

Dnro HML/443/10.02.03.01/2019HML/443/10.02.03.01/2019

Asemakaava nro 2566, Asemantausta

KAURA 22.10.2019 § 482

Valmistelija: arkkitehti Tuula Leppämäki, p. 621 2206

Asemantaustan asemakaavamuutoksen suunnittelun periaatteet

Taustaa

Asemantaustan historia liittyy Hätilän kaupunginosan muodostumiseen maalaiskunnan keskukseksi sekä Helsinki-Hämeenlinna rautatien valmistamiseen 1862. Molemmat tapahtumat synnyttivät rakentamista Asemantaustan alueelle. Rautatieasema sijoittui Hätilän kartanon rantapelloille ja aseman taakse syntyi rautatieläisten oma asuinalue. Rantaan rakennettiin myös suuri höyrysaha vuonna 1873. Sahamäeksi kutsutun harjun rinteellä sijaitti pienten omakotitalojen lisäksi kaksi suurta hirsirakenteista työväenkasarmia, jotka oli rakennettu 1800- ja 1900-luvun vaihteessa. Rautatien varressa sijaitsevista 1920-luvun huviloista sanottiin, että osa niistä on siirretty Terijoelta.

Tämänhetkinen suunnittelutilanne

Alueen ensimmäinen maalaiskunnan aikainen rakennuskaava on vuodelta 1937. Rakennuskaavalla määrittivät suuret puutarhatontit, jotka pitkään olivat alueelle tunnusomaisia. Vuoden 1948 kuntaliitoksessa Hämeenlinnan maalaiskunta ja sen mukana Hätilä sekä Asemantausta liitettiin Hämeenlinnan kaupunkiin. Asemantaustan ja Hätilän ensimmäinen asemakaava sai lainvoiman jo seuraavana vuonna. Alue oli jo melko täyteen rakennettu kaavanlaatimisajankohtana. Asemantaustan nykyisin voimassa oleva asemakaava on pääosin vuodelta 1976. Tonttikohdaiset rakennusalat poistettiin tällöin omakotitalotonteilta ja kortteleihin osoitettiin pääsääntöisesti yksi yhteinen rakennusala. Laajaa omakotitaloaluetta koski merkintä, joka salli omakotirakennusten, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten rakentamisen tehokkuudella $e=0,35$. Aulangontien varsi oli merkitty yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi. Tämä kaavamuutos teki mahdolliseksi suurien rivitalomassojen rakentamisen alueelle, vanhan rakennuskannan purkamisen ja kaupunkikuvan muuttumisen.

Nykyisellään Asemantaustan rakennuskanta on hyvin vaihtelevaa. Rakennuksista hieman yli puolet on rakennettu ennen vuotta 1945, näistä suurin osa 1920-1930 -luvulla. Uudempi rakennuskanta alueella on toteutettu pääsääntöisesti purkamalla vanhaa rakennuskantaa. Suurimmat muutokset kaupunkikuvassa ovat tapahtuneet 1980-1990 -luvulla, kun alueelle ryhdyttiin rakentamaan perinteisestä kaupunkirakenteesta poikkeavia rivitaloja ja kerrostaloja. Pieniä kaavamuutoksia on vuosien saatossa tehty alueelle toista kymmentä.

Kaavamuutoksen tarkoitus ja reunaehdot

Kantakaupungin yleiskaavaan 2035 liittyvässä täydennysrakennusselvityksessä Asemantausta on määritelty täydennysrakennusalueeksi. Täydennysrakennusalueiden valinnan keskeisinä kriteereinä ovat olleet: lyhyet kävely- ja pyöräily-yhteydet keskustaan, työpaikkoihin sekä palveluihin, jouk-

koliikenteen ja lähipalveluiden säilyminen, olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen hyödyntäminen sekä kaupungin elinvoiman, yhdyskuntatalouden ja alueen houkuttavuuden tukeminen. Selvityksessä painotetaan, että täydennysrakentamisen yhteydessä on turvattava luonto-, virkistys- ja kulttuurihistorialliset arvot. Pientaloalueista todetaan, että alueiden kehittämisen lähtökohtana on tiivistämisen ohella korjausrakentaminen ja rakennussuojelu. Lisärakentamisen on myös sovittava olemassa olevaan ympäristöön. Rakennussuojelusta selvityksessä todetaan, että ennen sotia rakennetut rakennukset ovat pääosin kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ja kaupunkikuvan ja kaupungin historiallisten kerrosten säilymisen kannalta tärkeitä rakennuksia ja ne tulee säilyttää. Ennen sotia rakennettujen rakennusten suojelu on pääsääntöisesti aina kaavoituksessa lähtökohta.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on ottaa huomioon Asemantaustan asuinalueen status Hämeen liiton ja kaupungin omissa inventoinneissa mainittuna maakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä, vaalia alueen olemassa olevia kulttuuri- ja rakennushistoriallisia arvoja ja asettaa suuntaviivat sen tulevalle kehitykselle. Alueen arvo perustuu sekä yksittäisten rakennusten rakennus- ja kulttuurihistorialliseen arvoon, että rakennusten muodostaman kokonaisuuden arvoon. Vaikka kaupunkikuva on suurten rakennusmassojen johdosta rikkoutunut monesta kohdasta, on alue edelleen kulttuurihistoriallisesti merkittävä. Arvojen säilymisen kannalta on olennaista, että ne tunnistetaan ja alueen tuleva kehitystä ohjataan arvojen säilymisen näkökulmasta. Tältä pohjalta kaavatyössä tutkitaan ennen vuotta 1945 rakennetun rakennuskannan suojelumahdollisuuksia, tonttien jakamista, pihojen lisärakennusmahdollisuuksia sekä rakennusoikeuden määrän pienentämistä tonteilla, joilla sen käyttäminen kokonaisuudessaan rikkoisi lisää kaupunkikuvaa. Myös vuoden 1945 jälkeen rakennettuja, rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia tai aluekokonaisuuksia voidaan suojella. Suunnittelualue on laajuudeltaan 38 ha ja sijoittuu Aulangontien, Viipurintien, Rautatienkadun ja Vaneritehtaan tien rajaamalle alueelle.

Kaavamuutoksen periaatteet on hyvä laatia ja hyväksyä ennen varsinaisen suunnittelutyön aloittamista, sillä ne selventävät asukkaille kaavan tavoitteita ja mahdollisuuksia sekä konkretisoivat sen menetelmiä. Periaatteet turvaavat myös kiinteistönomistajien yhdenvertaista kohtelua ja helpottavat sekä kaavoittajan että päättäjien työtä. Hätilän asemakaavamuutoksen yhteydessä meneteltiin vastaavalla tavalla.

Suunnitteluperiaatteet pientalotonteille

1. Alueen tiivistäminen

- Asemantaustan pientaloalueella suositaan täydennysrakentamista kaupungin strategian ja kantakaupungin yleiskaava 2035 mukaisesti. Täydennysrakentaminen voi tapahtua laajentamalla olemassa olevia rakennuksia, lisäämällä rakennuksia olemassa oleville tontille tai tonttien jakamisen kautta.

2. Vanhan kaupunkirakenteen vaaliminen ja rakennussuojelu

- Asemantausta on maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Asemakaavan muutos laaditaan siten, että se tukee alueella olemassa olevien, rakennus- ja kulttuurihistorialtaan arvokkaiden ja ko-

konaisuuden kannalta merkittävien rakennusten ja pihapiirien säilymistä ja peruskorjausta sekä alueelle tyypillisten katunäkymien ja arvokkaiden aluekokonaisuuksien säilymistä.

- Ennen vuotta 1945 rakennetut asuinrakennukset ja talousrakennukset suojellaan pääsääntöisesti. Niitä on alueella poikkeuksellisen paljon ja osa niistä muodostaa vielä pieniä aluekokonaisuuksia.
- Myös erityisiä rakennus- tai kulttuurihistoriallisia arvoja omaavia, vuoden 1945 jälkeen rakennettuja rakennuksia tai aluekokonaisuuksia voidaan suojella.

3. Uudisrakentamisen sopeutuminen alueelle

- Uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja niiden liittymiseen kaupunginosan rakennusperinteeseen on kiinnitettävä alueella erityistä huomiota. Uudisrakennusten tulee sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalien, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen ja ympäröiviin rakennuksiin ja niiden tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten ja niihin liittyvien piha-alueiden kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Uudisrakennuksien tulee olla moderneja, oman aikansa edustajia. Uusvanhojen rakennuksien rakentamista eli vanhan rakennustavan kopioimista alueelle tulee välttää ja ajallinen kerroksellisuus saa näkyä, sillä kokonaisuuden arvot voidaan säilyttää muilla keinoin.

4. Rakennuksiin sijoitettavat toiminnot

- Alueen pääkäyttötarkoitus on asuminen. Myös talousrakennuksiin saa sijoittaa asuin- ja harrastetiloja. Alueen rakennuksiin voidaan sijoittaa lisäksi asemakaavamerkinän osoittama määrä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta liike- ja työtilaa. Liike- ja työtilan käyttö ei saa aiheuttaa ympäristöön melua, päästöjä, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.

5. Pientalotonttien jakaminen

- Pääsääntöisesti yli 1000 m² käsittävät pientalotontit voidaan jakaa siten, että uudet muodostuvat tontit ovat yli 500 m².
- Tontin jakaminen tapahtuu pääsääntöisesti siten, että muodostuvat tontit ovat suunnilleen saman kokoiset ja jakaminen tapahtuu suoraviivaisesti.
- Olemassa olevien rakennusten sijainnista tai tontin muodosta johtuen kaikkia yli 1000 m² tontteja ei voida jakaa.
- Yli 1000 m² käsittävälle tontille voidaan myös osoittaa kaksi asuinrakennusta ilman että tonttia jaetaan. Tällöin tontin osien hallinnasta voidaan sopia esimerkiksi muodostamalla asunto-osakeyhtiö, hallinnanjakosopimuksella tai tontti voidaan jakaa myöhemmin.
- Jos tontti jaetaan, maksetaan siitä rakentamattomana korotettua kiinteistöveroä. Kiinteistön verotusarvo määrätään erikseen maapohjan ja rakennuksen osalta. Yleinen kiinteistöveri Hämeenlinnassa 2019 on 1,35%, vakituisen asunnon 0,6%, vapaa-ajanasunnon 1,4% ja rakentamattoman tontin 3,3% jälleenhankinta-arvosta.

6. Rakennusoikeuden pienentäminen

- Kaavamuutoksen yksi lähtökohta on, että alun perin pientaloalueeksi syntyneellä alueella ei rakenneta enää lisää rivitaloja, jotka rikkovat kaupunkikuvaa.
- Toisaalta aluetta halutaan tiivistää, jotta maankäyttö lähellä keskustaa sijaitsevassa kaupunginosassa olisi tehokkaampaa. Tiivistäminen tarkoittaa uusien erillispientalojen rakentamismahdollisuuksien lisäämistä. Kaupunkirakenteen tiivistämisestä huolimatta ei kaikilla tonteilla kyetä käyttämään nykyisiä rakennusoikeuksia, joten niitä pienennetään.

7. Pientalotonttien rakennusoikeudet

- Jakamattoman tontin rakennusoikeus on pääsääntöisesti 250 m² (200 asuinrakennus+50 talousrakennus).
- Jaetun tontin rakennusoikeus on 210 m² (170 asuinrakennus+40 talousrakennus).
- Jos jakamaton tontti on alle 700 m², on rakennusoikeus (170 asuinrakennus+40 talousrakennus).
- Talousrakennuksen rakennusoikeus sisältää autokatokset.
- Mikäli tontilla on rakennettu enemmän, merkitään rakennusoikeudeksi toteutettu kerrosala.
- Suojeltujen, sr-14 –merkinnällä varustettujen talousrakennusten kerrosalaa ei lasketa rakennusoikeuteen, jotta ne säilytettäisiin. Tonteilla, joilla on sr-14 –merkittyjä talousrakennuksia, on lisäksi periaatteiden mukainen talousrakennusten rakennusoikeus. Sr-14 –merkinnällä varustetun talousrakennuksen koon ollessa yli 100 kem², yli menevä osa vähennetään talousrakennuksen rakennusoikeudesta.
- Mikäli sr-14 –merkinnällä varustettu talousrakennus joudutaan purkamaan, voidaan sen tilalle rakentaa uusi, jonka kerrosala vähennetään tontin talousrakennusten rakennusoikeudesta.

8. Rakennusten, rakennelmien ja asuntojen määrä sekä sijainti tontilla

- Jakamattomalla tontilla voi olla korkeintaan kaksi asuinrakennusta ja jaetulla tontilla korkeintaan yksi. Asuinrakennuksessa voi olla korkeintaan kaksi asuntoa. Talousrakennukseen saa lisäksi sijoittaa asunnon. Tällöin jakamattomalla tontilla voi sijaita maksimissaan 5 asuntoa ja jaetulla tontilla 3 asuntoa.
- Rakennusalojen ulkopuolelle voi lisäksi rakentaa enintään kaksi pientä, alle 10 m² käsittävää varastoa tai muuta piharakennelmaa.
- Rakennusalat osoitetaan niin, että tontille muodostuu mahdollisimman suuri oleskelupiha edulliseen ilmansuuntaan.

9. Kerrosluku, kattokaltevuus ja hahmo

- Rakennusten perinteinen kerrosluku on ollut I u^{1/2} – I u^{2/3} eli pääkerroksen yläpuolella ullakon korkeudella on asuintiloja noin 1/2 - 2/3 pääkerroksen pinta-alasta, mansardikattoisilla rakennuksilla jopa 4/5 pääkerroksen pinta-alasta. Tämä tarkoittaa korkeahkoa, noppamaista, harjakattoista rakennusmassaa, jonka kattokulma on melko jyrkkä. Uusi rakentaminen pyritään hahmoltaan sopeuttamaan vanhaan eli kerrosluvun tulee jatkossakin olla lu^{1/2} - lu^{2/3} ja kattokaltevuuden noin 1:1,5-1:2. Uusien yksikerroksisten rakennusten rakentaminen ei ole sallittua. Rakennusten runkosyvyys on maksimissaan 9 metriä ja pituus maksimissaan 13 metriä, lukuun ottamatta pihan puolelle sijoitettavia kuisteja,

erkkereitä tai vastaavia rakennusosia. Talousrakennuksen runkosyvyys saa olla maksimissaan 6 metriä.

10. Rakennusten etäisyydet

- Oleskeluun sopivan piha-alueen kasvattamiseksi on pienillä tonteilla tarpeen sallia talousrakennuksien rakentaminen lähelle tai kiinni naapurin rajaan.

11. Autopaikkojen määrä

- Autopaikkoja tulee järjestää tontille 1 ap/asunto sekä 1 varapaikka. Varapaikka voidaan osoittaa myös peräkkäin tavallisen autopaikan kanssa tai tarvittaessa nurmikolle. Liike- ja työtilojen osalta autopaikkanormi on 1ap.

12. Tonttijaon ja lohkomisen kustannukset

- Asemakaavan muutoksen ja sen yhteydessä laadittavan tonttijaon kustannuksista vastaa kaupunki. Uuden tontin lohkomiskustannukset tulevat kiinteistönomistajan vastattaviksi. Lohkominen maksaa 1300 euroa (2019).

Suunnitteluperiaatteet kerrostalotonteille

Aulangontien kerrostalotonttien rakennusoikeudet pysyvät ennallaan, sillä kokoojakadun varsi on tarpeen toteuttaa tehokkaammin ja voimassa olevat rakennusoikeudet ovat pääsääntöisesti jo toteutuneet. Mikäli toteutunut kerrosala on rakennusoikeutta suurempi, merkitään rakennusoikeudeksi toteutunut kerrosala. Aulangontien rakennukset ohjataan pääsääntöisesti rakennettaviksi kiinni kadun puoleiseen rakennusalan rajaan.

Asemakaavamuutoksen tavoiteaikataulu

Alueen kiinteistönomistajille järjestetään asukastilaisuus ja tarjotaan mahdollisuus tavata kaavoittajaa ja esittää toiveita ennen luonnoksen laatimista. Kaavamuutos pyritään saamaan kaupunkirakennelautakunnan käsittelyyn luonnoksena alkuvuodesta 2020, ehdotuksena kesällä 2020 ja hyväksymiskäsittelyyn loppuvuodesta 2020.

Kaupunkirakennejohtajan ehdotus: Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä Asemantaustan asemakaavamuutoksen periaatteet edellä esitetyn mukaisina.

Päätös: Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi ehdotuksen.

Pöytäkirjaan merkittiin, että Mart Martikainen ilmoitti olevansa esteellinen (asianosainen, hallintolaki 28 §, kohta 1) ja poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi.

Muutoksenhaku: Liite 1

Lisätietoja antaa arkkitehti Tuula Leppämäki, p. 621 2206