

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Linja-autoaseman asemakaavamuutos

Kaavanumero: 2545

Diaari-nro: HML/1326/10.02.03.01/2017

HÄMEENLINNAN KAUPUNKI – MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

14.8.2017

7.9.2017 (muutos: Engelinrannan osayleiskaavan lainvoimaisuus)

6.10.2017 (suunnittelualueen rajaus tarkentunut, puisto mukaan)

9.8.2018 (Uudenmaan ELY-keskus lisätty osallisten luetteloon, selvitykset, aikataulu, yhteystiedot)

1.2.2019 (yleiskaavatilanne, aikataulu, yhteystiedot)



Kohde

Asemakaavan muutos
Dnro: HML/1326/10.02.03.01/2017
Työnumero: 2545
Keskusta (4. kaupunginosa), kortteli 14
tontti 1035 ja yleiset alueet

Asemakaavan muutos käsittää 4. kaupunginosan (Keskusta 4) korttelin 14, siihen liittyvät linja-autoaseman liikennealueet, virkistys- ja katualuetta. Suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustan etelälaidalla Palokunnankadun, Wetterhoffinkadun, Paasikiventien ja Sibeliuksenkadun rajaamalla alueella. Kaavamuutosalueen pinta-ala on n. 1,41 ha.

**Hakija/aloite
Päätökset**

Kaavatyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Vireilletulo

Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2017, kohde 36 Linja-autoaseman asemakaavamuutos.

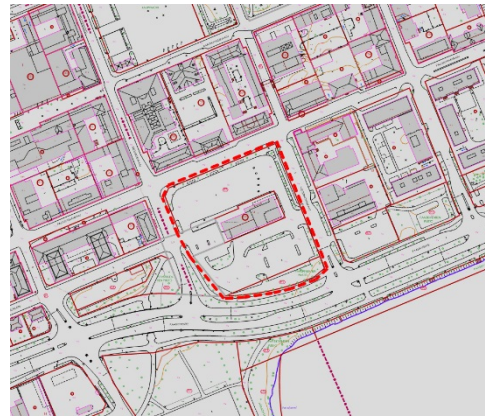
Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Linja-autoaseman omistaa osakeyhtiö, johon kuuluu kaupungin lisäksi myös muita osakkaita.

Kaupunki on sitoutunut luovuttamaan tontin tontinluovutuskilpailun voittaneelle rakennusliikkeelle.

Asemakaavan tarkoitus ja tavoite

Asemakaavan tavoitteet perustuvat Engelinrannan osayleiskaavan ja 11/2016-03/2017 järjestetyn tontinluovutuskilpailun mukaisiin tavoitteisiin. Engelinrannan osayleiskaava on saanut lainvoiman kuulutuksella 31.8.2017. Engelinrannan osayleiskaavan mukaisesti alueelle tavoitellaan yhteensä noin 15 000 k-m²:ä. Alueella järjestettiin tontinluovutuskilpailu Hämeenlinnan Eteläranta Oy:n toimesta asemakaavan muutoksen pohjaksi. Kilpailun voittanutta ehdotusta (Lohkot) jatkokehitetään asemakaavamuutoksen kuluessa. Asemakaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa korttelin täydennysrakentaminen. Kortteliin tavoitellaan asu- mista, liike- ja/tai toimistotilaa ja mahdollisesti hotellia. Linja-autoaseman toiminnot säilyvät korttelialueella. Asemakaavamuutoksella ratkaistaan myös



Ote kantakartasta



Kaavamuutosalueen rajaus



Aluerajaus ortokuvassa

linja-autoaseman suojele. Lisäksi asemakaavamuutos liittyy syksyllä 2017 käynnistyvään Paasikiventien linjauksen asemakaavamuutokseen.

Historia ja nykytilanne

Linja-autoaseman kortteli kuuluu historialliseen Hämeenlinnan keskustan pohjois-eteläsuunnassa halkaisevaan puistojen ja julkisten rakennusten akseliin, jonka juuret ulottuvat 1770-luvun lopulle. Akselin pohjoispäässä on Hämeen linna, jonka bastionien mitta on ollut lähtökohtana keskustan korttelileveydelle. Pohjois-eteläsuuntaisen kaupunkiakselin kiintopisteitä ovat linna, tori ja rantatori. Akselille ja sen varrelle on rakennettu tärkeitä julkisia rakennuksia, kuten lääninhallitus, raatihuone, kouluja ja kirkko. Vielä vuoden 1845 kartassa suunnittelualue on ollut vesistöä ja vuoden 1892 kartassa rantaviiva on sijainnut nykyisen linja-autoaseman eteläjulkisivun kohdalla. (Lähde: Hämeenlinnan kaupunki, Hämeenlinnan rakennushistoriallinen selvitys, 24.6.2014, osat C ja D. Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy.) Lisäksi kortteli on merkittävä osa kaupungin eteläistä julkisivua.

Suunnittelutilanne

- Maakuntakaava

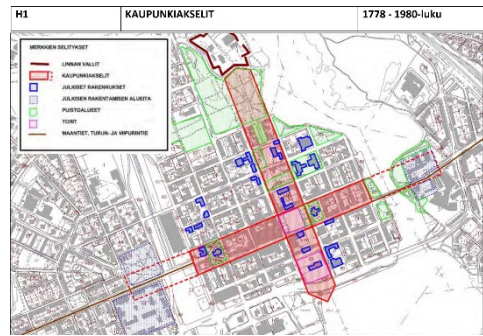
Alueella on voimassa Kanta-Hämeen maakuntakaava, joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 29.11.2004 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 28.9.2006. Kokonaismaakuntakaavaa täydentävä 1.vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 18.12.2015 ja 2. vaihemaakuntakaava 24.5.2016. Maakuntakaavassa Hämeenlinnan keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueena, jolla on arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (Cs) ja keskustan länsiosaa ja eteläosa (Engelinranta) keskustatoimintojen alueena (C) ja Paasikiventie on osoitettu kaksiajorataisena tienä.

- Yleiskaava

kv 11.1.1984

Kantakaupungin yleiskaava 2035, ehdotus YHLA 16.5.2017, KH 22.5.2017

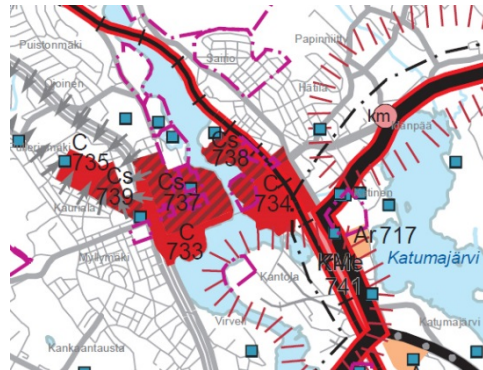
Kantakaupungin yleiskaava 2035 on tullut osittain voimaan 29.9.2018. Kantakaupungin yleiskaava 2035 on korvannut Engelinrannan osayleiskaavan. Yleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Alueelle on osoitettu myös linja-autoliikenteen



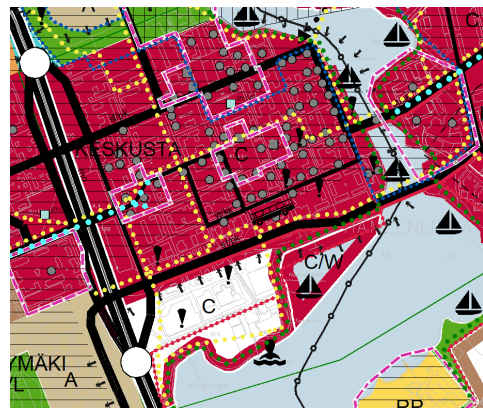
Historialliset kaupunkiakselit (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy, 2014)



Ote maakuntakaavan (2006) ja vaihemaakuntakaavan 1 (2015) yhdistelmästä



Ote vaihemaakuntakaavasta 1 (vahv. 18.12.2015)



Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035, kartta A (lainvoimainen 29.9.2018)

matkakeskus symbolilla ja pyöräilyn pääreitti Paasikiventien varteen. Lisäksi linja-autoasema on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, täydennysrakentamisen ja muiden alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Rakennuksia ei saa purkaa. Paasikiventie on osoitettu merkittävästi parannettavana katuna.

Engelinrannan osayleiskaava (KV hyv. 15.6.2015, § 88, lainvoimainen 31.8.2017) on korvautunut kantakaupungin yleiskaavalla 2035. Engelinrannan osayleiskaavan mukaisesti alueen tavoitteellinen rakennusoikeus on 15 000 k-m².



Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035, kartta B (lainvoimainen 29.9.2018)

Asemakaavat
nro 1474, 18.8.1981,
nro 1684, 11.4.1985

Voimassa olevassa asemakaavassa suurin osa alueesta kuuluu vuonna 1981 vahvistettuun asemakaavaan (nro 1474), jossa on osoitettu linja-autoaseman korttelialuetta (LA), linja-autoaseman liikennealuetta (LLA), puisto (VP) Paasikiventien varteen sekä katualuetta linja-autoaseman länsipäätyyn. Linja-autoaseman suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja tehokkuusluku $e=0.90$. Tontista saa käyttää rakentamiseen 70 %. Pieni alue suunnittelualueen lounaisnurkasta kuuluu vuonna 1985 vahvistettuun asemakaavaan (nro 1684), jossa se on osoitettu Sibeliuksenkadun katualueeksi.



Ote asemakaavayhdistelmästä

Selvitykset ja suunnitelmat

Kaavatyön aikana laaditaan tarkemmat liikenneselvitykset liikenteellisen toimivuuden varmistamiseksi. Lisäksi tutkitaan mahdollista maaperän pilaantuneisuutta. Kaavaehdotusta laadittaessa on tehty meluselvitys, ilmanlaatuselvitys ja linja-autoaseman rakennuksen kuntotutkimukset.

Lisäksi kaavatyössä hyödynnetään aiemmin laadittuja selvityksiä kuten esim. Engelinrannan osayleiskaavan, kantakaupungin yleiskaavan 2035 ja keskustavision yhteydessä laadittuja selvityksiä:

Liikenneselvitykset

- Hämeenlinnan keskustan liikennesuunnitelma. Hämeenlinnan kaupunki 2012. (KV 10.6.2013).
- Hämeenlinnan liikenneverkkoselvitys. Sito Oy 2013.
- Hämeenlinnan Engelinrannan osayleiskaavan liikenneselvitys, 30.1.2015. Sito Oy.
- Keskustan pysäköintiselvitykset (2015-2016)

Rakennettu kulttuuriympäristö

- Rakennettu Häme, Maakunnallisesti arvokas rakennusperintö. Putkonen ym., Hämeen liitto 2003.
- Kyliä ja kortteleita, Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvitys. Putkonen, Ivars, 2003.
- Hämeenlinnan linja-autoasema, Rakennushistoriallinen selvitys. Tmi Lauri Putkonen 23.3.2012.
- Hämeenlinnan rakennushistoriallinen selvitys, Kaupunkisuunnittelu ja –rakentaminen keskustassa ja Keinusaassa 1778-2014. Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy, Hämeenlinnan kaupunki, 24.6.2014.

Muut

- Hämeenlinnan hulevesitulvariskien alustava arviointi. Hämeenlinnan ympäristöjulkaisuja 18. Heli Jutila, 2011.
- Engelinrannan hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, 9.12.2014, Sito Oy
- Keskustavisiö 2014, Hämeenlinnan kaupunki. (KV 13.10.2014)
- Engelinrannan alueen melutarkastelu 12.6.2015, Sito Oy
- Palokunnankadun katusuunnitelma välillä Sibeliuksenkatu-Linnankatu (YHLA 13.12.2016)

Arvioitavat vaikutukset MRL 9§ MRA 1§

Kaavatyön yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutukset painottuvat

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Lisäksi selvitetään kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin. Arviointi perustuu käytettävissä oleviin perustietoihin, selvityksiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin tietoihin, lausuntoihin ja huomautuksiin.

Osalliset

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

Valtion ja kunnan viranomaistahot/ hallintokunnat:

Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskukset, Museovirasto, Hämeen liitto, Kanta-Hämeen pelastuslaitos, kaupunkirakennepalveluiden tontti- ja mittauspalvelut, infrasuunnittelu ja joukkoliikenneyksikkö sekä rakennuttamisen, rakentamisen ja kunnossapidon palvelut viranomaispalveluista rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu sekä muut kaupungin hallintokunnat

Verkostojen haltijat:

HS Vesi Oy

Elenia Oy

Telia, Elisa, DNA

Kuntalaiset ja yhteisöt (mm. liikennöitsijät, taksit)

Maanomistajat ja -haltijat, naapurit, elinkeinonharjoittajat, yhteisöt ja muut vaikutuspiiriin kuuluvat tahot

Osallistuminen

Uusin versio osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) on kaavoitustyön ajan saatavilla kaavoitusyksiköstä ja internetsivuilta <http://www.hameenlinna.fi> kohdasta Palvelut > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus > Vireillä olevat kaavat > Asemakaavat > Linja-autoaseman asemakaavamuutos 2545, Keskusta (4).

Kaavan valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta ilmoitetaan lehtikuulutuksella Hämeen Sanomissa ja kaupungin ilmoitustaululla. Asianosaisille maanomistajille ja naapureille tiedotetaan myös kirjeellä. Aloitusvaiheessa järjestetään aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta ja tarvittaessa kaavaehdotuksesta. Tarvittaessa järjestetään kaavatyön aikana viranomaisten kanssa työneuvotteluita ja ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Ennen kaavaluonnoksen nähtäville laittoa järjestetään avoin yleisötilaisuus, jossa keskustellaan kaavoituksen tavoitteista ja asukkaiden näkemyksistä alueen käytöstä. Myös tontinluovutuskilpailun voittanut Lehto Group järjestää osallistamista kevään ja kesän 2017 aikana ennen kaavan luonnosvaihetta.

Kaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi, jolloin osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteensä hankkeesta kirjallisesti tai suullisesti kaavoitusyksikköön. Nähtävilläolon aikana järjestetään avoin yleisötilaisuus.

Kaavaehdotuksen ollessa julkisesti nähtävänä (MRL65§, MRA27§) mahdolliset muistutukset kaavaehdotuksesta osoitetaan kaupunkirakennelautakunnalle ja toimitetaan palvelupiste Kastelliin Raatihuoneenkatu 11 tai osoitteella: PL 84, 13101 Hämeenlinna. Tarvittaessa järjestetään nähtävilläolon aikana avoin yleisötilaisuus.

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymispäätöksestä voidaan tehdä kunnallisvalitus Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen valitusaihana.

Tavoiteaikataulu

Aloitusvaihe 04-08/2017: osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinta, aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu, kaavan selvitystarpeet

Valmisteluvaihe 09-12/2017: kaavan selvitysten ja asemakaavaluonnoksen laadinta → kaavaluonnos nähtävillä arviolta 12/2017, jolloin osallisilla mahdollisuus antaa kaavaluonnoksesta mielipide kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen nähtävilläolon aikana

Ehdotusvaihe 01-09/2018: kaavaehdotuksen laadinta → kaavaehdotus nähtävillä arviolta 09/2018, jolloin osallisilla mahdollisuus jättää kaavaehdotuksesta muistutus kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen nähtävilläolon aikana

Hyväksyminen

Hyväksymisvaihe 12/2018 - 03/2019: kaavaehdotus kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä arviolta 03/2019

Yhteystiedot

Kaupunkirakenteen asiakaspalvelu, puh. (03) 621 2310, mypalvelupiste@hameenlinna.fi

Hämeenlinnan kaupunki, Kaavoitus,
Wetterhoffinkatu 2, 3. krs, PL 84, 13101 Hämeenlinna

Yhteyshenkilöt:

Johanna Närhi, arkkitehti
johanna.narhi@hameenlinna.fi
p. (03) 621 2245

Jari Mettälä, asemakaava-arkkitehti
jari.mettala@hameenlinna.fi
p. (03) 621 2137

LOHKOT

SUUNNITTELU- JA TONTINLUOVUTUSKILPAILU LINJA-AUTOASEMAN KORTTELI
22.3.2017 HÄMEENLINNA



ILMAHAVAINNEKUVA POHJOISESTA

10 / 10 LOHKOT

Kuvat: Kilpailuehdotus Lohkot, linja-autoaseman tontinluovutuskilpailu I palkinto 04/2017, Arkkitehtipalvelu Oy, Tommi Luukkonen, Tuomas Helin, Pasi Widgren ja Rakennuskartio Oy (Lehto Group)