

# SELOSTUS, Luonnosvaihe

## Sähkömestarintie 7

Asemakaavan muutos, 10. kaupunginosa, kortteli 53, tontti 19

Kaavanro 2639

17.6.2024

## Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	1
1.1	TUNNISTETIEDOT .....	1
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI .....	2
1.3	KAAVAN TARKOITUS .....	2
1.4	LIITTEET .....	2
2	LÄHTÖKOHDAT JA SUUNNITTELUALUEEN OLOT .....	3
2.1	SUUNNITTELUTILANNE .....	3
2.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	3
2.1.2	Alueen historia.....	5
2.1.3	Luonnonympäristö.....	7
2.1.4	Rakennettu ympäristö.....	8
2.1.5	Maanomistus.....	9
2.1.6	Maakuntakaava .....	9
2.1.7	Yleiskaava .....	10
2.1.8	Voimassa olevat asemakaavat .....	12
2.1.9	Tarvittavat selvitykset .....	13
2.1.10	Muut suunnitelmat ja päätökset.....	13
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	13
3.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....	13
3.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....	14
3.2.1	Osalliset .....	14
3.2.2	Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen .....	14
3.3	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	16
3.4	ASEMAKAAVARATKAISU .....	16
3.5	SITOVA TONTTIJAKO .....	16

---

3.6	KAAVAN VAIKUTUKSET .....	16
3.7	TAVOITEAIKATAULU.....	17
4	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	17

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 TUNNISTETIEDOT

**Kaavan nimi:** Sähkömestarintie 7

Asemakaava, kaavan nro 2639

**Kaava-alueen määrittely:** Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 109-10-53-19, 109-10-9903-10, 109-10-9908-5, 109-423-3-92, 109-423-1-64.

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 32 146,3 m<sup>2</sup>.

**Kaavan laatija:** kaavasuunnittelija Aino Niiva

[aino.niiva@hameenlinna.fi](mailto:aino.niiva@hameenlinna.fi)

puh. 050 330 9891

**Yhteystiedot:** Hämeenlinnan kaupunki

Kaupunkirakennepalvelut / kaavoitus

Wetterhoffinkatu 2, 2. krs

13100 Hämeenlinna

[mypalvelupist@hameenlinna.fi](mailto:mypalvelupist@hameenlinna.fi)

kirjaamo: [kaupunkirakenne@hameenlinna.fi](mailto:kaupunkirakenne@hameenlinna.fi)

**Vireilletulopäivä:** 11.4.2024

**Kaupunkirakennelautakunta:**

**Kaupunkirakennelautakunta:**

**Lainvoimakuulutus:**

---

## 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Pullerinmäen kaupunginosassa osoitteessa Sähkömestarintie 7. Suunnittelualue koostuu kahdesta erillisestä alueesta. Suunnittelualueen isompi osa rajautuu Sähkömestarintiehen, teollisuusrakennusten tonttiin (TY), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, yhdistettyihin teollisuus- ja varastorakennusten tontteihin (TTV<sup>2</sup> ja TTV<sup>5</sup>) sekä Wartiamäentiehen. Suunnittelualueeseen kuuluva suojaviheralue 109-10-9908-5 sijaitsee erillispientalojen korttelialueiden (AO) ja teollisuus ja varastorakennusten korttelialueiden välissä. Etäisyyttä keskustaan on noin 4 km. Sijainti on esitetty selostuksen kansilehdellä.

## 1.3 KAAVAN TARKOITUS

Kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa tonttia siten, että tontin oikealla puolella oleva rakentumaton jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie (pp) liitetään osaksi tonttia. Samalla osoitetaan ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa läheiselle suojaviheralueelle 109-10-9908-5. Kiinteistöön 109-10-53-19 liitetään kokonaan kiinteistöt 109-10-9903-10 ja 109-423-3-92 sekä osittain kiinteistö 109-423-1-64. Aloite asemakaavamuutokseen on tullut yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kaavamuutoksen yhteydessä kaupungin omistama alue ostetaan omaksi.

## 1.4 LIITTEET

Liitteet:

1. Tilastolomake
  2. Kaavakartan pienennös sekä asemakaavamerkinnot ja -määräykset
  3. Mielenpitoet, muistutukset, lausunnot (täydentyy)
  4. Tonttijakokartan nro xxxx pienennös (täydentyy)
-

## **2 LÄHTÖKOHDAT JA SUUNNITTELUALUEEN OLOT**

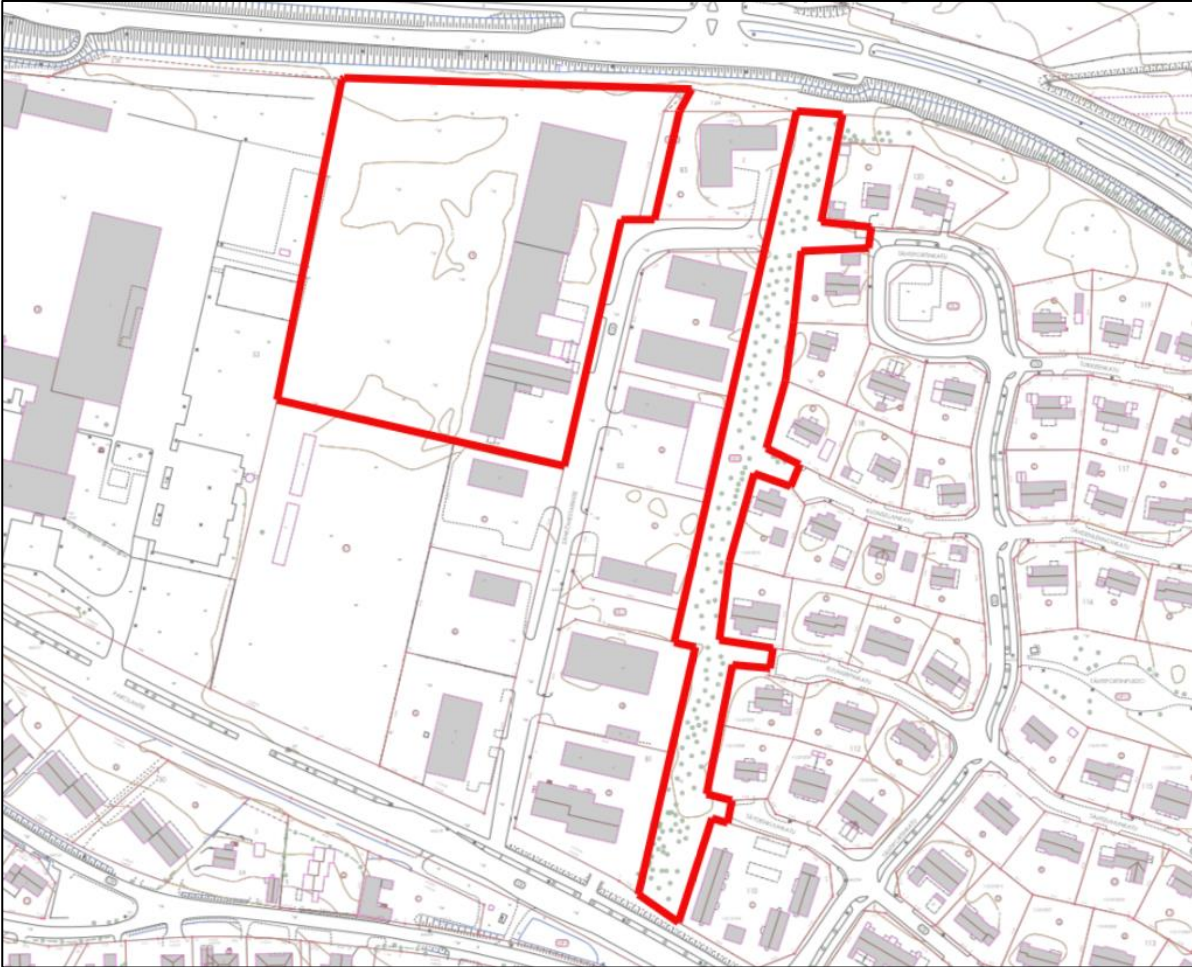
### **2.1 SUUNNITTELUTILANNE**

Asemakaavanmuutostyö toteutetaan kaavahierarkian mukaisesti. Tarkemmat kaavat suunnitellaan yleisempien kaavatasojen määräyksiä noudattaen. Suunnittelualue ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella eikä sisällä valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristökohteita. Alueelta ei ole löydetty muinaisjäänneksiä.

#### **2.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Suunnittelualueen koko on yhteensä noin 32 146,3 m<sup>2</sup>, josta T-6-tontin 109-10-53-19 osuus on n. 23 268 m<sup>2</sup>, T-6-tonttiin liitettävien osien osuus yhteensä n. 424,3 m<sup>2</sup> sekä suojaviheralueen osuus n. 8454 m<sup>2</sup>. Muutoksenalaisella tontilla 109-10-53-19 on kaksi erillistä rakennusta. Tontin rakennusoikeus on tonttitehokkuusluvun mukaan 13 961 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta on käyttämättä 7819 k-m<sup>2</sup>.

Muutoksenalainen tontti 109-10-53-19 on muodoltaan seitsemänkulmainen, ja se rajautuu Wartiamäentiehen yhteensä n. 155 m verran ja Sähkömestarintiehen noin 125 m verran. Rakennuskanta suunnittelualueen ympäristössä koostuu teollisuus- ja varistorakennuksista sekä pientalosta.



Kuva 1. Asemakaavamuutosalueen rajaus kartalla. Suunnittelualueet ovat rajattu kuvaan punaisella.





Kuva 2. Otetussa ilmakuvassa yleiskuva suunnittelualan rakennuskannasta. Suunnittelualueet ovat rajattu kuvaan punaisella.

### **2.1.2 Alueen historia**

Suunnittelualue on ollut peltoa ennen sen rakentumista.





Kuva 3. Otetussa ilmakuvasa suunnittelualue vuonna 1967. Suunnittelualue on ympyröity punaisella. (kuva: kartta.paikkatietoikkuna.fi)



Kuva 4. Otetussa peruskartassa suunnittelualue vuonna 1982. Suunnittelualue on ympyröity punaisella. (kuva: vanhatkartat.fi)

---

### 2.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen ympäristössä on maksimoitu viheralueiden määrä. Wartiamäentietä reunustaa puurivistö, joka luo suojaa suunnittelualueelle ison tien varressa. Suunnittelualueella sijaitsee myös suojaviheralue, joka suojaa aluetta liikennemelulta, sekä erottaa teollisuusalueen ja pientaloalueen toisistaan.



Kuva 5-6. Suunnittelualueella sijaitsevan suojaviheralueen puustoa.

---

#### **2.1.4 Rakennettu ympäristö**

Tontilla sijaitsee kaksikerroksinen varastorakennus (tontin eteläpuolella), jonka kerrosala on 4483 k-m<sup>2</sup> sekä yksikerroksinen toimistorakennus (tontin pohjoispuolella), jonka kerrosala on 1659 k-m<sup>2</sup>.

Alue kuuluu HS-Veden toiminta-alueeseen ja vesihuollon putket sijaitsevat Sähkömestarintien alla.



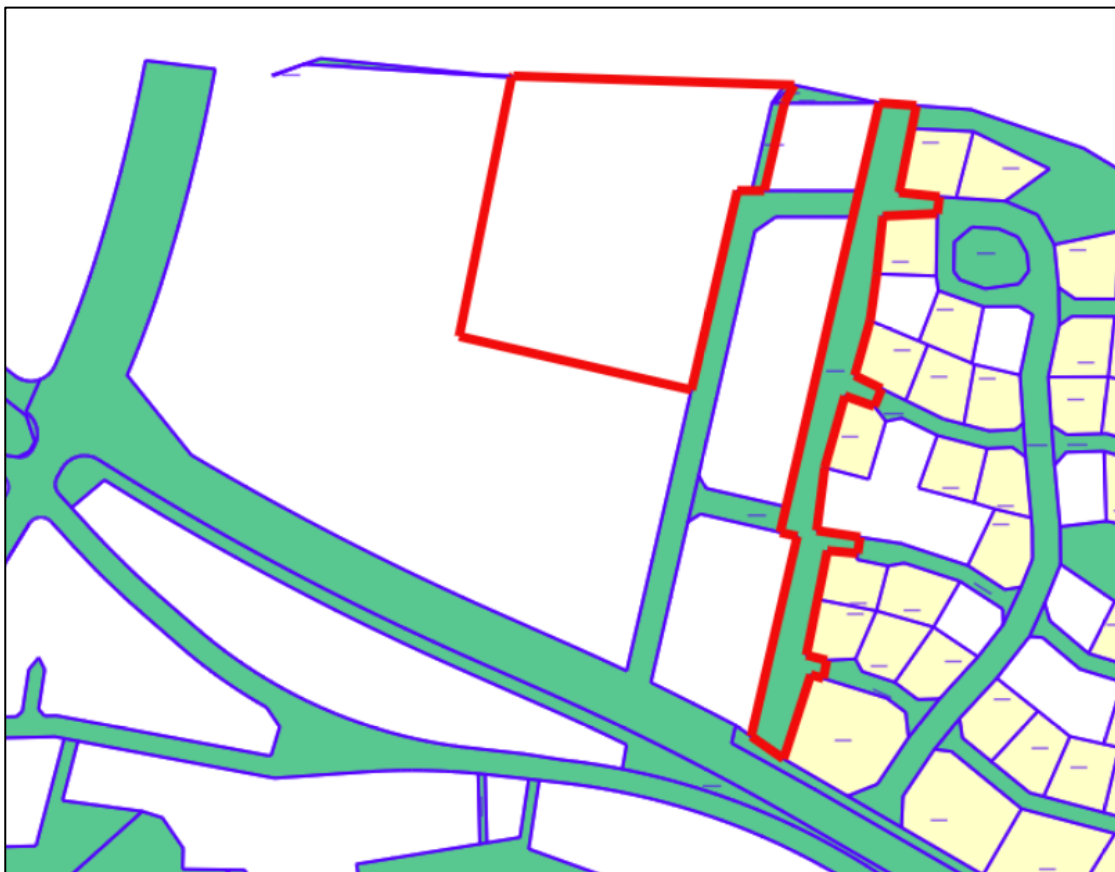
Kuva 7. Suunnittelualueella sijaitseva rakennus, jonka edustalle tontti laajentuu.

---



### 2.1.5 Maanomistus

Asemakaavamuutoksenalainen tontti 109-10-53-19 on yksityisomistuksessa. Tonttiin liitettävä laajennusosa ja suojaviheralue ovat kaupungin omistuksessa.



Kuva 8. Maanomistuskartta suunnittelualueesta, jossa suunnittelualueet ovat rajattu punaisella. Valkoinen väri kuvaa yksityisomistuksessa olevaa tonttia, vihreä väri kaupungin omistuksessa olevaa tonttia ja keltainen väri vuokrattua tonttia.

### 2.1.6 Maakuntakaava

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on tullut voimaan vuonna 2019. Kaavahierarkiassa Hämeen liiton laatima maakuntakaava ohjaa Hämeenlinnan kaupungin laatimia tarkempia kaavatasoja; yleiskaava ja asemakaava.

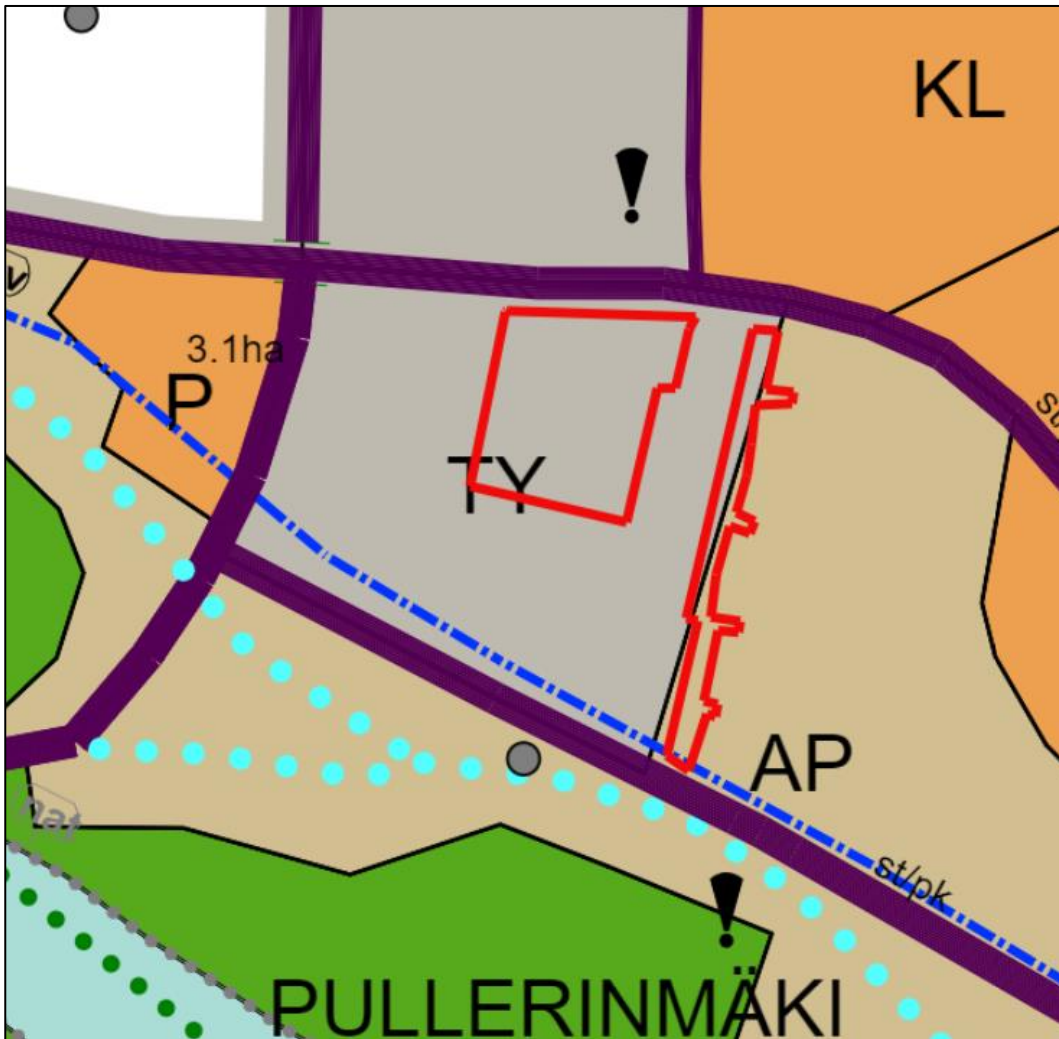


Kuva 9. Ote maakuntakaavasta, suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella pisteellä.

Sähkömestarintie 7 kuuluu maakuntakaavassa työpaikka-alueeseen (TP).

### 2.1.7 Yleiskaava

Hämeenlinnan kantakaupungin osayleiskaava 2035 määrittelee kantakaupungin yhdyskuntarakenteen ja maankäytön periaatteellisella tasolla. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.



Kuva 10. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035, jossa on rajattuna punaisella suunnittelualueet.

Asemakaavamuutoksen isompi osa sijaitsee Kantakaupungin yleiskaavassa 2035 elinkeinoelämän alueella (TY), jossa ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Merkintä osoittaa teollisuusaluetta, jonka läheisyydessä on ympäristövaikutuksille herkkiä toimintoja kuten asumista. Alueelle voidaan sijoittaa teollisuus- ja varastotoimintaa, joka ei aiheuta ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

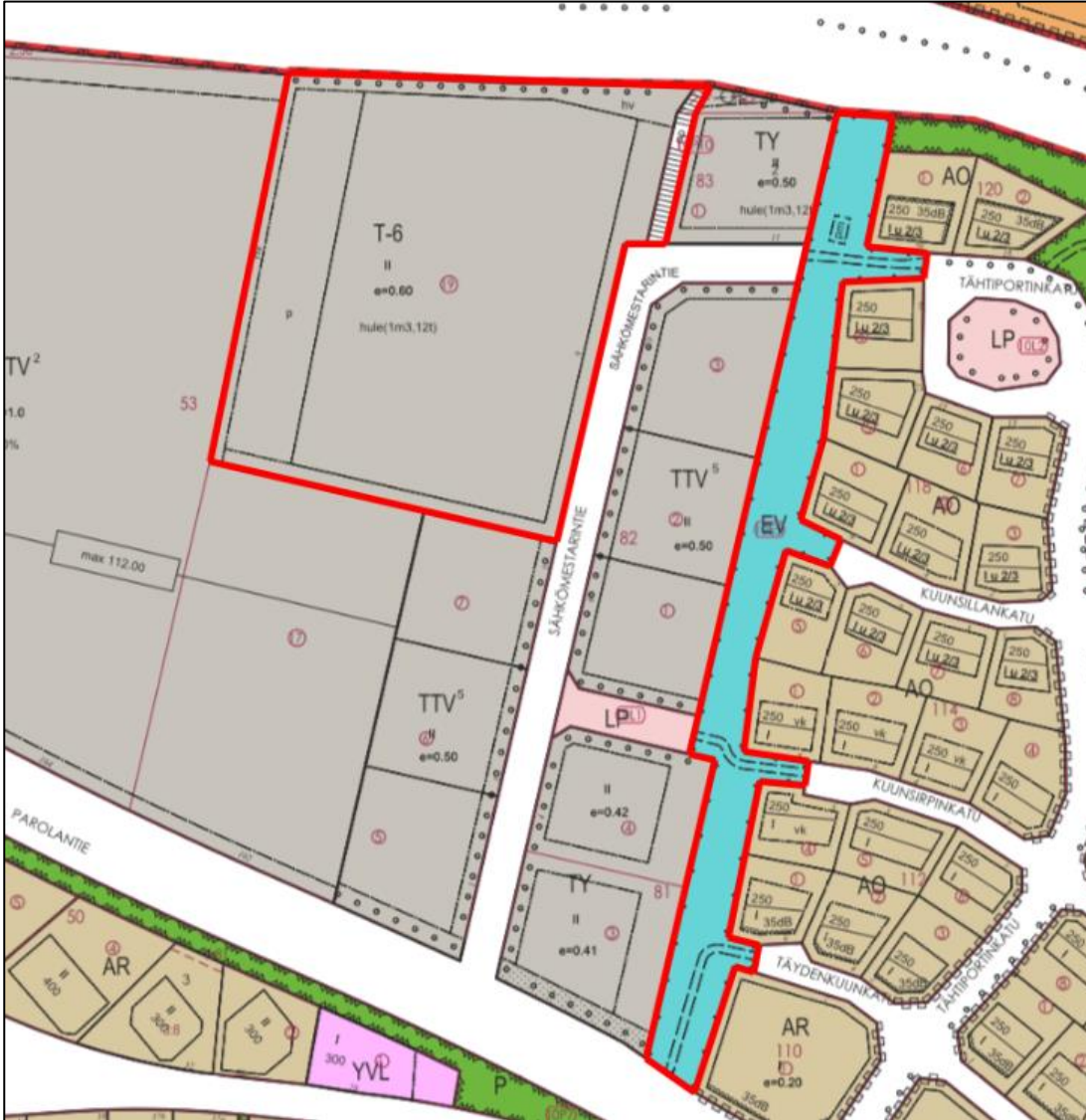
Asemakaavamuutoksen alainen suojaviheralue sijaitsee osittain elinkeinoelämän alueella (TY) ja osittain pientalovaltaisella asuinalueella (AP).

Suunnittelualueen pohjoispuolella on kokoojakatu. (violetti viiva)



## 2.1.8 Voimassa olevat asemakaavat

Kaava-alueella on voimassa asemakaava 109 2473, joka on hyväksytty 5.2.2013. Kaavassa tontti on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-6), jossa saa rakentaa toimistotiloja enintään 10 % pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeuden määrästä.



Kuva 11. Ote voimassa olevasta asemakaavatilanteesta. Suunnittelualueet ovat rajattu kuvaan punaisella.

Tontin kerrosluku on II ja tonttitehokkuusluku  $e=0,60$ . Asemakaavassa tontin vasemmalle sivulle on osoitettu pysäköimispaikka (p).

Asemakaavassa on hulevesiä koskeva merkintä hule(1m<sup>3</sup>, 12 t), joka tarkoittaa, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevat hulevedet tulee viivyttaa kiinteistöllä. Suluissa olevan lukusarjan ensimmäinen luku ilmoittaa viivyttämiseen vaadittavien viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden kuutiometreinä vettä läpäisemättömän pinnan kutakin 100 m<sup>2</sup> kohti. Toinen luku ilmoittaa ajan tunteina, jonka kuluessa viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä täyttymisestään. Järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Asemakaavaan on merkitty myös alueet hulevesien viivyttämistä varten. (hv)

Wartiamäentien puoleiselle tontin sivulle on merkitty säilytettävä/istutettava puu- tai pensasrivi.

Muutoksenalaiselle suojaviheralueelle (EV) on osoitettu kaavassa ohjeellinen puistomuuntajan paikka (pm) sekä ohjeellisia kevyen liikenteen väyliä puistoalueen läpi.

### **2.1.9 Tarvittavat selvitykset**

Asemakaavamuutoksen ollessa vähäinen, ei ole tarpeen laatia uusia selvityksiä.

### **2.1.10 Muut suunnitelmat ja päätökset**

Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 13.3.2019. Kaupunginvaltuusto hyväksyi rakennusjärjestyksen 28.1.2019 ja sitä noudatetaan asemakaavaa toteuttaessa siltä osin kuin asemakaava ei toisin määrää. Rakennusjärjestystä uusitaan parhaillaan.

Alueella ei ole rakennuskieltoja.

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset. Koordinaattijärjestelmä on EUREF-FIN/ETRS-GK25.

## **3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET**

Asemakaavan muutos tehdään yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kaavamuutoshakemus on vastaanotettu 19.12.2023.

---

Laadittava asemakaavamuutos on luonteeltaan vähäinen ja käynnistämispäätöksen on tehnyt kaavoituspäällikkö 11.4.2024.

## **3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ**

### **3.2.1 Osalliset**

Osallisia ovat MRL 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

- Kaava-alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat
- Kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaat sekä muut mahdolliset alueen sekä lähiympäristön käyttäjät
- Kaupungin toimialat:
  - Kaupunkirakenne: tontti- ja mittauspalvelut, infran suunnittelu, rakennuttamisen, rakentamisen ja kunnossapidon palvelut sekä rakennusvalvonta.
  - Hämeenlinnan seudun Vesi
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Verkonrakentajat: Elenia Verkko Oy

Kaavan tullessa vireille se lähetetään tiedoksi Hämeen ELY-keskukselle. Kaavamuutoksen ollessa vähäinen, ei ELY-keskukselta pyydetä lausuntoa eikä on tarvetta järjestää viranomaisneuvottelua.

### **3.2.2 Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen**

Vireilletulosta ja nähtävilläoloajoista tiedotetaan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja kaavoituksen nettisivuilla. Asiakirjoihin voi tutustua kaupungin internet-sivuilla [www.hameenlinna.fi/kaavat](http://www.hameenlinna.fi/kaavat) koko kaavoitusprosessin ajan. Kaavaluonnoksesta ja tarvittaessa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisilta ja verkkoyhtiöiltä lausunnot. Kaupungin sisäisesti pyydetään kommentit. Välittömän vaikutusalueen naapurustoa tiedotetaan kirjeitse. Kaavan hyväksymisestä ja voimaantulosta kuulutetaan sanomalehdessä.

**Vireilletulo: 11.4.2024** (sähköiselle ilmoitustaululle laittopäivä)

---

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitetaan lähettämällä naapureille kirje sekä kuuluttamalla kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla 17.6.2024. Samalla ilmoitetaan luonnosvaiheen nähtävilläolosta. Vireilletulosta ilmoitetaan ELY-keskukselle.

#### **Luonnosvaiheen kuuleminen: 17.6. – 21.7.2024**

Kaavan vireilletulosta ja valmisteluvaiheen kuulemisesta kuulutetaan sähköisellä ilmoitustaululla. Naapureita tiedotetaan kirjeellä, muita osallisia sähköpostilla. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään kommentit tai lausunnot.

Kaavan valmisteluaineisto pidetään esillä kaupungin verkkopalvelussa osoitteessa [www.hameenlinna.fi/kaavat](http://www.hameenlinna.fi/kaavat). Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä hankkeesta valmisteluvaiheen kuulemisen aikana (35 pv), jolloin asiakirjoihin saa tutustua myös Kastellin palvelupisteessä, Wetterhoffinkatu 2. Kirjalliset mielipiteet ja muu palaute pyydetään toimittamaan Kastellin palvelupisteeseen tai sähköpostitse [kaupunkirakenne@hameenlinna.fi](mailto:kaupunkirakenne@hameenlinna.fi) tai osoitteella Hämeenlinnan kaupunki, Kaupunkirakennepalvelut, Wetterhoffinkatu 2, 13100 Hämeenlinna. Suullisen palautteen saa antaa suunnittelijalle tai soittamalla kaupunkirakenteen asiakaspalvelunumeroon: 03 621 2310 .

Mielipiteet..., täydentyy.

Saadut kommentit ja lausunnot..., täydentyy.

#### **Ehdotusvaiheen kuuleminen: xx.x. – xx.x.2024**

Täydentyy.

#### **Hyväksyminen: xx.xx.2024**

Täydentyy.

#### **Lainvoimaisuus**

Asemakaava ja tonttijako tulevat lainvoimaiseksi kun hyväksymispäätös kuulutetaan valitusajan jälkeen. Tämä edellyttää, ettei valituksia ole tullut.

MRL - Maankäyttö- ja rakennuslaki, MRA - Maankäyttö- ja rakennusasetus

---

### **3.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET**

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa kiinteistön 109-10-53-19 laajentaminen, sekä ohjeellisen jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen osan osoittaminen läheiselle suojaviheralueelle.

### **3.4 ASEMAKAAVAVARATKAISU**

Asemakaavan muutoksella muodostuu tontti 109-10-53-20. Laajennetun tontin kooksi muodostuu 23 692 m<sup>2</sup>, sekä samalla jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp) poistuu. Uusi ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp) on osoitettu suojaviheralueelle (109-10-9908-5).

Tontin olemassa olevat kaavamääräykset- ja merkinnät säilyvät lähes ennallaan, mutta alueen osaa, jolle voidaan rakentaa tasausaltaita tai muita hulevesien hallintaa parantavia rakenteita sekä istutettavaa puuriviä jatketaan laajennettavan osan verran.

Asemakaavaluonnos on liitteessä 2.

### **3.5 SITOVA TONTTIJAKO**

Alueelle laaditaan sitova tonttijako, jolla muodostetaan korttelin 53 tontti 20.

### **3.6 KAAVAN VAIKUTUKSET**

Kaavamuutos mahdollistaa tarvittavan lisätilan tontilla, sekä uuden kulkuyhteyden sijoittamisen ohjeellisena sopivampaan paikkaan. Muutoksenalaisen tontin pinta-ala kasvaa n. 424,3 m<sup>2</sup>:n verran. Tontin raja siirtyy laajennuksen yhteydessä itään n. 7,2 metrin verran. Laajentamisen yhteydessä tontin rakennusoikeus kasvaa e-luvun mukaisesti. Ilmastonmuutoksen tuomat vaatimukset huomioidaan hulevesimääräyksissä. Asemakaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäisiä.

Kaavamuutos vaikuttaa suojaviheralueen käyttöön siten, että sen läpi osoitetaan uusi kulkuyhteys Sähkömestarintieltä suojaviheralueen läpi Wartiamäentielle. Ohjeellinen kevyen liikenteen väylä

---

sijoittuu lähelle Wartiamäentien ylittävää suojatietä, joka tekee väylän uudesta sijainnista käytännöllisemmän.

### **3.7 TAVOITEAIKATAULU**

Asemakaavan hyväksyminen syksyllä 2024.

## **4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Kun asemakaava on lainvoimainen, tontin laajennusosa voidaan ottaa käyttöön. Rakentaminen on maanomistajan päätettävissä. Alueella on kunnallistekninen valmius.

Hämeenlinna 12. päivänä kesäkuuta 2024.

Lasse Majuri

kaavoituspäällikkö

---