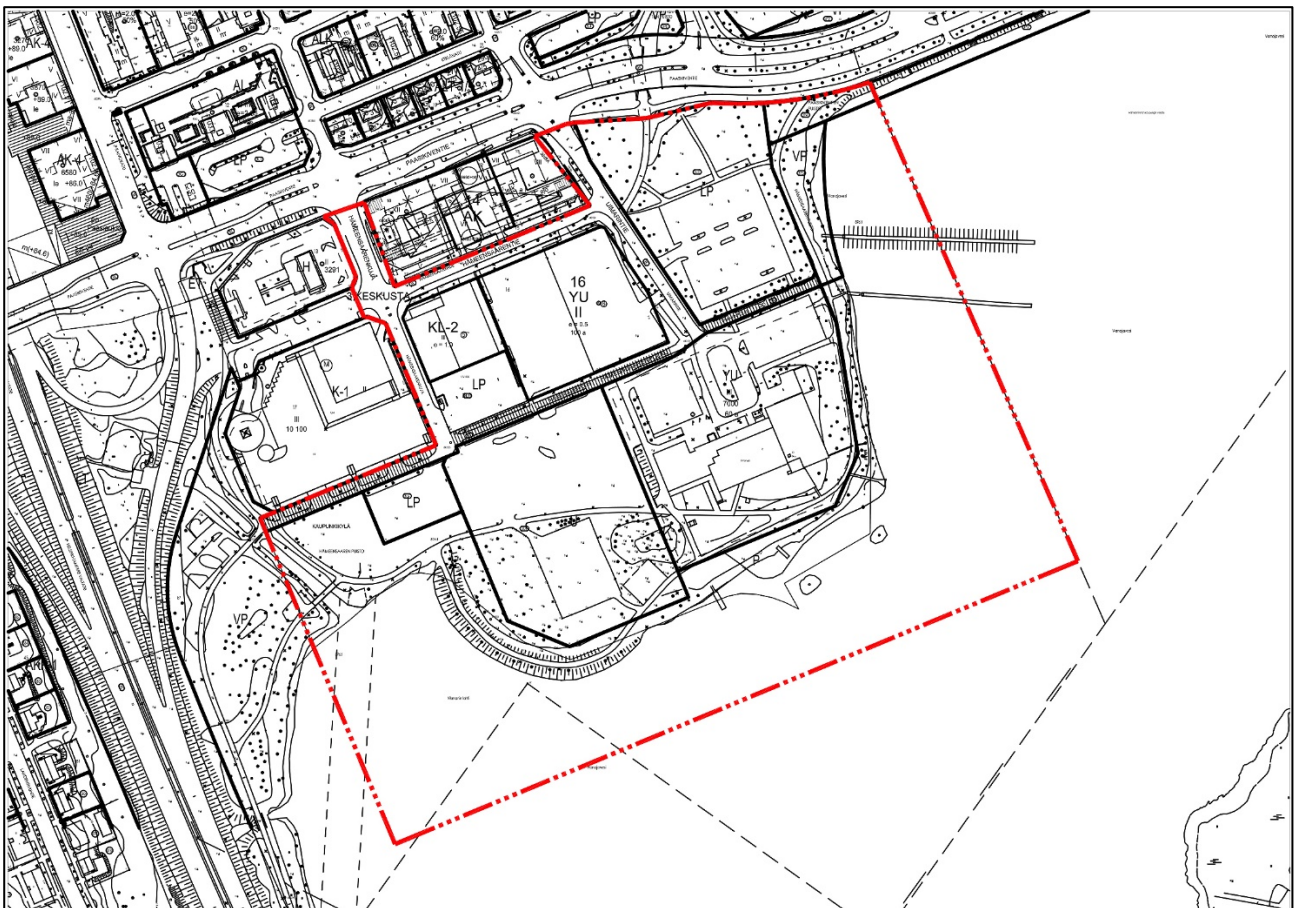


HÄMEENSAAREN KEHITYSHANKETTA KOSKEVA ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Keskustan (kaupunginosa 3) Hämeensaaren suunnitellaan monipuolista matkailun ja vapaa-ajan palveluiden keskittymää, jonka kokonaisuuden muodostavat monitoimiareena, liikunnan ja vapaa-ajan tilat, Vanajaveden rannan tuntumassa keskusta-asuminen sekä korkeatasoinen arkkitehtuuri. Kehityshanke sisältää alustavan arvion mukaan yhteensä noin 64 000 kerrosneliömetrin (k-m²) kokonaisuuden mm. 5 000 k-m² liikuntatiloja, 13 000 k-m² ravintola- ja liiketiloja, 9 000 k-m² toimistoja, 14 000 k-m² asuntoja sekä 21 000 k-m² monitoimiareenan tiloja.

SUUNNITTELUN TAVOITTEET JA ALUE



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

Suunnittelualue kattaa suurimman osan Hämeensaaren alueesta. Suunnittelun lähtökohtana on voimassa oleva kantakaupungin yleiskaava, joka tarkoittaa mm. avoimia rantareittejä ja riittävää puistoaluetta. Kaavatyössä tutkitaan alueen kehittämismahdollisuudet matkailun, vapaa-ajan ja asumisen suhteen ja huomioidaan riittävät ja toimivat katu- ja liikennejärjestelyt sekä huolehditaan riittävästä virkistysalueesta Hämeensaaren eteläosassa. Suunnittelu kytkeytyy kokonaisvaltaisesti keskustan kehittämisen eri hankkeisiin kuten keskustavisioon ja pysäköintiohjelmaan.

Kaava-alue, jolla hanke sijaitsee, on Hämeenlinnan keskustaajamassa, keskustan ja Vanajaveden järven välissä Hämeensaarella. Kaava-alue rajoittuu lännessä Helsinki-Tampere moottoritien ja sen ramppiin, pohjoisessa. Paasikiventien katualueen pohjoisreunaan ja idässä ja etelässä vesistöön. Kaava-alueen maapinta-ala on yhteensä noin 16,5 ha, josta 10ha on maata ja 6,5ha vettä.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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

- o verkkosivut www.hameenlinna.fi/kaavoitus > Vireillä olevat asemakaavat > 2581 Hämeensaari-areena
- o Kaupunkirakennepalvelut,
Wetterhoffinkatu 2, 3.krs, PL 84, 13100 HÄMEENLINNA

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 arkkitehti Tommi Terästölle tai asemakaava-arkkitehti Jari Mettälälle tai maankäytön suunnittelujohtajalle Niklas Lähteenmäelle.

Tapaamisaika tulee sopia etukäteen: tommi.terasto@hameenlinna.fi tai jari.mettala@hameenlinna.fi tai niklas.lahtenmaki.fi

OSALLISET

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
- asiantuntijaviranomaiset

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, virkistykseen, maisemaan ja liikenteeseen. Kaavaratkaisun pohjana on selvitykset, joilla voidaan arvioida hankkeesta aiheutuvat merkittävät vaikutukset. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat. Tämän hankkeen osalta on laadittu useita selvityksiä, joista luettelo on sivulla 8.

SUUNNITTELUN TAUSTATIETOA

Suunnittelualue on pääosin kaupungin omistuksessa, lukuun ottamatta Citymarketin tonttia. Sepos Oy, GSP Group Oy ja PES-arkkitehdit Oy ovat yhdessä tehneet kaupungille esityksen Hämeensaaren alueen tutkimiseksi em. kehityshanketta varten ja esittäneet liitteen 3 mukaista aluevarausta. Em. työyhteisöille on KH myöntänyt yksinoikeudella suunnittelualuevarauksen 31.12.2021 asti (KH 18.2.2019 § 81, päätöksestä on tehty kantelu eduskunnan oikeusasiamiehelle. Asiaa ei ole vielä ratkaistu). Kaupunki ei millään tavoin osallistu kehitysvaiheen kustannuksiin, mutta ohjaa sen suunnittelua. Asemakaavamuutoksen laatiminen osa kehitysvaihetta, jonka tavoitteena on laaja kokonaissuunnitelma, johon voivat sitoutua Hämeenlinnan kaupunki, yhteistyökumppanit, kaupalliset operaattorit sekä yksityiset kiinteistösijoittajat.

Kaupunki laatii suunnittelualueelle asemakaavamuutoksen. Hankkeen toteuttaminen alueluovutuksineen edellyttää lainvoimaista asemakaavaa. Alueluovutusten yhteydessä tonteista maksetaan kauppahinta tai laaditaan vuokrasopimus, joka perustuu kaupungin käyttämien ulkopuolisten arvioiden mukaiseen hinnoitteluun. Jos kaavaan otetaan mukaan hankkeen toteuttamisen kannalta sellaisia tarpeellisia alueita, jotka eivät ole kaupungin omistuksessa, laaditaan näiltä osin kaupunginvaltuuston vahvistaman kaavan mukainen maanvuokrasopimus.

Maankäytön nykytilanne

Tällä hetkellä Hämeensaari näyttäytyy sijaintinsa, liikenneyhteyksien ja historiallisen kehityskulun myötä kaupungin laidaksi ja sinne on nykyisellään ohjautunut toimintoja, jotka luovat alueelle huoltoasemineen ja automarketteineen laitakaupunkimaista ilmettä. Suunnittelualueen maankäyttö on nykytilassa väljää, ja sillä sijaitsee henkilöautoiluun tukeutuvia toimintoja. Alueen nykyisiä toimijoita ovat

mm. (Citymarket) hypermarketti, (Neste) huoltoasema ja (Mc Donalds) pikaruokaravintola. Lisäksi alueella on julkisia virkistyspalveluita (uimahalli ja urheilukenttä) sekä maantasopysäköintiä. Suunnittelualue on tasaista kaupunkimaapohjaa ja sijaitsee Vanajaveden työntyvällä niemenkärjellä. Suunnittelualueen ympäristössä Paasikiventien puistolta Wikmanin lahdelle pääsee kulkemaan Hämeensaaren puiston virkistysreittejä. Hämeensaaren kentän ympäristön polut täydentävät liikennealueiden kevytreettejä ja muodostavat sujuvat yhteydet alueen eri harrastusmahdollisuuksien välille. Vanajavesi ympäröi aluetta etelässä ja idässä. Ranta-alueet ovat pääosin hoidettuja puistoja virkistyskäytössä. Merkittävänä häiriötekijöinä, melu ja liikenteen päästöt, voidaan mainita itäpuolella kulkeva moottoritie (E12) ja alueen pohjoispuolella itä-länsisuuntainen Paasikiventie.

Maaperän puhdistustyöt

Hämeensaaren alue on lähes kokonaan entistä Vanajaveden pohjaa. Täyttöjä on tehty erityisesti alueen länsi- ja itäosissa. Hämeensaaren alueella entinen Hämeensaaren kenttä ja ranta-alue sekä entisen Hämeenkaaren urheiluhallinalue ovat olleet pilaantuneen maaperän kohdealuetta Vikmanninlahden yhdyskuntajätteen kaatopaikan vuoksi, joka toimi aina 1960-luvulle saakka. Hämeensaareen sijoittuvilla huoltoasemakiinteistöillä sekä K-citymarketin kiinteistöllä on tehty maaperän kunnostustoimia.

Hämeensaareessa tehtiin maaperän kunnostustöitä 10.4.2018.- 20.7.2018. Kunnostusalueita olivat uimaranta, puistoalue (tulevan asuinalueen kohta) ja entisen Hämeenkaaren kiinteistö. Kunnostus toteutettiin massanvaihtona. Puistoalueelle ja kaivantojen reunoille, yleiskaavassa osoitettujen asuinalueiden ulkopuolelle, jäi tavoitearvon ylittäviä pitoisuuksia raskasmetalleja, PAH-yhdisteitä ja öljyhiilivetyjä sekä jätettä. Nämä alueet on eristetty HDPE-kalvolla. Muilta osin kunnostuksessa on päästy tavoitteisiin. Puistoalueelle jääneistä haitta-aineista ei aiheudu vaaraa ihmisten terveydelle tai ympäristölle.

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Seuraavat kohdat koskevat kaavamuutosaluetta:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

MAAKUNTAKAAVA:

Maakuntakaava 2040 (2019) on suunnittelualueella merkintänä C-alue:

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn liikenneverkkojen kattavuus, sujuvuus ja turvallisuus sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen. Hämeenlinnan kaupunkikeskustan keskustatoimintojen alueella sijaitsevan rataverkon raakapuun kuormauspaikan toiminta voi alueella jatkua, mutta kuormauspaikka tulee pyrkiä siirtämään pääradan varrella sopivampaan paikkaan. Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia muille keskustatoimintojen alueille tai seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Kohdemarkintä lp tarkoittaa, että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee varata riittävä tila liityntäpysäköinnin tarpeisiin ja varmistaa kulkureittien liikenneturvallisuus. Alueella tulee kiinnittää huomiota myös saattoliikenteen järjestelyihin.

YLEISKAAVATILANNE:

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

Kantakaupungin yleiskaavassa 2035 (29.9.2018) Hämeensaari on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, jossa on erilaisia painotuksia asumiseen (CA), palveluille ja hallinnolle (CP) sekä liike- ja toimistotiloille (CK). Hämeensaaren eteläosaa reunustaa virkistysalue (VL), johon on osoitettu uimaranta ja sen itäpuolella on venesatama (LV). Venesataman vieressä, Paasikiventien eteläpuolella, on aluevaraus kelluville asuinrakennuksille (W/A). Virkistysaluetta kiertää ulkoilureittiyhteys. Alueelle on yleiskaavassa osoitettu myös pyöräilyn pääreitit, joista toinen kulkee moottoritien vartta pitkin ydinkeskustaan ja toinen kiertää Hämeensaaren itäpuolelle, jossa on kevyen liikenteen yhteystarve Paasikiventien yli. Paasikiventien varsi on osoitettu nuolilla, joka tarkoittaa keskusta-alueen tiivistämistarvetta.

Hämeensaarenpolun eteläpuolinen alue kuuluu myös kansallisen kaupunkipuiston ohjeelliseen laajenemisalueeseen. Yleiskaavassa alueelle on sijoitettu kaksi pysäköintilaitosta, joista toinen on nykyisen Citymarketin kohdalla ja toinen on keskikorttelissa. Yleiskaavassa on alueelle sijoitettu kaksi huutomerkkiä, jotka tarkoittavat mahdollisen terveyshaitan poistamistarvetta.

ASEMAKAAVATILANNE:

Alueella on voimassa 6 eri asemakaavaa.

Kaava nro: 960 (18.09.1973)

Kaava sisältää muutosalueelta osalta käyttötarkoituserkinnät Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU), yleisen pysäköintialueen (LP), puisto- ja katualueita.

YU-tontilla on noin 3 900 k-m² suuruinen uimahalli. Tontin rakennusoikeus 7 000 k-m² (e=0,34) ja kerrosluku kolme. Tontin koko on 20 790 m².

YU-tontin autopaikat:

Rakennettaessa on uudisrakennusta varten osoitettava tontilla tai enintään 300 metrin päässä siitä vähintään yksi autopaikka

- kutakin asuinhuoneistoa kohti

- kutakin liike- ja toimistotilana palvelevan sekä yleisen laitoksen kerrosalan 100 neliömetriä kohti

- kutakin hotellin 4 vierasvuodetta kohti

- kutakin ravintolan, kokoushuoneen ja urheilulaitoksen 10

istumapaikkaa kohti sekä 5 autopaikkaa kutakin autohuoltoaseman huoltopaikkaa kohti.

Autopaikkoja varten saadaan rakentaa ylimääräistä kellaritilaa koko tontin alalta ja enintään kahtena kerroksena.

Kaava nro: 1394 (29.4.1980)

Suunnittelualueella on käyttötarkoituksmerkintä U, joka tarkoittaa urheilualuetta. Sen koko on 17 754 m².

Kaava nro: 1474 (18.8.1981)

Suunnittelualueelle kaavasta sijoittuu yleinen pysäköintialue (LP) ja puisto- (VP) sekä katualueita. Pysäköintialueen pinta-ala on 14 417 m².

Kaava nro: 1763 ()

Kaavasta sijoittuu kaavamuutosalueelle puisto- ja katualueita.

Kaava nro: 2070 (26.2.1992)

Korttelin 16 kiinteistö 5 on voimassa olevassa asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta (KL-2), jonka koko on 3 194 m². Sillä on rakennusoikeutta 3194 k-m² (e=1,0), josta on käytetty 2 430 k-m². Kerrosluku on kaksi.

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.

Korttelin 16 tontti 6 on asemakaavassa urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU), jolla on rakennusoikeutta 4 643 k-m² (e=0,5). Tontin koko on 9 285 m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Tontin käyttötarkoitusta varten on varattava 100 autopaikkaa.

Kaava nro: 2124 (1)

Asemakaava sisältää yleisen pysäköintialueen ja vähän katualuetta. Pysäköintialueen pinta-ala on 2 174 m².

Suunnittelualueelle sijoittuu asemakaavoittamatonta vesialuetta.

Lisäksi kortteleissa 14 ja 16, Engelinranta 1, on asemakaavan muutos hyväksymiskäsittelyssä keväällä 2020. Korttelin 16 asemakaavamääräykset säilyvät siinä ennallaan.

Tehtyjä selvityksiä:

- Hämeensaaren liikenneselvitys, 4.2.2020, Ramboll Finland Oy.
- Hämeensaariraportti, taloudelliset vaikutukset, 21.1.2020, Ramboll Finland Oy.
- Viitasammakkoselvitys, 2013, Faunatica Oy.
- Linnustoselvitys, 2013, Faunatica Oy.
- Lepakkoselvitys, 2013, Faunatica Oy.
- Hämeensaaren puiston yleissuunnitelma 13.09.2017, HML.
- Engelinranta_hulevesiraportti, 9.12.2014, Sito Oy.
- Engelinranta_melutarkastelu_12.6.2015, Sito Oy.
- Engelinranta_PIMA_loppur, 18.1.2019, FCG Oy.
- Paasikiventien linjausvaihtoehdot – Geotekninen raportti, 6.2.2019, Ramboll Finland Oy.
- Hämeenlinnan hulevesitulvariskien alustava arviointi, 2011, HML.
- Engelinrannan kasvillisuustarkastelu, 2013, HML.

LISÄTIETOJA SUUNNITTELIJOILTA

Kaupunkirakennepalvelut

Niklas Lähteenmäki, suunnittelujohtaja

Jari Mettälä, asemakaava-arkkitehti

Tommi Terästö, arkkitehti

Kunnallistekniikka

Marja Mänty

Liikenne

Minna Aakkula

LIITTEET:

- *Liite 1: asemakaavaproessin eteneminen*

- *Liite 2: ote maakuntakaavasta, kantakaupungin yleiskaavasta ja ajantasa-asemakaavasta*

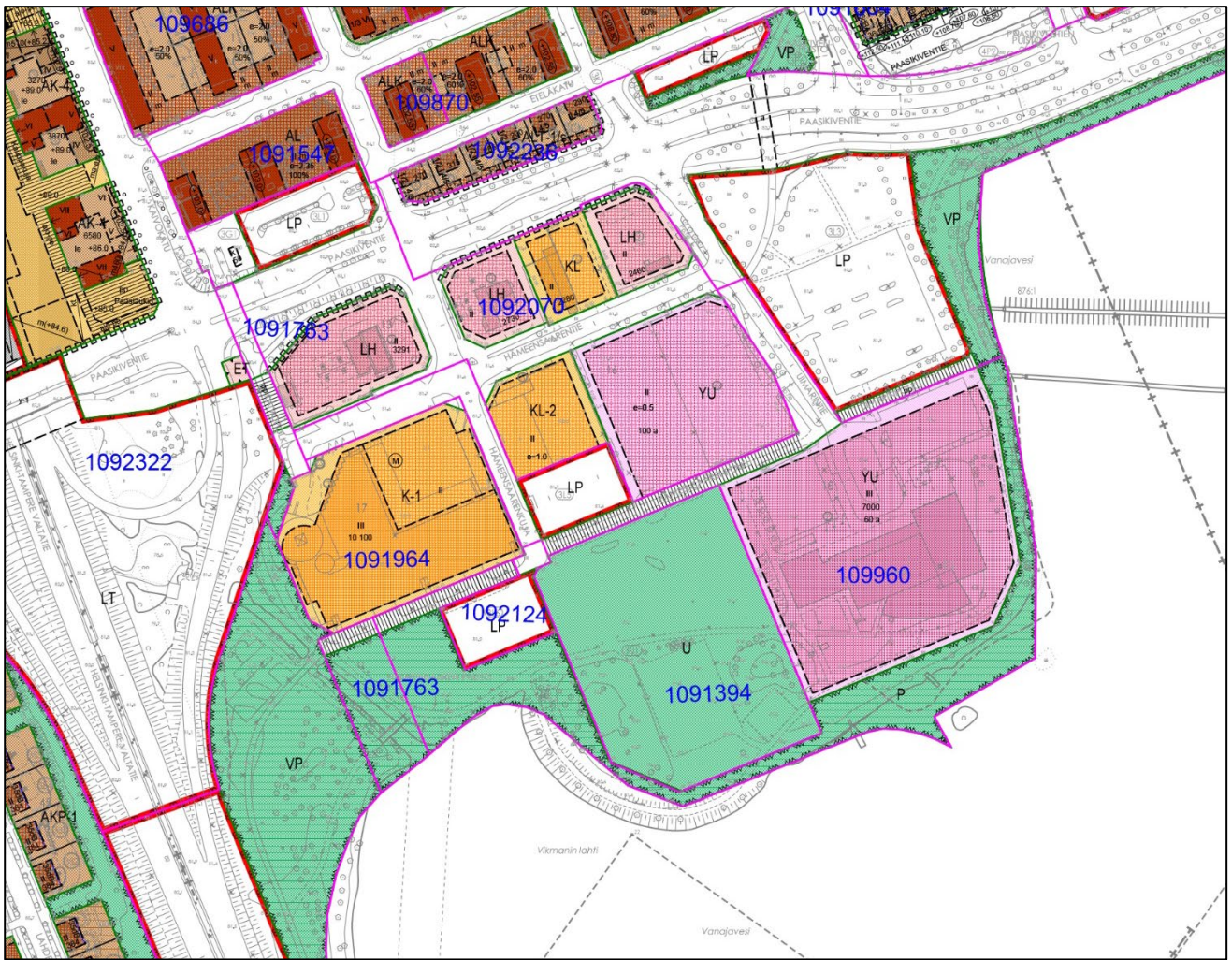
- *Liite 3: Hämeensaari-hankkeen aluevaraus.*

Liite 1.

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN

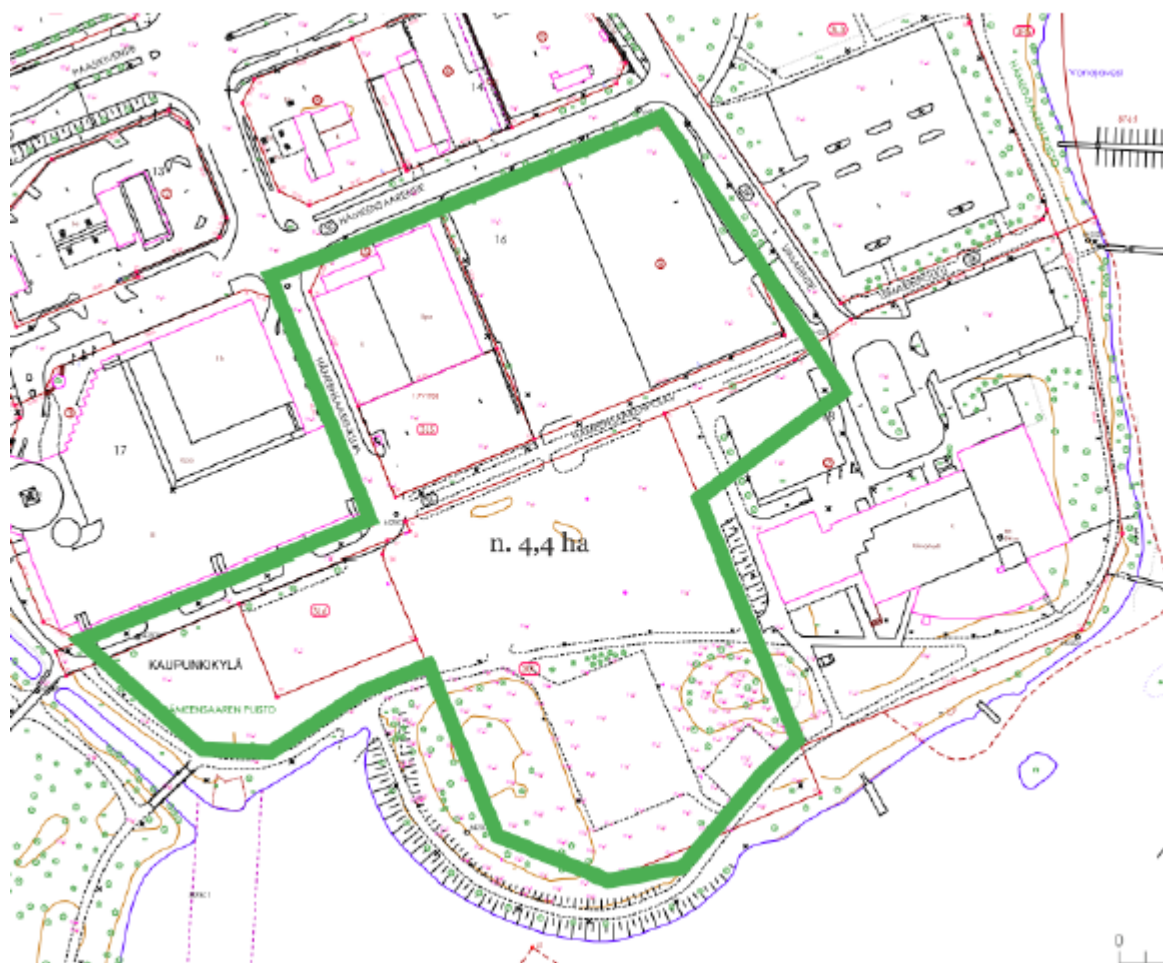


VIREILLETULO	Kaavoitus on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2020 Sepos Oy, GSP Group Oy ja PES-arkkitehdit Oy ovat yhdessä tehneet kaupungille esityksen Hämeensaaren alueen tutkimiseksi mahdollista kehityshanketta varten, minkä perusteella on myönnetty suunnittelualuevaraus 31.12.2021 saakka
OAS	- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä www.hameenlinna.fi/kaavoitus - nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivulla - OAS sisällön riittävydestä on mahdollisuus esittää mielipiteitä
LUONNOS	- Kaavaluonnos esitellään kaupunkirakennelautakunnalle arviolta syksyllä 2020 - Kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy kaavan verkkosivulta www.hameenlinna.fi/kaavoitus
EHDOTUS	-Kaavaehdotus esitellään kaupunkirakennelautakunnalle arviolta talvella 2021 -Kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy kaavan verkkosivulta www.hameenlinna.fi/kaavoitus - Lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa. - Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hameenlinna.fi/kaavoitus sekä kuulutuksella Kaupunkiuutisissa - Mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot - Muistutukset ja lausunnot käsitellään kaupunkirakennelautakunnassa
HYVÄKSYMINEN	- Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen - Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan - Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävillä olon aikana - Valitusaika 30 vrk kaupunginvaltuuston päätöksen julkipanosta - Kaava tulee voimaan kuulutuksella



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Liite 3.



Hankkeen suunnittelualuevaraus.