



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Engelinranta 1

**Hämeenlinnan kaupungin 3. kaupunginosan kortteleita 14, 16 ja
katualueita koskeva asemakaavan muutos**

KAAVANRO:
2556

SISÄLLYS:

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOT	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	4
1.3 KAAVAN TARKOITUS	4
1.4 LIITTEET	4
1.5 MUUT KAAVAN LAADINTAAN LIITTYVÄT AINEISTOT	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ	5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	7
3.2 SUUNNITTELUUTILANNE	9
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE, KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	13
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	13
4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	14
4.4 ASEMAKAAVARATKAISU	14
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1 KAAVAN RAKENNE	15
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	15
5.3 ALUEVARAUKSET	16
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	16
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	17
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	17
5.7 NIMISTÖ	19
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 10. PÄIVÄNÄ LOKAKUUTA 2019 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi:	ENGELINRANTA 1 Asemakaava, kaava nro 2556
Kaava-alueen määrittely:	Asemakaava koskee Hämeenlinnan 3. kaupunginosan kortteleita 14 ja 16, sekä niihin liittyviä katualueita.
Kaavan laatija:	
Yhteystiedot:	Hämeenlinnan kaupunki Kaupunkirakennepalvelut/kaavoitus PL 31 13100 Hämeenlinna
Vireilletulopvm.:	22.9.2018
Kaupunkirakennelautakunta:	5.2.2019
Kaupunkirakennelautakunta:	22.10.2019
Kaupunginhallitus:	___.___.2020
Kaupunginvaltuusto:	___.___.2020

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue kattaa koko korttelin 14, osan korttelista 16 ja vähän ympäröiviä katualueita. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,26 ha. Uudisrakennettava kortteli 14 rajautuu lännessä Hämeensaarenkujaan, pohjoisessa Paasikiventiehen, idässä Uimarintiehen ja etelässä Hämeensaarentiehen. Alueella olevat huoltoasema- ja liikerakennukset on tarkoitus purkaa.

Korttelista 16 kaavamuutosalueeseen kuuluvat liikerakennuksen tontti ja Hämeenkaaren puretun urheiluhallin tontti. Olemassa olevan myymälähallin pysäköintialue ei kuulu kaavamuutosalueeseen.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Alueelle suunnitellaan kantakaupungin yleiskaavan 2035 ja aiemmin laaditun Engelinrannan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti asumista, liike-, toimisto- tai muuta palvelutilaa sekä näiden vaatimaa pysäköintiä pihakannen alle. Korttelin rajat muuttuvat asemakaavamuutoksen myötä.

Viitesuunnitelmien avulla on tutkittu korttelin 14 käyttöä asuinkorttelina alueella voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaan, Hämeensaarentien linja säilyttäen. Maanomistajan tavoitteena on osayleiskaavan käyttötarkoituksen ja tonttitehokkuuden mukainen asemakaava.

Aluerajausta laajennettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillöön jälkeen kattamaan myös kortteli 16, jotta Hämeensaarentien katualue saatiin kokonaisuudessaan mukaan nyt laadittavaan asemakaavaan.

Asemakaavalla on tarkoitus ohjata yleiskaavaa yksityiskohtaisemmin alueen käyttöä ja rakentamista. Asemakaavalla määritetään rakentamisen tapaa, tehokkuutta sekä rajautumista ja sopeutumista kaupunkikuvaan.

Kaavassa osoitetaan asuntorakentamisen kannalta tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten. Kaavan määräystekstillä, sekä viitesuunnitelman pohjalta laaditun korttelisuunnitelman avulla ohjataan rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunkikuvan ja hyvän rakentamistavan edellyttämällä tavalla.

Kaavan on tarkoitus vastata Hämeenlinnan keskustavision ja tarjota rakennuspaikka monipuolisille asumismuodoille paikassa, jossa palvelut, liikenneyhteydet ja kauniit puistot ovat lähellä.

1.4 LIITTEET

- Tilastolomake
- Kaavaluonnos
- Kaavaehdotus
- OAS

1.5 MUUT KAAVAN LAADINTAAN LIITTYVÄT AINEISTOT

- Korttelin viitesuunnitelma 10.10.2019
- Vuorovaikutusraportti 25.1.2020
- Korkean rakentamisen selvitys –raportti 2018
- Keskustan pysäköintiselvitys
- Keskustavision 2035
- Engelinrannan osayleiskaava liitteineen
- Kantakaupungin yleiskaava 2035
- Engelinrannan hulevesien hallinnan yleissuunnitelma. 2014
- Hämeenlinnan Engelinrannan osayleiskaavan liikenneselvitys, 2015
- Engelinrannan alueen melutarkastelu, 2015

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Alueella on voimassa asemakaava nro 2070, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.2.1992 ja kuulutettu 6.3.1992.

Asemakaavan muutos on tullut vireille 22.9.2018 maanomistajan aloitteesta hakemuksella (pvm 25.4.2018). Kaavoituksen käynnistämisestä on tämän jälkeen sovittu osapuolten välisellä käynnistämissopimuksella. (lisää luvussa 4.1)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu 24.9.2018

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
on nähtävillä koko hankkeen ajan
seuraavissa paikoissa:

verkkosivut www.hameenlinna.fi/kaavoitus > Vireillä olevat
asemakaavat > 2556 Engelinranta 1 asemakaavan muutos

Kaupunkirakennepalvelut, Wetterhoffinkatu 2, 3.krs,
PL 84, 13100 HÄMEENLINNA

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin esittämään kaavatyön aloitusvaiheessa viimeistään 15.10.2018. Määräaikaan mennessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide. Lisäksi Keskikaupungin asukasyhdistykseltä saatiin mielipide 14.11.2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet kirjataan ehdotusvaiheen kaavaselostuksen liitteeksi ja niiden pohjalta esiin tulleita kysymyksiä käsitellään luvussa 4.2

2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaava on muutoksen myötä sekä maakuntakaavan (ks. luku 3.2.2), että oikeusvaikutteisen yleiskaavan (3.2.3) mukainen.

Muutoksen yhteydessä korttelin 14 käyttötarkoitus muuttuu ja sen pääkäyttötarkoitukseksi tulee asuinkerrostalojen korttelialue, johon sijoitetaan myös alueellisia palveluita. Liikenteen sujuvuuden varmistamiseksi kaava päivitetään tarvittavilta osin myös katualueilla. (tavoitteista luvussa 4.3 ja ratkaisuista 4.4)

Kortteliviitesuunnitelmien avulla on tutkittu paikan edellytykset rakentaa terveellistä, turvallista ja viihtyisää elinympäristöä. (luvussa 5 kuvaus viitesuunnitelman lähtökohdista) Suunnitelma vastaa alueellisiin (3.2.6) ja valtakunnallisiin (3.2.1) tavoitteisiin, joissa Hämeenlinna on kasvava, rento ja reipas elinvoimainen asumiskaupunki.

Kaavoitettavan alueen lähiympäristössä on riittävästi puistoja ja muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Kaava-alue liittyy osaksi elinvoimaista keskusta-aluetta, jolla on pitkä historia ja monia erityislaatuja ominaispiirteitä. (lisää suunnittelualueen oloista luvussa 3.1)

Asemakaavan pohjana on käytetty virallista digitaalista pohjakarttaa.

MRL**54 §**

Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

54 a § (11.4.2014/323)

Asemakaavan pohjakartta

Asemakaavan tulee perustua maastoa kuvaavaan pohjakarttaan. Pohjakartan tulee olla yksityiskohtaisuudeltaan ja tarkkuudeltaan riittävä.

Asemakaavaa tai sen muutosta ei saa hyväksyä, jos pohjakartta ei ole yksityiskohtaisuudeltaan tai tarkkuudeltaan riittävä tai se on siinä määrin vanhentunut, ettei sitä enää voida käyttää kaavoituksen perustana.

Vähäinen asemakaavan muutos voidaan kuitenkin hyväksyä pohjakartan vanhentuneisuudesta huolimatta, jollei muutos olennaisesti vaikuta alueen tai sen lähiympäristön kaavoitukseen.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaava toteutetaan kortteliviitesuunnitelmassa esitetyt ratkaisut rakennussuunnitteluvaiheessa soveltaen. Sitova tonttijako ja rakennusalueelle osoitetun rakennusoikeuden jakautuminen määritellään ennen kun maa-alueet siirtyvät perustettavien kiinteistöjen omistukseen.

Viitesuunnitelman arkkitehtuuria, kaupunkisuunnittelun periaatteita ja kaavaratkaisuja on kuvailtu viitesuunnitelma-aineisto selostuksessa ja rakentamistapaohjeessa.

Lokakuussa 2019 Hämeenlinnan kaupunkirakennepalvelut on ehdottanut, että asemakaavaan merkitty käyttötarkoitus AK korvattaisiin merkinnällä AL.

Käyttötarkoitusmerkinnän tekniset vaikutukset selvitetään siten, että kaavan sisältö ei muutu ja hyödynnettävän rakennusoikeuden määrä säilyy viitesuunnitelmassa esitetystä laajuudesta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on osa keskustan yhdyskuntarakennetta ja siten osa tiiviisti rakennettua ympäristöä. Läheisillä korttelialueilla rakentamistehokkuus vaihtelee noin 2.5 – 3.7. Ruutukaavakeskusta on selkeästi vesistöön ja moottoritiehen rajautunut ja hyvin kaupunkimaiseksi rakentunut alue.

Vuoden 2017 lopussa tonteilla sijaitsi huoltamo-, halli- ja liiketilarakennus. Lähistöllä on juuri valmistunut uimahallin laajennus. Niemen eteläkärjessä oleva uimaranta ja itäpuolelle tavoiteltu asuntovenesatama ovat voimakkaita maisemallisia teemoja veden ääressä.

Suunnittelualan historiaa

Hämeenlinnan ensimmäisessä kenraalimajuri A. M. Arbinin laatimassa kustavilaisessa asemakaavassa vuodelta 1777 kaupunkialue oli pitkänomainen, viiden korttelin pituinen ja kolme korttelia leveä sekä pitkiltä sivuilta koverrettu ns. taljakaava. Asemakaavan laatimisen aikaan Vanajaveden ranta ulottui etelässä vajaan korttelin päähän torista ja kaavassa ranta onkin osoitettu täytettäväksi näiltä osin.

Ruutukaavakeskustan ydinalueiden nykyinen korttelirakenne ja pääkatujen sijainti kaarevia osia lukuun ottamatta ovat peräisin Arbinin kaavasta. Nykyisen Hämeensaaren (Engelinrannan) paikalla on 1700-luvun lopulla ollut kapeahko niityn peittämä niemi, jota ympäröi laaja matalikko tai vesijättömaa. Sen kärjessä on sijainnut nuottahuone.

Hämeenlinnan palon jälkeen vuonna 1831 laati intendenttikonttorin päällikkö C. L. Engel uuden empireasemakaavan, joka etelässä ulottui vielä kapean korttelin verran pidemmälle Vanajaveden päälle ja siihen oli lisätty järvelle avautuva rantatori (nyk. linja-autoaseman kenttä). 1800-luvun puolivälissä kaupungin ranta-alueita asuttivat oman kaupunginosansa muodostaneet värjärit ja karvarit, jotka työssään tarvitsivat virtaavaa vettä.

Kaupungin laajentuessa valmisti lääninarkkitehti C. A. Edelfelt vuonna 1858 uuden ja laajemman asemakaavan, jossa koko rantaviivaa on täytetty ja muotoiltu satama- ja laiturialueeksi kasvussa olevaa sisävesiliikennettä varten. Rantatorin eteen on suunniteltu satamaallas. 1800-luvun jälkipuoliskolla kulkivat höyrylaivat ja proomut päivittäin reitillä Längelmäki – Hämeenlinna – Valkeakoski – Tampere ja kuljettivat mukanaan sekä tavaraa että ihmisiä.

Linja-autoliikenne pääsi Hämeenlinnan seudulla kehityksensä alkuun 1920-luvun puolivälissä. Maanteiden risteyskohtana ja Kanta-Hämeen keskuksena Hämeenlinnasta tuli alusta alkaen linja-autoliikenteen tärkeimpiä solmukohtia maakunnassa. Linja-autot pysäköivät aluksi ranta-torilla Wetterhoffin kotiteollisuusopettajaopiston edessä, kunnes ensimmäinen linja-autoasema rakennettiin torin reunaan.

Helsinki–Tampere moottoritie rakennettiin ruutukaavakeskustan länsipuoliseen suopainanteeseen 1960-luvun alussa. Etelärannan täyttö jatkui ja vesirajaan rakennettiin uusi katu, Hopeaseppientie. Virkistystoimintojen lisäksi Hopeaseppientien länsipäähän sijoittui liiketoimintaa.

1980-luvulla, rakennettiin rantaan Hopeaseppientien paikalle uusi kokoojakatuluokkainen rantaväylä, Paasikiventie, joka jatkui Vanajaveden yli itään pitkin uutta Hopea-seppien siltaa. Rantaa täytettiin jälleen ja kadun itäpäästä siirtämällä sijansa verran järven suuntaan saatiin lisää korttelimaata ruutukaavakeskustan puolelle. Uusi katulinjaus halkoi vanhaa urheilukenttää, joka siirrettiin vesijättö- ja täytemaalle lähemmäs Hämeensaaren kärkeä. Paasikiventie erotti ruutukaavakeskustan

toiminnallisesti ja visuaalisesti Vanajavedestä ja Hämeensaaren virkistysalueesta ja rupesi hallitsemaan rantamaisemaa.

Hämeensaari on sijaintinsa, liikenneyhteyksien ja historiallisen kehityskulun myötä mieltynyt kaupungin laidaksi ja sinne on nykyisellään ohjautunut toimintoja, jotka luovat alueelle huoltoasemineen ja automarketteineen laitakaupunkimaista leimaa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole merkittäviä luontokohteita tai -arvoja.

Suunnittelualue on tasaista vanhaa kaupunkimaapohjaa ja sijaitsee Vanajaveteen työntyvällä niemenkärjellä. Suunnittelualueen ympäristössä Paasikiventien puistolta Wikmanin lahdelta pääsee kulkemaan Hämeensaaren puiston virkistysreittejä. Hämeensaaren kentän ympäristön polut täydentävät liikennealueiden kevytreettejä ja muodostavat sujuvat yhteydet alueen eri harrastusmahdollisuuksien välille.

Vanajavesi on rehevä humusjärvi, jonka ekologinen luokitus on tyydyttävä. Vanajaveden ekologinen tila on vuoden 2016 vesienhoitosuunnitelman mukaan välttävä ja kemiallinen tila hyvää huonompi. ([http://www.jarviwiki.fi/wiki/Vanajavesi_\(yhd.\)](http://www.jarviwiki.fi/wiki/Vanajavesi_(yhd.)), haettu 21.9.2017).

Vanajavesi on säännöstelty vesistö (vuodesta 1962 lähtien), jonka veden- 10 pinta juoksetetaan alas kevättalvella lumen sulamisvesiä varten. Korkeita vedenpinnan arvoja esiintyy heti lumen sulamisen jälkeen sekä myös loppukesällä ja syksyllä runsailla sateilla. Keskivedenkorkeus on maastokartan mukaan +79.4 mpy ja vaihteluväli +78.00 - +79.80 mpy.

Hämeensaaren veneväylän kohdalla järven syvyys on noin 4 m.

Tulvaveden teoreettinen ylin korkeus alueella on korossa +81.400. Suunnitteluratkaisuna esitetään yksinomaan ratkaisuja, jotka eivät edellytä tämän tason alapuolelle tehtäviä rakenteita. Kohdekorttelia ympäröivien katujen korot vaihtelevat + 81.530 ja + 82.790 välillä.

Järvi ympäröi aluetta idästä etelään suuntautuvilla sektoreilla. Ranta-alueet ovat pääosin hoidettuja puistoja virkistyskäytössä. Järviluonnon ekosysteemin näkökulmasta suunnittelualueen käyttö ei ratkaisevalla tavalla muutu.

Suunnittelualue on pääasiassa vettä läpäisemätöntä asfaltoitua pintaa. Engelinrannan osayleiskaavaa laadittaessa on tehty Engelinrannan hulevesien hallinnan yleissuunnitelma (Sito Oy, 9.12.2014).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue liittyy nykyisin kaupallisessa, julkisessa ja paikoituskäytössä olevaan pääosin matalaan korttelirakenteeseen, joka on rakentunut useiden vuosikymmenten aikana. Nykyisin alueen kerrosluvut vaihtelevat 1 ja 3 krs välillä.

Suunnittelualueella sijaitsee huoltoasema, pikaruokala sekä muuta liiketoimintaa palveleva matala liikerakennus, jotka tuleaan kaavamutoksen yhteydessä purkamaan. Lähialueen päivittäispalvelut ovat keskittyneet kohdekorttelin länsireunassa sijaitsevaan hypermarketin ja Tokmannin sisältävään kiinteistöön kaava-alueen länsipuolella.

Asemakaavavaiheessa korttelin massoitelu ja asuntojen avautumissuunnat perustuvat osayleiskaavavaiheessa laadittuun meluselvitykseen, jossa keskeisin melurasitus kortteliin kohdistuu Paasikiviestä.

Maanomistus

Kortteli 14 on valtion liikelaitoksen Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa. Kortteli 16 ja katualueet ovat kaupungin omistuksessa ja näistä liikerakennusten korttelialue on vuokrattu.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kuntien kaavoituksessa tulee ottaa huomioon ja edistää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT). Tavoitteissa on painotettu erityisesti yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, hyviä julkisia liikenneyhteyksiä, kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä, yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä, energiakysymyksiä sekä ilmastonmuutokseen sopeutumista.

Terveelliselle ja turvalliselle kaupunkiympäristölle tulee luoda edellytykset. Alueidenkäytön suunnittelulla on huolehdittava, että asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata ja että huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olemassa olevasta rakenteesta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät Hämeenlinnassa seuraavia kokonaisuuksia:

- toimiva aluerakenne
- eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Uudistettujen tavoitteiden mukaisesti kokonaisuudet ovat:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

3.2.2 Maakuntakaava

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka on tullut voimaan 12.9.2019

3.2.3 Yleiskaava

Sopimusalueella on voimassa Hämeenlinnan kaupunginvaltuuston 14.5.2018 hyväksymä ja 29.9.2018 osittain lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen kantakaupungin yleiskaava 2035. Kantakaupungin yleiskaava on lainvoiman saatuaan korvannut Engelinrannan osayleiskaavan. Yleiskaavassa alue on osoitettu pääkäyttötarkoitukseltaan asuinkerrostalojen alueeksi (CA). Lisäksi asemakaavamuutosalueelle on yleiskaavassa osoitettu kohdamerkinnällä pysäköintilaitos (P).

Kantakaupungin yleiskaavan 2035 mukaisesti keskustan tärkeimmät uudisalueet ovat Engelinranta, Asemanranta ja Keinusaari. Keskustan kehittämisen tavoitteena on laajentaa elävää keskustaa Engelinrantaan, Verkatehtaalle ja Asemanrantaan.

KANTAKAUPUNGIN YLEISKAAVA 2035

Diaarinumero: HML/23/10.02.02/2017 (aiemmin YHLA 4739/2014)
Työnumero: 9512
Laatija: Hämeenlinnan kaupunki, Maankäytön suunnittelu
Yhteyshenkilöt: maankäytön suunnittelujohtaja Niklas Lähteenmäki
kaavasuunnittelija Eeva-Maija Hyvärinen

Yleiskaavan lähtökohtana on lainsäädäntö, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava sekä kaupungin omat tavoitteet. Tärkein lähtökohta on Hämeenlinnan kaupunkistrategia 2014–2020 sekä siihen liittyvät erilliset ohjelmat ja linjaukset. Yleiskaavan tavoitteet on johdettu suoraan Maankäytön suunnittelun linjauksista, jotka valtuusto on hyväksynyt yleiskaavan lähtö-kohdiksi 9.2.2015.

Kantakaupungin yleiskaavan keskeinen ajatus on mahdollistaa kävelen, polkupyörällä ja joukkoliikenteellä tavoitettavat työpaikat ja palvelut mahdollisimman monelle. Tähän tähdätään laajentamalla keskusta-aluetta sekä tiivistämällä keskustan reunavyöhykkeen pientalovaltaisia asuinalueita.

Keskustan tärkeimmät uudisalueet ovat Engelinranta, Asemanranta ja Keinusaari. Osoittamalla suuri osa uudesta rakentamisesta keskustaan ja tiivistyville alueille voidaan säilyttää lyhyet etäisyydet ympäröivään maaseutuun.

Keskusta-alue (C) kuvataan erillisellä kaavakartalla, jossa osoitetaan keskustan laajenemisen ja kehittämisen päälinjaukset. Aluevaraukset on osoitettu kortteleittain. Keskustan alueella on tyypillistä, että kortteleita käytetään monipuolisesti

Yleiskaavan merkintä suunnittelualueella on:
CA / Asuinpainotteinen keskustatoimintojen alue.

3.2.4 Osayleiskaava

Engelinrannan osayleiskaava

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, maankäytön suunnittelu, 15.5.2015

Hämeenlinnan keskustassa, Vanajaveden rannalla, sijaitseva Engelinranta tulee vuoteen 2030 mennessä tarjoamaan kodin noin 2 600 hämeenlinnalaiselle. Asemakaavan pohjaksi alueelle on laadittu osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman kuulutuksella 31.8.2017.

Osayleiskaavassa alueen käyttötarkoituksena on asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennusten pohjakerroksiin saa osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja. Pysäköintitilat saa osoittaa rakennusten pohjakerroksiin ja pihakannen alle

Osayleiskaava noudattaa pääpiirteissään nykyistä korttelijakoa, joten alue voidaan toteuttaa kortteli kerrallaan. Tällöin alueesta ei muodostu laajalta alata keskeneräistä, vaikka toteutus syystä tai toisesta viivästyisikin. Tavoitteena on, että rakentaminen kestää noin 15-20 vuotta, mutta pidempään toteutusaikaan on syytä varautua. Suurin vaikuttava tekijä toteutusaikatauluun on Hämeenlinnan väestönkasvu. Tavoitteena on käynnistää alueen ensimmäisen asemakaavan laadinta osayleiskaavan saatua lainvoiman siten, että asemakaava hyväksyttäisiin vuoden 2016 alussa.

Osayleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa Engelinrannan kehittäminen nykyistä kaupunkikeskustaa täydentävänä kaupunkirakenteellisesti korkeatasoisena alueena. Maankäyttöratkaisuissa on tarkoitus painottaa monipuolisesti keskustatoimintoja ja mahdollistaa erityyppisiä asumisratkaisuja sekä luomaan sekoittunutta rakennetta. Pääpaino on kuitenkin

keskustan elinvoimaisuutta lisäävässä asuinrakentamisessa sekä monipuolisten virkistys- ja ulkoilumahdollisuuksien kehittämisessä.

Osayleiskaavassa on keskeistä Engelinrannan liittyminen keskustan kehittämiseen. Engelinrannan asuinalue on mahdollista toteuttaa kestävä kehityksen periaatteita noudattaen, sillä alue tukeutuu olemassa oleviin yhdyskuntateknisiin verkostoihin, palveluihin, katuverkkoon, joukkoliikenteeseen ja virkistysverkkoon. Alue kasvattaa ja monipuolistaa keskustan asuntotarjontaa ja vahvistaa keskustan merkitystä kaupunkiseudun keskuksena myös palvelujen osalta. Alueen rakentamisella parannetaan virkistysmahdollisuuksia sekä luodaan hyvät ja mielenkiintoiset jalankulku- ja polkupyöräyhteydet keskustan läpi ja rantareitille. Samalla mahdollistetaan kansallisen kaupunkipuiston laajentaminen myös Engelinrannan suuntaan.

3.2.5 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 2070, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.2.1992 ja kuulutettu 6.3.1992.

Voimassa olevassa asemakaavassa

Korttelissa 14

kiinteistö 109-3-14-6
on liikerakennusten korttelialuetta (KL), jolla alueella
rakennusoikeutta on 2280 k-m².

Korttelialueen reunoilla on
huoltoasemarakennusten korttelialuetta (LH), joilla
rakennusoikeudet ovat 2730 k-m² ja 2460 k-m².

Korttelin 14 alueella on kolme kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 7110m²,
kaavamerkintöinä huoltoaseman (HL) ja liikerakennuksen korttelialue (KL), sekä kerroslukuna II.

Rakennusoikeutta korttelialueella on yhteensä 7470 k-m².

Korttelissa 16

kiinteistö 109-3-16-5
on liikerakennusten korttelialuetta (KL-2), jolla on
rakennusoikeutta 3194 k-m² kaavassa osoitetulla tehokkuusluvulla e=1.0.

puretun Hämeenkaaren tontti (109-3-16-6)
on asemakaavassa urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU), jolla on
rakennusoikeutta 4642,5 k-m² tehokkuusluvulla e=0.5.

Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).

Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistö 109-3-14-6 (korttelin 14 keskellä) on liikerakennusten korttelialuetta (KL), jolla alueella rakennusoikeutta on 2280 k-m².

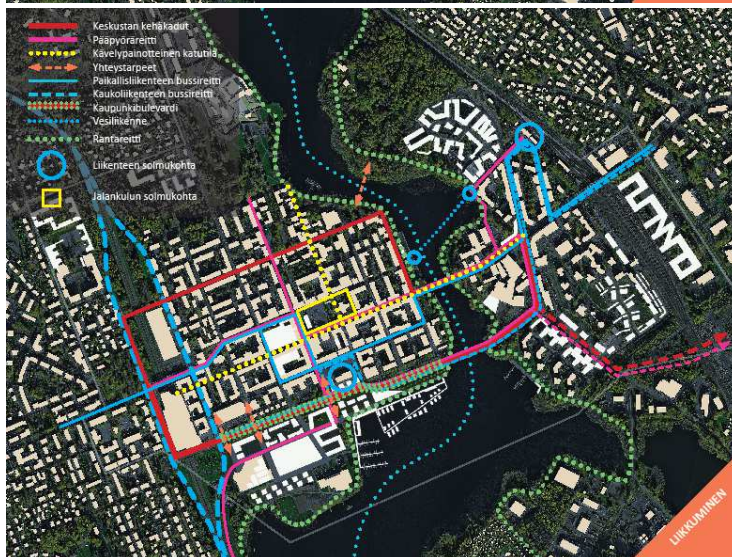
Puretun Hämeenkaaren tontti (109-3-16-6) on asemakaavassa urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU), jolla on rakennusoikeutta 4642,5 k-m² tehokkuusluvulla e=0.5.
Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).

3.2.6 Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Keskustavisio 2035 on keskustan kehittämisen strateginen asiakirja, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 7.10.2019. Se on osa tulevan yleiskaavan valmistelua. Keskustavisio on keskustan tulevaisuuden suunnannäyttäjä, joka huomioidaan tulevissa kaupungin kaavoitus-, investointi- ja suunnitteluohjelmissa. Työn laadinnassa huomioidaan keskustan liepeillä vireillä olevista hankkeista keskustaan vaikuttavat reunaehdot kuten liikenne- ja pysäköintitarpeet, palvelujen saavutettavuus ja elinkeinotoiminnan edellytykset.



väestö, Keskustavisio 2035



liikenne, Keskustavisio 2035

Kaupungin strategiassa 2017 Hämeenlinna on elinvoimainen asumiskaupunki ja hyvä työllisyyskaupunki. Hämeenlinna kuuluu Suomessa viiden suosituimman matkailukaupungin joukkoon. Kaupungin, elinkeinoyhtiön, yritysten ja oppilaitosten yhteistyö tuottaa työpaikkoja, verotuloja ja hyvää yritysilmapiiriä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE, KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

4.1.1 Suunnittelun tarve

Hämeenlinnan kaupungin tilannekuva keskustan kehittämiseksi

- Keskustavision 2035 pohjalta päätettiin kaupungissa lähteä kehittämään kasvavaa rentoa ja reipasta Hämeenlinnaa. Vision mukainen kaupunkikehitys on nyt käynnissä.
- Kaupungin strategiassa 2017 Hämeenlinna on elinvoimainen asumiskaupunki ja hyvä työllisyyskaupunki. Hämeenlinna kuuluu Suomessa viiden suosituimman matkailukaupungin joukkoon. Kaupungin, elinkeinoyhtiön, yritysten ja oppilaitosten yhteistyö tuottaa työpaikkoja, verotuloja ja hyvää yritysilmapiiriä.
- Vuoteen 2035 mennessä keskusta-alueelle syntyy uusia asuntoja n.3500 asukkaalle.
- Uudet asukkaat tuovat uutta elinvoimaa keskusta-alueelle

4.1.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitus on tullut vireille maanomistajan aloitteesta hakemuksella 25.4.2018. Kaavoituksen käynnistämisestä on tämän jälkeen sovittu osapuolten välisellä käynnistämissopimuksella.

Kortteli 14 on valtion liikelaitoksen Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa. Kortteli 16 ja katualueet ovat kaupungin omistuksessa ja näistä liikerakennusten korttelialue on vuokrattu. Kaupunki ja maanomistaja laativat erillisen maankäytösopimuksen asemakaavan valmistelun yhteydessä. Maankäytösopimuksessa sovitaan mm. kaupungille maksettavasta kaavoituskorvauksesta ja rakentamisen aikataulutavoitteista.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.2.1 Osalliset

- Kaava-alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat
- Kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaat sekä muut mahdolliset alueen sekä lähiympäristön käyttäjät
- Kaupungin toimialat:
 - KAUPUNKIRAKENNE: tontti- ja mittauspalvelut, infrasuunnittelu ja joukkoliikenneyksikkö sekä rakennuttamisen, rakentamisen ja kunnossapidon palvelut, rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu sekä tilapalvelu
 - SIVISTYS- ja HYVINVOINTI: liikunta, varhaiskasvatuspalvelut
 - SOSIAALI- JA TERVEYSPALVELUT: terveyspalvelut
 - Hämeenlinnan seudun Vesi
- Hämeen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
- Hämeen liitto
- Museovirasto
- Ympäristöministeriö
- Liikennevirasto: tiet, rautatie, vesiväylät, liikennejärjestelmät
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Yhdistykset ja muut alueelliset toimijat
- Verkonrakentajat: Elenia Verkko Oy, Elenia Lämpö Oy, Fingrid Oy, TeliaSonera Oy, Elisa Oy, DNA Palvelut Oy,

4.2.2 Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko hankkeen ajan seuraavissa paikoissa:

verkkosivut www.hameenlinna.fi/kaavoitus > Vireillä olevat
asemakaavat > 2556 Engelinranta 1 asemakaavan muutos

Kaupunkirakennepalvelut, Wetterhoffinkatu 2, 3.krs,
PL 84, 13100 HÄMEENLINNA

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin esittämään kaavatyön aloitusvaiheessa viimeistään 15.10.2018. Määräaikaan mennessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide. Lisäksi Keskikaupungin asukasyhdistykseltä saatiin mielipide 14.11.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet kirjataan kaavaselostukseen.

Engelinranta 1 asemakaavamuutoksen ehdotus oli kaupunkirakennelautakunnan käsiteltävänä kokouksessa 22.10.2019 § 481. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten kahdesti: 28.10-26.11.2019 ja 14.12.2019-13.1.2020. Asemakaavaehdotus asetettiin uudelleen nähtävillä joulukuussa, koska kaavamateriaalia ei ollut kaiken aikaa saatavana kaupunkirakennepalveluiden asiakaspisteessä. Kaavaehdotuksesta saatiin 5 muistutusta ja lausunto Neste Oyj:ltä. Museovirastolla ja Ely-keskuksella ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Erilliseen vuorovaikutusraporttiin on koottu luonnos- ja ehdotusvaiheiden mielipiteet, muistutukset ja lausunnot sekä niiden vastineet.

4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Tavoitteena on mahdollistaa kiinteistöjen kehittäminen nykyistä kaupunkikeskustaa täydentävänä kaupunkirakenteellisesti korkeatasoisena alueena. Muutoksen yhteydessä korttelin nykyinen käyttötarkoitus muuttuu ja pääkäyttötarkoitukseksi tulee asuinkerrostalojen korttelialue.

Keskustan etelälaidalle, Engelinrantaan, on suunniteltu keskustan laajennusalue noin 2 400 – 2 600 asukkaalle vuoteen 2035 mennessä. Alueelle tulee myös merkittävä määrä kaupallisia ja julkisia palveluja. Asuinkerrostalojen pohjakerroksiin saa osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja. Pysäköintitilat saa osoittaa rakennusten pohjakerroksiin ja pihakannen alle. Tavoitteena on luoda näitä ylempien kaavahierarkia tason strategisia linjauksia tarkentaen asemakaavoitettavalle alueelle edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

Kaavamuutos mahdollistaa Hämeensaarentien katusuunnitelman laatimisen uuden katualueen mukaisesti. Myymälähallin ja entisen Hämeenkaaren urheiluhallin tontin osalta asemakaavamerkinnot pidetään voimassa olevan asemakaavan mukaisina ja ne on tarkoitus muuttaa yleiskaavan tavoitteita vastaaviksi myöhemmin laadittavassa erillisessä asemakaavamuutoksessa.

Viitesuunnitelmien avulla on tutkittu maa-alueen nykyisten kolmen tontin käyttöä asuinkorttelina alueella voimassa olevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaan, Hämeensaarentien linja säilyttäen. Maanomistajan tavoitteena on osayleiskaavan käyttötarkoituksen ja tonttitehokkuuden mukainen asemakaava.

4.4 ASEMAKAAVARATKAISU

Asemakaavallinen ratkaisu perustuu oleskeluun tarkoitettua kansipihaa ja sen alaista pysäköintilaitosta kiertävään umpikorttelimalliin. Normin mukaisia pysäköintipaikkoja on tarkoitus sijoittaa kansipysäköinnin lisäksi alueelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Rakennusoikeus on jaettu kolmeen osaan. Länsinurkassa sijaitsevalle korkean rakentamisen rakennuspaikalle on osoitettu oma kerrosalansa ja korttelin pitkille sivuille oma määränsä. Rakennusoikeus tarkentuu myöhemmin laadittavan tonttijaon myötä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on ollut kantakaupunkimaisen korttelirakenteen jatkaminen Engelinrannan alueella, Paasikiventien eteläpuolella. Asuinrakennukset rajaavat suurta umpikorttelipihaa. Yksittäisten rakennusten hahmot erottuvat katujulkisivussa, mutta ensisijaisesti ohjaavana linjana on suurkorttelin pelkistetty muoto.

Korttelin massat on linjattu Hämeensaarentien puoleisen, eteläisen tontinrajan mukaan, jonkin verran irti Paasikiventiestä. Jalustassa sijaitsevat korttelin asumista palvelevia tiloja ja muutama pieni liiketila. Asuinrakennusten väleihin jää pienet sisäänkäyntisyvennykset. Alimmassa kerroksessa ei ole asuntoja.

Pohjakerroksen kanssa samassa tasossa, umpikorttelin oleskeluun tarkoitetun kansipihan alla, sijaitsee korttelin pysäköintilaitos. Halliin on sisään/ulos -ajoyhteys itäpäästä rakennusten 4 ja 5 välisen tontinrajan kohdalta ja ulosajoväylä länteen rakennusten 1 & 8 välissä. Halli on korttelin kaikkien asuinrakennusten käytössä, samoin kuin oleskelupihakin. Ajoyhteyksiä lukuun ottamatta esitetty pysäköintiratkaisu jää katuymäristöstä tarkastellen täysin piiloon.

Korkeimman rakennuksen kerrosluku porrastuu, sisäpihan puoleinen osa on XII ja kadunpuoleinen XI. Kahdennessatoista kerroksessa on varauduttu mahdollisuuteen sijoittaa asukkaitten yhteistiloja, sekä yhteys niistä 11. kerroksisen osan katolla olevalle oleskeluterassille. Korttelin itäreunan rakennukset eivät nouse seitsemää kerrosta korkeammalle, ettei niistä aiheudu haittaa järveltä kirkolle päin katsottavalle historialliselle suurmaisemalle. Massa madaltuu muutamin paikoin V kerrokseen ja tehostaa katujulkisivussa erottuvia vertikaalijakoja. Kerrosluvun vaihtuessa myös julkisivumateriaali vaihtuu.

KORKEA RAKENTAMINEN

Korttelin länsipäähän sijoittuu muusta korttelirakenteesta poikkeava XII kerroksinen asuinrakennus, jonka päähahmon näkyvimpään suuntaan Paasikiventielle tulee olla tiiltä ja lasia. Sisäpihan julkisivussa sallitaan sisäpihan päämateriaali, kuten matalammissa rakennuksissa. Rakennuksessa tulee olla selkeästi erottuva maantasokerros, varsi sekä muusta pohjaratkaisusta poikkeava huippu, jota voidaan jäsenellä esim. massan osia korostamalla, värein, aukotuksin tai materiaalein.

KORTTELIPIHAT

Korttelipihat sijaitsevat pihakannella noin tasossa +87.0. Korttelipihojen on korttelin tonttien rakentuessa tarkoitus muodostaa yhtenäinen ja saumaton kokonaisuus. Hallittu toteutus edellyttää yhteistyötä eri tonttien toteuttajien kesken sekä jo ensimmäisen hankkeen alkuvaiheessa ideatasoisen viitesuunnitelman laadintaa koko korttelipihan osalta. Ratkaisu edellyttää yhteisjärjestelysopimusta korttelin tonttien kesken. Leikki- ja oleskelualueet tulee suunnitella korkeatasoisesti siten, että se tukee eri asukasryhmien asukkaiden välistä yhteisöllisyyttä.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavan vaikutuksia kaupunkikuvaan on tutkittu kaavoituksen pohjaksi tehdyn viitesuunnitelman avulla. Rakennusten julkisivut ovat kiviaineisia. Kolmen erisävyisen poltetun tiilen

sävyyn rinnalla käytetään puhdasta valkoista. Kahden vierekkäisen rakennuksen tai yhtenäisen julkisivuosan pääasiallinen materiaali on katujulkisivun puolella aina eri. Sisäpihan puolella on pääosin valkoinen seinäpinta, jotta oleskelupihan hajavaistuosuhde voisi olla optimaalinen. Arkkitehtuurin ja kaupunkikuvan kannalta oleellisia yksityiskohtia on esitetty erillisessä rakennustapaohjeessa.

5.3 ALUEVARAUKSET

Korttelialueet

Korttelin 14 uutena käyttötarkoituksena on asuinrakennusten korttelialue.

AK -merkinnän uusi aluevaraus on 0,78 ha. Liikennehuoltamoiden (LH) korttelialueeksi varatut merkinnät poistuvat, joten liikenteen käyttöön varattu osa alueesta pienenee n. 0,49 ha, vaikka KL ja Y merkintöjen kohdalla katualue leveneekin hieman. Y-merkinnän varaus pienenee 0,04 ha ja K-merkityt alueet vähenevät yhteensä 0,25 ha, kun korttelista 14 poistuu merkintä kaupallisten toimintojen aluevaraukselle.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen toteuttaminen tiivistää ruutukaavakeskustan yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa keskustan asukasmäärän kasvua. Hanke tukee keskustan vetovoimaisuutta palvelujen tarjoajana ja asumismahdollisuuksien lisääjänä. Uudisrakentamisella tehostetaan olemassa olevan yhdyskuntatekniikan käyttöä, sillä hanke tukeutuu pääosin olemassa oleviin verkostoihin.

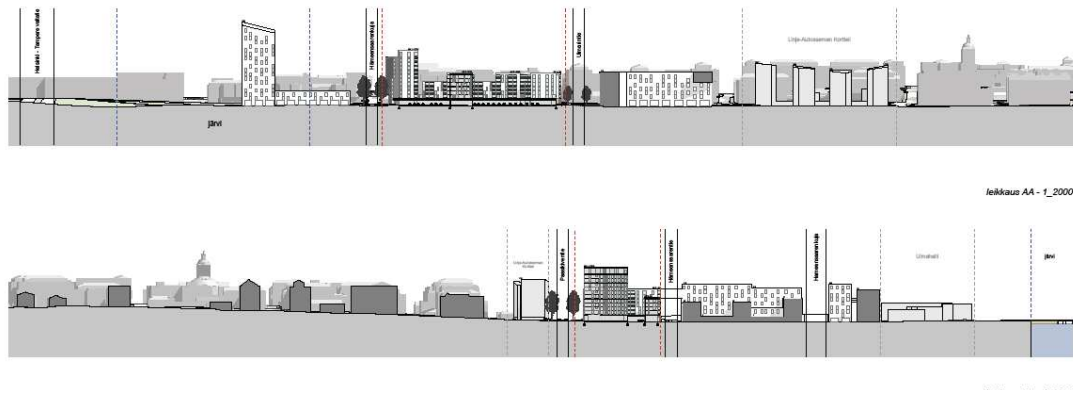
Joukkoliikenteen yhteydet ovat paikalla erinomaiset, joten alueella on potentiaalia asua myös ilman omaa autoa. Asemakaavassa annetaan autopaikkojen vähimmäisvaatimukset, joissa on huomioitu alueen sijoittuminen joukkoliikenteen käytön kannalta ja palveluihin nähden keskeisesti. Pysäköintinormien osalta kaavassa noudatetaan kaupunginvaltuuston hyväksymää keskustan pysäköintiohjelmaa.

Kaavan toteuttamisen liikenteelliset vaikutukset eivät heikennä Paasikiventien liittymien toimivuutta.

Uudisrakentaminen sijoittuu kaupunkirakenteelliseen solmukohtaan ruutukaavakeskustan eteläpuolelle ja vaikuttaa merkittävästi alueen kaupunkikuvaan. Lisäksi uudisrakentaminen tulee sijoittumaan olemassa olevien rakennusten eteen (vaikkakin etäälle), jolloin osalla nykyisistä asukkaista korttelin ympärillä avoimet järvinäkymät peittyvät.

Kaavamutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon, sillä alueella ei ole luonnonympäristön arvokohteita.

Kaavan pohjaksi laaditussa viitesuunnitelmassa on huomioitu erityisesti kaupungin siluetti järveltä päin katsottaessa, sekä kirkon tornin korkeusasema järvimaiseman dominanttina.



5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaavamuutos lisää kaupunginosan asukasmäärää hieman ja rakentamisaikaiset järjestelyt saattavat aiheuttaa jonkin verran melu- ja pölyhaittaa.

Asuinkorttelin sijainti vilkasliikenteisen Paasikiventien varrella asettaa haasteita suunnittelulle melun ja ilmanlaadun suhteen. Kaavaluonnoksessa haittoja on pyritty torjumaan monin määräyksin, jotka koskevat mm. asuntojen sijoittamista katutasoon, pääikkunoiden suuntaamista, parvekkeiden sijoittamista, lasittamista ja niiden korvaamista viherhuoneilla.

Asumisviihtyvyyden varmistamiseksi on tutkittu viitesuunnitelman avulla sellaista ratkaisua, ettei yksikään asunto aukene yksinomaan melualueelle. Paasikiventien puolelle sijoittuu asuntojen toissijaisia ikkunoita ja porrashuoneen ikkunaseinä. Yhdessäkään rakennuksessa ei ole asuntoja maantasokerroksessa.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavakartassa käytetään ympäristöministeriön ohjeen mukaisia merkintöjä. Kaava-aluetta koskevat lisäksi seuraavat yleismääräykset

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

AK-korttelialueella

1 § AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Rakennettaessa on osoitettava vähintään yksi autopaikka -
kutakin asuinrakentamisen 120 k-m2 kohti -
kutakin liike- ja toimistorakentamisen tai muun palvelun 70 k-m2 kohti

Autopaikkoja saa sijoittaa tontille ainoastaan auton säilytyspaikan rakennusosalalle (a) ja enintään 300 m päässä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen. Mikäli autopaikat ovat nimeämättömiä, voidaan nimeämättömien autopaikkojen osalta autopaikkavaatimusta laskea -20%.

Mikäli tontti liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, yhteiskäyttöautoja voidaan osoittaa siten, että yksi auto palvelee 20 asuntoa ja yksi yhteiskäyttöauto vastaa neljää autopaikkaa. Auton säilytyspaikan rakennusosalle (a) saa rakentaa autopaikkoja myös maan alle enintään kahteen kerrokseen. Autopaikat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden estämättä.

Rakennettaessa on AK-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

AK-korttelialueella: korttelin katujulkisivuille tulee sijoittaa liike-, toimisto- tai palvelutilaa katutaso kerrokseen.

Asuntoja ei saa sijoittaa rakennusten katutasoon.

AK-korttelialueelle rakennettavat asunnot tulee sijoittaa niin, että asuntojen pääikkunoita avautuu ainakin liikennemelulta suojaisaan suuntaan tai melusuojatulle ja tuuletettavalle parvekkeelle.

Melun A-painotettu ekvivalenttitaso (LAeq) saa olla asuntojen leikki- ja oleskelualueilla, kattoterasseilla ja oleskeluparvekkeilla päiväaikana (klo 7-22) enintään 55 dB ja yöaikana (klo 22-7) 50 dB.

Ilmanlaatu huomioiden parvekkeita voidaan sijoittaa Paasikiventien puoleisille julkisivuille kolmannelta kerroksesta ylöspäin. Parvekkeet tulee lasittaa. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä rakenneratkaisut, joilla valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjearvot ulkona saavutetaan parvekkeilla. Melutorjunnan vaatiessa, mikäli parvekerakenteilla ei päästä valtioneuvoston päätöksen mukaisiin ohjearvoihin, tulee parvekkeet korvata viherhuoneilla. Pihatasolla parvekkeiden alaosat tulee toteuttaa asutopihoina tai yhteisinä oleskelualueina. Yhteisinä oleskelualueina ne tulee toteuttaa ilman seinäpieliä.

AK-korttelissa rakennusten katolle saa sijoittaa talotekniikan vaatimia tiloja ja yhteistiloja rakennusoikeuden ja enimmäiskerrosluvun estämättä. Tilojen massoittelu, julkisivut ja materiaalivalinnat on sovitettava rakennuksen arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa korttelialueella rakentaa:

- teknisiä tiloja ja asuntojen ulkopuolisia asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerroksiin - hissikuilut ja porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa
- porrashuoneisiin yhteydessä olevia ja luonnonvaloa saavia kerrosauloja kussakin kerroksessa

Edellä mainittujen tilojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään +25 % asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Pysäköintitilat saa rakentaa kaikki tontit käsittävänä yhtenäisenä laitoksena kiinteistöjen rajoista riippumatta siten, että

- tonttien välisiä palomureja ei tarvitse rakentaa
- palomureja vastaava pelastusturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin - ajoyhteydet huoltotiloihin ja pysäköintitiloihin saa järjestää toisen tontin kautta kiinteistöjen välisin sopimuksin
- jätehuoltotiloja saa rakentaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.
- huolto-, varasto-, tekniset ja pysäköintitilat erotetaan toisistaan.

3 § HULEVESIEN JA POHJAVESIEN HALLINTA

Alueen pintojen kuivatuksessa on erityisesti huolehdittava tulvareiteistä. Rakennettaessa tulee esittää tonttikohdaisesti hulevesiä viivyttävä järjestelmä tulvien ehkäisemiseksi. Viivytyssäiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Alueen pohjavesipinta on lähellä maanpintaa. Rakennettaessa tason +81.4 alapuolella rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä rakennuskohtainen pohjaveden hallintaselvitys, jossa on määritelty myös rakentamisen vaikutukset alueellisesti pohjavesiolosuhteisiin.

4 § PIHASUUNNITELMA

Piha-/oleskelualueet on rakennettava yhtenäisiksi tonteilla, jotka rajautuvat toisiinsa. Tontista ja sitä palvelevista yhteiskäyttöalueista on esitettävä rakennuslupavaiheessa pihasuunnitelma. Asuinrakentamisen yhteydessä tonttien käyttöön on varattava leikkiin ja/tai muuhun oleskeluun sopivia alueita korttelin sisäpihalta. Leikki- ja oleskelualueetta saa sijoittaa myös muille katoille kuin kaavamääräyksellä le-k ehdottomasti osoitetuille paikoille.

5 § MUITA MÄÄRÄYKSIÄ

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

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

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma.

Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulee sijoittaa mahdollisimman korkealle maan pinnasta, mieluiten rakennusten kattotasolle ja mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä.

KL-2 ja YU merkintöjen alueella kaavamääräykset säilyvät ennallaan

5.7 NIMISTÖ

Alueella ei synny uusia nimettäviä katuja tai aukioita

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

-

Hämeenlinna 10.10.2019 / 24.1.2020

Jari Mettälä
asemakaava-arkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	109 Hämeenlinna	Täyttämispvm	30.01.2020
Kaavan nimi	Engelinranta 1		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	28.01.2020
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.09.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	2556
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,2626	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,2626

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

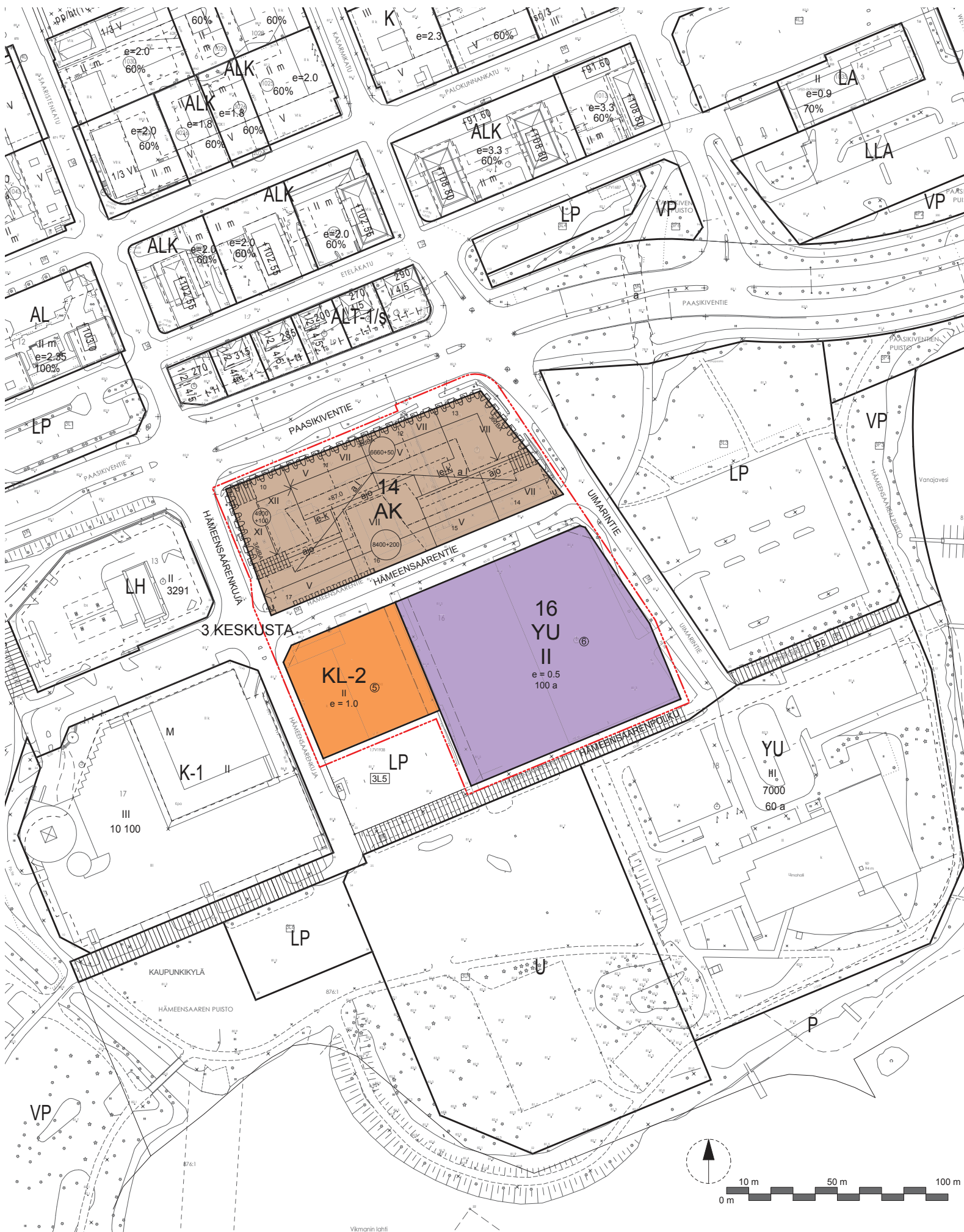
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,2626	100,0	27962	1,24	0,0000	12450
A yhteensä	0,7832	34,6	20310	2,59	0,7832	20310
P yhteensä						
Y yhteensä	0,8918	39,4	4459	0,50	-0,0367	-184
C yhteensä						
K yhteensä	0,2987	13,2	3193	1,07	-0,2529	-2486
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2889	12,8			-0,4936	-5190
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	2,2626	100,0	27962	1,24	0,0000	12450
A yhteensä	0,7832	34,6	20310	2,59	0,7832	20310
A	0,7832	100,0	20310	2,59	0,7832	20310
P yhteensä						
Y yhteensä	0,8918	39,4	4459	0,50	-0,0367	-184
YU	0,8918	100,0	4459	0,50	-0,0367	-184
C yhteensä						
K yhteensä	0,2987	13,2	3193	1,07	-0,2529	-2486
K	0,2987	100,0	3193	1,07	-0,2529	-2486
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2889	12,8			-0,4936	-5190
Kadut	0,2889	100,0			-0,0148	
LH					-0,4788	-5190
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.



Liikerakennusten korttelialue.
Tontille saa sijoittaa enintään 2 asuntoa.



Asuinkerrostalojen korttelialue



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



Korttelialueen raja



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

3 KESK

Kaupunginosan numero ja nimi.

14

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero

RANT

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

V

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

e=0.5

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

100 a

Luku, joka osoittaa, kuinka monta autopaikkaa tontille on varattava.

+87.0

Pihan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema



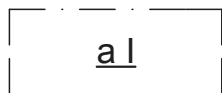
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä nuoliviivalla merkityillä rakennuspaikoilla. Jälkimmäinen luku osoittaa liike- ja työtiloille pohjakerroksesta varattavan lisärakennusoikeuden neliömetreinä.



Rakennusala.

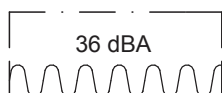


Ohjeellinen rakennusala.



Auton säilytyspaikan rakennusala.

Alleviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti toteutettavan määräyksen korttelin pysäköintijärjestelyssä huomioitava ajoyhteys kaikille tonteille.

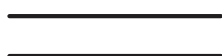


Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 36 dBA. Ko. julkisivun puolelle sijoitettavat parvekkeet ja terassit tulee suojata meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti lasilla. Asunnot eivät saa avautua yksinomaan julkisivulle, jossa päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dBA liikenteen ennustetilanteessa.

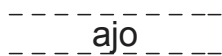


Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa katolla.

Alleviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti toteutettavan määräyksen.



Katu.

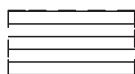


Ohjeellinen ajoyhteys.

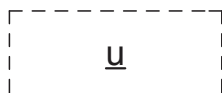
korttelin pysäköintijärjestelyssä huomioitava ajoyhteys kaikille tonteille



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tontin osa maantasosisäänkäynnin yhteydessä, huoltoajo ja tontille ajo on sallittu, ohjeellinen laajuus



Ohjeellinen uloke. Rakennuspaikka jätettävä maantasossa rakentamatta. Alleviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti noudatettavan määräyksen. Mikäli rakennus ulotetaan tälle alueelle, ulokkeen korkeus kadun pinnasta tulee olla vähintään 3,2 m.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

AK-korttelialueella

1 § AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Rakennettaessa on osoitettava vähintään yksi autopaikka -
kutakin asuinrakentamisen 120 k-m² kohti -
kutakin liike- ja toimistorakentamisen tai muun palvelun 70 k-m² kohti

Autopaikkoja saa sijoittaa tontille ainoastaan pihakannen alle, auton säilytyspaikan rakennusosalle (a) ja enintään 300 m päässä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen. Mikäli autopaikat ovat nimeämättömiä, voidaan nimeämättömien autopaikkojen osalta autopaikkavaatimusta laskea -20%.

Mikäli tontti liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, yhteiskäyttöautoja voidaan osoittaa siten, että yksi auto palvelee 20 asuntoa ja yksi yhteiskäyttöauto vastaa neljää autopaikkaa. Auton säilytyspaikan rakennusosalle (a) saa rakentaa autopaikkoja myös maan alle enintään kahteen kerrokseen. Autopaikat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden estämättä.

Rakennettaessa on AK-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

AK-korttelialueella: korttelin katujulkisivuille tulee sijoittaa liike-, toimisto- tai palvelutilaa katutason kerrokseen.

Asuntoja ei saa sijoittaa rakennusten katutasoon.

AK-korttelialueelle rakennettavat asunnot tulee sijoittaa niin, että asuntojen pääikkunoita avautuu ainakin liikennemelulta suojaisaan suuntaan tai melusuojatulle ja tuuletettavalle parvekkeelle.

Melun A-painotettu ekvivalenttitaso (L_{Aeq}) saa olla asuntojen leikki- ja oleskelualueilla, kattoterasseilla ja oleskeluparvekkeilla päiväaikana (klo 7-22) enintään 55 dB ja yöaikana (klo 22-7) 50 dB.

Ilmanlaatu huomioiden parvekkeita voidaan sijoittaa Paasikiventien puoleisille julkisivuille kolmannesta kerroksesta ylöspäin. Parvekkeet tulee lasittaa. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä rakenneratkaisut, joilla valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjearvot ulkona saavutetaan parvekkeilla. Melutorjunnan vaatiessa, mikäli parvekerakenteilla ei päästä valtioneuvoston päätöksen mukaisiin ohjearvoihin, tulee parvekkeet korvata viherhuoneilla. Pihatasolla parvekkeiden alaosat tulee toteuttaa asuntopihoina tai yhteisinä oleskelualueina. Yhteisinä oleskelualueina ne tulee toteuttaa ilman seinäpieliä.

AK-korttelissa rakennusten katolle saa sijoittaa talotekniikan vaatimia tiloja ja yhteistiloja rakennusoikeuden ja enimmäiskerrosluvun estämättä. Tilojen massoittelu, julkisivut ja materiaalivalinnat on sovittava rakennuksen arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa korttelialueella rakentaa:

- teknisiä tiloja ja asuntojen ulkopuolisia asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerroksiin - hissikuilut ja porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa
- porrashuoneisiin yhteydessä olevia ja luonnonvaloa saavia kerrosauloja kussakin kerroksessa

Edellä mainittujen tilojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään +25 % asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Pysäköintitilat saa rakentaa kaikki tontit käsittävänä yhtenäisenä laitoksena kiinteistöjen rajoista riippumatta siten, että

- tonttien välisiä palomuuureja ei tarvitse rakentaa
- palomuuureja vastaava pelastusturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin - ajoyhteydet huolto-tiloihin ja pysäköintitiloihin saa järjestää toisen tontin kautta kiinteistöjen välisin sopimuksin
- jätehuoltotiloja saa rakentaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.
- huolto-, varasto-, tekniset ja pysäköintitilat erotetaan toisistaan.

3 § HULEVESIEN JA POHJAVESIEN HALLINTA

Alueen pintojen kuivatuksessa on erityisesti huolehdittava tulvareiteistä. Rakennettaessa tulee esittää tontti-kohtaisesti hulevesiä viivyttävä järjestelmä tulvien ehkäisemiseksi. Viivytyssäiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Alueen pohjavesipinta on lähellä maanpintaa. Rakennettaessa tason +81.4 alapuolella rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä rakennuskohtainen pohjaveden hallintaselvitys, jossa on määritelty myös rakentamisen vaikutukset alueellisesti pohjavesiolosuhteisiin.

4 § PIHASUUNNITELMA

Piha-/oleskelualueet on rakennettava yhtenäisiksi tonteilla, jotka rajautuvat toisiinsa. Tontista ja sitä palvelevista yhteiskäyttöalueista on esitettävä rakennuslupavaiheessa pihasuunnitelma. Asuinrakentamisen yhteydessä tonttien käyttöön on varattava leikkiin ja/tai muuhun oleskeluun sopivia alueita korttelin sisäpihalta. Leikki- ja oleskelualueita saa sijoittaa myös muille katoille kuin kaavamääräyksellä le-k ehdottomasti osoitetuille paikoille.

5 § MUITA MÄÄRÄYKSIÄ

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

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

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma.

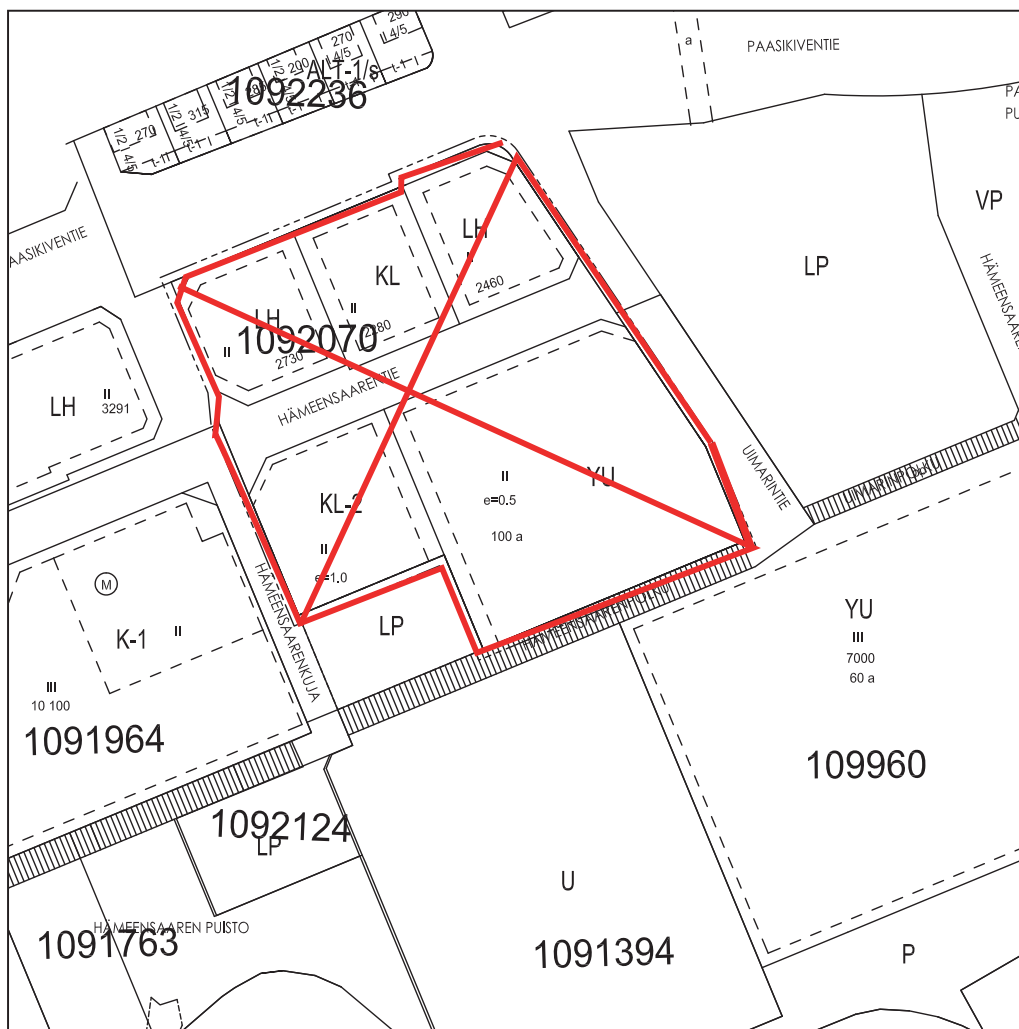
Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulee sijoittaa mahdollisimman korkealle maan pinnasta, mieluiten rakennusten kattotasolle ja mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä.

KL-2 ja YU merkintöjen alueella

Rakennettaessa on uudisrakennusta varten osoitettava tontilla vähintään yksi autopaikka kutakin liike- ja toimistotilana palvelevan kerrosalan 100 m² kohti. Sekä 5 autopaikkaa kutakin autohuoltoaseman huoltopaikkaa kohti ja yksi autopaikka kutakin asuinhuoneistoa kohti.

Rakennettaessa on uudisrakennusta varten osoitettava tontilla vähintään 10 m² yhtenäistä leikkiin ja muuhun oleskeluun varattua tilaa kutakin asuinhuoneistoa kohti.

TÄMÄN ASEMAKAAVAN ALUELLA ON LAADITTAVA ERILLINEN SITOVA TONTTIJAKO. Tähän asemakaavaan liittyvät lähiympäristön suunnittelu- ja rakentamistapaohjeet RO-2556 KH __.__.2019 ohjaavat yksilöllisemmin uudisrakentamista alueella.



POISTUVA KAAVA: 3. KAUPUNGINOSA,
KORTTELI 14 JA OSA KORTTELISTA 16, KATUALUE.
MITTAKAAVA 1:2000.

ASEMAKAAVAN MUUTOS: 3. KAUPUNGINOSA

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
KORTTELI 14, TONTIT 10 -17

KORTTELI 16, TONTIT 5,6
SEKÄ KATUALUEET.

ENGELINRANTA 1

	HÄMEENLINNAN KAUPUNKI KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT KAAVOITUS	N:O 2556															
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a§:n vaatimukset.		Tasokoordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 (EPSG 3879)															
KIMMO SULONEN, TONTTIPÄÄLLIKKÖ		Korkeusjärjestelmä: N2000															
JARI METTÄLÄ, ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI		<table border="1"> <tr> <td>PVM</td> <td>10.10.2019</td> <td>SUUN.</td> <td>5.2.2020</td> <td>JJa</td> </tr> <tr> <td>HYV.</td> <td></td> <td>PIIRT.</td> <td>JKo</td> <td></td> </tr> <tr> <td>TULLUT VOIMAAN</td> <td></td> <td>SUHDE</td> <td>1000</td> <td></td> </tr> </table>	PVM	10.10.2019	SUUN.	5.2.2020	JJa	HYV.		PIIRT.	JKo		TULLUT VOIMAAN		SUHDE	1000	
PVM	10.10.2019	SUUN.	5.2.2020	JJa													
HYV.		PIIRT.	JKo														
TULLUT VOIMAAN		SUHDE	1000														

KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT-KAAVOITUS

HML/2062/10.02.03.01/2018

Kaavan nro: 2556

1(9)

**2556 ENGELINRANTA 1 ASEMAKAAVAN MUUTOS
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
30.1.2019**

Keskusta (kaupunginosa 3) kortteli 14, tontit 6, 8 ja 9 (Hämeensaarentie 2-6), kortteli 16, tontit 5 ja 6 sekä katualueet

Alueelle suunnitellaan kantakaupungin yleiskaavan 2035 ja aiemmin laaditun Engelinrannan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti asumista, liike-, toimisto- tai muuta palvelutilaa sekä näiden vaatimaa pysäköintiä pihakannen alle. Korttelin rajat muuttuvat asemakaavamuutoksen myötä.

SUUNNITTELUN TAVOITTEET JA ALUE

Kuva 1. Ote kantakartasta, suunnittelualueen ohjeellinen rajausta punaisella katkoviivalla.

Suunnittelualue kattaa koko korttelin 14, osan korttelista 16 ja vähän ympäröiviä katualueita. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,26 ha. Uudisrakennettava kortteli 14 rajautuu lännessä Hämeensaarenkujaan, pohjoisessa Paasikiventiehen, idässä Uimarintiehen ja etelässä Hämeensaarentiehen. Alueella olevat huoltoasema- ja liikerakennukset on tarkoitus purkaa. Korttelista 16 kaavamuutosalueeseen kuuluvat liikerakennuksen tontti ja Hämeenkaaren puretun urheiluhallin tontti. Olemassa olevan myymälähallin pysäköintialue ei kuulu kaavamuutosalueeseen. Aluerajausta laajennettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen, jotta Hämeensaarentien katualue saatiin kokonaisuudessaan mukaan nyt laadittavaan asemakaavaan.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko hankkeen ajan seuraavissa paikoissa:

- o verkkosivut www.hameenlinna.fi/kaavoitus > Vireillä olevat asemakaavat > 2556 Engelinranta 1 asemakaavan muutos
- o Kaupunkirakennepalvelut, Wetterhoffinkatu 2, 3.krs, PL 84, 13100 HÄMEENLINNA

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin esittämään kaavatyön aloitusvaiheessa viimeistään 15.10.2018. Määräaikaan mennessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide. Lisäksi Keskikaupungin asukasyhdistykseltä saatiin mielipide 14.11.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet kirjataan kaavaselostukseen.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään postiosoitteeseen:
Kaupunkirakennepalvelut, PL 84, 13101 HÄMEENLINNA

tai tuodaan Kaupunkirakennepalveluiden asiakaspalveluun
käyntiosoitteeseen arkisin klo 9-15:
Wetterhoffinkatu 2, 3. krs, 13100 Hämeenlinna

tai sähköpostilla Kaupunkirakenteen asiakaspalveluun:
kaupunkirakenne@hameenlinna.fi

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen: johanna.narhi@hameenlinna.fi

SUUNNITTELUN TAUSTATIEDOA

Kortteli 14 on valtion liikelaitoksen Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa. Kortteli 16 ja katualueet ovat kaupungin omistuksessa ja näistä liikerakennusten korttelialue on vuokrattu. Kaavoitus on tullut vireille maanomistajan aloitteesta hakemuksella 25.4.2018. Kaavoituksen käynnistämisestä on tämän jälkeen sovittu osapuolten välisellä käynnistämissopimuksella.

Kaupunki ja maanomistaja laativat erillisen maankäyttösopimuksen asemakaavan valmistelun yhteydessä. Maankäyttösopimuksessa sovitaan mm. kaupungille maksettavasta kaavoituskorvauksesta ja rakentamisen aikataulutavoitteista.

Alueella on voimassa asemakaava nro 2070, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.2.1992 ja kuulutettu 6.3.1992. Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistö 109-3-14-6 (korttelin 14 keskellä) on liikerakennusten korttelialuetta (KL), jolla alueella rakennusoikeutta on

2280 k-m². Korttelialueen reunoilla on huoltoasemarakennusten korttelialuetta (LH), joilla rakennusoikeudet ovat 2730 k-m² ja 2460 k-m². Rakennusoikeutta korttelialueella on yhteensä 7470 k-m². Korttelissa 16 kiinteistö 109-3-16-5 on liikerakennusten korttelialuetta (KL-2), jolla on rakennusoikeutta 3194 k-m² kaavassa osoitetulla tehokkuusluvulla $e=1.0$. Puretun Hämeenkaaren tontti (109-3-16-6) on asemakaavassa urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU), jolla on rakennusoikeutta 4642,5 k-m² tehokkuusluvulla $e=0.5$. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). (ks.liite)

Sopimusalueella on voimassa Hämeenlinnan kaupunginvaltuuston 14.5.2018 hyväksymä ja 29.9.2018 osittain lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen kantakaupungin yleiskaava 2035. Kantakaupungin yleiskaava on lainvoiman saatuaan korvannut Engelinrannan osayleiskaavan. Yleiskaavassa alue on osoitettu pääkäyttötarkoitukseltaan asuinkerrostalojen alueeksi (CA). Lisäksi asemakaavamuutosalueelle on yleiskaavassa osoitettu kohdemerkinä pysäköintilaitos (P). (ks.liite)

Kantakaupungin yleiskaavan 2035 mukaisesti keskustan tärkeimmät uudisalueet ovat Engelinranta, Asemanranta ja Keinusaari. Keskustan kehittämisen tavoitteena on laajentaa elävää keskustaa Engelinrantaan, Verkatehtaalle ja Asemanrantaan. Keskustan etelälaidalle, Engelinrantaan, on suunniteltu keskustan laajennusalue noin 2 400 – 2 600 asukkaalle vuoteen 2035 mennessä. Alueelle tulee myös merkittävä määrä kaupallisia ja julkisia palveluja.

Tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen nykyistä kaupunkikeskustaa täydentävänä kaupunkirakenteellisesti korkeatasoisena alueena. Asuinkerrostalojen pohjakerrokseen saa osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja. Pysäköintitilat saa osoittaa rakennusten pohjakerrokseen ja pihakannen alle.

Kaavamuutos mahdollistaa Hämeensaarentien katusuunnitelman laatimisen uuden katualueen mukaisesti. Myymälähallin ja entisen Hämeenkaaren urheiluhallin tontin osalta asemakaavamerkinnot pidetään voimassa olevan asemakaavan mukaisina ja ne on tarkoitus muuttaa yleiskaavan tavoitteita vastaaviksi myöhemmin laadittavassa erillisessä asemakaavamuutoksessa.

Suunnittelualueella ei ole merkittäviä luontokohteita tai -arvoja.

OSALLISET

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurakunnat ja yhdistykset
- verkostoyhtiöt
- asiantuntijaviranomaiset

SELVITYKSET

Kaavatyön aikana laaditaan liikennetarkasteluja ja katujen yleissuunnitelma liikenteellisen toimivuuden varmistamiseksi. Linja-autoaseman korttelin asemakaavaehdotusta laadittaessa on tehty ilmanlaatuselvitys, jossa on käsitelty myös Paasikiventien aluetta laajemmin. 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 liikenneverkko selvitys. Sito Oy 2013.
- Hämeenlinnan Engelinrannan osayleiskaavan liikenneselvitys, 30.1.2015. Sito Oy.
- Keskustan pysäköintiselvitykset (2015-2017)

Muut

- Hämeenlinnan hulevesitulvariskien alustava arviointi. Hämeenlinnan ympäristöjulkaisuja 18. Heli Jutila, 2011.
- Engelinrannan hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, 9.12.2014, Sito Oy
- Keskustavision 2014, Hämeenlinnan kaupunki. (KV 13.10.2014)
- Engelinrannan alueen melutarkastelu 12.6.2015, Sito Oy
- Linja-autoaseman kortteli – Ilmanlaatuselvitys (Kaava 2545), Enwin Oy 2018, (mallinnuskartat liitteessä 4)

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan sekä liikenteeseen. Kaavaprosessin aikana laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

LISÄTIETOJA SUUNNITTELIJOILTA

Kaupunkirakennepalvelut
(sähköpostit muotoa etunimi.sukunimi@hameenlinna.fi)

Kaavoitus

Johanna Närhi, arkkitehti, p. 03 621 2245

Jari Mettälä, asemakaava-arkkitehti, p. 03 621 2137

Kaavoitusta tukevat asiantuntijat

Kunnallistekniikka

Liikenne

Jenni Sabel

Minna Aakkula

LIITTEET (2)kpl:

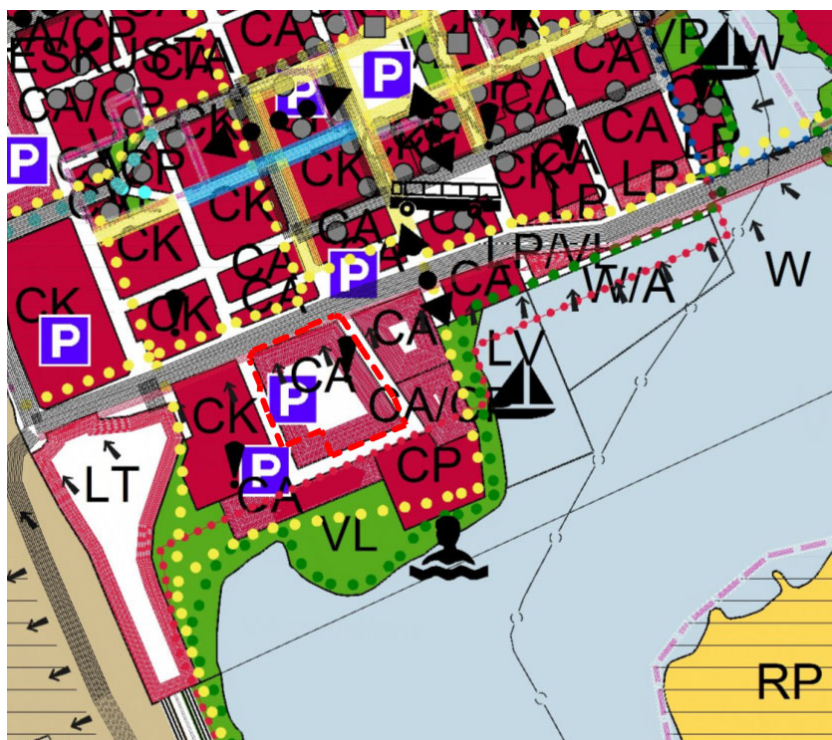
- *ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035*
- *asemakaavaote voimassa olevasta asemakaavasta*

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN



VIREILLETULO	Kaupunkirakennelautakunta esittää kaupunkihallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle kaavamuutoksen käynnistämistä kokouksessaan 21.8.2018. Kaavoituksen vireilletulosta kuulutettiin Kaupunkiuutisissa 22.9.2018. Kaavoitukseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta hakemuksella 25.4.2018.
OAS	- osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtävillä 24.09.-15.10.2018 - kaavoituksen vireilletulosta ja OAS:n nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeellä naapureille ja kaavan verkkosivulla www.hameenlinna.fi/kaavoitus - mahdollisuus esittää mielipiteitä - aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 5.11.2018
LUONNOS	- kaavaluonnos esitellään kaupunkirakennelautakunnalle arviolta helmikuussa 2019 - kaavaluonnos asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten (väh. 14 vrk), nähtävilläolosta kuulutetaan Kaupunkiuutisissa sekä ilmoitetaan verkkosivuilla www.hameenlinna.fi/kaavoitus ja kirjeellä naapureille - kaavaluonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot - kaavaluonnoksesta järjestetään asukastilaisuus, josta ilmoitetaan em. lehtikuulutuksella ja naapurikirjeellä - kaavan valmistelun aikana saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy kaavan verkkosivulta www.hameenlinna.fi/kaavoitus
EHDOTUS	- kaavaehdotus esitellään kaupunkirakennelautakunnalle arviolta syksyllä 2019 - kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta (väh. 30 vrk) kuulutetaan Kaupunkiuutisissa sekä ilmoitetaan verkkosivuilla www.hameenlinna.fi/kaavoitus ja kirjeellä naapureille - kaikilla kuntalaisilla ja osallisilla on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläolon aikana, viranomaisilta pyydetään lausunnot - kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy kaavan verkkosivulta www.hameenlinna.fi/kaavoitus - muistutukset ja lausunnot käsitellään kaupunkirakennelautakunnassa
HYVÄKSYMINE	- kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja ehdottaa edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle kaavaehdotuksen hyväksymistä - kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan - tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävillä olon aikana - valitusaika 30 vrk kaupunginvaltuuston päätöksen julkipäivästä - kaava tulee voimaan kuulutuksella

Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035 (lainvoimainen 29.9.2018)



Asuinkerrostalojen alue.



Pysäköintilaitos.



Pyöräilyn pääreitti.



Mahdollinen terveyshaitan poistamistarve.
Paikassa on tai on ollut toimintaa, joka on voinut aiheuttaa maaperän saastumista. Maaperä on tutkittava ja tarvittaessa kunnostettava asemakaavoituksen yhteydessä.

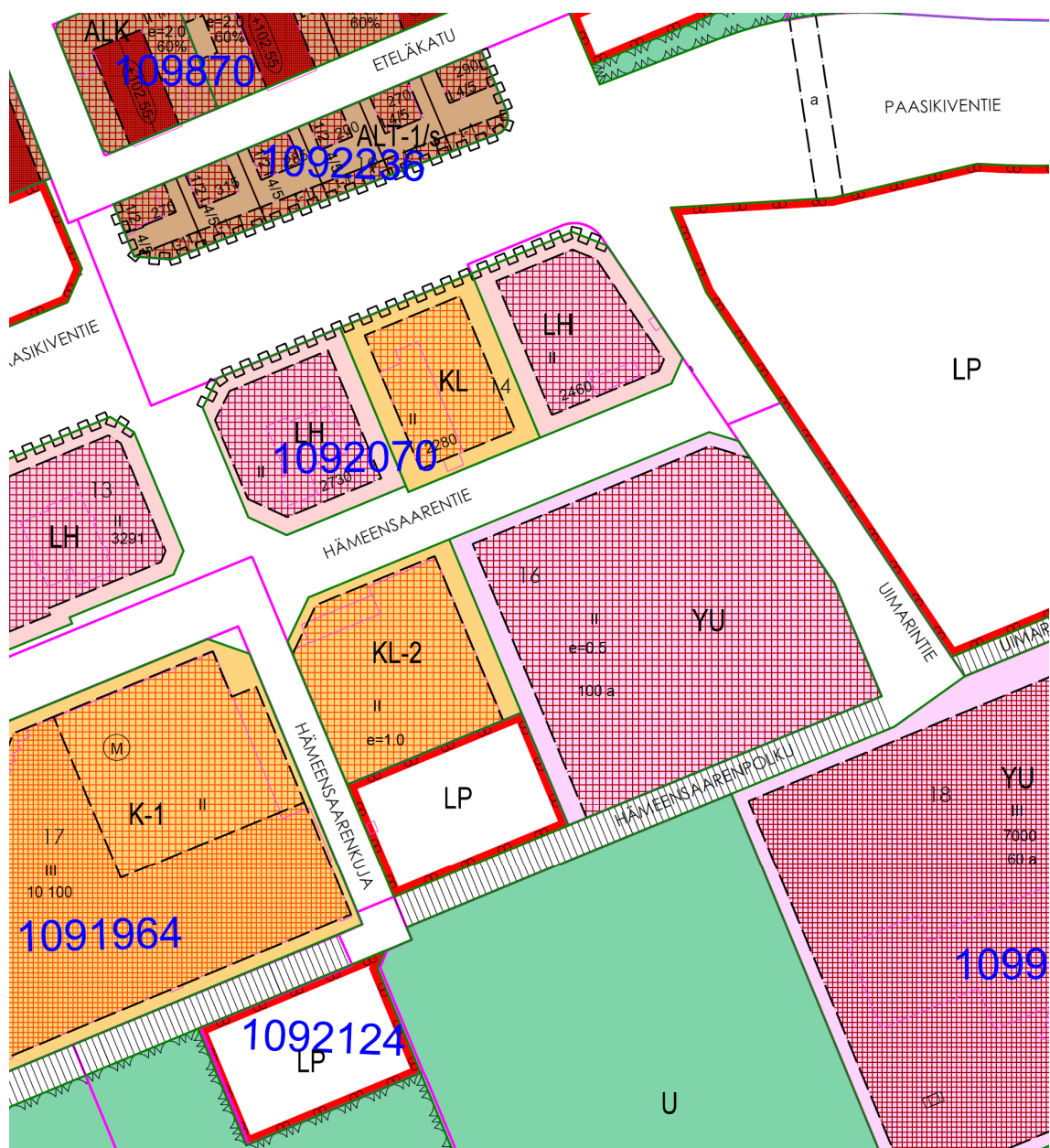
YLEISMÄÄRÄYKSET

Alueet on tarkoitettu asemakaavoitettaviksi. Alueille voidaan kaavoittaa muitakin kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisia toimintoja, mikäli ne sopivat alueen luonteeseen eikä niistä aiheudu haittaa pääkäyttötarkoituksen mukaiselle käytölle. Alueiden toteuttamisessa tulee varmistaa viihtyisyä, turvallinen ja esteettisesti laadukas ympäristö niin autoilijan, pyöräilijän kuin jalankulkijankin näkökulmasta.

Melualueella sijaitsevan alueen ottaminen yleiskaavassa suunniteltuun käyttöön perustuu asemakaavaan, jolla ratkaistaan riittävä suojaus melulta. Kaavoituksessa, muussa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon tulvavaara, meluhaitta, liikenteen ja teollisuuden aiheuttamat hiukkaspäästöt ja mahdollinen tärinän vaimennustarve. Asemakaavoitettavaksi tarkoitettujen alueiden ulkopuoliset alueet ovat MRL 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta, sillä ne sijaitsevat taajaman lievealueella. Rakentamisella ei saa syntyä haitallista yhdyskuntakehitystä. Uudisrakentaminen on sijoitettava olemassa olevan asutuksen tai tiestön yhteyteen pääkäyttötarkoitusta vaikeuttamatta.

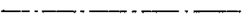
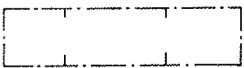
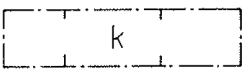
Asemakaavoituksessa tulee osoittaa alueellisille hulevesien hallintajärjestelmille soveltuvat sijoituspaikat ja mitoitus sekä ohjeistaa kortteli- ja/tai tonttikohtaista hulevesien hallintaa.

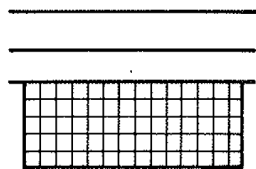
Asemakaavaote voimassa olevasta asemakaavasta



Asemakaavamerkinnt ja määrkyset seuraavilla sivuilla

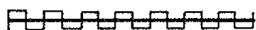
A S E M A K A A V A M E R K I N T Ö J Ä J A - M Ä Ä R Ä Y K S I Ä

	URHEILUTOIMINTAA PALVELEVIENTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
	LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
	LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE. TONTILLE SAA SIIJOITTAA ENINTÄÄN 2 ASUNTOA.
	YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE.
	HUOLTOASEMARAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
	3 m SEN KAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA, JOTA VAHVISTAMINEN KOSKEE.
	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
	ERI KAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEENOSIEN VÄLINEN RAJA.
	OHJEELLINEN TONTIN RAJA.
	KAUPUNGINOSAN NUMERO.
	KORTTELIN NUMERO.
	TONTIN NUMERO.
PAASIKIVENTIE	KADUN, KATUAUKION, TORIN TAI PUISTON NIMI.
3291	RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.
II	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
$e=0,5$	TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE TONTIN PINTA-ALAAN.
	RAKENNUSALA.
	KIOSKIN RAKENNUSALA.



KATU.

KATUAUKIO



KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.

100 a

LUKU, JOKA OSOITTAÄ, KUINKA MONTA AUTOPAIKKAA TONTILLE ON VARATTAVA.

RAKENNETTAESSA ON UUDISRAKENNUSTA VARTEN OSOITETTAVA TONTILLA VÄHINTÄÄN YKSI AUTOPAIKKA KUTAKIN LIIKE- JA TOIMISTOTILANA PALVELEVAN KERROSALAN 100 m² KOHTI, SEKÄ 5 AUTOPAIKKAA KUTAKIN AUTOHUOLTOASEMAN HUOLTOPAIKKAA KOHTI JA YKSI AUTOPAIKKA KUTAKIN ASUINHUONEISTOA KOHTI.

RAKENNETTAESSA ON UUDISRAKENNUSTA VARTEN OSOITETTAVA TONTILLA VÄHINTÄÄN 10 M² YHTENÄISTÄ LEIKKIIN JA MUUHUN OLESKELUUN VARATTUA TILAA KUTAKIN ASUINHUONEISTOA KOHTI.