



Kantakaupungin yleiskaava 2035

Täydennysrakentamisen selvitys 1.6.2017

SISÄLLYSLUETTELO

1.	LÄHTÖKOHDAT	4
1.1.	Mitä on täydennysrakentaminen.....	4
1.2.	Miksi täydennysrakentamista.....	4
1.3.	Tiivistyvät alueet	5
1.4.	Vuorovaikutus	6
1.5.	Kaavoitus ja luvanvaraisuus	8
2.	TÄYDENNYSRAKENTAMISEN VAIKUTUKSET	9
2.1.	Vaikutukset kaupunkirakenteeseen	9
2.2.	Vaikutukset liikenteeseen	9
2.3.	Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen.....	9
2.4.	Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön	9
2.5.	Vaikutukset ihmisiin	10
2.6.	Vaikutukset luontoon ja virkistysalueiden riittävyyteen.....	10
3.	NYKYINEN KESKUSTA	11
3.1.	Keskustan täydennysrakentamisen periaatteet	11
4.	UUDET ALUEET	15
4.1.	Keskustan laajeneminen	15
4.2.	Tulevaisuuden näkymät.....	18
5.	TIIVISTYVÄ KEHÄ	19
6.	PIENTALOALUEET.....	20
6.1.	Rakennettu kulttuuriperintö	20
6.2.	Korjaaminen.....	24
6.3.	Asuinrakennuksen laajentaminen.....	27
6.4.	Uudisrakentaminen	27
6.5.	Talousrakennukset.....	28

7.	PIENTALOVALTAISTEN ALUEIDEN ALUEKORTIT	30
7.1.	Hättilän pientaloalue.....	30
7.2.	Papinniitty, Idänpää	32
7.3.	Ojoinen ja Puistonmäki	34
7.4.	Kankaantausta.....	36
7.5.	Nuppola	38
8.	MONIMUOTOISET ALUEET	40
8.1.	Rakennettu kulttuuriperintö ja korjaaminen	40
8.2.	Uudisrakentaminen	40
9.	MONIMUOTOISTEN ALUEIDEN ALUEKORTIT	42
9.1.	Asemantausta	42
9.2.	Ortela ja Idänpää.....	44
9.3.	Kauriala	46
9.4.	Myllymäki.....	48
10.	KERROSTALOVALTAISET ALUEET	50
10.1.	Rakennettu kulttuuriperintö ja korjaaminen	50
10.2.	Uudisrakentaminen	50
11.	KERROSTALOVALTAISTEN ALUEIDEN ALUEKORTIT.....	52
11.1.	Katinen	52
11.2.	Ojoinen ja Kettumäki	54
11.3.	Jukola	56
12.	LÄHDELUETTELO.....	58

TÄYDENNYSRAKENTAMISEN SELVITYS

1.6.2017

1. LÄHTÖKOHDAT

Kanta-Hämeenlinna sijaitsee Suomen kasvukäytävällä, jolle sijoittuu kolmasosa koko maan väestöstä ja lähes 40 prosenttia työpaikoista sekä valtakunnan tuotannosta. Kasvukäytävällä nähdään olevan merkittävä potentiaali kehittämisvyöhykkeiden taloudelliselle kasvulle ja kestävän aluerakenteen edistämiseksi.

Kantakaupungin rakenne on tiivis. Kantakaupungin alueella asuu 74 % (50 500) Hämeenlinnan asukkaista ja hieman yli puolet koko seutukunnan asukkaista. Kaupunkimainen rakentaminen keskittyy pääasiassa seutukeskuksena toimivan keskustan alueelle. Kerrostaloalueet levittäytyvät lisäksi keskustan reunavyöhykkeelle Hätilässä, Kaurialassa ja Ojoissa. Näiden lisäksi keskustaa ympäröi jälleenrakennuskauden pientaloalueet.

Hämeenlinnan väestönkasvu on 1970-luvulta lähtien sijoittunut pääosin kaupungin laidoille pientaloalueisiin. Uudessa yleiskaavassa 50 % tulevasta väestönkasvusta ohjataan laajenevaan keskustaan sekä 10 % tiivistyvään keskustan reunavyöhykkeeseen.

Selvitys on laadittu Hämeenlinnan kaupungin maankäytön suunnittelun yksikössä.

Yleiskaavan asumisvisio

Vuonna 2035 kantakaupungissa asutaan palveluiden keskellä kiinnostavissa kortteleissa keskustassa tai tiivistyvillä pientaloalueilla hyvien kulkuyhteyksien päässä keskustasta, palveluista ja työpaikoista. Kaupunginosien identiteetti vahvistuu lähikaupan ja lähipalveluiden ympärille. Kaupunkilaisten työssäkäyntialueena toimii koko eteläinen Suomi.

Kantakaupungin yleiskaavan keskeinen ajatus on mahdollistaa kävelen, polkupyörällä ja joukkoliikenteellä tavoitettavat työpaikat ja palvelut mahdollisimman monelle. Tähän tähdätään nimenomaan laajentamalla keskusta-alueita sekä tiivistämällä keskustan reunavyöhykkeen pientaloalueilta asuinalueita.

Keskustan tärkeimmät uudisalueet ovat Engelinranta, Asemanranta ja Keinusaari. Keskustan reu-

navyöhykkeelle on osoitettu tiivistämisen alueet, joissa tiivistämistä voidaan tehdä jakamalla pientalotontteja tai rakentamalla uusia kerrostaloja esimerkiksi suojaviheralueille.

Osoittamalla suuri osa uudesta rakentamisesta keskustaan ja tiivistyville alueille voidaan säilyttää lyhyet etäisyydet taajamaa ympäröivään luontoon.

Selvityksen tarkoitus

Täydennysrakentamisen selvitys on yleiskaavatasoinen. Selvityksessä esitetään eri alueiden täydennysrakentamisen mahdollisuuksia, periaatteita ja rajoittavia tekijöitä. Selvityksen tarkoitus on antaa periaatteet alueiden tiivistämiselle asemakaavoituksen pohjaksi.

Selvityksessä osoitetaan myös ne alueet, joissa pientalotonttien täydennysrakentamista voidaan osoittaa nykyisten asemakaavojen puitteissa esimerkiksi alueellisen poikkeamisen keinoin (Maankäyttö- ja rakennuslaki 172 §).

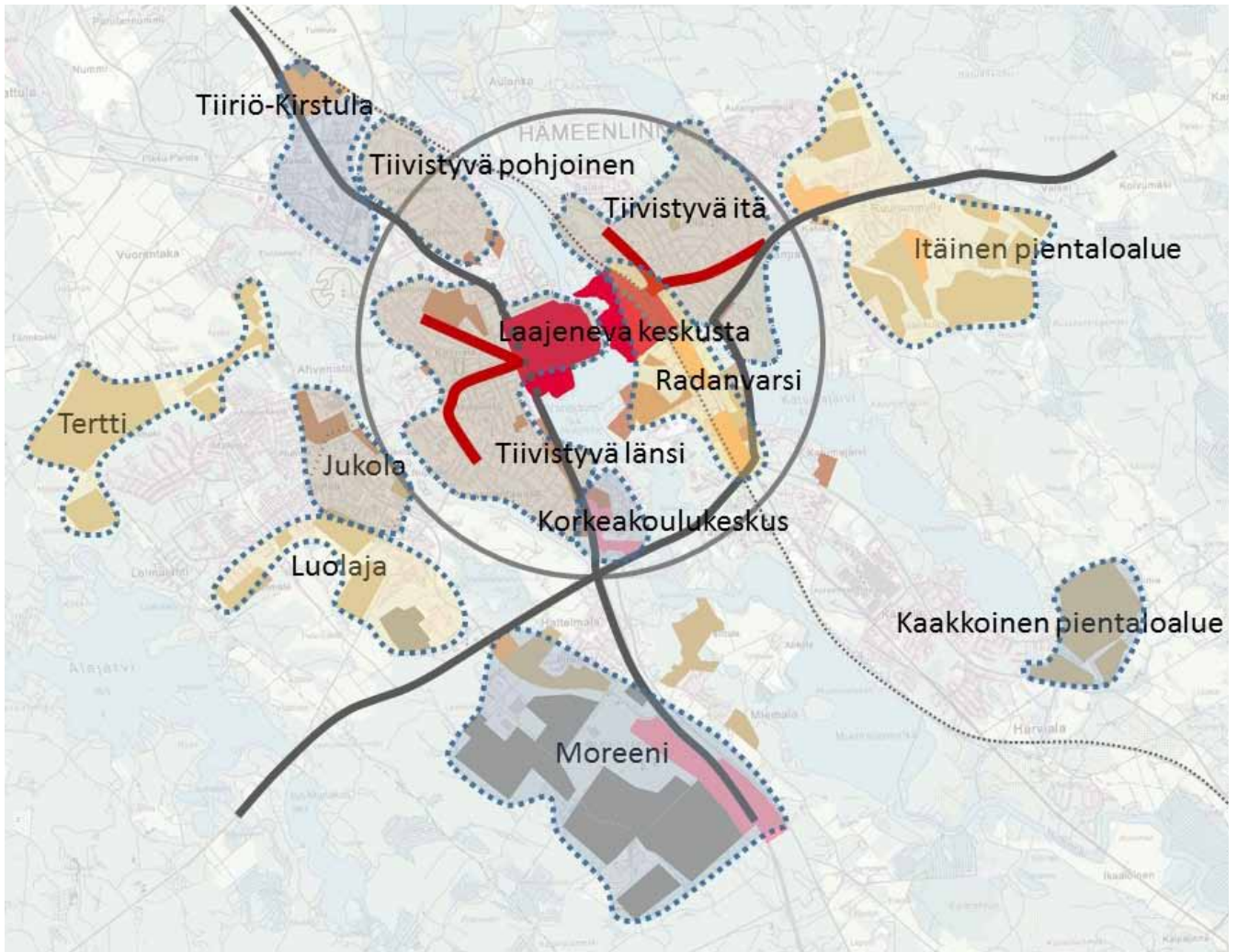
1.1. Mitä on täydennysrakentaminen

Täydennysrakentaminen jakautuu tiivistämiseen, käyttötarkoituksen muutoksiin ja rakentamattomien alueiden käyttöönottoon. Tiivistämisellä tarkoitetaan kaavoitetulla alueella olevien tonttien nykyistä tehokkaampaa käyttöä. Tontteja voidaan jakaa tai niiden rakennusoikeutta voidaan kasvat-
taa.

Käyttötarkoituksen muutosta voidaan tutkia alueille, joilta aikaisemmat toiminnot ovat oleellisesti vähentyneet ja alueet ovat jääneet vajaakäytölle tai jopa kokonaan käyttämättä. Kaupungissa on lisäksi monia rakentamattomia alueita, kuten epätar-
koituksen mukaisia julkisten rakennusten tontteja, suojaviheralueita tai rakentamattomia puistoja.

1.2. Miksi täydennysrakentamista

Täydennysrakentamista tarvitaan monesta erisyystä. Täydennysrakentaminen on kestävän kehityksen mukaista. Rakentamalla olemassa olevan kunnallistekniikan ja katujen varrelle, säästetään investointikustannuksissa. Alueiden palvelujen ja joukkoliikenteen säilyminen sekä niiden paraneminen on mahdollista täydennysrakentamalla. Tämä näkyy jo esimerkiksi Sairion täydennysra-



Kuva 2. Keskeiset muutosalueet yleiskaavaluonnoksen mukaan.

kentämisen vaikutuksissa.

Kun uusia asukkaita pääsee muuttamaan vanhoille alueille lisää, säästyy kaupunkia ympäröivä maaseutu rakentamiselta. Tällöin ympäröivään maaseutuun on lyhempi matka. Asuin ympäristön laatu paranee, alueen arvostus nousee ja asuinalueista tulee entistä monipuolisempia täydennysrakentamalla. Taloyhtiöt voivat lisäksi saada tuloja korjausrakentamiseen myymällä rakennusoikeutta.

Suuri osa keskustan reunavyöhykkeen pientalokannasta sijaitsee suurilla tonteilla, joiden jakaminen on tulevaisuudelle yleensä kiinteistön myynnin yhteydessä. Kysyntä on nykyisin satunnaista, mutta tarve laajempaan tarkasteluun on ilmeinen.

1.3. Tiivistyvät alueet

1.3.1. Alueiden valinta

Täydennysrakentamisen alueet on valittu yleiskaavaan siten, että täydennysrakentaminen vastaisi yleiskaavan keskeisiin tavoitteisiin. Valinnan

keskeisiä kriteerejä ovat:

- alueen etäisyys keskustaan
- kävely- ja pyöräily-yhteydet keskustaan, työpaikkoihin ja palveluihin ovat lyhyitä
- toteutuminen tukee joukkoliikennettä
- alue tukee lähipalvelujen säilymistä ja kehittymistä
- alueilla on hyödynnettävissä olemassa olevia kunnallisteknisiä verkostoja
- Alueen täydennysrakentaminen tukee kaupungin elinvoimaa, yhdyskuntataloutta ja alueen houkuttavuutta.

Täydennysrakentamisen yhteydessä on turvattava lisäksi luonto-, virkistys- ja kulttuurihistorialliset arvot.

Täydennysrakentamisen uudisalueet ovat keskustan laajenemisalueita, jotka ovat pääosin kaupungin omistuksessa. Tiivistävän kehän maanomistus on suurelta osin yksityistä.

1.3.2. Mitoitus ja uudet asukkaat

Yleiskaavan mitoituksena on Hämeen liiton laatima väestöennuste vuodelta 2016. Ennusteen mukaan koko Hämeenlinnassa arvioidaan olevan 75 688 asukasta vuonna 2040, jolloin kasvua nykyisestä on noin 11 % (n. 8 000) ja vuotuinen väestönkasvu keskimäärin 0,43 %. Kantakaupungin väestön arvioidaan kasvavan muuta kaupunkia nopeammin, eli noin 14 % vuoteen 2040 mennessä. Väkiluku kasvaa siten 7 100 asukkaalla.

Yleiskaavan tavoitteissa on, että uusista asukkaista 50 % sijoittuu laajenevaan keskusta (n. 3 600 asukasta), 25 % itäisiin (n. 1 800 asukasta) ja 25 % läntisiin kaupunginosiin. Keskustan laajeneminen mahdollistaa keskustan uusien asukkaiden tarvitsemien asuntojen rakentamisen.

Kaikista kaupungin uusista asunnoista noin 10 %:n arvioidaan sijoittuvat keskustan tiivistyvän kehän täydennysrakentamisen alueille. Tämä tarkoittaa, että tiivistyviltä alueilta tulisi löytyä noin 240 uutta asuntoa yleiskaavan toteutusaikana. Rakentamisen määrä on pieni suhteutettuna alueen kokoon, joten alueet eivät tule muuttumaan merkittävästi täydennysrakentamisen vaikutuksesta.

1.3.3. Jalankulku- ja joukkoliikennealueet

Urban Zone III -hankkeessa analysoitiin Hämeenlinnan kaupunkirakennetta vyöhykkeittäin. Vyöhykkeiden luokittelu perustuu neljään tilastomuuttuun: asukasmäärään, työpaikkojen määrään, palveluiden monipuolisuuteen sekä joukkoliikenteen palvelutasoon. Hankeessa analysoitiin nykytilannetta sekä yleiskaavan toteutuksen vaikutuksia vyöhykkeisiin. Kestävän kehityksen ja kaupungin elinvoiman kannalta on aivan keskeistä kehittää jalankulkuvyöhykkeitä. Uusi rakentaminen tulee sijoittaa siten, että sillä parannetaan kävelyn- ja pyöräilyn houkuttavuutta sekä joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä.

Yleiskaavassa on pyritty osoittamaan merkittävä määrä palveluja, työpaikkoja ja asutusta keskeisil-

le jalankulkuvyöhykkeille sekä intensiivisille joukkoliikennevyöhykkeille. Erillisiä kävelyvyöhykkeitä syntyy lisäksi lähikauppojen ympäristöön. Yleiskaavassa on pyritty lisäämään rakentamista myös lähikauppaverkon turvaamiseksi olemassa olevien lähikauppojen yhteyteen. Tärkeimmät kehitystä tukevat alueet ovat keskusta, keskustan laajenemisalueet (Engelinranta, Asemanranta ja Keinusaari), Viipurintien, Aulangontien, Turuntien ja Parolantien joukkoliikennekäytävät sekä Jukola.

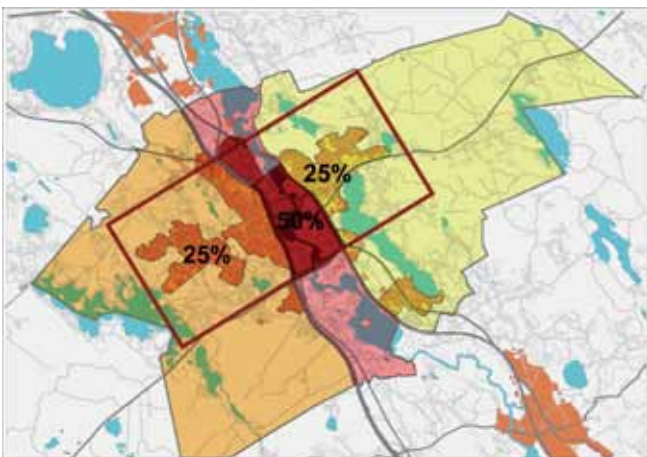
Tiivistyvien alueiden rajausta noudattaa pääosin kahden kilometrin jalankulkuvyöhykettä sekä siihen kiinteästi liittyvää joukkoliikennekaupungin vyöhykettä. Rajauksen ulkopuolelle jää valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY) Sairio, Katisten kartano ja Linnan alue. Keskusta arvokkaine ympäristöineen kuuluu kuitenkin kokonaan rajaukseen. Alueen ulkoreuna on rajattu siten, että yhtenäiset alueet on otettu aina kokonaisuutena mukaan. Edellä mainitun lisäksi tiivistyvään alueeseen on liitetty Ojoisten ja Puistonmäen kaupunginosat, sillä ne sijaitsevat keskeisesti keskustan ja Tiiriön palveluiden sekä keskustan ja Mäkelän työpaikka-alueiden välissä.

1.4. Vuorovaikutus

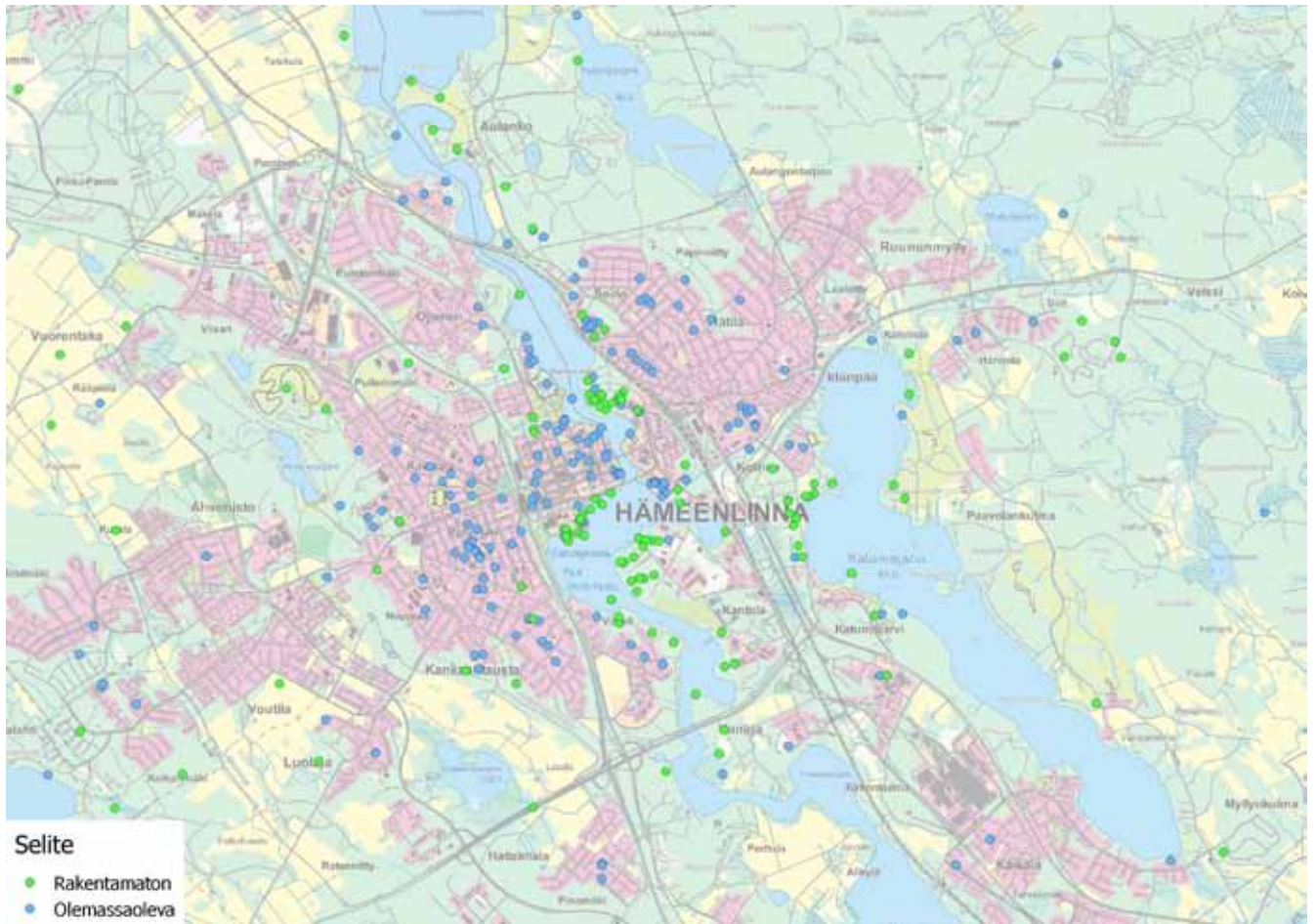
Asukkaiden ideoita täydennysrakentamisen paikoista kartoitettiin nettikarttapohjaisella Suunnittelukoneella. Samassa yhteydessä kartoitettiin haluttuja asuinpaikkoja. Suunnittelukone oli avoinna 10.3.–4.4.2016 ja siihen osallistui noin 250 henkilöä. Kyselyyn vastaajista suurin osa oli työikäisiä ja noin puolet kuului lapsiperheeseen.

Vastauksien mukaan keskusta ja keskustan reuna-vyöhykkeen pientaloalueet ovat kiinnostavimpia asuinpaikkoja. Tässä on nähtävillä muutos aiempaan, jolloin lapsiperheet muuttivat kaupungin reuna-alueen pientaloalueille.

Tiivistyvien alueiden rajausta sekä keskustan laajenemisalueet vastaavat kyselyn mukaan asukkaiden muuttuneita tarpeita. Suunnittelukoneessa



Kuva 3. Uudisrakentamisen sijoittumisen periaate yleiskaavaehdotuksen mukaan. Laajeneva keskusta käsittää noin puolet uudisrakentamisen määrästä. Tiivistyvälle vyöhykkeelle arvioidaan sijoittuvan 10 % kaikesta tuotannosta.



Kuva 4. Suunnittelukoneen vastaajista lapsiperheiden mieluisimmat asuinpaikat sijoittuvat lähelle keskustaa.

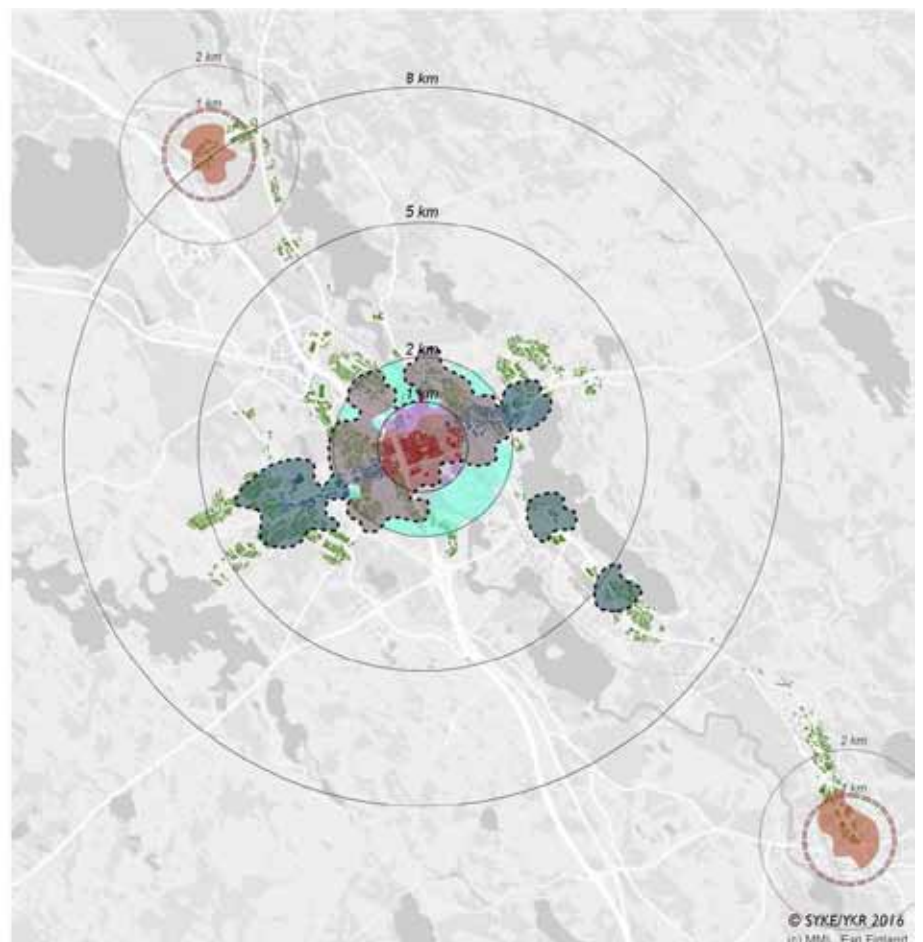
Kuva 5. Kaupunkikudosten alueet. Urban Zone III -hanke.

Kaupunkikudosten alueet

- Jalankulkukaupunki, 1 km - ydinalue
- Jalankulkukaupunki, 1 km - muu alue
- Jalankulkukaupunki, 2 km - ydinalue
- Jalankulkukaupunki, 2 km - muu alue
- Alakeskus
- Joukkoliikennekaupunki

Joukkoliikenteen tarjonta

- Intensiivinen joukkoliikennevyöhyke
- Joukkoliikennevyöhyke
- Keskustan jalankulkuvyöhyke



ehdotettiin täydennysrakentamista monille viheralueille, mutta ne on rajattu tämän selvityksen ulkopuolelle, sillä asia edellyttää kattavaa viherrakenteen analysointia. Asiaan on mahdollista palata seuraavassa yleiskaavassa.

1.5. Kaavoitus ja luvanvaraisuus

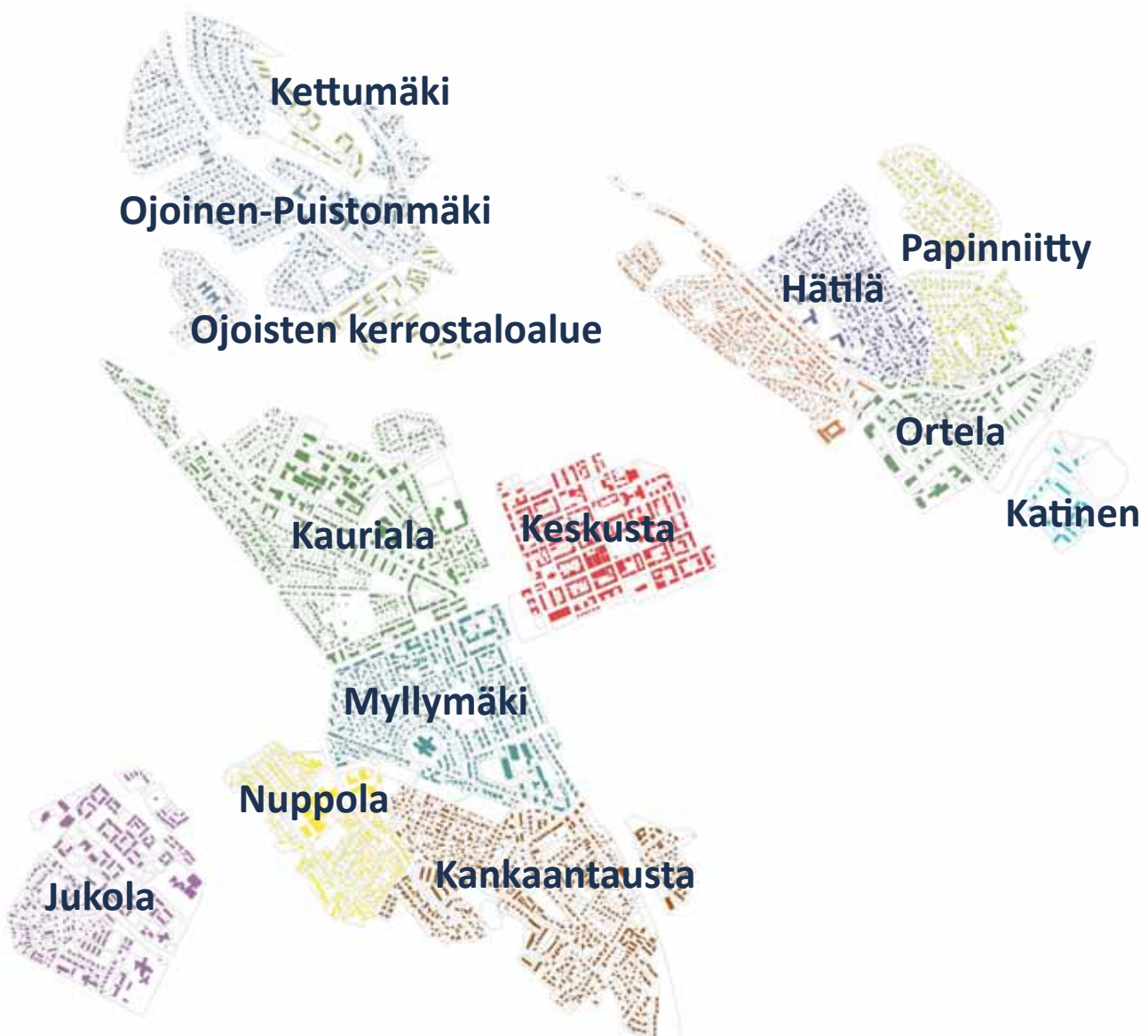
Täydennysrakentaminen ei ole yleensä mahdollista nykyisen asemakaavan puitteissa. Tässä selvityksessä kuvataan tiivistämisen periaatteita. Täydennysrakentaminen ja tonttien jakaminen edellyttää kuitenkin aina kaavallista tarkastelua. Tarkastelu on tehty Hätilän pohjoisosassa ja on vireillä Hätilän eteläosassa. Kankaantakana on lisäksi vireillä asemakaavan muutos yhteen kortteiliin. Joissakin tapauksissa rakentaminen voidaan sallia poikkeamisenmenettelyllä.

Tämän selvityksen inventoinnit ovat suuntaa antavia eikä niihin ole suoraan liitetty täydennys-

rakentamispaikkoja. Tulevien hankkeiden yhteydessä tullaan tekemään aina korttelikohtainen täydennysrakentamissuunnitelma, joka liitetään tämän selvityksen aineistoon.

Rakentamisen luvanvaraisuus selviää rakennusjärjestyksestä. Hankkeiden yhteydessä tulee olla yhteydessä rakennusvalvontaan, missä luvanvaraisuus todetaan. Samalla selviää mahdollinen poikkeamisen tai kaavamutoksen tarve.

Kuva 6. Kaupunkirakenteen tiivistettävät alueet yleiskaavaehdotuksessa.



2. Täydennysrakentamisen vaikutukset

2.1. Vaikutukset kaupunkirakenteeseen

Täydennysrakentamisella on vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, ympäristöön ja ihmisiin. Suurimmat vaikutukset on keskustan laajenemisalueiden rakentamisella, joilla on myös merkittäviä seudullisia vaikutuksia. Keskustan muulla täydennysrakentamisella on myös merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, elinvoimaan, ihmisiin ja ympäristöön. Tiivistyvän kehän täydennysrakentamisen vaikutukset ovat vähemmän merkittäviä, vaikkakin paikallisesti rakentamisella on merkitystä. Rakentamisen voluumi on kuitenkin melko pieni ja jakautuu monille alueille. Täydennysrakentamisen vaikutukset ovat pääosin positiivisia.

Täydennysrakentaminen tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta hyödyntäen olemassa olevaa palveluverkkoa, yhdyskuntateknistä verkostoa, katuverkkoa, joukkoliikenneyhteyksiä ja virkistysyhteyksiä. Samalla tarve taajama-alueen laajentamiselle vähenee, mitä kautta etäisyys ympäröivään maaseutuun ja luontoon ei kasva. Tiivistäminen vähentää energiankulutusta ja yksityisautolla liikkumisen tarvetta verrattuna seudun rakenteen hajautumiseen entistä laajemmalle alueelle.

Hämeenlinnan keskustaa on mahdollista laajentaa moneen suuntaan. Ruutukaavakeskustan laajeneminen kaksinkertaistaa keskustan asukasmäärän, mikä mahdollistaa kaupungin keskustan vahvistamisen ja sen säilymisen elävänä, vireänä ja dynaamisena. Keskustan merkitys seutukunnan veturina on kasvanut viime vuosina. Tämän kehityksen nähdään jatkuvat, joten keskustan laajeneminen nähdään erityisesti kasvattavan kaupunkiseudun elinvoimaa sekä mahdollistavan ja houkuttelevan uusien asukkaiden muuttamisen Hämeenlinnaan.

2.2. Vaikutukset liikenteeseen

Uusien asukkaiden ohjaaminen keskustaan ja keskustan lähelle lyhentää päivittäistä liikkumistarvetta sekä ohjaa käyttämään kestäviä liikku- mismuotoja. Erityistä huomiota on kiinnitettävä kävelyn ja pyöräilyn houkuttelevuuteen niin täydennysrakentamisen alueilla kuin keskustassakin.

Keskustan kasvu lisää liikennettä keskustan alueella, mikä on otettava huomioon keskustan liikenne- ratkaisuja suunniteltaessa. Valtaosa keskustan liikennemäärän kasvusta johtuu kuitenkin kaupungin autovaltaisten alueiden kasvusta, sillä Hämeenlinnan liikenne ohjautuu voimakkaasti keskustan läpi. Lisäksi keskusta on merkittävin seudullinen työpaikka-alue, kasvava kaupan keskus sekä kaupunkiseutujen välisen liikenteen solmukohta.

2.3. Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen

Täydennysrakentaminen tukee myös paikallisesti palvelujen säilymistä erityisesti kerrostaloalueilla. Pientaloalueilla täydennysrakentamisen merkitys palveluihin on vähäinen.

Täydennysrakentamisen myötä ihmiset voivat muuttaa olemassa olevien palveluiden äärelle, mikä vähentää uusien palveluiden järjestämistarvetta.

Keskustan kaupallinen painopiste siirtyy aina uuden merkittävän hankkeen myötä. Viime vuosina kaupan painopiste on siirtynyt kohti moottoritien katetta. Engelinranta, Asemanranta ja mahdollinen keskussairaalan siirto siirtävät painopistettä takaisin torin ympäristöön. Keskustan laajeneminen tuo merkittävän määrän uusia asukkaita palvelujen äärelle.

2.4. Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön

Keskustan laajeneminen tulee vaikuttamaan pysyvästi erityisesti järvimaisemaan, kaukomaisemaan ja kaupunkikuvaan. Laajeneminen muuttaa vajaa- käytöllä olevat alueet täysin. Jatkosuunnittelussa onkin kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön sekä kaupungin maisemakuvaan ja näkymiin. Uudet alueet tulevat muodostamaan kaupungin uudet julkisivut etelään sekä rautatien suuntaan. Kantolan rakentamisen myötä syntyy maisemallisesti merkittävä Vanajaa kiertävä järvikaupunki. Korkea rakentaminen tulee sijoittaa siten, että uudisrakentaminen ei muodosta kilpailevaa elementtiä kirkon, Hämeen linnan tai muiden kaukomaisemassa hallitsevien maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävien kohteiden kanssa.

Täydennysrakentamista voi sijoittaa myös arvokkaaseen kulttuuriympäristöön tai sen välittömään läheisyyteen. Täydennysrakentaminen tulee toteuttaa kulttuurihistorialliset arvot huomioiden. Suunnittelussa on huomioitava myös yhtenäiset katujulkisivut ja olemassa olevan kaupunkirakenteen luonne. Näiden alueiden suunnittelu on erityisen vaativaa ja siinä tulee käyttää kulttuuriympäristön täydennysrakentamiseen perehtynyttä ammattilaista.

Pientaloalueiden täydennysrakentamisen ennustetaan olevan melko vähäistä. Joillakin alueilla, kuten Asemantaustassa tai Papinniityssä, uudisrakentamisen määrä saattaa olla suurempikin. Kun alueiden ominaispiirteet otetaan huomioon uudisrakentamista ja sen määrää suunniteltaessa, ei pientaloalueiden täydennysrakentamisella ole

suurta kaupunkikuvallista vaikutusta. Keskustan ulkopuolella kaupunkikuva tulee muuttumaan eniten Papinniityssä, Ortelassa ja Jukolassa. Ortelan ja Jukolan tiivistäminen edellyttää kokonaisvaltaista suunnittelua.

2.5. Vaikutukset ihmisiin

Uudisrakentaminen saattaa muuttaa alueen sosioekonomista rakennetta. Täydennysrakentaminen tuo uusia ja uudenlaisia asukkaita alueelle. Täydennysrakentamisella on yleensä alueen arvostusta nostava vaikutus. Toisaalta osa asukkaista voi kokea täydennysrakentamisen heikentävän alueen laatua.

Uuden rakennuksen rakentamisella on joka tapauksessa suora vaikutus naapurien näkymiin. Pientaloalueella uudet rakennukset tulevat usein kortteleiden sisäosiin, jolloin alueen väljyys vähenee. Kerrostaloalueilla täydennysrakentaminen saattaa katkaista nykyisten asukkaiden näkymiä. Näin on esimerkiksi Engelinrannassa. Näkymien muuttuminen, liikenteen lisääntyminen sekä piha- ja viherympäristön kaventuminen ovat monesti suurimpia huolia, mitkä liittyvät alueiden tiivistymiseen.

Keskustan laajenemisalueilla sijaitsee nykyisin paljon esimerkiksi pysäköintialueita, yrityksiä ja varastotiloja, jotka tulevat väistymään uudisrakennusten myötä etäämmälle keskustasta. Toiminnoille voi olla vaikea löytää uusia kilpailukykyisiä paikkoja.

2.6. Vaikutukset luontoon ja virkistysalueiden riittävyteen

Yleiskaavassa täydennysrakentamista on osoitettu pääosin rakennettuun ympäristöön, joten rakentamisella ei ole suoraa vaikutusta luontoon tai virkistysalueisiin. Keskustan laajenemisen yhteydessä tullaan parantamaan myös virkistysmahdollisuuksia sekä tuomaan lisää ihmisiä tärkeimpien ulkoilureittien läheisyyteen. Täydennysrakentaminen vähentää myös taajaman laajentamisen tarvetta maa- ja metsätalousvaltaisille alueille.

3. Nykyinen keskusta

Keskustaa täydennetään monipuolisesti lisärakentamisella, ullakko- ja kattorakentamisella sekä alueiden käyttötarkoituksia muuttaen ja vajaaasti rakennettuja alueita hyödyntäen. Ensisijaisena tavoitteena on nykyisen elinympäristön parantaminen ja kaupunkikuvan rikastuttaminen. Täydennysrakentamisella olisi mahdollista lisätä ympäristön ajallista kerroksellisuutta, rakennuskannan, toimintojen, asuntotilakauden ja sitä kautta väestön ikärakenteen monipuolisuutta ja monimuotoisuutta. Lisärakentamisen kautta kiinteistöomistajat voivat kattaa muita rakennuksiin kohdistuvia korjaus- ja muutostalukustannuksia kuten hissien rakentamisen ym.

Keskustan täydennysrakentamisella vähennetään erityisesti liikenteestä aiheutuvia päästöjä, kun väestöä saadaan asutettua lähelle palveluita. Tavoitteena on, että kiinteistöjen arvo nousee rakentamisen laadun ja palvelutason parantuessa. Sijoittamalla osa asukaspysäköinnistä pysäköintilaitoksiin saataisiin korttelipihoja nykyistä enemmän ihmisten käyttöön tai maapinta-alaa vapautuisi täydennysrakentamiseen.

Täydennysrakentamisessa kattorakentaminen tarkoittaa yhden (tai parin) lisäkerroksen tai osittaisen kerroksen rakentamista nykyisen rakennuksen katolle. Ullakkorakentamisella tarkoitetaan rakennuksen vähäistä korottamista siten, että kattomuoto säilyy nykyisellään. Yleensä lämmöneristyksen ja huonekorkeuden takia rakennuksia joudutaan korottamaan, jotta ullakkorakentaminen asuinkäyttöön on mahdollista. Lisärakentamisesta puhutaan, kun täydennysrakentaminen sijoittuu tontin ennestään rakentamattomalle kohdalle.

3.1. Keskustan täydennysrakentamisen periaatteet

Uudisrakentamisen tulee sopeutua rakennettuun ympäristöön ja erityisesti arvoaluekokonaisuuksiin. Uudisrakentamisen kattomuodot ja muut kaupunkikuvalliset ominaisuudet tulee sopeuttaa ympäristöön. Suhde ympäristöön ja ympäröiviin rakennuksiin on tärkeä ja erityisesti yhtenäisesti rakennetuilla alueilla sekä silloin, kun uudisrakentamisella on laajempi vaikutus kaupunki- ja maisemakuvaan. Uudisrakentaminen suunnitellaan hienovaraisesti huomioiden olemassa olevien rakennusten arkkitehtuurin ominaispiirteet ja säilyttäen kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset sekä maisemakulttuurin kannalta merkittävät arvot.

Täydennysrakentaminen on esimerkiksi nykyisten rakennusten korotuksia, ullakkorakentamista tai kortteleiden lisärakentamista. Teknis-taloudellinen toteutettavuus on selvitettävä hankekoh-



Kuva 7. Ullakkoasunnon sisäpihan puoleinen terassi.

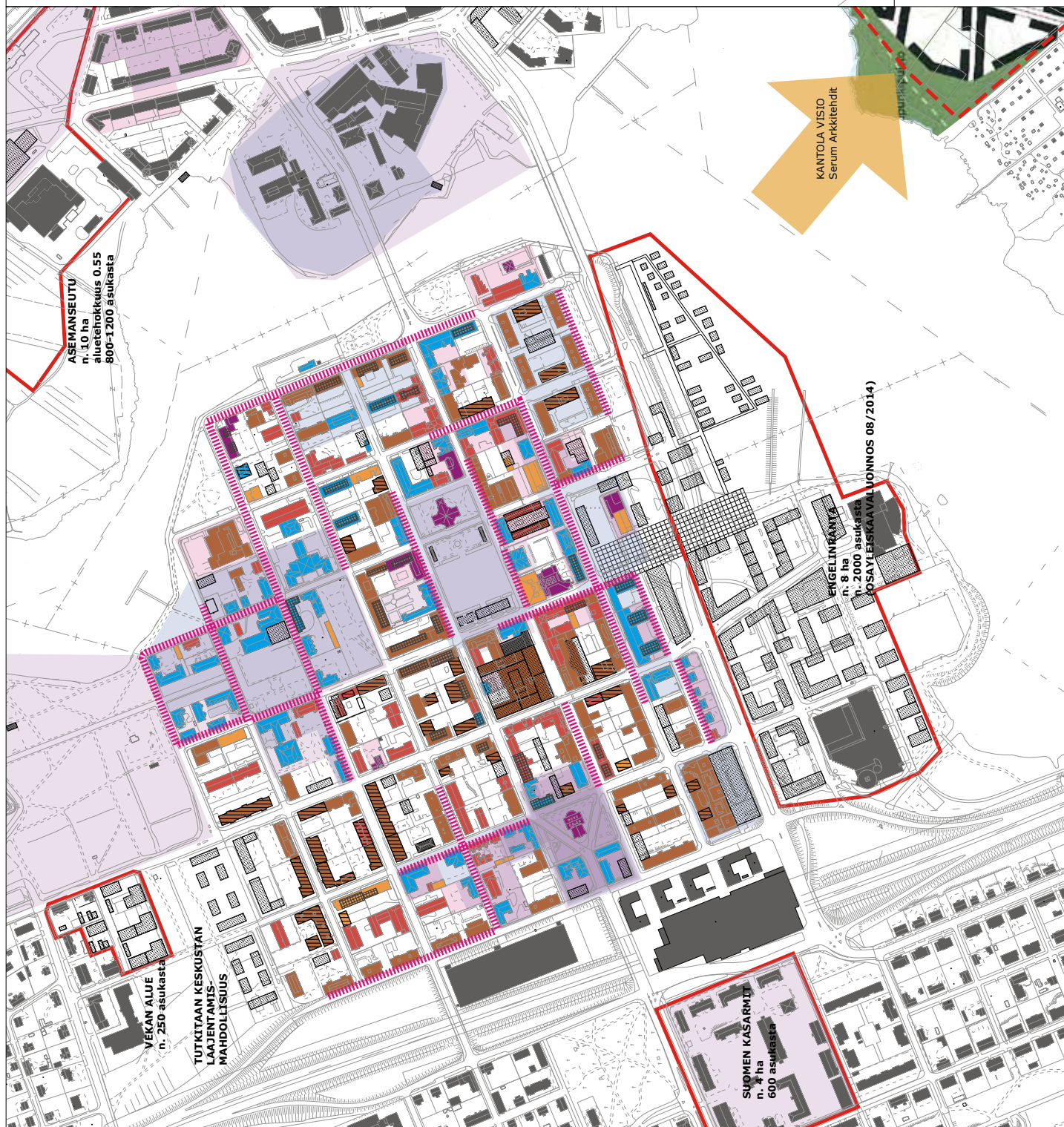


Kuva 8. Esimerkki kattorakentamisesta. Keskustavisio 2014.



Kuva 9. Täydennysrakentamista Rauhankadulla 2017.

Kuva 10. Viereinen sivu: Keskustan kehittämisen potentiaali. Keskustavisio 2014.



RUUTUKAAVA-ALUEEN TARKASTELU

KATTOMLUODOT:

- AUMAKATTO
- SATUA- ELI HARJAKATTO
- TASAKATTO
- YKSISUUNTAINEIN LAPEKATTO / PUUPETTIKATTO
- MONIMUOTOINEN KATTO

Täydennysrakentamisen potentiaalia on tarkasteltu kaupunkikuvallisista lähtökohdista. Teknis-taloudellinen toteutettavuus on selvitetty kunkin hankkeen yhteydessä. Myös asemakaavan sallima ja toteutunut rakennusoikeus tulee selvittää (kaavallinen tarkastelu tekemättä), täydennysrakentaminen edellyttää monin paikoin asemakaavan muuttamista (riski toteutumislle).

LISÄRAKENTAMISEN MAHDOLLISUUS
RUUTUKAAVAKESKUSTASSA (n. 30 kpl)
KOROTUSMAHDOLLISUUS / KATTORAKENTAMISEN MAHDOLLISUUS RUUTUKAAVAKESKUSTASSA (38 kpl)

ULLAKKORAKENTAMISEN MAHDOLLISUUS
RUUTUKAAVAKESKUSTASSA (36 kpl)
- VÄHÄINEN KOROTUS, NYKYINEN KATTOMUOTO SÄILYTETTÄVÄ, MUUTOKSET ENSISIJASSA SISÄPIHAN PUOLELLE

HEIKOSTI MUUTOKSIA SIEÄVÄ KATUJUUKSIVU
VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄT RAKENNETUT KULTTUURYMPÄRISTÖT (RKY, 2009. Museovirasto.)

MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄT RAKENNETUT KULTTUURYMPÄRISTÖT

RAKENNUSHISTORIASELITYKSEN 2014
ALUEKOKONAISUUKSIA ERL AIKAKAUSILTA
(Kulttuuriperintöpalvelut Heiskanen&Luoto Oy)

SUUNNITTELLA OLEVA ASUMISEN JA PALVELUIDEN ALUE.

TULEVAISUUDEN LAAJENEMISSUUNTA

Mikäli autopaikkoja siirretään korttelipihoilta pysäköintilaitoksiin, saadaan pihoilta osoitettua lisää täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Tällaista mahdollisuuksien tarkastelu tulee laatia korttelikohtaisesti. Autopaikat on tällöin osoitettava rasitejärjestelyin muualta, mikä aiheuttaa lisäkustannuksia. Myös rakennusoikeuden korottamisesta aiheutuu maankäyttömaksu, joten täydennysrakentamisen määrän tulisi olla taloudellisesti näkökulmasta tarkasteltuna riittävän korkea ollakseen kannattavaa. Lähtökohteisesti täydennysrakentamisen tulee parantaa nykyisten asukkaiden elinympäristön laatua, eikä heikentää sitä.



HÄMEENLINNAN KAUPUNKI
YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

KESKUSTAN KEHITTÄMINEN (2504)

TÄYDENNYSRAKENTAMISEN POTENTIAALI
RUUTUKAAVAKESKUSTASSA, asemakaavojen rakennusoikeustarkastelu tekemättä

25.9.2014

taisesti. Täydennysrakentaminen edellyttää aina, että pysäköintikysymykset ratkaistaan ja että naapurien olosuhteet eivät kohtuuttomasti heikkene. Kiinteistönomistajia kohdellaan mahdollisimman tasapuolisesti. Kerrosalan lisäys ei kuitenkaan saa nousta niin suureksi, että kiinteistön asuttavuus ja toimivuus kärsivät.

Täydennysrakentamisen yhteydessä tulee tehdä tarpeellisia parannuksia kiinteistön asukkaiden yhteistiloihin ja asumisviihtyvyyteen. Parannustoimenpiteiden määrä suhteutetaan ullakkorakentamisen laajuuteen ja talossa jo toteutettuihin parannustoimenpiteisiin. Asumisviihtyvyyden parantamista voi olla esimerkiksi piha-alueiden kunnostaminen asukkaiden käyttöön sopivaksi, hissien rakentaminen, taloyhtiön porrashuoneiden rakennushistoriallisia lähtökohtia huomioivat korjaustyöt sekä yhteis- ja jätetilojen järjestäminen. Hakijalta vaaditaan kokonaissuunnitelma myös hankkeeseen liittyvistä muista järjestelyistä ja sitoumus niiden toteuttamisesta täydennysrakentamisen yhteydessä.

Täydennysrakentamisen asemakaavalliset edellytykset tutkitaan tapauskohtaisesti. Monin paikoin täydennysrakentaminen saattaa edellyttää asema-kaavan muuttamista, autopaikkojen lisärakenta-

mista tai niiden osoittamista muualta rasitejärjestelyin. Autopaikkojen tarve ratkaistaan voimassa olevan pysäköintiohjelman mukaisesti. Lisäksi rakennusoikeuden nostamisesta asemakaavoituksella kaupunki perii yleensä maankäyttömaksua. Maankäyttömaksu peritään asemakaavoituksen yhteydessä kaupunginvaltuuston hyväksymissä maankäytön linjauksissa määritellyllä tavalla.

Uusien asuntojen on oltava esteettömiä, joten hissi vaaditaan aina, kun rakennuksessa on yli 3 kerrosta. Ullakkorakentamisessa hissiä ei tarvitse jatkaa ullakkokerrokseen. Hissin rakentamista ei välttämättä vaadita, jos on kyse rakennushistoriallisesti arvokkaasta kohteesta, jonka arvojen säilymistä hissi heikentäisi.

Täydennysrakentamisen yhteydessä voidaan tutkia myös kiinteistöön rajoittuvan kadun alle rakentamista, mikäli se on kunnallisteknisten verkostojen puolesta ja rakennusteknisesti mahdollista. Kadun alle voidaan sijoittaa mm. pysäköinti- ja liiketilojen huoltotiloja.

Keskustan täydennysrakentaminen edellyttää aina kaavallista tarkastelua. Pienin tutkittava yksikkö on kortteli. Täydennysrakentamisella on ullakkorakentamista lukuun ottamatta aina laajemmin vaikutuksia kuin vain yhdelle tontille.

Kuva 11. Vanhan Panimon lisärakennuksen julkisivu. Kilepailuvaihe. Kuva KSOY Arkkitehtuuria.





4. Uudet alueet

4.1. Keskustan laajeneminen

Hämeenlinnan keskusta-alueella on meneillään yksi sen historian suurimmista muutoksista: keskustaksi mielletävä alue tulee lähitulevaisuudessa laajenemaan moneen suuntaan. Keskustan etelä-laidalle, Engelinrantaan, on suunniteltu keskustan laajennusalue noin 2 600 asukkaalle. Alueelle tulee myös merkittävä määrä kaupallisia ja julkisia palveluja. Rautatieaseman ja Vanajaveden väliselle alueelle on asemakaavoitettu Asemanrannan asuinalue non 1 100 asukkaalle. Keskusta kasvaa myös Keinusaareen, jonka asukasluku tulee kasvamaan vielä noin 1 000 hengellä. Lisäksi Hämeen ammattikorkeakoulu tulee edelleen keskittämään toimintojaan keskustan tuntumaan, Visamäkeen.

Laajenemisalueet ovat pääosin entisiä teollisuus-alueita. Keinusaaressa ja Engelinrannassa on myös vanhoja kaatopaikkoja, jotka tulee kunnostaa ennen uuden rakentamista. Kantolassa on myös erityisen paljon pilaantuneita maa-aineksia.

Kuva 12. Edellinen sivu: Yleiskaavaehdotuksen mukaiset keskustan laajenemisalueet.

4.1.1. Engelinranta

Engelinranta on Hämeenlinnan keskustan laajennus etelään. Maankäyttöratkaisuissa painotetaan monipuolisesti keskustatoimintoja ja erityyppisiä asunistratkaisuja sekä mahdollistetaan sekoittuneen rakenteen syntyminen. Rakentamisen pääpaino on kuitenkin keskustan elinvoimaisuutta lisäävässä asuinrakentamisessa sekä monipuolisten virkistys- ja ulkoilumahdollisuuksien kehittämisessä. Alueen toteutuksessa on erityinen paino yhteisöllisyyttä tukevilla ratkaisuilla.

Vanajavedeltä tai vastarannalta katsottaessa Engelinranta tulee muodostamaan kaupungin uuden julkisivun. Järven ja rakennusten väli suunnitellaan kaupunkikuvallisesti korkeatasoiseksi korostaen Engelinrannan kaupunkimaista luonnetta. Rantareittiin liittyvästä rantapuistosta tehdään kaikkien kaupunkilaisten toiminnallinen virkistysalue.

Engelinrannan kadut, torit ja aukiot muodostuvat monimuotoisiksi ja kaupunkikuvallisesti kiinnostaviksi. Kaupunkitiloista avautuu uusia ja osin

Kuva 13. Engelinranta. Kaavarunko, Hämeenlinnan kaupunki 2016.



yllättäviäkin näkymiä järvelle. Erilaiset rakennustyyppit jäsentävät katutilaa ja luovat mittakaavaa. Erityistä huomiota tulee kiinnittää katutason toiminnallisuuteen ja kaupunkikuvaan. Etelärannan alue on keskustan jalankulkuyöhykettä, josta kaikki palvelut ovat kävely- tai pyöräilymatkan päässä ja myös joukkoliikenteen palvelutaso on houkutteleva.

Engelinrannan rakennuskanta tulee olemaan monimuotoista. Pyrkimys on ajattomuuteen ja vaihtelevuuteen. Alueen pitkä rakentamisaika tukee myös tätä kehitystä. Alueelle pyritään osoittamaan myös erilaisia asumiseen liittyviä hankkeita. Toisaalta alue tulee olemaan pitkään keskeneräinen, joten Engelinrannassa suositaan keskustaan sopivia väliaikaistoimintoja. Väliaikaistoiminnot voivat liittyä virkistykseen, kauppaan, palveluihin ja asumiseen.

Engelinrannan osayleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 15.6.2015. Kaavasta on valittu korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Alueen asemakaavoitus käynnistyy vasta osayleiskaavan saatua lainvoiman.

4.1.2. Asemanranta

Asemanranta sijaitsee Suomen kasvukäytävän keskiössä, ainutlaatuisesti järven rannalla rautatieaseman välittömässä läheisyydessä, osana kansallista kaupunkipuistoa lähellä ydinkeskustaa. Myös historiallisesti sijainti on ainutlaatuinen Varikonniemen rautakautisen asuinpaikan muinaisjäännösalueen ja rautatieaseman valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön läheisyydessä ja osana Mensan punatiilistä teollisuusmiljöötä.

Asemanrannasta on laadittu lähiympäristön suunnittelu- ja rakentamistapaohje, joka ohjaa korttelialueiden uudisrakentamista sekä katujen, aukoiden ja puistojen rakentamista. Suojeltavien rakennusten ja valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön sijoittuvien hankkeiden osalta rakentamistavan ohjaaminen tapahtuu tapauskohtaisesti yhteistyössä Museo-
viraston kanssa. Valtakunnallisesti merkittävän rautatieympäristön toteutussuunnittelun lähtökohdaksi edellytetään kaavamääräyksellä laadittavaksi puistoinventointia ja asemaympäristön

Kuva 14. Asemanrannan kaavarunko. Serum Arkkitehdit Oy 2016.





Kuva 15. Asemanrannassa on kiinnitetty erityisesti huomiota uudisrakentamisen rooliin kaukomaisemassa. Serum Arkkitehdit Oy 2016.

historiallisen kehityksen selvitystä.

Tavoitteena on korkeatasoinen asuntorakentaminen, järvenrannan läheisyyden ja historiallisen sijainnin hyödyntäminen, uuden kaupungin sisääntulojulkisivun muodostaminen sekä omaleimainen kaupunkikuva ja imago. Asumisen tehokkuus, palvelujen sisältö ja laatu sekä liikenteen järjestelyt suunnitellaan keskustarakentamisen periaatteiden mukaan.

Kaavoituksen lähtökohtana on käytetty Serum Arkkitehdit Oy:n laatimaa viitesuunnitelmaa. Suunnitelmassa on vahva arkkitehtoninen kokonaisuus, joka muodostuu ympäristöön sovitusta omaperäisestä korttelirakenteesta, vaihtelevasta mittakaavasta sekä julkisten ulkotilojen muodostamasta kokonaisuudesta, jota paikan henkeen sovitettut rakennukset täydentävät.

Asemanrannan asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.12.2016. Rakentamistapaohje on hyväksytty kaupunginhallituksessa 21.11.2016.

4.1.3. Keinusaari

Keinusaari käsittää Keinusaaren kaupunginosaan liittyvät uudisalueet: Vanajanranta, Keinusaari, Keinusaari 2 ja Vanajanranta 2. Näistä kaksi viimeistä ovat vielä toteutumattomia. Alueet eivät ole yhtä tiiviitä ja kaupunkimaisia kuin myöhemmät Asemanrannan ja Engelinrannan alueet. Keinusaari 1:n alueella on asumisen lisäksi työpaikkoja

ja kauppaa, mikä liittyy alueen keskusta. Alueen sisäosa on pääosin asuinalue. Keinusaari 2:n kaavaa on tarkoitettu muuttamaan siten, että Vanajanranta 2:n tiivistetään aiemmin suunniteltua keskustamaisemmaksi. Vanajanrannan alue on kokonaisuudessaan asuinkäytössä ja tukeutuu voimakkaasti rantamaisemaan. Keinusaari 1 ja Vanajanranta 1 ovat kokonaisuudessaan toteutuneita.

Keinusaaren tavoitteena on luoda edellytykset asukasrakenteeltaan monipuoliselle ja viihtyisälle, kaupunkimaisille asuinkerrostaloille sekä liike- ja toimistorakennuksia käsittävälle työpaikka- ja asuinalueelle, joka tukeutuu lähiympäristön ja keskustan palveluihin sekä alueen hyviin liikenneyhteyksiin. Keinusaaren asemakaava on hyväksytty 24.1.2013.

Vanajanranta 2:n asemakaava on hyväksytty 22.1.2015. Alueelle on laadittu myös lähiympäristön suunnittelu- ja rakentamistapaohje. Tavoitteena on korkealaatuisen asuntorakentamisen lisäksi urbaani katutila ja lisäksi suojata koko Vanajanrannan aluetta liikennemelulta ja tehdä siitä turvallinen ja suojaisa, järvelle avautuva alue. Vanajanranta 2:n ja Paasikiventien risteykseen sijoittuvan rakennuksen tulee muodostaa alueelle maamerkki. Vanajanranta 2:n varren rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kaupunkimuuri. Vanajanrannassa rakennusten 1. kerrosten ei saa muodostua kellarimaiseksi.

4.2. Tulevaisuuden näkymät

Pitkän aikavälin suunnitelmissa on tavoitteena keskustan laajeneminen Kantolan teollisuusalueelle, jolloin Engelinranta, Kantola ja Visamäki muodostaisivat järven ympärille kiertyvän yhtenäisen kaupunkirakenteen. Ensisijaisena tavoitteena on Engelinrannan ja Asemanrannan rakentuminen sekä kaupunkirakenteen kasvu vyöhykkeittäin Vanajantietä kohti Kantolaa ja Kantolan pohjoisranta.

Kantolan maaperä on paikoin pahoin pilaantunutta, joten sen muuttuminen asuinkäyttöön vaatii maankunnostusta. Kantolassa on nykyisin hyvin monipuolista toimintaa. Alueelle on syntynyt merkittävä määrä uusia yrityksiä. Tulevaisuudessa alue tulee säilymään myös monipuolisena työpaikka-alueena. Tätä kehitystä tukee myös alueen nykyinen merkittävä teollinen rakennuskanta.

Keskusta kasvaa myös itään ja länteen kohti Kaurialaa ja Hätilää. Lopulta kaupunginosat sulautuvat toisiinsa. Hätilän suunnassa keskeinen välialue on rautatien itäpuoli, jonne on suunniteltu mm. uutta keskussairaala. Aluetta on joka tapauksessa tarkoitus kehittää tulevaisuuden työpaikka-alueena. Kaurialaa ja keskustaa on erottanut moottoritie. Moottoritien kate poistaa tämän esteen kaupunginosien välillä, jolloin Kaurialan itäosa tulee sulautumaan keskustaan. Tämä kehitys näkyy jo nyt kauppakeskuksen rakentumisen myötä Suomen kasarmien ja vanhan hautausmaan alueilla.

Kuva 16. Havainnekuva. Hämeenlinnan Kantolanniemen visio 2030. Serum Arkkitehdit Oy 2012.



5. Tiivistyvä kehä

Kantakaupungin keskustaa ympäröi eri aikoina rakennettujen monimuotoisten kaupunginosien kehä. Näillä alueilla on valmiit kunnallistekniset verkostot ja kattavat palvelut ja hyvät joukkoliikenneyhteydet. Alueet ovat myös lähellä keskustaa, joten niiden kehittäminen kestävän liikkumisen näkökulmasta on tärkeää. Kaupungin kasvun myötä osoitetaan keskustan tuntumasta aikaisempaa korkeampia tonttitehokkuuksia. Näille keskustan lähialueille osoitettu asuinrakentaminen on joko kerrostalorakentamista (A, AK tai AL) tai tiivistä pientalorakentamista (A tai AP).

Keskustan liepeillä ei ole juurikaan rakentamattomia alueita. Vireillä olevan yleiskaavan valmistelussa ei tutkita nykyisin rakentamattomien alueiden hyödyntämistä, mikä vaatisi kaupungin viherrakenteen perusteellista selvittämistä. Tiivistyvän kehän alueella on ainoastaan Kaurialan teollisuusalue, jota suunnitellaan muutettavaksi asuinkäyttöön. Alueesta on tehty kaavarunko yleiskaavan pohjatyönä vuonna 2013. Alueen toteuttaminen vaatii asemakaavan muutoksen.

6. Pientaloalueet

Hämeenlinnan keskustaa ympäröi laajat pientaloalueet ja erityisesti jälleenrakennuskaudella, 1940–50 –luvulla, rakennetut omakotitaloalueet (Hätilä, Sairio, Ojoinen, Kankaantausta), joilla tontit ovat tavallisesti suuria ja jotka sijaitsevat nykyisessä kaupunkirakenteessa hyvin keskeisesti. Alueet ovat usein viihtyisiä ja omaleimaisia ja niillä on arvonsa jo nykyiselläänkin.

Näitä alueita voidaan harkitusti tiivistää. Tontteja voi esimerkiksi jakaa ja näin osoittaa uusia rakennuspaikkoja hyödyntäen olemassa olevia palveluja ja kunnallisteknisiä verkostoja. Alueiden kehittämisen lähtökohtana on tiivistämisen ohella korjausrakentaminen ja rakennussuojelu. Lisärakentamisen on sovittava olemassa olevaan ympäristöön. Sairio on valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä rajattu tiivistävän alueen ulkopuolelle.

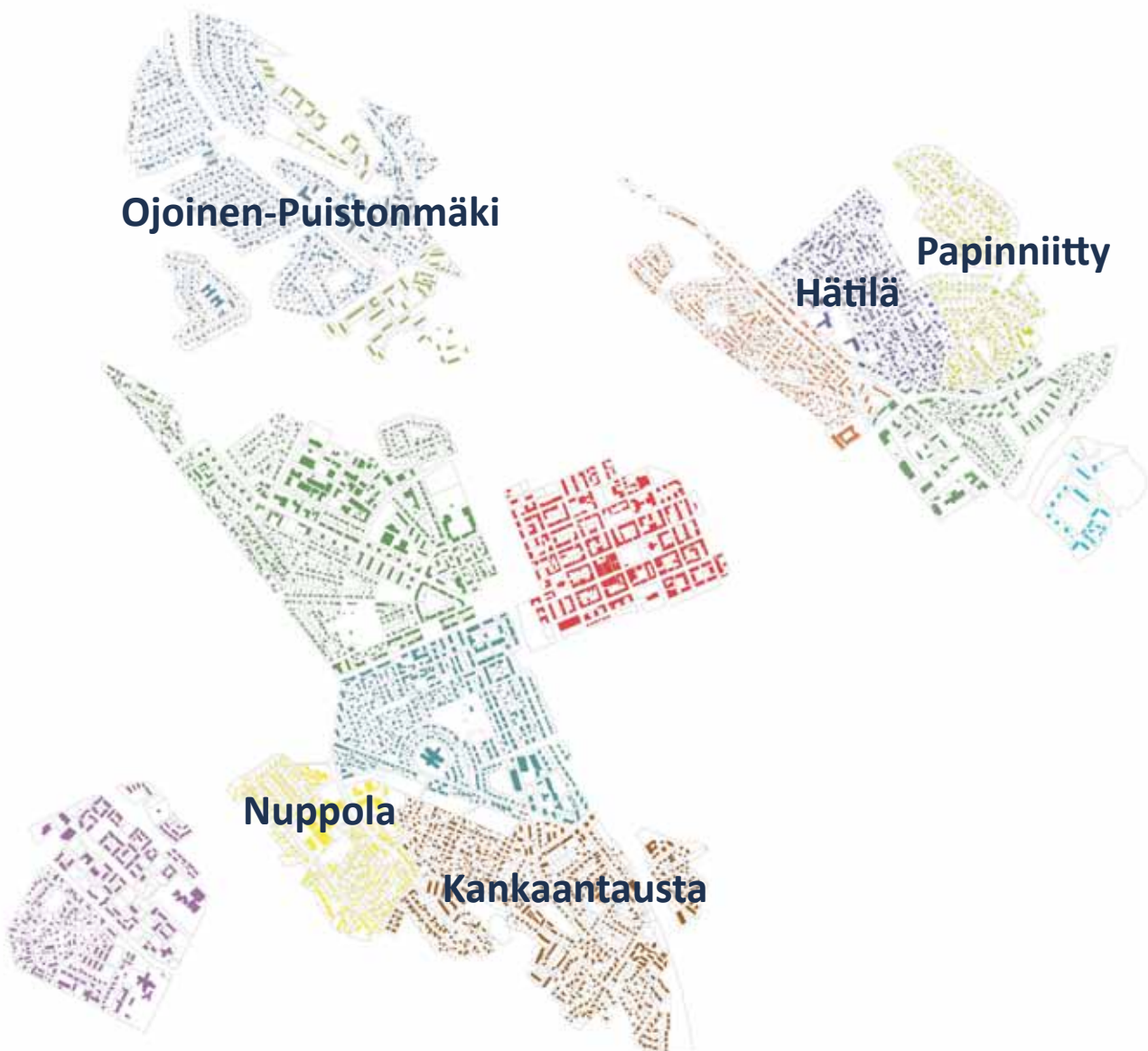
Alueet ovat suurelta osin yksityisomistuksessa, mutta arvioidaan, että tonttien tiivistäminen saattaa lisääntyä tulevaisuudessa. Tiivistämiseen liit-

tyvää suunnittelua tulee tehdä kiinteässä yhteistyössä alueiden asukkaiden kanssa.

Rakennettu kulttuuriympäristö on kokonaisuus, joka muodostuu yhdyskuntarakenteesta, rakennuksista sisä- ja ulkotiloihin, pihoista ja puistoista, teknisistä rakenteista, kuten kaduista ja muista ihmisen rakentamista kohteista ympäristössä. Lisärakentamisen lähtökohtana tulee olla alueen status merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä sekä olemassa olevien arvojen vaaliminen.

6.1. Rakennettu kulttuuriperintö

Täydennysrakentamisen ja korjaamisen lähtökohtana on olemassa olevan rakennuskannan ja kaupunkikuvan vaaliminen ja alueelle sopiva uudisrakentaminen. Kaupunkikuvallisesti merkittävää, vanhaa rakennuskantaa pyritään säilyttämään ja sitä ohjeistetaan korjaamaan rakennusten alkuperäistä tyyliä kunnioittaen. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin tehty rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai muulla tavoin rakennuksen al-





Kuva 17. 1920-luvun kaupunkitalo Kaurialassa. Lu-
kiokatu 40. Kuva Hämeenlinnan kaupunki.



Kuva 18. 1920-luvun pientalo Hätilässä. Kuva Tuula
Leppämäki.



Kuva 19. Rintamamiestalo 1950-luvulta Hätilässä.
Kuva Tuula Leppämäki.



Kuva 20. Rintamamiestalojen asemointi katuun näh-
den. Kuva Tuula Leppämäki.



Kuva 21. 1960-luvun pientalo Hätilässä. Kuva Tuula
Leppämäki.



Kuva 22. 1970-luvun rivitaloja Saukonpolulla. Kuva
Hämeenlinnan kaupunki.



Kuva 23. 1980-luvun rivitalo Rautatienkadulla Ase-
mantaustassa. Kuva Hämeenlinnan kaupunki.



Kuva 24. 2010 jälkeen rakennettuja pientaloja Poltina-
holla. Kuva Hanna Oijala.

kuperäiseen tyyliin ja ympäristöön sopivalla tavalla. Uudisrakennus ei koskaan korvaa alkuperäistä rakennusta, vaikka se kuinka hyvin sovitettaisiin ympäröivään rakennuskantaan. Muutoksia suunniteltaessa tulee katsoa omaa tonttia pidemmälle ja arvioida rakennus- ja muutostyön vaikutuksia koko lähialueen luonteeseen ja kaupunkikuvaan.

Rakennusten ja niihin tehtävien korjausten ja laajennusten sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja sen liittymiseen kaupunginosan rakennusperinteesen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten tulee sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalin, väri-tyksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen sekä ympäröiviin rakennuksiin ja niiden tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten ja niihin liittyvien piha-alueiden kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Ennen vuotta 1945 rakennetut talot

Ennen sotia rakennettua rakennuskantaa on säilynyt verrattain vähän eri puolilla kaupunkia. Ennen sotia rakennetut rakennukset edustava ajalleen tyypillisiä tyyliuuntia. Näistä yleisimmät ovat jugend, 1920-luvun klassismi ja funktionalismi, mutta myös muita tyyliuuntia ja sekatyylejä on edustettuina. Pientaloissa merkillepantavaa ja arvokasta on paikallisen rakentajien leima, joka ilmenee esim. eri tyylipiirteiden luovana yhdistelynä.

Ennen sotia rakennetut rakennukset ovat pääosin kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ja kaupunkikuvan ja kaupungin historiallisten kerrosten säilymisen kannalta tärkeitä rakennuksia ja ne tulee säilyttää. Alueiden tulevan kaavoituksen yhteydessä ennen sotia rakennettujen rakennusten suojeleminen on aina lähtökohtana.

Ennen sotia rakennettujen rakennusten korjausperiaatteet ovat soveltuvin osin yhtenevät rintamamiestalojen ohjeiden kanssa. Korjauksissa lähtökohtana on kuitenkin aina rakennuksen aluperäistoteutus. Ennen sotia rakennetut rakennukset poikkeavat rintamamiestaloista usein mm. rakennustekniikan (mm. hirsirakenteet), ikkunaukotuksen (korkeat ikkunat), väri-tyksen ja katto-työmuodon suhteen sekä yksityiskohdiltaan.

Esimerkiksi Hätilässä maalaisjugend-arkkitehtuurille tyypillisiä piirteitä ovat T-malliset kolmiosaiset ikkunat, joiden yläosa ja joskus myös alaosa muodostuivat pienistä suorakaiteen muotoisista osista. Lisäksi ikkunanpuitteissa on yksinkertaisia geometrisiin kuvioihin perustuvia koriste-lystoja, -aiheita tai -leikkauksia. Seinäpinnat on usein laudoitettu. Kattomuotona on käytetty ajalle tyypillistä taitekattoa sekä harjakattoa. Osa katoista on päädyistä viistetty aumaan. Taitekattoisen asuinrakennuksen kerrosluku on yleensä

1 4/5-kerrosta ja harjakattoisen 1 1/2-kerrosta. Rakennusten perinteinen värimaailma sisältää tummia, murrettuja sävyjä kuten tumman vihreää ja ruskeaa. Myös muutama ruutuikkunallinen rakennus löytyy.

Klassismin ajan arkkitehtuurille on ominaista selkeys, vähäeleisyys ja herkäät mittasuhteet. Rakennuksilla on yleensä ehjä hahmo, luonnonkivisokkeli, peittomaalattu puuverhoilu ja ulkoneva kuisti. Ikkunat ja ovet on sommiteltu julkisivuun harkitusti. Ikkunoiden puitteet ovat tyypillisesti tasajakoiset ja ikkunat ovat pystysuuntaiset ja ikkunaruuudut ovat aiempiin vuosikymmeniin verrattuna pienempiä. Rakennuksilla on perinteiset kattomateriaalit ja aikakaudelle tyypillinen kattokulma: klassismin varhaisvaiheessa taite- ja aumakattoja, myöhemmissä vaiheissa tyypillinen oli melko loiva harjakatto. Katteet ovat vaihdelleet talojen historian aikana taloudellisten mahdollisuuksien mukaan. 1930-luvun saumapeltikattoja jalkaränneineen on myös säilynyt. Monissa rakennuksissa on lisäksi tarkoin harkittuja klassisen arkkitehtuurin ihanteiden mukaisia yksityiskohtia, kuten pilareita. Hämeenlinnan vanhassa rakennuskannassa on erityistä myös paikallisten rakennusmestareiden suunnittelema barokkisoiva klassismi, josta löytyy useita esimerkkejä.

Rintamamiestalat

Pääosin rintamamiestaloista muodostuvat kokonaisuuden ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeitä. Kokonaisuudet tulee lähtökohtaisesti säilyttää. Esimerkiksi Hätilän ja Kankaantaustan uusimmissa kaavoissa rintamamiestalat on kaavassa merkitty suojeltaviksi. Tiivistyvän kehän alueille rintamamiestalojen luoma kaupunkikuva on oleellinen osa alueiden kaupunkikuvaa. Alueiden tulevan kaavoituksen yhteydessä rintamamiestalojen suojeleminen on lähtökohtana silloin, kun rintamamiestalat muodostavat pienenkin yhtenäisen katunäkymän.

60-luvulla ja sen jälkeen rakennetut

Tiivistyvien alueiden kaupunkikuvan merkittävien tekijä on jälleenrakennuskauden yhtenäisissä näkymissä. Muu rakennuskanta tuo alueilla historiallista syvyyttä. Joillakin alueilla mm. Kankaantaustassa kaupunkikuvaa hallitsevat 1960-luvun rakennukset. Tällöin alueiden ominaispiirteiden säilymisen kannalta on ensiarvoisen tärkeää 1960-luvun rakennuskannan vaaliminen.

Osa 60-luvun rakennuskannasta on alkuperäisiä, osa on rakennettu purkamalla vanhempia rakennuksia alta. 60-luvun omakotitaloista löytyy myös helmiä, joiden ominaispiirteiden soisi säilyvän. Tältä aikakaudelta on runsaasti sekä omakotita-



Kuva 25. Hätilän vehreillä pihoilla on paljon vanhoja kaivoja.

loja että rivitaloja. Hämeenlinnassa tiivistyvien pientaloalueiden kerrostalot on rakennettu yleensä 1960-luvulla tai sen jälkeen.

1960-luvun jälkeen rakennettujen rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo ko. alueilla liittyy yleensä rakennustaiteellisiin arvoihin. 1960-luvun aluekokonaisuudet on yleensä jo lähtökohdiltaan melko tehokkaasti rakennettuja. 1960-luvun jälkeen omakotitalojen koot kasvoivat, minkä vuoksi tonttien lisärakentamiseen ja jakamiseen ei useinkaan ole samanlaisia edellytyksiä kuin vanhemman rakennuskannan tonteilla.

Kaupunkikuva ja pihat

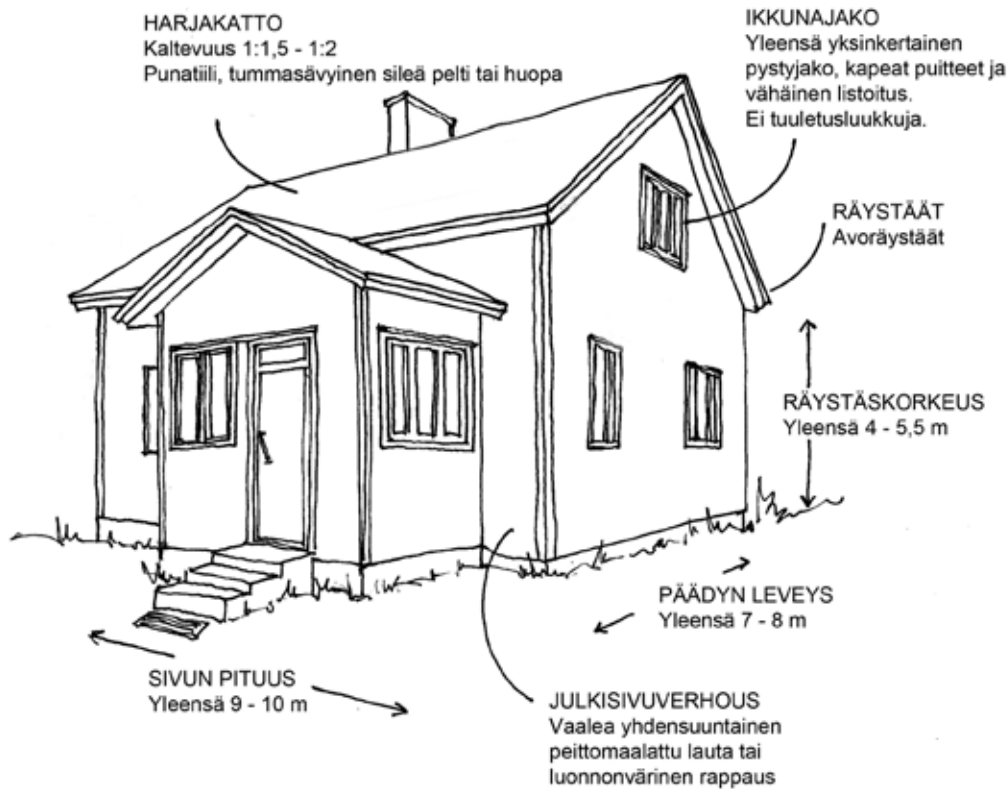
Jälleenrakennuskaudella ja sitä ennen rakennetut tontit on yleensä jäsennelty siten, että muodostuu kiinnostavia katunäkymiä. Rakennukset sijaitsevat järjestelmällisesti suhteessa katuun ja naapureihin. Sisäänkäynnit sijaitsevat yhtenäisen periaatteen mukaisesti yleensä pihapuolella. Esimerkiksi sisäänkäyntien suhde katuun muodostui piharakennusten ja piha-alueen erilaisista käyttötarkoituksista: 1950-luvulle asti sisäänkäynnit sijoitettiin pihanpuolelle, ulkorakennus saunoineen ja käymälöineen pihanperälle, kun taas rakennuksen sjoitus lähelle katulinjaa säästi ja suojasi tontin alaa kasvimaata varten. 1960-luvun omakotita-

lojen yhteyteen alettiin rakentaa autotalleja, jotka sijoitettiin kadun puolelle. Samalla yleistyi piha ja katusisäänkäyntien käyttö samassa rakennuksessa.

Erityisesti rintamamiesalueilla pihat ovat puistomaisia, vehreitä ja väljiä. Jokainen piha on osa koko korttelin puutarhamaista vihervyöhykettä. Pihoilla kasvaa perennoja, hyötykasveja sekä Hämeenlinnassa usein myös metsäpuita, kuten mäntyjä ja koivuja. Alueita on kaavoitettu alueen maaston ja kasvutekijöiden mukaan, mikä näkyy edelleen eri alueiden maisemallisissa eroissa. Esimerkiksi Sairion jyrkät metsärinnemaastot mäntyineen, Ojoisten avoimemmat näkymät kertovat alueen aikoinaan sijoittumisesta alavalle peltoalueelle. Alkuperäisiä pintamateriaaleja ovat yleensä nurmi, hiekkapolut, liuskekivi ja betoni.

Piharakennukset ovat alisteisia päärakennukselle ja sijoittuvat tontin takaosaan - joko irrallisena rakennuksena tai tontin rajalla naapurin piharakennuksen kanssa yhteen rakennettuna.

Aiemmin pihoilla on harrastettu hyötyviljelyä ja hedelmäpuiden kasvatusta, mutta nykyisin pihat ovat enemmänkin oleskelualueita nurmikkoineen ja istutuksineen. Alueen pihat ovat perinteisesti olleet pensasaidoilla aidattuja. Yleisimmin käytettiin orapihlajaa. Historiasta kertovat säilyneet kai-



Kuva 26. Tyypillisen rintamamiestalon ominaispiirteitä.

vorakennelmat, maakellarit ja kivillä pengerrytetyt tontinreunat. Kaikki nämä elementit ovat säilyttämisen arvoisia.

Alueen kasvillisuudessa ja istutuksissa lienee paljon perinteisiä lajikkeita, joita pihoilla kannattaa suosia jatkossakin. Kulkureitit piha-alueilla ovat olleet hiekkapintaisia, mikä on edesauttanut hulevesien imeytymistä. Rinnemaastossa tällä on merkitystä edelleenkin, etenkin rankkasateiden yhteydessä. Alueen kuivatus on alun perin perustunut avo-ojiin. Tonttien välissä on ollut usein myös rajaojia, jotka ovat toimineet tulvareitteinä. Rinnemaastossa ojat tulee säilyttää ja palauttaa, mikäli ne on peitetty.

Alueen yleisilmeen ja kaupunkikuvan vaalimiseksi pihojä tulee ylläpitää puutarhamaisina puineen, pensaineen ja istutuksineen. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä ajotienä eikä pysäköintiin, tulee istuttaa nurmikoksi ja hoitaa puutarhamaisella tavalla. Tonteilla olevia kaupunkikuvan kannalta merkittäviä yksittäispuita tulee säilyttää ja uusia tarpeen mukaan.

Täydennysrakentamisen yhteydessä tontin hulevesien hallinnan merkitys kasvaa. Kulkuväylien tulee olla hiekka- tai sorapintaisia, niitä ei saa päällystää asfaltilla tai tiivissaumaisilla laatoilla. Sisäänkäyntien ja portaiden edusta voidaan kivetä

ajan hengen mukaisella materiaalilla, esim. liuskekivellä. Alkuperäiset laatoitukset tulee säilyttää myös kulkuväylillä.

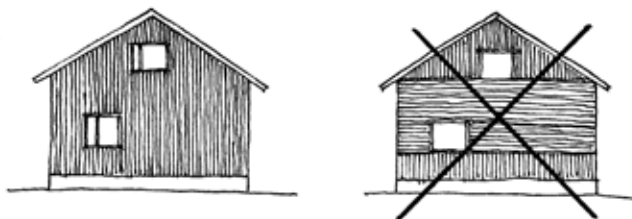
Tonttien kadun puoleiseen aitaamiseen tulee käyttää leikattavaa pensasaitaa. Aitaaminen naapuritonttien suuntaan on toivottavaa tehdä myös pensasaidoilla, mutta lauta-aitakin sallitaan. Osa tonteista on pengerrytetty matalilla kivimuureilla, jotka tulee säilyttää.

Uudisrakentamisen ja uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen yhteydessä tulee tontille laatia hulevesisuunnitelma.

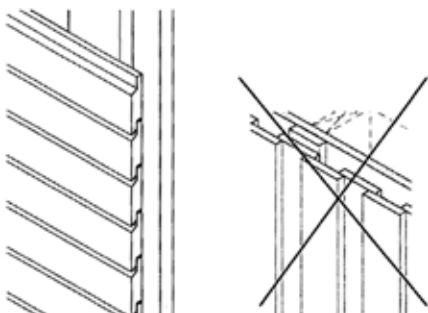
6.2. Korjaaminen

Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava. Tavoitteena tulee olla ominaispiirteiden palauttaminen korjaus- ja muutostöiden yhteydessä. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä.

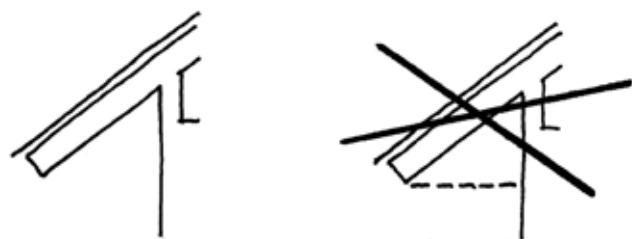
Jokainen täydennysrakennushanke on näiden ohjeiden lisäksi käsiteltävä tapauskohtaisesti. Ra-



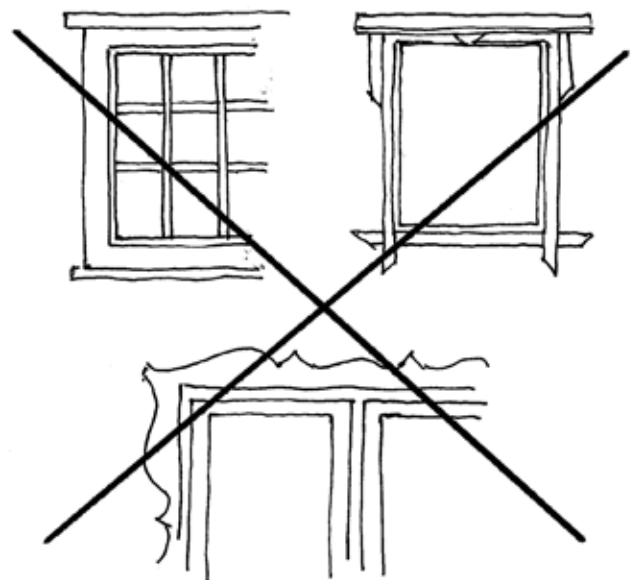
Julkisivujen verhous: vasemmalla suositeltava tapa, oikealla alueelle sopimaton kenttälaudoitus.



Vasemmalla alueelle sopiva ponttilaudoitus, oikealla alueelle vieras verhoustyyppi, lomalaudoitus.



Räystäät: suositeltavin on avoräystä, mutta katon kannatinpalkit voidaan myös laudoittaa umpeen. Oikeanpuoleista umpiräystäsmallia ei tule käyttää alueella.



kennusten muotoa ja kokoa koskevat ohjeet:

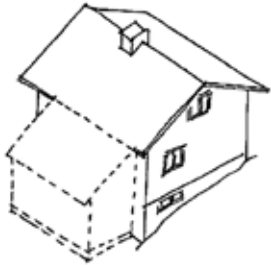
- Rintamamiestalot ovat pääsääntöisesti 1 2/3-kerroksisia. Vanhempien rakennusten kerrosluku vaihtelee yhdestä kahteen. Joillakin rinteessä sijaitsevilla tonteilla saa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja sijoittaa pääkerroksen lisäksi rinteeseen sijoittuvan kellarin tasolle enintään 50% pääkerroksen pinta-alasta. Samoin ulkoseinien sisäpuolella voidaan hyödyntää olemassa olevia kylmiä ullakkotiloja.
- Asuinrakennuksen runkosyvyyttä ei ole syytä kasvattaa.
- Rakennuksen päämassalle alisteiset laajennusosat sallitaan.
- Rakennusten harjakorkeus sekä julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeus on sovitettava yhteen alueen rakennuskannan toteutuneisiin korkeusasemiin.
- Rintamamiesalueilla kulun rakennukseen tulee tapahtua pihan kautta, ei suoraan kadulta.

Julkisivuja koskevat ohjeet:

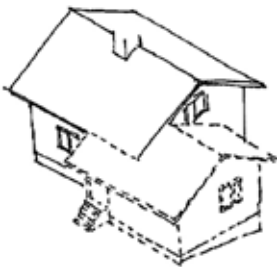
- Pääosa ennen sotia rakennetuista taloista ja rintamamiestaloista on puuverhoiltuja ja peittoaalattuja. Joukossa on myös muutamia rappaattuja julkisivuja.
- Rakennusten julkisivukorjausten lähtökohdaksi tulee ottaa rakennuksen alkuperäinen ulkoasu. Alkuperäinen julkisivumateriaali tulee mahdollisuuksien mukaan pyrkiä säilyttämään tai palauttamaan. Mitä vanhempi rakennus on, sitä useampia vaiheita sen historiaan voi liittyä. Vanhimmissa alkuperäisintä vaihetta ei ehkä tunneta tai sitä on saatettu olennaisesti laajentaa, jolloin alkuperäiseen asun tavoittelu ei kuitenkaan ole perusteltua.
- Sokkelin yläreunan korkeuden tulee pääsääntöisesti noudattaa ympäröivien rakennusten sokkelin korkeutta. Luonnonkivisokkelit tulee lähtökohtaisesti säilyttää.
- Kaikissa julkisivuissa tulee käyttää alkuperäistoteutuksen mukaista yhtenäisesti käsiteltyä samaa materiaalia, laudoitusta tai rappausta. Alkuperäiset koristeet tulee kuitenkin huomioida.
- Rakennusten kadulle näkyvät julkisivut ja katonlappheet tulee säilyttää ehjinä. Niihin ei saa sijoittaa sisäänvedettyjä parvekkeita tai ulokkeita. Uusia ikkunoita voidaan sijoittaa vain harkiten.
- Ulkoseiniin tulevaa lisäeristystä tulee välttää, sillä se muuttaa julkisivujen mittasuhteita; räystäät lyhenevät ja ikkunat jäävät syvennykseen.



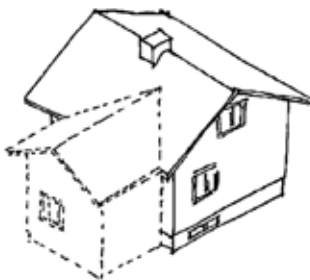
Kuistin laajentaminen pihan puolella.



Kadusta poispäin laskevista rinteistä olevia rakennuksia voidaan laajentaa alarinteen puolelle lapetta jatkamalla.



Pihan puolelle rakennettava lisäosa, alisteinen päämassalle. Laajennuksen harjasuunta sama kuin päärakennuksessa. Laajennus toteutetaan yksikerroksisena.



Pihan puolelle rakennettava lisäosa. Laajennuksen harjasuunta 90° kulmassa taloon nähden. Laajennus toteutetaan yksikerroksisena.

Esimerkkejä mahdollisista laajennuksen toteuttamisperiaatteista.

- Rintamamiestalon julkisivulaudoituksen tulee olla yhdensuuntaista pontti- tai rimalaudoitusta. Lomalaudoitus on ajalle vieras verhoustyyppi. Leveät nurkkalaudat ja muut vahvat tai koristeelliset listoitukset eivät kuulu ajan rakennuskannan ominaisuuksiin.

Rakennusten aukotusta koskevat ohjeet:

- Ikkuna- ja oviaukotuksessa tulee noudattaa rakennuksen alkuperäiseen tyyliin sopivaa aukotusta.
- Kadunpuoleisissa julkisivuissa tulee noudattaa rakennustyyppille ominaista ikkunoiden sijoitustapaa ja kokoa. Rakennustyyppille vieraita ikkunamalleja ja suuria lasipintoja ei saa rakentaa.
- Pieniruutuisia ikkunoita ja koristeellisia tai leveitä vuorilautoja ei sallita rintamamiestaloissa. Vanhempien rakennusten koristeaiheiden

tulee olla alkuperäistoteutuksen mukaisia.

- Alkuperäistä ikkunoiden sijaintipaikkaa tai kokoa ei suositella muutettavaksi.

Rakennusten väritystä koskevat ohjeet:

- Julkisivujen värityksessä tulee pyrkiä palauttamaan rakennuksen alkuperäinen väritys. Mikäli alkuperäistä väritystä ei kyetä selvittämään, tulee värityksen noudattaa rakennusajankohdan värikartastoa.
- Räikeitä, ympäristöstä poikkeavia värisävyjä ei tule käyttää.
- Perinteisesti maalaus pohja (pinnan karheus ja tyyppi) on määrittänyt maalityypin ja sitä kautta mahdollisen pigmentin. Vaikka nykyään maalisävyjen valinnavara olisi laajempi korjaus- ja täydennysrakentamisessa, tulisi käyttää perinteisiä värisävyjen valinnan periaatteita. Rakennuksissa käytettäväksi väreiksi sopivat ykeensä vaaleat, murretun sävyiset peittomaalit. Jugend-rakennuksissa voi olla myös voimakkaampia sävyjä.
- Julkisivuväritykseen kuuluu seinien lisäksi räystäiden aluset, ikkunoiden osat listoineen, ovet ja kuistit ym., joiden värityksen periaatteilla on erityiset, eri tyyliin liittyvät ja värityssuunnitelmassa huomioitavat piirteensä. Listojen väri tulee olla alkuperäistoteutuksen mukainen. Usein väriksi sopivat valkea tai talon päävärin sävystä tummempi sävy.

Rakennusten kattoja koskevat ohjeet:

- Myös kattomateriaalien osalta lähtökohtana on, että korjattaessa käytetään rakennuksen alkuperäistä tai sitä vastaavaa materiaalia.
- Alkuperäiset katemateriaalit ovat: tiili-, huopa- tai peltikate.
- Peltikatteessa ei saa olla tiilikuvion jäljitelmää tai muuta vastaavaa profiilia.
- Kattokaltevuutta ei saa muuttaa. Rintamamiestaloissa se on välillä 1:1,5 – 1:2.
- Huopakatteen tulee olla kolmiorimoitettu. Palahuopaa ei sallita.

Räystäitä koskevat ohjeet:

- Rakennuksissa tulee olla alkuperäistoteutuksen mukaiset räystäät. Rintamamiestalojen räystäät ovat yleensä avonaisia.
- Rintamamiestaloissa tulee olla julkisivupinnasta ulkonevat räystäät, jotka ulottuvat vähintään 30 cm seinälinjojen yli rakennuksen päädyssä sekä vähintään 40 cm seinälinjojen yli lappeen alareunassa.

6.3. Asuinrakennuksen laajentaminen

Vanhan rakennuksen korjaamista ja muuttamista kannattaa harkita tarkkaan. Mitään kunnossa olevaa tai toimivaa ei kannata korjata tai muuttaa. Vähäisillä muutoksilla päästään yleensä taloudellisempiin ratkaisuihin ja samalla rakennuksen arvo säilyy, koska sen alkuperäisyys säilyy. Vanhan rakennuksen tai rakennuksen osan arvo perustuu siihen, että se on aidosti vanha eikä vain näytä vanhalta. Rakennuksen arvot liittyvät sen miljöö-arvojen lisäksi olennaisesti rakenteiden, materiaaleihin ja rakennustapoihin perustuviin tekijöihin.

Jos rakennuksessa päädytään tekemään muutoksia, niin tavoitteena on tehdä mahdollisimman vähän ulkoisia muutoksia. Ensin tulisi tutkia tilojen käyttö rakennuksen sisällä: voidaanko tilojen käyttöä muuttaa ja saada näin toimivampia tiloja jo olemassa oleviin tiloihin. Luontevimmin lisätiloja saadaan yleensä kellariin ja ullakolle. Rakennuksen mittasuhteet säilyvät tällöin ennallaan, joka on toivottavaa. Usen mahdollisuuksia avaavat myös talousrakennukset, joihin voidaan sijoittaa harkiten myös asuin-, työ- ja saunatiloja.

Jos rakennusta päätetään laajentaa, tulee laajennusosa sijoittaa rakennuksen pihanpuoleisiin osiin, tai selvästi alisteisina rakennuksen pihanpuoleiseen sivuun tai kulmaan katujulkisivusta sisäänpäin porrastamalla. Vanhimpaan rakennuskantaan ei suositella laajennusosia lainkaan tai laajennukset tulee suunnitella rakennusajankohdan periaatteiden mukaisesti..

Usein laajennusosiin sijoitetaan märkätilat (pesutilat ja sauna), mikä on toimiva ratkaisu, kun pesutilat ovat esteettömästi samassa tasossa asuinhuoneiden kanssa ja rakenteellisesti vaativimmat märkätilat eivät sijoitu vanhan rakenteen sisään. Katon korkeusasemaa ei saa nostaa ullakolle rakentamisen yhteydessä.

Lisärakentamisen suunnittelu on ammattilaisen tehtävä, sillä lisärakentaminen ei saa heikentää katutilan yhtenäisyyttä eikä muuttaa rakennuksen mittasuhteita merkittävästi. Merkittävällä muutoksella tarkoitetaan perusmassan häviämistä lisärakentamisen seurauksena.

6.4. Uudisrakentaminen

Vaikka ensisijaisena tavoitteena on olemassa olevien, kokonaisuuden kannalta merkittävien rakennusten säilyttäminen, tulee rakennus joskus elinkaarensa päähän ja korvataan uudella. Suurien tonttien jakaminen tekee myös mahdolliseksi uudisrakennusten rakentamisen. Uudisrakennuksen suunnittelu suojeluympäristöön on haasteellista ja siinä tulee käyttää täydennysrakentamiseen perehtynyttä ammattilaista. Uudisrakennuksen suunnittelu aloitetaan ottamalla yhteyttä rakennusvalvontaan ja selvittämällä alueen kaavatilanne ja luonne. Muutamille alueille on laadittu alueiden historiaa ja rakentamista kuvaavia selvityksiä ja rakentamistapaohjeita tämän yleispiirteisen ohjeen lisäksi.

Uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunkiku-



Kuva 27. Vanhoilla pientaloalueilla on myös paljon säilytettävää piharakennuksia. Kuva Tuula Leppämäki.

Kuva 28. Vanhaa luonnonkivimuuria orapihlaja-aidan alla Hätilässä. Kuva Tuula Leppämäki.

vaan ja sen liittymiseen kaupunginosan rakennusperinteeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Hyvin vanhaan sopeutuva uudisrakentaminen edustaa parhaimmillaan omaa aikaansa. Uudisrakennusten tulee olla oman aikakautensa arkkitehtuuria edustavia rakennuksia. Uudisrakennukset eivät saa olla uusvanhoja, sillä ne poikkeavat vanhasta rakennuskannasta materiaaliensa ja mittasuhteittensa vuoksi. Uudisrakennusten tulee sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalin, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen sekä ympäröiviin rakennuksiin. Uudisrakennusten tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten ja niihin liittyvien piha-alueiden kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

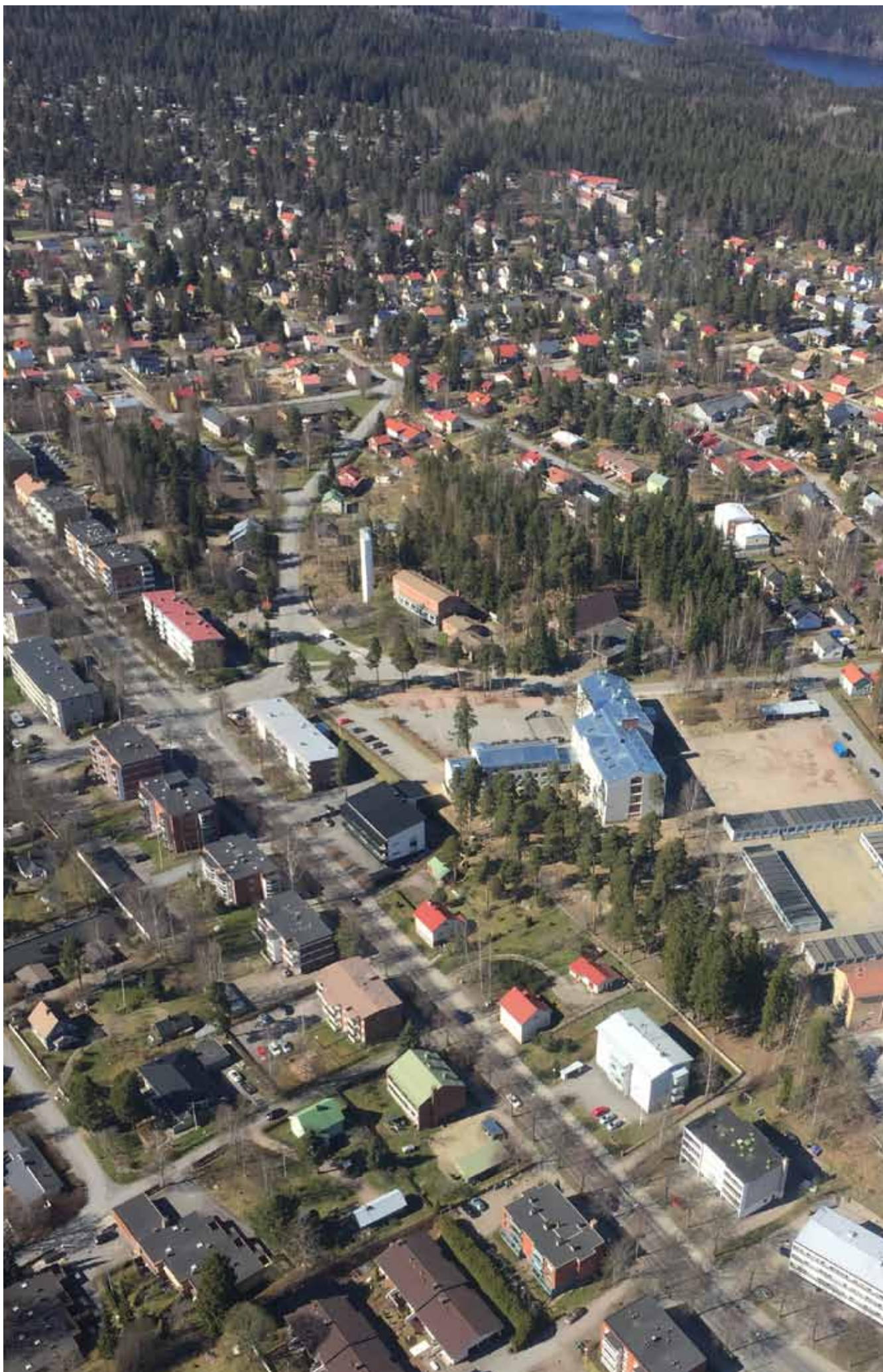
6.5. Talousrakennukset

Vanhoille pihapiireille on ollut yleensä ominaista pihan perällä sijainneet talousrakennukset. Ne ovat perinteisesti poikenneet vaatimattomalla ilmeellään ja detaljoinnillaan päärakennuksesta. Varojen ja resurssien säästäminen päärakennukseen on luonut pihapiiriin selvän hierarkia. Talousrakennuksissa olivat tyypillisesti saunatilat, työ- ja verstastiloja, autotalli ja mahdollisesti sivuasunto. Vanhat talousrakennukset ovat myös kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeitä rakennuksia. Tiivistäessä pientaloalueita sekä uusilla että vanhoilla ulkorakennuksilla on keskeinen merkitys suojaisen pihatilojen suunnittelussa.

Talousrakennukset on yleensä kaavalla ohjattu rakennettaviksi pääsääntöisesti alueelle tyypillisellä tavalla tontin takaosaan tai muulla tavalla, joka edesauttaa mahdollisimman suuren yhtenäisen piha-alueen syntymistä tai on kokonaisuuden kannalta perusteltu. Mahdollisimman toimivien pihojen muodostamiseksi on osa talousrakennuksista mahdollista rakentaa kahden metrin päähän naapurin rajasta tai jopa rajaan kiinni. Palomääräykset tulee kuitenkin tällöin ottaa aina huomioon.

Uuden talousrakennuksen suurin sallittu runkosyvyys on 6 m. Yleensä asuinrakennusta loivempi kattokaltevuus on suositeltavampi. Turhan jyrkkä ulkorakennuksen katto tekee rakennuksen ilmeestään raskaan. Sopiva kattokaltevuus on välillä 1:1,5 – 1:4 ja siinä tulee olla harja- tai pulpettikatto. Talousrakennus tulee sovittaa yhteen päärakennuksen materiaalien ja värityksen kanssa siten, että se on alisteinen päärakennukselle. Materiaalin ei tarvitse olla sama.

Tavoitteena on, että talousrakennuksia voidaan käyttää monipuolisesti. Niihin voidaan sijoittaa myös asuin-, liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työtilaa, mutta kuitenkin enintään 30 % tontin yhteenlasketusta kerrosalasta.



7. Pientalovaltaisten alueiden aluekortit

7.1. Hätilän pientaloalue

Nykytilanne

Hätilän kylä syntyi Hätilän kartanon maille 1800-luvun alkupuolella ja laajeni maalaiskunnan keskukseksi 1900-luvun alussa. Ensimmäinen rakennuskaava valmistui 1937, jonka mukaan suuret puutarhatontit lohkottiin. Sotien jälkeen alueelle rakennettiin runsaasti ns. rintamamiestaloja.

Hätilän vanhin rakennuskanta muodostuu ennen sotia rakennetuista harja- ja taitekattoisista omakotitaloista. Ne sijaitsevat pääosin Ruutikellarintiellä, mutta yksittäisiä rakennuksia on säilynyt myös muualla alueella.

Määrällisesti eniten alueella on 1940-50-luvun jälle rakennuskaudella rakennettuja 1½-kerroksisia nk. rintamamiestaloja. Ne ovat lautavuorattuja tai rapattuja. Alkuperäisten rakennusten joukosta löytyy myös muutamia uudempia 60-luvulla rakennettuja 1-kerroksisia rakennuksia. Alueen kerrostalot on rakennettu 60-luvulla tai sen jälkeen.

Sittemmin vanhaa rakennuskantaa on purettu uudisrakennusten alta ja tilalle on rakennettu myöhempiä tyyliuuntia edustavia pientaloja ja rivitaloja. Hätilän vanha pientaloalueen rakennuskanta on uusiutunut tavalla, joka on rikkonut perinteistä kaupunkikuvaa.

Hätilä on maisemakuvaltaan monipuolinen ja suhteellisen eheä. Merkittävimmät tekijät yhtenäiseen ilmeeseen ovat korttelirakenne, talojen sijoittuminen tontille ja piha-alueet. Alueella on säilynyt 1940-luvulta peräisin oleva säännöllinen tonttijako, vaikka tontteja onkin lohkottu. Rakennusten sijoittelu tontille muodostaa säännöllisen rytmin, joka on pitkälti säilynyt eri ikäisestä rakennuskannasta huolimatta.

Hätilässä on tyypillistä pitkät tienäkymät ilman merkittävää pääteaihetta. Kapeat kadut ja niitä reunustavat viherkaistaleet, pensasaidoilla rajatut tontit, pengermuurit ja kapeat etupuutarhat muodostavat yhtenäisiä katunäkymiä.

Kaavatilanne

Maakuntakaavayhdistelmässä alue on merkitty asuntovaltaiseksi taajamatoimintojen alueeksi, jolla arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön peruspiirteet säilytetään (As). Alue on maakuntaliiton selvityksissä arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa vuodelta 1984 alue on merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Vireillä olevassa kantakaupungin yleiskaava-

vaehdotuksessa alue on osoitettu merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Hätilän pientaloalueen pohjoisosaan on hyväksytty täydennysrakentamisen ja rakennussuojelun varmistava asemakaavan muutos 18.1.2016 sekä rakentamistapaohje 11.1.2016. Pientaloalueen eteläosan asemakaavan muutos on vireillä. Eteläisellä alueella on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi.

Voimassa olevat muut asemakaavat on pääosin 1970-luvulta.

Erityiskriteerit

Alueelle on laadittu tai laaditaan paraikaa asemakaavan muutosta, joissa määritellään uudisrakentamisen määrä ja sijainti sekä mahdolliset tontin- jaot.

Nykyisten rakennusten laajennusvara ja talousrakennusten rakennusalat on osoitettu asemakaavassa.

Muodostuvan tontin minimikoko 700 m²

Rakennusoikeus uudella tontilla 200 m²



Kuva 30. Ruutikellarintie. Kuva Tuula Leppämäki.

Kuva 31. Kotkankatu. Kuva Tuula Leppämäki.





Kuva 32. Hätilän täydennysrakentamisen alue 1:10 000.

Kuva 33. Ote Hätilän asemakaavasta, jossa on ratkaistu alueen täydennysrakentaminen.



7.2. Papinniitty, Idänpää

Nykytilanne

Papinniitty liittyy lännessä Hätilän alueeseen. Alue on tyypillinen rintamamiestaloalue. Korttelirakenne reilunkokoisine (n. 2000 m²) tontteineen ja noppamaisine omakotirakennuksineen oli alunperin hyvin väljää, mikä on johtanut laajahkoon täydennysrakentamiseen ja tonttien jakamiseen.

Alueen perustan muodostaa jälleenrakennuskauden rakennuskanta, jota täydentää hyvin vaihtelevat uudisrakennukset. Suuri tonttikoko on mahdollistanut tonttien jakamisen säännönmukaisesti katuun nähden poikittain. Tämän vuoksi alueen kortteleiden sisäosien vehreys ei ole kärsinyt lisärakentamisesta.

Papinniityn itäpuolen rakennuskanta on uudemmaa ja tontit pienempiä.

Kaavatilanne

Maakuntakaavassa alue on merkitty asuntovaltaiseksi taajamatoimintojen alueeksi.

Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa vuodelta 1984 sekä yleiskaavaehdotuksessa alue on merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi (AP).

Alue asemakaavoitettiin 1940-luvun lopulla, mutta siellä on voimassa monia eri-ikäisiä tonttikohdaisia asemakaavoja.

Erityiskriteerit

Alueella 1 tonttien jakaminen tulee tehdä suorassa kulmassa katuun nähden.

Muualla tontit voidaan jakaa myös muulla tavalla.

Muodostuvan tontin minimikoko	700 m ²
Rakennusoikeus uudella tontilla alueella A	220 m ²
muualla	250 m ²

Kuva 34. Saajantie. Kuva Niklas Lähteenmäki.



-  *Rintamamiestaloalueet.*
-  *Ennen vuotta 1945 rakennetut kiinteistöt.*
-  *1960-luvun esimerkkikiinteistöt.*
-  *Rakentamaton tontti.*
-  *Muut alueet / sekoittunut rakenne.*



Kuva 35. Papinniityn täydennysrakentamisen alue 1:10 000.

Kuva 36. Heimontien vaihtelevaa rakennuskantaa. Kuva Niklas Lähteenmäki



7.3. Ojoinen ja Puistonmäki

Nykytilanne

Ojoisten ja Puistonmäen alueilla on pitkä historia. Ensimmäiset maininnat Ojoisten tilasta ajoittuvat 1300-luvulle. Ennen 1700-lukua kaikki Hämeenlinnaan tulevat päätiät (Härkätie, tiet Viipuriin ja Helsinginkiin kulkivat kaupunkiin Ojoisten kautta.

Ojoinen ja Puistonmäen alueet liitettiin kaupunkiin sotien jälkeen, jolloin sinne kaavoitettiin 190 ha:n alueelle lähes 500 omakotitonttia. Kaava-alue jakautui neljään puistoalueiden erottamaan kokonaisuuteen. Myöhemmin rakennettu moottoritie erottaa läntisimmän osa-alueen. Maiseman lähtökohdat kuten Puistonmäen metsäisen rinne- maasto ja Ojoisten tasaiset vanhat peltoalueet luovat alueen näkyvimvät erot. Kaikilla osa-alueilla tonttien keskimääräinen koko oli kaavassa 1300-1500 m² tyypillisimmän tonttimittojen ollessa n. 50x30.

Alueella oli ennestään joitakin 1900-luvun alun huviloita nykyisen Hämeen Härkätien varressa. Huvilatonttien jakaminen ja rintamamiesalueen täydentäminen tyhjiä tontteja rakentamalla ja jakamalla 1960-luvulta eteenpäin luo nuorimman vaiheen rakennuskantaan. 1980-luvun tiivistämisen luonnetta korostaa pientalojen suurempi koko verrattuna aiempiin vuosikymmeniin.

Ojoisten rintamamiestaloalueet eivät ole rakennuskannaltaan kovin yhtenäisiä, koska monet tontit rakennettiin vasta 1960-luvulla ja sen jälkeen. Myös Puistonmäen ylärinteet ja lakialue rakentuivat kaavamuutosten myötä 1960-luvulla ja sen jälkeen. Yhtenäisyyttä luo kuitenkin rakennusten sijainti tonttien kadun puoleisella osalla ja katu- linjoja kehystävät pensasaidat. Rinnemaastossa muutamilla kaduilla (Mäyräntie, Andreantie ja Jäniksenpolku asuinrakennukset ovat tyypillises- tä rintamamieskaavoitusperiaatteesta poiketen si- joitettu kaavassa tonttien perälle.

Ojoisten läntisimmät alueet kärsivät jonkin verran moottoritien liikennemelusta, mikä vaikeuttaa alueen täydennysrakentamista.

Puistonmäen eteläosassa Kettumäen kerrostaloalueen Eteläpuolella sijaitseeiältään ja raken- nuustyypeiltään hyvin vaihtela pientalo-alue, jon- ka vanhimmilla rakennetuilla tonteilla on säilynyt huvilarakennuksia.. Väliin jää Kettumäen kerros- taloalue. Vanhin osa on Kaupunginpuistoa vasten nouseva rinne, missä on myös ennen sotia raken- nettuja rakennuksia. Puistonmäen kaupunkikuva syntyy kaarevista ja kapeista rinnettä seuraavista kaduista ja vehreistä pihastoista, joiden väljyys antaa edelleen tilaa metsäluonnolle.

Kaavatilanne

Maakuntakaavassa alue on merkitty asuntovaltai- seksi taajamatoimintojen alueeksi.

Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa vuodelta 1984 sekä yleiskaavaehdotuksessa alue on merkit- ty pientalovaltaiseksi alueeksi (AP).

Alueen ensimmäinen asemakaava on 1940-luvun lopulta. Vuonna 1969 vahvistettiin Ojoisten pien- taloalueet käsittävä kaavamuutos. Myöhemmin kaikille alueille on tehty kaavamuutoksia. Suurim- malla osalla erillispientalotontteja kerrosalaksi sallitaan 200 k-m². Ulkorakennukset on tyypilli- sesti kaavamuutoksissa jätetty pois. Alkuperäises- sa 1948 laaditussa kaavassa kaikilla alueen pienta- lotonteilla oli merkitty ulkorakennus.

Alueella on vireillä asemakaavan muutos Killintie 3:ssa.

Erityiskriteerit

Eteläisen alueen rakennuskanta on monipuolinen, joten alueen uudisrakennuksia voidaan suunnitel- la vapaammin. Uudisrakennukset eivät saa olla uusvanhoja, vaan niiden tulee korostaa alueen ajallista kerroksellisuutta.

Vaikka osa-alueet poikkeavat toisistaan, niitä yhdistää alkuperäisten rakennusten maltillinen koko ja sama puolitoistakerroksinen talotyyppi, joissa alkuperäinen kerrosala hyvin harvoin on 150 k-m² suurempi. Alueelle uudisrakentamises- sa tulisi tästä syystä suosia vastaavankokoisia tai pienempiä asuinrakennuksia, mikä on hyvin mah- dollista jakamalla tiloja erillisiin piharakennuk- siin. Uudisrakentamisen yhtenä haasteena koko alueella on ulkorakennusten kuten autotallien ja -katosten sijoittaminen tasapainoisesti perinteis- tsi vehreisiin katunäkymiin. Muilla kuin 60- lu- vulla ja sen jälkeen rakennetuilla alueilla ei tulisi sallia autojen peruuttamista suoraan kadulle.

Muodostuvan tontin minimikoko 700 m²

Rakennusoikeus uudella tontilla

- eteläosassa	250 m ²
- pohjoisosassa	200 m ²



Kuva 37. Kiiskintie. Kuva Hanna Oijala.



Kuva 38. Härkätien pientaloja. Kuva Hanna Oijala.

*Kuva 39. Ojoisten rintamamiestaloaluetta. Ilmakuva Val-
las Oy.*



7.4. Kankaantausta

Nykytilanne

Kankaantausta on perinteistä, eri vuosikymmenillä rakentunutta, vaihtelevaa pientalovaltaista asuinalueita. Kaupunginosan eri puolille on muodostunut kuitenkin ajallisesti ja kaupunkikuvallisesti yhtenäisiä osa-alueita.

Kankaantaustasta löytyy eri aikakausien kokonaisuksia. Suuri osa rakennuksista on joko jälleenrakennuskaudelta tai 1960-luvulta. Ansiomäentien varrella on Puutalo Oy:n tyypitaloja 1950-luvun alusta. Kankaantaustatien varrella on myös yhtenäisiä rivitalokortteleita. Alueen rakennuskanta on myös täydentynyt ja uudistunut 1960-luvun jälkeen ja rakentaminen alueella on nykyäänkin aktiivista. Kankaantaustaan kuuluvan Virvelin alue kuuluu kiinteästi Hattelmalan sairaala-alueeseen ja kaupungin puutarhaan. Vanhimmat pientalot ovat 1930-luvulta ja suurin osa rakennuksista 1950- ja 1960-luvuilta.

Kaavatilanne

Maakuntakaavassa alue on merkitty asuntovaltaiseksi taajamatoimintojen alueeksi.

Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa vuodelta 1984 sekä yleiskaavaehdotuksessa alue on merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi (AP).

Alue kaavoitettiin 1948 pientaloalueeksi (kaupungin asemakaava-arkkitehti Mika Erno). Myöhemmin omakotitalotontteja on yhdistelty rivitalotontteiksi. Alueella on vireillä asemakaavan muutos korttelissa 78.

Erityiskriteerit

Osa-alueiden merkitys: uudisrakentamisen liittymiseen osa-alueen rakennusperinteeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Osa-alueen D rakennuskanta on monipuolista, joten alueen uudisrakennuksia voidaan suunnitella vapaammin. Uudisrakennukset eivät saa olla uusia vanhoja, vaan niiden tulee korostaa alueen ajallista kerroksellisuutta.

Osa-aluekokonaisuudet on osoitettu oheisessa kartassa.

Muodostuvan tontin minimikoko 700 m²

Rakennusoikeus uudella tontilla

- osa-alueella C 250 m²

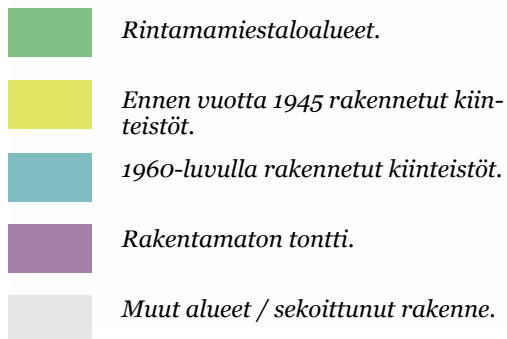
- muualla 200 m²



Kuva 40. Katu Kankaantaustassa. Kuva Tuula Leppämäki.



Kuva 41. Nuuttilantie. Kuva Tuula Leppämäki.



Kuva 42. Kankaantaustan täydennysrakentamisen alueet 1:10 000.

Kuva 43. Kankaantaustan kortteli 78:n täydennysrakentamisen asemakaavoituksen yhteydessä tehty tutkielma. Lopullisessa kaavassa täydennysrakentamista oli huomattavasti vähemmän, sillä maanomistajat eivät olleet kovin kiinnostuneita lisärakentamisoikeudesta.



7.5. Nuppola

Nykytilanne

Nuppola sijaitsee Myllymäen ja Hattelmalanharjun välisessä laaksomaisessa maisemassa. Nuppola on Kankaantaustan monimuotoisin osa-alue. Alueella on hyvin eri-ikäistä rakennuskantaa ja se uudistuu edelleen. Nuppolan kaupunkikuvaa hallitsee Koulutuskuntayhtymä Tavastian kampus sekä Hattelmalantien varren kerrostalot ja matalahkot liikerakennukset sekä tietynlainen kaupunkimaisuus.

Alueella on paljon rintamamiestaloja sekä 1960-luvun rakennuskantaa. Rakennukset eivät kuitenkaan muodosta Kankaantaustan muiden alueiden tapaan yhtenäisiä alueita. Osa alueen rakennuskannasta on kuitenkin arvokasta ja säilytettävää.

Kaavatilanne

Maakuntakaavassa alue on merkitty asuntovaltaiseksi taajamatoimintojen alueeksi sekä palvelujen alueeksi.

Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa vuodelta 1984 alue on merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi (AP) sekä palvelun ja hallinnon alueeksi (PY). Yleiskaavaehdotuksessa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi sekä palvelun ja hallinnon alueeksi (P).

Alue kaavoitettiin 1950-luvulla pientaloalueeksi. Palvelujen alueen kaavoitus on myöhempää. Viimeisin suuri muutos alueella on 2010-luvulta, kun Poltinahon liikennepyrjän lähetyville valmistui uusi Poliisitalo. Alueella on vireillä asemakaavan muutos Koulutuskuntayhtymä Tavastian omistamalla alueella.

Erityiskriteerit

Rakennuskanta on monipuolista, joten alueen uudisrakennuksia voidaan suunnitella vapaammin. Uudisrakennukset eivät saa olla uusvanhoja, vaan niiden tulee korostaa alueen ajallista kerroksellisuutta.

Hattelmalantien varteen voidaan rakentaa kerrostaloja. Palvelualueilla rakennuskanta voi olla hyvinkin vaihtelevaa ja niiden täydennysrakentaminen tulee tutkia tarkemmin asemakaavalla. Taimistontien varrella voidaan rakentaa tiiviimmin kuin pienten katujen varrella.

Muodostuvan pientalotontin minimikoko	700 m ²
---------------------------------------	--------------------

Rakennusoikeus uudella tontilla	250 m ^{2v}
---------------------------------	---------------------

Kuva 44. Koulutuskuntayhtymä Tavastian rakennukset hallitsevat Nuppolan maisemaa.



Kuva 45. Taimistontien pientalot rajautuvat harjuun.





Kuva 46. Nuppolan täydennysrakentamisen alueet 1:10 000.

Kuva 47. Omakotitaloja Nuppolantiellä.



8. Monimuotoiset alueet

Kantakaupungissa sijaitsee pientaloalueiden lisäksi alueita, joiden rakennuskanta vaihtelee pientaloista kerrostaloihin. Alueilta löytyy myös muitakin rakennuksia kuin varsinaisia asuinrakennuksia. Monimuotoisia alueita ovat Asemantausta, Kutala, Puistonmäki, Kauriala ja Myllymäki.

Nämä alueet voivat olla jo alunperin monimuotoisiksi rakentuneita tai sitten ne ovat vuosien saatossa pientaloalueista muuttuneita kuten Asemantausta. Yhteistä alueille on keskustan läheisyys, hyvät liikenneyhteydet sekä kohtuullinen rakentamisen paine. Osa alueista on myös kaupungin arvostetuimpia asuinalueita.

Osa näistä alueista on jo nykyisin melko tiiviitä, jolloin tiivistämisvaraa on rajatusti. Osassa voidaan kuitenkin nähdä merkittävää lisärakentamispotentiaalia. Näillä alueille tiivistäminen tarkoittaa:

- Pientalotonttien jakamista pientaloalueiden tapaan
- Rivi- ja kerrostalotonttien lisärakentamista
- Pientalojen korvaamista kerrostaloilla (joukko-liikennekäytävät) silloin, kun olemassa olevilla rakennuksilla ei ole erityisiä arvoja.

Osaa alueista tulee kuitenkin kehittää korjausrakentamisen ja rakennussuojelun näkökulmasta. Lisärakentamisen on tällöin sovittava olemassa olevaan ympäristöön. Pientaloja ei tule lähtökohtaisesti korvata uusilla pientaloilla. Joillakin alueilla kaupunkikuvaa voidaan muuttaa täydennysrakentamisella. Tällöinkin arvokkain rakennuskanta tulee säilyttää. Ennen sotia rakennetut rakennukset edustavat aina arvokkainta rakennuskantaa ja ne tulee säilyttää.

Alueet ovat suurelta osin yksityisomistuksessa, joten kaupungin toimet ovat lähinnä kannustavia. Pientalojen korvaaminen kerrostaloilla ei ole mahdollista ilman naapureiden yhteistä tahtotilaa.

8.1. Rakennettu kulttuuriperintö ja korjaaminen

Monimuotoisien alueiden arvot eivät yleensä liity aluekokonaisuuksiin tai muodosta laajoja yhdenmukaisia alueita. Alueiden kulttuurihistoriallinen arvo on itse rakennuksissa, erilaisissa osa-alueissa, alueen historiassa sekä erityisesti ajallisessa kerroksillisuudessa. Alueet ovat osin kaupungin vanhimpia asuinpaikkoja ja pikkuhiljaa syntyneitä. Alueiden arvot eivät ole yhteneviä, vaan eri alueita tulee tarkastella erikseen. Monimuotoisilla alueilla kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tulee vaalia kuten pientaloalueillakin.

Suunnittelussa on otettava huomioon maakunnalliset ja paikalliset inventoinnit.

8.2. Uudisrakentaminen

Uudisrakentamisen on sopeuduttava kaupunkikuvaan aivan samalla tavalla kuin pientaloalueillakin. Monimuotoisten alueiden ominaispiirteet ovat kuitenkin vaihtelevia, joten sovittamisen keinot vaihtelevat osa-alueittain. Uudisrakennuksen suunnittelu monimuotoiseen ja osin suojeltuunkin ympäristöön on haasteellista ja siinä tulee käyttää täydennysrakentamiseen perehtynyttä ammattilaista.

Pientalotuotantoa koskevat samat ohjeet kuin varsinaisilla pientaloalueillakin. Lähtökohtaisesti pientalot voivat poiketa olemassa olevasta rakennuskannasta enemmän kuin yhtenäisillä alueilla, mutta tässäkin on otettava huomioon osa-alueiden erityiset arvot sekä pyrittävä harmoniseen kokonaisuuteen.

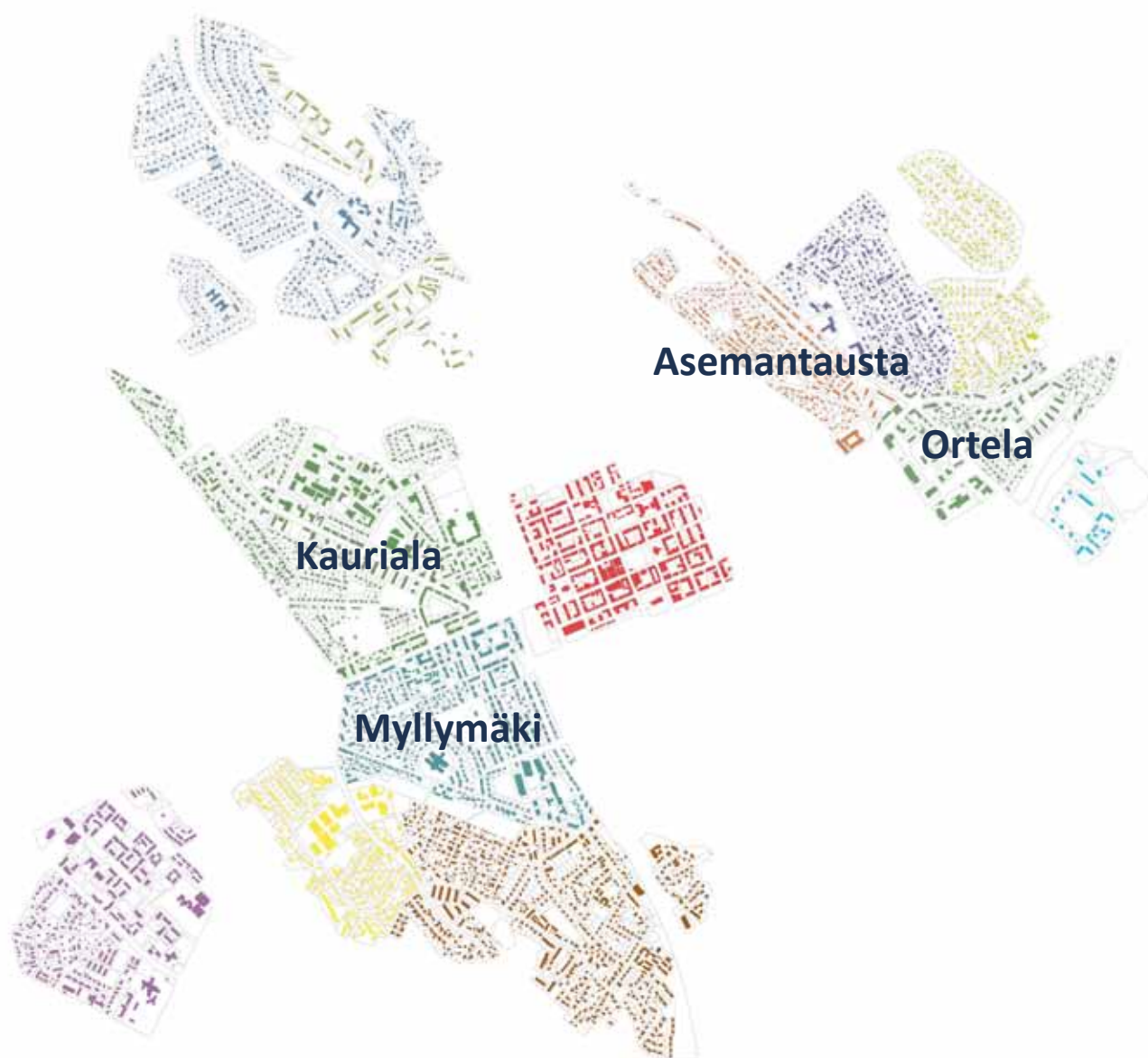
Kerrostalarakentamisessa on pyrittävä nykyaikaiseen ratkaisuun kerroksellisuuden säilyttämiseksi. Kerrostalojen tulee lähtökohtaisesti edustaa korkeatasoista ja ajanmukaista nykyarkkitehtuuria, sillä ollaan tiiviillä ja näkyvällä alueella lähellä keskustaa. Kerrostalotuotannolla on suuri merkitys koko Hämeenlinnan kaupunkikuvan ja imagon luomisessa.



Kuva 49. Myllymäenkatu.

Kuva 48. Hätilän keskus. Kuva Hämeenlinnan kaupunki.





Kuva 50. Kauriala. Ilmakuva Vallas Oy.



9. Monimuotoisten alueiden aluekortit

9.1. Asemantausta

Nykytilanne

Asemantausta sijoittuu sekä Hätilään että Sairion kaupunginosaan. Alue edustaa Hämeenlinnan vanhinta esikaupunkiasutusta. Alueelle muutti 1800-luvun lopulla paljon sahatyöläisiä ja muuta tilatonta väkeä. Rakennuskanta on hyvin eri-ikäistä. Vanhimmat rakennukset ovat 1800-luvun lopulta, mutta alueella on erityisen paljon 1900-luvun alun asuinrakennuksia. Osan 1920-luvun huvilamaisista rakennuksista sanotaan olevan Terijoelta siirrettyjä. Alueella on edustettuna lähes kaikki suomalaisen pientaloasumisen tyyliä ja muodit.

Sotien jälkeen alueelle rakennettiin runsaasti rintamamiestaloja sekä 1960-luvun pientaloja. 1970-luvulta lähtien alueen pientaloja on korvattu rivitaloilla. Jotkin rakennukset edustavat aikansa korkeatasoista arkkitehtuuria, mutta varsinkin Sairion puolella on paljon uusvanhoja rakennuksia, jotka hämärtävät alueen aikakirjoa.

Aulangontien varren rakennuskanta on uudistunut 1960-luvulta lähtien siten, että Aulangontie muodostaa edustavan puistokatuakselin katutilaa reunustavine asuinkerrostaloineen.

Asemantausta on maisemakuvaltaan monipuolinen ja rikas. Merkittävin tekijä alueen ilmeeseen on mäkinen maasto, kapeat kadut, tonttien pieni koko ja tiivis rakentaminen sekä eri aikakausien kirjo. Alue on säilyttänyt myös vehreän luonteensa, mitä tulee vaalia.

Kaavatilanne

Maakuntakaavayhdistelmässä alue on merkitty asuntovaltaiseksi taajamatoimintojen alueeksi, jolla arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön peruspiirteet säilytetään (As). Alue on maakuntaliiton selvityksissä arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa vuodelta 1984 alue on merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Vireillä olevassa kantakaupungin yleiskaavaehdotuksessa alue on osoitettu lisäksi merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Alueella on voimassa eri-ikäisiä asemakaavoja. Alueen kaavoissa tonttitehokkuus on yleensä $e=0,30..0,35$. Kaavat ovat suojelun näkökulmasta vanhentuneita.

Erityiskriteerit

Uudisrakentamisen liittymiseen kaupunginosan

rakennusperinteeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Alueen vanha rakennuskanta edustaa aikansa korkeatasoista arkkitehtuuria, joten uudisrakentamisen tulee olla erityisen korkeatasoista.

Pientalotonteilla:

Muodostuvan tontin minimikoko 500 m²

Rakennusoikeus uudella tontilla 200 m²

Rivitalotonteilla:

Mikäli tontilla sijaitsee arvokas ennen sotia rakennettu rakennus, joka korjataan asuinkäyttöön lisärakentamisen yhteydessä, voidaan lisärakentamisen määrää ja sijoitusta tontille tutkia myös kaavasta poikkeavalla tavalla. Lisäksi autopaikkojen määrää arvokkaiden rakennusten osalta voidaan lieventää.

Kerrostaloalueilla:

Aulangontien varren 1960-luvun kerrostalojen arkkitehtuurin ominaispiirteitä ei tule muuttaa. Alueelle voidaan rakentaa uusia, enintään 4-kerroksisia kerrostaloja.



Kuva 51. Pintiäläntie on tyypillinen Asemantaustan katu, jonka rakennuskanta on hyvin eri-ikäistä.

Kuva 52. Aulangontien kerrostalorivistöä.





Kuva 53. Asemantaustan täydennysrakentamisen alueet 1:10 000.

Kuva 54. Juhontie.



9.2. Ortela ja Idänpää

Nykytilanne

Idänpään historia ulottuu keskiajalle. Varsinainen Idänpään kylä tuhoutui osittain 1918 Hämeenlinnan valtauksen yhteydessä. Liikennejärjestelyt ja uudisrakentaminen ovat pirstonneet Hätilän ja Idänpään perinteistä esikaupunkikuvaa. Ortela sijaitsee vilkkaiden katujen, Viipurintien ja Harvialantien sekä valtatie 10:n muodostamassa kolmiossa. Muu Idänpää sijoittuu Viipurintien pohjoispuolelle.

Alueella on erinomaiset kevyen liikenteen ja joukkoliikenneyhteydet sekä hyvät palvelut. Hätilän alueelle on suunnitteilla lisäksi merkittävää palvelurakentamista.

Viipurintien varsi on rakentunut kerrostalovaltaiseksi. Kadun varressa on myös arvokkaita ennen sotia rakennettuja pientaloja.

Porttipellontien ja Hyllypellontien varsilla on jälleenrakennuskauden rakennuskantaa. Ortelan itäosassa on hajanainen rintamamiestaloalue.

Viipurintien pohjoispuoleisia pientaloalueita on käsitelty kohdissa Hätilä ja Papinniitty.

Kaavatilanne

Maakuntakaavassa alue on merkitty asuntovaltaiseksi taajamatoimintojen alueeksi.

Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa vuodelta 1984 alueelle on merkitty useita eri käyttötarkoituksia: alue on kaavassa osin kerrostalovaltaista aluetta (AK), osin asuinalue (A), osin hallinnon, osin palveluiden aluetta (PY). Yleiskaavaehdotuk-

sessä alue on osoitettu monimuotoiseksi asumisen ja palvelujen alueeksi (A/P).

Alueella on voimassa useita asemakaavoja.

Erityiskriteerit

Ortelaa kehitetään monimuotoisena ja omaleimaisena alueena. Hätilän vanhan keskustan uudisrakentamisen yhteydessä on tutkittava koko keskuksen kokonaisuuden täydennysrakentaminen.

Hankkeet on tutkittava asemakaavatasoisesti.

Pientalotontteja voidaan täydennysrakentaa, muuttaa kerrostalotonteiksi tai yhdistellä maanomistajien yhteisellä sopimuksella. Hankkeet vaativat asemakaavan muutoksen.

Viipurintien varren kerrostalotontteja voidaan täydennysrakentaa. Uudisrakennukset voivat olla enintään 6-kerroksisia.



Kuva 56. Tarhurintien varren eri-ikäistä rakennuskantaa.

Kuva 55. Hätilän keskustaa Viipurintien varrella. Keskellä maamerkkirakennus, Hätilän torni.





Kuva 57. Harvialantien varrella sijaitsee matalia kaupparakennuksia.



Kuva 58. Myllypellontien kirjavaa pientaloasutusta. Taustalla Viipurintiehen rajautuvaa kerrostaloaluetta.



Kuva 59. Viipurintien varressa on myös puistoalueita.

9.3. Kauriala

Nykytilanne

Kauriala on laaja esikaupunkialue, johon liittyy eri-ikäisiä aluekokonaisuuksia sekä monia merkittäviä julkisia rakennuksia. Vanhimmat rakennukset sijaitsevat alueen itäosassa. Alueen eteläosa on kerrostalovaltaista aluetta, missä on myös paljon kivijalkakauppoja Parolantien ja Turuntien varrella. Kerrostaloalue jatkuu länteen ja pohjoiseen jättäen väliin laajahkon pientaloalueen. Alueen kaupunkikuva on selkeä ja omaleimainen.

Seminaarin ja vanhan hautausmaan väliin jääviä, kaupungin osan vanhimpia kortteleita, kutsutaan Alasen kaupunginosaksi. Alueen rakennukset ovat pääosin 1900-luvun alusta. Alueen vanhin rakennus on 1800-luvun loppupuolelta.

Parolantien varsi on Hämeenlinnan laajimpia yhtenäiseen suunnitteluun perustuvia 40-60 -luvun asuntoalueita. Monumenttaalisen kerrostaloalueen keskellä on lasten liikennepuisto, joka peruskorjattiin vuonna 2016. Eino Leinon kadulla sijaitsee 1940-luvun lopulla rakennettu ns. Kaurialan asuntoalue, joka on maan varhaisimpia yhtenäisesti suunniteltuja arava-asuntoalueita.

Kaurialan urheilukentän ympäristössä on yhtenäisen ja hyvin säilynyt puutaloalue 1920- ja 1930-luvulta. Alue noudattaa Kaurialan vanhinta vuoden 1925 asemakaavaa.

Pohjoisosassa kaupunkikuvaa hallitsevat rintamamiestalot.

Kaavatilanne

Maakuntakaavassa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C) sekä luoteisosassa asuntovaltaiseksi taajamatoimintojen alueeksi. Kaakoisosa on maakuntaliiton selvityksissä arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa alueelle on merkitty useita eri käyttötarkoituksia: keskeisin alue on keskustatoimintojen aluetta ja Parolantien varsi kerrostalovaltaista aluetta (AK). Muut alueet ovat osin asuinalueita (A), osin pientalovaltaista asuinalueita (AP) ja osin hallinnon, osin palveluiden aluetta (PY). Yleiskaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu myös useita toimintoja aiemman kaavan tapaan. Kaurialan yritysalue on yleiskaavaehdotuksessa osoitettu muuttuvaksi alueeksi.

Kaurialan ensimmäinen asemakaava on vuodelta 1925, mutta alue rakentui pääosin Elias Kaalamon 1938 laatiman kaavan mukaisesti. Alueella on voimassa useita myöhempiä asemakaavoja.

Erityiskriteerit

Kaurialan vanhimmat korttelit eivät kestä merkittävää lisärakentamista.

Parolantien alueen kerrostalovaltaiset korttelit eivät kestä merkittävää täydennysrakentamista. Alue on jo toteutunut koko laajuudessaan.

Turuntien varrelle voidaan rakentaa uusia, enintään 6-kerroksisia kerrostaloja. Alueen rakennuksien katutasoihin tulee sijoittaa liiketiloja.

Jälleenrakennuskauden pientalokortteleiden täydennysrakentamisessa tulee muista tiivistyvän kehän alueista poiketen suosia rakennusten jatkamista. Kaurialan asemakaavat mahdollistavat jo nykyisin rakennusten jatkamisen.

Vuosisadan alun rakennusten tonttien täydennysrakentaminen voi olla lähinnä piharakennuksia.

Muodostuvan tontin minimikoko 650 m²

Pientalon rakennusoikeus
uudella tontilla 200 m²

Piharakennuksen rakennusoikeus
silloin, kun tonttia ei voida jakaa 70 m²



Kuva 60. Hiekkakatu. Kuva Hämeenlinnan kaupunki

Kuva 61. Pientaloja ja kerrostaloja Matti Alangon kadulla Kaurialassa. Kuva Hämeenlinnan kaupunki.





Kuva 62. Kaurialan monimuotoista kaupunkirakennetta. Ilmakuva Hämeenlinnan kaupunki 2017.

Kuva 63. Kaurialan teollisuusalueen kaavarunko. Sito 2013.



9.4. Myllymäki

Nykytilanne

Myllymäki on ollut kaupungin perinteinen riihi- ja myllyalue, jolle ensimmäiset asuinrakennukset ilmestyivät 1820-luvulla. 1800-luvun keskivaiheilla asutus lisääntyi ja kaupunki palstoitti alueen. Nykyinen rakennuskanta on vanhimmillaan 1800-luvun loppupuolelta. Pääosin puurakenteinen rakennuskanta on kuitenkin 1900-luvun alusta.

Vaikka alueen rakennuskanta on monilta osin uusiutunut, on Myllymäki yhä ajallisesti kerroksellinen ja moni-ilmeinen kaupunginosa. Alueen luonteeseen vaikuttaa voimakkaasti mäkinen maasto ja vanhat, kapeat kadut. Alueella päärakennukset hallitsevat katunäkymiä.

Myllymäellä on useita toisistaan eroavia osa-alueita:

- Länsiosan puutaloalue edustaa vanhinta säilynyttä rakennuskantaa. Alueen erityispiirteenä on rakennusten sijoittelu risteyksiin hyvin kaupunkimaisella tavalla.
- Suomen Kasarmien alue on oma yhtenäinen kokonaisuus. Alue on rakennettu 1880-luvulta alkaen Yleisten rakennusten ylihallituksen laatimien tyyppipiirustusten mukaan. Alue vapautui puolustusvoimilta ja sitä kehitetään rakennussuojelullisista lähtökohdista monipuoliseksi asuin- ja työpaikka-alueeksi.
- Lahdensivuntien ympäristö muodostuu noppamaisista kaupunkivilloista. Myös Tykistökatu sekä Myllymäen pohjoisiosa ovat rakentuneet pienkerrostalopainotteisesti.
- Myllymäen laki on rakentunut pääosin jälleenrakennuskaudella. Alueella on sekä rintamamiestaloja että muurimaisia paritaloja.
- Myllymäen eteläosassa on sijainnut useita oppilaitoksia. Nykyisin alue on osin muuttunut kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi. Alue tulee tulevaisuudessa kehittymään edelleen samaan suuntaan oppilaitosten muuttaessa muualle kaupunkiin.

Kaavatilanne

Maakuntakaavassa alue on merkitty asuntovaltaiseksi taajamatoimintojen alueeksi. Alue on maakuntaliiton selvityksissä arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Suomen kasarmien alue on lisäksi RKY-alue.

Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa alueelle on merkitty useita eri käyttötarkoituksia: Suomen kasarmien alue on keskustatoimintojen aluetta, jolla ympäristö tulee säilyttää (C/s). Muut alueet ovat osin asuinalueita (A) tai pientalovaltaista asuinalueita (AP) ja osin hallinnon, osin palvelui-

den aluetta (PY). Yleiskaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu suurimmaksi osaksi asumista (A). Turuntien varsi on osoitettu asuin- ja liikekerrostalojen alueeksi. Suomen kasarmit on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi.

Myllymäen ensimmäinen asemakaava on Elias Kaalamon laatima ja vuodelta 1936. Alueella on voimassa useita myöhempiä asemakaavoja. Suurimmalla osalla aluetta on voimassa 1987 laadittu asemakaava, jossa määriteltiin rakennustaiteellisesti arvokkaimmat ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeimmät rakennukset.

Suomen Kasarmien asemakaava on vuodelta 2015 ja siinä on osoitettu alueen mahdollinen täydennysrakentaminen.

Myllymäen eteläosaan on kaavoitettu 2000-luvulla merkittävä määrä uusia kerrostaloja, jotka ovat rakenteilla.

Erityiskriteerit

Myllymäen yksityisessä omistuksessa olevat tontit on pääosin täyteen rakennettuja.

Vanhimmat korttelit eivät kestä merkittävää lisärakentamista. Vuosisadan alun rakennusten tonttien täydennysrakentaminen voi olla lähinnä piharakennuksia. Jälleenrakennuskauden kortteleissa tulee Kaurialan tapaan suosia rakennusten jatkamista silloin, kun rakennus kuuluu paritalo-vyöhykkeelle.

Turuntien varrelle voidaan rakentaa uusia, enintään 6-kerroksisia kerrostaloja. Alueen rakennuksien katutasoihin tulee sijoittaa liiketiloja.

Alueen vanhojen oppilaitosten tonteille voidaan osoittaa kerrostaloasumista. Alueet tulee asemakaavoittaa.

Muodostuvan tontin minimikoko 650 m²

Pientalon rakennusoikeus
uudella tontilla 200 m²

Piharakennuksen rakennusoikeus
silloin, kun tonttia ei voida jakaa 70 m²





Kuva 65. Myllymäki. Ilmakuva Vallas Oy.



10. Kerrostalovaltaiset alueet

Merkittävimmät täydennysrakentamisen paikat keskustan ulkopuolella ovat kerrostalovaltaisilla, väljästi rakennetuilla alueilla. Tällaisia alueita ovat Katinen, Ojoinen, Ketunmäki ja Jukola.

Alueet on usein rakennettu 1960-luvulla tai sen jälkeen. Alueilla on usein vähän kerrostumia, mutta ne sijaitsevat yleensä luonnonkauniissa tai muuten erityisessä paikassa lähellä palveluja ja monimuotoista kaupunkirakennetta. Alueet elävät ikään kuin hiljaiseloa, mikä johtuu kerralla rakentamisesta sekä tietynlaisesta alueiden unohtamisesta; vanhoille kerrostaloalueille ei ole osoitettu juurikaan uusia julkisia tai yksityisiä rakennushankkeita. Jukolaa lukuun ottamatta alueet ovat myös asemakaavan mukaisesti kokonaan rakennettuja.

Kerrostalovaltaiset alueet ovat melko väljiä. Suunnitteluperiaatteena on ollut yleensä suorakulmaiseen koordinaatistoon perustuva tasamaalahtiö, jossa on osin myös tunnistettavia piirteitä 1960-luvun metsälähiöstä. Luonnonkauniit näkymät ja erityisesti mäntypuusto ovat oleellinen osa kokonaisuutta ja asumisviihtyisyyttä. Alueilta on suora yhteys ympäröivään luontoon, mistä syystä alueiden sisäiset puistot ja piha-alueet ovatkin usein vajaakäytöllä. Myös alueiden autopaikat on sijoitettu usein laajoiksi kentiksi pääteiden varteen, mikä heikentää alueiden kaupunkikuvaa.

Jukola on toteutettu muita alueita myöhemmin ja on selvemmin aluekeskus kuin varsinainen lähiö. Jukolassa kortteleiden piha-alueet ovat usein hyvin suunnitellut ja ahkerassa käytössä.

Alueilla on merkittävää lisärakentamispotentiaalia. Näillä alueille tiivistäminen tarkoittaa:

- Kerrostalotonttien lisärakentamista.
- Olemassa olevien vajaakäyttöisten puistojen osittaista rakentamista.

Varsinaiset kerrostalotontit ovat suurelta osin yksityisomistuksessa, jolloin kaupungin toimet ovat lähinnä kannustavia. Alueilla on myös kaupungin omistamia täydennysrakentamiseen sopivaa maata.

10.1. Rakennettu kulttuuriperintö ja korjaaminen

Kerrostalovaltaisilla alueilla on myös edustavaa 1960-luvun ja 1970-luvun rakennuskantaa. Varsinaisia toteutuneita kokonaisuuksia on vain Ojoissa ja osin Ketunmäessä. Näistä Ojoinen liittyy historialliseen ja arvokkaaseen Ojoisten kartanon alueeseen, mikä voidaan nähdä alueen kehittämisen lähtökohtana. Ketunmäen alue muodostaa myöhäisen metsälähiökokonaisuuden, missä uudisrakentamisen tulee tukea tätä ajatusta. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia ja arvokasta maisemakuvaa tulee vaalia kuten muualakin.

Rakennusten korjaaminen tulee pyrkiä tekemään siten, että rakennusten rakentamisajankohdan ominaispiirteet säilyvät mahdollisimman hyvin. Tämä edistää kerroksellisuuden syntyä alueiden tiivistyessä.

10.2. Uudisrakentaminen

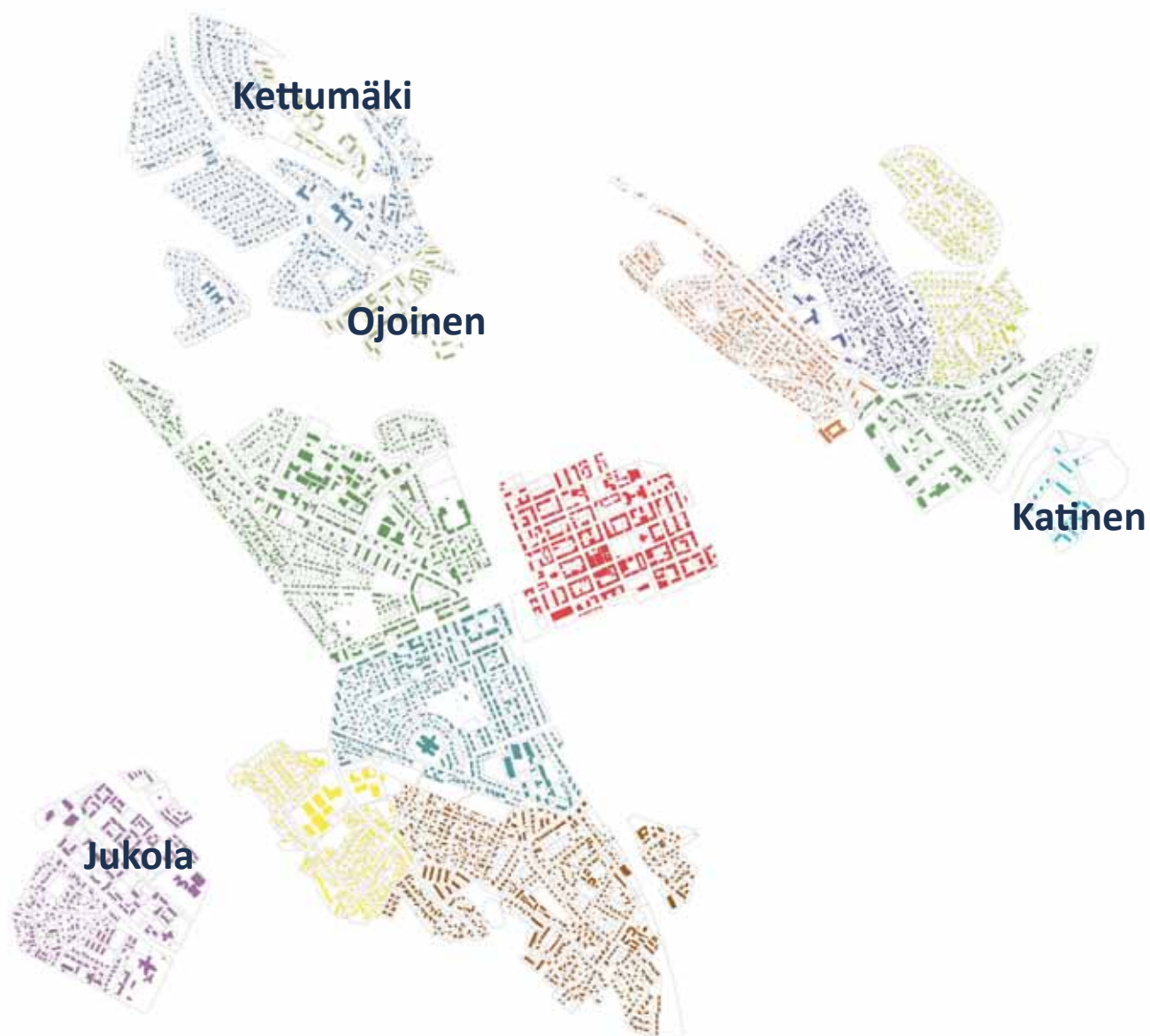
Uudisrakentamisen on sopeuduttava kaupunkikuvaan. Alueiden täydennysrakentaminen edellyttää laajaa kokonaissuunnitelmaa erityisesti Jukolassa, Katisissa ja Ojoissa. Uudisrakentamisen määrä ja sovittamisen keinot vaihtelevat eri alueilla. Alueiden nykyistä kaupunkikuvallista olemusta voidaan muuttaa uudisrakentamisella lukuun ottamatta Ojoisia, jossa uudisrakentamisen lähtökohtana on nykyinen ympäristö sekä arvokas kulttuurimaisema.

Täydennysrakentamisen suunnittelu on haasteellista ja siinä tulee käyttää täydennysrakentamiseen perehtynyttä ammattilaista. Yksittäisten hankkeiden tulee pohjautua asemakaavan muutokseen ja alueiden kokonaissuunnitelmaan.

Kerrostalojen tulee lähtökohtaisesti edustaa korkeatasoista ja ajanmukaista nykyarkkitehtuuria. Uudisrakentamisen yksi lähtökohta tulee olla pyrkimys alueen arvostuksen kasvuun.

Kuva 66. Ketunmäen kerrostalot muodostavat Puistonmäestä nousevan kokonaisuuden.





Kuva 67. Jukola. Etualalla Ahveniston sairaala. Ilmakuva Vallas Oy.



11. Kerrostalovaltaisten alueiden aluekortit

11.1. Katinen

Nykytilanne

Katisten kerrostaloalue sijoittuu Valtatie 10:n ja Katumajärven väliin. Aluetta rajaa lännessä Katisten kartanon valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö sekä Pokrin huvila- ja pientaloalue. Alue on kooltaan pieni. Se käsittää noin kymmenen kerrostalon ja kolmen rivitalotontin muodostaman suurkorttelin.

Kuusi 6-kerroksista pistetaloa ja 3-kerroksiset lamellitalot sekä rakennusten väliin jäävät puustoiset ja tasaiset nurmikentät hallitsevat alueen kaupunkikuvaa. Punatiiliverhoillut rakennukset edustavat 1970-luvun hyvää rakennuskantaa. 1980- ja 1990-luvuilla rakennetut rivitalot ovat myös punatiiliverhoiltuja. Monista asunnoista avautuu kaunis näkymä Katumajärvelle. Pokrin alueelle on rakenteilla matalia rivitaloja, jotka poikkeavat alueen kerrostalokannasta.

Valtatie 10:n ja rakennusten välissä on vajaakäytöllä oleva viheralue.

Kaavatilanne

Maakuntakaavassa alue on merkitty asuntovaltaiseksi taajamatoimintojen alueeksi.

Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa vuodelta 1984 alue on kerrostalovaltaista aluetta (AK). Valtatie 10:n reuna on lähivirkistysaluetta (VL) ja alueen pohjoisosaa on urheilu- ja virkistysaluetta (VU). Yleiskaavaehdotuksessa alue on osoitettu pääosin asuinkerrostalojen alueeksi (AK).

Alue on kaavoitettu 1960-luvun lopulla ja siellä on voimassa useita uudempia asemakaavoja.

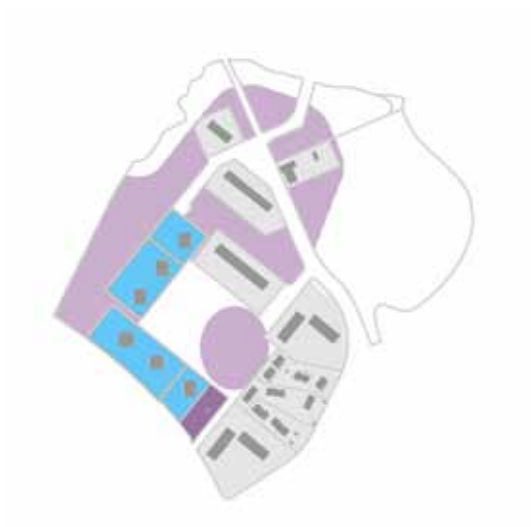
Erityiskriteerit

Alueelle voidaan osoittaa uutta kerrostalorakentamista erityisesti pohjoisosaan. Uudisrakentaminen toimii samalla suojana Valtatietä vasten. Alueelle tulee tehdä kokonaissuunnitelma. Yksittäiset hankkeet on tutkittava asemakaavatasoisesti. Uudisrakennukset voivat olla enintään 6-kerroksisia.v

Kuva 68. Verkkotie päättyy puistoon.



- Yhtenäinen kerrostaloalue.*
- Rakentamaton tontti.*
- Täydennysrakentamisen alueet.*
- Muut alueet / sekoittunut rakenne.*



Kuva 69. Katisten täydennysrakentamisen alueet 1:10 000.

Kuva 70. Katistentien kerrostaloja.



11.2. Ojoinen ja Kettumäki

Nykytilanne

Ojoisten lähiö sijaitsee Ojoisten kartanon ja Hämeen härkätien välissä. Ojoinen on tyypillinen 1960-luvun lopun lähiö pitkin lamellitaloineen ja ostareineen ja monistettuine taloineen. Alue on toteutunut lyhyen ajan sisällä.

Alueen läpi kulkee ajan kuvan mukaisesti puistokseli. Alue muodostuu 14:stä 3(4)-kerroksisesta asuinrakennuksesta sekä 1-kerroksisesta ostarista. Kerrostaloissa on maanpäällinen kellari. Kaikista asunnoista on avarat ja valoisat puistonäkymät. Rakennukset sijaitsevat tiukassa koordinastistossa, mikä oli tavallista 1960-luvun lopun ja 1970-luvun tasamaalle suunnitelluissa lähiöissä. Alueen yleisilme on avara ja väljä vähäpuisine nurmikkotiloina. Rapitut rakennukset muistuttavat harvinaisen paljon toisiaan. Samankaltaisia alueita on Suomessa lukuisia.

Ojoisten kerrostaloalueen ja Ojoisten kartanon välinen alue on jäänyt aikoinaan rakentamatta. Alue kuului pitkään Valtion omistukseen, mutta on sittemmin siirtynyt kaupungille.

Kettumäen alueen rakentaminen on aloitettu samaan aikaan Ojoisten alueen kanssa. Alue on sovitettu jyrkkään metsämaastoon erikoisella tavalla, kortteleittain. Kettumäki edustaa osittain tyypillistä suomalaista metsälähiökaupunkia ja alueen ilme onkin hyvin metsäinen. Toisaalta rakennukset ovat itsenään melko tavanomaisia ja niiden pihajärjestelyt leimaavat paikoitusalueet. 3(4)-kerroksiset korttelit muodostavat suorakulmaisia saarekkeita tiheään metsän keskelle. Kettumäentien varressa on lisäksi 6(7)-kerroksisia lamellitaloja.

Kaikista asunnoista on puustoiset metsänäkymät ja suuresta osasta avautuu lisäksi kaunis maisema yli kaupungin. Kettumäki rajautuu jälleenrakennuskauden pientaloalueisiin kaikilta suunnilta. Alueita erottaa osin metsäpuistot.

Kaavatilanne

Maakuntakaavassa alue on merkitty asuntovaltaiseksi taajamatoimintojen alueeksi.

Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa vuodelta 1984 alue on kerrostalovaltaista aluetta (AK). Ojoisten ostari on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Yleiskaavaehdotuksessa alue on osoitettu asuinkeuhkovaltaiseksi alueeksi (AK). Ostari on merkitty palvelujen alueeksi. Ojoisten eteläosa kuuluu lisäksi kansalliseen kaupunkipuistoon. Ojoisten kartanoalue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Alueet on kaavoitettu 1960-luvun lopulla ja niis-

sä on voimassa useita uudempia asemakaavoja. Ojoisten kartanon alueesta on tehty lisäksi kaavarunko vuonna 2005. Kaavarungossa alueelle on osoitettu vähäistä lisärakentamista.

Erityiskriteerit

Ojoisten alueelle voidaan osoittaa uutta kerrostalorakentamista nykyisten rakennusten väleihin. Uudisrakentamisen yhteydessä on kiinnitettävä erityistä huomiota nykyisten asuntojen näkymiin. Täydennysrakentamisen tulee lisäksi sopia 1960-luvun lopun kaupunkikuvaan ja siinä tulee suosia matalia lamellitaloja tai vaihtoehtoisesti korkeampia pistetaloja. Suurin kerrosten lukumäärä voi olla kuitenkin vain kuusi.

Ojoisten kartanon aluetta voidaan kehittää kartanon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyttämisen lähtökohdista. Laadittu kaavarunko on hyvä pohja jatkokäytölle, mutta alueen liittymistä 1960-luvun lopun alueeseen tulee tutkia tarkemmin. Rakentaminen vaatii asemakaavan muutoksen.

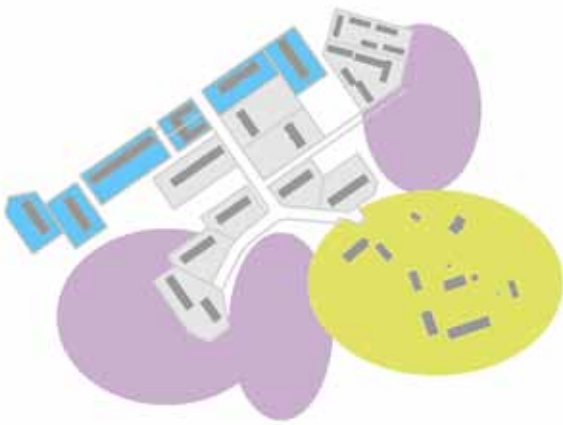
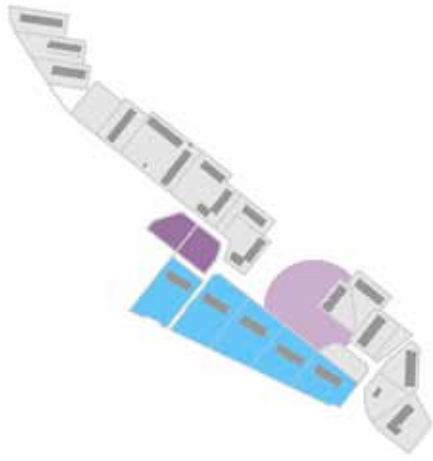
Kettumäki soveltuu hyvin täydennysrakentamiseen. Alueen uudisrakentaminen voi olla hyvin monipuolista. Rakennuskorkeudet voivat vaihdella, mutta rakennukset eivät saa näkyä Vanajaveden kaukomaisemassa. Kettumäessä voidaan ottaa lähtökohdaksi purkava saneeraus, missä nykyisen rakennuksen tilalle rakennetaan tehokkaampi uudisrakennus.

Täydennysrakentaminen sijoittuu puustoisille alueille, joten suunnittelun yhteydessä on varmistettava, että virkistysolosuhteita ei merkittävästi heikennetä.

Kettumäkeen voidaan rakentaa joko kerrostaloja tai tiiviitä kytkettyjä pientaloja. Alueelle tulee tehdä kokonaissuunnitelma. Lisärakentaminen vaatii asemakaavan muutoksen.

Kuva 71. Kettumäki. Ilmakuva Vallas Oy.

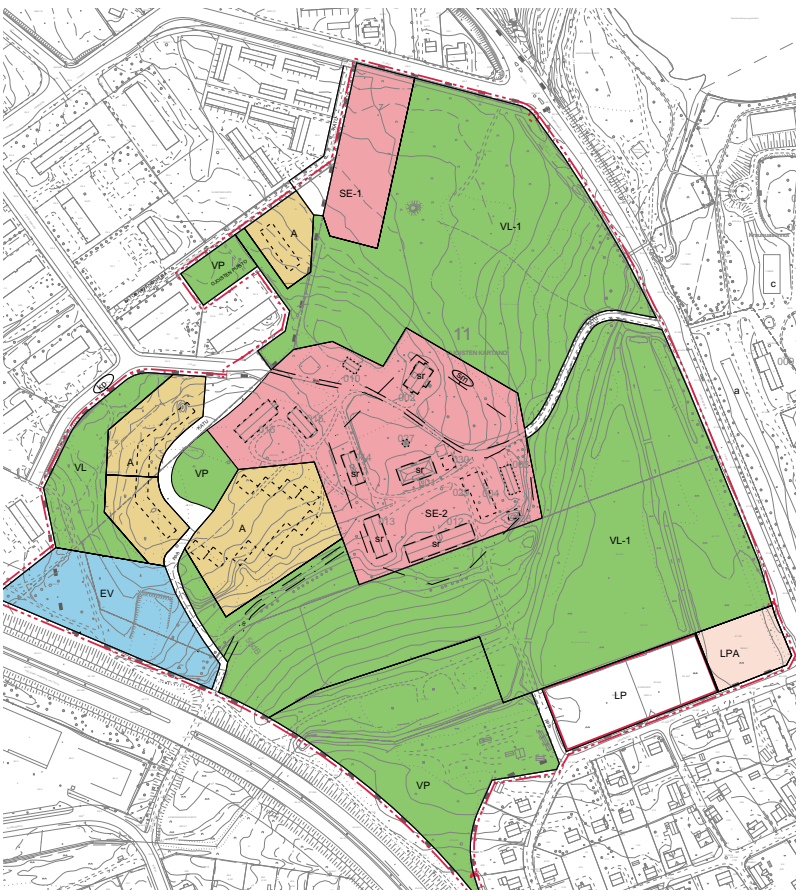




- Yhtenäinen kerrostaloalue.*
- Rakentamaton tontti.*
- Täydennysrakentamisen alueet.*
- Ojoisten kartanon alue.*
- Muut alueet / sekoittunut rakenne.*

Kuva 72. Kettumäen (yllä) ja Ojoisten kerrostaloalueen täydennysrakentamisen alueet 1:10 000.

Kuva 73. Ojoisten kartanonalueen kaavarunko. Hämeenlinnan kaupunki ja Pöyry 2005.



- SE-1 Selvitysalue. Tuleva maankäyttö ja alueen rajausta tarkentuu mahdollisen kaavoitustyön yhteydessä.
- SE-2 Selvitysalue. Tuleva maankäyttö ja alueen rajausta tarkentuu mahdollisen kaavoitustyön yhteydessä. Alue on varattu esim. vankilatoimintoihin.
- A Asuinrakennusten korttelialue.
- VP Puisto.
- VL-1 Lähivirkistysalue. Alueen hoidossa tulee huomioida alueen maisemalliset arvot sekä maisemallinen liittyminen Hämeen linnkaan.
- VL Lähivirkistysalue.
- LP Yleinen pysäköintialue.
- LPA Autopaikkojen korttelialue.
- EV Suojaviheralue.
- Ohjeellinen rakennuspaikka.
- SR Suojeltava rakennus.
- KAD Kadun tai puiston nimi.
- HIST Historiallisesti merkittävän Hämeen Härkätien linjaus.
- JAL Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
- JAL Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.
- JAL Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.
- ALU Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaita rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueella sijaitsee keskiaikaisen kylän jäänteitä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.
- KAU Kansallinen kaupunkipuisto.

11.3. Jukola

Nykytilanne

Jukola on läntisen kantakaupungin keskus Voutilan kaupunginosassa, noin neljä kilometriä keskustasta länteen. Jukolan asemakaava perustuu 1970-luvulla käydyn arkkitehtuurikilpailun voitaneeseen ehdotukseen ja on toteutettu tuon ajan ihanteiden mukaisena. Rakentaminen on aloitettu 1970-luvulla, mutta pääosa rakennuskannasta on 1980-luvulta. Alueelle rakennetaan edelleen asuinrakennuksia ja siellä on myös viime vuosien aikana rakennettuja asuintaloja.

Jukolan keskellä kulkee kapeahko puistoakseli, Jukolanraitti. Alueella on kerros- ja rivitaloja, joissa on sekä vuokra- että omistusasuntoja. Alueella asuu noin 1 800 henkeä (tammikuu 2014).

Jukolan ulkosityötteinen liikennejärjestelmä perustuu aluetta reunustaviin pääkokoojakatuihin ja kokoojakatuihin, sekä pistoina alueelle johtaviin tonttikatuihin. Liikennejärjestelmä on johtanut siihen, että alueen kaupunkikuvaa hallitsee paikoituskentät. Jukolan alueen luoteisreunassa sijaitsee julkisten palvelujen ja kaupan keskus. Alue on yhä edelleen osin toteutumatta.

Jukola rajautuu pohjoispuolelta Hattelmalan- ja Ahvenistonharjuihin. Jukolan luoteispuolella sijaitsee keskussairaalan alue. Tulevaisuudessa Jukola ja keskussairaalan alue tulevat muodostamaan yhden monimuotoisen kokonaisuuden. Sairaalan alue on jätetty täydennysrakennusalueen ulkopuolelle, sillä alueen rakentaminen on pääosin uudisrakentamista.

Kaavatilanne

Maakuntakaavassa alue on merkitty asuntovaltaiseksi taajamatoimintojen alueeksi. Palvelukeskus on lisäksi osoitettu kohdemerkinnällä alakeskukseksi (ca).

Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa vuodelta 1984 alue on kerrostalovaltaista aluetta (AK) sekä osin pientalovaltaista aluetta (AP). Aluekeskus on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Alueen kaakkoisosa ja sairaalan alue on osoitettu julkisten palvelujen alueiksi (PY). Yleiskaavaehdotuksessa Jukola on osoitettu monimuotoiseksi asuinalueeksi (A). Aluekeskus on osoitettu kaupan ja palvelujen alueeksi (K/P). Sairaalan alueelle on mahdollistettu asuminen (A).

Jukola on kaavoitettu 1970-luvun lopulla. Alueella on voimassa useita uudempia asemakaavoja. Alueelle on tehty lisäksi kaavarunko vuonna 2014.

Erityiskriteerit

Jukolan rakennetut korttelit eivät sovellu lisärakentamiseen. Täydennysrakentamisen alueita ovat rakentamatta jääneet alueet sekä aluekeskuksen ympäristö. Lähtökohtana tulee olla alueen kaupunkirakenteellisen merkityksen korostaminen, alueen arvostuksen nostaminen sekä yhteisöllisyys.

Alueelle tulee tehdä kokonaissuunnitelma yhdessä asukkaiden ja alueen toimijoiden kanssa. Kokonaissuunnitelman pohjalta voidaan toteuttaa myös eri osa-alueita.

Kuva 74. Jukola katsottuna luoteesta. Kuva Lentokuva Vallas Oy.



12. Lähdeluettelo

Kanta-Hämeen väestösuunnite 2016–2040. Hämeen liitto. Maakuntavaltuusto 15.2.2016.

Urban Zone III-hankkeen raportti 2017

Keskustavisio. Hämeenlinnan kaupunki, maankäytön suunnittelu 2014. Kaupunginvaltuusto 13.10.2014.

Kantakaupungin yleiskaavan liikennemeluselvitys. Promethor 2017.

Hämeenlinnan rakennushistoriallinen selvitys, Kaupunkisuunnittelu ja rakentaminen keskustassa ja Keinusaassa 1778–2014. Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy 2014.

Kyliä ja kortteleita, Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvitys. Hattulan kunta ja Hämeenlinnan kaupunki. Putkonen ja Ivars 2003.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, RKY. Museovirasto 2009.

Rakennettu Häme, Maakunnallisesti arvokas rakennusperintö. Hämeen liitto 2003.

Jukolan kaavarunko. Sito 2014.

Asumiskaupunki 2030 - Hämeenlinnan asumisen visio. Demos Helsinki 2016.

Kaurialan kaavarunko. Sito 2013.

Engelinrannan osayleiskaavan valmisteluaineisto.

Seuraavien asemakaavojen ja asemakaavan muutosten valmisteluaineisto:

- Asemanranta (2515), Keinusaari
- Keinusaari ja Keinusaari II (2300, 2439), Keinusaari
- Vanajanranta I ja II (2170, 2488), Keinusaari
- Hätilä I (2499), Hätilä
- Saajantie 20-22 (2540), Idänpää
- Killintie 3 (2534), Ojoinen
- Kankaantaus 78 (2525), Kankaantausta



Kuva 78. Hätilän pientaloalue, kuva Tuula Leppämäki

