

Asemanranta

Keinusaari, Vanainkatu 3

Lähiympäristön suunnittelu- ja rakentamistapaohjeet

KH __.__.2018 §__

RO-2515-B MENSA

Liittyy Asemanrannan asemakaavaan numero 2515

Dnro 2192/2013 KH

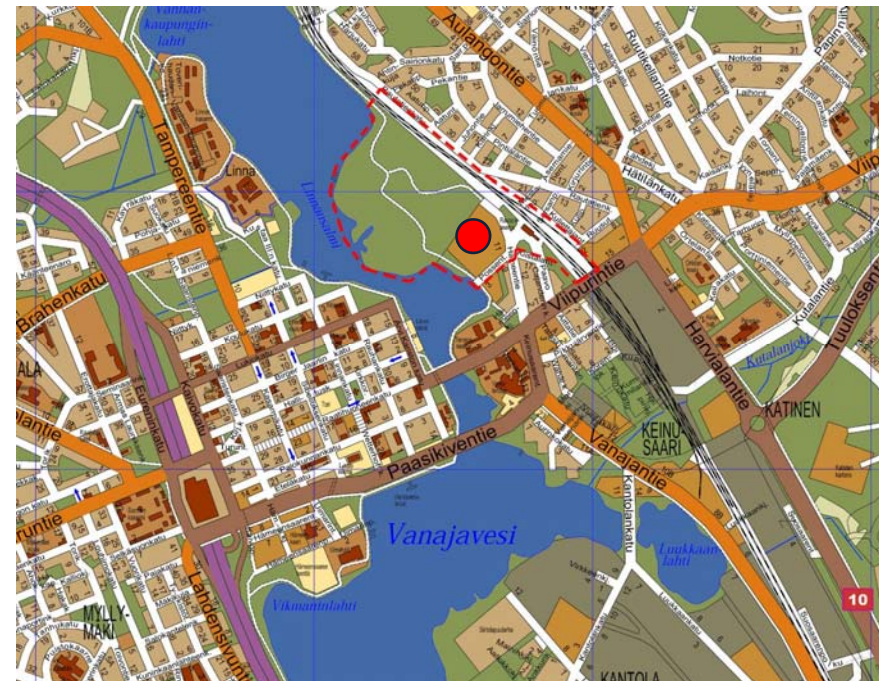
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt 7.12.2016 § 155,

Saanut lainvoiman kuulutuksella 19.1.2017

Rakentamistapaohje on laadittu Mensan teollisuusrakennuksen purkupäätöksen jälkeen.

Mensan rakennus suojeltiin Asemanrannan asemakaavalla, mutta suojelusta myönnettiin poikkeaminen purkamisen sallimiseksi rakennuksen erittäin heikkoon kuntoon perustuen (KH 19.2.2018 § 89). Mensan rakennuksen oli tarkoitus olla uuden asuntoalueen historiallinen ja toiminnallinen ydin.

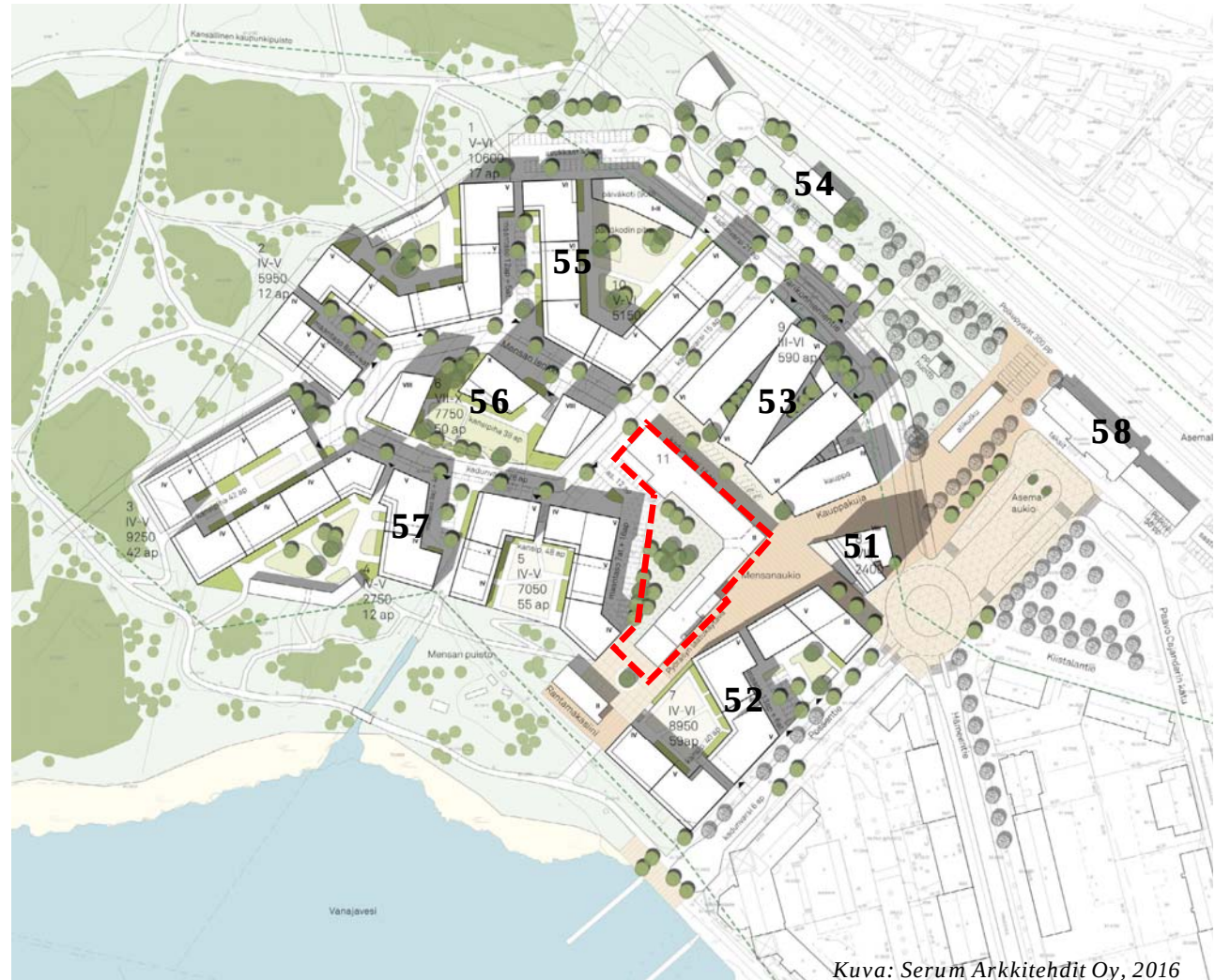
Lähiympäristön suunnittelu- ja rakentamistapaohjeen tarkoituksena on ohjata Mensan tontin uudisrakentamista tontilla 109-5-57-27 (asemakaavassa tontti 57-1).



Asemanranta

Lähiympäristön suunnittelu- ja rakentamistapaohjeet
RO-2515-B MENSA

Tontin haltijaa tai hänen pääsuunnittelijaansa kehoitetaan ennen uudisrakennuksen suunnittelun aloittamista olemaan yhteydessä rakennusvalvonnan lupa-arkkitehtiin. Hänen kanssaan selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, nämä ohjeet ja muut huomioon otettavat seikat.



Sisällysluettelo



1. Lähtökohta
2. Puretun Mensan rakennuksen ominaispiirteet
3. Rakentamistavan yleiskuvauks
4. Uudisrakentaminen - Perustukset, julkisivut, katot
5. Uudisrakentaminen - Parvekkeet, katokset ja aukotukset
6. Energia ja hulevedet
7. Uudisrakentaminen - Pihat
8. Pysäköinti
9. Ympäristötaide

Liitteet:

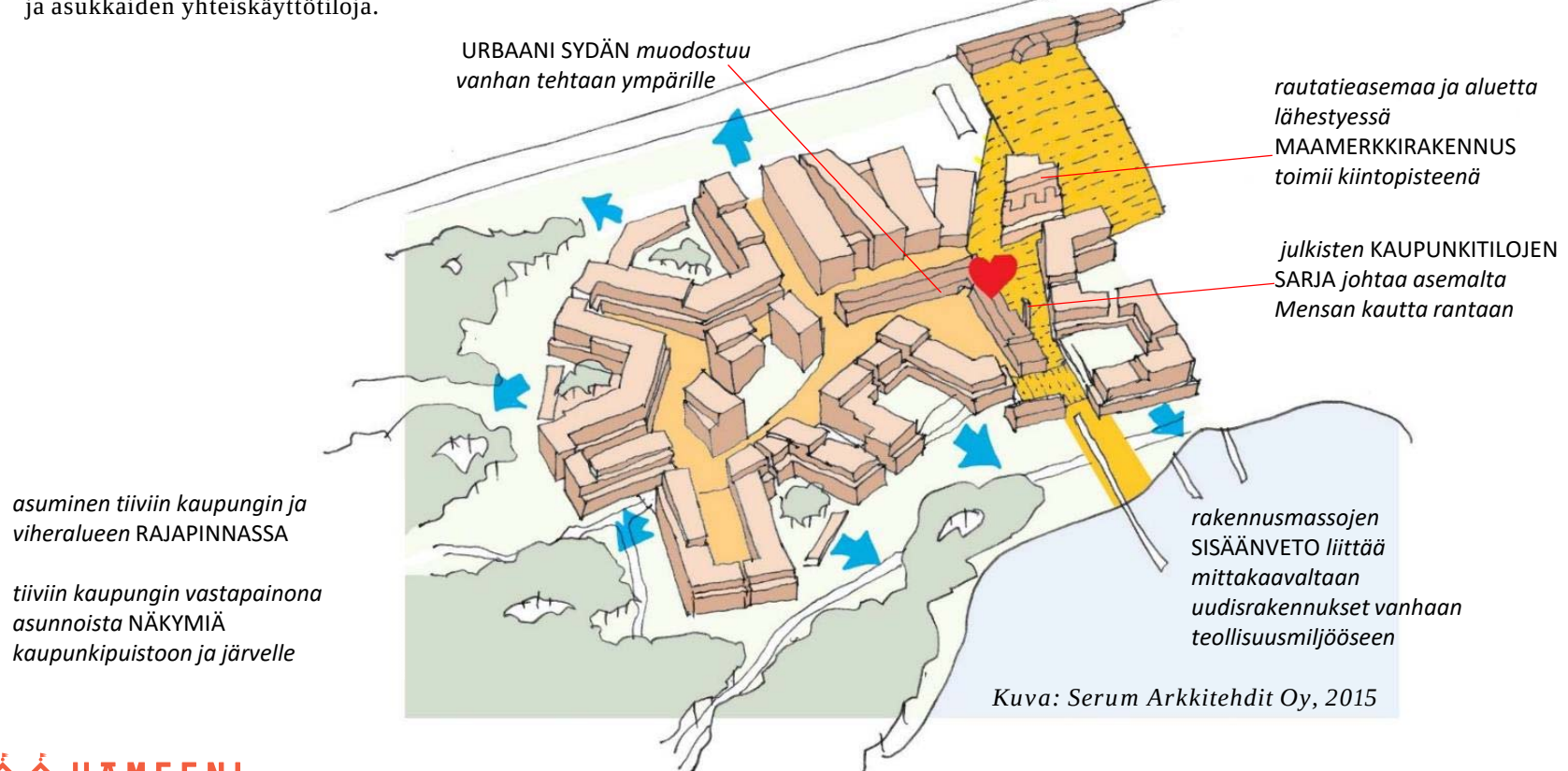
Asemakaavan pienennös

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

1. Lähtökohta

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

Kaavoituksen lähtökohtana on käytetty Serum Arkkitehdit Oy:n laatimaa viitesuunnitelmaa. Suunnitelmassa on vahva arkkitehtoninen kokonaisuus, joka muodostuu ympäristöön sovitetusta omaperäisestä korttelirakenteesta, vaihtelevasta mittakaavasta sekä julkisten ulkotilojen muodostamasta kokonaisuudesta, jota paikan henkeen sovitettujen rakennukset täydentävät. Tavoitteena on, että entisen Mensan tehasrakennuksen korvaava uudisrakennus muodostaisi alueen urbaanin toiminnallisen ja kaupunkikuvallisen ytimen, johon sijoittuu myös koko aluetta palvelevaa toimintaa. Rakennukseen tavoitellaan kaikille avoimia julkisia tiloja kuten liike- ja toimistotilaa ja asukkaiden yhteiskäyttötiloja.



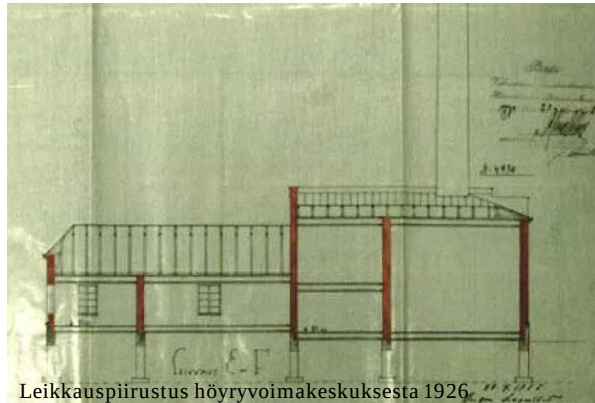
2. Puretun Mensan rakennuksen ominaispiirteet

Tavoitteena on että uudisrakentaminen luo alueelle muistuman entisestä teollisuusperinteestä. Vanhan uudelleenrakentamiseen ei ole tarve ryhtyä, vaan uudisrakennus kuvastaa rakentamisajankohtaansa.

Mensan rakennuksen horisontaali ilme syntyi pitkistä rakennusmassoista, joiden ikkuna-aukotukset oli rytmitetty säännöllisesti. Ikkunamuodoissa ja tehtaan savupiipun siroudessa oli havaittavissa 20-luvun klassismin tunnusmerkit (*Mensan tehdaskiinteistö Hämeenlinnassa, Rakennushistoriallinen selvitys. Tmi Lauri Putkonen, 30.5.2007*). Myös sisäänkäyntien terrassi- eli mineraalirappauskorostukset ovat 1920-luvulle tyypillisiä. Myöhempien laajennusten yhteydessä toteutetut pääsisäänkäynnin kaareva parveke, sisäänkäyntien lippakatokset, pallovalaisimet ja pyöreät ikkunat antoivat tehdasrakennukselle funktionalistista ilmettä.



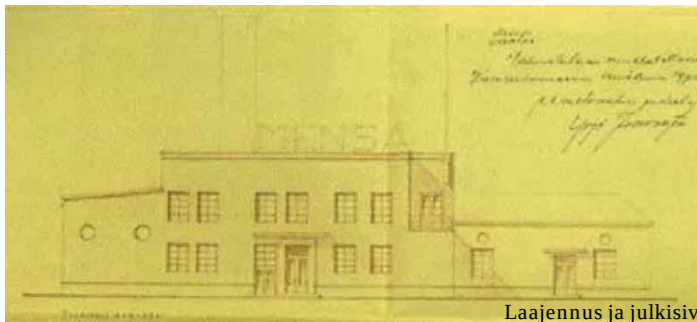
Sisäänkäynti 1942 (suunn. Jaakko Tähtinen)



Leikkauspiirustus höyryvoimakseuksesta 1926



Sisäänkäynti 1939 (suunn. Sulo Lonka)



Laajennus ja julkisivujen uusiminen 1939 (suunn. Sulo Lonka)

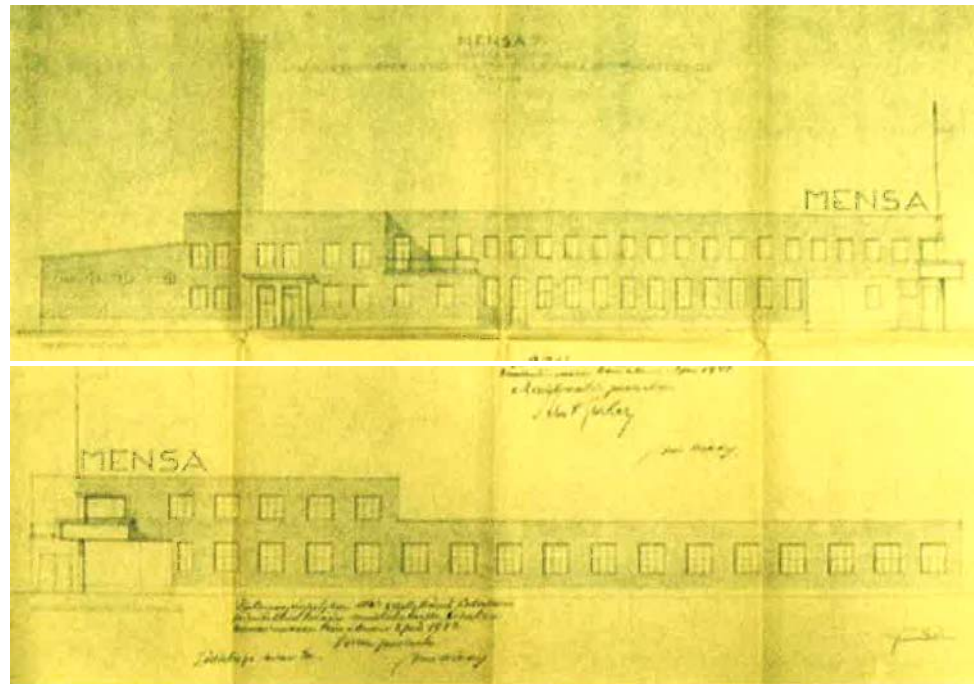


Kuvat: Mensan tehdaskiinteistö Hämeenlinnassa, *Rakennushistoriallinen selvitys. Tmi Lauri Putkonen, 30.5.2007*.

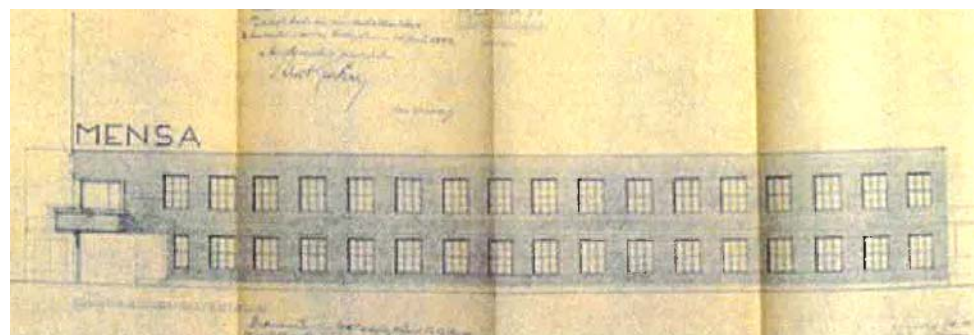
Mensan rakennuksen sisäpihan puoleiset julkisivut olivat vapaammin jäsennellyt kuin mitä kaupunkikuvaan ja saapumissuuntiin näkyvät pääjulkisivut.

Tehdasalueen maamerkki oli kaksikerroksinen höyryvoimalaitos pannuhuoneineen ja piippuineen.

L-mallisen rakennuksen kulmassa oli kulkuaukko, josta oli käynti ns. sisäpihan puolelle. Asemakaavamääräys edellyttää kulkuaukon toteuttamista myös uudisrakennukseen. Kulkuaukosta saavuttiin aikaisemmin tehdasalueen sisäpihalle, joka oli reunustettu eri aikaan rakennetuilla tehtaan osilla. Sisäpihan pitkät julkisivut olivat punatiilisiä 1920-40-luvuilla rakennettuja osia, muut rakennusosat olivat nuorempia ja pääosin teräsverhottuja.



Uusi konttori- ja tehdasrakennus (suunn. Jaakko Tähtinen, 4.7.1942)



Jaakko Tähtisen suunnitelmassa rautatien puoleinen julkisivu on kauttaaltaan kaksikerroksinen (hyväksytty 31.10.1942)



3. Rakentamistavan yleiskuvaus

Uudisrakentamisen päärakennusmateriaali on tiili, sillä tavoitteena on yhdistää uudisrakentaminen tyylilajiltaan rautatieympäristön ja Mensan teollisuusmiljööön rakentamisperinteeseen. Tiilirakentaminen luo alueen rakentamistapaan yhtenäisen selkärangan, jota kevennetään ja elävöitetään täydentävissä rakennusosissa käytettävillä, teollisuusrakentamisen henkeen sopivilla, vaihtelevilla materiaaleilla. Maantasokerrokseen on katujulkisivuun rakennettava näyteikkunallista liiketilaa tai tilaa, joka on myöhemmin muutettavissa liiketilaksi. Liiketilän vaatima kerroskorkeus on huomioitava rakennusta suunniteltaessa.



4. Uudisrakentaminen - Perustukset, julkisivut, katot

Perustukset

Rakennusten perustus- ja kuivatusrakenteet saa sijoittaa katualueelle siellä, missä rakennus on kaavamääräyksellä määrätty rakennettavaksi kiinni kadunrajaan. Tontin rajan ylityksestä ei saa aiheutua haittaa kadun käytölle, kunnossapidolle tai teknisille verkostoille.

Julkisivut

Uudisrakennuksen räystäskorkeus maanpinnasta mitattuna tulee olla likimäärin 10 metriä, jolloin uudisrakennuksen hahmo muistuttaa puretun Mensan rakennuksen hahmoa. Julkisivut on toteutettava pääjulkisivumateriaalilla katutasosta alkaen, 1. kerroksen julkisivu ei saa olla luonteeltaan kellari-/sokkelimainen. Rakennukseen sijoittuvan kulkuaukon korkeudessa on tarvittaessa huomioitava pelastustien vaatimukset. Kulkuväylien suuntaan oleviin julkisivuihin suositellaan sijoitettavaksi seinään kiinnitettäviä valaisimia.

Päämateriaali:

Pääasiassa paikalla muurattu punainen ruukintiili. Julkisivuun tavoitellaan yksinkertaista vaihtelevuutta erilaisilla limityksillä esimerkiksi pääikkunoiden, parvekkeisiin liittyvien aukotusten tai pääsisäänkäyntien kohdalla. Erilaiset muuraukset/limitykset korostavat muurauksen käsityötä. Rakenteellisten ratkaisujen osalta esim. myös tiilipalkit sallitaan.

Täydentävät rakennusosat ja tehostemateriaalit:

Täydentävillä rakennusosilla tavoitellaan tiiliseen yleisilmeeseen vaihtelevuutta ja teollisuusrakentamisen ilmettä. Esim. parvekkeiden kaiteissa, sisäänkäyntien syvennyksissä tai kattoterasseilla tehostemateriaalina rappausta tai maalattua terästä tai muuta teollista henkeä korostavaa materiaalia. Vihreän teräslevyn käyttäminen tehostemateriaalina, muistumana Mensan vanhasta rakennuksesta, on suositeltavaa.

Värit:

Rakennuksen värit on osa arkkitehtonista kokonaisratkaisua. Tehostemateriaalien väri liittyy käytettyyn materiaaliin ja rakennusosiin, erillisiä koristeeksi tarkoitettuja julkisivuväripintoja tai julkisivupinnan jakamista kenttiin eri materiaaleilla ei sallita. Tehosteväriä voi käyttää myös ovissa, ikkunoissa tai muissa pienialaisissa rakennusosissa.

Katot

Rakennus toteutetaan tasakattoisena tai loivalla yksisuuntaisella lapekatolla tai satulakatolla. Kattomateriaalina käytetään tummanharmaata konesaumattua peltikatetta. Teknisten osien, kuten ilmanvaihtohormien, ilmastointikoneiden tai -huoneiden sijoittamiseen, ryhmittämiseen ja ulkoasuun on kiinnitettävä erityistä huomiota ja ne on suunniteltava osaksi rakennuksen arkkitehtonista kokonaisuutta. Erillisiä IV-konehuoneita ei sallita.



5. Uudisrakentaminen – Parvekkeet, katokset ja aukotukset

Parvekkeet

Julkisivujen jäsentelyyn saadaan vaihtelevuutta parvekkeilla. Myös erkkerit ovat sallittuja. Parvekkeet toteutetaan kevyinä parvekerakenteina kuten parvekenoppina, tai sisäänvedettyinä parvekkeina. Ulukkeena toteutettavat parvekkeet voivat ulottua katualueelle enintään 3 m, mutta vapaan korkeuden maanpinnasta tulee olla vähintään 4,6 m. Maasta asti tuettuja parveketorneja ei sallita.

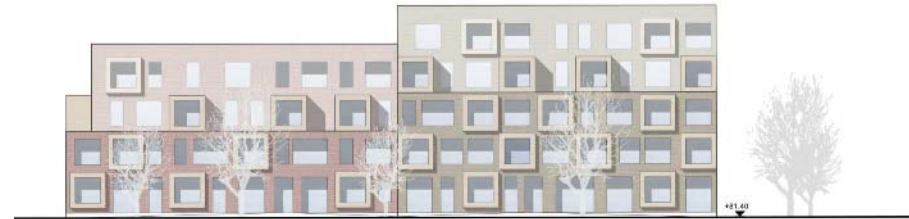
Katokset

Sisäänkäyntejä tulee korostaa katoksilla, kehyksillä tai muilla rakennuksen arkkitehtuuriin sopivilla rakenteilla. Myös sisäänvedetty syvennys on mahdollinen. Rungosta irrallisia pilareita ei sallita sisäänkäyntien yhteydessä.

Aukotukset

Julkisivujen aukotukset muodostavat säännöllisen rytmin koillis- ja kaakkoisjulkisivuihin. Nämä aukotukset toteutetaan pääasiassa pystysuuntaisina. L-mallisen rakennuksen ns. sisäpihan puolella julkisivujen jäsentely voi olla vaihtelevampaa.

Mahdollisten autotallien ovien tulee väritykseltään ja profiloinniltaan sopeutua muuhun julkisivuun, jotta ne eivät hallitse sisäänkäyntipihan näkymiä.



Julkisivu rantaan / lounaaseen

Kuva havainnollistaa läheisten asuinrakennusten tavoiteltua rakentamistapaa. Vaihteleva rakentamistapa on tavoiteltavaa rakennuksen sisäpihan puolella, ulkokehän ollessa tasarytmisempi.



Kuvat: Serum Arkkitehdit Oy, 2016

6. Energia ja hulevedet

Energia

Rakennukset on liitettävissä kaukolämpöverkkoon.

Alueella on suotuisat olosuhteet aurinkoenergian hyödyntämiseen. Rakennusten ja huonetilojen suuntaaminen, ikkunoiden koko ja lämpöä varaavat rakenteet ovat keinoja passiiviseen aurinkoenergian hyödyntämiseen.

Myös aurinkokeräimien tai -paneelien sijoittaminen julkisivuihin ja katoille on suositeltavaa. Niiden ulkoasussa ja sijoittelussa tulee huomioida, että ne ovat osa arkkitehtonista kokonaisratkaisua. Aurinkoenergiajärjestelmän sijoituksessa on huomioitava varjostukset erittäin tarkasti. Rakennusten teknisten järjestelmien ja tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa on varauduttava aurinkoenergian hyödyntämiseen.

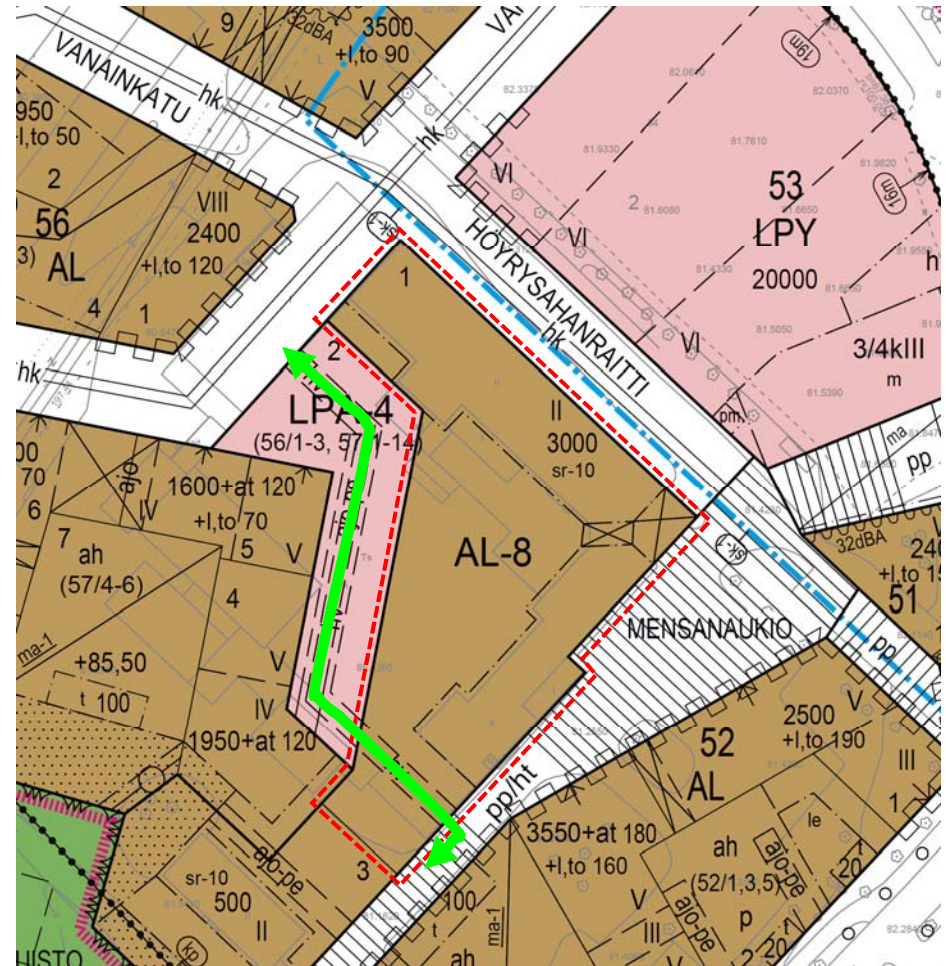
Tavanomaiset paaluperustukset suositellaan korvattavaksi energiapaaluilla, mikä mahdollistaa energian tuottamisen maaperästä ja sen varastoimisen.

Hulevedet

Mensanpuistoon toteutetaan kaksi hulevesien laskeutusallasta, jotka sovitetaan viherrakentamisella osaksi kansallista kaupunkipuistoa ja rantareitin kaupunkikuvaa.

Kattojen ja kansipihojen hulevedet johdetaan erillisten sopimusten perusteella käytävissä oleviin sadevesiliittymiin. Viherkattoja suositellaan hyödynnettäväksi osana hulevesien hallintaa.

Entisen Mensan tontin läheiselle LPA-4-korttelialueelle (asemakaavan mukainen tontti 57-2) ja Mensanaukiolle toteutetaan painanteet hulevesien tulvareitiksi ja huolehditaan pintavesien johtamisesta kallistuksin rakennuksen sivustoilta tulvareittien suuntaan.



Ote asemakaavasta: hulevesien tulvareitti on osoitettu kaavamerkinnällä hv, osoitettu kuvassa vihreällä nuolella. Entisen Mensan tontti osoitettu punaisella katkoviivalla.

7. Uudisrakentaminen - Pihat

Rakennukset rajaavat länteen avautuvaa pihaa. Piha on luonteeltaan julkinen. Tiiviissä ympäristössä rakentamisen laatu ja viimeistelytaso on merkittävämmässä osassa kuin väljästi rakennetuilla alueilla. Länteen avautuvalle pihalle suositellaan istutettavaksi puita.

Korttelipihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, joka hyväksytetään rakennusvalvonnassa. Tontteja ei aidata. Hulevesirakenteista suositellaan tehtäviksi aiheita pihoihin. Hulevesistä laaditaan yhtenäinen suunnitelma, joka liitetään osaksi em. pihasuunnitelmaa.

Istutukset ja pintarakenteet

Pihan käsittelyn on oltava yksinkertaista ja selkeälinjaista. Oleskelualueet jäsennellään selkeästi istutuksin, pergoloin ja perustason materiaalein. Tarvittavat huoltoon liittyvät rakennelmat ja varusteet kootaan yhdeksi kokonaisuudeksi. Jätehuoltoa varten tulee toteuttaa jätehuone. Huolto on liikenteellisesti toimivinta sijoittaa rakennuksen pohjoisosaan, jolloin vältetään huoltoajon suuntautumista kävelypainotteisille alueille.

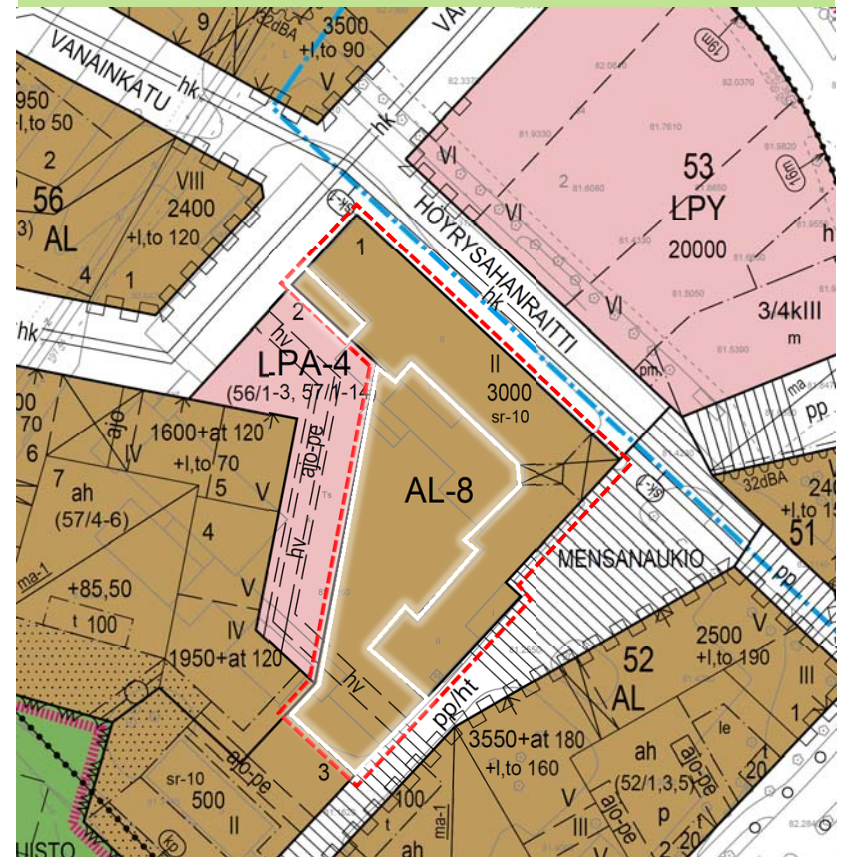
Katuun rajautuvat kivipiha-alueet:

Pihoille sijoitettavat autopaikat rajataan muista piha-alueista istutuksin tai pintamateriaalein. Pihoilla tulee olla asfaltin lisäksi joko betonikivillä, pihatiilillä tai luonnonkivillä kivettyjä alueita. Myös vettä läpäisevien materiaalien käyttö on suositeltavaa.

Asemakaavan mukaisten tonttien 57/1 (tonttijaon tontti 57-27) ja 57/3 (tonttijaon tontti 57-26) Mensanaukion puoleinen piha tulee toteuttaa Mensanaukioon liittyvänä aukiona.

Yhtenäisessä pihasuunnitelmassa esitetään

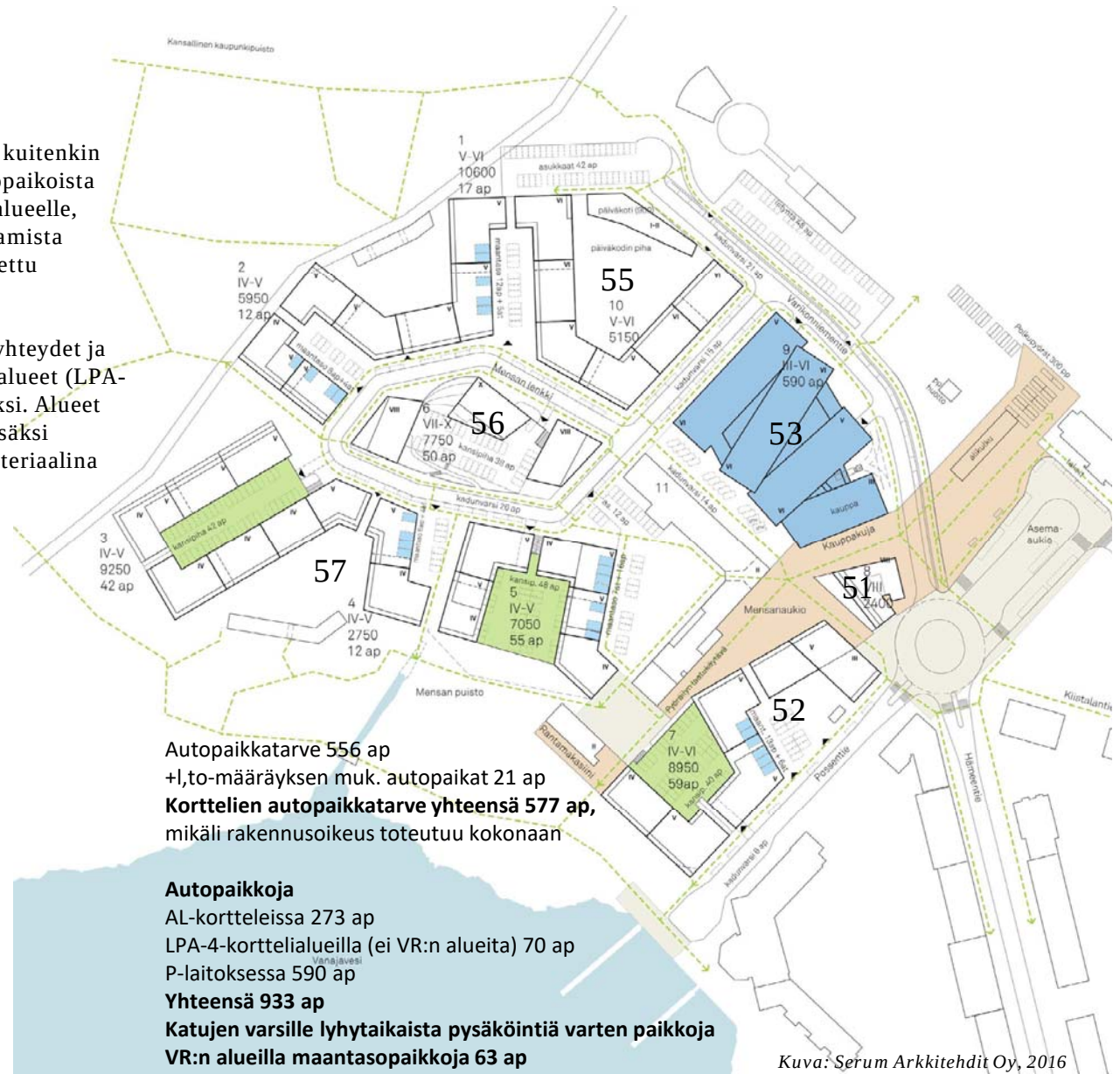
- ulko-oleskelu ja leikkipaikat
- maaston käsittely
- istutukset ja pintamateriaalit
- pysäköinti
- pihatoiminnot (esim. tomutus, lipputanko yms.)
- hulevesien käsittely ja lumitilat
- valaistus
- jätehuolto
- väestönsuojat, pelastuspaikat ja -tiet



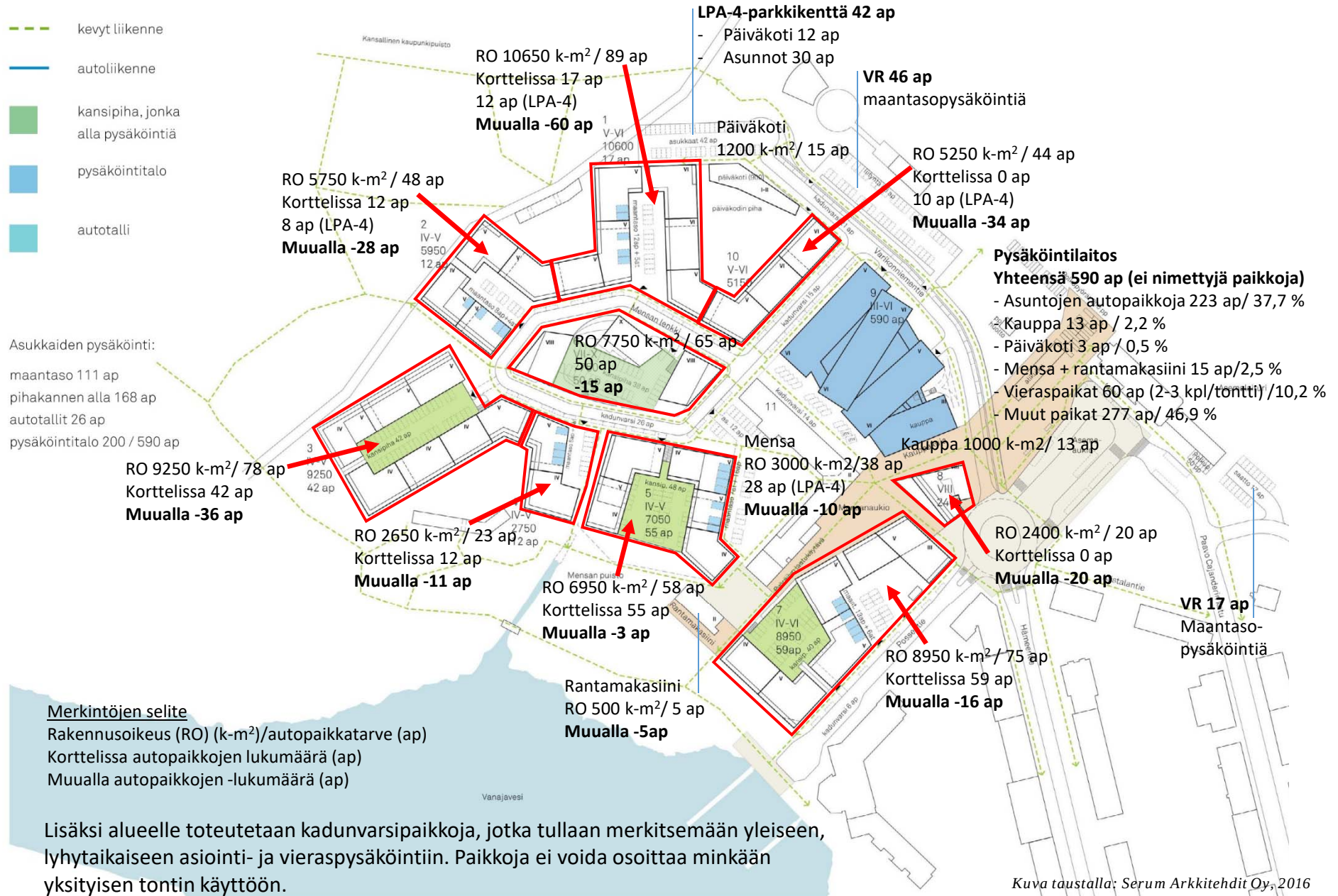
8. Pysäköinti

Tontille voi sijoittaa muutamia autopaikkoja kuitenkin muiden pihajärjestelyiden ehdoilla. Osa autopaikoista sijoitetaan viereiselle autopaikkojen korttelialueelle, LPA-4 ja loput pysäköintilaitokseen. Rakentamista koskevat auto- ja pyöräpaikkannormit on annettu asemakaavassa.

Uudisrakentamisen kortteleiden sisäiset ajoyhteydet ja pysäköintialueet sekä autopaikkojen korttelialueet (LPA-4) tulee suunnitella viihtyisiksi ja harmonisiksi. Alueet tulee päällystää asfaltilla tai kivituhkalla ja lisäksi perustasoa tulee jäsentää kiveyspinnoilla materiaalina luonnonkivet, betonikivet tai pihatiilet.



8. Pysäköinti (esimerkkilaskelma pysäköintipaikkojen määrästä)



9. Ympäristötaide

Asemanrannan alueella kerätään varoja julkisen taiteen toteuttamiseen kerrosalaneliömetreihin perustuen (8 €/ k-m²). Mensan kiinteistön osalta tämä tarkoittaa 24 000 € sijoitusta taiteeseen. Mensan kiinteistöä ei ole huomioitu Asemanrannan taidekonseptin rahoitusmekanismin alkuperäisissä laskelmissa (KH päätös 23.9.2016, §369). Mensan kiinteistön uudisrakentamisen taidehankinta toteutetaan taideohjelmasta erillisenä kiinteistön omistukseen hankittavana taiteena Asemanrannan valmisteilla olevan taideohjelman periaatteita noudattaen.

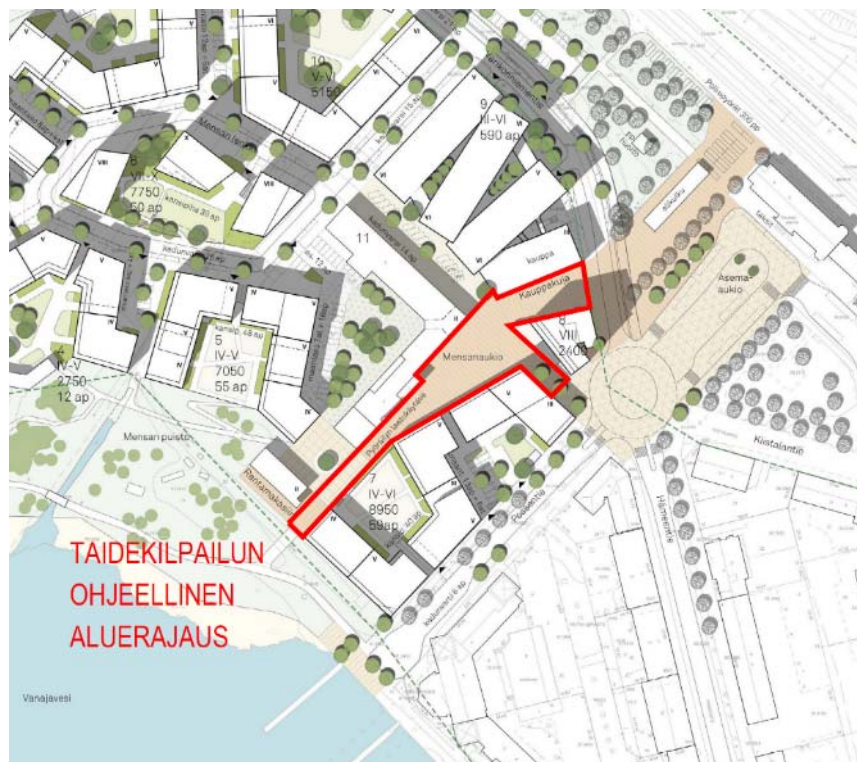
Kiinteistö rajautuu Mensan aukioon, jolle on kaupungin järjestämän taidekilpailun johdosta syntymässä alueen päätaideteos. Tavoitteena on, että Mensan kiinteistölle sijoitettava taide sopii osaksi ympäristöä vahvistaen sen ominaispiirteitä ja teollista luonnetta, mutta kuitenkin myös sopeutuen alueelle toteutettavaan pääteokseen tai sijoittuen sen vaikutuspiiriin ulkopuolelle. Tästä syystä taidehankinta on koordinoitava siten, että taiteilijat tekevät taiteellista työtään toisistaan tietoisina.

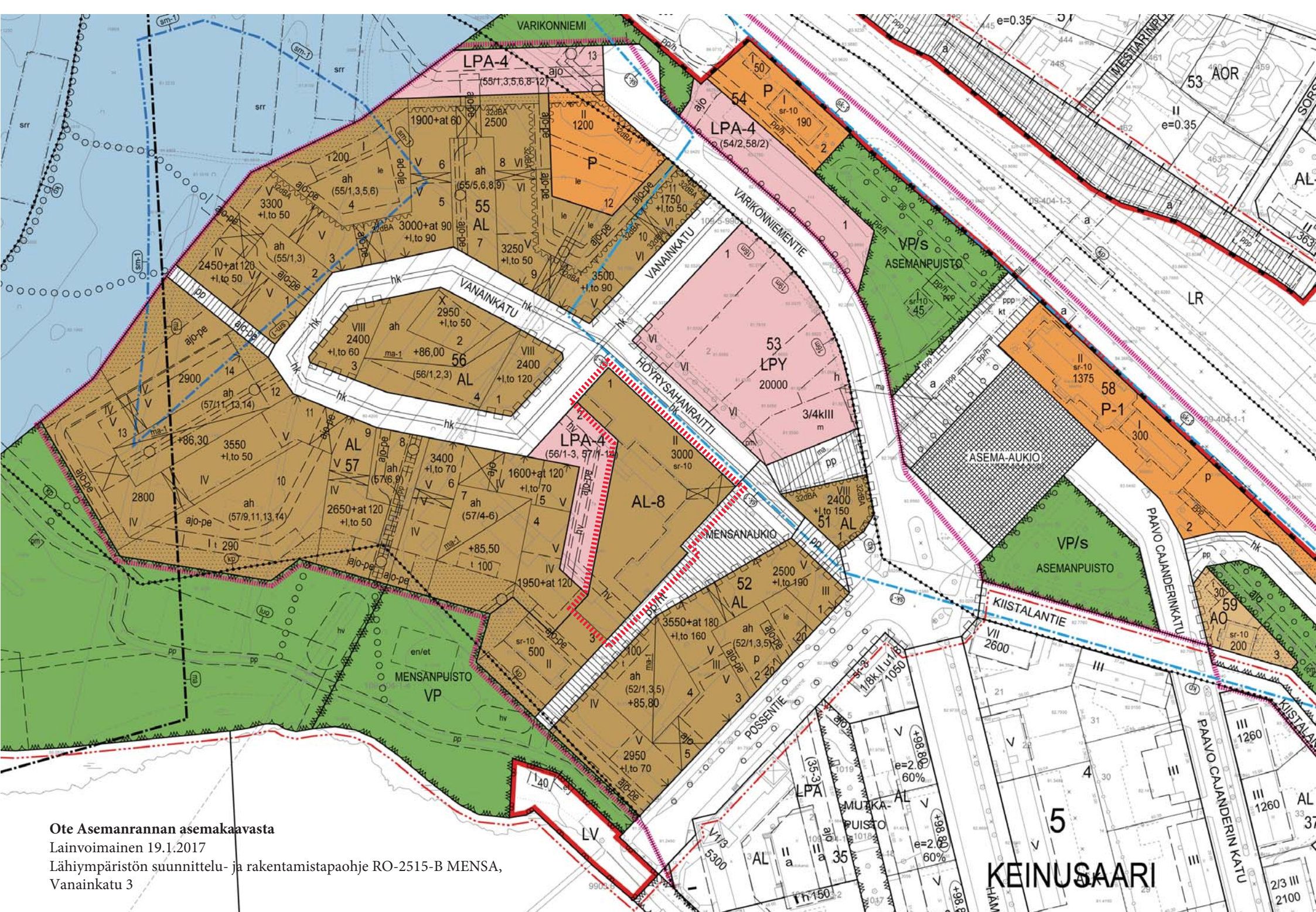
Taide on sijoitettava Mensan kiinteistön alueella siten, että se voidaan kokea julkisessa tilassa. Mensan kiinteistöstä muodostuu alueelle identiteettiä luova paikka julkiseen tilaan sijoitettavan nykytaiteen keinoin. Taide tulee integroida osaksi rakennus- tai ympäristösuunnittelua, jolloin se liittyy luontevasti rakennuksen arkkitehtuuriin, muihin rakenteisiin tai alueen ympäristörakentamiseen huomioiden taiteen itseisarvon. Taiteella voidaan esimerkiksi korostaa oleskelualueita, sisäänkäyntejä tai katunäkymiä. Taide voi olla osa laajempaa alueellista kokonaisuutta tai yksittäinen, itsenäinen ja pienimittakaavainen teos. Tärkeää on, että toteutettava taideteos edustaa uutta luovaa ja korkeaa taiteellista laatua.

Taiteen keinoin on mahdollista vahvistaa alueen yhteisöllisyyttä, etenkin kun Mensan korvaavasta uudisrakennuksesta tavoitellaan alueelle vireää ja yhteisöllistä ydintä. Julkisen taiteen tulee soveltua asuinalueen ytimeen, koska sillä on vaikutusta asukkaiden jokapäiväiseen elämään ja näkymiin. Asukkaat eivät tavallaan voi halutessaan paeta taidetta. Taideteosten luomisprosessia ei rajoiteta tarkoilla ohjeilla tai taideteemoilla, vaan kukin alueelle valittava taiteilija voi luoda taideteoksen omista taiteellisista lähtökohdista käsin yhteistyössä Asemanrannan taiteen työryhmän kanssa. Teoksen suunnittelijaksi ja toteuttajaksi tulee valita kouluttautunut ja taiteellisella työllään ansioitunut kuvataiteilija. Taiteilijavalinta ja taideteosluonnos hyväksytetään Asemanrannan taiteen ohjausryhmällä.



- Kuva Mensan aukion taidekilpailun voittaneesta ehdotuksesta tähän, kun kilpailun tulos on selvillä 5.10.2018





Ote Asemannrannan asemakaavasta

Lainvoimainen 19.1.2017

Lähiympäristön suunnittelu- ja rakentamistapaohje RO-2515-B MENSA,
Vanainkatu 3

5
KEINUSAARI

ASEMAKAAVAMERKINÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AO

Erillispientalojen korttelialue.

AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

AL-8

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Alueelle voidaan sijoittaa myös palveluja ja yleisen hallinnon tiloja.

P

Palvelurakennusten korttelialue.

P-1

Palvelurakennusten korttelialue, jolla sallitaan asuminen.

K

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

VP

Puisto.

VL

Lähivirkistysalue.

LR

Rautatiealue.

LV

Venesatama/venevalkama.

LPY

Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue.

LPA-4

Autopaikkojen korttelialue, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajautuville tonteille.

SM-1

Muinaismuistoalue.

Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettyä Museoviraston lausunto. Koskien kohdetta Varikonniemi pelastustien kohdalta: Muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti käytyjen neuvottelujen perusteella kohde Varikonniemensuo voidaan poistaa kaavan toteuttamiseksi sen jälkeen, kun kohde on arkeologisesti riittävästi tutkittu. Tutkimukset edellyttävät muinaismuistolain 10 §:n edellyttämää tutkimuslupaa Museovirastolta. Museovirasto hyväksyy tutkimusten riittävyyden alustavan tutkimusraportin perusteella.



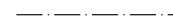
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupungin- tai kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

/s

Alue, jolla ympäristö säilytetään.

5

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

KEINU

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

57

Korttelin numero.

8

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

VANAINKATU

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

SIVU 3

120

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

2450+at120

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Lukusarjan ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asutokerrosalan ja toinen luku autotallien kerrosalan.

+I,to190

Pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden lisäksi sallittu liike- ja toimistotilojen kerrosalametreissä.

VI

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

3/4kIII

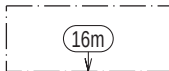
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

+85,50

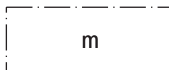
Pihakannen likimääräinen korkeusasema.



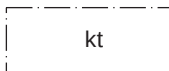
Rakennusala.



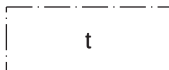
Rakennuksen julkisivun likimääräinen enimmäiskorkeus metreinä.



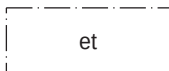
Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän.



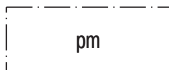
Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.



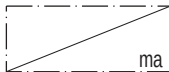
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



Pumppaamon paikka.



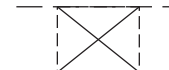
Puistomuuntamon paikka.



Maanalainen tila.



Merkintä osoittaa ehdottomasti toteutettavan maanalaisen tilan, jolle saa sijoittaa autopaikkoja sekä asumista palvelevia varasto-,^{SIVU 4} teknisiä ja väestönsuojatiloja sekä niitä varten tarvittavia ajoluiskia, rakenteita ja teknisiä laitteita. Tilat saa sijoittaa yhteen tasoon.



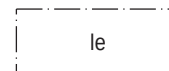
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



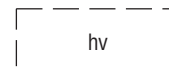
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dBA.



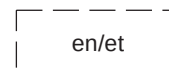
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



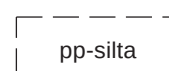
Istutettava alueen osa.



Alueen osa, jolle voidaan rakentaa tasaasaltaita tai muita hulevesien hallintaa parantavia rakenteita.



Alueen osa, jolle saa sijoittaa energiantuotantoon tai yhdyskuntatekniseen huoltoon liittyviä maanalaisia rakenteita.



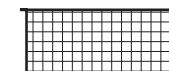
Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa kevyen liikenteen siltaan liittyviä rakenteita.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



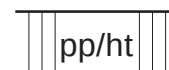
Katu.



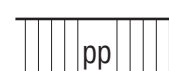
Katuaukio/tori.



Ohjeellinen ulkoilureitti.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo ja tontille ajo on sallittu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

Osa kaava-alueesta kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (ma).
Osa kaava-alueesta kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (sk).
Osa kaava-alueesta kuuluu kansalliseen kaupunkipuistoon (kp). Kansallisen kaupunkipuiston alueella noudatetaan YM:n vahvistamaa voimassa olevaa hoito- ja käyttösuunnitelmaa.

1 § AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Rakennettaessa on osoitettava vähintään yksi autopaikka
- kutakin asuinrakentamisen 120 k-m² kohti
- kutakin liike- ja toimistorakentamisen tai muun palvelun 80 k-m² kohti

Asuinkorttelialueilla on lisäksi osoitettava vieraspysäköintiä varten vähintään yksi autopaikka kutakin asuinkerrosalan 1000 m² kohti.

Autopaikkoja saa sijoittaa tontille, pihakansien alle, rakennuksiin sijoitettaviin autotalleihin ja enintään
600 m päässä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.

Rakennettaessa on AL-korttelialueilla osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka
- kutakin asuinrakentamisen 40 k-m² kohti
- kutakin liike- ja toimistorakentamisen 100 k-m² kohti.
Vähintään puolet pyöräpysäköintipaikoista on rakennettava katetuiksi.

2 § KORTTELIALUEET

Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (sk) ja kansallisen kaupunkipuiston alueilla tai näihin rajautuvissa kortteleissa on uudisrakentaminen ja alueiden käyttö sopeutettava olemassa olevaan rakennuskantaan tai ympäristöön sopivaksi rakennusten massoitellulla, materiaalivalinnoilla ja julkisivujen jäsentelyllä sekä viherrakentamisen ratkaisuilla. Näille alueille sijoittuvat tai näihin rajautuvat pysäköintialueet on erotettava muista liikenne- tai virkistysalueista istutuksin.

LPY-korttelialueella myymälän rakennusosalalle (m) saa rakentaa korttelialueelle osoitetun rakennusoikeuden lisäksi myymälöitä, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 1000 k-m², ja niiden päälle pysäköintitiloja kahteen kerrokseen. Lisäksi Mensanraitin puolelle saa rakentaa I-kerrokseen rakennusoikeuteen laskettavaa myymälä- tai työtilaa yhteensä enintään 500 k-m².

LPY-korttelialueella kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Pysäköintilaitoksen rakennusmassa on jaettava osiin ja porrastettava kohti Asema-aukiota. Rakennus on sopeutettava valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kansalliseen kaupunkipuistoon viherrakentamisella. Pysäköintilaitoksen julkisivujen asuinrakennusten suuntaan on oltava rakenteeltaan liikennemelua absorboiva ja julkisivupinnan häikäisemätön.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa AL-korttelialueilla rakentaa:
- teknisiä tiloja ja asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerrokseen, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10% asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi

- hissikuilut ja porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, SIVU 8
porrashuoneisiin yhteydessä olevia ja luonnonvaloa saavia kerrosauloja kussakin kerroksessa
- pihakansien alaisiin tiloihin saa rakentaa autojen pysäköintiä varten tiloja
- ilmastoinnin laitteita varten tiloja, nämä saa sijoittaa rakennuksen katolle

Tonteilla 56/1-3 rakennusten ylimmät kerrokset on porrastettava
keveämmän yleisilmeen saavuttamiseksi. Korttelissa 56 pihakansi tulee maisemoida
kadun suuntaan pääasiassa maataytöin luiskaamalla ja luiskat on istutettava.

Tonteilla 52/1,3,5 rakennukset on porrastettava Mensan rakennusten suuntaan ja Matkustajakoti Vanajan suuntaan esimerkiksi parvekkeilla.

Asumista palvelevat yhteiskäyttöiset alueet (ah) rakennetaan yhtenäisenä tilana ja yhtenäisen suunnitelman pohjalta. Tonttien välisille rajoille ei saa rakentaa aitoja. Ah-alueille saa sijoittaa autopaikkoja, leikki- ja oleskelualueita sekä erikseen osoitetuille talousrakennusten rakennusaloille asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä huolto- ja varastotiloja. Yhtenäisellä piha-alueella tonttien välisiä palomureja ei tarvitse rakentaa. Ajoyhteydet huolto- ja pysäköintitiloihin saa järjestää toisen tontin kautta kiinteistöjen välisin sopimuksin. Jätehuoltotiloja saa rakentaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Kadun puoleisen asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,5 m viereisen katualueen pinnan yläpuolella.

AL-korttelialueilla asuinrakennusten alin kerros ei saa olla kadun tai aukion suuntaan umpinainen. Kadun tai Mensanaukion puolella on uudisrakennusten julkisivusta vähintään 25 % julkisivun pituudesta aukotettava siten, että tiloja voidaan tarvittaessa myöhemmin muuttaa liike- tai toimistotiloiksi.

Kortteleiden 51 tontilla 1 ja 52 tontilla 1 sekä korttelin 55 tontilla 11 parvekkeet on lasitettava. Korttelin 51 tontilla 1 Asema-aukiolle ja liittymäalueelle suuntautuvat parvekkeet kerroksissa 1-4 on tehtävä riittävän äänenvaimennuksen saavuttamiseksi tiivistetyin parvekelasituksin tai asennettava parvekkeen kattoon ääntä absorboivaa materiaalia.

LR-alueelle saa rakentaa laitiloja, muita rautatieliikenteeseen liittyviä rakenteita, pyöräkatoksia ja asemalaitureille katoksia.

LV-alueella on oltava hyvissä ajoin ennen vedenpohjaa muuttavan rakennustyön toteuttamista yhteydessä museoviranomaiseen arkeologisen vedenalaisinventoinnin järjestämiseksi ja vedenalaisen kulttuuriperinnön huomioimiseksi. Vesirakentaminen vaatii vesilain mukaisen ilmoituksen tai luvan.

3 § HULEVESIEN HALLINTA

Alueen pintojen kuivatuksessa on erityisesti huolehdittava tulvareiteistä.

Viheralueisiin ja muinaisjäätösalueeseen rajoittuvien kiinteistöjen puhtaat kattovedet johdetaan maastoon. Purku kohta rakennetaan niin, ettei maat kulkeudu vesien mukana.

Piha-alueiden päällysteistä noin 20 % tulee olla vettä pidättävää materiaalia esim. istutuksia.

4 § PIHASUUNNITELMA

Tontista ja sitä palvelevista yhteiskäyttöalueista on esitettävä rakennuslupavaiheessa pihasuunnitelma.

Asuinrakentamisen yhteydessä tonttien käyttöön on varattava leikkiin ja/tai asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 100 m² lukuun ottamatta korttelia 51. Korttelissa 51 on varattava asukkaiden oleskeluun sopivaa tilaa rakennuksessa esimerkiksi tilavina parvekkeina ja/tai terasseina yhteensä vähintään 40 m².

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintipaikkoina on istutettava.

Pysäköintialueet on erotettava muusta piha-alueesta pintamateriaalein sekä pensas- tai puuistutuksin.

Pihakansien rakenteiden mitoituksessa on varauduttava siihen, että merkittävä osa istutuksista on pensaita ja pienpuita.

5 § VIHERALUEET JA AUKIOT

Valtioneuvoston päätöksessä n:o 993/1992 annetut melutason ohjeavrot voivat ylittyä Asemanpuiston virkistysalueilla.

Asemanpuistojen ja asema-aukion toteutussuunnittelun lähtökohdaksi on laadittava puistoinventointi ja asemaympäristön alueen historiallisen kehityksen selvitys.

Kansalliseen kaupunkipuistoon tai valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön sijoitettavien puistomuuntamoiden tulee soveltua materiaaleiltaan ympäristön ominaispiirteisiin.

Varikonniemen virkistysalueen hoidossa on otettava huomioon luonnon monimuotisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajien säilymisen edellytykset ja vieraslajien laajamittaisen lisääntymisen torjuminen. Alueen valaistuksen suunnittelussa tulee huomioida lepakoiden esiintyminen, puuston hoidossa lintujen elinolosuhteet ja rantojen hoidossa viitasammakot. Alueen hoidolla tulee säilyttää alueelle tyypillistä monipuolista kasvistoa erityisesti myös avoimet niityt ja ketokasvillisuus. Varikonniemessä ja Mensanpuistossa tulee säilyttää maisemallista suojapuustoa Linnan maiseman turvaamiseksi.

6 § MUITA MÄÄRÄYKSIÄ

Tulvaheikkien rakenteiden alin suositeltava rakentamiskorkeus on +81,30 m (N2000 -järjestelmässä).

Ennen alueella tapahtuvaa rakentamista maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ja maaperä on tarvittavilta osin puhdistettava ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Mahdollinen raideliikenteestä aiheutuva tärinä ja runkomelu tulee tarvittaessa huomioida rakennusten rakenteissa korttelin 55 tonteilla 6, 8-12.

Rautatieliikenteen aiheuttaman mahdollisen runkomelun vuoksi asuintiloja ei saa sijoittaa osittain tai kokonaan maan alle.

Kortteleissa 55 ja 57 on muinaismuistoalueen (SM-1) rajalla työmaan suunnittelussa muinaismuistolain tarkoittama alue erotettava riittäväillä aidoilla työmaa-alueesta ja alueen käyttäminen työmaan varastointiin, kulkuun yms. on kiellettävä uhkasakon nojalla. Aidan suunnittelusta ja maastoon sijoittamisesta sovitaan Museoviraston kanssa.

TÄMÄN ASEMAKAAVAN ALUEELLA ON LAADITTAVA ERILLINEN SITOVA TONTTIJAKO.

Tähän asemakaavaan liittyvät lähiympäristön suunnittelu- ja rakentamistapaohjeet RO-2515 KH __. __.2016 § __ ohjaavat yksilöllisemmin uudisrakentamista alueella.

ASEMANRANTA

ASEMAKAAVA:

5. KAUP. OSA, KORTTELI 54, OSA TONTISTA 1, TONTTI 2, KORTTELI 55, TONTIT 1-8 JA 13, OSA TONTEISTA 9, 10 ja 12, KORTTELI 56, TONTIT 2 JA 3, OSA TONTISTA 4, KORTTELI 57, OSA TONTEISTA 6, 8 JA 9, TONTIT 10-14, KORTTELIT 58 JA 59, OSA VIRKISTYS-, PUISTO-, KATU- JA MAANALAISISTA ALUEISTA SEKÄ MUINAISMUISTO- JA RAUTATIEALUEET.

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

5. KAUP. OSA, KORTTELIT 51, 52 JA 53, KORTTELI 54, OSA TONTISTA 1, KORTTELI 55, OSA TONTEISTA 9, 10 JA 12, TONTTI 11, KORTTELI 56, TONTTI 1 JA OSA TONTISTA 4, KORTTELI 57, TONTIT 1-5 JA 7, OSA TONTEISTA 6, 8 JA 9, OSA VIRKISTYS-, PUISTO-, KATU- JA MAANALAISISTA ALUEISTA SEKÄ VENESATAMA-ALUE.

 HÄMEENLINNAN KAUPUNKI YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU	SUHDE	SUUNN.
	1:1000	NÄRHI
	PVM.	PIIRT.
	7.9.2016	KÄÄNTÄ
LEENA ROPPOLA TILAAJAPÄÄLLIKKÖ	HYV.	N.O
	H	2515
	TULLUT VOIMAAN	
	V	