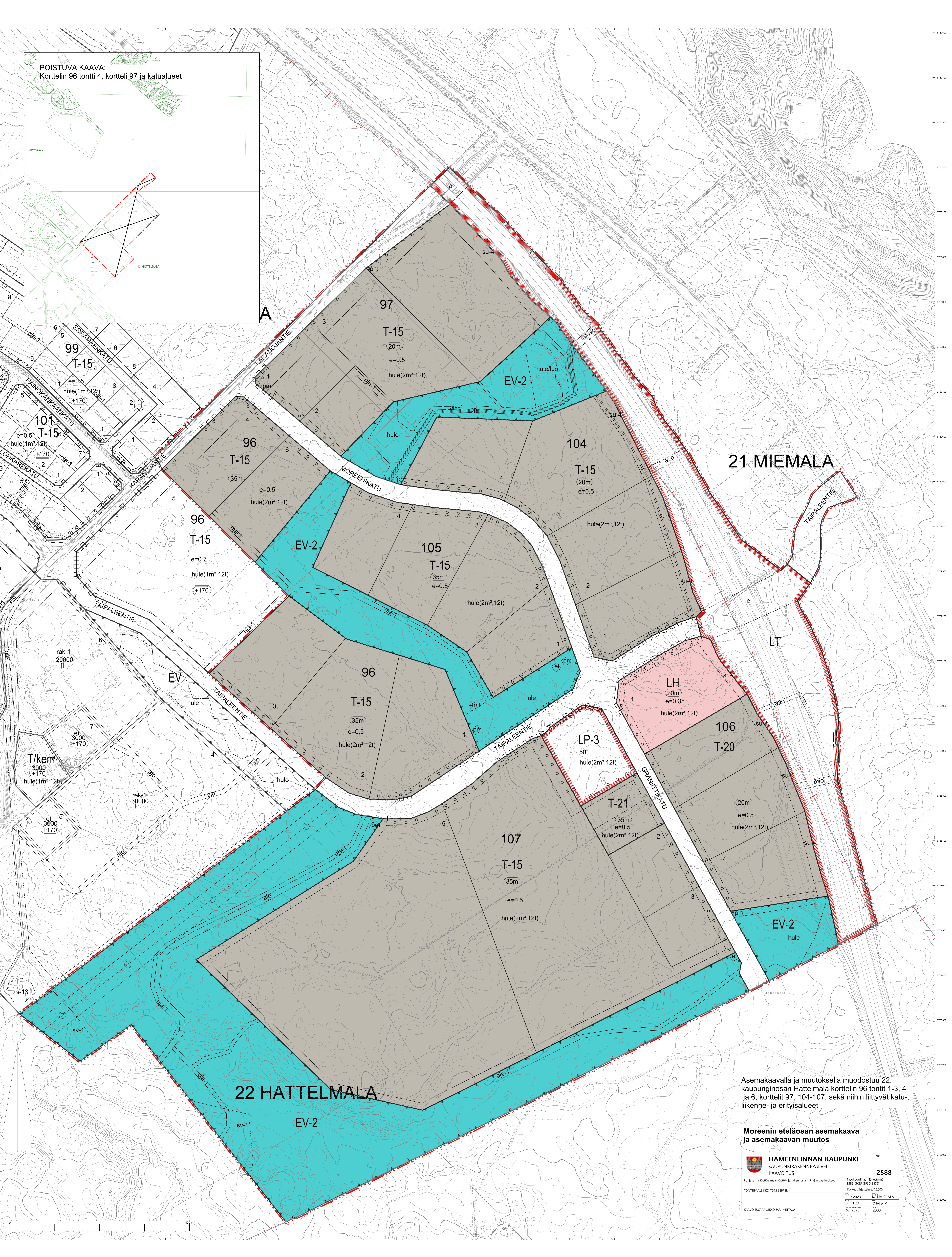
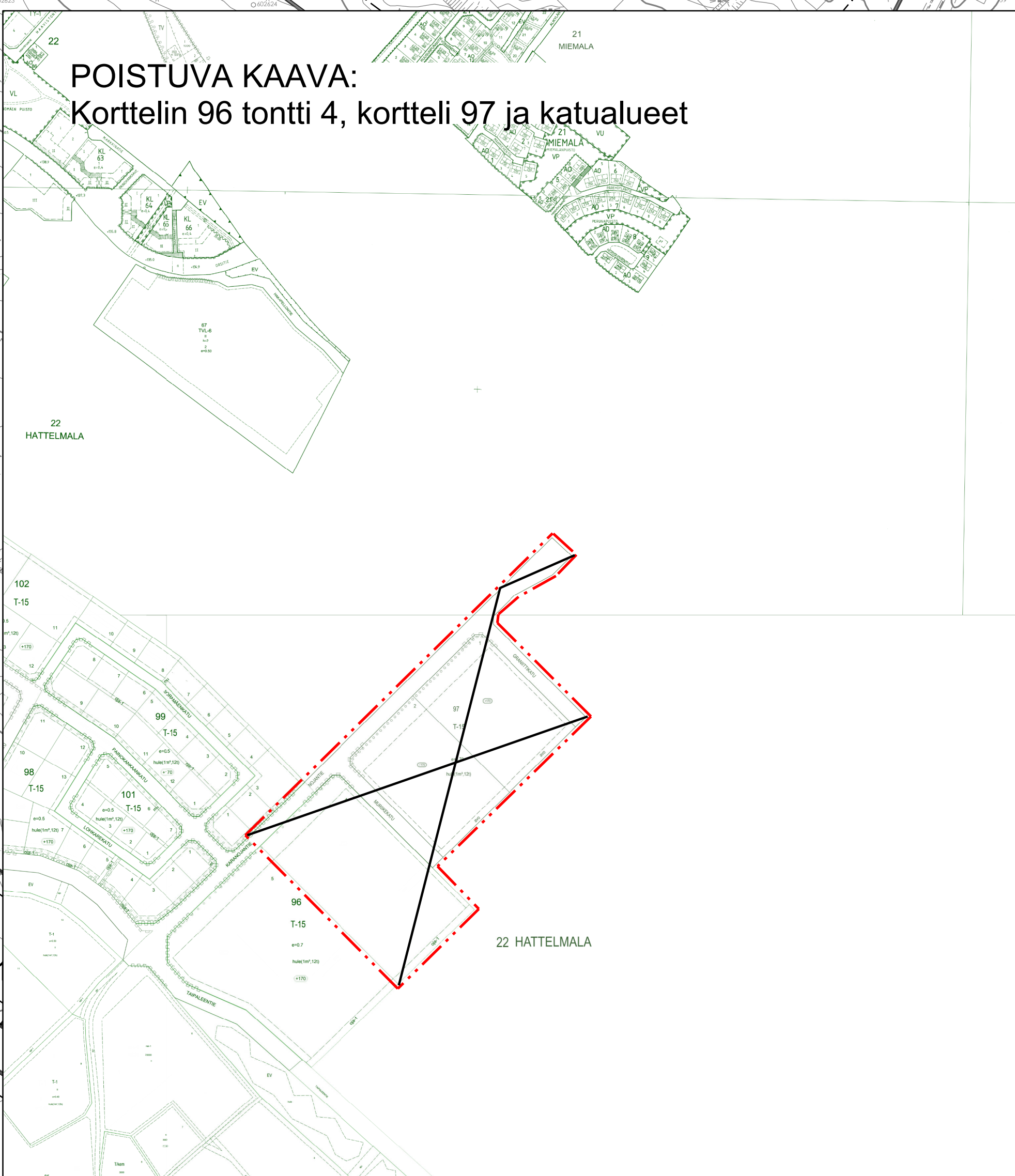


POISTUVA KAAVA:  
Korttelin 96 tontti 4, kortteli 97 ja katualueet



21 MIEMALA

22 HATTELMALA

Asemakaavalla ja muutoksella muodostuu 22. kaupunginosan Hattemala korttelin 96 tontit 1-3, 4 ja 6, korttelit 97, 104-107, sekä niihin liittyvät katu-, liikenne- ja erityisalueet

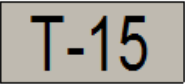
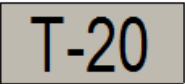
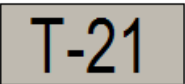

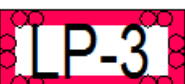
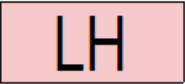
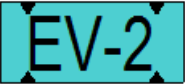
Moreenin eteläosan asemakaava ja asemakaavan muutos


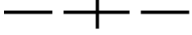


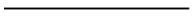
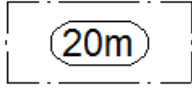

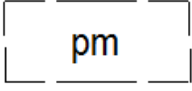
<b>HÄMEENLINNAN KAUPUNKI</b> KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT KAAVOITUS		NRO <b>2588</b>
Pohjakaarta täydentävä maankäyttö- ja rakennustilan 54:0:n vaatuskoko. TOIMITTAJALUOKKA TONI SEPPIERI		Kaavakauden alkupäivämäärä 17.05.2023 (EPLS 3879) Korkeusjärjestelmä N2000 KATJIA OJALA 05.2023 OJALA K 05.7.2023 2000
KAAVOITUSPÄÄLLIKÖ JARI METTALA		

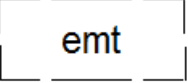
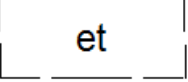
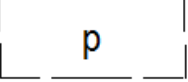
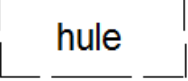
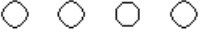
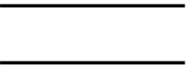
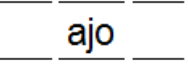
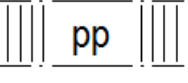
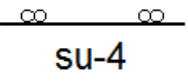
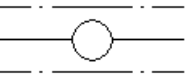
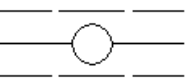
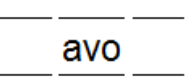
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

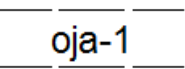
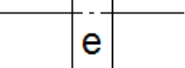
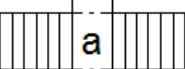


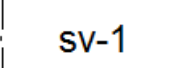
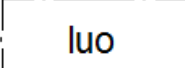
Kaava nro 2588

**MOREENIN ETELÄOSAN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS**

Kuva	Selitys
	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia toimisto-, näyttely- ja myymälätiloja. Myymälätiloja saa rakentaa enintään 100 m <sup>2</sup> . Rakennukseen saadaan sijoittaa rakennusoikeuden estämättä varastointihyllystöjä sekä niiden kantavia välitasoja. Rakennuksia ja varastoja ei saa sijoittaa 6 m lähemmäksi naapuritontin rajaa.
	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia toimisto-, näyttely-, myymälä- ja tilaa vaativaa erikoistavarakaupan tiloja. Myymälätiloja saa rakentaa enintään 2000 m <sup>2</sup> . Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälää. Rakennukseen saadaan sijoittaa rakennusoikeuden estämättä varastointihyllystöjä sekä niiden kantavia välitasoja. Rakennuksia ja varastoja ei saa sijoittaa 6m lähemmäksi naapuritontin rajaa.
	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia toimisto-, näyttely- ja myymälätiloja. Myymälätiloja saa rakentaa enintään 100 m <sup>2</sup> . Rakennukseen saadaan sijoittaa rakennusoikeuden estämättä varastointihyllystöjä sekä niiden kantavia välitasoja. Rakennuksia ja varastoja ei saa sijoittaa 6 m lähemmäksi naapuritontin rajaa. Alueelle voidaan sijoittaa pysäköintiä ilman rakennuksen rakentamisvelvoitetta.
	Yleisen tien alue.
	Yleinen pysäköintialue, jolle voidaan sijoittaa raskaan liikenteen pysäköintiä ja polttoaineen jakelun kylmäasema.
	Huoltoasemarakennusten korttelialue. Alueelle voidaan sijoittaa huoltamotoimintaan liittyviä kahvila-, ravintola- ja myymälätiloja 3000 k-m <sup>2</sup>
	Suojaviheralue. Alueelle voidaan rakentaa tasaussaltaita, avo-ojia, maanalaisia viemäreitä tai muita hulevesien hallintaa parantavia rakenteita. Suojaviheralueelle voidaan sijoittaa alueen rakentamisesta muodostuvia ylijäämämaita ja pilaantumattomia pintamaita, jotka tulee maisemoida. Alueen puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää ja tarvittaessa istuttaa uutta.

	3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupungin tai kaupunginosan raja.
	Korttelialueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
<b>22 HA</b>	Kaupunginosan numero ja nimi.
<b>97</b>	Korttelin numero.
<b>3</b>	Ohjeellisen tontin numero
<b>MOREENIKATU</b>	Kadun nimi.
<b>50</b>	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen puistomuuntajan paikka.

	<p>Ohjeellinen maston sijoituspaikka.</p>
	<p>Ohjeellinen pumppaamon paikka.</p>
	<p>Ohjeellinen pysäköimispaikka.</p>
	<p>Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan sijoittaa alueellisia hulevesien viivytysrakenteita.</p>
	<p>Alueen osa, jolle tulee istuttaa monilajisia puuryhmiä.</p>
	<p>Katu.</p>
	<p>Ohjeellinen ajoyhteys.</p>
	<p>Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.</p>
	<p>Yleisen tien suoja-alueeksi varattu alueen osa. Alueelle voidaan rakentaa hulevesien hallintaa varten tarpeellisia ojia ja sijoittaa kunnallisteknisiä verkostoja.</p>
	<p>Johtoa varten varattu alueen osa.</p>
	<p>Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.</p>
	<p>Ohjeellinen sadevesien viemärointiä varten rakennettavan avo-ojan tai maanalaisen viemärin sijainti.</p>

	<p>Ohjeellinen avo-ojaa varten varattu alueen osa.</p>
	<p>Eritasoristeys.</p>
	<p>Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.</p>
<p>a</p>	<p>Kadun tai liikennealueen alittava katualue.</p>
	<p>Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.</p>
	<p>Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.</p>
	<p>Suojavyöhyke. Alue tulee säilyttää puustoisena ja huomioida ympäristön olosuhteiden säilyttämistarve.</p>
	<p>Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.</p>
<p><b>hule(2m<sup>3</sup>,12h)</b></p>	<p>Merkintä osoittaa, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevat hulevedet tulee viivyttaa kiinteistöllä. Suluissa oleva lukusarja ilmoittaa kiinteistökohtaisen viivytysvelvoitteen kuutiometreinä kutakin 100 päällystettyä m<sup>2</sup> kohti ja viivytysrakenteiden tyhjenemisajan tunteina. Järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.</p>

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

Rakennusten seinälinjan tulee olla tontin rajan suuntainen. Julkisivua tulee jäsenellä ja rytmittää hallitusti julkisivumateriaalein, katoksin ja aukotuksin. Julkisivuissa tulee olla yksi päämateriaali, -tyyli ja -väritys. Rakennusten ikkunoita tulee mahdollisuuksien mukaan suunnata kadulle päin. Toimisto-osa ja henkilökunnan taukotilat tulee pyrkiä sijoittamaan kadun puoleiselle osalle rakennusta.

Katuihin ja LT-alueeseen rajoittuvilla tontinosilla osa rakennusten kadun ja valtatie puoleisesta julkisivusta tulee valaista. Pääosaa LT-alueen puoleisista julkisivuista tulee lisäksi korostaa taustavalaistulla puurimoituksella tai rei'itetyllä / perforoidulla elementillä. Valaistus ei saa häiritä valtatie liikennettä.

Korkeiden rakennusten ja rakennusosien (yli 20 m) osalta julkisivuvärytyksessä tulee huomioida rakennuksen näkyminen kaukomaisemassa ja pyrkiä sopeuttamaan värytystä vallitsevaan ympäristöön. Valaisimia ei saa sijoittaa yli 20 metrin korkeuteen.

Mainoslaitteet tulee kiinnittää seinään. Tontin kadun puoleiselle rajalle voidaan sijoittaa mainoskyltti, joka on yhtenäinen Moreenin muun alueen kanssa.

Autopaikkoja tulee varata vähintään toimistotiloilla 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>, teollisuus- ja tuontantotiloilla 1 ap / 200 k-m<sup>2</sup>, varastotiloilla 1 ap / 400 k-m<sup>2</sup> ja myymälätiloilla 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup> kohti. Jokaista tontin 200 k-m<sup>2</sup> kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista on rakennettava katetuiksi. Henkilöautojen pysäköintialueet tulee erottaa raskaasta liikenteestä ja pihan muusta käytöstä rakenteellisesti tontin rakentamisen mittakaavaan sopivilla nurmialueilla, istutuksin, korokkein tms. Yli 500m<sup>2</sup> autopaikka-alueet on jäseneltävä pienempiin osiin puu- ja pensasistutuksin. Puita on istutettava vähintään 1 kpl / 10 autopaikkaa.

LT-alueeseen rajoittuvien piha-alueiden toteutuksessa tulee pyrkiä yhtenäiseen ja kaupunkikuvallisesti edustavaan ilmeeseen.

Ulkovarastointialueet tulee sijoittaa tontin takaosaan paitsi LT-alueeseen rajautuvilla tonteilla. Ulkovarastointialueet tulee erottaa pihan muusta käytöstä. Ulkovarastointialueet tulee ympäröidä näköesteen muodostavilla istutuksilla, aidalla tai rakenteella, mikäli varastointialue on luonteeltaan ympäristökuvaa heikentävä.

Tontilla olemassa oleva puusto ja pihan luonnontilaisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää tai alueella tulee olla hoidettua kasvillisuutta siltä osin, kun aluetta ei käytetä rakentamiseen tai liikenteeseen. Tontin pinta-alasta tulee säilyttää vähintään 15 % pinnaltaan vettäläpäisevänä. Tonttien välirajoille tulee jättää rajaviheralueet vähintään 5 metrin levyisinä ja kyseisellä alueella tulee olla puustoa vähintään 1 puu / 1000 m<sup>2</sup> tontin vettä läpäisemätöntä pintaa kohden.

Tontin aitaamiseen tulee käyttää verkkoaitaa tai metallilanka-aitaa.

Tonttien tasaamiseen, viereisten tonttien korkeusasemiin ja pengerrysten maisemointiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Luiskaukset tulee muotoilla mahdollisimman loiviksi ja luonnonmukaisesti kaartuviksi. Alueelta maanrakennustöiden yhteydessä tulevia kiviä tulee käyttää tontin maisemointiin, tukimuureihin, viherrakentamiseen ja hulevesien hallintaan liittyviin rakenteisiin.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää pihasuunnitelma, jossa esitetään myös pinnan tasaus.

Alueella tulee pyrkiä vähentämään alueen tasaamiseen liittyvien leikkausmassojen syntymistä. Ylijäämämaiden loppusijoitus on järjestettävä ensisijaisesti kaava-alueen sisällä. Ylijäämämaat tulee ensisijaisesti sijoittaa syntypaikalleen kullekin tontille ja maisemoida viherrakentamisen keinoin huomioiden ympäröivien alueiden korkeusasemat.

Kaavan toteuttamisvaiheessa alueella sallitaan esirakentaminen ja maa-ainesten käsittely. Alueelle voidaan sijoittaa maanrakentamiseen liittyvä tukitoiminta-alue kaupungin käyttöön. Toiminnassa tulee varmistaa alueen käyttö jatkossa rakentamiskelpoisena tonttimaana.

Tonteille tulee kaivaa rajajot, joiden korkeusasemissa on huomioitava myös viereisten alueiden olosuhteet.

Kiinteistöllä harjoitettavasta toiminnasta johtuvat hulevesien epäpuhtaudet on erotettava ennen vesien johtamista kaupungin hulevesijärjestelmään. Hulevesiä ei saa ohjata suoraan avo-ojiin vaan sitä tulee viivyttaa tontilla myös rakennusaikana. Rakentamisen aikaiset hulevedet eivät saa aiheuttaa haittaa vesistöille tai muulle ympäristölle tai rakenteille. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää ja niistä aiheutuvia tulvahuippuja tasata esim. käyttämällä pihoiilla tietynlaista asfalttia, rakokiveyksiä ja istutuskaistoja ja suosia rakennuksissa kasvikattoja. Kiinteistökohtaisen hallintavelvoitteen määrittelyssä tulee vettä läpäisemättömäksi pinta-alaksi laskea sekä kattopinta-ala että myös pihan liikenteelle ja varastoinnille varatut alueet riippumatta niiden pinnoitteesta. Suunnitelma tonttikohtaisesta hulevesien hallinnasta tulee esittää rakennuslupavaiheessa. Suunnitelmassa on huomioitava Moreenin alueelle laaditut hulevesiselvitykset.

LP-3:n pysäköintiin ja liikenteeseen käytettävä alue tulee päällystää asfaltilla hulevesien laadullisen hallinnan huomioimiseksi.

Kortteleihin 97 ja 104 ei saa sijoittaa Hattelmalanharjun pohjavesialueen vaarantavaa toimintaa.

Suojaviheralueille EV-2 tulee rakentaa hulevesiä varten alueellisia viivytysaltaita kiintoainesten laskeuttamiseksi ja virtaamahuippujen tasaamiseksi. Hulevesireiitit tulee suunnitella yhtenäisinä ja reiitit tulee toteuttaa valuma-alueittain kortteleiden rakentuessa.

Osa rakennusten kattopinta-alasta suositellaan hyödynnettävän kasvikattona. Kasvipeitteisiä katon osia ei lasketa hulevesien viivytysvaatimukseen.

Korttelialueilla sallitaan kiinteistö- tai korttelikohtaista energiatuotantorakentamista. Energiatuotanto ei saa aiheuttaa merkittävää haittaa tai häiriötä ympäristöön. Kattopintoja on suositeltavaa hyödyntää uusiutuvan energian tuotannossa. Katoille ja julkisivuihin voidaan sijoittaa aurinkopaneeleita ja rakennusten katoille lavattomia tuuliturbiineita rakennuksen korkeuden estämättä.

Mikäli rakennukset varustetaan automaattisella sammutuslaitteistoilla, kiinteistön tulee tarvittaessa varautua täydentämään järjestelmän vesilähdettä omalla lisävesilähteellä.

Tontin tasauksesta ja rakennuksien sijoittelusta riippuen korttelin 106 tonteille 2-4 sekä 107 tonteille 3-5 rakentaminen saattaa vaatia kiinteistökohtaisen pumppaamon.

Mikäli alueen toiminnot ja sähkötarpeet edellyttävät uuden jakelumuuntamon rakentamista, on tontin omistajalla / haltijalla tällöin velvoite osoittaa muuntamolle sopiva paikka tontin kadun puoleiselta reunalta. Sijainnissa tulee huomioida muuntamon asennuksen vaatima tila sekä etäisyysvaatimuksena vähintään 8 m muihin rakennuksiin.

	<p>Korttelin 107 alueella harjoitettavasta toiminnasta mahdollisesti aiheutuva melu ei saa kuntarajalla ylittää valtioneuvoston mukaista A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.</p> <p>Kuntarajan läheisyys tulee säilyttää puustoisena.</p> <p>Kortteliin 106 ei saa muodostaa useampaa teollisuus- ja varastorakennusten tonttia kuin mitä kaavassa on osoitettu.</p> <p>Alueen rakentaminen tulee vaiheistaa rakentamalla ensimmäisessä vaiheessa Taipaleentie ja Graniittikatua vesihuollon saamiseksi alueelle.</p> <p>Eritasoliittymä tulee rakentaa ennen kaavan kortteleiden 96, 97 ja 104-107 rakennusten käyttöönottoa.</p> <p>Alueella rakennettaessa tulee noudattaa laadittua rakentamistapaohjetta.</p>
--	---