



HÄMEENLINNAN KAUPUNKI KORKEAN RAKENTAMISEN SELVITYS RAPORTTI 12.3.2018



HÄMEENLINNAN KORKEAN RAKENTAMISEN SELVITYS

12.3.2018

Sisällysluettelo

Tehtävänanto ja tavoitteet	3
Lähtötilanneanalyysit ja johtopäätökset	5
Eri toimintojen korkeisiin rakennuksiin sijoittumisen potentiaali	21
Korkean rakentamisen kannattavuus (tekniis-taloudellinen näkökulma)	44
Rakentamisen näkymävaikutustarkastelut	50
Korkealle rakentamiselle soveltuvat alueet	71
Suosituksat kaavoitukseen ja jatko- suunnitteluun	76
Riskit.....	78
Vaikutukset kaupunkikuvaan	79
Muut vaikutukset	93

KORKEAN RAKENTAMISEN SELVITYS

Tämä selvitys on kaavoituksen tausta-aineistoksi laadittu tutkielma korkean rakentamisen mahdollisuuksista ja vaikutuksista Hämeenlinnassa. Selvityksen tarkastelualueena ovat Hämeenlinnan kaupungin ruutukaavakeskusta sekä siihen välittömästi liittyvät, idässä Hätilään ja lännessä Kaurialaan ulottuvat alueet (ks. rajaus kuvassa). Tarkastelualueen pinta-ala n. 200 ha. Vaikutuksia on tarkasteltu laajemmalla alueella.

Selvityksen on Hämeenlinnan kaupungin kaavoitusyksikön tilauksesta laatinut Ramboll Finland Oy (työryhmä: Kirsikka Siik, Helena Iltanen, Elina Kalliala, Mikko Peltonen, Eero Salminen, Kimmo Koski, Anne Vehmas ym.). Konsultin työtä on ohjannut työn aikana kolmasti kokoontunut ohjausryhmä:

- Johanna Närhi (arkkitehti, Hämeenlinnan kaupunki)
- Tommi Terästä (arkkitehti, Hämeenlinnan kaupunki)
- Tuula Leppämäki (arkkitehti, Hämeenlinnan kaupunki)
- Tarja Majuri (kaupunkirakennejohtaja, Hämeenlinnan kaupunki)
- Niklas Lähteenmäki (suunnittelujohtaja, Hämeenlinnan kaupunki)
- Hanna Oijala (lupa-arkkitehti, Hämeenlinnan kaupunki)
- Kristiina Koskiahio (toimitusjohtaja, Eteläranta Oy)
- Ari Räsänen (johtaja, Linnan Kehitys Oy/Sijoittumispalvelut)

Kaikki tässä raportissa tarkastelualueen korkeasta rakentamisesta esitetyt kartat, kuvat ja kaaviot ovat konsultin omia hahmotelmia korkean rakentamisen tarkastelemiseksi eri näkökulmista, eivät siis

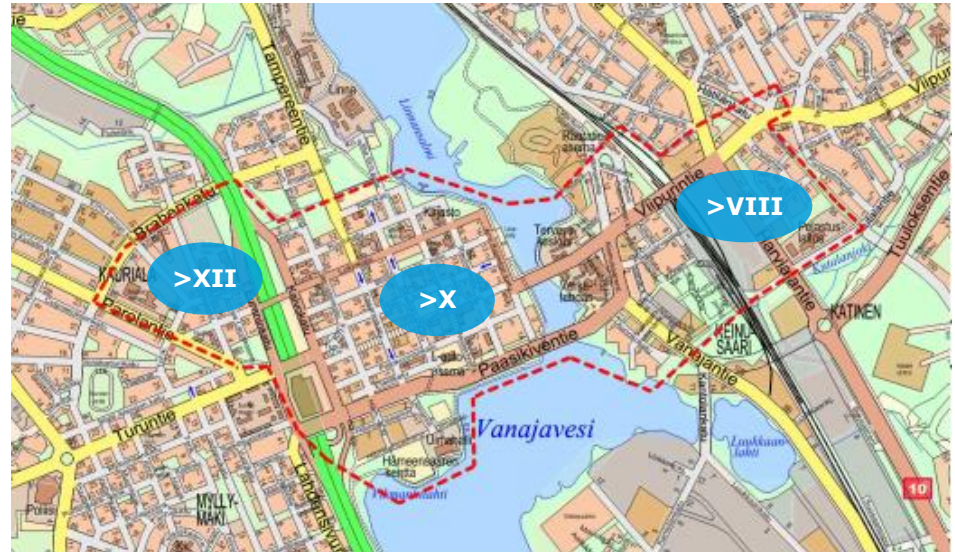
valmiita hanke- tai toteutussuunnitelmia. Vaikka tässä selvityksessä tutkitut rakentamisen sijoituspaikat perustuvat pääosaltaan kaupungille tullessiin alustaviin tiedusteluihin nykyistä korkeamman rakentamisen mahdollisuuksista, tarkempien hankesuunnitelmien vireillä olosta ei ole tätä selvitystä laadittaessa tietoa eikä nykyinen asemakaava myöskään mahdollista tarkastellun kaltaisen korkean rakentamisen toteuttamista alueella. Selvitys luo kuitenkin pohjan ja tuo taustatietoa mahdollisen kaavamuutosprosessin käynnistämiseksi.

Selvityksessä annetaan rakentamista koskevaa ohjeistusta ja suosituksia, mutta varsinaiset rakentamista koskevat määräykset annetaan asemakaavalla. Rakennuskohteiden tarkempi suunnittelu ja luvitus tehdään erikseen hankekohtaisesti.



MÄÄRITELMÄT JA TEHTÄVÄNANTO

- **”Korkealla rakentamisella”** tarkoitetaan tässä selvityksessä **ympäristöstä korkeutensa vuoksi erottuvaa rakentamista**:
 - Hätilässä ≥ 8 kerrosta
 - Keskustassa ≥ 10 kerrosta
 - Kaurialassa ≥ 12 kerrosta
- Konsultin tehtäväksi hankkeessa annettiin
 - analysoida selvitysalueen ominaispiirteet
 - osoittaa, miten korkeaa rakentamista voidaan mahdollistaa Hämeenlinnaan
 - laatia selvitystyön lopputuloksena (pwp-muodossa esitettävä) selvitysraportti vaikutusten arviointineen, suosituksineen ja liitekarttoineen



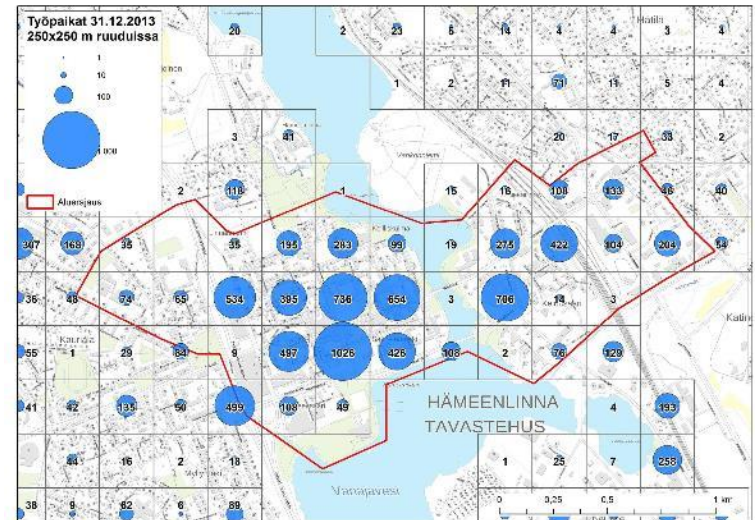
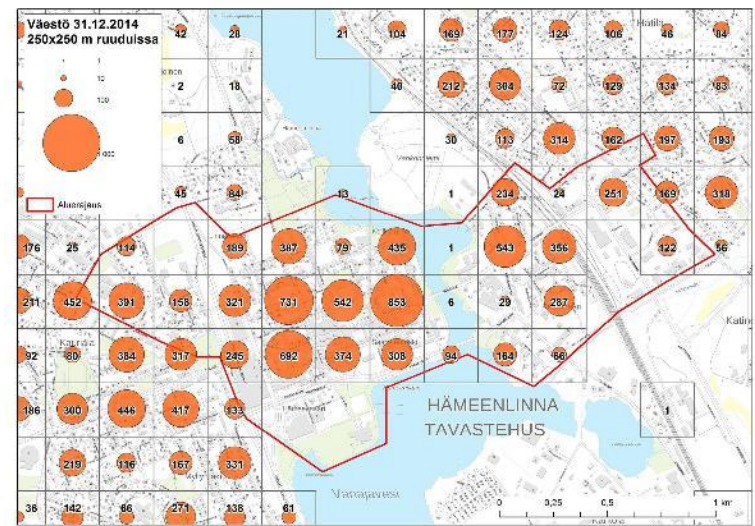
LÄHTÖKOHDAT (ANALYYSIT JA JOHTOPÄÄTÖKSET)

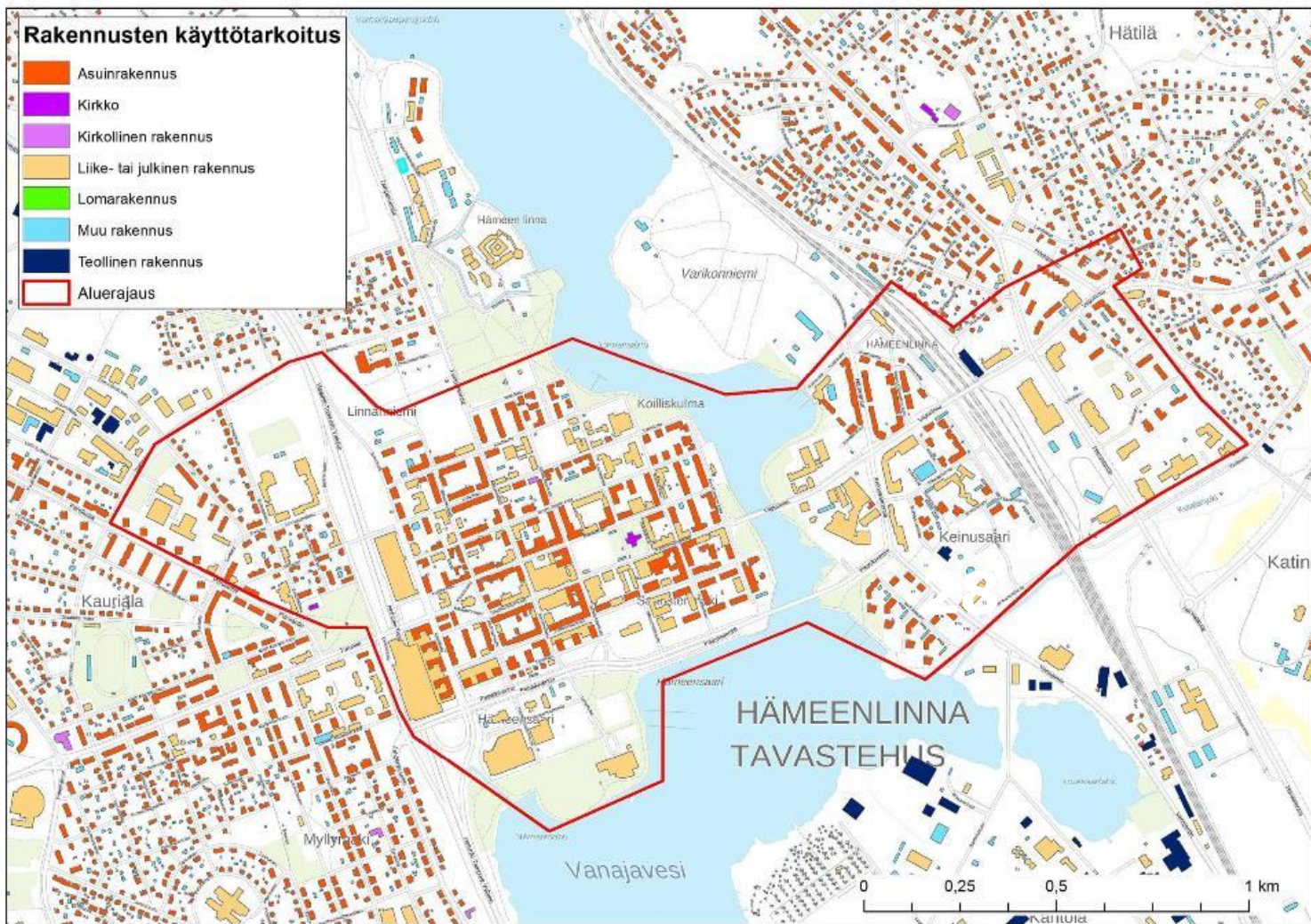
TILASTOTIETOA

Väestö (ylempi kuva) jakautuu tarkastelualueella tasaisemmin kuin **työpaikat** (alempi kuva), mutta molemmat painottuvat ruutukaava-keskustaan.

Alueita, joilla on sekä asumista että työpaikkoja ja ylimalkaan useita erilaisia toimintoja ja toiminnan mahdollisuuksia, kutsutaan **toiminnoiltaan sekoittuneiksi alueiksi**. Toimintojen sekoittuneisuus mahdollistaa sen, että alueella on ihmisiä ja elämää ympäri vuorokauden. Eläväinen alue houkuttelee puolestaan uusia asukkaita, vierailijoita, oleskelijoita ja investointeja, ja on siten yksipuolisia alueita parempi sijainti myös erilaisille elinkeinoelämän palveluille.

Seuraavalla sivulla on esitetty toimintojen jakautuminen alueella [rakennusten pääkäyttötarkoitusten](#) mukaisesti. Kuvasta ilmenee, että asuminen ja kaupalliset sekä julkiset palvelut lomittuvat ruutukaava-keskustan alueella melko tasaisesti ja toimivasti lukuunottamatta linja-autoaseman välitöntä ympäristöä ja torin länsipuolella sijaitsevaa Ykköskorttelia, jotka puolestaan ovat muilta toiminnoiltaan kyllä monipuolisia korttelialueita. Sen sijaan keskustan eteläpuolisella ranta-alueella toiminnot yksipuolistuvat (etenkin asuminen puuttuu toiminnoista kokonaan) ja sijoittuvat hyvin suuriin rakennusmassoihin. Samoin Hätilän suuntaan siirryttäessä kaupunkirakenne kaipaasi toiminnallista monipuolistamista, mikäli sitä halutaan kehittää osana keskustaa-
aluetta.





RAKEISUUS

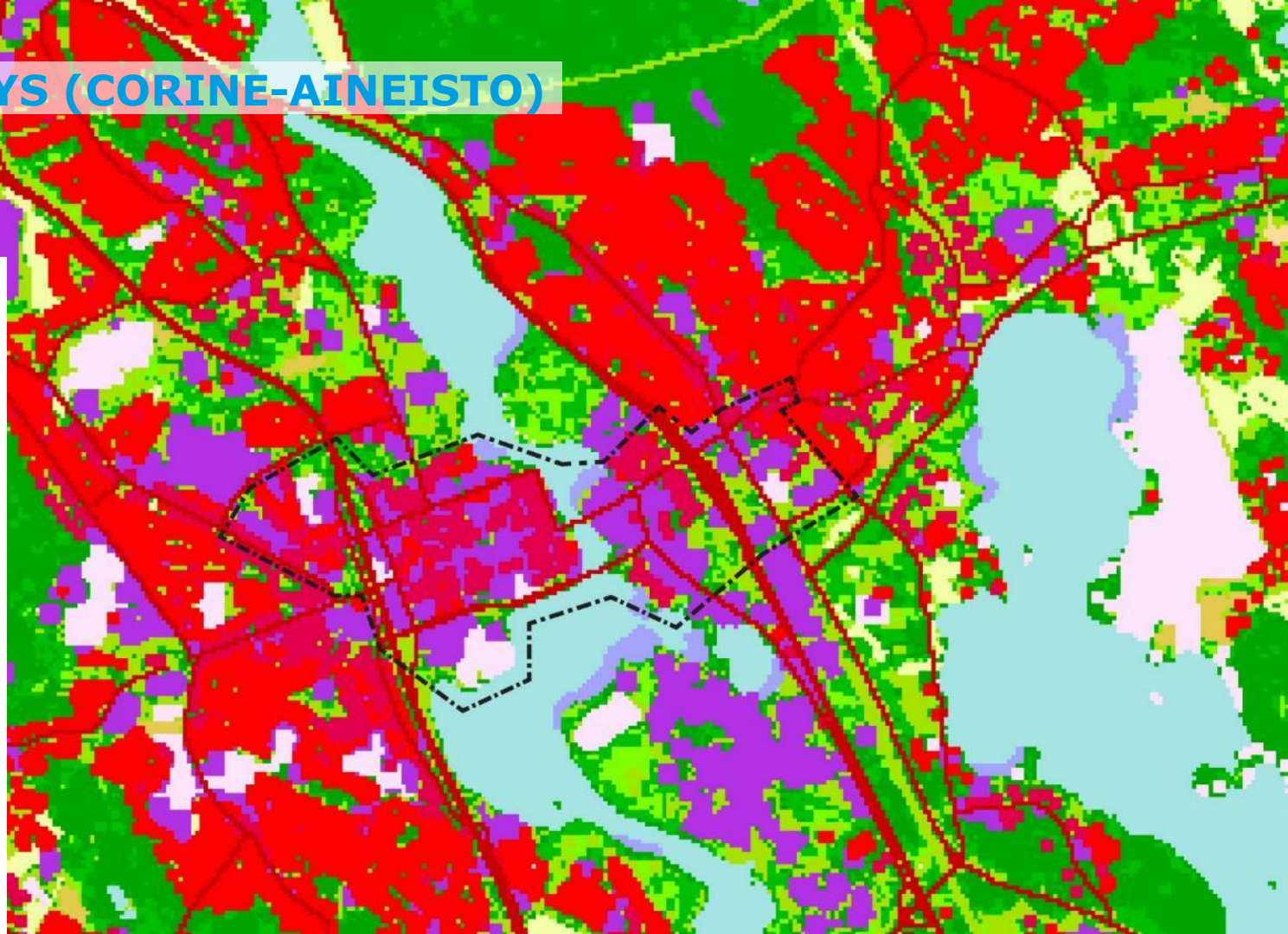
An aerial photograph of a city, likely Helsinki, showing a dense urban layout. A red dashed line highlights a central area, possibly the city center or a specific district. The map shows a mix of building footprints, streets, and green spaces. The water bodies are light blue, and the land is white with black outlines for buildings and streets.

Rakeisuustarkastelussa ruutukaa-
vakeskusta sekä Keinusaaren ja
Hättilän alueet erottuvat rakeisuu-
deltaan selkeästi ympäröivistä alu-
eista. Tarkastelussa nousee esiin
myös muutamia selkeästi tunnis-
tettavia, muusta rakennuskannasta
erottuvia kohteita: *Linnan kaupp-
keskus, Etelä-Hämeen OP-talo,
kaupungintalo, kirjasto, Kaupp-
keskus Tavastia, Kauppakeskus
Goodman, Kaivoparkki, Engelin-
rannan nykyinen rakennuskanta,
Kaurialassa koulut, Keinusaassa
terveyskeskus ja Verkatehdas sekä
Harvialantien varrella liikerakenta-
minen.*

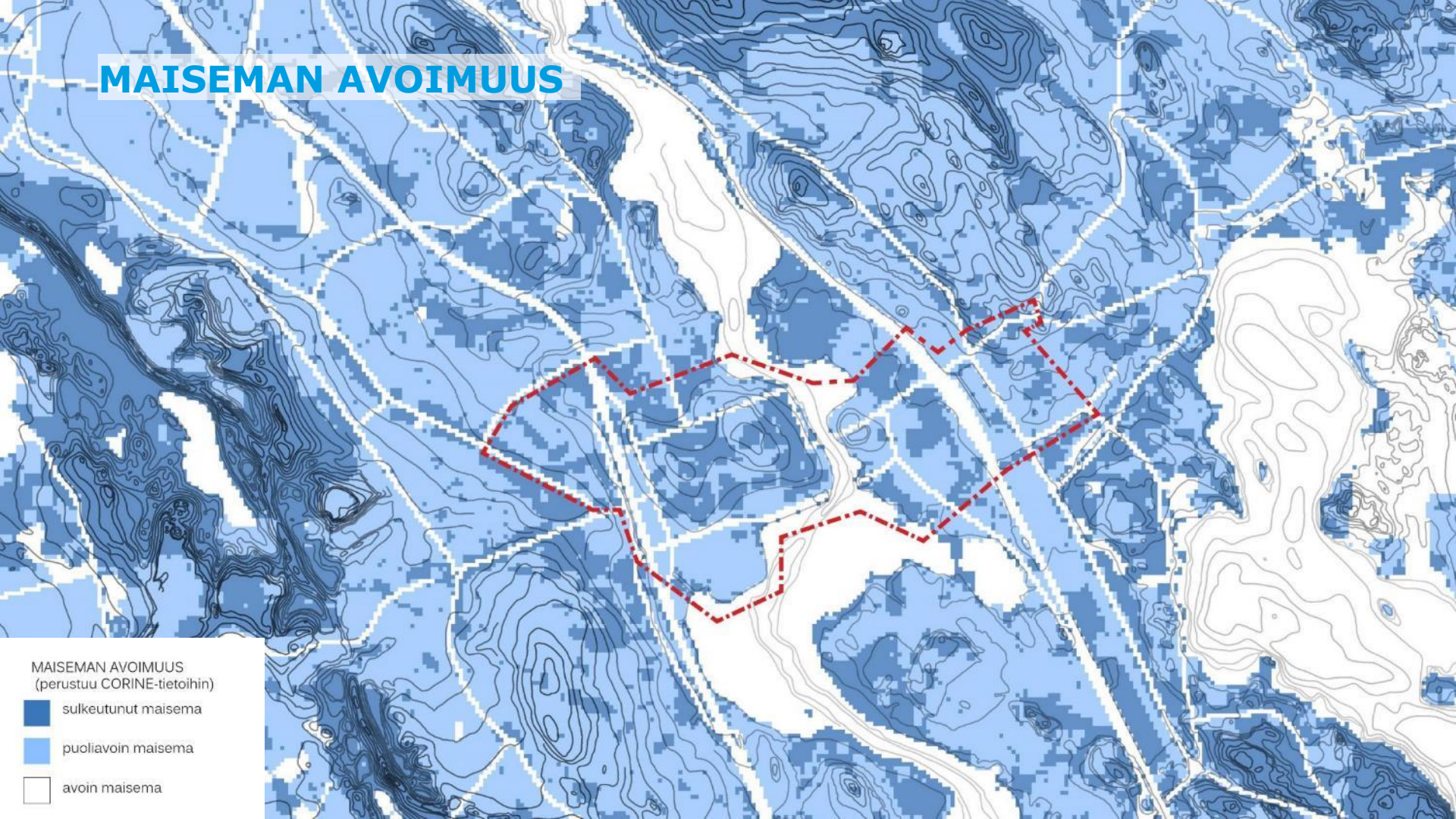
Avoimet tilat sijoittuvat pitkälti
rannoille ja historiallisille keskiak-
seleille (vrt. dia "Kaupungin kehi-
tys") Linnan ja Vanajaveden välille
sekä Turuntien ja Viipurintien
välille.

PEITTEISYYS (CORINE-AINEISTO)



MAANPEITE (CORINE 2012)



MAISEMAN AVOIMUUS



MAISEMAN AVOIMUUS
(perustuu CORINE-tietoihin)


-  sulkeutunut maisema
-  puoliavoin maisema
-  avoin maisema

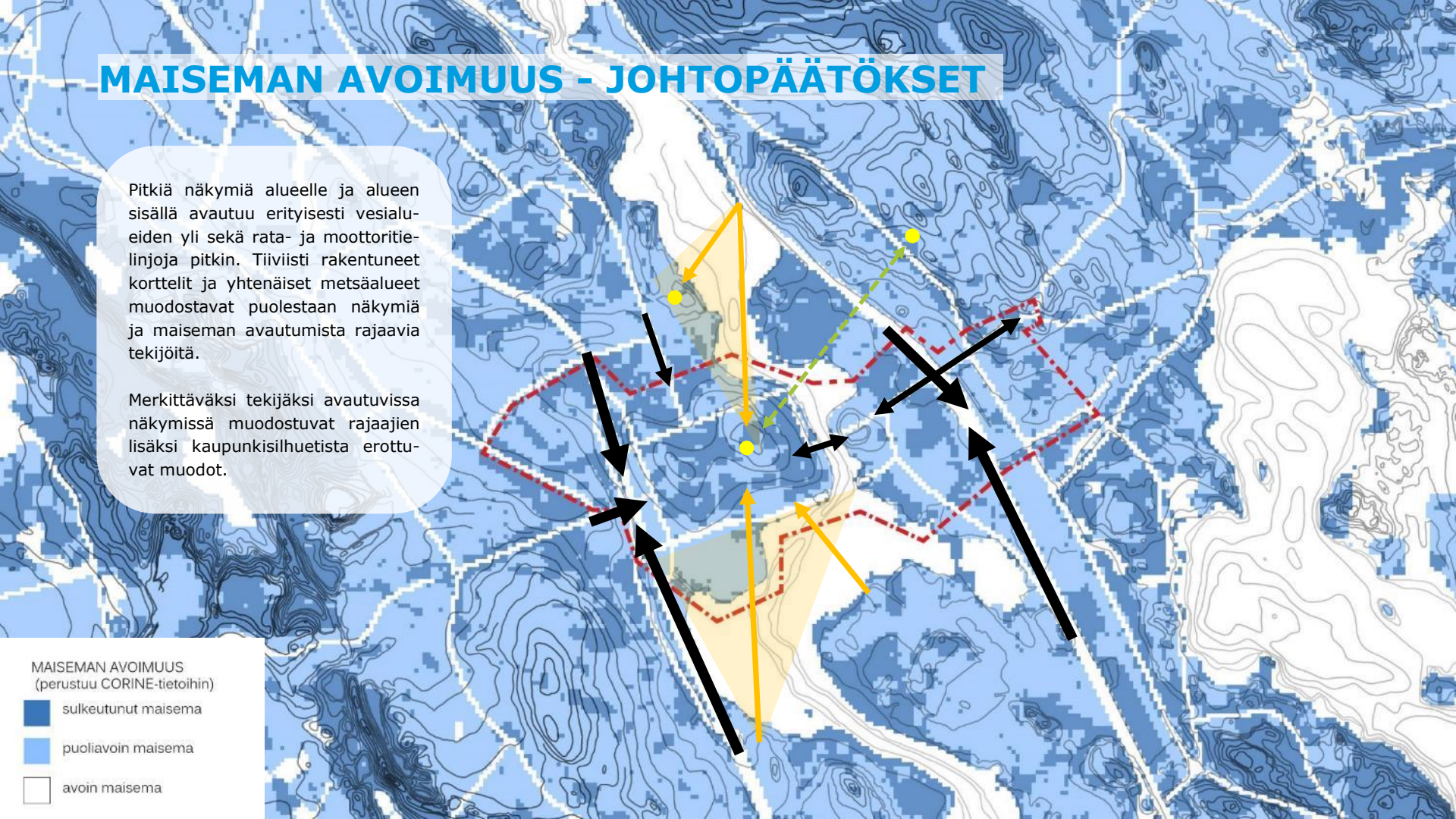
MAISEMAN AVOIMUUS - JOHTOPÄÄTÖKSET

Pitkiä näkymiä alueelle ja alueen sisällä avautuu erityisesti vesialueiden yli sekä rata- ja moottoritie-linjoja pitkin. Tiiviisti rakentuneet korttelit ja yhtenäiset metsäalueet muodostavat puolestaan näkymiä ja maiseman avautumista rajaavia tekijöitä.

Merkittäväksi tekijäksi avautuvissa näkymissä muodostuvat rajaajien lisäksi kaupunkisilhuettista erottuvat muodot.

MAISEMAN AVOIMUUS
(perustuu CORINE-tietoihin)

-  sulkeutunut maisema
-  puoliavoin maisema
-  avoin maisema



SILHUETTI



NYKYHETKEN NÄKYMÄ JUNASTA - Kaupungin siluetti järven yli nähtynä. Kirkon torni ja Hämeen linna erottuvat selkeästi muusta kaupunkirakentamisesta. Näkymät Vanajaveden laakson yli ovat vaikuttavat ja suhteellisen pitkäkestoiset.

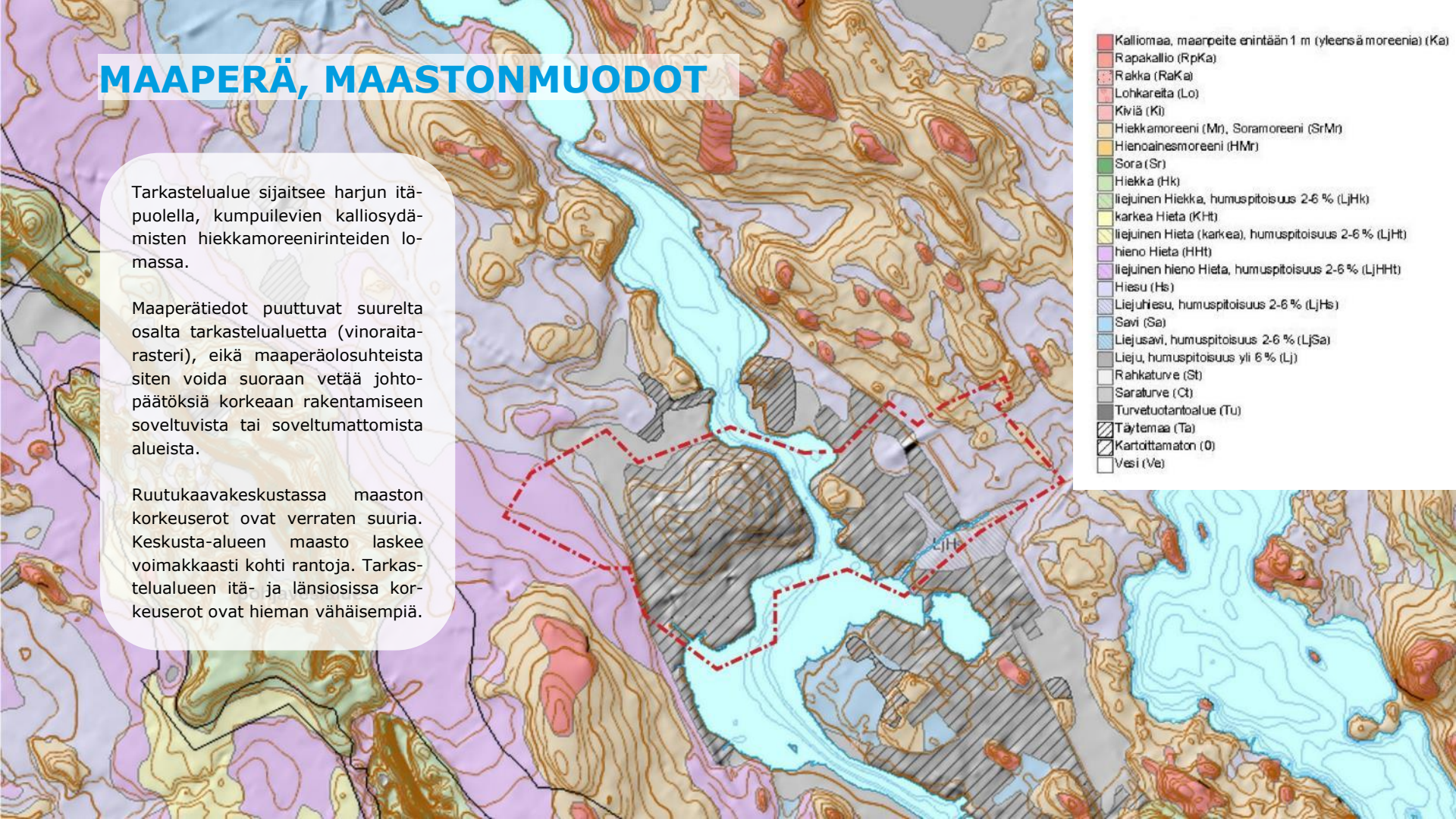


MAAPERÄ, MAASTONMUODOT

Tarkastelualue sijaitsee harjun itäpuolella, kumpuilevien kalliosydämisten hiekkamoreenirinteiden lomassa.

Maaperätiedot puuttuvat suurelta osalta tarkastelualueelta (vinoraitarasteri), eikä maaperäolosuhteista siten voida suoraan vetää johtopäätöksiä korkeaan rakentamiseen soveltuvista tai soveltumattomista alueista.

Ruutukaavakeskustassa maaston korkeuserot ovat verraten suuria. Keskusta-alueen maasto laskee voimakkaasti kohti rantoja. Tarkastelualueen itä- ja länsiosissa korkeuserot ovat hieman vähäisempiä.

- 
- Kallioma, maaperite enintään 1 m (yleensä moreenia) (Ka)
 - Rapakallio (RpKa)
 - Rakka (RaKa)
 - Lohkareita (Lo)
 - Kiviä (Ki)
 - Hiekkamoreeni (Mr), Soramoreeni (SrMr)
 - Hienoainesmoreeni (HMr)
 - Sora (Sr)
 - Hiekka (Hk)
 - liejuinen Hiekka, humuspitoisuus 2-6 % (LJHk)
 - karkea Hietä (KHt)
 - liejuinen Hietä (karkea), humuspitoisuus 2-6 % (LJHt)
 - hieno Hietä (HHt)
 - liejuinen hieno Hietä, humuspitoisuus 2-6 % (LJHHt)
 - Hiesu (Hs)
 - Liejuhiesu, humuspitoisuus 2-6 % (LJHs)
 - Savi (Sa)
 - Liejusavi, humuspitoisuus 2-6 % (LJSa)
 - Lieju, humuspitoisuus yli 6 % (Lj)
 - Rahkaturve (St)
 - Sarlaturve (Ct)
 - Turvetuotantoalue (Tu)
 - Täytemaa (Ta)
 - Kartottamaton (0)
 - Vesi (Ve)

KORKEUDET, LIIKENNE

Kuvassa korkeusasemia on havainnollistettu pohjan rasterin tummuusasteella: mitä tummempi alue, sitä korkeammalla, ja vastaavasti mitä vaaleampi alue, sitä alempana alue on korkeusasemaltaan.

Korkean rakentamisen sijoittaminen matalammille eli kuvassa vaaleimpina erottuville alueille mahdollistaa tummemmille alueille sijoittumista enemmän kerroksia ennen kuin rakentaminen ylittää silhuettilinjan.








Tarkastelusta ilmenee hyvin liikenne-areittien toteutumisen logiikka: liikenteen pääreitit ovat sijoittuneet ensisijaisesti alaville maastokohtille ja välttämään voimakkaimpia korkeuseroja.



VIHERVERKKO

Tarkastelualueen rantoja kiertävät tärkeät viher-, virkistysreitit, joilta avautuvat myös useimmat kaupunkikuvallisesti merkittävät näkymät keskustaan.

VIHERVERKKO

-  viheryhteystarve
-  ulkoilureitti
-  kansallinen kaupunkipuisto
-  viheralue (VL, VL/s, VU)
-  muinaismuisto- tai luonnonsuojelualue (SL, SM, SR)
-  maatalousalue (MT)
-  maa- ja metsätalousvaltainenalue (M)

Lähteet: Kaupungin yleiskaavaan perustuvat lähtötiedot

VIHERVERKKO: KANSALLINEN KAUPUNKIPUISTO



Tässä kuvassa on esitetty vielä korostetusti (tummansininen väri-rasteri) kansallisen kaupunkipuiston alue.

Kansallinen kaupunkipuisto on sekä maisemallisesti että toiminnallisesti merkittävä aluekokonaisuus, jonka arvoa ja merkitystä erityisesti koillisesta veden yli linnan suuntaan avautuvaan näkymään sijoitettava korkea rakentaminen herkästi muuttaa.

KULTTUURIYMPÄRISTÖ - YLEISTÄ

Kulttuuriympäristöä on maisema ja ympäristö, joka on syntynyt ihmisen ja luonnon vuorovaikutuksesta ja jossa näkyvät ihmisen toiminnan jäljet. Kulttuuriympäristöjä ovat rakennettu ympäristö, muinaisjäännökset ja kulttuurimaisemat. Kulttuuriympäristöä ovat yhtä lailla jokaisen oma arkiympäristö kuin tunnetut ja suojellut kohteet.

Kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja ovat erityisesti eri aikakausien elämästä, ihmisen erilaisesta toiminnasta, tyyleistä ja yleensä historiasta ja ajan kulumisesta kertovat ominaispiirteet. Koska aika on lineaarista eli kulkee vain yhteen suuntaan, kerran tuhoutua historiallista kerrostumaa ei voi aitona enää palauttaa. Siksi kulttuuriympäristöä tulee säilyttää ja vaalia.

Toisaalta kaikkea ympäristöä ei voi myöskään museoida – myös tästä ajasta jää ja tulee jäädä historiaan omat viitteensä ja kerrostumansa rakennetussa ympäristössä. Hyvin ja ajatuksella yhteen sovitettuna uusi ja vanha tukevat toisiaan ja lisäävät elinympäristömme viihtyisyyttä.

Suojelun arvoiksi arvioituja kulttuuriympäristöjä on arvoitettu eri tavoin sen mukaan, miten laajaa aluetta edustavia ja miten merkittäviä ne ovat. Kohteen merkittävyys arvioidaan seuraavilla perusteilla: 1) harvinaisuus, 2) tyypillisuus, 3) edustavuus, 4) alkuperäisyys, 5) historiallinen todistusvoimaisuus tai 6) historiallinen kerroksellisuus.

- **Maailmanperintökohteita** ovat Unescon koko maapallon tasolla ainutlaatuisiksi arvioimat kohteet.
- **Valtakunnallisesti merkittäviksi** kohteiksi on määritelty kohteet, jotka antavat alueellisesti, ajallisesti ja kohdetyypeittäin monipuolisen kokonaiskuvan koko maamme rakennetun ympäristön historiasta ja kehityksestä.
- **Maakunnallisesti merkittäviä** kohteita ovat maakuntakaavan tasolla arvokkaiksi todetut kohteet, joiden merkitys tai harvinaisuus ei yllä kuitenkaan aivan valtakunnalliselle tasolle tai valtakunnallista merkitystä ei ole vielä todettu.
- **Paikallisesti merkittäviä** ovat kohteet, jotka kertovat oleellisella tavalla paikallisesta historiasta, elämästä ja ympäristön kehityksestä, mutta joita edustavampia kohteita joko löytyy maakunnalliselta tai valtakunnalliselta tasolta tai joiden maakunnallista tai valtakunnallista arvoa ei ole vielä todettu. Se, että jokin kohde on paikallisesti merkittävä ei tarkoita, etteikö sen siis myöhemmin voitaisi todeta olevan myös maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittävä.

Kohteen suojelua voi tapahtua usealla tasolla. Ylin suojelun taso on suojelu lain tasolla (laki rakennusperinnön suojelusta 2010, tätä ennen rakennussuojelulaki ja asetus valtion omistamien rakennusten suojelusta). Yleisemmin rakennuksen tai maiseman suojelu tapahtuu kuitenkin asemakaavalla. Sen vuoksi jokaisen asemakaavahankkeen yhteydessä on punnittava ympäristön senhetkiset arvot ja niiden suojelun tarpeet.

KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Tarkastelualueella ja sen vaikutuspiirissä on runsaasti arvokkaita luonnon, maiseman ja rakennetun ympäristön kohteita. Korkea rakentaminen ei saa vaikuttaa heikentävästi tunnistettuihin arvokkaisiin ominaispiirteisiin.

- lailla ja/tai asetuksilla suojellut kohteet
 - ▨ lailla ja/tai asetuksilla suojellut alueet
 - RKY (MV 2009)
 - ▨ RKY-alue (MV 2009)
 - ▲ muinaisjäänne
 - ▨ muinaisjäännealueet
- ### ARVOKKAAT MAISEMA- JA LUONNONYMPÄRISTÖT
- ▨ arvokas kallioalue
 - ▨ Natura 2000 -alueet (LSL)
 - ▨ erityiset suojelualueet
 - ▨ Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue/harjunsuojeluohjelma

Lähteet: Museovirasto ja SYKE (23.11.2017)



KAUPUNGIN KEHITYS

- 
- Historialliset akselit
 - Tori/aukio historiallisella akselilla
 - Puisto historiallisella akselilla
 - Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö
 - Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö
 - Rakennushistoriaselvityksessä osoitettu aluekokonaisuus (kertoo kaupungin kehityksestä)
 - Kylä ja kortteleita -rakennuskulttuuriselvityksessä inventoidut rakennukset (2003) ruutukaavakeskustassa

Lähde: Hämeenlinnan kaupunki



KULTTUURIYMPÄRISTÖ - JOHTOPÄÄTÖKSIÄ

Punaisella rasterilla on osoitettu yleispiirteisellä tasolla alueet, joilla uuden rakentamisen tai maiseman muutoksen vaikutus kulttuuriympäristön merkittävyyteen ja säilymiseen on suurin ja ympäristön muutoksensietokyky heikoin. **Näillä alueilla on siis pohdittava erityisen tarkoin mahdollisen uuden rakentamisen vaikutuksia ja sopeutumista aiemmin rakentuneeseen ympäristöön ja maisemaan.**

Tulkinta ympäristön arvoista ja muutoksensietokyvystä on aina aikaan ja ajalliseen perspektiiviin sidottu – tulevat sukupolvet voivat arvottaa ympäristöä toisin, ja nyt merkityksettömänäkin koettu ympäristö saatetaan tulevaisuudessa nähdä arvokkaana tai päinvastoin.

Koska aika kulkee kuitenkin vain yhteen suuntaan, muutokseen pitää suhtautua erityisellä varovaisuudella: kerran tuhottua ajallista syvyyttä ei mikään pysty enää tuomaan takaisin.

ERI TOIMINTOJEN KORKEISIIN RAKENNUKSIIN SIJOITTUMISEN POTENTIAALI (KAUPALLINEN JA YRITYSTALouden NÄKÖKULMA)



Toimintojen sijoittumisen kriteerit

SIJOITTUMISKRITEEREITÄ KORKEAN RAKENTAMISEN NÄKÖKULMASTA

Toiminto	Kriteerit
Päivittäistavarakauppa	Päivittäistavarakaupan lähimyyvälätyyppinen konsepti voisi potentiaalisesti sijoittua korkean rakentamisen yhteyteen 1. kerrokseen, mikäli lähellä sijaitseva ostovoima on riittävä. Lähimyymä edellyttää noin 2000-3000 asukasta myymälän läheisyydessä. Päivittäistavarakauppa kuitenkin edellyttää myös päivittäisen jakelun mahdollistamista kiinteistöön.
Erikoistavarakauppa	Erikoistavarakaupassa keskeistä on kokonaisuuden vetovoimaisuus ja palveluiden monipuolisuus. Yksittäiset myymälät eivät menesty, vaan alueella tulee olla laaja ja monipuolinen kaupan ja palveluiden tarjonta (vrt. Kaupunkikeskusta ja kauppakeskus). Korkean rakentamisen yhteyteen erikoiskaupan toimintoja voi sijoittaa ainoastaan sen sijoittuessa ydinkeskustaan. Potentiaalisin sijainti katutaso liiketiloissa. Joitakin toimintoja voi sijoittaa myös 2. kerrokseen.
Ravintolat, kahvilat ja baarit	Korkean rakentamisen yhteydessä ravintoloiden, kahviloiden ja baarien houkuttelevin sijoittumisvaihtoehto on ylimmässä kerroksessa, jossa voidaan hyödyntää näköaloja ja ravintola voi toimia houkuttelevana destinaatiotyyppisenä kohteena. Mikäli alakerrokseen sijoittuu myös muita palveluita, voi näidenkin yhteydessä toimia ravitsemispalveluita. Keskeistä ravintolapalveluiden kannattavuuden näkökulmasta on tukevien toimintojen sijainti lähellä (vähittäiskauppa/viihde ja vapaa-aika/hotelli) sekä työpaikoista saatava lounaskysyntä . Parhaiten toiminnot menestyisivät ydinkeskustaan tai sen välittömään läheisyyteen sijoittuvan korkean rakentamisen yhteydessä.
Toimistot	Toimistoiden sijoittumisessa korostuu yhä enemmän hyvät joukkoliikenneyhteydet (paikalliset ja kansalliset) sekä työpaikkojen ja palveluiden läheisyys . Potentiaalisimpia toimistosijainteja ovat näin ollen keskusta, asemanseutu sekä muut toimistoklusterit.

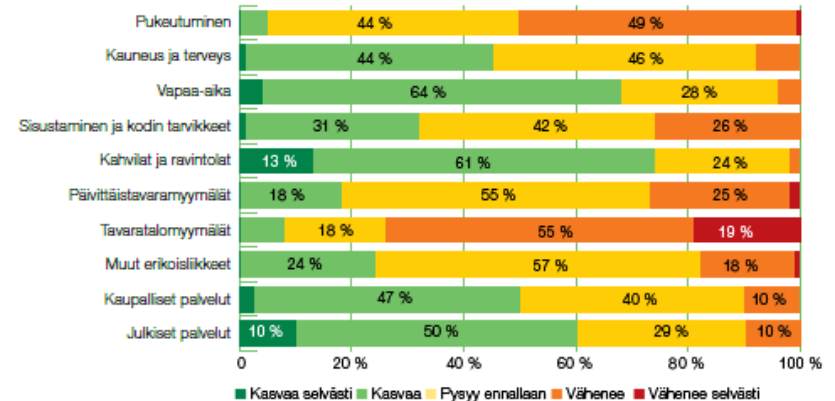


Vähittäiskauppa ja palvelut

LIIKETILAKYSYNTÄÄN VAIKUTTAVIA KEHITYSTRENDEJÄ

- Kulutuskohteet muuttuvat yksilöllisemmiksi ja ”suuri massa” kutistuu. Johtuu osin siitä, että kulutusmahdollisuudet ja -kohteet monikertaistuneet. **Kaupan kanssa kulutuksesta kilpailevat erityisesti ravintolat, viihde ja matkailu.**
 - Kaupan kulutuksen suhteellinen osuus vähenee.
 - Esim. ravintoloiden liikevaihto on viime vuosina kasvanut nopeammin kuin vähittäiskaupan.
- Ilmiö näkyy jo nyt mm. kauppakeskuksissa: pinta-alasta entistä suurempi osa palveluita, viihdettä ja ravintoloita. Muita kasvavia toimialoja:
 - julkiset palvelut ja liikuntapalvelut
 - Kauneus- ja hyvinvointipalvelut, esim. beauty bars kasvava trendi.
 - Myös viihde- ja elämyssektori sijoittuu liiketiloihin kauppakeskuksissa ja kaupunkikeskustoissa
- Aikaa arvostetaan, kauppa ja kauppakeskukset kilpailevat asiakkaan ajasta
 - Joko asiakkaan täytyy selviytyä vähemmällä ajalla eli asiointin täytyy olla sujuvaa (erityisesti päivittäistavarat, tilaa vievä kauppa)
 - Erilaiset noutopalvelut yleistyvät
 - tai asiointin täytyy olla niin miellyttävää, että asiakas haluaa viettää aikaa myymälässä/kauppakeskuksessa/muussa ostosympäristössä.
→ myymälämiljöön **elämyksellisyys** korostuu

Kauppakeskusbarometri 2015: Tilatarpeen kehitys eri toimialoilla

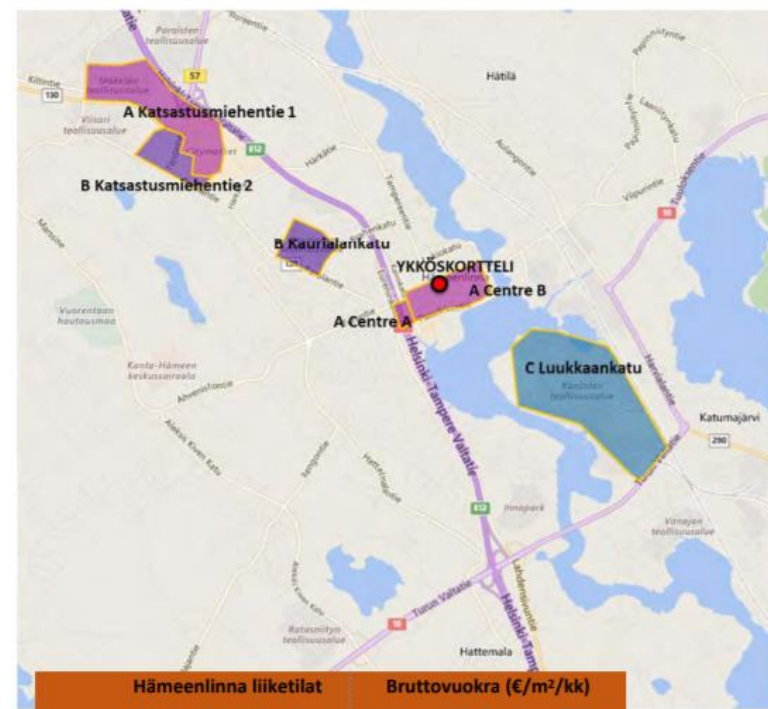


Lähde: Kauppakeskusbarometri

LIIKETILAMARKKINAT

Lähde: http://www.hameenlinna.fi/pages/419018/Markkinaselvitys_kortteli1.pdf

- Kauppakeskus Goodmanin vaikutus Hämeenlinnan liiketilamarkkinoilla näkyy myös keskustan vuokratasoissa. Goodmanin bruttovuokratasot ovat selvästi kaupungin korkeimpia – keskuksen mediaanivuokrataso on Newsecin ja KTI:n mukaan noin 30 €/m²/kk, kun se muualla ydinkeskustan alueella on melko alhainen, noin 14 €/m²/kk.
 - Keskustan liiketilat ovat selvästi vanhempia, hajanaisempia ja hankalampia Goodmanin moderniin ja keskitettyyn tarjontaan verrattuna, mikä heijastuu suurena erona vuokratasoissa.
 - Uusi kauppakeskus on selvästi kaupungin vetovoimaisin erikoiskaupan keskittymä, minkä johdosta osa ydinkeskustan tiloista on tyhjentynyt ja tilakysyntä vähentynyt.
 - Ydinkeskustan vuokratasot ovat laskeneet parin vuoden aikana.
- Ydinkeskustan liiketilojen vallitseva vuokrataso on melko matala ja vajaakäyttö kasvanut.



Hämeenlinna liiketilat		Brttovuokra (€/m ² /kk)		
Osamarkkina-alueet		Alakv.	Mediaani	Yläkv.
31.3.2016	Newsec A Centre A	20	34	40
	A Centre B	10	14	20
	A Katsastusmiehentie 1	9	12	15
	B Katsastusmiehentie 2	8	10	12
	B Kaurialankatu	8	10	11,5
	C Luukkaankatu	7	9	11
	D Hämeenlinna other	8	11	13
KTI	Keskusta	9,1	12,8	20,7
2015	Muu Hämeenlinna	14,1	29,1	42,6
	Koko Hämeenlinna	11,7	21,7	39,6

Lähteet: Datscha/Newsec ja KTI Online

Toimistotilat



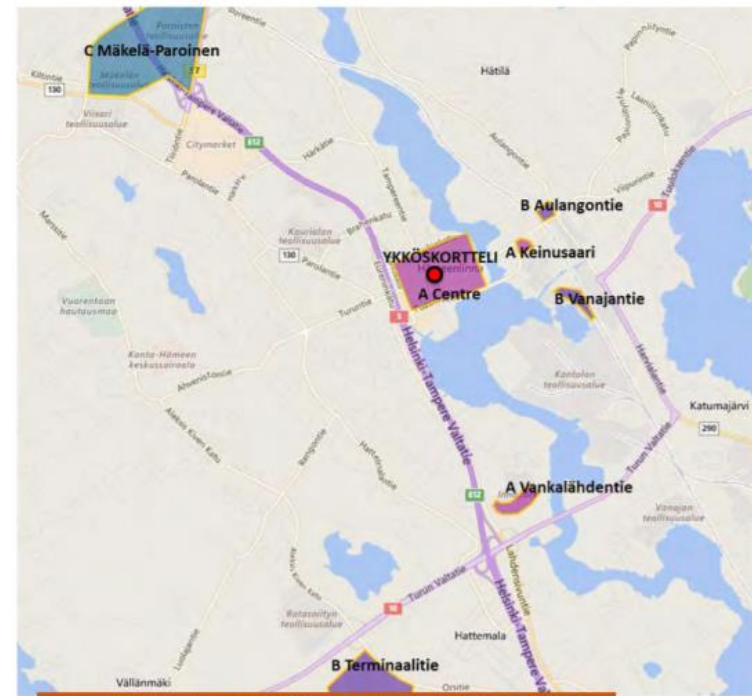
TOIMITILAKYSYNTÄÄN VAIKUTTAVIA KEHITYSTRENDEJÄ

- Pienenevä tilantarve
 - Nykyistä tehokkaampi tilankäyttö mm. monitilatuympäristöjen ja etätyön lisääntymisen takia
 - Neliötarve/työntekijä pienenee. Tilat pienenevät arviolta vähintään neljäsosan nykyisestä yli 20 m²/työntekijä → 10-15 m²/työntekijä
- Tarve joustavuudelle
 - Tilankäyttäjät hakevat entistä joustavampia tiloja sekä myös joustavampia vuokrasopimuksia
- Uudet tilakonseptit
 - HUBit ja muut coworking-tilat, toimistohotellit pienille yrityksille, osa-aikatoimistot
 - Euroopassa jo useita osa-aikatoimistoja, jotka tarjoavat lyhytaikaista (=muutama tunti) työskentelytilaa, mm. kaupunkien keskustoissa ja liikenteen solmukohdissa. Helsingissä vastaavasta konseptista esimerkkinä mm. Kontoret.
- Myös tilojen houkuttelevuudella entistä enemmän merkitystä
 - Työpaikka kohtaamis- ja inspiroitumispaikkana
 - Työpaikka kilpailee muiden työnteon tilojen kanssa: "miksi lähteä tänään toimistolle?"
- Työtilat osana yritysbrändiä ja rekrytointivalttina
- Ekotehokkuus ja ympäristöajattelu: mm. ympäristösertifikaatit tärkeitä osalle tilankäyttäjistä
- Toimistokohteiden aktiivinen manageeraus ja brändäys entistä tärkeämpää. Myös palvelutarjonta ja vuokralaimix mietitään kokonaisuutena tarkemmin.
- Tilakysyntä kohdistuu usean käyttäjän toimistohotelleihin
 - Valtaosa yrityksistä on pieniä ja valtaosa työntekijöistä työskentelee Suomessa pienissä yrityksissä.
 - Suuria yhden käyttäjän toimitiloja rakennetaan vain harvemmin
- Vaikka tilakysyntä yleisesti pienenee, **uudet ja muunneltavat tilat hyvien joukkoliikenne-yhteyksien varrella ja keskustoissa vetävät**
- Toimistotilat kiinnostavat myös kiinteistösijoittajia edelleen, jos sijaitsevat keskeisillä paikoilla ja niihin löytyy käyttäjiä riittävän pitkällä vuokrasopimuksilla

TOIMISTOMARKKINAT

Lähde: http://www.hameenlinna.fi/pages/419018/Markkinaselvitys_kortteli1.pdf

- Hämeenlinnan toimistot ovat keskittyneet ydinkeskustaan, Keinusaareen sekä Visamäelle (HAMK, Innopark).
- Keskustassa suuri osa tarjolla olevasta toimistotilasta sijaitsee vanhoissa tiloissa, mikä ei vastaa uuteen, moderniin tilaan kohdistuvaa kysyntää.
- Ydinkeskustassa on korkeimmat vuokratasot. Bruttovuokrien mediaanitasot ovat noin 13 €/m²/kk, uusissa tiloissa tätä korkeampia.
- Toimistojen vuokrattavuuteen vaikuttaa mm. autopaikat, mikä on haasteena ydinkeskustassa.
 - Moderni, nykyvaatimukset täyttävä bruttovuokrataso voisi olla luokkaa 14-16 €/m²/kk
 - Uuden rakentaminen näillä vuokratasoilla haastavaa – ainoa mahdollisuus tehdä modernia ja erittäin tehokasta toimitilaa

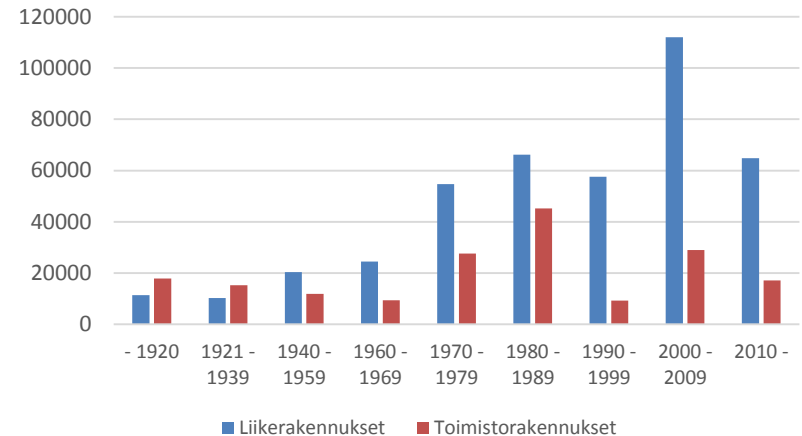


Hämeenlinna toimistot Osamarkkina-alueet		Bruttovuokra (€/m ² /kk)		
		Alakv.	Mediaani	Yläkv.
<i>Newsec</i>	A Centre	10,5	13	15
<i>31.3.2016</i>	A Keinusaari	10	12,5	14,5
	A Vankalähdentie	10	12,5	14,5
	B Aulangontie	8	9	12
	B Terminaalitie	10	12	14
	B Vanajantie	9	11	13
	C Mäkelä - Paroinen	7	9	11
	D Hämeenlinna other	9	11	14
<i>KTI</i>	Keskusta	12,0	12,1	13,2
<i>2015</i>	Muu Hämeenlinna	12,3	14,9	14,9
<i>e</i>	Koko Hämeenlinna	11,5	13,0	14,9

TOIMISTOTILATARPEEN KEHITYS HÄMEENLINNASSA

- Hämeenlinnassa toimistorakennuksista ainoastaan n. 25 % on rakennettu 2000-luvulla → toimistokanta osin vanhentunutta
- Vapaana olevien tilojen runsaan tarjonnan ja nykyisen taloussuhdanteen perusteella lyhyellä tähtäimellä ei kysyntää uudelle toimistotilalle.
- Kuitenkin **aina siirtymää vanhoista tiloista uusiin, tehokkaampiin tiloihin** ja erityisesti pitkällä tähtäimellä (2020 →) varauduttava myös keskustassa uusien toimitilojen rakentamiseen.
- **Toimistosijainnille keskeisiä kriteerejä:**
 - Julkisen liikenteen yhteydet + keskustan läheisyys
 - Muut toimistosijainnit (klusteri/agglomeraatiohyödyt)
 - Myös mahdollisuus tehdä yhteistyötä hotellin kanssa mm. kokoustilojen osalta

Liike- ja toimistorakennukset Hämeenlinnassa rakennuksen valmistumisvuoden mukaan



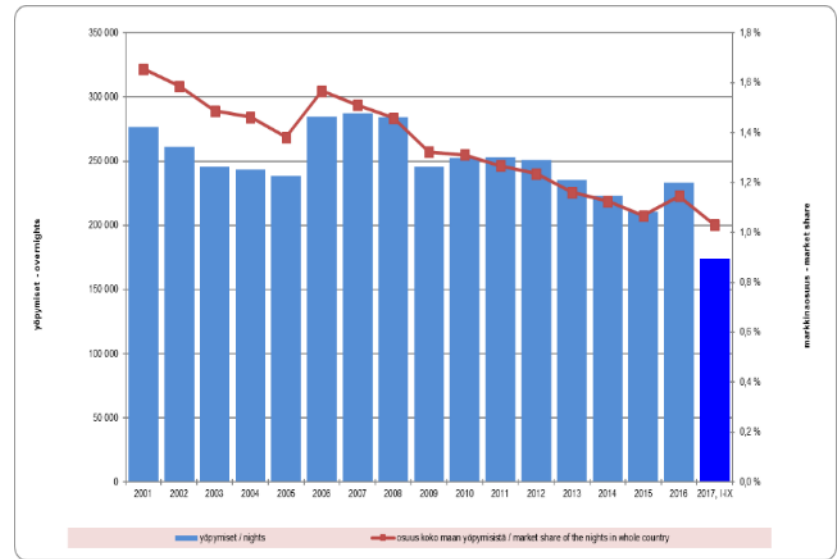
Matkailu



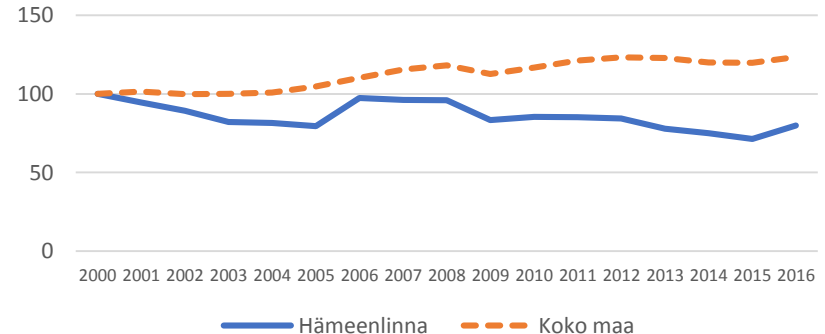
MATKAILU – YÖPYMISET HÄMEENLINNASSA

- Hämeenlinnassa vuonna 2016 yhteensä 233 000 yöpymistä, joista 92 % kotimaisia
- Trendi on ollut laskeva 2000-luvulla, vaikka koko maassa matkailu ja yöpymisten määrä on ollut nousussa. Vuosina 2000-2016 yöpymisten määrä Suomessa on kasvanut 23 %, kun vastaavasti Hämeenlinnassa yöpymisten määrä on vähentynyt 20 %. Yöpymiset ovat vähentyneet sekä kotimaisten että ulkomaisten yöpyjien osalta.
- Kanta-Hämeen yöpymisistä noin 65 % liittyi vapaa-aikaan ja 35 % työhön. Vapaa-aikaan liittyvien matkojen osuus on kasvanut vuodesta 2000, jolloin ko. matkojen osuus oli 60 %.

Hämeenlinnan kaupungin uudessa kaupungin strategiassa matkailua koskevana päämääränä on, että Hämeenlinna on merkittävä matkailukaupunki. Strategian ohjelmatyöt alkavat vuonna 2018 matkailustrategian laatimisella

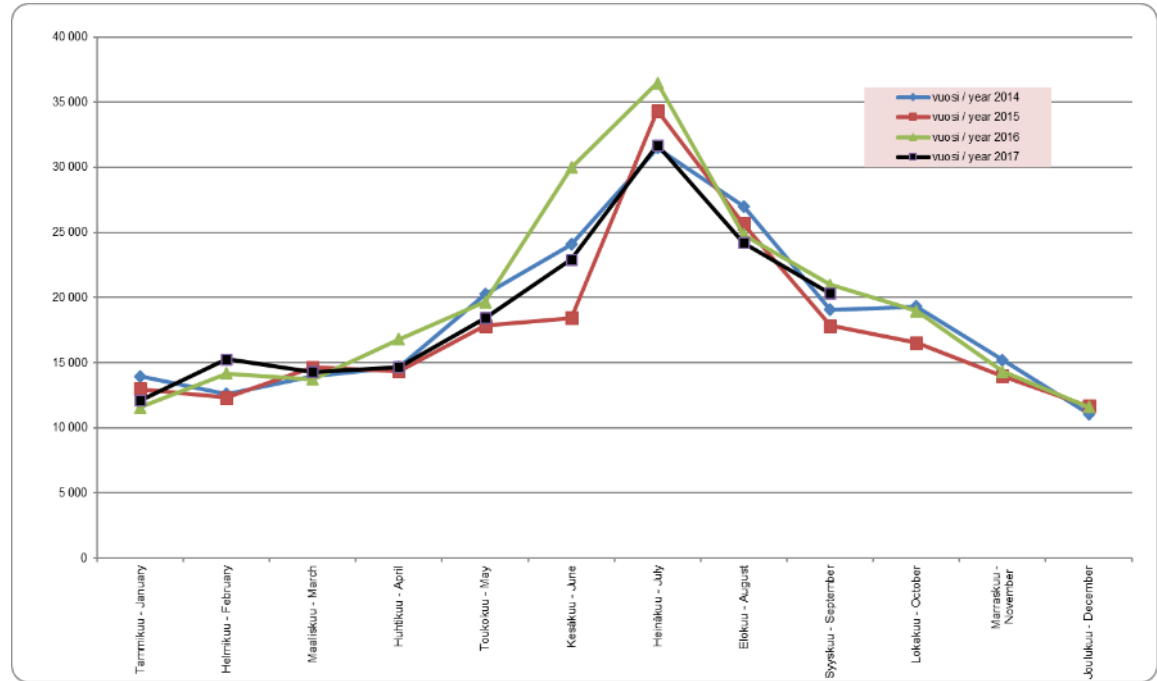


Yöpymisten määrän kehitys 2000-2016
(indeksi 2000 = 100)



MATKAILIJAMÄÄRÄT 2014-2017, KUUKAUSITTAIN

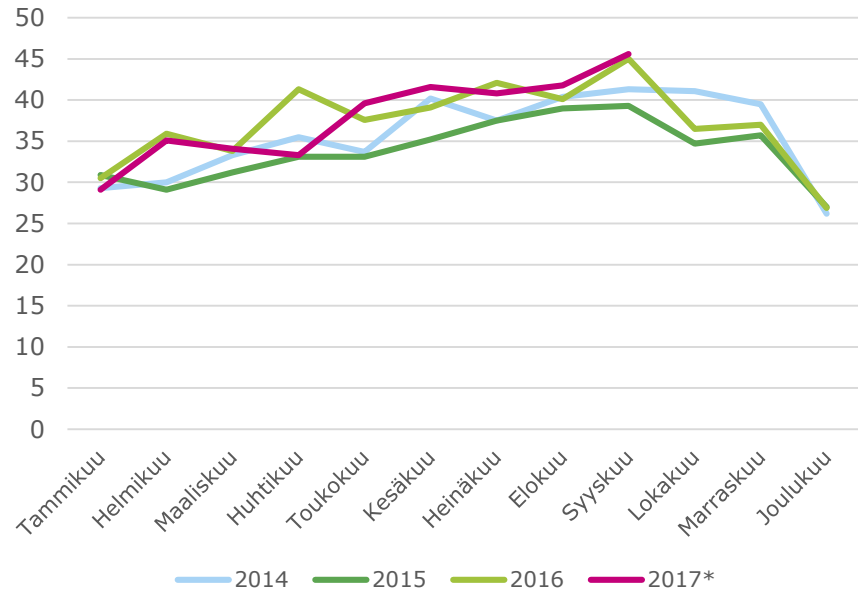
- Hämeenlinnassa ollut kuukausittain noin 10 000 – 35 000 yöpymistä
- Vilkkain yöpymiskuukausi on heinäkuu (+35 000 yöpymistä)



MAJOITUSLIIKKEIDEN HUONEENKÄYTTÖ KAPASITEETISTA (%)

- Kanta-Hämeessä huoneiden käyttö läpi vuoden n. 30-45 % kapasiteetista
- Kesäkuukaudet eivät juurikaan korostu, vaikka koko maan tasolla piikki yleensä kesä-elokuussa
- Koko maassa keskimäärin heinäkuussa majoitusliikkeiden huoneenkäyttö n. 60 % kapasiteetista

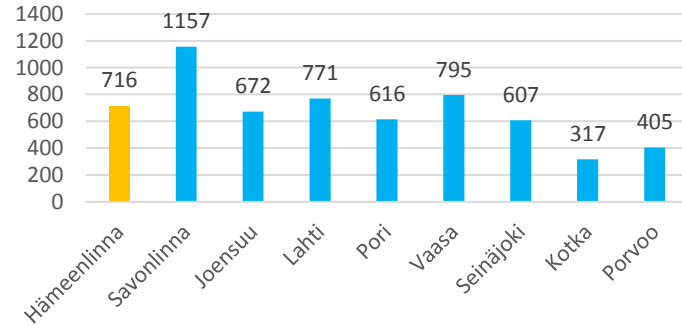
Huoneenkäyttö kapasiteetista (%) kuukausittain Kanta-Hämeessä 2014-2017



YHTEENVETO MAJOITUS JA VIIHDE

- Hämeenlinnan ja Kanta-Hämeen majoituskapasiteetista vain murto-osa käytössä
 - Hämeenlinnassa on noin 8 hotellia (720 hotellihuonetta, 1500 hotellivuodetta).
 - Huoneiden käyttöaste vaihdellut viimevuodet noin 41 % tietämillä, mikä on selvästi koko maan keskiarvoa (noin 52 %) matalampi.
 - Huoneiden keskihinta on ollut laskussa viime vuodet ja on nyt noin 86 €. Koko maan keskihinta on noin 95 € (http://www.hameenlinna.fi/pages/419018/Markkinaselvitys_kortteli1.pdf)
- Alueen tapahtumatarjonta (esim. Kantolan tapahtumapuisto) voisi potentiaalisesti kasvattaa alueella yöpyvien määrää
- Upea hotellisijainti mahtavilla järvi- ja kaupunkinäkyksillä on destinaatio jo itsessään (vrt. Tampereen hotelli Tornio)
- Hämeenlinnassa hotellihuoneiden määrä selkeästi pienempi kuin esimerkiksi Savonlinnassa

Hotellihuoneet 2016



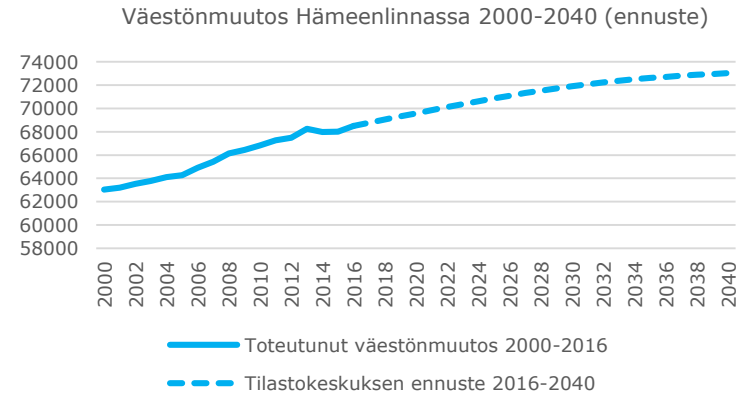
Asunnot



ASUNTOKYSYNTÄÄN VAIKUTTAVIA TEKIJÖITÄ

- Positiivisesti asuntokysyntään vaikuttavia sijaintitekijöitä ovat mm. **sijainti lähellä keskustaa sekä vesistön ja puiston lähellä**
 - Jos alueelle sijoitetaan vapaarahoitteisia asuntoja, suositeltavaa sijoittaa asunnot mahdollisuuksien mukaan jokinäkymän
 - Vesistön läheisyys vaikuttaa yleensä merkittävästi asuntojen kysyntään ja hintatasoon
- Asuntojen kysyntään vaikuttaa myös positiivisesti, mikäli alueella sijaitsee lähipalveluita ja harrastusmahdollisuuksia sekä alueelle tulee hyvät julkisen liikenteen yhteydet
- Asumiseen ja asuntokysyntään tulevaisuudessa vaikuttaviksi trendeiksi on tunnistettu mm. yksinasumisen lisääntyminen, ikääntyminen, erilaistuvat elämäntyyli, monipaikka-asuminen, downsiftaus, palvelujen läheisyyden korostuminen ja asumisen, vapaa-ajan ja työnteon sekoittuminen.
- Kasvava yhden hengen talouksien määrä ja mm. monipaikka-asuminen johtavat siihen, että entistä pienempien asuntojen kysyntä kasvaa
 - Erylisesti suurissa kaupungeissa on muutenkin havaittavissa, että kodin pinta-alasta ja varustetasosta ollaan valmiita tinkimään sijainnin kustannuksella.
- Taloudelliset realiteetit ohjaavat kuitenkin asuntokysyntää ja esimerkiksi työllisyysasteen nousu korreloi asuntokauppakysynnän kanssa.

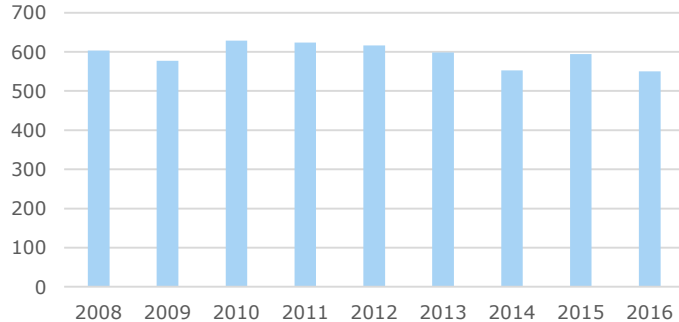
- Pitkällä tähtäimellä **asuntojen kysyntä riippuu pitkälti Hämeenlinnan väestöpohjan yleisestä kehityksestä** sekä kaupungin sisäisistä muuttovirroista
 - Vuosina 2000-2016 Hämeenlinnan väestömäärä on kasvanut noin 5 500 asukkaalla (+9%)
 - Tilastokeskuksen ennusteen mukaan vuoteen 2040 mennessä Hämeenlinnan kasvaisi nykyisestä noin 4 500 asukkaalla (+5%)



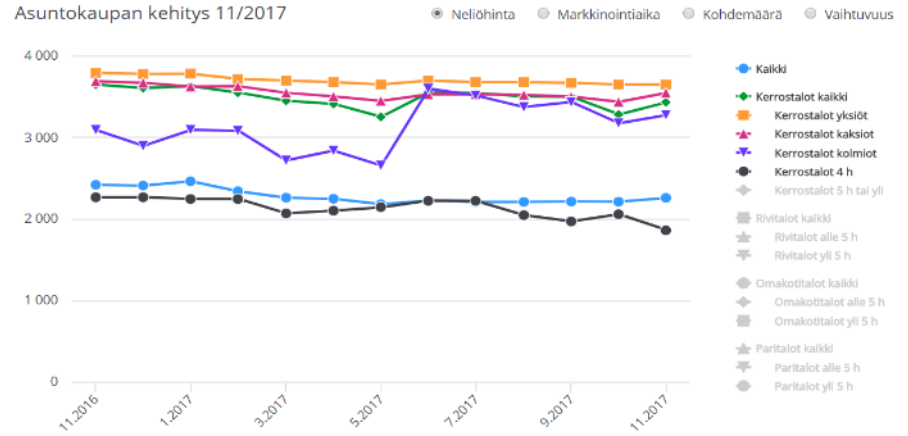
ASUNTOKAUPAT HÄMEENLINNASSA

- Hämeenlinnassa keskimäärin noin 550-630 asuntokauppaa vuosittain (vanhat osakeasunnot)
- Hämeenlinnassa kerrostalokaupassa kysyntä kohdistuu erityisesti kaksioihin ja kolmioihin
- Kerrostaloissa neliöhinta noin 3500-4000 €

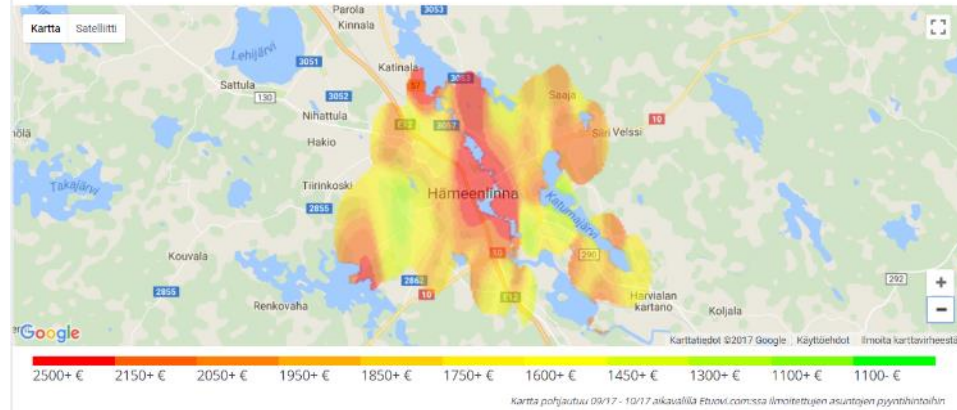
Vanhojen osakeasuntojen kauppojen lukumäärät
Hämeenlinnassa



Asuntokaupan kehitys 11/2017



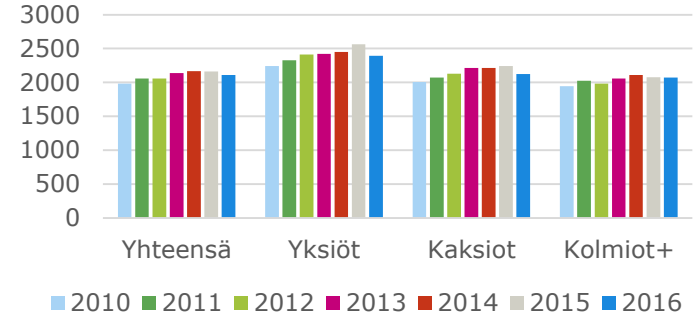
Alueelliset erot



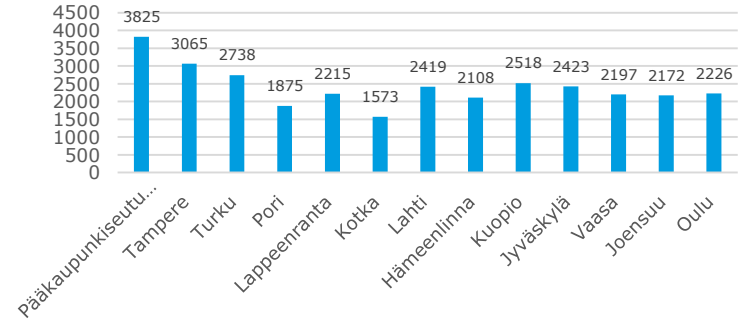
OSAKEASUNTOJEN HINTA HÄMEENLINNASSA

- Vanhojen osakeasuntojen hinta kerrostaloissa kasvanut jonkin verran
- Kasvua erityisesti yksiöissä
- Hämeenlinnassa osakeasuntojen neliöhinta kerrostaloissa samalla tasolla kuin Vaasassa, Joensuussa ja Lappeenrannassa

Vanhojen osakeasuntojen hinta (€/m²)
Hämeenlinnan keskustassa



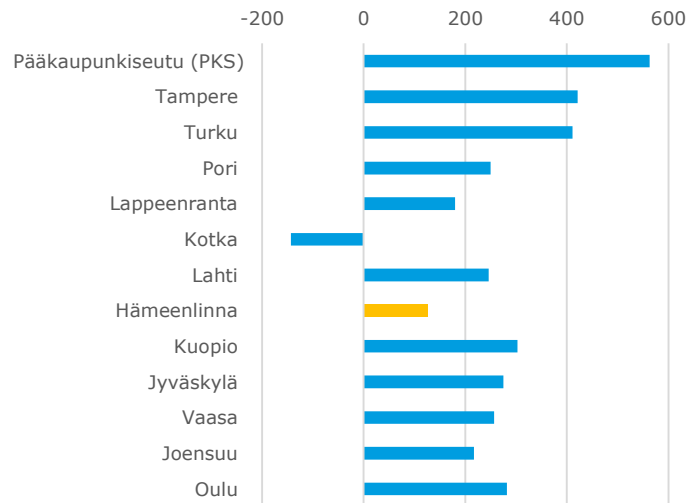
Vanhojen osakeasuntojen hinta (€/m²) keskustoissa
2016



ASUNTOJEN NELIÖHINNAN MUUTOS

- Asuntojen neliöhinta on keskusta-alueilla pääasiassa kasvanut merkittävimpien kaupunkien keskustoissa
- Hämeenlinnassa neliö hinnassa kasvua ollut noin 130 € (2010-2016)
- Hintakehitys jonkin verran hitaampaa kuin vertailukaupungeissa
- Nousua on ollut erityisesti uusien asuntojen hinnoissa. Vanhojen asuntojen hintakehitys on ollut maltillista tai jopa laskusuuntaista.

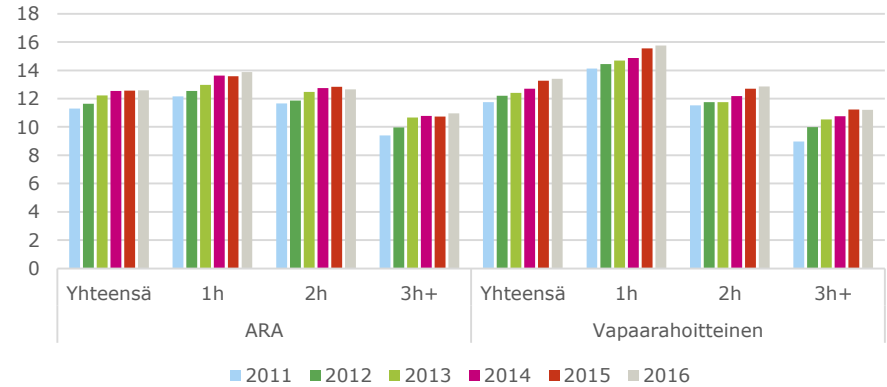
Neliöhinnan muutos keskustoissa (€/m²)
2010-2016



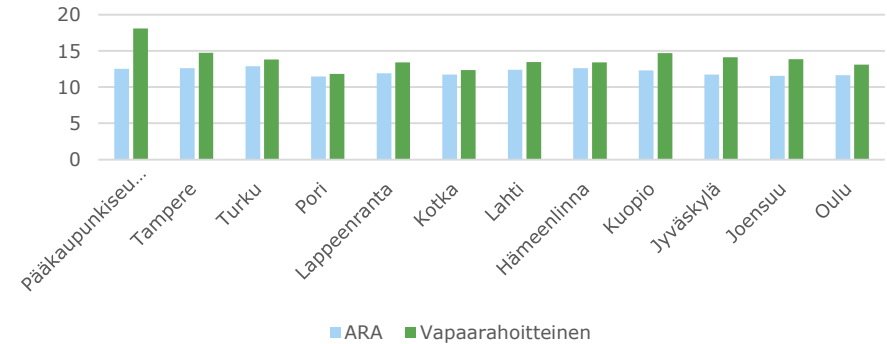
ASUNTOJEN VUOKRAT

- ARA-asuntojen vuokra Hämeenlinnan keskustassa n. 12 €/m² ja vapaarahoitteisten n. 14 €/m²
- Vapaarahoitteisissa yksiöissä hinta kohonnut n. 16 €/m² -tasolle

Asuntojen vuokra Hämeenlinnan keskustassa (€/m²/kk)



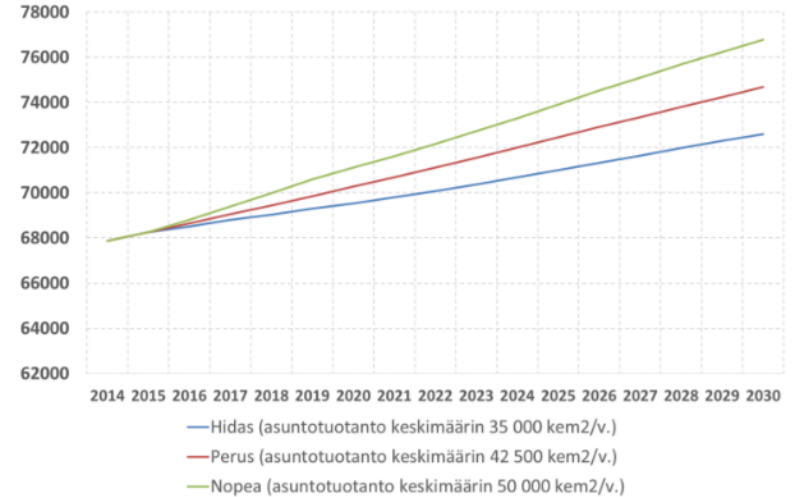
Kuukausivuokra kaupunkien keskustoissa (€/m²/kk) 2016



VÄESTÖN KASVUN VAIKUTUS ASUNTOKYSYNTÄÄN

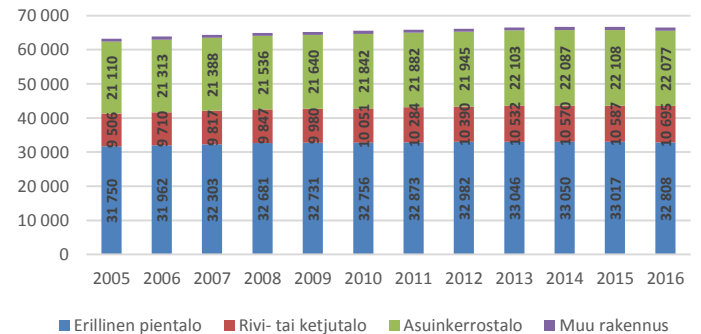
- Pitkällä tähtäimellä asuntojen kysyntä riippuu pitkälti Hämeenlinnan väestöpohjan yleisestä kehityksestä sekä kunnan sisäisistä muuttovirroista
- Hämeenlinnan ennuste +4 000-8 000 asukasta vuoteen 2030 mennessä → uutta asuinpinta-alaa 35 000-50 000 k-m²/vuosi
- Väestönkasvu kohdistuu erityisesti keskusta-alueille, palveluiden lähelle ja entistä enemmän pienempiin asuntoihin
- Hämeenlinnassa asuntokysyntä on kohdistunut vuosina 2005-2016 erityisesti rivi- ja ketju-taloihin. Asuntoväestön määrä ko. talotyypeissä on kasvanut Hämeenlinnassa 13 %, kun koko maassa kasvu on ollut vain 3 %. Asuinkerrostaloissa väestön määrä on Hämeenlinnassa kasvanut 5 %, kun koko maassa kasvua on ollut 11 % (vastaavalla ajanjaksolla koko maan asuntoväestön-kehitys 4 % ja Hämeenlinnan 5 %).

1.5.1 Väestöennuste 2014–2030 - Hämeenlinna (Kaupunkitutkimus TA)



<http://www.hameenlinna.fi/pages/472197/Dokumentit/V%C3%A4est%C3%B6%2020150227.pdf>

Asuntoväestö Hämeenlinnassa talotyypin mukaan 2005-2016



KORKEAN RAKENTAMISEN KANNATTAVUUS (TEKNIS- TALOUDELLINEN NÄKÖKULMA)

MIKSI TEKNIS-TALOUDELLISET TEKIJÄT ON SYYTÄ TIEDOSTAA

- Korkean rakentamisen rakentamis-, ylläpito- ja käyttökustannukset ovat tavanomaista rakentamista suuremmat
- Korkean rakennuksen rakentamisvolyymi on suuri
 - suurella hankkeella on suurempi riski toteutua hitaasti tai jopa jäädä toteutumatta
 - investointiriski korostuu erityisesti esimerkiksi toimisto- tai hotellikäytössä
- Korkealla rakennuksella voi olla sekä positiivisia että negatiivisia taloudellisia vaikutuksia lähiympäristöönsä



Lähteet

- Rakli (2015). Selvitys kaavamääräysten kustannusvaikutuksista
- Turun kaupunki (2017). Turun korkean rakentamisen selvitys
- Helsingin kaupunki (2011). Korkea rakentaminen Helsingissä

RAKENTAMISKUSTANNUKSET

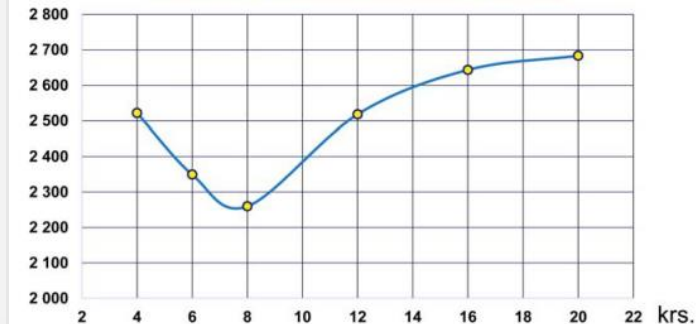
- Rakentamiskustannukset ovat tavanomaista rakentamista suuremmat
- Syinä ovat mm. tiukemmat palo- ja turvallisuusmääräykset sekä rakenteiden kasvavat lujuusvaatimukset
- Lisäksi myös esimerkiksi myös LVI-järjestelmät, hissit ja parvekkeet edellyttävät erityisratkaisuja
- Rakennettavaa kerrosneliometriä kohden kustannukset kasvavat selvästi kahdeksannen kerroksen jälkeen
 - suurin yksittäinen kustannuksia nostava tekijä on kiristyvät palomääräykset
 - kerrosmäärän kasvaessa kahdeksannesta niiden suhteellinen vaikutus laimenee, mutta toisaalta mm. pidentyvä rakennusaika lisää kustannuksia
- Esimerkiksi 20-kerroksisen rakennuksen rakentamiskustannukset asuinliötä kohti ovat lähes 20 % korkeammat kuin 8-kerroksisen rakennuksen
- Tavanomaista korkeampien rakentamiskustannusten vuoksi korkean rakentamisen hankkeen käynnistyskynnys on normaalirakennusta ylempi ja siihen liittyy enemmän riskejä
 - investointiriski korostuu erityisesti esimerkiksi toimisto- tai hotellikäytössä

Pistetalo ilman autohallia

Rakennuskustannus €/k-m² (sis. kateen 12 % ja arvonlisäveron 24 %)

€/k-m²

Rakentamisen verollinen, katteellinen kustannus



Lähteet

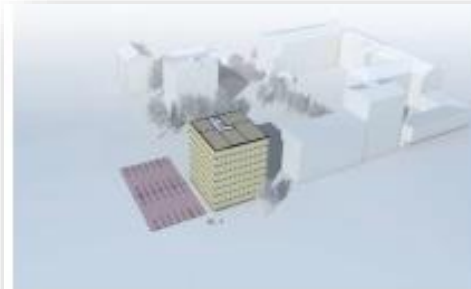
- Rakli (2015). Selvitys kaavamääräysten kustannusvaikutuksista
- Turun kaupunki (2017). Turun korkean rakentamisen selvitys
- Helsingin kaupunki (2011). Korkea rakentaminen Helsingissä

ESIMERKKEJÄ RAKENTAMISKUSTANNUKSISTA

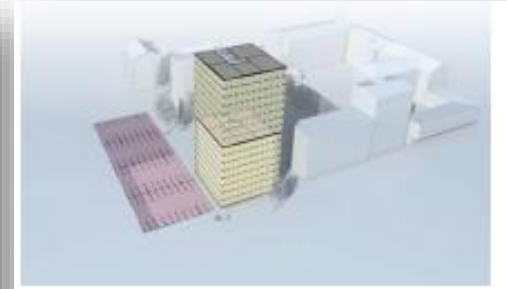
Pienkerrostalo

- Kerrosluku III
- Kokonaiskerrosala 650 k-m²
- Rakennuskustannukset
 - koko rakennus 1,3 milj. €
 - per k-m² 1 990 €/k-m²

Korkea rakentaminen



kerrosluku	8 (VIII)
rakennuksen korkeus (noin)	24 m
kerroksen ala	400 kem ²
kokonaiskerrosala	3 200 kem ²
autopaikkatarve (1/100 kem ²)	32 ap
hissejä	1
rakennuskustannukset:	
per kem ²	2 270 €/kem ²
koko rakennus	7,26 M€



kerrosluku	16 (XVI)
rakennuksen korkeus (noin)	48 m
kerroksen ala	500 kem ²
kokonaiskerrosala	8 000 kem ²
autopaikkatarve (1/100 kem ²)	80 ap
hissejä	1
rakennuskustannukset:	
per kem ²	2 640 €/kem ²
koko rakennus	21,12 M€

*) Lähteen kuvassa on virhe, sillä hissejä pitäisi olla kaksi

- Turun kaupunki (2017). Turun korkean rakentamisen selvitys
- Ramboll (2016). Vantaan Leinelän ja Tuomelan kaavatalousselvitys

YLLÄPITO- JA ELINKAARIKUSTANNUKSET

Rakentamiskustannusten tavoin myös ylläpito- ja käyttökustannukset ovat tavanomaista suuremmat

Syyt ovat pitkälti samat kuin rakentamisessakin eli palomääräysten edellyttämät ylimääräiset rakenteet ja korkeuden asettamat vaatimukset kuten kalliimmat ja monimutkaisemmat tekniset järjestelmät

Julkisivujen normaalia vaikeampien huolto- ja korjaustöiden edellyttämät erikoisjärjestelyt voivat lisätä kustannuksia

Korkeuden myötä tuulikuorma ja sen aiheuttama lämpöhävikki lisääntyvät, mikä nostaa lämmityskustannuksia

Suurempi tuulikuorma myös lisää rakenteisiin kohdistuvaa rasitusta ja niiden kulumista ja samalla huoltotarvetta

Lähteet

- Rakli (2015). Selvitys kaavamääräysten kustannusvaikutuksista
- Turun kaupunki (2017). Turun korkean rakentamisen selvitys
- Helsingin kaupunki (2011). Korkea rakentaminen Helsingissä

TALOUDELLISET VAIKUTUKSET LÄHIYMPÄRISTÖÖN

- Korkea rakennus voi vahvistaa rakentuvien alueiden identiteettiä ja tukea olemassa olevien alueiden kehittämistä
- Korkeassa rakennuksessa on aina suuri rakentamisvolyymi
 - hankkeen toteutettavuuteen vaikuttaa se, minkä kokoinen rakennus voidaan kerralla myydä markkinoilla
- Liian suuret ja kunnianhimoiset hankkeet saattavat viivästyä tai jäädä toteutumatta
- Volyymivaikutus vahvistuu paikallisesti korkean rakennuksen lähiympäristössä
 - esimerkiksi olemassa olevalle alueelle rakennettava korkea asuinrakennus saattaa täyttää alueen asuntokysynnän useiksi vuosiksi ja sitä kautta estää muun täydennysrakentamisen
- Korkeilla rakennuksilla on myös epäsuoria taloudellisia vaikutuksia lähiympäristössään
 - mahdolliset tuulisuus-, varjostus- ja heijastusongelmat voivat heikentää naapurikiinteistöjen ja -asuntojen arvoa sekä näiden syiden vuoksi myös rajoittaa lisärakentamismahdollisuuksia naapurustossa
- Korkea rakentaminen vaikuttaa myös rakennusta ympäröivien alueiden ja toimintojen kuten pysäköinnin, sisäänkäynti- ja kansitasojen, kulkureittien, väestönsuojien, mahdollisesti ympäröivien rakennusten jne. suunnitteluratkaisuihin sekä niiden yhteensovittamiseen varsinaisen korkean rakennuksen kanssa

Lähteet

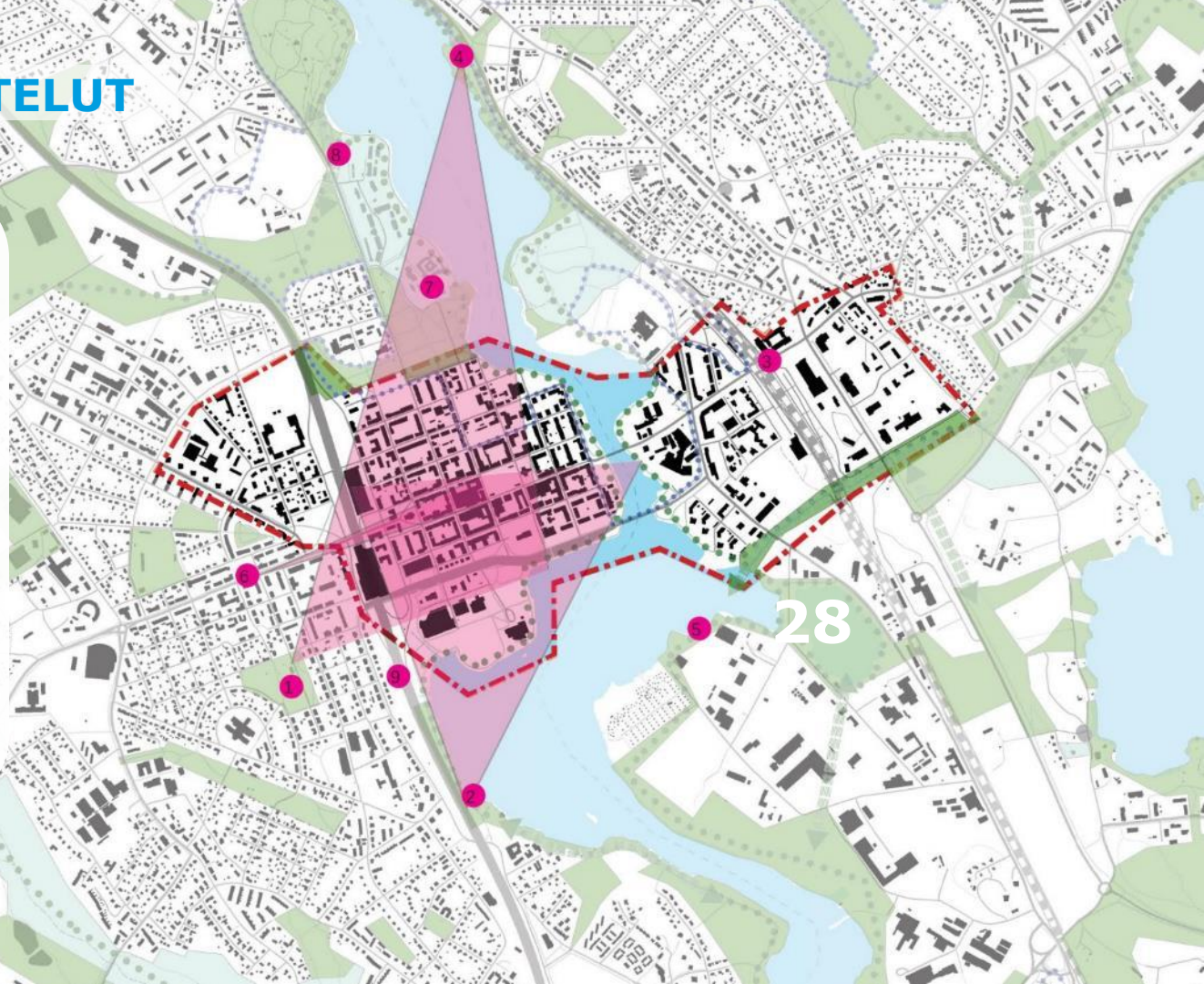
- Rakli (2015). Selvitys kaavamääräysten kustannusvaikutuksista
- Turun kaupunki (2017). Turun korkean rakentamisen selvitys
- Helsingin kaupunki (2011). Korkea rakentaminen Helsingissä

NÄKYMÄVAIKUTUSTEN TARKASTELO 3D-MALLINNUKSEN AVULLA

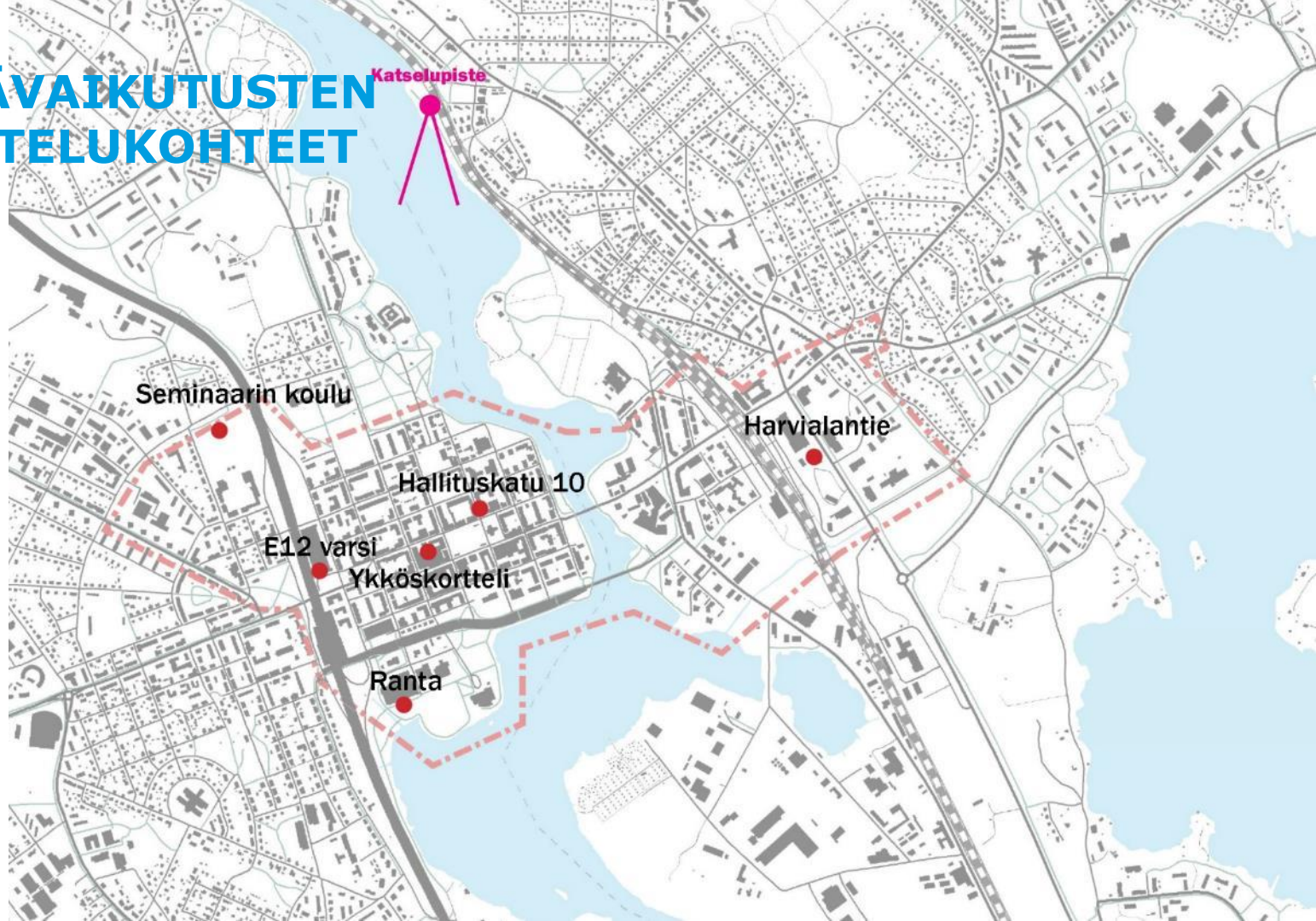
NÄKYMÄTARKASTELUT

Maiseman avautuneisuuden sekä alueelle saapumisen reittien ja virkistysreitistön perusteella arvioitiin tärkeimmät tarkastelualueelle avautuvat näkymäsuunnat.

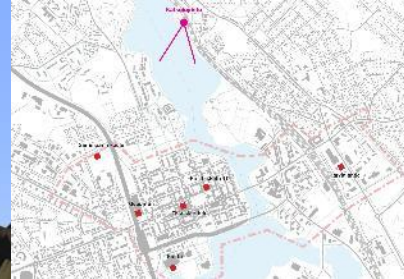
Tämän jälkeen laadittiin avoimen datan pistepilviaineiston ja kaupungilta saatujen maastotietoa täydentävien aineistojen pohjalta 3D-virtuaalimalli, jonka avulla tarkasteltiin eri korkuisen ja eri puolille aluetta sijoittuvan korkean rakentamisen näkymävaikutuksia. Katselupisteiksi tarkasteluun valittiin kuvan näkymäpisteistä tässä vaiheessa pisteet 2 ja 4 eli näkymät etelästä ja pohjoisesta järven yli kohti keskustaa. Työn kuluessa tarkastelua täydennettiin vielä pisteiden 3 ja 4 välille radan varteen sijoittuvan, linnamaiseman näkökulmasta erityisen tärkeänä koetun tarkastelupisteen näkymätarkastelulla.



NÄKYMÄVAIKUTUSTEN TARKASTELUKOhteet



NÄKYMÄVAIKUTUKSET (NÄKYMÄPISTE 4)



Näkymäpisteestä 4 avautuu yksi koko Hämeenlinnan kaupungin tunnusomaisimmista, näyttävimmistä ja tunnetuimmista näkymistä, näkymä järven yli kohti Hämeen linnaa. Näkymässä erottuu kaksi historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti tärkeää maamerkkiä: linna ja kirkon kellotorni. Näiden kohteiden dominanttiarvo on tärkeää säilyttää, ja siksi uutta huomioarvosta kilpailevaa rakentamista ei tule sijoittaa kohteiden välittömään läheisyyteen.

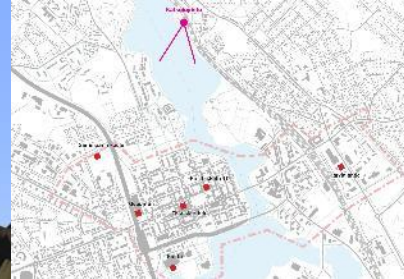
8 krs, Hallituskatu 10

Hallituskatu 10
Hämeenlinnan
kirkko



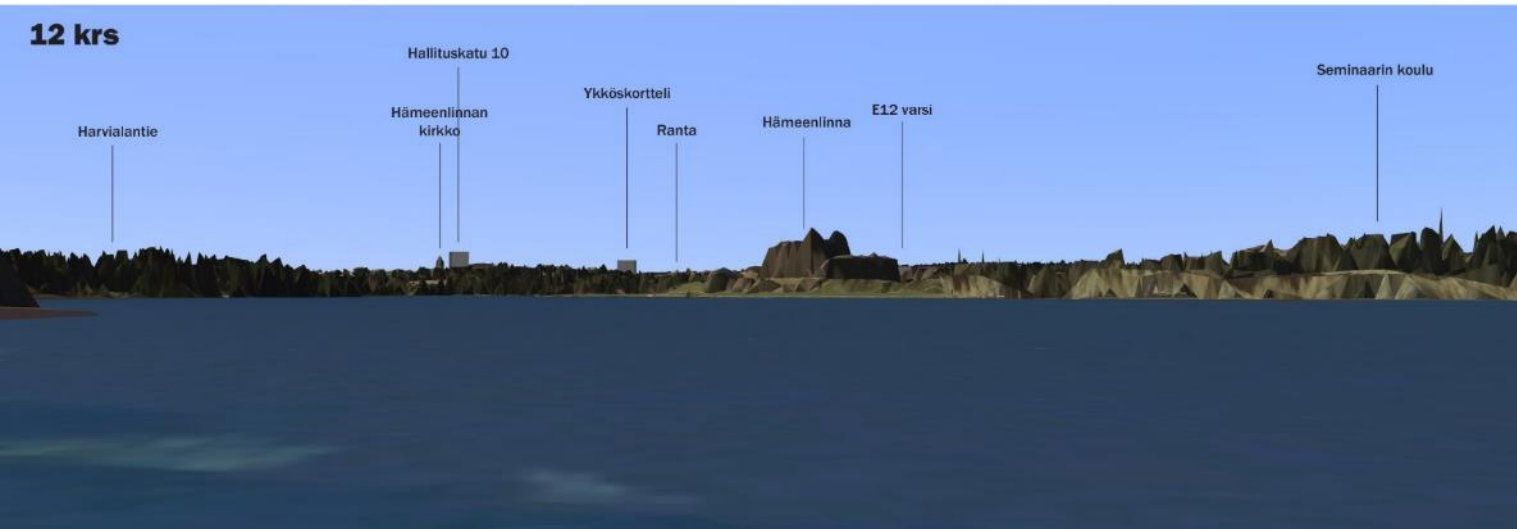
Näkymätarkastelusta ilmenee, että jo 8-kerroksinen rakennus sijoitettuna Hallituskadulle kirkon viereen kilpailee kaupungin silhuetissa huomiosta kirkon kellotornin kanssa.

NÄKYMÄVAIKUTUKSET (NÄKYMÄPISTE 4)



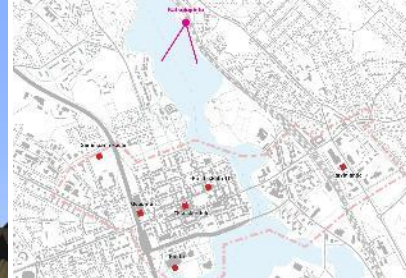
Kirkon ja torin viereisiä kortteleita lukuunottamatta nykyistä rakennuskantaa jo reilusti korkeampi 12-kerroksinenkaan rakentaminen ei nouse tarkastellussa näkymässä puustolinjan ylle.

12 krs

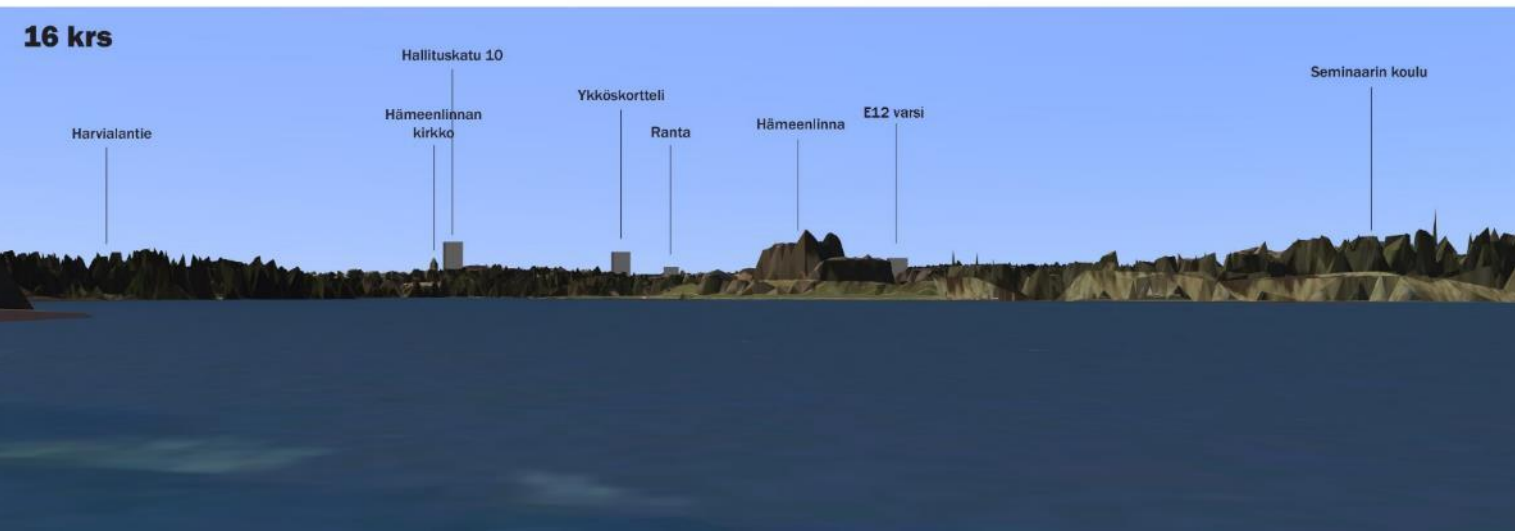


Ykköskorttelin korkea rakentaminen sijoittuu silhuettissa etäälle historiallisista dominanteista (linna, kirkkontorni), eikä siten vie näiltä voimaa samalla tavalla kuin näkymässä aiivan kohteiden viereen tai linjalle sijoittuva korkea rakentaminen. Korttelin rakennusten estetiikkaan ja maisemalliseen sopeutumiseen on kuitenkin kiinnitettävä erityistä huomiota.

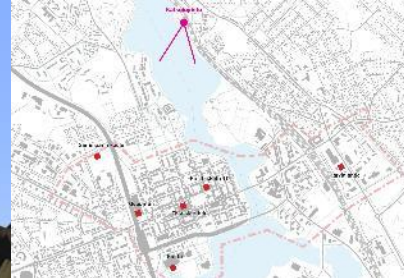
NÄKYMÄVAIKUTUKSET (NÄKYMÄPISTE 4)



Tästä tarkasteluunasta arvioituna 16-kerroksinen rakentaminen vaikuttaa soveltuvan tarkastelluista sijainneista vain Seminaarin koulun ja Harvialantien alueille.



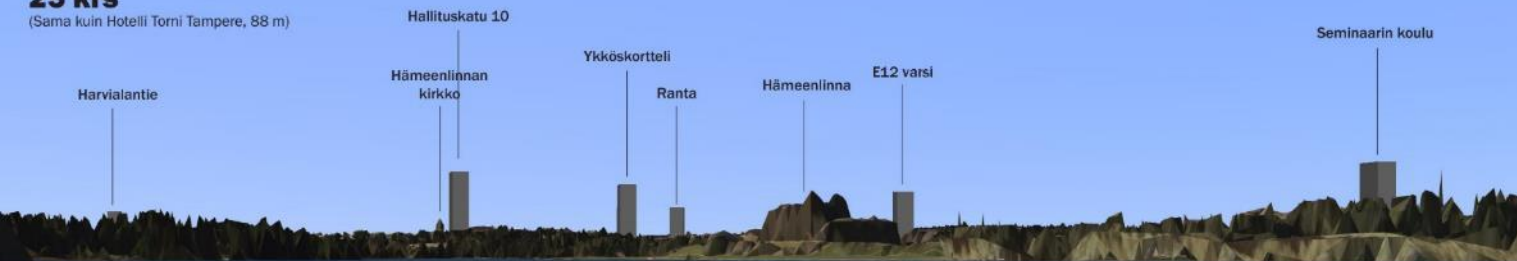
NÄKYMÄVAIKUTUKSET (NÄKYMÄPISTE 4)



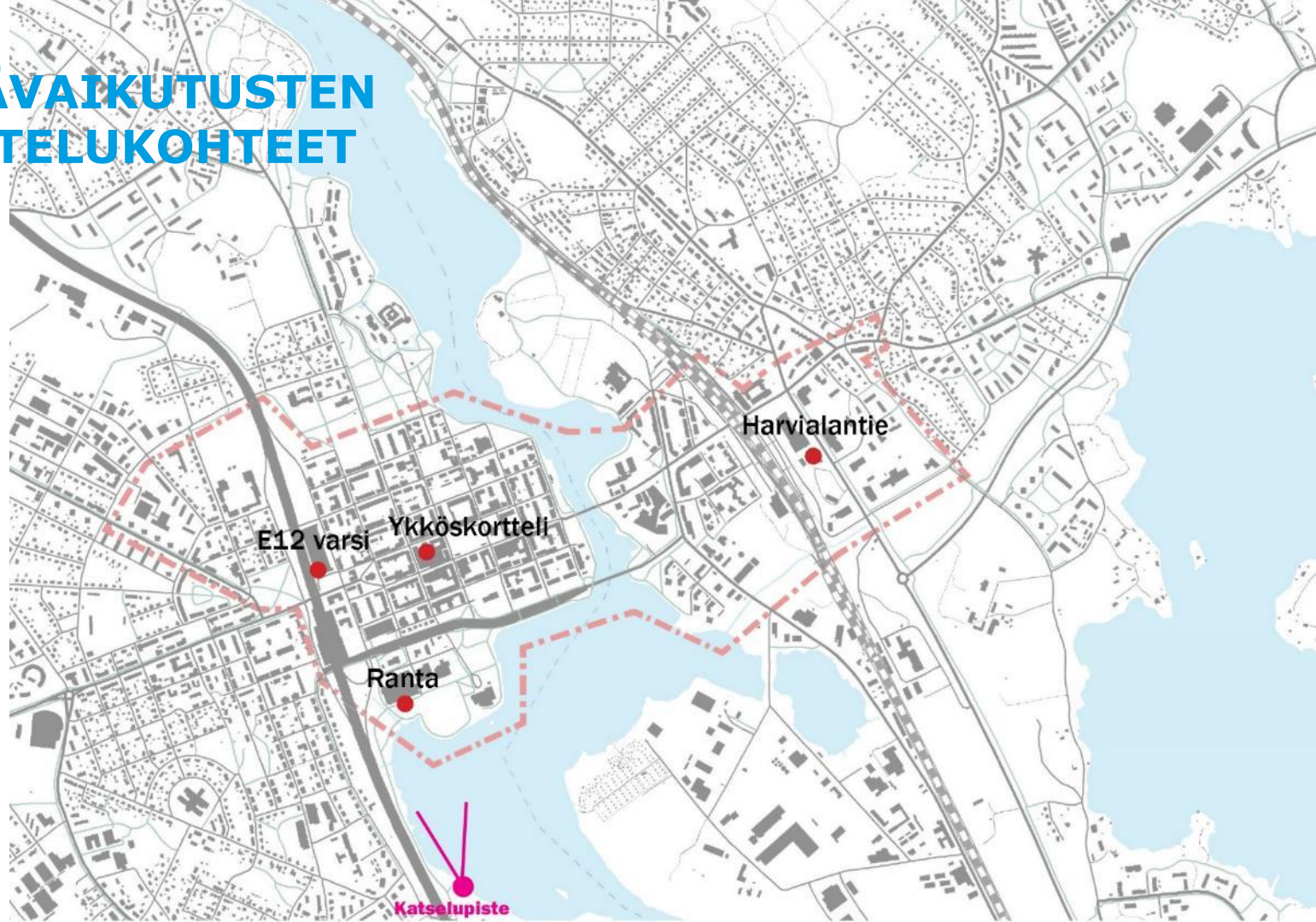
Harvialantien alueelle voi sijoittaa jopa 25-kerroksisen rakennuksen ilman, että se nousee tässä näkymässä esiin puustolinjan takaa.

25 krs

(Sama kuin Hotelli Tornin Tampere, 88 m)



NÄKYMÄVAIKUTUSTEN TARKASTELUKOhteet



NÄKYMÄVAIKUTUKSET (NÄKYMÄPISTE 2)

Myös etelästä katsottuna 12-kerroksinen rakentaminen vaikuttaisi soveltuvan hyvin tarkastelun kohteena olleille sijainneille.



12 krs



NÄKYMÄVAIKUTUKSET (NÄKYMÄPISTE 2)



16-kerroksinen rakentaminen kilpailee voimakkaasti huomiosta kirkon tornin kanssa. Mitä etäimmäs historiallisista maamerkeistä mennään, sitä helpommin maisema kestää uuden maamerkin syntymisen - vrt. Harvialantie.

16 krs



NÄKYMÄVAIKUTUKSET (NÄKYMÄPISTE 2)



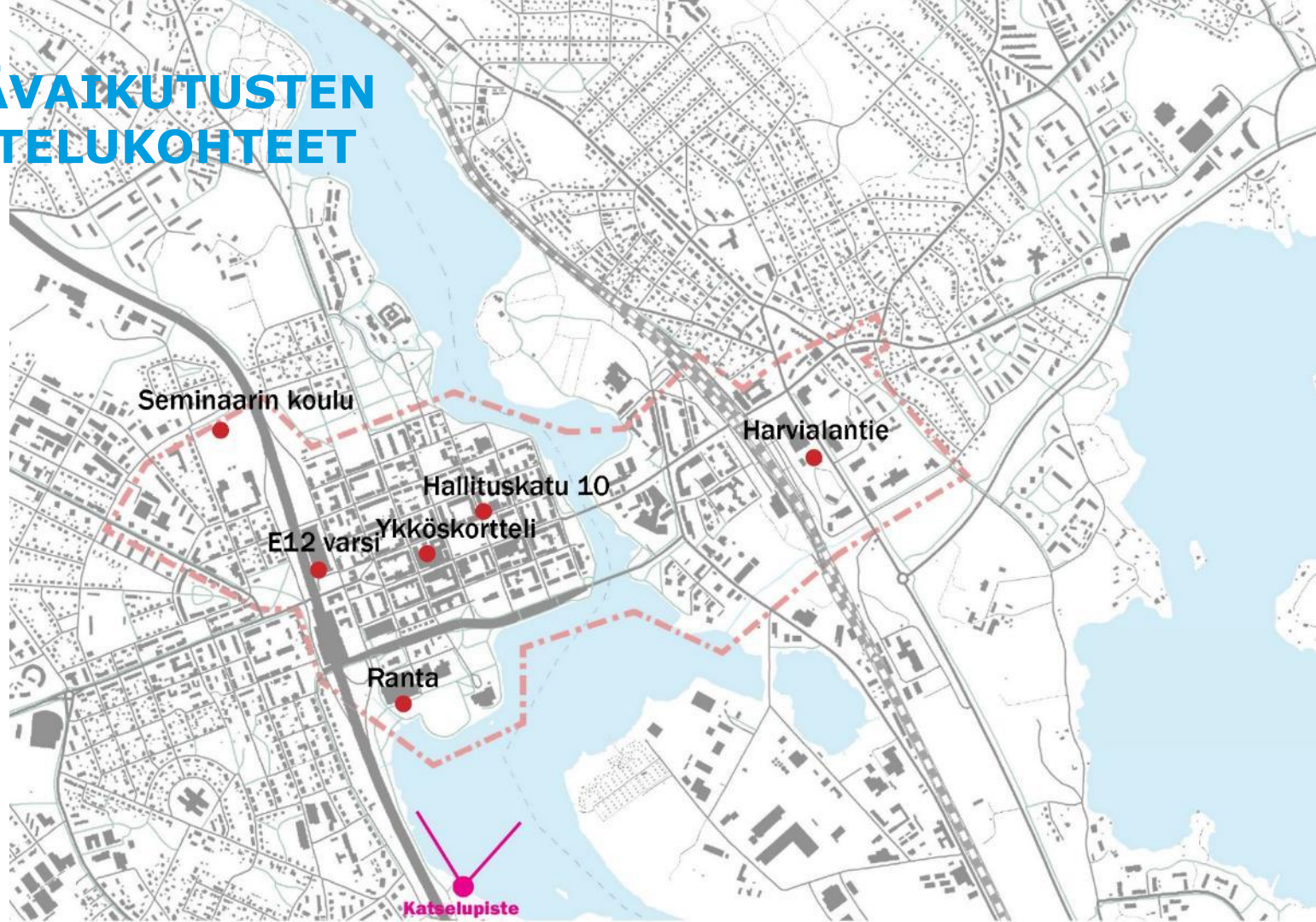
Harvialantien alue sijaitsee sen verran etäällä kaupunkikuvan dominanteista, että sinne sijoituessaan korkea rakentaminen muodostaa kaupunkikuvaan oman itsenäisen dominanttikohteen.

25 krs

(Sama kuin Hotelli Tornin Tampere, 88 m)



NÄKYMÄVAIKUTUSTEN TARKASTELUKOhteet



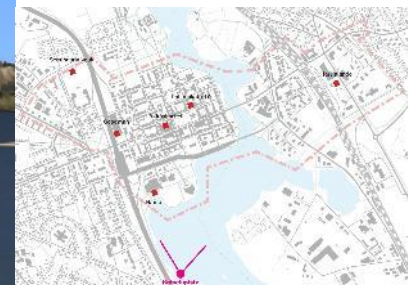
NÄKYMÄVAIKUTUKSET (NÄKYMÄPISTE 2)



Seuraavissa kuvissa on tarkasteltu keskustaan etelästä avautuvaa näkymää hieman edellistä näkymää lännempää seminaarin alueen rakentamisen vaikutusten tarkastelemiseksi.

Näkymätarkastelusta ilmenee myös, että jo 8-kerroksinen rakennus sijoitettuna Hallituskadulle kirkon viereen kilpailee kaupungin silhuettissa huomiosta kirkon kellotornin kanssa.

8 krs, Hallituskatu 10

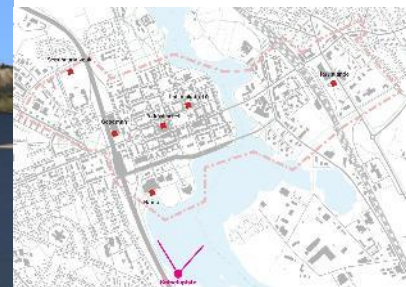


NÄKYMÄVAIKUTUKSET (NÄKYMÄPISTE 2)

12-kerroksinen rakentaminen Seminaarin alueella jää tämän mallinnustarkastelun perusteella vielä näkymättömiin tästä näkymäsuunnasta katsottuna.



12 krs

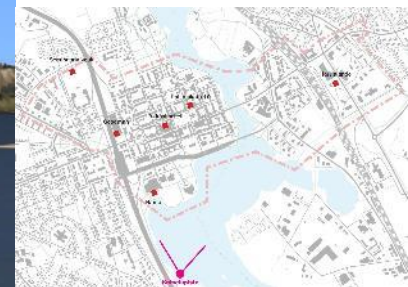


NÄKYMÄVAIKUTUKSET (NÄKYMÄPISTE 2)

Tästä näkymäsuunnasta katsottuna Seminaarin koulun alueelle soveltuu 16-kerroksinen rakentaminen, joka muualla vaikuttaa jo liian korkealta.



16 krs



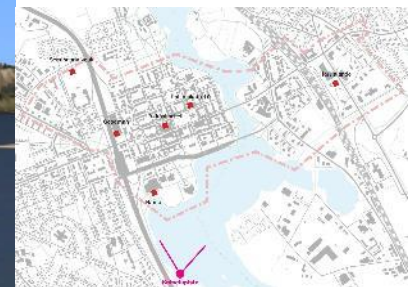
NÄKYMÄVAIKUTUKSET (NÄKYMÄPISTE 2)



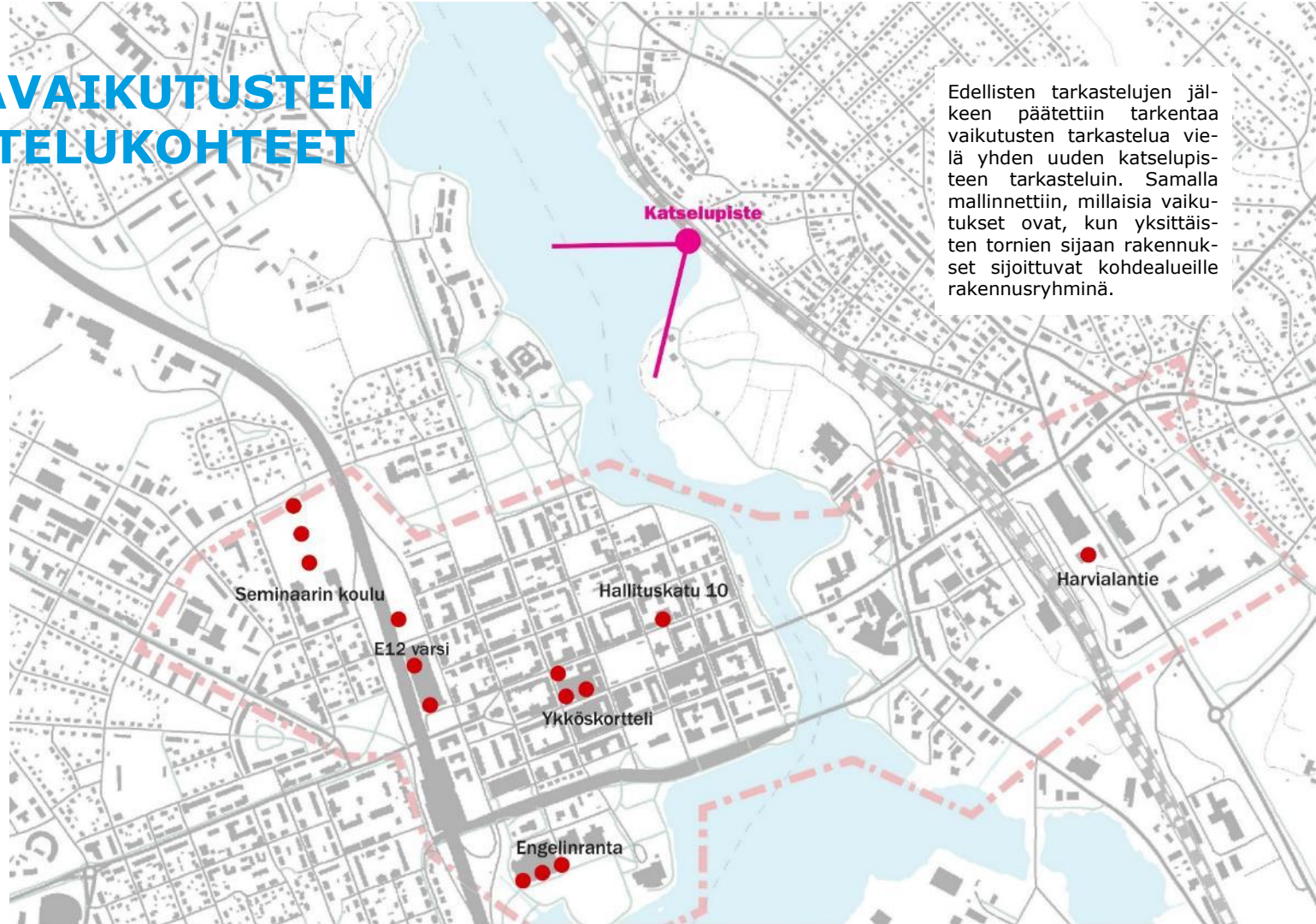
25-kerroksisen rakentamisen voidaan näkymätarkastelun perusteella arvioida olevan Hämeenlinnan tämänhetkiseen mittakaavaan ja kaupunkikuvaan nähden ylivoimaisesti erottuvana näin korkealla rakentamisella saavutettava huomioarvo on kuitenkin taattu.

25 krs

(Sama kuin Hotelli Tornin Tampere, 88 m)



NÄKYMÄVAIKUTUSTEN TARKASTELUKOhteet



Edellisten tarkastelujen jälkeen päätettiin tarkentaa vaikutusten tarkastelua vielä yhden uuden katselupisteen tarkasteluun. Samalla mallinnettiin, millaisia vaikutukset ovat, kun yksittäisten tornien sijaan rakennukset sijoittuvat kohdealueille rakennusryhminä.

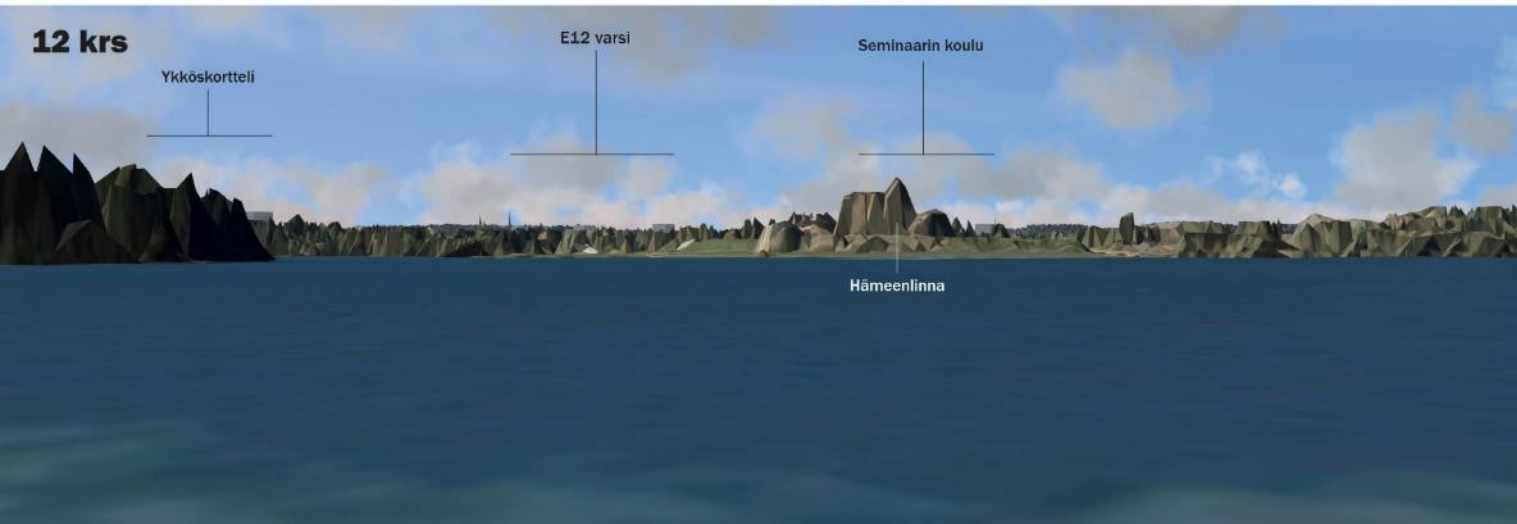
Nykytilanne

NÄKYMÄVAIKUTUKSET (NÄKYMÄPISTE 9)



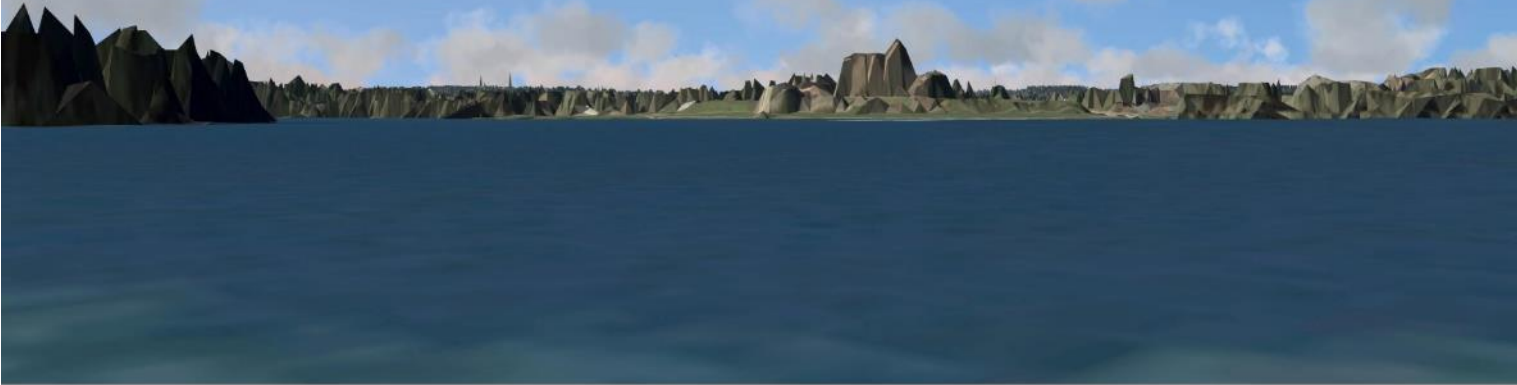
Itäisen katselusuunnan näkymätarkastelusta ilmenee, että linna jättää vielä 12-kerroksisen rakentamisen varjoonsa, vaikka se näkymässä sijoittuisikin samaan näkymäsektoriin.

12 krs



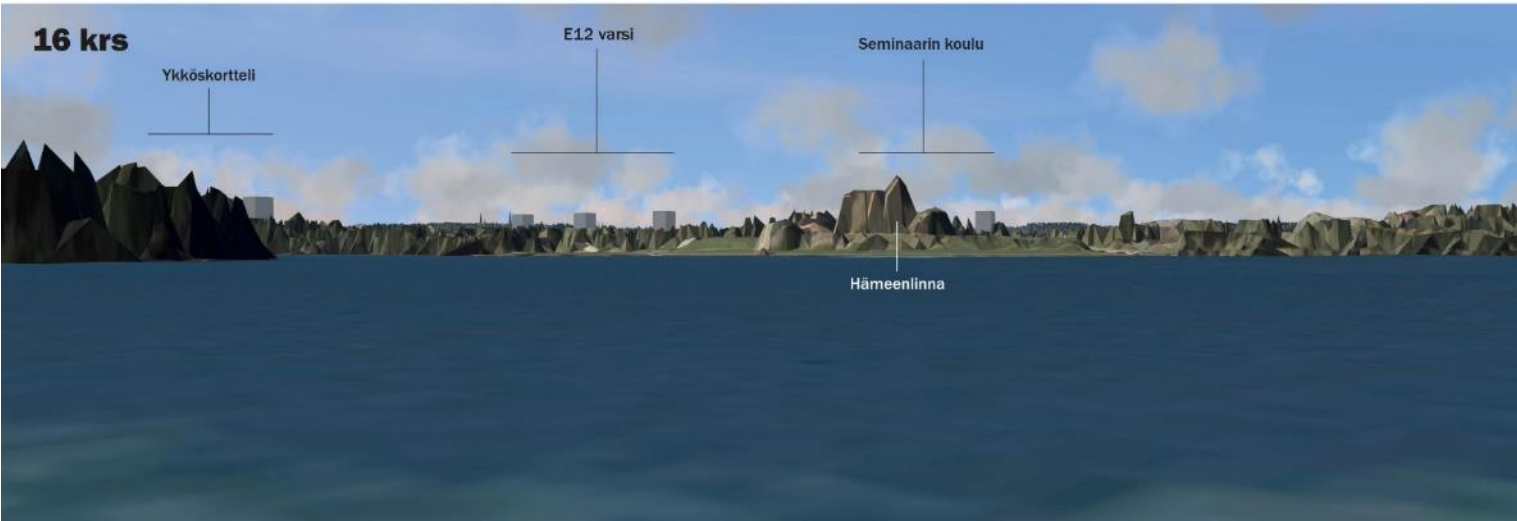
Nykytilanne

NÄKYMÄVAIKUTUKSET (NÄKYMÄPISTE 9)



Sen sijaan tätä korkeampi rakentaminen nousee näkymässä kilpailemaan huomionsta historiallisen linnan kanssa. 16-kerroksisen rakentamisen voidaan siten todeta olevan jo liian korkea Seminaarin alueelle.

16 krs



Nykytilanne

NÄKYMÄVAIKUTUKSET (NÄKYMÄPISTE 9)



Kuten aiemmankin tarkastelun yhteydessä todettiin, 25-kerroksisen rakentamisen voidaan näkymätarkastelun perusteella arvioida olevan Hämeenlinnan tämänhetkiseen mittakaavaan ja kaupunkikuvaan nähden ylimitoitettua. Ympäristöstä voimakkaasti erottuvana näin korkealla rakentamisella saavutettava huomioarvo on kuitenkin taattu.

25 krs



Hämeenlinna

KESKUSTAN RAKENNUSKANNAN UUDISTAMISEN POTENTIAALI



Työn viimeistelyvaiheessa kaupunki esitti toiveen, että korkean rakentamisen mallinnusten ja visualisointien yhteydessä tutkittaisiin myös ruutukaavakeskustan länsiosan eli kuvassa sinisellä osoitetun alueen rakennuskannan asteittain uudistamisen (rakennusten korottaminen tai korvaaminen kokonaan uusilla) vaikutukset.

- Tarkastelun periaatteiksi sovittiin
 - Uusi rakennuskanta esitetään 8-kerroksisina
 - Korttelit esitetään umpikortteleina sen tarkemmin tässä yhteydessä uusien rakennusten sijoittumista tai korttelien avautumista suunnittelemana

Lisäksi toivottiin erityisesti tarkasteltavan oranssilla katkoviivalla piirretyn ympyrän osoittaman alueen rakennusmahdollisuuksia. Tämä Ykkökorttelin ja sen välittömän lähiympäristön alue on keskustan elinvoimaisuuden kannalta tärkeä vyöhyke, johon suositellaan erityisesti sijoitettavaksi monipuolisesti eri käyttötarkoituksia, ja jossa kaupungin edustajat siksi ovat lähtökohtaisesti arvioineet rakentamisen voivan harkitusti nousta hieman muuta rakentamista korkeammaksi.

TARKASTELUN TULOKSET: KORKEALLE RAKENTAMISELLE SOVELTUVAT ALUEET

YLEISTÄ

Korkea rakentaminen soveltuu alueilla, joilla

- **kaupunkikuva** joko kaipaa uutta dominanttia tai jossa sellaisia vaihtoehtoisesti on ennestään niin runsaasti, ettei synny kaupunkikuvallista kilpailua
- myös kohteesta avautuu kauniita (luonto, erityinen rakennettu ympäristö) tai muutoin mielenkiintoisia (liikenneympäristö, tori) **näkymiä**
- **liikenteellinen saavutettavuus** on erityisen hyvä
- **ympäristö on toiminnallisesti vilkas tai potentiaaliset toimijamäärät suuria**; suurikin rakentamisen volyymi saadaan helposti alueen toiminnallisen monipuolisuuden mukanaan tuoman houkuttelevuuden (kaupunkien ydinkeskustat) tai muutoin erityisen runsaan asunto-, toimisto-, majoitus- tms. tarpeen vuoksi
- rakennusten korkeudelle ei ole toiminnallisia rajoitteita (voimalinjat, lentokentät...)

Korkea rakentaminen aiheuttaa väistämättä pitkiä varjoja ja vaikuttaa osaltaan myös katutasen ilmavirtojen kulkuun rakennetussa ympäristössä. Rakentaminen on sijoitettava paikkaan, jossa varjotuksesta tai tuulisuudesta ei aiheudu oleellista haittaa ympäristön asukkaille tai muulle ennestään paikkaan toteutuneelle toiminnalle.

Korkean rakentamisen kohteiden suunnittelu on vaativaa. Vaikutukset valtakunnallisesti arvokkaaseen linnan maisemaan ja muihin arvokkaisiin rakennetun kulttuuriympäristön aluekokonaisuuksiin tulee arvioida mallinnoiksi hankkeita tarkemmin suunniteltaessa, eikä korkealla rakentamisella saa heikentää ympäristön arvoja tai erityispiirteitä.

Korkeaan rakennukseen sijoittuu paljon kerrosalaa, jolloin se tuo mukanaan oletettavasti myös paljon käyttäjiä ja siten lisää ympäristön pysäköintipaikkatarvetta. Koska suuret pysäköintialueet eivät luo hyvää kaupunkikuvaa, on pysäköinti erityisesti keskustaan sijoitettujen korkeiden rakennusten osalta järjestettävä ensisijaisesti rakenteellisenä pysäköintinä.

Korkean rakentamisen rakentuessa asuinkäyttöön, on korttelin suunnittelussa huolehdittava myös oleskelu- ja virkistysalueiden riittävydestä ja auringonvalon saannista. Oleskelu- ja leikkialueina voidaan hyödyntää korttelin piha-alueiden lisäksi matalampien rakennusosien kattoja, joille näin muodostuu kattoterasseja ja –puutarhoja. Sijoitettaessa korkeaa rakentamista jo ennestään rakennettuun ympäristöön ja suoraan ennestään alueella sijaitsevien rakennusten yhteyteen, on tämä kuitenkin haasteellista tai mahdollonta, mikä keskustarakenteessa saattaa muodostua korkeaa asuinrakentamista rajoittavaksi tekijäksi.

SUUNNITTELUPERIAATTEITA KORKEAN RAKENTAMISEN SJOITTAMISEEN HÄMEENLINNAN KESKUSTASSA

Edellä esitettyjen huomioiden perusteella korkean rakentamisen voidaan tämän selvityksen tarkastelualueella arvioida soveltuvan parhaiten moottoritien varteen Goodmanin kauppakeskuksen pohjoispuolelle ja Engelinrantaan.

Kummassakin näistä sijainneista uudella rakentamisella voidaan muodostaa kaupunkikuvaan uusi, rikastuttava ja voimakas elementti, joka luo alueelle omilmeisen kiintopisteen ja imagotekijän, mutta ei silti kilpaile huomiosta liiaksi kaupungin vanhojen, historiallisten maamerkkien kanssa.

”Yksinäisen torahampaan” imagon välttämiseksi on rakentaminen näillä sijainneilla suositeltavaa toteuttaa vähintään kolmen rakennuksen ryhmänä.

Myös ns. ykköskortteliin Hämeenlinnan torin länsipuolella on tarkastelun perusteella mahdollista sijoittaa korkeaa rakentamista. Sijainti kaupungin historiallisella akselilla ja kävelykadun varressa tuo kuitenkin mukanaan laatuhojoja ja merkittäviä suunnittelun haasteita:

- kortteliin sijoittuva muuta rakentamista korkeammaksi nouseva rakentaminen on sijoitettava korttelin äärilaidoille ja sen on oltava arkkitehtuuriltaan erityisen korkeatasoista, harkittua, ympäristöön sovitettua ja kirkontornin arkkitehtuurin kanssa kilpailematonta.

- Keskeisellä sijainnilla rakentaminen ei saa myöskään liiaksi varjostaa ja siten haitata kävely-ympäristön viihtyisyyttä.
- Pysäköinnin kysymykset on pystyttävä ratkaisemaan rakenteellisella pysäköinnillä joko samassa korttelissa tai sen välittömässä läheisyydessä.

Muita korkealle rakentamiselle soveltuvia, joskaan ei sijainniltaan tai toiminnallisilta ominaisuuksiltaan ensiksi mainittujen veroisia sijainteja ovat Seminaarin alue sekä radan ja Harvialantien varret Hätilässä.

Harvialan alueella rakentaminen voi kaupunkikuvan puolesta olla jopa muita alueita korkeampaa, mutta käytännössä yli 12-kerroksisen rakentamisen toteutuminen alueella saattaa kuitenkin olla epärealistista.

Seminaarin alueella rakentamisen korkeutta rajoittaa sijainti linnan kanssa samassa näkymäsektorissa.

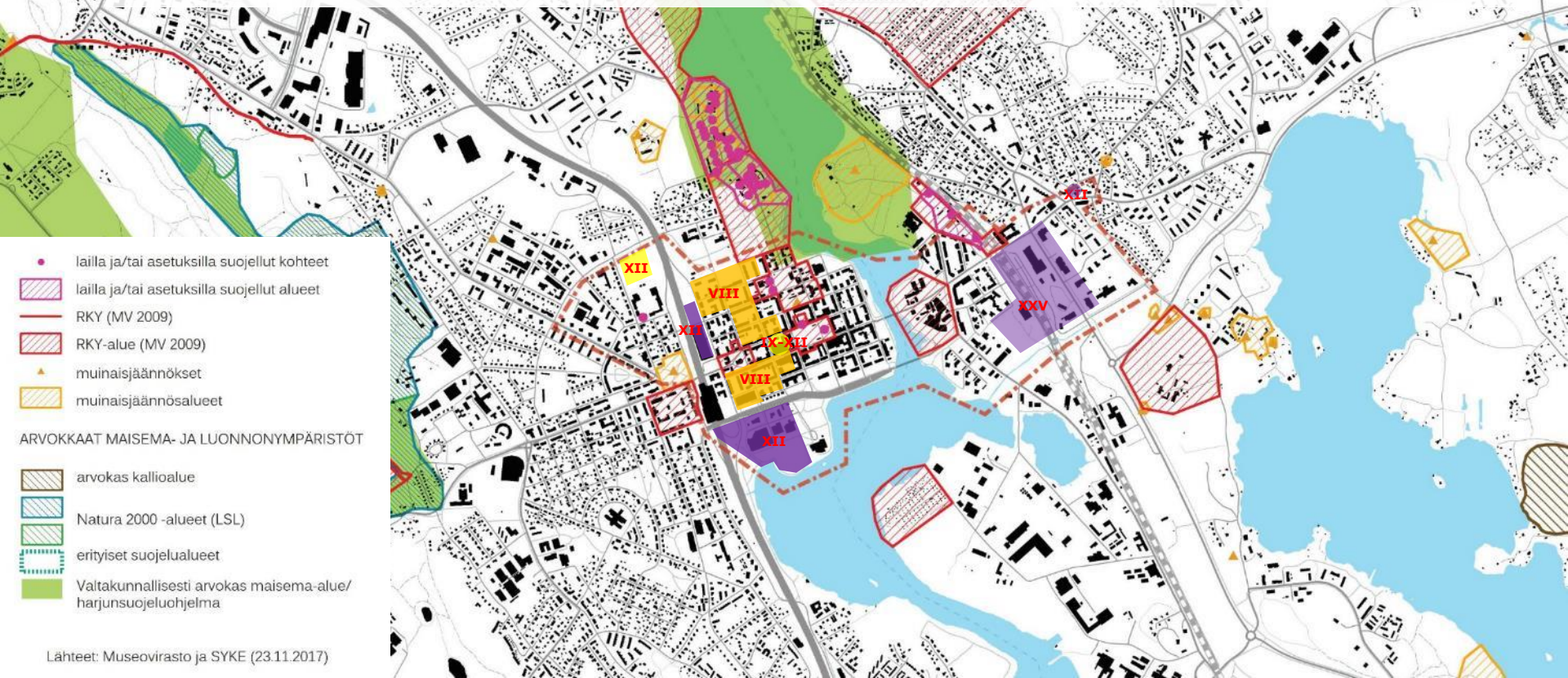
Myös Viipurintien päätenäkymän mäen päällä keskustan suunnasta katsottuna muodostava Viipurintie 23 kiinteistö sijaitsee paikalla, jossa kaupunkikuvallisesti voisi sijaita korkeampikin rakennus. (Mitään varsinaista painetta tämän kohteen korvaamiseen uudisrakentamisella ei kuitenkaan ole, ellei tarve tähän tule kiinteistön omistajilta itseltään.)

KORKEAN RAKENTAMISEN SIJOITTUMISEN MAHDOLLISUUDET



Korkea rakentaminen on tietyn reunaehdoin mahdollista sinipunaisiin, oranssein ja keltaisiin rastereihin osoitetuilla alueilla. Punaiset roomalaiset luvut osoittavat kerrosluvun, jota selvityksen perusteella suositellaan rakentamisessa enimmäismääräksi. Tarkemmat selitteet ja perustelut ilmenevät edellisen ja seuraavien sivujen teksteissä.

KORKEAN RAKENTAMISEN SIOJITTUMISEN MAHDOLLISUUDET YHDISTETTYNÄ OLEMASSA OLEVAN KULTTUURIYMPÄRISTÖN TIETOIHIN



- lailla ja/tai asetuksilla suojellut kohteet
- lailla ja/tai asetuksilla suojellut alueet
- RKY (MV 2009)
- RKY-alue (MV 2009)
- ▲ muinaisjäänökset
- muinaisjäänösalueet

ARVOKAAT MAISEMA- JA LUONNONYMPÄRISTÖT

- arvokas kallioalue
- Natura 2000 -alueet (LSL)
- erityiset suojelualueet
- Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue/harjunsuojeluohjelma

SUOSITUKSET YDINKESKUSTAN ALUEEN KAAVOITUKSEEN JA JATKOSUUNNITTELUUN

- Oranssilla rasterilla osoitetuilla korttelialueilla ruutukaavakeskustan länsiosassa ns. **purkava saneeraus** on mahdollista. Näillä alueilla voidaan sallia rakennusten maltillinen korottaminen ja kaupunkikuvan kannalta vähempiarvoisten rakennusten korvaaminen uusilla. Rakentamiselle suositeltava kerrosluku on enintään kahdeksan (VIII).
- Kulttuuriympäristön tarkasteluissa osoitetuilla historiallisilla akseleilla näinkään korkeaa rakentamista ei voida kaupunkikuvallisista ja kulttuuriympäristön suojelun syistä suositella.
- **Koko ruutukaavakeskustassa rakentamisen tulee olla toteutukseltaan ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoista, rakennushankkeet eivät saa heikentää valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävien arvoalueiden arvoja tai erityispiirteitä**
- **Poikkeuksen** edelliseen korkeusmaailmaan muodostaa myös keskustan elinvoimaisuuden kannalta tärkeä **ns. Ykköskortteli**, jossa kortteliin - tosin vain erityisen tarkoin sijainniltaan ja arkkitehtuuriltaan kaupunkikuvaan sovittaen - olisi tämän selvityksen tarkastelujen perusteella mahdollista sijoittaa myös kahdesta kolmeen korkeampaa (sijainnista korttelissa riippuen enintään 9 tai enintään 12-kerroksista) tornimaista ja hoikkaa rakennusosaa.
- Ykköskorttelia koskevat seuraavat reunaehdot:
 - Korttelista tulee muodostaa toiminnallisesti monipuolinen ns. "hybridikortteli", johon sijoittuu sekä asumista että muita toimintoja.
 - Arkkitehtuuriin, mm. torniosien sirouteen, tulee kiinnittää erityistä huomiota. Tätä silmällä pitäen muuta keskustan rakentamista korkeammalle nousevat rakennusosat suositellaan porrastamaan ja/tai viistoamaan siten, että ylimpien kerrosten (vähintään kahden ylimmän kerroksen) rakennusala on enintään 2/3 jalustasta nousevan torniosan alemmista kerroksista tai kattokerroksen korkeus muita kerroksia näkyvästi suurempi ja muoto voimakkaasti suippeneva.
 - uudisrakentaminen ei saa muodoiltaan tai väritykseltään kilpailla huomiosta linnan maiseman tai kirkon kanssa
 - Korttelin suunnittelijalta vaaditaan erityistä pätevyyttä ja näyttöjä kaupunkikuvallisesti korkeatasoisten kohteiden suunnittelusta. Tästä säännöstä voidaan poiketa, mikäli suunnittelija on valikoitunut korkeatasoiseksi todetun suunnittelukilpailun kautta.

SUOSITUKSET MUIILLA ALUEILLA

- **Seminaarin alueella** voidaan sallia 12-kerroksinen rakentaminen. Koska rakentaminen korkeimmillaan saattaa nousta puuston lomasta ja yli ja sijoittua radan varren ulkoilureitiltä nähtynä linnan maisemaan, vaaditaan kaikelta yli 8-kerroksiselta rakentamiselta kohdealueella suunnitteluvaiheessa riittävät mallinnukset, jotka osoittavat, ettei rakentaminen heikennä linnan maisemaa ja kaupunkikuvallista arvoa. Korkeuden lisäksi myös materiaali-, värivalinnoilla ja massoitteilla on iso merkitys: rakennusten tulisi korkeimmilta osiltaan olla erityisesti väritykseltään huomiota herättämättömiä ja sopeutua linnanäkymän maisemaan.
- Kaikessa korkeassa rakentamisessa on kiinnitettävä huomiota rakennusmassojen arkkitehtoniseen ilmeeseen ja hyödynnettävä ne arkkitehtuurin keinot, joilla muutoin kaksihissisenä helposti pohja-alaltaan laajoiksi ja siten raskaan näköisiksi muodostuvien rakennusten ilmettä pystytään keventämään:
 - Vähintään kahdessa ylimmässä kerroksessa pinta-ala enintään 2/3 tornin suuriman kerroksen alasta
 - Rakennusmassan "pilkkominen" osiin, jotka lomittuvat toisiinsa
- Pystysuuntaisten aiheiden, kuten julkisivuun sijoittuvien valaistujen hissi- ja porrashuoneiden hyödyntäminen julkisivuaiheina
- Värierojen hyödyntäminen

RISKIT

Korkean rakentamisen toteutukseen liittyen on tunnistettu seuraavia riskejä, joiden hallintaan ja toteutumisen ehkäisyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota kaavoituksessa jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa:

- Korkea rakentaminen näkyy kauas, joten suunnittelulta edellytetään erityistä laatua.
- Toisaalta laatuvaatimus saattaa lisätä toteutuksen kustannuksia ja siten pienentää investorien halukkuutta investoida korkean rakentamisen toteutukseen.
- Rakennushankkeen koko suhteessa markkinaan muodostaa taloudellisen riskin.
- Suunnittelukilpailu, mikäli rakennuskohteen suunnittelulta sellaista edellytetään, on helposti aikaavievä ja voi myös osaltaan lisätä kustannuksia ja vähentää investointihalukkuutta.
- Rakentamisen volyyymi (kerralla toteutuva kerrosalamäärä) on väistämättä kohteissa suuri. Kaupunkikuva edellyttäisi rakennusten toteuttamista rakennusryhmänä ns. torahammasvaikutelman ehkäisemiseksi. Riskinä on tällöin sekä keskustan toiminnallisen painopisteen siirtyminen että sen vastapuolena investoinnin epäonnistuminen, jos kaikille toteutuville kerrosneliöille ei löydykään käyttöä ja ostajaa.
- Volyymien ollessa suuria, pienellekin tontille tulee paljon asukkaita, työpaikkoja ja/tai muita käyttäjiä. Korkeaa rakentamista tulee sijoittaa vain erityisen hyvän joukkoliikenteen saavutettaville. (Joukkoliikenteen näkökulmasta runsaan asukas- tms. toimijamäärän sijoittuminen keskitetystä pysäkin läheisyyteen on myös mahdollisuus, positiivinen tekijä!)
- Joukkoliikenne- ja kävely-ympäristöpainotteisuudesta huolimatta korkean rakentamisen toteutuminen lisää pysäköinnin järjestämisen tarvetta. Koska maantasopysäköinnin yhdistäminen korkean rakentamisen kohteisiin tarkoittaisi laajojen pysäköintikenttien syntymistä, mitä ei voida keskustaympäristössä pitää toivottavana kehityksenä, kohdistuu paine erityisesti rakenteellisen pysäköinnin järjestämiseen. Rakenteellisen pysäköinnin kustannus on (toki ympäristöstä, maaperästä yms. Riippuen) jopa nelinkertainen verrattuna maantasopysäköintiin.
- Suuret pysäköintitarpeet ja tiivis rakentaminen lisäävät helposti tonttien pinnoitettujen alueiden osuutta, mikä puolestaan vaikeuttaa osaltaan hulevesien hallintaa ja lisää hulevesitulvien riskiä. Hämeenlinnan keskustassa hulevedet tulee hallita siten, ettei hulevesiä pääse järviin.

VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN (KUVASOVITETARKASTELUT)

VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN (NÄKYMÄ 2 POHJOISEEN)

RANNAN TORNITALOT (12 KRS), YKKÖSKORTTELIN TORNITALOT (12 JA 9 KRS)



VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN (NÄKYMÄ 2 POHJOISEEN)

TORNITALOT (12 KRS), YKKÖSKORTTELIN TORNITALOT (12 JA 9 KRS), RUUTUKAAVAKESKUSTAN
LANSIOSAN UUDISTUS (8 KRS)



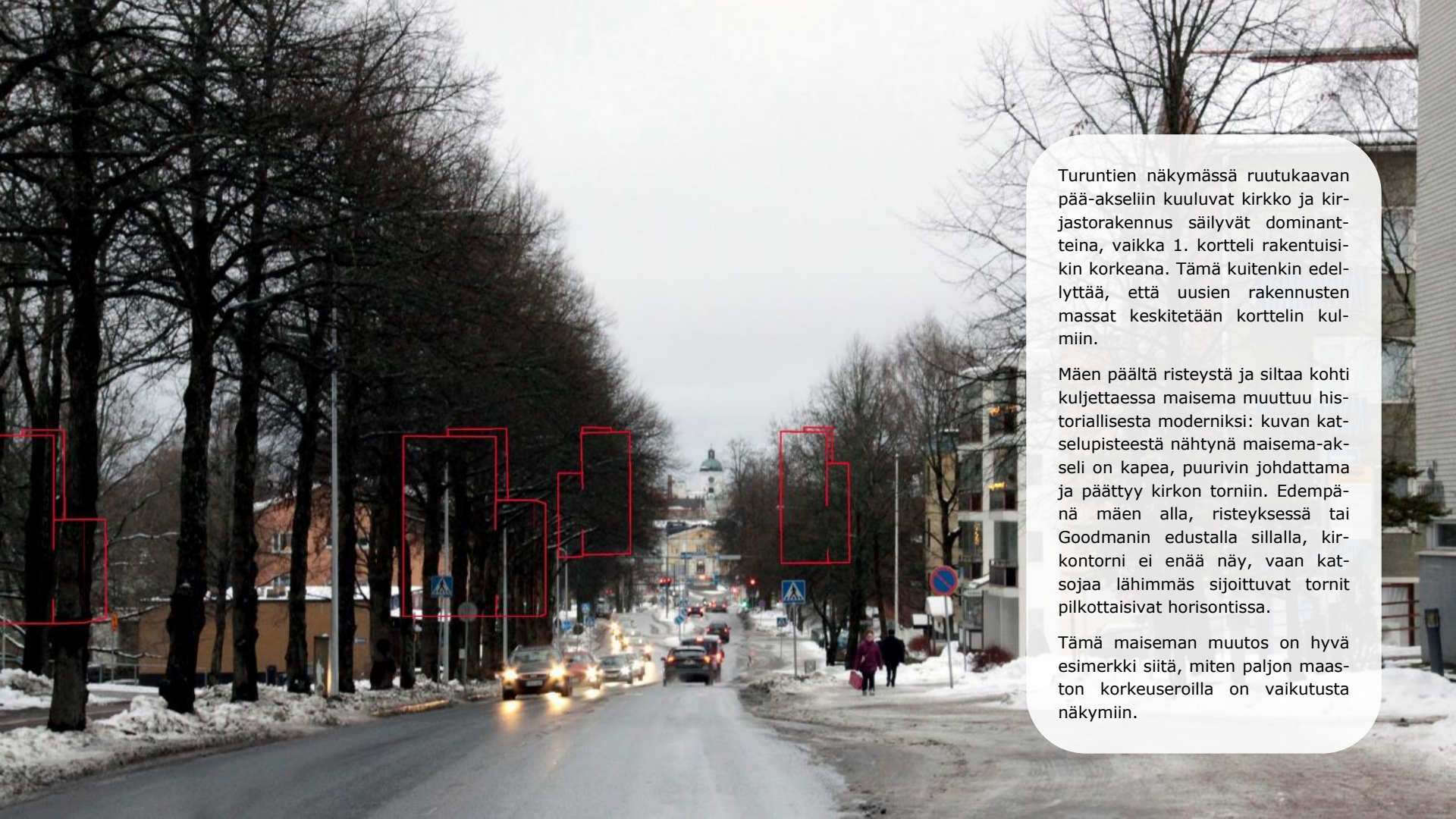
VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN (NÄKYMÄ 6 PITKIN TURUNTJETÄ ITÄÄN) YKKÖSKORTTELIN TORNITALOT (9/12 KRS; JÄÄVÄT NÄKYMÄSSÄ PUUSTON TAA)



VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN (NÄKYMÄ 6 PITKIN TURUNTIETÄ ITÄÄN)

YKKÖSKORTTELIN TORNITALOT (9/12 KRS), E12 VARREN TORNIT (12 KRS)





Turuntien näkymässä ruutukaavan pää-akseliin kuuluvat kirkko ja kirjastorakennus säilyvät dominantteina, vaikka 1. kortteli rakentuisikin korkeana. Tämä kuitenkin edellyttää, että uusien rakennusten massat keskitetään korttelin kulmiin.

Mäen päältä risteystä ja siltaa kohti kuljettaessa maisema muuttuu historiallisesta moderniksi: kuvan katselupisteestä nähtynä maisema-akseli on kapea, puurivin johdattama ja päättyy kirkon torniin. Edempänä mäen alla, risteyksessä tai Goodmanin edustalla sillalla, kirkon torni ei enää näy, vaan katsojaa lähimmäs sijoittuvat tornit pilkottaisivat horisontissa.

Tämä maiseman muutos on hyvä esimerkki siitä, miten paljon maaston korkeuseroilla on vaikutusta näkymiin.

VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN (NÄKYMÄ 6 PITKIN TURUNTIETÄ ITÄÄN)

RUUTUKAAVAKESKUSTAN LÄNSIOSAN UUDISTUS (8 KRS)

Kuvassa on esitetty, mikä olisi vaikutus, jos keskusten ruutukaava-alueen länsiosan uudistaminen toteutettaisiin 8-kerroksisin umpi-korttelein.

Kuva osoittaa hyvin, että ruutukaavan pääakselin linjalla tällainen saneeraus tai edes yksittäisten rakennusten korottaminen tai korvaaminen näin korkein uudisrakennuksin ei tule kysymykseen, vaan sen vaikutus kaupunkikuvaan olisi merkittävä ja negatiivinen.

VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN (NÄKYMÄ 4 ETELÄÄN)

1. KORTTELIN TORNITALOT (9 JA 12 KRS)



VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN (NÄKYMÄ 4 ETELÄÄN)

1. KORTTELIN TORNIT (9 JA 12 KRS), RUUTUKAAVAKESKUSTAN LÄNSIOSAN UUDISTAMINEN (8 KRS)



VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN (NÄKYMÄ 4 ETELÄÄN)

1. KORTTELIN TORNIT (9 JA 12 KRS), RUUTUKAAVAKESKUSTAN LÄNSIOSAN UUDISTAMINEN (8 KRS)



Ykköskorttelin tornitalot erottuvat selkeästi kaupungin silhuetissa. Koska ne sijoittuvat näkymässä kuitenkin riittävän etäälle sekä kirkontornista että linnasta, on kokonaisvaikutelma rauhallinen, eikä korkea rakentaminen tällä sijainnilla vie kummankaan näkymässä tärkeän historiallisen elementin arvoa.

Keskusten länsiosan 8-kerroksinen uudistus tuo kattokerrokset puustolinjan ylle, mutta senkään vaikutus maisemaan ja näkymään ei ole negatiivinen.

VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN (NÄKYMÄ 1 MYLLYMÄELTÄ KOILLISEEN)

YKKÖSKORTTELIN TORNITALOT (9 JA 12 KRS), P-HALLIN ALUEEN TORNIT (12 KRS)



VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN (NÄKYMÄ 1 MYLLYMÄELTÄ KOILLISEEN) YKKÖSKORTTELIN TORNITALOT (9 JA 12 KRS), P-HALLIN ALUEEN TORNIT (12 KRS)

Myllymäeltä katsoja näkee kerralla koko keskustan. Uudet korkeat rakennukset muodostavat näkymään rytmikkaita ja mielenkiintoisia maamerkkimäisiä rakennusryhmiä.

Mahdollisiksi rakentamisen paikoiksi tarkastelussa osoitetuille alueille sijoituessaan uudet korkeat rakennukset eivät rajoita silhuetissa merkittävien vanhojen rakennusten näkymistä, vaan päin vastoin muodostavat kiinnostavia poikkeuksia muutoin melko tasaiseen kaupunkinäkymään, jossa nykyisin dominanttina erottuu vain kirkkotaloni.

VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN (NÄKYMÄ 1 MYLLYMÄELTÄ KOILLISEEN)

YKKÖSKORTTELIN TORNITALOT (9 JA 12 KRS), P-HALLIN ALUEEN TORNIT (12 KRS), ENGELINRANNAN TORNITALOT (12 KRS) JA HÄTILAN TORNI (25 KRS)



Engelinrannan ja Hätilän korkea rakentaminen sijoittuu tässä näkymässä puuston taakse, mutta kuvassa on punaisin rakennusmassoin osoitettu, miten rakennukset erottuisivat näkymässä, jos puustoa ei olisi.

VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN (NÄKYMÄ 1 MYLLYMÄELTÄ KOILLISEEN) YKKÖSKORTTELIN TORNITALOT (9 JA 12 KRS), P-HALLIN ALUEEN TORNIT (12 KRS) JA RUUTUKAAVA- KESKUSTAN LÄNSIOSAN UUDISTAMINEN (8 KRS)

Tasakorkuisina (8 kerrosta) umpi-
kortteleina esitetty keskustan länsi-
siosan uudistaminen antaa tarpeet-
toman monotonisen kuvan uudistu-
ksen mahdollisista vaikutuksista.
Korkeuksien puolesta 8-kerroksisen
rakentamisen sijoittaminen ko-
alueelle näyttäisi kuitenkin mah-
dolliselta (lukuun ottamatta kirkko-
tori-ykköskortteli-kirjasto-akselia,
jolle sijoittuvan korkean rakenta-
misen kaupunkikuvallinen vaikutus
on muita alueen osia huomatta-
vasti merkittävämpi ja herkästi ne-
gatiivinen).

MUUT VAIKUTUKSET

KORKEAN RAKENTAMISEN SOSIAALISET VAIKUTUKSET

Positiiviset vaikutukset:

- Rakennuksen /alueen imago, tunnettuus
- Korkean rakennuksen saavutettavuus, näkymät sekä lähiympäristön toiminnot ja palvelut yleensä hyvät
- Tornitaloissa asuvat yleensä asumiseensa ja ympäristöönsä tyytyväisiä

Negatiiviset vaikutukset:

- Korkea rakentaminen voi heikentää väestörakenteen monipuolisuutta
 - Asuntojen korkeampi hintataso; ongelmallinen nuorille, opiskelijoille, lapsiperheille, osalle maahanmuuttajista
 - Asuntojen kokoluokka
 - Korkeaa keskustarakennusta ei aina pidetä lapsiystävällisenä kasvuympäristönä
 - Eläkeläisiä 40 % (Kysely Helsingissä 2011)

- Korkeassa rakennuksessa asuminen on useimmille vähemmän mieleistä
 - Paloturvallisuuteen liittyvät pelot
 - Osa pelkää korkeita paikkoja tai suljettuja ja ahtaita paikkoja (hissi)
 - Rikollisuuden pelko on suurempi, sosiaaliset suhteet koetaan etäisemmiksi ja auttamishalukkuus vähäisemmäksi (HKI)

Tornitaloasumisesta kiinnostuneet *

- Elämäntapaprofiilit: "satsaajat", "kotoilijat" ja "meneväiset"
- Ekologisuus, yhteistilat tai yhteisöllinen asuminen ei houkuttele

MUUT ARVIOIDUT VAIKUTUKSET KORKEAN RAKENTAMISEN TOTEUTUESSA JA SUOSITUKSET TEKNISEEN SUUNNITTELUUN

- Liikenne:
 - Korkean rakentamisen liikennevaikutukset ovat vastaavat kuin muutoinkin suuren käyttäjämäärän sijoituessa yksittäiseen kohteeseen. Pysäköinti muodostuu helposti ongelmaksi ja rakenteellinen pysäköinti on käytännössä ainoa toteutusvaihtoehto, kun pintapysäköinti ei keskusta-alueilla tule kyseeseen.
- Tekninen huolto:
 - Koska korkea rakentaminen tuo paljon käyttäjiä pienelle alalle, tulee tarkemmassa suunnittelussa varmistaa alueen teknisen verkoston (vesihuolto, (ml. verkoston paine) kaukolämpö jne.) kapasiteetin riittävyys
 - Rakentaminen saattaa aiheuttaa johto- ja laitesiirojen tarvetta → kustannuksia
- Hulevesien hallinta:
 - Hulevesien hallinnan näkökulmasta korkean rakentamisen vaikutukset ovat positiiviset: kun kerrosala sijoittuu päällekkäisiin kerroksiin laajan alueen sijaan, vapautuu maanpintaan jätettäväksi pinnoittamatta ja siten mahdollistamaan hulevesien imeytymistä ja käsittelyä tontilla.
 - Mahdolliset kattopuutarhat tai viherjulkisivut parantavat hulevesien hallinnan tilannetta keskusta-alueilla, jos niitä on mahdollista sijoittaa korkean rakentamisen yhteyteen.
- Maamassat:
 - Siirrettävien maamassojen määrät rakennettavaa kerrosalaneliömetriä kohden jäävät todennäköisesti pienemmiksi kuin ”perinteisessä” rakentamisessa.

KIITOS

