



HÄMEENLINNAN KAUPUNKI

Liite 1/KV 9.2.2015 § 20

Maankäytön suunnittelun linjaukset 2014

Sisällysluettelo

1.	Tiivistelmä	3
2.	Maankäytön suunnittelun periaatteet	4
2.1	Johdanto	4
2.2	Kehityskuva	6
2.3	Maankäytön kehittämisen periaatteet	7
2.4	Johtopäätökset, maankäytön suunnittelun keskeiset strategiset tehtävät	16

MAANKÄYTÖN SUUNNITTELUN LINJAUKSET

1. Tiivistelmä

Hämeenlinnan kasvu pohjautuu suurelta osin kaupungin sijaintiin Suomen kasvukäytävällä Helsingin ja Tampereen välissä. Hämeenlinna on seutukuntansa keskuskaupunki. Maankäytön suunnittelu tukee kaupungin kasvua ja elinvoimaa. Kantakaupunkia täydennysrakennetaan ja laajennetaan hallitusti. Kantakaupungin kaupunkirakennetta tiivistetään hyödyntäen olemassa olevaa palveluverkkoa ja kunnallisteknisiä verkostoja. Asuntovarantoa luodaan eri puolille kaupunkia tasaisesti, jotta turvataan edellytykset palvelurakenteen säilymiselle. Kaupungin keskustaa vahvistetaan, mutta myös olemassa olevia kaupunginosakeskuksia kehitetään.

Maankäytön suunnittelussa luodaan mahdollisuudet kaupungin kasvulle 500 asukkaalla vuodessa ja noin 400 asunnon vuosituotanto. Kaupungin kehittäminen edellyttää suunnitelmallisuutta ja pitkäjänteisyyttä. Laaditaan joustavat ja päivitettävät yleiskaavat maankäytön muutosalueille. Tonttitarjontaan luodaan puskuria niin, että asemakaavoissa on jatkuvasti varantoa kahden vuoden tonttikysynnän verran. Kaupunki asemakaavoittaa pääosin omalle maalleen. Yksityisen maata kaavoitetaan lähinnä vain kaavamuutostilanteissa sekä silloin, kun se on kaupunkirakenteen tiivistämisen kannalta tarkoituksenmukaista.

Merkittävimmät lähivuosien kehitettävät alueet ovat keskusta, Engelinranta, Asemanseutu, Visamäen korkeakoulukeskus sekä Mäskälän, Äikääjän ja Tertin pientaloalueet ja 10-tien varren, Moreenin ja Kirstulan yritysalueet.

2. Maankäytön suunnittelun periaatteet

2.1 Johdanto

2.1.1 Lähtökohdat

Hämeenlinnan maankäytön strategia on yksi osa kaupunkiympäristön kehittämisen linjauksia. Maankäytön kehittämisen rinnalla kokonaisuuteen kuuluu mm. maapoliittiset linjaukset, elinkeinon ja palvelujen kehittämisen periaatteet, ympäristön tilaan sekä yhdyskuntarakentamiseen liittyvät linjaukset.

Kaupungin strategiatyöstä on johdettavissa maankäytön strategia. Se täydentää ja konkretisoi kaupungin tavoitteita.

Kaupunkistrategian tarkoituksena on osoittaa arvot ja visio kaupungin kehittämiseksi. Maankäytön strategia taas osoittaa miten kaupunkistrategia konkretisoituu maankäytön kehittämisessä. Maankäytön strategiassa määritetään yleispiirteisesti maankäytön kehittämisen suuntaviivat ja eri toimintojen yhteensovittaminen ja ajoittaminen. Merkittävät toimintaympäristön muutokset, esim. kuntaliitos, on asia joka edellyttää myös maankäytöltä strategisia linjauksia.

2.1.2 Luonne

Maankäytön strategiatyö on luonteeltaan jatkuva prosessi, jossa jatkuvasti tarkistetaan ja täsmennetään maankäytön kehittämisen suuntaa, etsitään ja vertaillaan, reagoidaan ympäröivän maailman muutoksiin ja täsmennetään kurssia.

2.1.3 Strategia ja muut suunnitteluvälineet

Maankäytön strategia on maankäyttö- ja rakennuslain sisältämien suunnitteluvälineiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan, rinnalle syntynyt ennen kaikkea strateginen suunnitteluväline. Se ei ole aluevaraussuunnitelma, siinä ei osoiteta täsmällisesti rakentamisen määrää tai yksittäisiä rakennuspaikkoja vaan osoitetaan suuntaviivat yleis- ja asemakaavoitukselle. Toisaalta merkittävät kaupunkikehityshankkeet kuuluvat maankäytön strategiaan.

2.1.4 Millaista sisältöä

Maankäytön strategiassa tulee kuvata millaisessa tilanteessa kaupunki juuri nyt on ja millaiselta tulevaisuus näyttää. Maankäyttöön liittyviä kaupunkikehitykseen liittyviä asioita ovat mm. kaupungin elinvoima, väestömäärän muutos, ikärakenteen muutos, muuttoliike, yritystoiminnan vetovoimaisuus ja luonne, työssäkäynnin suuntautuminen, palvelurakenteeseen kohdistuvat muutokset, kaupan sijoittuminen, asumispreferenssit, maankäytön muutokset, elämäntapaan, työhön ja vapaa-aikaan kohdistuvat muutokset.

2.1.5 Muut prosessit ja ohjelmat

Maankäytön strategiaa toteutetaan kaavoitusohjelmassa, kunnallistekniikan toteuttamisohjelmassa, investointiohjelmassa, rakentamisohjelmassa, asunto-ohjelmassa jne. Esim. kaavoitusohjelmassa kuvataan tulevan vuoden asema- ja yleiskaavoituskohteet, niiden aikataulu ja kaavan tavoitteet. Maankäytön strategialla ohjataan yleispiirteisesti tulevien vuosien kaavoitusohjelmia.

2.1.6 Kaupungin visio ja strategiset päämäärät

Maankäytön strategia kytkeytyy kaupungin kokonaissuunnitteluun. Strategia ohjaa kaupungin kokonaissuunnittelua sekä lautakuntien suunnittelua ja toimintaa.

2.1.7 Arvot

Kaupungin arvot ovat: Yhdenvertaisuus ja yhteisöllisyys, asukaslähtöisyys ja palveluhenkisyys, luovuus ja rohkeus sekä kestävä elämäntapa.

Yhdenvertaisuus ja yhteisöllisyys: Hämeenlinnan kaupunki mahdollistaa hyvän arjen ja kehityksen kaikille tasapuolisesti. Asukkaita kannustetaan monipuoliseen yhteistoimintaan ja vastuuseen lähi-piiristään.

Asukaslähtöisyys ja palveluhenkisyys: Asukkaat osallistuvat kaupungin ja palvelujen kehittämiseen. Kaupunki palvelee ammattitaitoisesti ja ystävällisesti.

Luovuus ja rohkeus: Kaupunki tukee kuntalaisten aloitteellisuutta ja kehittää toimintaansa rohkeasti. Kaupunki hakee ennakkoluulottomasti kekseliäitä ja raikkaita ratkaisuja.

Kestävä elämäntapa: Kaupunkia rakennetaan taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti vastuullisesti. Kaupunki huolehtii rakennetusta ympäristöstä ja säilyttää puhtaan luonnon myös tuleville sukupolville.

2.1.8 Visio

Visio määrittää suunnan tavoitteille: Hämeenlinna on historiastaan elinvoimaa ammentava, kaunis ja kodikas kulttuurikaupunki Suomen sydämessä.

Visiossa on useita maankäytön suunnitteluun liittyviä linjauksia. Maankäytön strategia perustuu näihin linjauksiin ja maankäyttö toteuttaa osaltaan koko kaupungin strategiaa. Alla on lueteltu visio- on maankäytön suunnittelua suoraan koskevat kohdat ja niiden maankäytön suunnitteluun kohdistuvat mittarit. Strategiasta on johdettavissa myös muita maankäytön suunnittelua ohjaavia linjauksia, mitkä voivat liittyä esimerkiksi kaupungin palveluiden kehittämiseen tai johtamiseen.

Luova ja elinvoimainen elinkeinoympäristö

- Yritysten sujuvat sijoittautumisprosessit
- Erikokoisten luovutusvalmiiden tonttien ja toimitilojen määrä ja sijoittuminen kartalla
- Kasvukäytävän (HHT-akseli) vahvistaminen ja hyödyntäminen
- HHT:ta vahvistava yleiskaava laaditaan valtuustokauden aikana

Kaupunkilaisten hyvää arkielämää tukevat, kumppanuuteen ja tarpeeseen perustuvat palvelut

- Vaikuttavat, tehokkaat, kokonaistaloudelliset ja laadukkaat palvelut
 - Vastuualueittainen kokonaistyytyväisyys (asukaskysely, tavoitteena vuosittainen parannus)

Hyvä ympäristö ja kestävä kaupunkisuunnittelu

- Kokonaisvaltainen, ennakoiva ja kestävä maankäytön suunnittelu
 - Kantakaupungin ajantasainen yleiskaava valmis
 - Rakennusluvan käsittelyaika
 - Aluekehityshankkeet etenevät suunnitellusti
 - Joukkoliikenteen matkat/asukas
 - Kevyen liikenteen suunnitelma laadittu ja sen toteutusta seurataan
- Hallittua kasvua tukeva tonttitarjonta, monipuoliset asumismahdollisuudet ja tarkoituksenmukaiset palveluverkot
 - Vapaiden tonttien määrä suhteessa kysyntään
 - Asukaskysely (uusi kysymys: tonttitarjonta) ja asiakastyytyväisyyskysely tontin saaneille
 - Asumisohjelma laaditaan valtuustokaudella

- Ympäristö- ja energiainnovaatioiden käyttöönotto ja uuden teknologian hyödyntäminen
 - Uusien energiamuotojen ja teknologioiden käyttöönotto ja seuranta
- Luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen, terveellinen elinympäristö ja vesistöjen puhtaus

Tasapainoinen talous ja tuloksellisuuden parantaminen

- Tulo- ja rahoituspohjan vahvistaminen.
 - Asukasluku (kasvutavoite 0,5 % vuodessa)
 - Tasapainoinen väestörakenne

Hyvinvoiva, osaava ja kehityshaluinen henkilöstö

2.2 Kehityskuva

2.2.1 Kaupungin kasvu ja kaupunkirakenteen muutokset

Suomen kasvukäytävä (aiemmin HHT) on Suomen merkittävin kasvukäytävä. Alueelle sijoittuu kolmasosa koko maan väestöstä ja lähes 40 prosenttia työpaikoista sekä valtakunnan tuotannosta. Kasvukäytävillä nähdään olevan merkittävä potentiaali kehittämisvyöhykkeiden taloudelliselle kasvulle (esim. elinkeinoelämän verkostoituminen, vyöhykkeen osa-alueiden työnjako) ja kestävän aluerakenteen edistämiseksi.

Olemassa oleva, tiivis kaupunkimainen rakentaminen keskittyy nykyään pääasiassa Hämeenlinnan keskustan alueelle. Myös jatkossa Hämeenlinnan keskustaa on tarkoitus kehittää kaupunkimaisena ydinalueena, seutukeskuksena, joka tarjoaa monipuolisesti erilaisia asumismahdollisuuksia.

Hämeenlinnan kasvu keskittyy Hämeenlinnan keskustajaman ympäristöön. Uuden Hämeenlinnan pienet taajamat ja maaseutu elävät pitkälti niin kuin ennenkin, muutokset ovat vähäisiä ja syrjäiset alueet pysyvät ennallaan tai hiljenevät. Taustalla on koko Suomea koskeva ja maailmanlaajuinen ilmiö. Isot kaupungit ja kaupunkiseudut sekä niiden muodostuvat kasvuvyöhykkeet kasvavat. Suomessa on alle kymmenen kasvavaa suurehkoa kaupunkiseutua. Hämeenlinna on kasvavien kaupunkiseutujen välivyöhykkeellä (Suomen kasvukäytävä), mutta myös väestöllisessä keskipisteessä, minkä takia kaupunki pystyy hyödyntämään logistista asemaansa.

Hämeenlinnan sijainnista ja koosta sekä hyötyä että haittaa. Kaupunki pystyy hyödyntämään sijaintiaan juuri hyvin logistisen sijainnin takia, mikä tekee kaupungin haluttavaksi esim. tavaratuotannon, -varastoinnin ja -jakelun kannalta. Kaupunkina ja kaupunkiseutuna Hämeenlinna on kuitenkin pieni, juuri ja juuri keskisuuri suomalainen kaupunki. Kaupunki ei pysty hyödyntämään mitataaka-vaetuja (työvoiman määrä ja laatu, monipuolinen yritystoiminta, korkean osaamisen yritystoiminta jne.) siinä määrin kuin isommat kaupunkiseudut. Vaikka kaupungista on hyvät yhteydet, suuret kaupunkiseudut ovat kuitenkin niin kaukana, että Hämeenlinna ei ole satelliitti vaan on oma itsellinen kaupunkiseutu isojen välissä.

Oma vahva yritystoiminta on kaikkein kriittisin kaupungin ja kaupunkiseudun menestystekijä. Kaupunkiseudun sisällä Hämeenlinna kilpailee asukkaista ja veronmaksajista, mutta kilpailu on suurelta osin kaupunkiseudun sisäistä, ei niinkään kilpailua Tampereen tai Helsingin seudun kanssa.

2.2.2 Maankäytön suunnittelu eri alueilla

Laaja Hämeenlinna tarvitsee eri osiinsa erilaiset maankäytön kehittämisstrategiat. Hämeenlinnassa on hahmotettavissa ainakin seuraavat erilaiset maankäyttötyytit:

1. Keskusta (seutukeskus)
 - 1a. Ruutukaavakeskusta
 - 1b. Keskustan laajenemisalueet
(Asemanseutu, Engelinranta, Vanajanranta, Vanaja-Kantola)

2. Olemassa olevan kaupunkirakenteen sisässä olevat muutos- ja täydennysrakentamisalueet sekä kantakaupungin tiivistyvät kaupunginosat (Kauriala, Kirstula, Ahvenistonrinne, 10-tien toimitila-alueet, Hätilä)
3. Kantakaupungin laajenemisalueet (Siiri, Äikäälä, Tertti, Moreeni)
4. Kantakaupungin lievealueen maaseutu
5. Kaupunginosakeskukset (Hauhon kk, Iittala, Lammi, Renko, Tuulos, Eteläinen)
6. Elinvoimaiset kylät ja helposti saavutettava maaseutu
7. Vapaa-ajanasutus vesistöjen äärellä
8. Harvaanasuttu maaseutu

Merkittävin kysyntä ja muutospaineet kohdistuvat keskeisille alueille, ei reunoille. Tämän takia kaupunkirakenteen muutoksen kourissa on ennen kaikkea kantakaupunki (tyypit 1-4).

2.2.3 Varautuminen kasvuun

Hämeenlinna on kasvanut pitkään melko tasaisesti. Elinkeinotoiminnassa ja työpaikkojen sijoittumisessa tapahtuu jatkuvasti muutoksia, mutta kokonaiskuva ei ole merkittävästi muuttunut. Erityisesti julkisen sektorin toiminnoissa tapahtuu koko ajan suuria rakenteellisia muutoksia. Toimintoja keskitetään ja eri alueet profiloituvat eri toimintoihin. Hämeenlinnalle muutos voi olla uhka, mutta myös mahdollisuus.

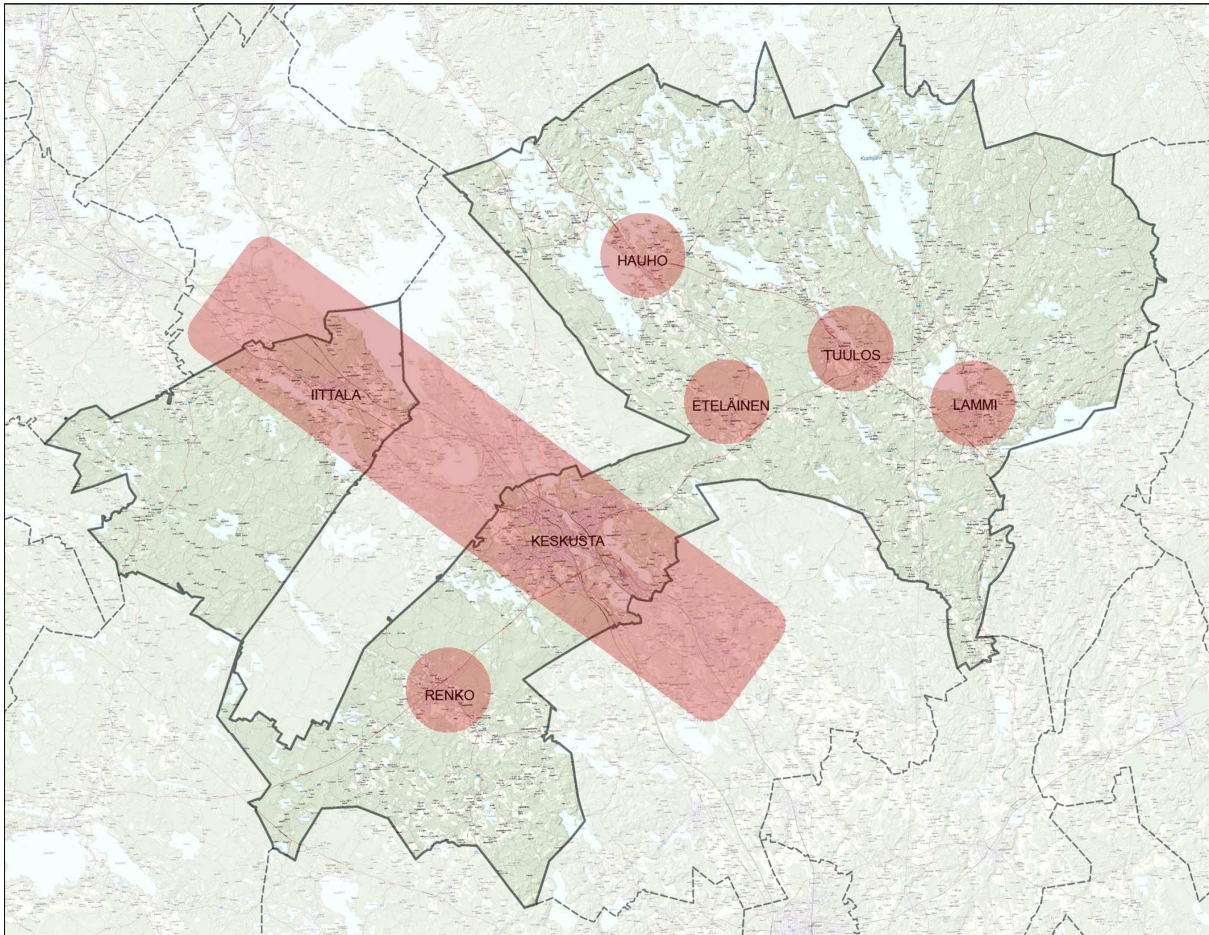
Tässä strategiatyössä lähtökohtana on varautuminen kasvuun. Maankäyttöä suunniteltaessa on hyvä varautua trendiennusteita vahvempaan kasvuun. Tällöin vältetään pullonkauloilta. Maankäytössä varaudutaan 500 asukkaan väestönkasvuun ja 400 asunnon tuotantoon vuodessa. 400 uutta asuntoa vuodessa tarkoittaisi 175 uutta kerrostaloasuntoa ja 225 uutta pientaloasuntoa. Väestön raju ikääntyminen nostaa kerrostalotuotannon tarvetta ja vähentää hieman omakotitaloasuntojen tarvetta. Asuntotavoite muutettuna kerrosneliömetreiksi tarkoittaa noin 50.000 uutta k-m² vuodessa.

2.3 Maankäytön kehittämisen periaatteet

Maankäytön kehittymisen painopiste on Suomen kasvukäytävällä, Harvialasta Hämeenlinnan keskustan kautta Iittalaan ulottuvalla vyöhykkeellä. Maankäytön suunnittelu tukee erityisesti kaupungin kasvua ja elinvoimaa. Tärkeimpinä tavoitteina on seutukeskuksen ja sitä kautta koko seudun elinvoimaisuuden vahvistaminen, kaupunginosakeskusten kehittäminen ja maaseutuelinkeinon edellytysten turvaaminen. Seutukeskuksen elinvoimaisuutta tukevia toimenpiteitä ovat keskustaksi mielletävän alueen kasvattaminen laajentamalla keskustamaista rakennetta Engelinrantaan, Asemaseudulle ja myöhemmin myös Vanaja–Kantolaan sekä kantakaupungin täydennysrakentaminen, tiivistäminen ja hallittu kaupunkirakenteen laajentaminen. Maankäytön suunnittelu toteutetaan taloudellisesti, kulttuurisesti, ekologisesti ja sosiaalisesti kestävästi. Maankäytön suunnittelu ja liikennesuunnittelu toteutetaan tiiviissä vuorovaikutuksessa.

2.3.1 Maankäytön suunnittelu tukee kaupungin elinvoimaa

Kaupungin kehittäminen on valtavan monialainen kokonaisuus, silti kaupungin kehittämisessä maankäytön ratkaisut ovat merkittäviä. Lähtökohtana tulee olla, että maankäytössä ja maankäytön suunnittelussa tehtävät ratkaisut tukevat kaupungin elinvoimaa. Kaupunkisuunnittelu ja tonttitarjonta ovat monipuolista ja korkeatasoista ja pystyy vastaamaan asumisen ja yritystoiminnan tarpeisiin ja erityyppiseen kysyntään.



Kartta 1: Maankäytön suunnittelun painopisteet

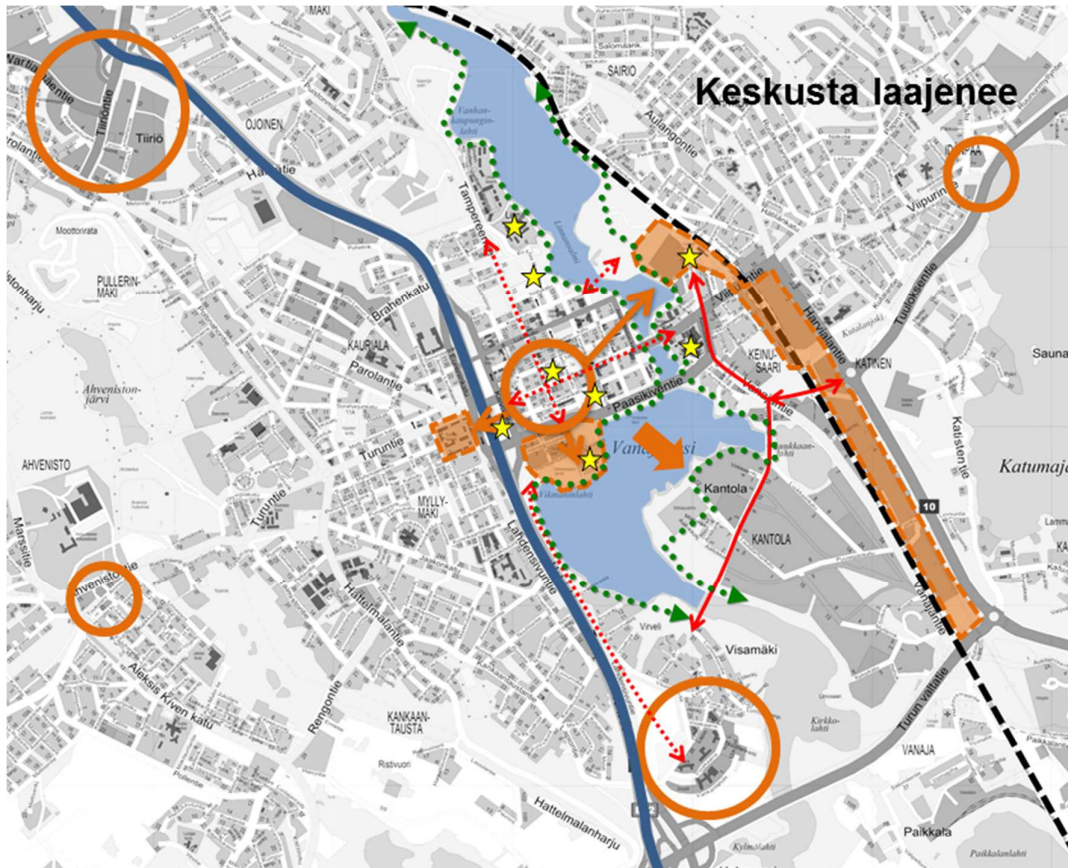
2.3.2 Kaupunkikeskustan vahvistaminen

Kaupungin keskusta on koko kaupungin käyntikortti ja se määrittää identiteettiä ja mielikuvaa koko kaupungista. Kaupungin keskustan vahvistaminen on mahdollista ja realistista, koska rakentamispotentiaalia löytyy tontteja tiivistämällä ja muuttamalla vajaasti käytettyjen alueiden käyttötarkoitusta paremmin keskusta sopivaksi. Engelinranta ja Asemanseutu suunnitellaan sekä toiminnallisesti että kaupunkikuvallisesti osaksi ruutukaavakeskustaa. Kaupunkikeskustan säilyminen elävänä, vireänä ja dynaamisena ei ole itsestäänselvyys. Siksi keskustan elinvoimaa tulee tukea erilaisin maankäytön suunnittelun sekä kaupunki- ja liikenneympäristön kehittämisen toimin. Kaupunkikeskustan kehittäminen tukee myös kestävän kehityksen periaatteita, koska liikkumistarve vähenee ja kävely ja pyöräily on realistinen vaihtoehto.

Vuoden 2014 aikana laadittiin Hämeenlinnan keskustavisio julkisen ja yksityisen sektorin välisenä yhteistyönä. Keskustavisio on keskustan kehittämisen strateginen valtuustokausittain päivitettävä asiakirja ja yksi tulevan kantakaupungin yleiskaavan selvityksistä. Keskustavisio on keskustan tulevaisuuden suunnannäyttävä, joka huomioidaan tulevissa kaupungin kaavoitus-, investointi- ja suunnitteluohjelmissa.

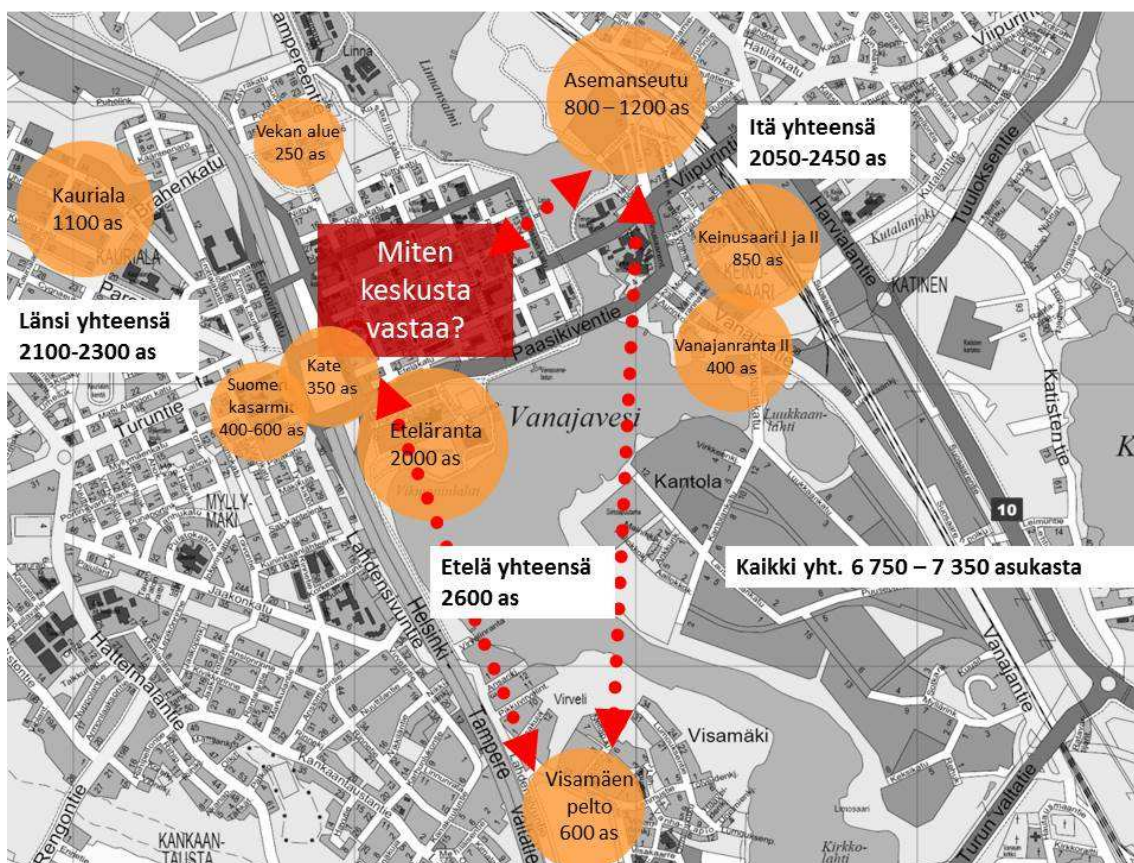
Elinkeinojen ja työpaikkojen osalta tavoitellaan, että Hämeenlinna on vetovoimainen, dynaaminen yrittämisen ja työpaikkojen kaupunki. Dynaamisuus tarvitsee oikeanlaisen väestö- ja elinkeinorakenteen onnistuakseen, mikä tarkoittaa mm. väestörakenteen nuorentamista. Keskustaan tavoitellaan erityisesti asiantuntija-alojen, kaupallisten palveluiden sekä terveys- ja hyvinvointipalveluiden työpaikkoja.

Keskustaan on jatkossakin osoitettava uusia kauppapaikkoja ja muita keskustahakuisia palveluja. Tavoitteena tulee olla, että Hämeenlinnan keskusta on kaupunkiseudun merkittävin kauppapaikka, joka tarjoaa niin kattavat ja monipuoliset palvelut, että ostovoimaa ei enää jatkossa valu kaupungin ulkopuolelle. Tavoitteena on laajentaa elävää keskustaa Engelinrantaan, Verkatehtaalle ja rautatieasemalle.



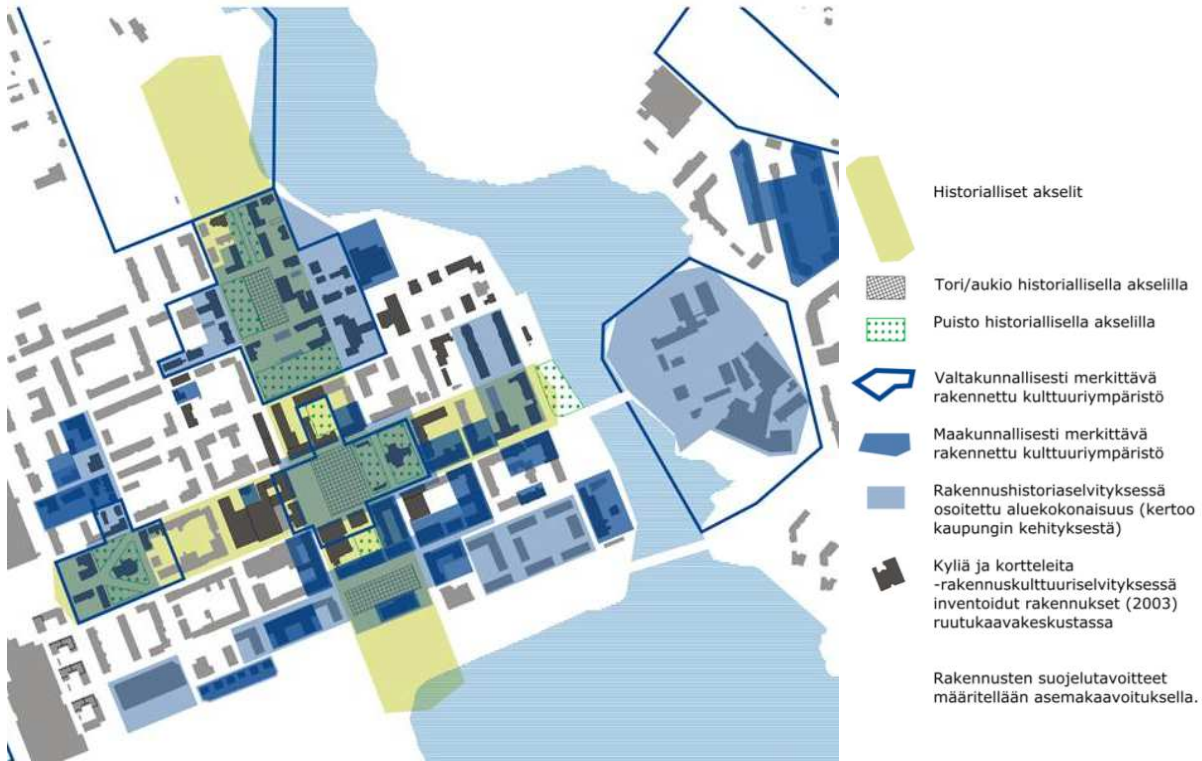
Kartta 2: Keskusta laajenee

Keskustaan ja sen läheisille alueille olisi mahdollista sijoittaa noin 7 000 uutta asukasta. Väestönkasvu elävöittäisi keskustaa kaikkina vuodenaikoina ja kasvava kysyntä mahdollistaisi palveluiden kehittämisen. Tavoitteena on monipuolistaa asumisen muotoja ja hallintamuotoja, jotta myös nuorilla perheillä olisi mahdollisuus asua keskustassa tai sen läheisillä alueilla. Lisäksi maankäytön suunnittelussa huomioidaan toimintojen ja väestöryhmien sekoittaminen, innovatiiviset asumisratkaisut kuten energiatehokkuus, virkistysalueet, elinkaariasumisen mahdollisuudet, vuoropysäköinnin edistäminen, oleskelualueiden ja jalankulkureittien kokonaissuunnittelu sekä kaupunkikuvalliset, kunnallistekniset ja rakennustekniset uudet ratkaisut (mm. hulevesien hallinnassa).



Kartta 3: Keskustaan ja sen läheisille alueille on mahdollista sijoittaa asuntoja noin 7000 asukkaalle.

Keskustan laajentamisessa ja täydennysrakentamisessa ensisijaisena tavoitteena on parantaa nykyistä elinympäristöä ja rikastuttaa kaupunkikuvaa. Olemassa olevan kaupunkirakenteen tiivistäminen ja täydentäminen on taitolaji, suunnittelulta ja toteutukselta tulee vaatia korkeatasoista laatua. Täydentäminen ei saa olla sullomista vaan viihtyisyydestä, toimivuudesta ja turvallisuudesta on huolehdittava jatkossa. Täydennysrakentaminen on sovitettava rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin mm. mittakaavan, materiaalien tulisi vahvistaa kulttuuriympäristön identiteettiä ja olla ajallisesti kestävä. Arvorakennukset, kaupunkikuva ja kaupunkimaisema on otettava aina huomioon. Valtakunnallisen kulttuuriympäristöstrategian 2014-2020 (Valtioneuvoston periaatepäätös 20.3.2014) mukaisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen vaaliminen ja kehittäminen tulisi nähdä voimavarana ja uusien mahdollisuuksien antajana. Ne tekevät Hämeenlinnan keskustasta juuri Hämeenlinnan. Täydennysrakentaminen edellyttää aina, että pysäköintikysymykset ratkaistaan ja että naapurien olosuhteet eivät kohtuuttomasti huonone ja että kaikkia kiinteistön omistajia vastaavissa tilanteissa kohdellaan yhtäläisin periaattein.



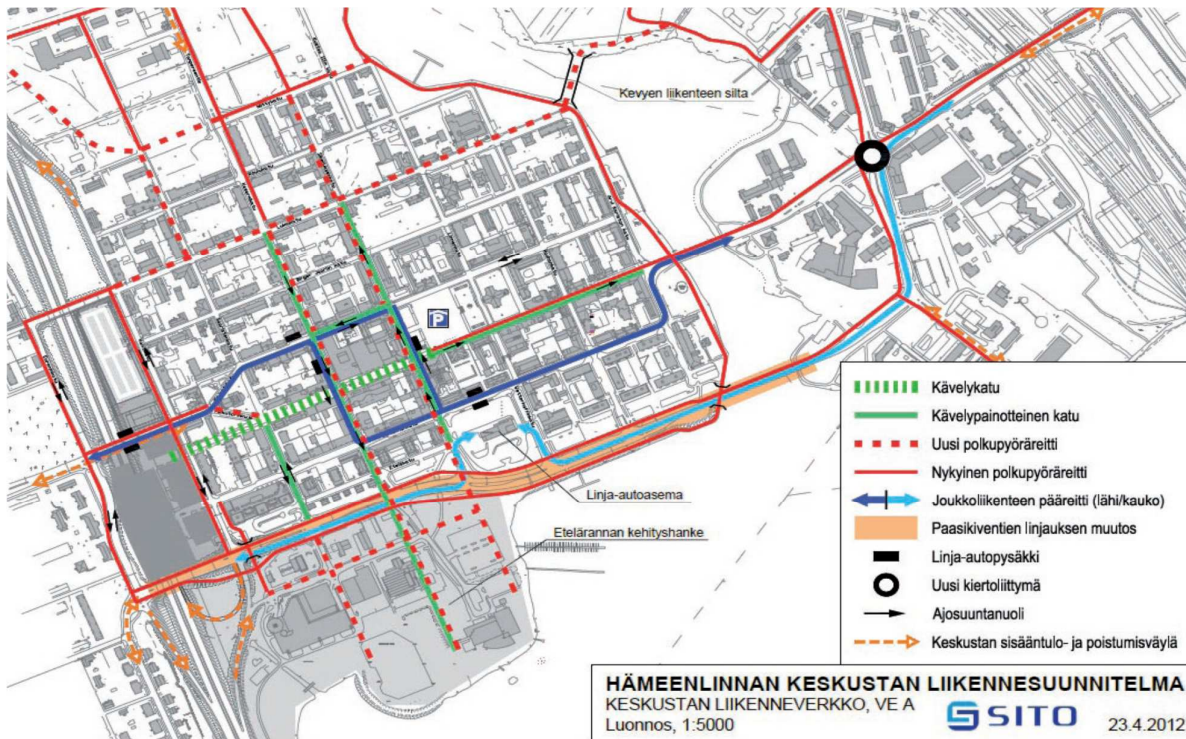
Kartta 4: Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, historialliset akselit ja rakennushistoriaselvityksessä (2014) esille nostetut kaupungin kehityksestä kertovat aluekokonaisuudet.

Keskustan tulee olla hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla: kävellen, pyörällä, joukkoliikenteellä ja autolla. Kaupallisen ja matkailullisen vetovoiman parantamiseksi tavoitteena on jalankulku- ja pyöräilypainotteisempi, viihtyisämpi keskusta ja selkeä pysäköintijärjestelmä. Pyöräilyolosuhteiden parantamiseksi tarvitaan vähintään yksi pohjois-eteläsuuntainen ja yksi itä-länsisuuntainen jalankulusta erotettu pyörätie. Kävely- ja pyöräily-ympäristöön panostaminen lisää näiden kulkumuotojen näkyvyyttä liikenteessä ja rauhoittaa liikennettä. Asemien ympäristöön tavoitellaan palveluita ja asemilla huolehditaan liityntäpysäköinnin järjestämisestä. Paikallisliikenteen bussit ohjataan edelleen aivan ydinkeskustaan.



Kuva 1: Keskustan rakennuksia

Vanajan rannoille tavoitellaan uusia palveluita, toimintaa ja tapahtumia. Rannat säilytetään kaikille avoimina, ne ovat Hämeenlinnan ehdoton vahvuus ja ainutlaatuista koko maan mittakaavassa. Kansallista kaupunkipuistoa laajennetaan ydinkeskustaan ja etelään.



Kartta 5: Keskustan liikennesuunnitelma

2.3.3 Koko kantakaupungin täydennysrakentaminen ja tiivistäminen

Käyttötarkoitusten muutosten myötä syntyy uusia rakentamisen mahdollisuuksia. Kaupungin kasvun myötä on syytä osoittaa keskustan tuntumasta aikaisempaa korkeampia tonttitehokkuuksia. Keskustan lähialueille osoitettu asuinrakentaminen on joko kerrostalorakentamista tai tiivistä pientalorakentamista.

Kaikkialla kaupungissa on syytä huolehtia kaupunkirakenteen monipuolisuudesta, yksipuolisia asuntoalueita on vältettävä.

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 kasvattaa. Käyttötarkoituksen muutosta voidaan tutkia alueilla, joilta aikaisemmat toiminnot ovat oleellisesti vähentyneet ja alueet ovat jääneet vajaakäytölle tai jopa kokonaan käyttämättä. Kaupungissa on lisäksi monia rakentamattomia alueita, kuten epätarkoituksenmukaisia julkisten rakennusten tontteja, suojaviheralueita tai rakentamattomia puistoja. Näiden alueiden kaavoittamista uuteen käyttöön tulee tutkia.

Hämeenlinnassa on laajat pientaloalueet ja erityisesti jälleenrakennuskaudella, 1940–50 –luvulla, rakennettuja omakotitaloalueita (Hättilä, Sairio, Ojoinen), joilla tontit ovat tavallisesti suuria ja jotka sijaitsevat nyky-Hämeenlinnan 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. Jälleenrakennuskauden alueet tulee inventoida ja kehittää alueille täydennysrakentamisen periaatteet yleiskaavan yhteydessä. Osaa tulisi kehittää korjauskentämisen ja rakennussuojelun näkökulmasta ja osa taas asemakaavoittaa täydennysrakentamista varten. Alueet ovat suurelta osin yksityisomistuksessa.

2.3.4 Yritystoiminnan alueet

Hämeenlinnan merkittävin kasvava yritysalue on myös jatkossa Moreenissa, jossa on runsaasti laajenemisvaraa. Tulevaisuudessa alue voisi laajentua Janakkalan suuntaan ja kohti Rastikangasta. Kirstulassa on yritystoiminnan laajentumisalueita Pälkäneentien luoteispuolella rautatien molemmin puolin. Vanaja–Kantolan alueella Vanajantien varsi rautatiealueen läheisyydessä on sopivaa yritystoiminnan aluetta, mutta soveltuu hyvin myös kaupan toiminnoille tai asumiseen.

Yritystontteja tulee osoittaa jatkossa monipuolisesti eripuolella kaupunkia, kuten kaupunginosakeskusten tuntumasta, Rengossa ja Tuuloksessa 10-tien, Lammilla ja Hauholla 12-tien tuntumasta sekä Iittalassa 3 -tien vierestä ja Iittalan keskustasta. Yritysalueita tulee profiloida nykyistä selkeämmin siten, että alueille sijoittuvat yritykset voivat hyötyä myös erilaisista yrityskeskittymistä.

2.3.5 Kaupalliset palvelut

Keskustan kaupallinen vetovoima edellyttää selkeää pysäköintiratkaisua, jotta keskusta olisi kiinnostava kohde sijoittajille. Keskustan ja Tiiriön lisäksi uusia kauppapaikkoja tulisi olla myös kaupungin itä- ja länsipuolella. Hätilä–Suosaari väliltä, Idänpää–Kruununmylly väliltä ja Jukolan alueelta on löydettävissä hyviä kaupunkirakenteeseen soveltuvia kauppapaikkoja. Tulevat 10-tien liittymäratkaisut ja niiden aikataulu määrittää pitkälti kauppapaikkojen toteutusmahdollisuudet. Yleiskaavan yhteydessä tutkitaan kauppapaikkojen profilointia, siten, että kauppajen sijoittumista voidaan ohjata sekä kaupan toimijoita, että asukkaita mahdollisimman hyvin palvelevalla tavalla.

Asuinalueiden kaavoituksella voidaan parantaa kaupallisten palvelujen säilymismahdollisuuksia kaupunginosakeskuksissa.

2.3.6 Palveluverkko

Maankäytön ratkaisulla tuetaan nykyistä palveluverkkoa. Uudet asuinalueen sijoitetaan ja ajoitetaan olemassa olevaa palveluverkkoa tukien. Yleiskaavan yhteydessä tutkitaan maankäyttöä myös palveluiden saavutettavuuden näkökulmasta.

Kaupungin tärkein palveluakseli kulkee kantakaupungissa Nummelta keskustan kautta Ruununmyllyyn. Tällä akselilla sijaitsee suurin osa kantakaupungin julkisista ja kaupallisista palveluista, mikä tukee palveluiden sijoittumista lähelle asukkaita ja toimivia joukkoliikenneyhteyksiä. Tavoitteena on myös palveluiden saavutettavuus kävelen ja polkupyörällä. Kaupunginosakeskukset toimivat myös palvelukeskittyminä omilla alueillaan niille palveluille, joita on tarkoituksenmukaista järjestää kantakaupungin ulkopuolella.

2.3.7 Liikenne ja maankäyttö

Yleiskaavan yhteydessä tulee tutkia maankäytön vaikutukset liikenteeseen sekä selvittää liikenneverkon keskeiset kehittämistarpeet. Tulevaisuuden liikenteessä pyritään edistämään kestävästä liikenteestä, älyliikennettä ja liikenneturvallisuutta.

2.3.8 Kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennekaupunki

Pyöräily keskittyy Hämeenlinnassa vahvasti katujen ja teiden varsilla kulkeville yhdistetyille jalan- ja pyöräilyväylille. Vilkkain pyöräilyreitti kulkee Turuntieltä ja Viipurintieltä keskustaan. Pyörätieverkostossa ei ole selkeää hierarkiaa eivätkä reitit ole yhtenäisiä. Keskustassa pyöräillään lähes kokonaan ajoradoilla. Pyöräilyn lisäämisellä voidaan saavuttaa mittavat yhteiskuntataloudelliset hyödyt. Helsingin kaupungin selvityksen (Kaupunkisuunnitteluvirasto 1/2013) mukaan pyöräilyinvestointien hyötykustannussuhde on lähes kahdeksan eli yhdellä eurolla saadaan kahdeksan euron

arvosta hyötyjä. Pyöräilyn kulkutapaosuutta tulee lisätä erityisesti työmatkojen osalta. Pyörätieverkoston verkkohierarkiaa tulee kehittää siten, että tunnistettaisiin tärkeimmät kehitettävät pyöräilyn laatuikätyvät, joihin panostettaisiin. Nämä väylät pitäisi suunnitella käyttäjiä houkutteleviksi siten, että ne olisivat linjaukseltaan moottoriliikenteen väyliä suurempia ja sujuvia, jolloin pyöräilystä tulisi aidosti kilpailukykyinen vaihtoehto moottoriliikenteelle. Pyöräilyn runkoverkoston suunnittelu tehdään osana kantakaupungin yleiskaavan valmistelua.

Joukkoliikenteen pääpaino on bussiliikenteessä, mutta lisäksi pääradan taajamajunat palvelevat Iittalan ja Hämeenlinnan asemien välillä ja toimivat osana seudullista liikennejärjestelmää. Joukkoliikenteen palvelutaso voidaan tarjota sitä paremmin, mitä tiheämpää maankäyttö on. Parhaiten kuormittuvien joukkoliikennereittien varrelta löytyy sekä tiheää asutusta että runsaasti työpaikkoja ja palveluita. Maankäytön suunnittelulla vaikutetaan joukkoliikenteen kysyntään ja sitä kautta mahdollisuuteen tarjota joukkoliikennepalveluita. Täydennysrakentaminen jo olemassa olevien joukkoliikennereittien vaikutusalueelle tukee parhaiten joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Kantakaupungin Hämeenlinnassa kaupunkilinjat muodostavat verkon, jonka vaikutusalueella kaikki lisääntyvä maankäyttö lisää joukkoliikenteen elinvoimaa. Joukkoliikenteen toimintaedellytyksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota kantakaupungin laajennusalueiden suunnittelussa. Kantakaupungista kaupunginosakeskuksiin Hauholle, Tuulokseen, Lammille, Renkoon ja Iittalaan pyritään kehittämään nykyistä parempi vuorotarjonta. Maankäytön kasvu näissä keskuksissa sekä niihin johtavien joukkoliikennettä käyttävien varrella tukee tätä tavoitetta.

2.3.9 Kaupunginosakeskusten kehittäminen

Kaupunginosakeskukset ja Hauhon Eteläinen ovat selkeitä keskuksia, joissa on monet elämisen peruspalvelut ja perusinfrastruktuuri olemassa. Niistä löytyy päivittäistavarakaupat, erikoiskauppaa, alakoulu, päivähoito, ikäihmisten palveluja jne. Kaupunginosakeskusten tulevaisuudesta tulee tehdä visio, jonka pohjalta kaupunginosa voidaan profiloitaa mm. palveluiden järjestettävyyden, elinkeinoelämän ja järvien hyödyntämisen näkökulmasta.

Maankäytön suunnittelussa lähtökohtana on tarjota asumisen ja yritystoiminnan mahdollisuuksia kaikista kaupunginosakeskuksista kysynnän mukaan. Kaupunginosakeskukset ovat perinteikkaita kirkonkylä ja asumisen paikkoja, joissa kaupungin tulee tarjota jatkossakin asemakaavatontteja tai rakennuspaikkoja. Olemassa olevaa ja jo rakennettua infrastruktuuria kannattaa hyödyntää ja Hämeenlinnan eri alueilta on syytä tarjota asumismahdollisuuksia. Siitäkin huolimatta, että suorat hyödyt maan ostamisesta, myynnistä ja kunnallistekniikan rakentamisesta on selvästi heikommat kuin kantakaupungissa. Tonttikysyntä on osin hiljaista, siksi tarjota tulee sovittaa kysyntään. Tonttikoot tulee olla kantakaupunkia suurempia.

Hauholla seuraavat asemakaavoitettavat kohteet ovat Eteläisissä Tulimäen ja Kytömaan suunnat. Hauhon kirkonkylällä ensisijaisina kohteena ovat pienehköt asemakaavan muutokset, joilla luodaan asumisen uusia mahdollisuuksia.

Tuuloksessa ensisijaisesti kehitetään vanhaa nauhamaista kylärakennetta Pappilantien ja Syrjäntaantien varrella. Rakentamismahdollisuuksia osoitetaan ainakin alkuvaiheessa poikkeamispäätöksin, ei asemakaavalla.

Lammilla jatketaan Rannanmaan kehittämistä ja asutuksen tukeutumista Ormajärveen, jatkossa myös nykyasutuksen eteläpuolelle Konnarin koulun tuntumaan.

Rengossa asemakaavoitetaan nykyiseen kirkonkylään tukeutuen.

Iittalan keskustassa etsitään rakentamismahdollisuuksia nykyisen rakenteen sisältä. Suunnitellaan keskustaa, muutetaan tiukkoja tai sopimattomia asemakaavamääräyksiä, saatetaan jo valmiiksi asemakaavoitetut tontit myyntikuntoon. Jatkossa laajennetaan keskustaan kirkon ympäristöön ja mahdollisesti myös Kankaistentien suuntaan.

2.3.10 Rakentamisen periaatteet asemakaava-alueen ulkopuolella

Asemakaava-alueen ulkopuolella rakentamista ohjaa rakennusjärjestys. Kaavoittamattomalla alueella rakennetaan joko suoraan hakemalla rakennuslupaa tai ensin hakemalla suunnittelutarveratkaisu ja sen jälkeen rakennuslupa. Ranta-alueiden rakentamista koskee lisäksi omat säädöksensä.

Huomattava osa asemakaava-alueen ulkopuolisesta rakentamisesta vaatii suunnittelutarveratkaisun, koska huomattava osa niistä alueista, joille rakentamispainetta kohdistuu on joko

a) lain määrittämää ympäristöarvoiltaan arvokasta, ympäristövaikutuksiltaan tai -haitoiltaan merkittävää aluetta tai

b) sellaista aluetta, jolle kohdistuu suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä.

Suunnittelutarveratkaisu edellyttää rakennuslupaa laajempaa harkintaa, mikä takaa mm. naapurien kannanottojen laajemman huomioon, hankkeen laajuuden ja sijoittelun, liikennejärjestelyjen, maisemallisten vaikutusten ja ympäristövaikutusten arvioinnin. Suunnittelutarveratkaisun yhteydessä myönnetään yleensä yksi rakennuspaikka, laajempi rakentaminen vaatii kaavaa. Suunnittelutarveratkaisussa määrätään yleensä uuden rakennuspaikan rakennusoikeus, rakennusten määrä ja sijainti ja kulkuyhteydet. Tarkemmat rakentamisen määräykset tulevat rakennusluvan yhteydessä.

Alueilla, joille kohdistuu huomattavia rakentamispaineita, täytyy tehdä ns. emätilatarkastelu, jotta kaikkia maanomistajia voidaan kohdella tasapuolisesti. Jos alueelle kohdistuu huomattavaa rakentamispainetta ja emätilalle on osoitettu viime vuosina useita rakennuspaikkoja, lupa evätään. Tämä siksi, että tavanomaista maaseuturakentamista tiiviimpi asutus vaatii suunnittelua, kunnallistekniikkaa ja vaikutukset esim. liikenneverkkoon ja palveluihin ovat huomattavat. Huomattavaa rakentamispainetta on vain Kanta-Hämeenlinnan lähialueilla.

2.3.11 Rakentamisen periaatteet ranta-alueilla

Suurella osaa Hämeenlinnan ranta-alueista on rakentamista ohjaava kaava, joko rantayleiskaava tai ranta-asemakaava. Kaava-alueilla rakennetaan kaavan määräysten mukaan.

Kaavamuutoksia voidaan tehdä, esim. rakennuspaikkojen siirtoja, jos rantojen käyttö näin on taroituksenmukaisempaa. Rakennuspaikkojen määrä on aikoinaan ratkaistu kaavoituksen yhteydessä eikä niitä pystytä yleensä lisäämään. Matkailuyrityshankkeissa on haettu väljempää tulkintaa rakentamisen määrästä ja yritystoiminnan kehittämistä pyritään tukemaan myös ranta-alueilla.

Kaavoittamattomilla alueilla rantarakentaminen ratkaistaan poikkeamislavin. Olemassa olevia rakennuspaikkoja voi uudistaa rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti. Uusia rakennuspaikkoja myönnetään vain, jos hakija pystyy todentamaan, että oman kiinteistön emätilasta on vielä rakennuspaikkoja käyttämättä. Yhdestä uudesta rantarakennuspaikasta voi päättää poikkeamisluvalla, jolloin päätösvalta on ELY-keskuksella. Laajemmilla alueilla vaaditaan ranta-asemakaavaa.

2.3.12 Vakituinen asuminen loma-asunnoilla

Käyttötarkoituksen muutoksia myönnetään Hämeenlinnassa, mikäli muutospaineet pysyvät hallinnassa ja rakennuspaikka kytkeytyy olemassa olevaan vakituiseen asumiseen tai muuhun rakennettuun infrastruktuuriin ja on muutoin sopiva vakituiseen asumiseen.

2.4 Johtopäätökset, maankäytön suunnittelun keskeiset strategiset tehtävät

- Hämeenlinnan elinvoima nojautuu Suomen kasvukäytävään, jossa merkittävin kasvu ja maankäytön muutokset kohdistuvat kantakaupunkiin
 - keskusta, 3-tie, päärata ja muut pääväylät ja niiden liittymät luovat kaupungin kasvun ytimen
 - Harvialan aluetta kehitetään jatkossa laatimalla alueelle yhteistyössä Janakkalan kanssa osayleiskaava ja alueen toteuttamissuunnitelma
 - Hattulan suuntaa kehitetään Pälkäneentien ja rautatien/moottoritien välisellä alueella Kirstulassa, Katinalassa, Parolassa yhteistyössä Hattulan kanssa
 - Iittalassa 3-tien ja 130-tien välistä aluetta ja moottoritien liittymän ympäristöä kehitetään jatkossa yritysalueena
- Tonttitarjonta vastaa asumisen ja yritystoiminnan erityyppiseen kysyntään
- Luodaan mahdollisuudet kaupungin kasvulle 500 as./v ja noin 400 as./v, josta kerrostaloihin 175 asuntoa ja pientaloihin 225 asuntoa.
- Keskustaa kehitetään aktiivisesti yhdessä yksityisten toimijoiden kanssa.
- Vahvistetaan keskustan vetovoimaisuutta koko seutukuntaa palvelevana kauppapaikkana ja vapaa-ajantoimintojen ja tapahtumien keskuksena.
- Vahvistetaan keskustan ranta-alueita kaupunkilaisten oleskelutiloina ja kasvatetaan niiden matkailullista vetovoimaa.
- Keskustassa ja keskustan tuntumassa asuntotuotanto on pääosin kerrostalorakentamista.
- Kaupungin vetovoiman turvaamiseksi ja monipuolisen kaupunkirakenteen turvaamiseksi tiivistä pientaloasumista osoitetaan myös vetovoimaisille paikoille keskustan tuntumaan, lähinnä Vana- ja-Kantolaan ja Kaurialaan.
- Keskustan tuntumassa omakotitontit ovat pieniä, selvästi alle 800 m², kanta-kaupungin laidoilla n. 800 m², muualla kaupunginosakeskuksissa tätä suurempia.
- Pientaloasuminen painottuu kantakaupungin reunavyöhykkeelle ja kaupunginosakeskuksiin. Keskustan tuntumassa kannustetaan omakotialueiden täydennysrakentamiseen kaupunkikuvaa turmelematta. Kaupunkirakenteen tiivistyessä turvataan silti riittävän laajat ja laadukkaat viheralueet, jotka muodostavat yhtenäisen verkoston ja jotka voivat samalla toimia osana ekologista verkostoa.
- Tonttitarjonta edellyttää suunnitelmallisuutta ja pitkäjänteisyyttä. Laaditaan joustavat ja päivitettävät yleiskaavat maankäytön muutosalueille
- Luodaan tonttitarjontaan puskuria: asemakaavoissa on jatkuvasti varantoa kahden vuoden tonttikysynnän verran
- Kaupungin kasvu pyritään ohjaamaan olemassa olevan rakenteeseen niin paljon kuin mahdollista ja laajeneminen järjestetään hallitusti. Kasvu tukeutuu mahdollisimman paljon olemassa olevaan palveluverkkoon ja kunnallistekniseen verkostoon.
- Parannetaan kaupungin vetovoimaa. Huolehditaan kaupungin imagosta, pidetään huolta kansallisen kaupunkipuistoympäristön laadusta ja laajennetaan kansallista kaupunkipuistoa asteittain etelään ja myöhemmin Ahvenistonharjulle.
- Pyöräilyn runkoverkoston suunnittelu tehdään osana kantakaupungin yleiskaavan valmistelua.