

Asemakaava 2581 - Hämeensaari

Selostus

Ehdotus / Kaupunkirakenne, kaavoitus

3.6.2022

Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Liitteet	1
2	Tiivistelmä	2
2.1	Kaavan tarkoitus.....	3
2.2	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.3	Asemakaavan sisältö	4
3	Lähtökohdat	4
3.1	Suunnittelutilanne	5
3.1.1	Maakuntakaava.....	5
3.1.2	Yleiskaava	6
3.1.3	Asemakaava	8
3.2	Selvitys suunnittelualueen oloista	9
3.2.1	Suunnittelualueen kehitys ja historia	10
3.2.2	Rakennettu ympäristö.....	13
3.2.2.1	Yhdyskuntarakenne	14
3.2.2.2	Väestö	14
3.2.2.3	Kaupunkikuva.....	15
3.2.2.4	Palvelut	15
3.2.2.5	Työpaikat ja elinkeino toiminta	16
3.2.2.6	Virkistys.....	16
3.2.2.7	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	16
3.2.2.8	Tekninen huolto.....	16
3.2.2.9	Ympäristöhäiriöt	16
3.2.2.10	Sosiaalinen ympäristö.....	18
3.2.2.11	Maanomistus	18

3.2.3	Luonnonympäristö	19
3.2.3.1	Luonnon monimuotoisuus ja ympäristönsuojelu	22
3.2.3.2	Vesistöt ja vesitalous	22
3.2.3.3	Pohjavesi, sedimentit ja täytöt	23
3.2.3.4	Hulevedet	23
3.2.3.5	Maanpilaantuneisuus	24
3.3	Kaavan laadintaan liittyvä muu aineisto	25
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	27
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja vaiheet	27
4.2	Osallistuminen ja yhteistyömenettely	28
4.3	Yhteenvedo kaavoituksen eri vaiheissa esitetyistä mielipiteistä	28
5	Tavoitteet	28
5.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	29
5.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	31
5.3	Vaihtoehtojen kuvaus ja vaikutusten selvittäminen	32
6	Asemakaavan kuvaus	35
6.1	Kaavan rakenne	36
6.2	Ympäristön laatua koskevat tavoitteet	38
6.3	Aluevaraukset	40
6.4	Kaavan vaikutukset	41
6.4.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	42
6.4.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	42
6.4.3	Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	43
6.4.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	43

6.4.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	44
6.4.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	45
6.5	Ympäristön häiriötekijät	45
6.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	46
6.7	Nimistö	46
7	Asemakaavan toteutus	46

Kuvaluettelo

Kuva 1	Kaava-alueen raja-alue ilmakuvassa	2
Kuva 2	Ote Maakuntakaava 2040 -kartasta, johon rajattuna ympyrämaisesta suunnittelualue	6
Kuva 3	Ote kantakaupungin yleiskaava 2035, keskusta-alueen kartasta	7
Kuva 4	Ote ajantasaisesta asemakaavakartasta, kaava-alueiden rajoituksella ja numeroinnilla	8
Kuva 5	Ote Arbinin laitimasta asemakaavasta vuodelta 1778. Karttaan lisätty likimääräisesti nykyiset rantaviivat, Hämeensaaren sijainti sekä teksteillä osoitetut linna, kirkko ja Sibeliuksenkatu. (lähde: Hämeenlinnan Lydia)	10
Kuva 6	Hämeenlinnan palon jälkeen 1832 vahvistettu Engelin empireasemakaava. Karttaan lisätty likimääräisesti nykyiset rantaviivat, Hämeensaaren sijainti sekä kirkko ja Sibeliuksenkatu. (lähde: Hämeenlinnan Lydia)	11
Kuva 7	Ote Hämeenlinnan opaskartasta vuodelta 1961. (lähde: Vanhat kartat)	12
Kuva 8	Viistoilmakuva vuodelta 2013, jossa on näkyvissä Hämeenkaaren halli sekä puiston vanhoja urheilukenttiä. Kaava-alue on likimääräisesti rajattu kuvaan oranssilla pisteviivalla.	13
Kuva 9	Nykyisin Uimarintienä tunnettu katulinja Hämeensaarella vuoden 1887 asemakaavassa. (lähde: Hämeenlinnan Lydia)	14
Kuva 10	Ote alueen melukartoista, joissa kuvataan melutasot päivä- ja yöaikaan vuonna 2014 sekä ennusteena vuoden 2030 jälkeen. (lähde: Meluselvitys 2015, Sito)	17
Kuva 11	Rakennusten julkisivut, joille tulee antaa määräys tavanomaista paremmasta ääneneristävyydestä ja suositus ääneneristävyyksivaatimukseksi. (lähde: Meluselvitys 2015, Sito) .	18

Kuva 12 Ote kartasta, jolla Hämeenlinnan kaupungin omistamat alueet Hämeensaassa kuvattuna vihreällä, ulosvuokratut alueet keltaisella ja yksityinen maanomistus harmaalla.	19
Kuva 13 Ote Hämeenlinnan asemakartasta vuodelta 1926. Karttaan lisätty likimääräisesti nykyinen rantaviiva ja suunnittelualue. (lähde: Hämeenlinnan Lydia)	20
Kuva 14 Viitasammakon ja lepakon esiintyminen suunnittelualueella. Selvitykset vuodelta 2013. (lähde: Faunatica Oy)	21
Kuva 15 Karttaan merkitty pesimälintuhavainnot ja linnustollisesti arvokas alue suunnittelualueelta. Karttaan lisätty likimääräisesti suunnitelman ja sitä ympäröivien kortteleiden rakennusten paikat. (lähde: Faunatica Oy)	22
Kuva 16 Jätteen esiintymisen nykytilannekartta viimeisimmän maaperän kunnostustyön 22.9.2020 jälkeen. Puhdistetut alueet kuvassa esitettynä vihreällä rajattuna. (lähde: Sitowise Oy)	25
Kuva 17 Kuvien yhdistelmä; keskustavision aluerajaus sekä keskusta-akselit (lähde: Keskustavisio 2035)	29
Kuva 18 Kaaviomainen esitys aluesuunnitelman perusajatuksista.	30
Kuva 19 Kaavakartan korttelialueiden aluevaraukset esitettynä kartalla.	31
Kuva 20 Aksonometrinen kaaviokuva keskuskorttelin toimintojen likimääräisestä sijoittumisesta.	33
Kuva 21 Havainnekuva rannan tornitalojen vaikutuksesta näkymään etelästä ruutukaavakeskustan suuntaan ja kirkon torniin. (lähde: PES-Arkkitehdit Oy)	34
Kuva 22 Havainnekuva Hämeensaarenkadulta, Citymarketin kulmalta itään. (lähde: PES-Arkkitehdit Oy)	35
Kuva 23 Ote ehdotusvaiheen kaavakartasta.	36
Kuva 24 Havainnekuva Saaritorilta keskuskorttelin ja rannan tornitalojen suuntaan. (lähde: PES-Arkkitehdit Oy)	38
Kuva 25 Havainnekuva Hämeensaaren puistosta (lähde: PES-Arkkitehdit Oy)	39
Kuva 26 Havainnekuva rannan tornitaloista Vanajaveden yli kuvattuna. (lähde: PES-Arkkitehdit Oy)	40

Taulukkoluetelo

Taulukko 1 Korttelialueiden pinta-alat ja osuus maa-alueista.	36
--	----

Taulukko 1 Rakennusoikeuden jakautuminen kortteleittain. Korttelitehokkuus (e_k) lasketaan jakamalla korttelin rakennusoikeus sen maapinta-alalla.	37
---	----

1 Perus- ja tunnistetiedot

Hämeenlinnan kaupungin kolmannen kaupunginosan (keskusta) Hämeensaaren aluetta koskeva asemakaava ja asemakaavan muutos.

Kaavan nimi: Hämeensaari, numero 2581

Diaarinumero: HML/1284/10.02.03.01/2020

Kaavan laatija: Arkkitehti Tuija Aaltonen
tuija.aaltonen@hameenlinna.fi

Kaavoituspäällikkö Jari Mettälä
jari.mettala@hameenlinna.fi

Yhteystiedot: Hämeenlinnan kaupunki
Kaupunkirakennepalvelut / kaavoitus
PL 84, Wetterhoffinkatu 2, 2. krs
13100 Hämeenlinna
kaupunkirakenne@hameenlinna.fi

Vireilletulo kaavoituskatsauksessa: 14.1.2020

Kaupunkirakennelautakunta, luonnos: 8.12.2020

Kaupunkirakennelautakunta, ehdotus: 14.6.2022

Kaupunkirakennelautakunta, hyväksyminen:

Kaupunginhallitus:

Kaupunginvaltuusto:

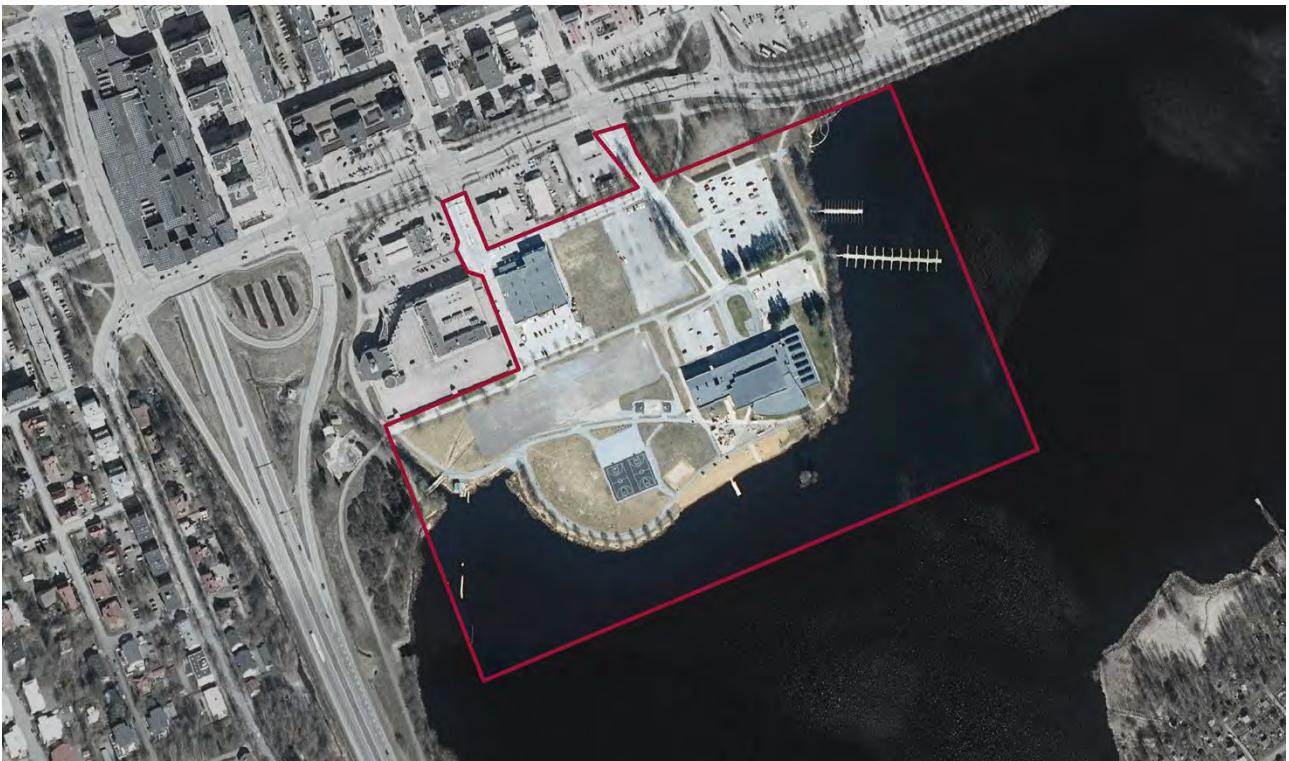
1.1 Liitteet

- Pienennös ehdotusvaiheen kaavakartasta, merkinnät ja määräykset
 - Asemakaavan seurantalomake
 - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
 - Vuorovaikutusraportti
 - Lähiympäristön suunnittelu- ja rakentamistapaohje, RTO-2581
-

- Pienennös luonnosvaiheen kaavakartasta

2 Tiivistelmä

Suunnittelualue kattaa suurimman osan Hämeensaaren alueesta. Hämeensaari sijaitsee Hämeenlinnan keskustaajamassa, ruutukaavakeskustan ja Vanajaveden järven välisellä alueella. Kaava-alue rajoittuu pohjoisessa Paasikiventiehen sekä sen viereisiin korttelialueisiin, idässä ja etelässä Vanajaveteen ja lännessä Citymarketin rakennukseen. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 17,4 ha, josta 9,4 ha on maata ja 8 ha vettä.



Kuva 1 Kaava-alueen rajausta ilmakuvassa.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Sepos Oy, GSP Group Oy ja PES-arkkitehdit Oy:n muodostama yhtiö; Hämeensaaren kehitys Oy on tehnyt kaupungille esityksen Hämeensaaren alueen tutkimiseksi mahdollista kehityshanketta varten. Esityksen perusteella ryhmälle myönnettiin suunnittelualuevaraus 31.12.2021 saakka. Varauksen pohjalta on tehty kumppanuussopimus 6.3.2020 ja aloitettu alueen kumppanuuskaavoitus. Suunnittelualuevarausta on jatkettu 31.1.2022 kaupunginhallituksen päätöksellä, 31.12.2022 saakka. Suunnittelua on vietä eteenpäin yhteistyössä kaupungin ja kehitysyrityksen toimesta.

Suunnittelun etenemistä on hidastanut merkittävästi Covid19-pandemia. Luonnosvaiheen jälkeen muutoksia on pandemian seurauksena tullut myös alueen asemakaavan suunnitelmiin.

2.1 Kaavan tarkoitus

Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa alueelle monipuolisten asumisen sekä matkailun ja vapaa-ajan palveluiden rakentuminen. Kokonaisuuden muodostavat monimuotoiset liiketilat, hotellin, liikunnan ja vapaa-ajan tilat, keskusta-asuminen Vanajaveden rannan tuntumassa sekä korkeatasoinen arkkitehtuuri. Hämeensaari-hankkeena tunnettu kehityshanke sisältää alustavan arvion mukaan yhteensä noin 56 500 kerrosneliömetrin (k-m^2) kokonaisuuden, joista n. 6 000 k-m^2 on liike- ja palvelutiloja, 6 400 k-m^2 toimisto- ja majoitustiloja, 8 250 k-m^2 liikuntatiloja, 17 850 k-m^2 pysäköinnin tiloja sekä 18 000 k-m^2 asuntoja. Lisäksi kaavassa osoitetaan asuinkortteli Uimarinkadun itäpuolelle, Vanajaveden rantaan. Uimarinkadun itäpuolelle rakentuvan asuinkorttelien kokonaisuuden rakennusoikeus on 18 675 k-m^2 ja 3 180 k-m^2 .

Suunnittelun lähtökohtana on voimassa oleva oikeusvaikutteinen kantakaupungin yleiskaava 2035 (lainvoimainen 29.9.2018), jossa alueelle osoitetaan mm. avoimia rantareittejä ja riittävää puistoaluetta. Kaavatyössä tutkitaan alueen kehittämismahdollisuudet matkailun, vapaa-ajan, liikerakentamisen ja asumisen suhteen. Kaavassa huomioidaan lisäksi toimivat ja laadukkaat katu- ja liikennejärjestelyt sekä huolehditaan virkistysalueiden säilymisestä ja riittävydestä Hämeensaaren eteläosassa, vesistöjen läheisyydessä.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Vaikutuksiltaan merkittävä asemakaavoitus etenee aloitusvaiheesta luonnosvaiheeseen, ehdotusvaiheeseen sekä hyväksymisvaiheeseen. Aloitusvaiheeseen liittyy kaavoituksen käynnistyminen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen (toukokuu 2020) sekä vireilletulosta ilmoittaminen (tammikuu 2020). Luonnosvaiheessa kaavaluonnos valmistellaan (laaditaan kaavaluonnoksen kartta ja selostus). Luonnos viedään kaupunkirakennelautakunnan käsittelyyn, joka päättää luonnoksen nähtävilläolosta (nähtävillä 16.12.2020-29.1.2021). Ehdotusvaiheessa kaavaehdotus on valmisteltu saadut mielipiteet ja lausunnot huomioiden (tarkennettu asemakaavakartta ja selostus sekä laadittu rakentamistapaohje). Hämeensaaren asemakaavan suunnitelman kehitykseen on ehdotusvaiheessa vaikuttanut merkittävästi myös

Covid-19 pandemia. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta päättää kaupunkirakennelautakunta. Ehdotusvaiheen jälkeen asemakaava etenee kaupunkirakennelautakunnan, kaupunginhallituksen ja -valtuuston hyväksymiskäsittelyyn.

2.3 Asemakaavan sisältö

Alueen asemakaava on muutoksen myötä sekä maakuntakaavan että oikeusvaikutteisen Keskustan yleiskaava 2035 mukainen. Alueelle osoitetaan urheilu-, liike-, toimisto- ja asuinrakentamisen kortteleita. Katu- ja ranta-alueet päivitetään vastaamaan toteutustilanteen liikenteellisiä vaatimuksia, virkistysalueiden ja luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen tavoitteita.

Alueen kehittämistä on tutkittu Hämeensaarihankkeen osalta hankevarauksen tehneen työyhteisöliittymän ja yleisemmin koko aluetta koskien Hämeenlinnan kaupungin kaupunkirakenteen kaavoituksen, infran ja liikennesuunnittelun toimesta. Suunnitelmien yhteensovitus on toteutettu vuorovaikutteisesti prosessin aikana osapuolten kesken.

Luonnonympäristöltään kaavoitettava alue liittyy kiinteästi Hämeenlinnan keskusta-alueen rantareitistöön, vesistöön ja Paasikiven puistoon, jotka tarjoavat monipuoliset virkistysmahdollisuudet. Rakennetun ympäristön osalta Hämeensaaren kehittyminen vahvistaa koko Hämeenlinnan keskusta-alueen kiinnostavuutta ja elinvoimaisuutta.

Asemakaavan laatimisen pohjana on käytetty virallista digitaalista pohjakarttaa.

3 Lähtökohdat

Kaava-alue liittyy Hämeenlinnan keskustan kaupunkirakenteeseen. Hämeensaarta rajaa lännessä Helsinki-Tampere moottoritie, pohjoispuolella Paasikiventie sekä idässä että etelässä Vanajavesi. Alueelle on sen historiassa sijoittunut teollista toimintaa sekä virkistykseen ja urheiluun liittyviä palveluita kuten yleinen kylpylä ja urheilukenttä. Nykyisin Hämeensaarella on entisen Anttila tavaratalo ketjun rakennukseen sijoittuva K-Citymarket, Tokmanni sekatarvakauppaketjun suuryksikkö, kaksi huoltoasemaa, Härkälän konekauppa, kahden eri hampurilaisketjun drive-in pistettä sekä kaupungin uimahalli. Alueella on monipuolisesti rantaan sijoittuvia virkistystoimintoja. Uimaranta ja siihen liittyviä kunto- ja leikkivälineitä on täydellisesti uusittu

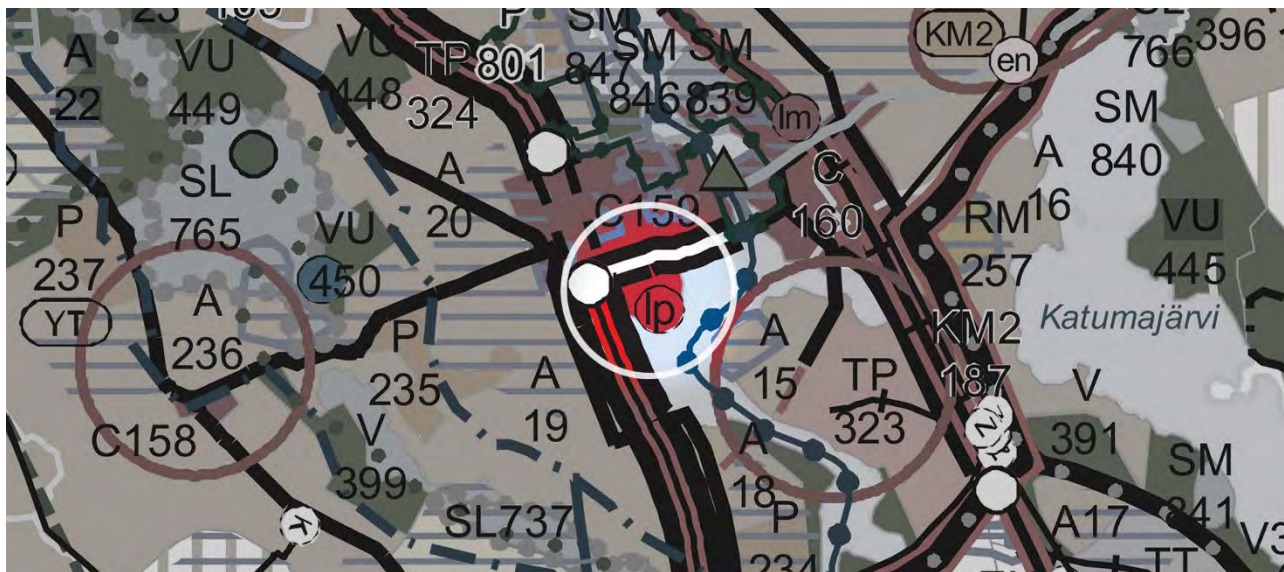
vuodesta 2019 lähtien. Hämeensaassa on tällä hetkellä laajoja kenttiä pysäköinnille sekä mm. linja-autoaseman väistöalueiksi asfaltoituja maaperältään puhdistettuja alueita. Puusto ja puistomaiset luontoalueet sijoittuvat veden läheisyyteen alueen reunoilla.

3.1 Suunnittelutilanne

Maankäytön suunnittelua ohjataan valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla ja kaavoituksella. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017, jotka ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain MRL 24 §:n mukaan kuntien kaavoituksessa tulee ottaa huomioon ja edistää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT). Tavoitteissa on painotettu erityisesti yhdyskuntarakenteen eheyttä, 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.

3.1.1 Maakuntakaava

Kaavoituksessa on kolme tasoa, josta ylin ja laajimman alueen käsittävä on Hämeen liiton laatima maakuntakaava. Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka on tullut voimaan 12.9.2019. Maakuntakaava 2040:ssa 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.



Kuva 2 Ote Maakuntakaava 2040 -kartasta, johon rajattuna ympyrämäisesti suunnittelualue.

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.

3.1.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Hämeenlinnan kaupunginvaltuuston 14.5.2018 hyväksymä ja 29.9.2018 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen kantakaupungin yleiskaava 2035. Kantakaupungin yleiskaava on lainvoiman saatuaan korvannut Engelinrannan osayleiskaavan.

Kantakaupungin yleiskaavan 2035 mukaisesti keskustan tärkeimmät uudisalueet ovat Hämeensaari, Asemanranta ja Keinusaari. Keskustan kehittämisen tavoitteena on laajentaa elävää keskustaa Hämeensaareen, Verkatehtaalle ja Asemanrantaan. Keskustan etelälaidalle, Hämeensaareen, 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 pohjakerroksiin saa osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja. Pysäköintitilat saa pääsääntöisesti osoittaa rakennusten pohjakerroksiin ja pihakannen alle.

Yleiskaavan pääkartalla aluetta koskee keskustatoimintojen merkintä (C) ”Maakuntakeskus. Aluevaraukset määritellään tarkemmin kaavakartalla 9512B”. 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. Hämeensaaren alueelle sijoittuu lisäksi kaksi huutomerkkiä, jotka tarkoittavat mahdollisen terveyshaitan poistamistarvetta.



Kuva 3 Ote kantakaupungin yleiskaava 2035, keskusta-alueen kartasta.

Tarkemmassa yleiskaavan keskustakohtaisessa kartassa 9512B keskustatoiminnoille osoitetaan 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). Lisäksi asemakaavamuutosalueelle on yleiskaavassa osoitettu kohdemerkintä pysäköintilaitos (P).

3.1.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 6 eri asemakaavaa.

Kaava nro: 960 (18.09.1973)

Kaava sisältää muutosalueelta osalta käyttötarkoitusmerkinnät 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.

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



Kuva 4 Ote ajantasaisesta asemakaavakartasta, kaava-alueiden rajauksella ja numeroinnilla.

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 puistoa (VP) sekä katualueita. Pysäköintialueen pinta-ala on 14 417 m².

Kaava nro: 1763 (22.7.1985)

Kaavasta sijoittuu kaavamuutosalueelle puisto- ja katualueita.

Kaava nro: 2070 (26.2.1992)

Korttelin 16 kiinteistö 5 (Tokmanni) 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 auto huoltoaseman huoltopaikkaa kohti ja yksi autopaikka kutakin asuinhuoneistoa kohti.

Korttelin 16 tontti 6 (Hesburger ja pysäköintialue, entinen Hämeenkaari) 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 (9.3.1994)

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

Suunnittelualueelle sijoittuu asemakaavoittamatonta vesialuetta.

3.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

Selvitys suunnittelualueen oloista esitetään kaavamutoksen vaikutusten arvioinnin tueksi.

3.2.1 Suunnittelualueen kehitys ja historia

Hämeenlinnan ensimmäisessä kenraalimajuri A. M. Arbinin laatimassa kustavilaisessa asemakaavassa (vahvistettu vuonna 1778) Hämeenlinnan kaupunkialue oli pitkänomainen, viiden korttelin pituinen ja kolme korttelia leveä sekä pitkiltä sivuilta koverretty ns. taljakaava. Asemakaavan laatimisen aikaan Vanajaveden ranta ulottui etelässä vajaan korttelin päähän torista ja kaavassa ranta onkin osoitettu täytettäväksi näiltä osin.

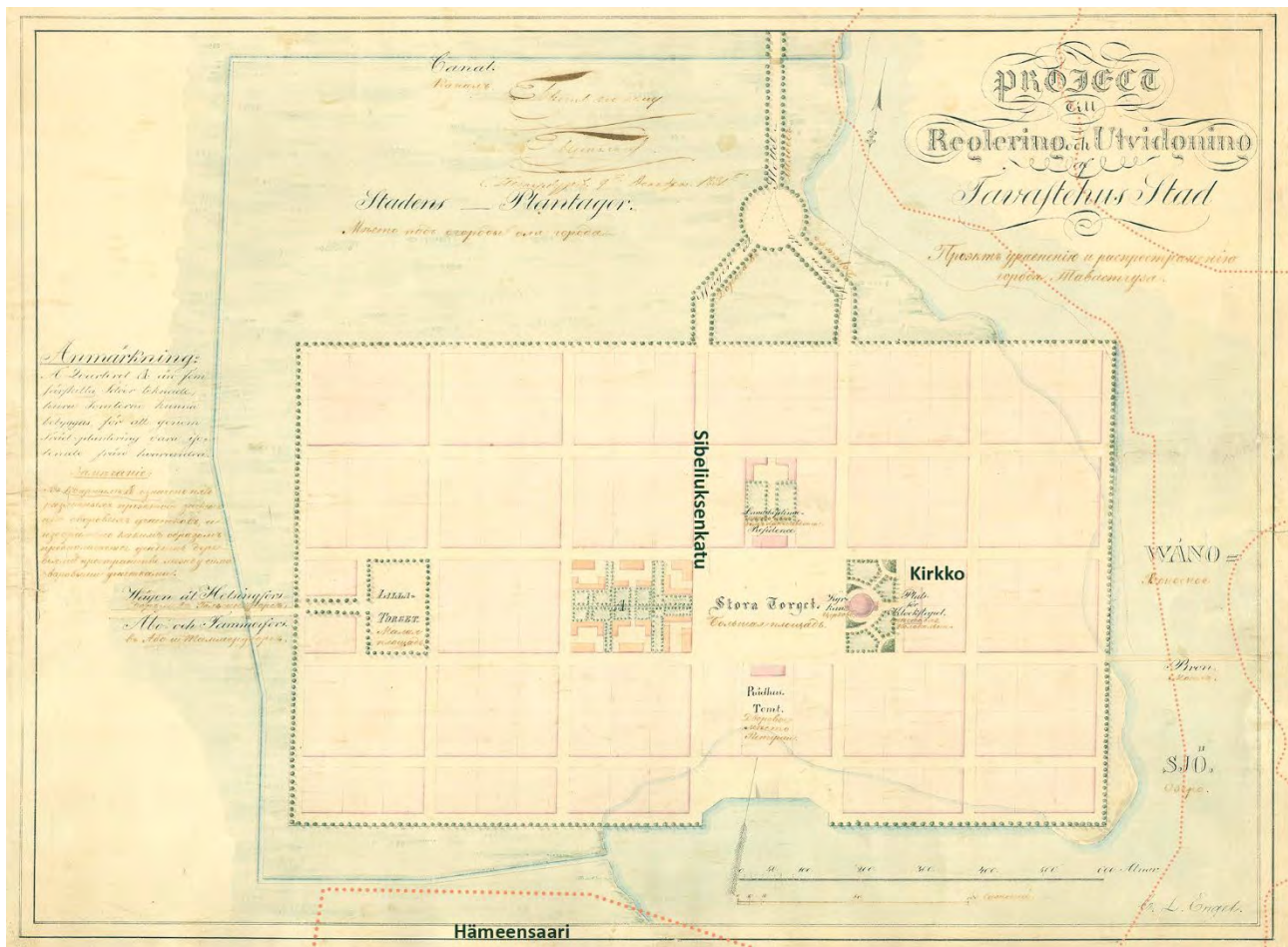


Kuva 5 Ote Arbinin laatimasta asemakaavasta vuodelta 1778. Karttaan lisätty likimääräisesti nykyiset rantaviivat, Hämeensaaren sijainti sekä teksteillä osoitetut linna, kirkko ja Sibeliuksenkatu. (lähde: Hämeenlinnan Lydia)

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

3.6.2022

kärjessä on sijainnut nuottahuone. Hämeenlinnan vuoden 1831 palon jälkeen laadittiin intendenttikonttorin päällikkö C. L. Engelin toimesta uusi empire asemakaava, 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 värjärit ja karvarit, jotka työssään tarvitsivat virtaavaa vettä.

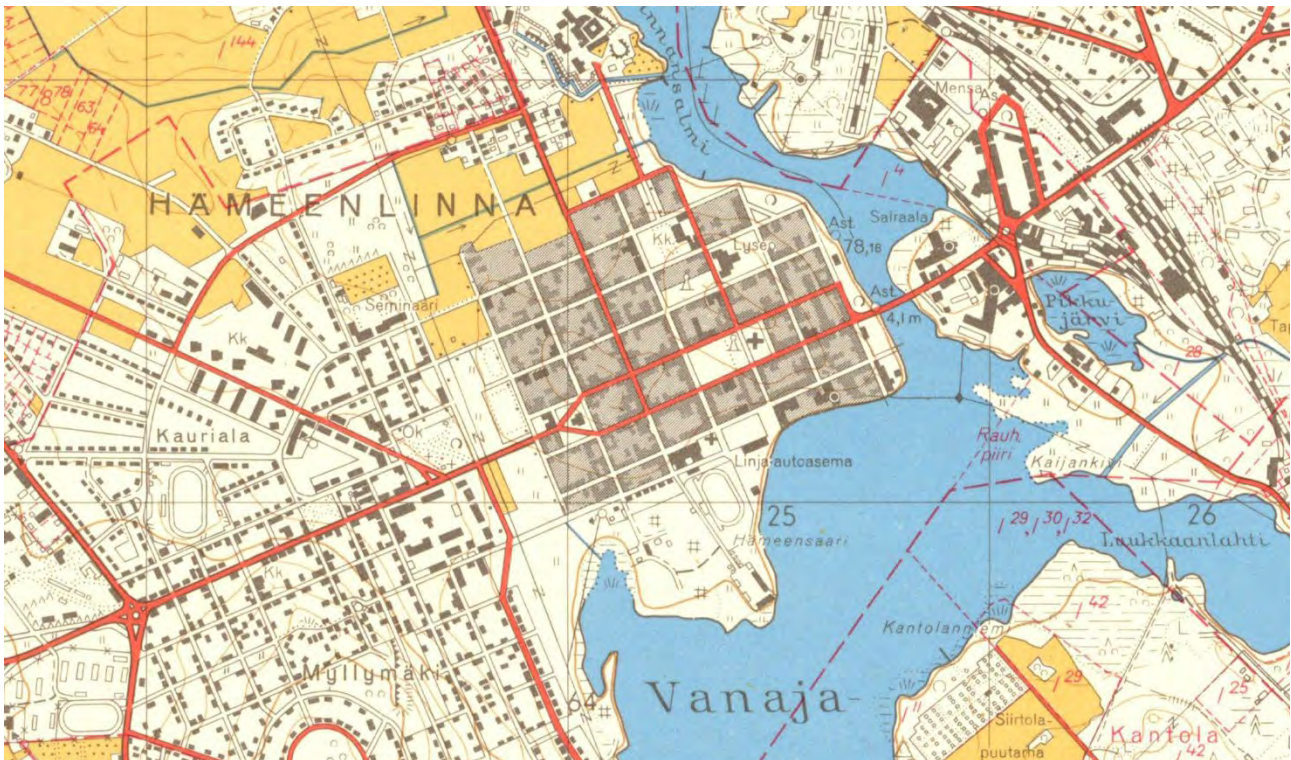


Kuva 6 Hämeenlinnan palon jälkeen 1832 vahvistettu Engelin empireasemakaava. Karttaan lisätty likimääräisesti nykyiset rantaviivat, Hämeensaaren sijainti sekä kirkko ja Sibeliuksenkatu. (lähde: Hämeenlinnan Lydia)

Vesireitit Hämeenlinnasta Valkeakosken kautta Tampereelle olivat kaupan ja liikkumisen kannalta tärkeitä. Vuonna 1858, kaupungin laajentuessa, lääninarkkitehti C. A. Edelfelt laati uuden ja laajemman asemakaavan, jossa koko rantaviivaa on täytetty ja muotoiltu satama- ja laiturialueeksi kasvussa olevaa sisävesiliikennettä varten. Rantatorin eteen on asemakaavassa suunniteltu satama-allas.

Maanteiden risteyskohtana ja Kanta-Hämeen keskuksena Hämeenlinnasta tuli myös linja-autoliikenteen tärkeimpiä maakunnallisia solmukohtia. Linja-autoliikenne käynnistyi Hämeenlinnan seudulla 1920-luvun puolivälissä. Linja-autot pysähtyivät aluksi rantatorin vieressä Wetterhoffin opiston edessä, kunnes ensimmäinen linja-autoasema rakennettiin rantatorin 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.



Kuva 7 Ote Hämeenlinnan opaskartasta vuodelta 1961. (lähde: Vanhat kartat)

1980-luvulla, rakennettiin rantaan Hopeaseppientien paikalle uusi kokoojakatuluokkainen rantaväylä, Paasikiventie, joka jatkui Vanajaveden yli itään pitkin uutta Hopeaseppien siltaa. Rantaa täytettiin jälleen ja kadun itäpäätä 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.

3.2.2 Rakennettu ympäristö

Hämeensaarta on hyödynnetty historian eri vaiheissa kaupungin reuna-alueena kaatopaikkana ja pienteollisuusalueena, eikä alue ole rakentunut keskustamaiseksi. Paasikiventie on osin vaikuttanut myöhempään kehitykseen katkaisten luontevia katuyhteyksiä alueen ja ruutukaavakeskustan välillä. Aiempi rakentamattomuus ja Paasikiventien välittämät auto virrat ovat edesauttaneet kaupan suuryksiköiden, huoltamoiden ja drive-in palveluita tarjoavien pikaruokaravintoloiden sijoittumista alueelle. Alueelle on liikenneyhteyksien ja historiallisten vaiheiden myötä ohjautunut toimintoja, jotka luovat alueelle huoltoasemineen ja automarketteineen laitakaupunkimaista leimaa.



Kuva 8 Viistoilmakuva vuodelta 2013, jossa on näkyvissä Hämeenkaaren halli sekä puiston vanhoja urheilukenttiä. Kaava-alue on likimääräisesti rajattu kuvaan oranssilla pisteviivalla.

Hyvät yhteydet vesistöön, rantareitteihin ja suotuisa ilmansuunta ovat ylläpitäneet urheilu- ja virkistystoimintojen mahdollisuuksia alueella. Uimahallin peruskorjaus toteutettiin vuonna 2017. Alueen toinen urheilutoimintaan tarkoitettu rakennus, Hämeenkaari purettiin vuonna 2016. Hämeensaaren puiston urheiluun ja virkistykseen varatut alueet ja erilaiset kentät ovat muuttuneet vuosien saatossa. Suuri puiston parannustyö toteutettiin vuonna 2019. Uimarannan uimalaiturit uusittiin ja uimarannan käytöstä tehtiin esteetöntä keväällä 2022.

3.2.2.1 Yhdyskuntarakenne

Hajanaisesti kehittyneenäkin, on Hämeensaari ollut jo varhain kytketty ruutukaavakeskustaan ja sen kehitykseen, josta säilyneenä muistumana on nykyisin Uimarintienä tunnettu, muista keskustan kaduista poikkeava, vinosuuntainen katulinja.



Kuva 9 Nykyisin Uimarintienä tunnettu katulinja Hämeensaarella vuoden 1887 asemakaavassa. (lähde: Hämeenlinnan Lydia)

3.2.2.2 Väestö

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Hämeenlinnan ruutukaavakeskustassa asuu noin 5 270 asukasta.

Keskustassa asumisväljyys on kasvanut viime vuosikymmeninä, kun lapsiperheiden määrä keskustassa on vähentynyt. Yksin- ja kaksin asuvien ruokakuntien määrä on kuitenkin kasvussa, mikä paineistaa rakennuttajia pienentämään uusien asuinrakennusten keskimääräistä asuntokokoa, koska pienasunnoista on aiempaa suurempi kysyntä. Keskustan väestörakenteessa ovat ylliedustettuina 65+ -ikäiset ja alle 25-vuotiaat kotoa muuttaneet nuoret aikuiset.

Hämeenlinnan keskustassa rakennuskanta on eri aikoina rakentunutta. Sosiaalinen rakennekin on siten monimuotoista. Hämeenlinnan väestönkasvun suurimpana haasteena, kuten laajasti Suomessa muuallakin, ovat viime vuosina laskenut syntyvyys ja väestön ikääntymisen myötä kasvanut kuolleisuus.

Vuosina 2018-2020 hyvään kasvuun lähtenyt muuttoliike on ohittanut luonnollisen väestönkehityksen tappion. On arveltu, että muuttovoiton kasvussa voi olla merkkejä muustakin muutoksesta. Hämeenlinnan väkiluku kasvoi vuonna 2019, yhteensä 101 asukkaalla. Tuolloin muuttovoitto eli kuntien välinen ja maahanmuutto yhteenlaskettuna oli +338 asukasta.

Vuonna 2020 Hämeenlinnan väestö on kasvanut toista vuotta peräkkäin ja erityisesti kuntien välinen muuttovoitto (+233) näyttää valoisalta. Myös vuonna 2021 Hämeenlinna teki muuttovoittoa. Kuntien välinen muuttovoitto oli 216 asukasta ja nettomaahanmuuton määrä oli 178 asukasta.

3.2.2.3 Kaupunkikuva

Hämeensaari on Hämeenlinnan ydinkeskustan eteläreuna ja sen alueellinen julkisivu. Hämeensaaren alueella on siten keskeinen merkitys mielikuvaan Hämeenlinnan kaupungista ja siitä, kuinka se näyttäytyy mm. moottoritietä Helsingin suunnasta Hämeenlinnan ohittaville tai Vanajavedellä veneilijälle. Nykyisellään alueen kaupunkirakenne ei ole keskustamaisesti rakentunut, eikä siellä asuta. Kaupunkirakenteellisesti alueen luonne on hajanainen ja kahden kaupan suuryksikön dominoima. Virkistysmahdollisuudet ovat hyvät, mutta tavoitettavuus, ympäristön viihtyisyys ja liittyminen keskustan kaupunkirakenteeseen on monin paikoin puutteellista.

3.2.2.4 Palvelut

Hämeensaari on nykyisin liike- ja virkistyspalvelukäytössä. Alueella on vähittäiskaupan suuryksikkötasoista liiketilaa (K-Citymarket). Paasikiventien varressa on kolme huoltoasemaa, korjaamotiloja ja kaksi pikaruokaravintolaa, joista toinen on syksyllä 2020 siirtynyt eteläisempään Hämeensaareen, Uimahallin pohjoispuolelle. Alueella on uimahalli ja pelikenttiä sekä uimaranta ja siihen liittyvä leikkipuisto. Kesällä 2022 on tarjonta näillä näkymin monipuolistumassa myös kelluvilla rakenteilla; padel-pelikenttä, pieni kahvio sekä vesiliikuntavälineiden vuokrauspaikka. Kokonaisuus täydentyy myöhemmin kelluvalla ravintolalla ja saunalla. Lähialueella Hämeenlinnan keskustassa on kattavat yksityiset ja julkiset palvelut. Alle kilometrin etäisyydellä sijaitsevat mm. päiväkotia, ala- ja yläkoulu, lukio, kirjasto, terveyskeskus, teatteri, taidemuseo, kulttuurikeskus ja linja-autoasema.

3.2.2.5 Työpaikat ja elinkeino toiminta

Nykytilanteessa Hämeensaaren sijoittuu tilastokeskuksen tietopalvelun mukaan 101 työpaikkaa, jotka jakautuvat alueella sijoittuviin yrityksiin.

3.2.2.6 Virkistys

Hämeensaari liittyy Vanajavettä kiertävään rantareitistöön, joka on kaupungin tärkein virkistysreitti ja jota on kehitetty jatkuvasti. Hämeensaari itsessään muodostaa keskeisen urheilu- ja virkistysalueen, jolla sijaitsevat uimahalli, uimaranta sekä laajat urheilukentät. Uimahalli palvelee lähes koko kaupungin aluetta. Uimahallin itäpuoleisella rannalla on kaksi venelaituria, joissa on yhteensä 162 vuokrattavaa venepaikkaa. Vierasvenepaikat sijaitsevat keskeisemmin Paasikiventien varressa Wetterhoffin kohdalla ja niitä on 15. Venesatamatoimintaa ja vierasvenepaikkojen määrää on tarkoitus kasvattaa tulevaisuudessa.

3.2.2.7 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueelta ei tunneta muinaisjäännöksiä eikä sitä luokitella Museoviraston valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY). Hämeensaari ei ole osa valtakunnallisesti tai maakunnallisesti tärkeitä maisema-aluetta.

Hämeenlinnan vesialueella ei ole tehty kattavaa arkeologista vedenalaisinventointia, joten mahdollisista vedenalaisista muinaisjäännöksistä ei ole tietoa.

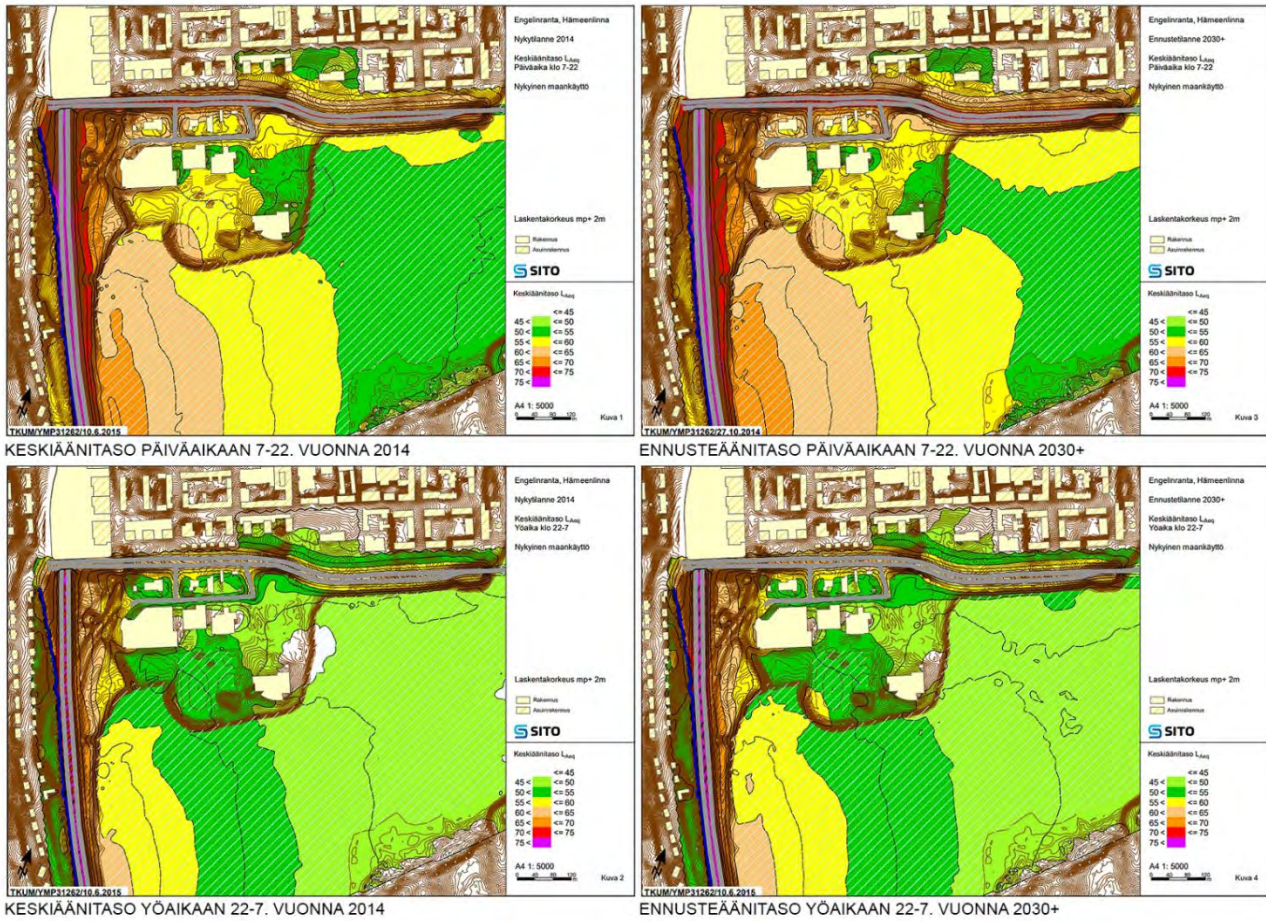
3.2.2.8 Tekninen huolto

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä. Kunnallistekniset päälinjat, vesihuolto, sähkö, tietoliikenne ja kaukolämpö, kulkevat katu- ja puistoalueilla. Alueen toteutumisen myötä kunnallistekniset linjat rakennetaan alueella uudelleen.

3.2.2.9 Ympäristöhäiriöt

Hämeensaaren alueelle vuonna 2015 toteutettu meluselvitys toteaa moottoritien ja Paasikiventien aiheuttaman melun olevan merkittävä ympäristöhaitta alueen länsireunalla sekä Paasikiventien ympäristössä. Tulevaisuudessa melumäärän ennustetaan kasvavan vuoteen 2030 mennessä

hieman vertailuvuodesta 2014.



Kuva 10 Ote alueen melukartoista, joissa kuvataan melutasot päivä- ja yöaikaan vuonna 2014 sekä ennusteena vuoden 2030 jälkeen. (lähde: Meluselvitys 2015, Sito)

Rakennusten ja melusteiden toteutuksessa on kuitenkin mahdollista huolellisen suunnittelun kautta estää melun leviämistä siten, että ennustetilanteessakin kaava-alueelta on edelleen osoitettavissa leikkiin ja oleskeluun soveltuvia alueita, joilla keskiäänitaso on ohjearvon 55 dB tasalla tai alle.



Kuva 11 Rakennusten julkisivut, joille tulee antaa määräys tavanomaista paremmasta ääneneristävyydestä ja suositus ääneneristävyyksivaatimukseksi. (lähde: Meluselvitys 2015, Sito)

Melun lisäksi Paasikiventiestä aiheutuu tärinää tien viereisille alueille.

3.2.2.10 Sosiaalinen ympäristö

Hämeensaarella ei nykyisellään ole selkeää kaupunginosatiteettiä. Alue voidaan kokea joko autolla saavutettavien palveluiden tai virkistystyksen kautta. Koska alueella ei asuta, muodostuu sosiaalinen ympäristö alueella vierailevien mahdollisista kohtaamisista todennäköisimmin virkistyspalveluiden parissa.

3.2.2.11 Maanomistus

Suurin osa Hämeensaaresta on Hämeenlinnan kaupungin omistuksessa. Muita maanomistajia alueella ovat Senaatti-kiinteistöt sekä kaksi kiinteistösijoitusyhtiötä. Kaavamuuotosalueen omistaa kaupunki. Uimahallin tontti on vuokrattu kaupungin kokonaan omistamalle Hämeenlinnan liikuntahallit Oy, Tokmannin tontti 109-3-16-5 ja sen viereinen pysäköintialue on vuokrattu Notex-Yhtiöt Oy:lle vuoteen 2026 saakka. Citymarketin ja McDonaldsin tonttien 109-3-17-3 ja 109-3-13-2 välinen katualue on vuokrattu toistaiseksi Kesko Oy:lle. Lisäksi tontin 109-3-16-6 osa on vuokrattu toistaiseksi Carrols Kiinteistöt Oy:lle. Näiden lisäksi osa vesialueesta kaava-alueen koillisosassa ja

siihen liittyvästä ranta-alueesta on päätetty vuokrata Bluet Oy Ltd:lle kelluvan kahvilan toimintaa varten ja osaa ranta kaistasta alueen lounaisreunalla vesiurheilukeskus Laguuni Oy:lle.

Paasikivenpuiston kahvilapaviljonkia varten on lisäksi solmittu vuokrasopimus Matkailupalvelu Luna Oy:n ja Hämeenlinnan kaupungin välille.



Kuva 12 Ote kartasta, jolla Hämeenlinnan kaupungin omistamat alueet Hämeensaarella kuvattuna vihreällä, ulosvuokratut alueet keltaisella ja yksityinen maanomistus harmaalla.

3.2.3 Luonnonympäristö

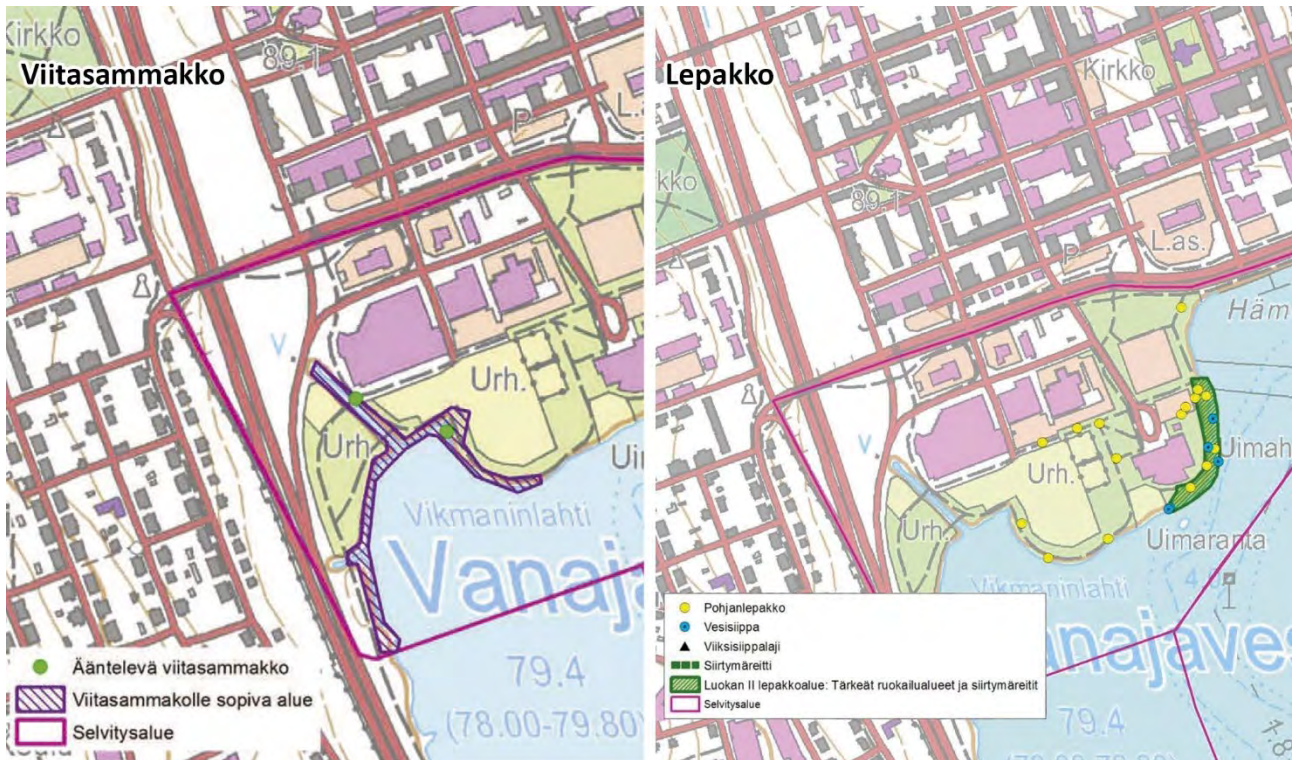
Suunnittelualue on maastonmuodoiltaan melko tasaista, vanhaa täyttömaapohjaa. Alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Suunnittelualueen ympäristössä Paasikiventien puistolta Vikmanin lahdelle pääsee kulkemaan Hämeensaaren puiston virkistysreittejä. Hämeensaaren kentän ympäristön polut täydentävät liikennealueiden kevytreittejä ja muodostavat sujuvat yhteydet alueen eri harrastusmahdollisuuksien välille.

Merkittävin luonnontilainen paikka on Vikmaninlahden pohjukkaan sijoittuva ojanne alueen länsilaidalla, joka on jääne keskustaa ympäröineestä 1770-luvulta asti periytyvästä kanavasta, joka piirtyy selvästi esiin vielä 1926-luvun asemakaavassa.



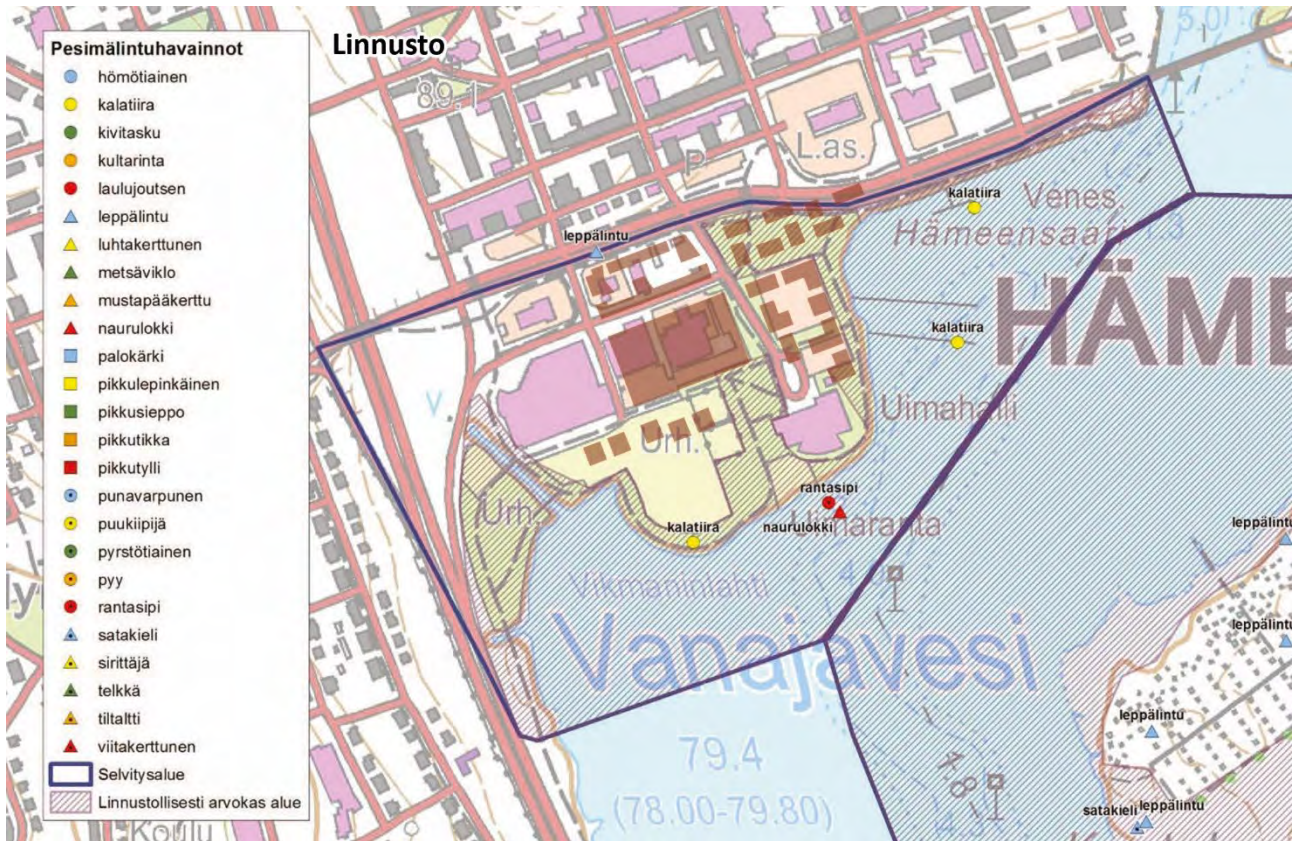
Kuva 13 Ote Hämeenlinnan asemakartasta vuodelta 1926. Karttaan lisätty likimääräisesti nykyinen rantaviiva ja suunnittelualue. (lähde: Hämeenlinnan Lydia)

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole juurikaan luontokohteita tai -arvoja. Alueelta on osayleiskaavaselvitysten yhteydessä havaintoja viitasammakkoiden ja lepakoiden (vesisiippa ja pohjalepakko) elinympäristöistä. Viitasammakolle suosituksena selvityksessä on, että länsiosan luhtaranta säilytetään nykyisellään. Lepakoita varten yleisenä toimenpidesuosituksena on paikallisen valoilmaston säilyttäminen mahdollisimman lähellä alkuperäistä. Tärkeätä on valokeiloja suuntaamalla ja varjostimia käyttämällä valaista pelkästään haluttuja kohteita ja tuottaa mahdollisimman vähän hajavaloa.



Kuva 14 Viitasammakon ja lepakon esiintyminen suunnittelualueella. Selvitykset vuodelta 2013. (lähde: Faunatica Oy)

Linnustoltaan arvokkaaksi on katsottu Vanajaveden vesi- ja ranta-alueet, joille ei pääosin osoiteta asemakaavassa rakentamista. Raportin suosituksissa kehoitetaan karttaan rajatut alueet säilyttämään nykyisessä käytössä. Vikmaninlahden pohjukan ruokkolaikku ja muu luonnonkasvillisuus on linnuille eduksi, joten rantoja ei pitäisi raivata nykyisestä tilastaan. Laji- ja yksilömääriä voidaan kasvattaa myös istuttamalla tiheitä pensaikkoja ja ripustamalla erityyppisiä linnunpönttöjä.



Kuva 15 Karttaan merkitty pesimälintuhavainnot ja linnustollisesti arvokas alue suunnittelualueelta. Karttaan lisätty likimääräisesti suunnitelman ja sitä ympäröivien kortteleiden rakennusten paikat. (lähde: Faunatica Oy)

3.2.3.1 Luonnon monimuotoisuus ja ympäristönsuojelu

Rakennettavaksi osoitettavilla alueilla ei ole luonnon monimuotoisuuden vaalimisen kannalta tärkeitä alueita. Kasvilajisto on varsin tavanomaista kaupunkialueen kasvistoa. Luonteenomaista alueelle on useiden istutettujen puiden ja pensaiden esiintyminen. Alueelle ei sijoitu luonnonsuojelualueita.

3.2.3.2 Vesistöt ja vesitalous

Hämeensaarta ympäröi sen etelä- ja itäpuolella vesi. Vanajavesi on rehevä humusjärvi, jonka ekologinen luokitus on tyydyttävä. Vanajaveden ekologinen tila on vuoden 2016 vesienhoitosuunnitelman mukaan välttävä ja kemiallinen tila hyvää huonompi. (Meri&JärviWiki)

Vanajavesi on säännöstelty vesistö (vuodesta 1962 lähtien), jonka vedenpinta juoksutetaan 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. Järvi ympäröi Hämeensaarta idästä etelään suuntautuvilla sektoreilla. Ranta-alueet ovat pääosin virkistyskäytössä olevaa hoidettua puistoa. Järviluonnon ekosysteemin näkökulmasta suunnittelualueen käyttö ei ratkaisevalla tavalla muutu. Suunnittelualueen rakentamiseen tutkittavat kohdat ovat pääasiassa vettä läpäisemätöntä asfaltoitua pintaa.

3.2.3.3 Pohjavesi, sedimentit ja täytöt

Hämeensaari ei sijaitse vedenhankinnan kannalta tärkeällä tai siihen soveltuvalla pohjavesialueella. Vanajaveden läheisyydessä on todettu orsivettä, jonka pinta sijoittuu 2–2,5 metrin syvyydellä. Täyttömaassa orsivesi on yhteydessä Vanajaveteen ja orsiveden pinnan taso noudattaa Vanajaveden pinnan tason vaihteluita.

Pohjasedimentissä on alueen osayleiskaavaan liittyvissä tutkimuksissa havaittu haitta-aineita. Kaikissa näytteissä todettiin jonkin verran metalleja. Rantasedimentissä todetut kupari- ja nikkelpitoisuudet saattavat aiheuttaa akuuttia toksisuutta korkeintaan 5 %:ssa lajeista. Löydettyjen PAH-yhdisteiden pitoisuuksien ei katsota aiheuttavan haittaa vesieliöille pitkänkään altistuksen aikana. Laboratoriotuloksen perusteella sedimentissä on pääasiassa niukkaliukoisia raskaita öljyhiilivetyjä. Todetut sedimentin haitta-ainepitoisuudet eivät estä osayleiskaavavaihtojen mukaista rakentamista.

Vesistöpenkereet on rakennettava massanvaihtona ja ruoppaamalla liejukerrostuman läpi siten, että penkereen pohja tulisi pyrkiä saamaan noin tasolle +70.00 ... +68.00, missä pohjamaan lujuus jyrkimmin kasvaa. Ruoppausmassat voivat olla pilaantuneita.

3.2.3.4 Hulevedet

Vesihuoltolain määritelmän mukaan hulevedellä tarkoitetaan maan pinnalta, rakennuksen katolta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä. Suunnittelualue on pääosin kaupunkimaista aluetta, jonka hulevedet johtuvat hulevesiverkossa Vanajaveteen. Varsinainen suunnittelualue on hyvin tasaista, mikä osaltaan voi aiheuttaa tulvimista.

Luontoarvot lisäävät osaltaan alueen omaleimaisuutta, kiinnostavuutta ja houkuttelevuutta alueen käyttäjille. Alueen osayleiskaavaan liittyvän hulevesiselvityksen mukaan Hämeensaarella on

potentiaalia myös luonnon monimuotoisuuden kannalta. Luonnonmukainen hulevesien käsittely voi luoda uusia elinympäristöjä alueen viitasammakolle ja parantaa lepakoiden ruokailumahdollisuuksia alueella (hulevesialtaat/-painanteet). Viitasammakon elinympäristöön ei voida osoittaa kaivamista eikä muutoksia vaativia hulevesiratkaisuja. Siksi kosteikot, altaat ja vesi- ja maaekosysteemin vaihtumisvyöhykkeet, hulevesipainanteet yms. voivat olla merkittäviäkin menetelmiä sammakon elinympäristön säilyttämisessä ja voivat houkutella kohteeseen myös harvinaisia sudenkorentoja. Lepakoiden elinympäristön kannalta on oleellista vanhojen, mahdollisesti kolollisten puiden säilyminen niille merkityksellisessä elinympäristössä. Hulevesialtaat ja kosteikot lisäävät lajille soveltuvien ruokailualueiden ja ravintohyönteisten määrää alueella.

Hulevesisuunnittelun yhteydessä on mahdollisuus vahvistaa näitä monimuotoisuusarvoja kiinnittämällä huomiota hulevesiratkaisujen luonnonmukaisuuteen ja niihin liittyvän vihersuunnittelun soveltuvuuteen monimuotoisuuden kannalta. Uusien kaava-alueiden rakentuessa on kiinnitettävä huomioita myös rakentamisaikaisten hulevesien hallintaan, joiden haitta-ainekuormitus voi olla moninkertainen normaaliin verrattuna, erityisesti kiintoaineen osalta. Hulevesien hallintarakenteet tulisivat rakentaa hyvissä ajoin ennen muuta rakentamista, jotta niihin ehtii kehittymään myös kasvillisuutta.

3.2.3.5 Maanpilaantuneisuus

Hämeensaaren alueen maaperän pilaantuneisuutta on tutkittu SITO Oy:n toimesta vuonna 2015. Selivitysraportin mukaan alue on pääosin entistä Vanajaveden pohjaa. Vanajavettä on täytetty mm. jätteellä 1960-luvulle asti. Alueella on toiminut mm. Vikmaninlahden yhdyskuntajätteen kaatopaikka. Kaatopaikan täyttö- tai toimintahistoriasta ei ole tarkkaa tietoa. Asukastiedon mukaan on muisteltu kaatopaikan sijainneen nykyisen Citymarketin, puretun Hämeenkaaren rakennuksen ja Paasikiventien alueella. Lisäksi on arveluja, että alueelle olisi tuotu myös vaarallista jätettä sekä mm. Fegabit-nimistä kasvintorjunta-ainetta. Kaava-alueella on toiminut ja toimii edelleen useita polttoaineiden jakeluasemia.

Maaperässä todettujen haitta-aineiden suurimmat hyväksyttävät terveysperusteiset pitoisuudet (SHPter) ylittyvät lyijyn, antimonin ja B(a)pyreenin osalta. Todettu bensiinihiilivetyjen korkea

pitoisuus sekä siitä johtuva bentseenin mahdollinen esiintyminen maaperässä muodostavat terveysriskin.

Hämeenlinnan kaupunki on puhdistanut alueen maaperää vaiheittain mm. ranta- ja puisto-osuuksilta. Viimeisimmän vuonna 2018 toteutetun maaperän kunnostustöiden jälkeen Kaupungin osalta puhdistamatta on noin 1/3 puhdistamista vaativista alueista, joista osa sijoittuu yksityisomisteisten nykyisten Nesteen ja Citymarketin tonteille.



Kuva 16 Jätteen esiintymisen nykytilannekartta viimeisimmän maaperän kunnostustyön 22.9.2020 jälkeen. Puhdistetut alueet kuvassa esitettynä vihreällä rajattuna. (lähde: Sitowise Oy)

3.3 Kaavan laadintaan liittyvä muu aineisto

Suunnitelmia

- Asemakaavan viitesuunnitelma, 13.5.2022, PES-Arkkihtedit Oy
- Hämeensaaren infran ja katualueiden yleissuunnitelma, 2.12.2020, Ramboll Finland Oy
- Hämeensaaren yleissuunnitelmakartta, 18.6.2020, HML
- Hämeensaaren puiston yleissuunnitelma, 13.9.2017, MA-arkkihtedit Oy

Hankeselvitykset

- Hämeensaari-hankekonsepti, 18.2.2019, Sepos Oy, GSP Group Oy, PES-arkkitehdit Oy
- Hämeensaari-hanke taustaselvitys/Feasibility Study 14.1.2019, GSP Group Oy
- Hämeensaari-hanke vaihtoehtojen vertailu, 14.1.2019, PES-arkkitehdit Oy
- Hämeensaariraportti, taloudelliset vaikutukset, 20.1.2020, Ramboll Finland Oy

Liikenneselvitykset

- Hämeensaaren liikenneselvitys, 15.10.2020, Ramboll Finland Oy.
- Paasikiventien linjausvaihtoehdot – Geotekninen raportti, 6.2.2019, Ramboll Finland Oy

Muut selvitykset ja keskustavisio

- Korkean rakentamisen selvitys, 12.3.2018, Ramboll Finland Oy
- Hämeenlinnan keskustavisio 2035, 7.10.2019, HML

Luontoselvitykset

- Viitasammakkoselvitys, 2013, Faunatica Oy
- Linnustoselvitys, 2013, Faunatica Oy
- Lepakkoselvitys, 2013, Faunatica Oy
- Engelinrannan kasvillisuustarkastelu, 2013, HML

Hulevesiselvitykset

- Engelinrannan hulevesiraportti, 9.12.2014, Sito Oy.
- Hämeenlinnan hulevesitulvariskien alustava arviointi, 2011, HML

Pilaantuneet maa-ainekset

- Engelinrannan maaperäkunnostuksen loppuraportti, 18.1.2019, FCG Oy
- Engelinrannan maaperän haitta-ainetutkimusraportti, 7.4.2015 Sito Oy
- Engelinrannan maaperä- ja pohjavesitutkimus sekä riskinarvio, 15.8.2013, Pöyry Oy

Melu- ja ilmanlaatuselvitykset

- Engelinrannan alueen melutarkastelu, 12.6.2015, Sito Oy
 - Tieliikennemeluselvitys 2018, 26.3.2020 Promethor Oy
 - Ilmanlaatuselvitys, 6.4.2018, Enwin Oy
-

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

Alueen suunnittelutarve kytkeytyy Kantakaupungin yleiskaava 2035:een. Yleiskaavassa yksi Hämeenlinnan keskustan tärkeimmistä kehittämiskohteista on Hämeensaari. Lisäksi suunnittelu kytkeytyy vahvasti vuonna 2019 hyväksyttyyn Keskustavisio 2035:een, joka parhaillaan on päivityksen alla.

Hämeensaareen suunnitellaan monipuolista matkailun ja vapaa-ajan palveluiden keskittymää, jonka kokonaisuuden muodostavat liiketilat, liikunnan ja vapaa-ajan tilat, Vanajaveden rannan tuntumassa keskusta-asuminen sekä korkeatasoinen arkkitehtuuri.

Osaan aluetta kohdistuu erillinen suunnittelualuevaraus, jonka Hämeenlinnan kaupunginhallitus on kokouksessaan 18.2.2019 § 81 myöntänyt työyhteenliittymälle: Sepos Oy, GSP Group Oy ja PES-Arkkitehdit Oy.

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vaiheet

Kaavoitus on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 14.1.2020. Asemakaavanmuutoksesta on pidetty MRA 26§:n mukaisesti viranomaisneuvottelu 14.5.2020 ennen kuin kaupunki on varannut osallisille tilaisuuden mielipiteen esittämiseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on julkaistu 5.5.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko hankkeen ajan kaupungin verkkosivuilla. Mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on voinut jättää kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikaan saakka. Mielipiteitä ei tästä aiheesta annettu.

Valmisteluvaiheessa on laadittu asemakaavaluonnos. Kaavaluonnos (Hämeensaari, nro 2581) on ollut nähtävillä 16.12.2020-29.1.2021. Luonnoksesta esitetyt mielipiteet ja niihin laaditut vastineet esitellään kaavaselostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Ehdotusvaiheessa asemakaavaluonnosta on kehitetty eteenpäin ja laadittu asemakaavaehdotus. Ehdotusvaiheen kaava-aineistoon kuuluvat kaavakartta, selostus ja rakentamistapaohje. Kaupunkirakennelautakunta asettaa kokouksessaan ehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläoloaikana osalliset voivat tehdä asiasta muistutuksen. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Asemakaavan hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan. Julkisen nähtävilläolon jälkeen asemakaavaehdotukseen tehdään korjaukset ja viedään kaupunkirakennelautakunnan ja kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Tavoitteena on asemakaavan hyväksyminen kaupunginvaltuustossa syksyllä 2022.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyömenettely

Osallisia ovat MRL 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Hankkeesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kuvataan tarkemmin osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt. OAS on tämän selostuksen liitteenä.

Kaupunkirakennelautakunta merkitsi tiedoksi asemakaavan 2581 käynnistymisen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettamisen nähtäville kaavoitustyön ajaksi kokouksessaan 5.5.2020 §81, jonka jälkeen OAS asetettiin nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeellä naapurikiinteistöjen omistajille ja/tai haltijoille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaavaprosessin ajan esimerkiksi kaupungin verkkosivuilla.

4.3 Yhteenveto kaavoituksen eri vaiheissa esitetyistä mielipiteistä

Asemakaavaluonnoksesta saatiin sen nähtävilläoloaikana viisi lausuntoa. Yhteenveto annetuista lausunnoista sekä mielipiteistä ja vastineet niihin esitellään tarkemmin kaava-aineiston liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa. Luonnosvaiheen jälkeen kehittyneisiin suunnitelmiin verrattuna osa luonnosvaiheessa annetuista mielipiteistä ovat vanhentuneita, mutta soveltuvien osien mielipiteisiin on laadittu vastineet.

5 Tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteet muodostetaan kaupungin poliittisen päätöksenteon esittämien visioiden ja strategioiden mukaisesti. Hämeenlinnan keskustavisio 2035 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa lokakuussa 2019. Keskustavisio on laadittu keskustan kehittämisen

strategiseksi linjaukseksi. Hämeenlinnan visiona on olla uudistuva, elinvoimainen, turvallinen ja aito kulttuurikaupunki Suomen kasvukäytävällä. Hämeensaari sijoittuu raportissa esitetylle virkistys- ja palvelu- akselille.



Kuva 17 Kuvien yhdistelmä; keskustavision aluerajaus sekä keskusta-akselit (lähde: Keskustavision 2035)

Hämeensaaren on alueen valmistuttua tavoite sijoittua noin 2200 uutta asukasta. Asukasmäärän kasvu lisää palveluiden kysyntää ja turvaa palveluiden säilymistä. Keskustassa halutaan asua ennen kaikkea palveluiden läheisyyden ja asumisen helppouden vuoksi.

5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavoituksella edistetään Hämeensaaren alueen kehittymistä voimassa olevan oikeusvaikutteisien Kantakaupungin yleiskaavan 2035 mukaisesti osaksi Hämeenlinnan kaupungin ydinkeskustaa. Alueen asemakaavoitus monipuolistaa keskustaan sijoittuvia asumisvaihtoehtoja sekä edistää merkittävää palvelu- ja liike sekä urheilu- ja virkistysmahdollisuuksien kehittämistä Hämeensaarella, joilla kaikilla on Hämeenlinnan keskustan elinvoimaisuutta tukevia ominaisuuksia.

Alueen kehittymisvaiheisiin liittyvät viisteinen Uimarinkadun linja sekä Sibeliuksenkadun näkymäakseli säilyvät olemassa. Alueen ”läpäisevyyttä” ruutukaavakeskustan ja Vanajaveden välillä sekä visuaalisesti että fyysisesti mm. kulkuyhteyksien ja näkymien kannalta vaalitaan. Hämeensaaren alueellisen identiteetin muodostamiseksi on pyritty luomaan mahdollisuuksia erilaisella kaupunkitilan muodostamisella ja etsitty ratkaisuja omanlaisten aluejulkisivujen aikaansaamiseksi.



Kuva 18 Kaaviomainen esitys aluesuunnitelman perusajatuksista.

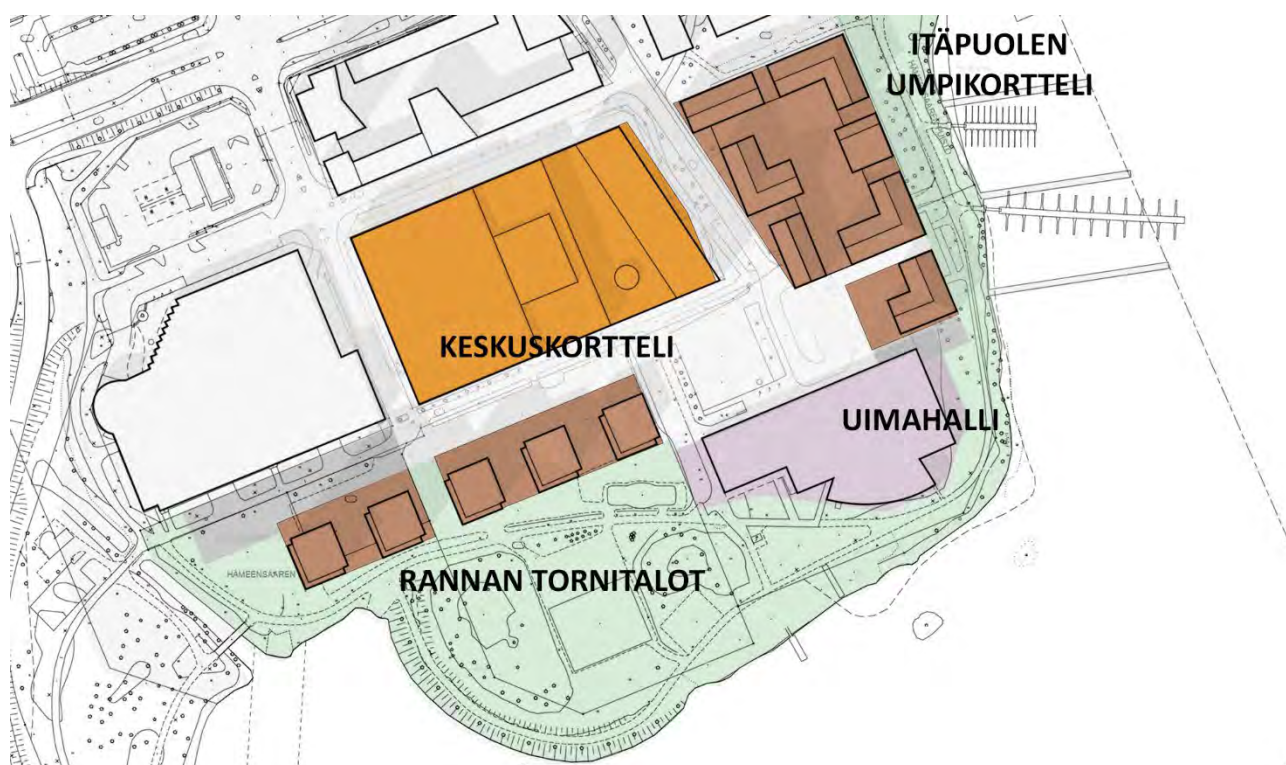
Alueen kytkeytyminen rantaan ja rantareitteihin, siellä jo olevat urheilu- ja virkistysmahdollisuudet antavat hyvät lähtökohdat alueen kehittämiseksi. Rantareitistö laajenee ja sen laatu paranee. Rannat varataan kaikkien asukkaiden käyttöön myös tulevaisuudessa.

Luonnon monimuotoisuuden säilymiselle (sammakot, lepakot, linnusto) tärkeitä alueita ei esitetä rakennettavaksi. Meluntorjuntaa varten on rannan tornitaloissa omat määräyksensä.

5.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Elinkeinoelämän mahdollisuuksia on pyritty tukemaan tarkoituksenmukaisilla tavoilla kaavaprosessin edetessä. Keskuskorttelin alueella rakentamisoikeutta ja kaavamääräyksiä on kehitetty Hämeensaari-hankkeen selvitystyön perusteella. Liiketilojen rakentuminen myös asuinrakentamisen yhteyteen on mahdollistettu kaavamääräyksin. Rajoittavimmat elementit keskuskorttelissa ovat korttelin reunat, rakennusoikeuden määrä, kerrosluku sekä liittymäkieltoalueet korttelin reunoilla.

Riittävät tilavaraukset laadukkaille liikenteen alueille on muodostettu muuntuvien kaavamerkintöjen, käyttötarkoitusten ja rakennusoikeuksien ympärille. Katutiloihin ja liikenteen järjestelyihin on varauduttu siten, että kestävän liikkumisen muotojen, pysäköinnin tilojen, huoltoliikenteen ja katutilan viihtyisyyden on kaikkien mahdollista toimia yhdessä niille kaavakartalla varatuilla alueilla. Pääasialliseksi liikenteen järjestelmän osaksi on muodostunut ”lenkki”, joka poikkeaa Paasikiventielle Vikmaninkadulle ja Uimarinkadulle.



Kuva 19 Kaavakartan korttelialueiden aluevaraukset esitettynä kartalla.

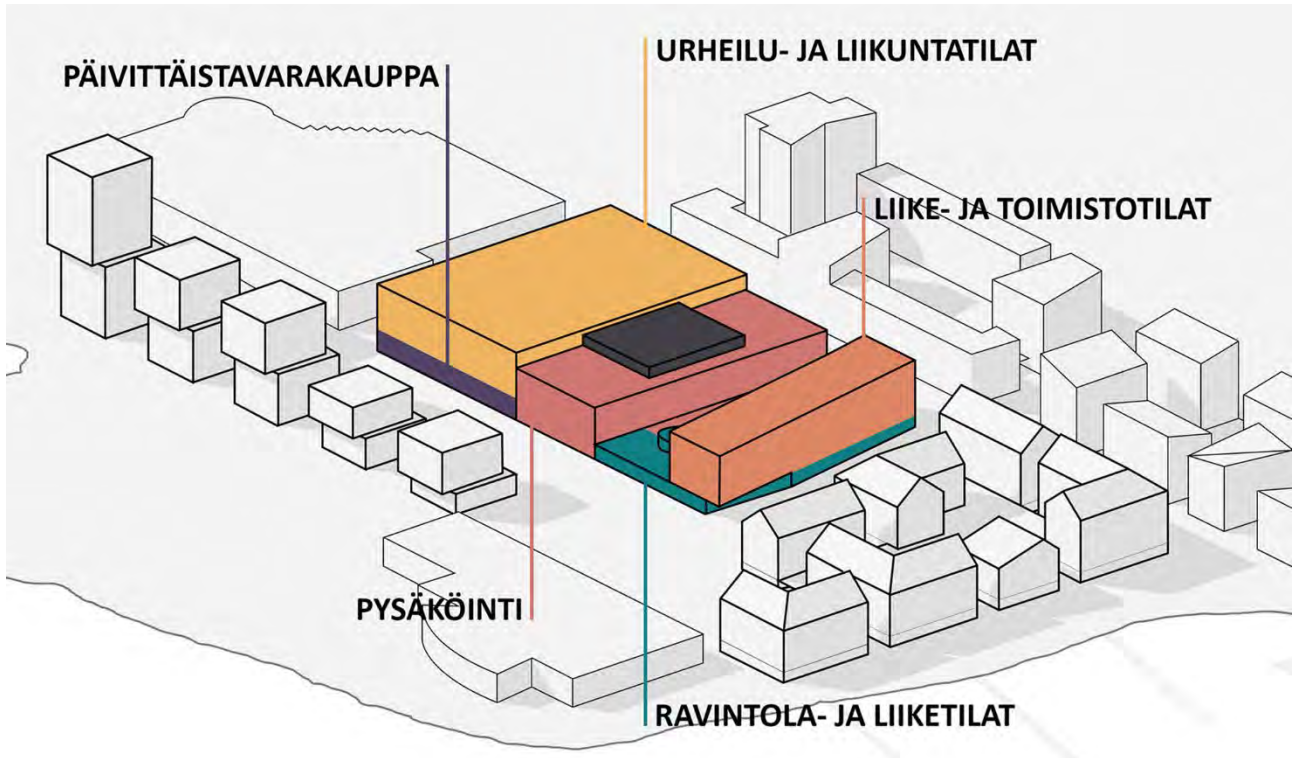
Yhdeksi tavoitteeksi on kaavaprosessin aikana muodostunut myös asuntorakentamisen ohjaaminen siihen suuntaan, että alueelle muodostuisi myös riittävä määrä suurempia asuntoja, jotka ovat soveltuvia sekä perheille, että esimerkiksi omakotitalosta kerrostaloon muuttaville ikääntyville pariskunnille.

Myös tavoitteet virkistyspalveluiden tueksi on pyritty huomioimaan asemakaavan kehitystyössä. Satamapalveluiden huoltoliikennettä varten on merkitty pysäköinnin aluevaraus uimahallin nurkalle. Toinen pysäköinnin aluevaraus on Citymarketin kyljessä, jonka tarkoitus on palvella sekä ympäristön liiketiloja, myös puistossa kävijöitä. Puiston saavutettavuutta on parannettu myös lisäämällä rakennusten väleissä kulkevia kevyen liikenteen reittejä puistoon.

Kestävän kehityksen periaatteiden huomioimista ovat mm. asemakaavassa esitetyt kestävien liikkumisen muotojen tukeminen ja puurakentamisen edellyttäminen osissa kaava-aluetta.

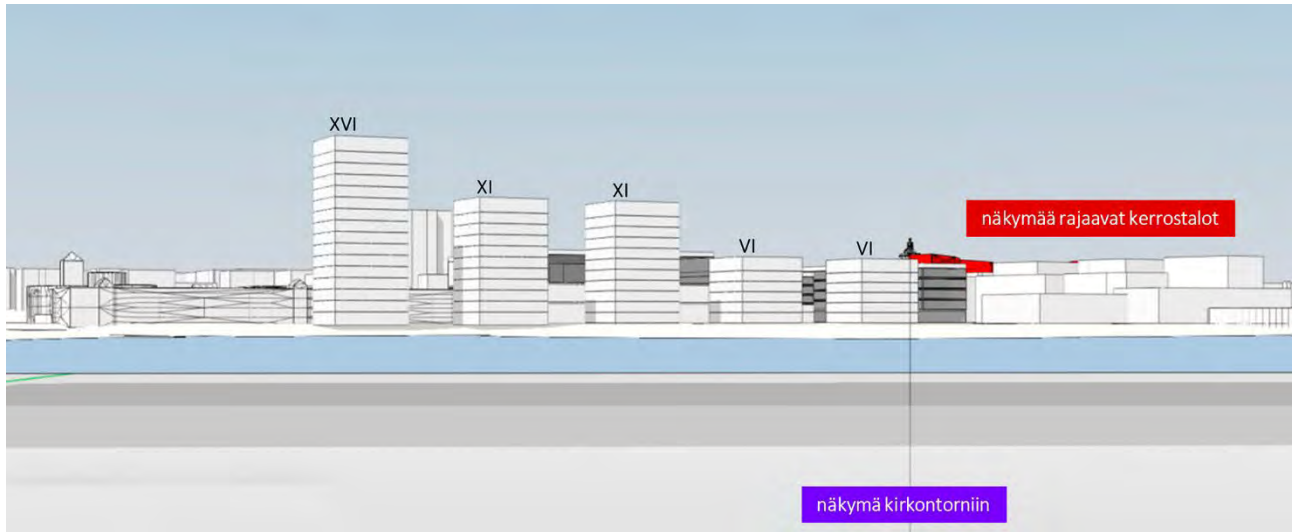
5.3 Vaihtoehtojen kuvaus ja vaikutusten selvittäminen

Pysäköintilaitoksen sijoittuminen on, monitoimiareenan poistumisen jälkeen, merkittävin kaava-alueen järjestelyihin vaikuttanut ratkaisu. Monitoimiareenan poistumisen vuoksi keskustakorttelista vapautui mahdollisuuksia pysäköinnin sijoittumiselle. Katutilan elävöittämisen kannalta suotuisin paikka pysäköinnin sijoittumiselle on keskustakorttelin keskiosassa. Tällöin vain pysäköinnin osuuden kapeimmat päät jäävät katutilan varrelle. Myös pysäköintilaitokseen sisäänajo saadaan sijoittumaan kauemmas vilkkaista risteysalueista.



Kuva 20 Aksonometrinen kaaviokuva keskuskorttelin toimintojen likimääräisestä sijoittumisesta.

Pysäköinnin ratkaisut on tehty keskittämällä tarkoituksenmukaisesti pysäköintitiloja. Pääasiassa pysäköinti järjestetään omalla tontilla. Poikkeuksena on uimahallin pysäköinnin riittävyys ruuhkaisimpina aikoina ja rannan tornitalojen pysäköintijärjestelyt. Luonnosvaiheessa tornitalojen pysäköinti järjestettiin rakennusten välit täyttävän pihakannen alla. Samalla pihakansi toimi Hämeensaaren puiston ja monitoimiareenaa yhdistävänä kaupunkitilana. Suunnitelmien kehittyessä pihakansi on tornitalojen yhteydestä poistunut ja rakennukset ovat rannan tuntumassa pistemäisesti. Näkymät ja kulkuyhteydet Paasikiventien ja rannan välillä säilyvät. Uimarintien itäpuolisen umpikorttelin pysäköintitilat sijoittuvat pihakannen alle. Kortteli muodostaa näin muurimaisemman julkisivun idän suuntaan ja kehystää voimakkaammin rantareittiä.



Kuva 21 Havainnekuva rannan tornitalojen vaikutuksesta näkymään etelästä ruutukaavakeskustan suuntaan ja kirkon torniin. (lähde: PES-Arkkitehdit Oy)

Määräys asuntojen keskikoosta on lisätty yleismääräyksiin, jotta alueelle rakentuisi enemmän suurempia asuntoja. Määräyksillä asuntojen keskikoosta, puurakentamisella ja korkean rakentamisen mahdollistamisella tavoitellaan alueelle muodostumaan nykyisestä keskustan rakennuskannasta poikkeavia asumisen mahdollisuuksia.

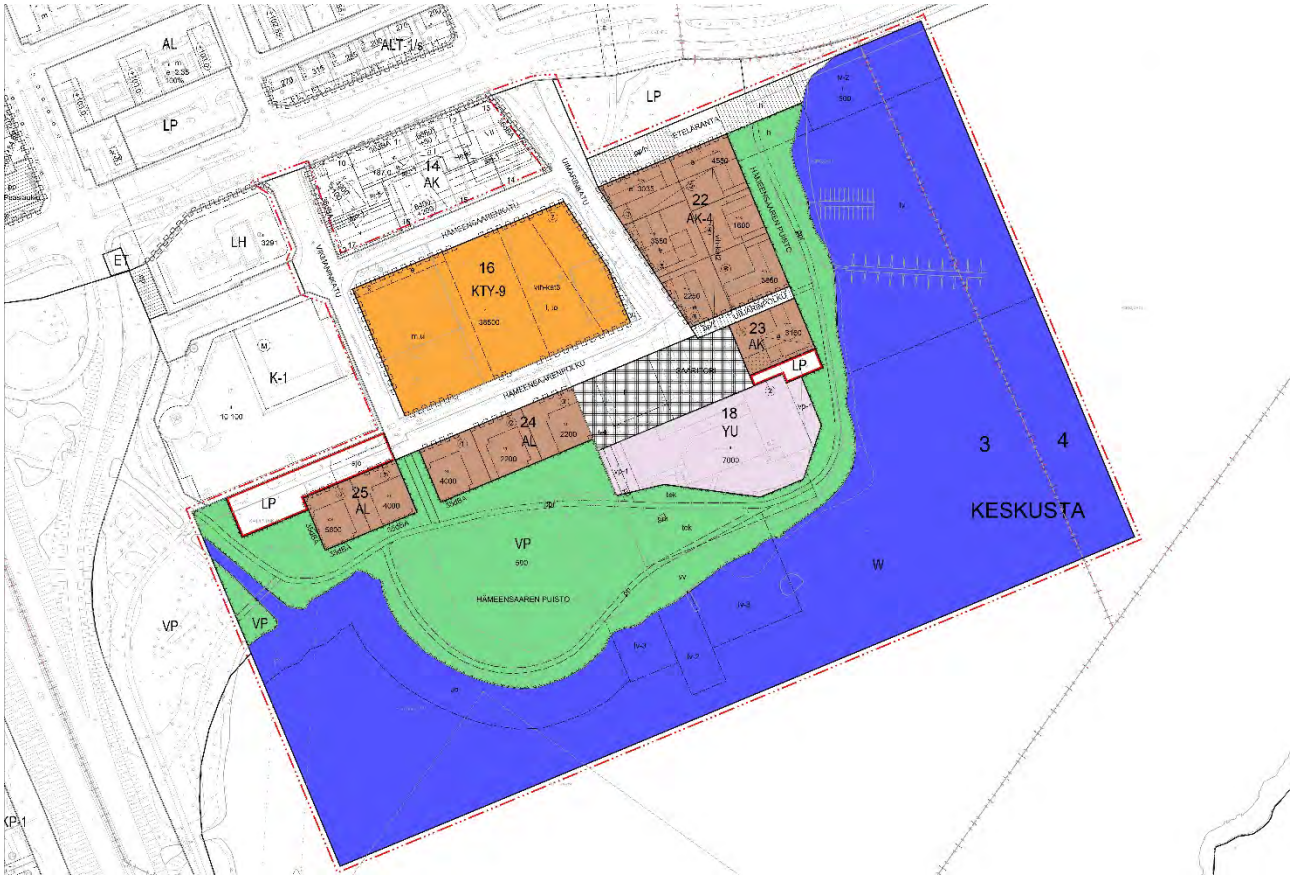
Kaavamääräykset sallivat monipuolisten liike- ja palvelutilojen rakentamisen sekä elävän katutilan muodostumisen, jossa keskuskorttelia kiertävät katutilaan yhteydessä olevat liiketilat. Korttelin länsireunaan on kaavassa merkitty kooltaan melko suuren päivittäistavarakaupan paikka. Liiketilarakentaminen asumisen yhteyteen sallitaan myös Uimarinkadun itäpuolen umpikorttelissa sen Uimarinkadulle ja Etelärantaan suunnatuille sivuille maantason kerroksessa, sekä rannan tornitalojen yhteydessä.



Kuva 22 Havainnekuva Hämeensaarenkadulta, Citymarketin kulmalta itään. (lähde: PES-Arkkitehdit Oy)

6 Asemakaavan kuvaus

Suunnittelualue on laajuudeltaan 17,4 ha (173 795 m²), josta maa-alueita on noin 9,4 ha (93 892 m² / 54 %) ja loput noin 8 ha vettä (46 %). Asemakaavamuutoksella suunnittelualueelle osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita, katu- ja toritilaa sekä virkistys-, puisto- ja vesialueille sijoittuvia toimintoja.



Kuva 23 Ote ehdotusvaiheen kaavakartasta.

6.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella osoitettavien kortteleiden ja aluevarauksien pinta-alat jakautuvat seuraavassa suhteessa;

Taulukko 1 Korttelialueiden pinta-alat ja osuus maa-alueista.

Kortteli	Kokonaispinta-ala	Osuus maa-alueista
Kortteli 16, KTY-9 (Keskikortteli)	12 611 m ²	13,4 %
Kortteli 18, YU (Uimahalli)	6 589 m ²	7 %
Kortteli 22, AK-4 (Umpikortteli)	7 779 m ²	8,3 %
Kortteli 23, AK (Umpikorttelin jatke)	1 475 m ²	1,6 %
Kortteli 24, AL (Rannan itäiset tornitalot)	3 570 m ²	3,8 %
Kortteli 25, AL (Rannan läntiset tornitalot)	2 161 m ²	2,3 %

Nämä korttelialueet kattavat yhteensä 36,4 % kaava-alueen maa-alueista. Puistoalueen (VP) osuus on 37,1 %. Muita alueita (mm. LP ja kadut) on loput 26,5 % maa-alueista.

Rakennusoikeutta korttelialueille osoitetaan yhteensä 85 355 k-m², mikä vastaa aluetehokkuutta (kokonaisrakennusoikeus maalla / kaava-alueen maa-ala) $e_a = 0,9$.

Taulukko 2 Rakennusoikeuden jakautuminen kortteleittain. Korttelitehokkuus (e_k) lasketaan jakamalla korttelin rakennusoikeus sen maapinta-alalla.

Kortteli	Rakennusoikeus	Korttelitehokkuus
Kortteli 16 (Keskikortteli)	38 500 k-m ²	$e_k = 3,0$
Kortteli 18 (Uimahalli)	7 000 k-m ²	$e_k = 1,1$
Kortteli 22 (Umpikortteli)	18 675 k-m ²	$e_k = 2,4$
Kortteli 23 (Umpikorttelin jatke)	3 180 k-m ²	$e_k = 2,2$
Kortteli 24 (Rannan itäiset tornitalot)	8 400 k-m ²	$e_k = 2,4$
Kortteli 25 (Rannan läntiset tornitalot)	9 600 k-m ²	$e_k = 4,4$
Kaavassa osoitettava rakennusoikeus yht.	85 355 k-m ²	

Maa-alueille osoitettavan rakentamisen lisäksi osoitetaan VP- ja W-korttelialueilla rakennusoikeutta 2 x 500 k-m² kelluville yksikerroksisille liikerakennuksille sekä 500 k-m² Hämeensaaren puistoon puiston virkistys- ja liikuntatoimintaa palveleville pienille erillISRakennuksille.

Asemakaavan toteuttamisen edellyttämä tonttijako vahvistetaan asemakaavan hyväksymisen yhteydessä. Lisäksi kaavan toteuttaminen edellyttää rasitteita ja kiinteistöjen yhteisiä järjestelyitä. Pinta-aratiedot ilmoitetaan erikseen myös asemakaavan seurantalomakkeella, joka on osana kaava-aineistoa.

6.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Hämeensaarta kehitetään toiminnalliseksi osaksi ruutukaavakeskustaa. Alueen rakentuminen monipuolistaa ja kasvattaa Hämeenlinnan keskustan asumisen ja palveluiden tarjontaa.

Asemakaavoituksella edistetään Kantakaupungin yleiskaava 2035:ssä ja aiemman Engelinrannan osayleiskaavassa asetettuja tavoitteita mahdollistaa Hämeensaaren rakentuminen keskustaa täydentäväksi kaupunginosaksi.



Kuva 24 Havainnekuva Saaritorilta keskuskorttelin ja rannan tornitalojen suuntaan. (lähde: PES-Arkkitehdit Oy)

Tavoitteena on kiinnostava, elävä ja ainutlaatuinen elinympäristö sekä kaupunkirakenne, joka mahdollistaa erihintaiset asunnot sekä erilaisia omistusmuotoja. Hämeensaarta suunnitellaan sekä toiminnallisesti että kaupunkikuvallisesti osaksi ruutukaavakeskustaa, joten alueelle osoitetaan myös keskustahakuisia palveluja ja kauppaa. Hämeensaaren rakentuminen vahvistaa omalta osaltaan keskustan merkitystä kaupunkiseudun keskuksena. Kaupan palvelut keskittyvät alueen länsiosaan. Uimarikadun varteen osoitetaan kivijalkakauppoja. Keskuskorttelin kokonaisuus lisää urheiluun, virkistykseen ja hyvinvointiin liittyvää palvelutarjontaa. Alueen rakentamisella parannetaan kantakaupungin virkistysmahdollisuuksia sekä luodaan hyvät ja mielenkiintoiset jalankulku- ja polkupyöräyhteydet keskustan läpi ja rantareitille. Venesatamatoimintojen

kehittämistä ja kelluvien rakennusten toteuttamista edistetään.



Kuva 25 Havainnekuva Hämeensaaren puistosta (lähde: PES-Arkkitehdit Oy)

Vanajavedeltä tai vastarannalta katsottaessa Hämeensaari tulee muodostamaan kaupungin uuden eteläjulkisivun. Järven ja rakennusten väli suunnitellaan kaupunkikuvallisesti korkeatasoiseksi korostaen alueen kaupunkimaista luonnetta. Tavoitteena on, että Hämeensaaren kadut ja aukiot muodostuvat monimuotoisiksi ja kaupunkikuvallisesti kiinnostaviksi. Kaupunkitiloista avautuu uusia ja osin yllättäviäkin näkymiä järvelle. Erilaiset rakennustyyppit jäsentävät katutilaa, luovat mittakaavaa ja muodostavat omanlaista luonnetta Hämeensaarelle kaupunginosana.



Kuva 26 Havainnekuva rannan tornitaloista Vanajaveden yli kuvattuna. (lähde: PES-Arkkitehdit Oy)

6.3 Aluevaraukset

Asemakaavamuutos korvaa aiemmat kortteli- ja katualueet suunnittelualueella. Kaavamerkinnot ja määräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Keskuskorttelin kokonaisuus sijoittuu kokonaisuudessaan asemakaavakartalla KTY-9 liike- ja toimitilojen korttelialueelle. Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös urheilu- ja liikuntaharrastustiloja, majoitustiloja sekä pysäköintilaitos. Hankkeelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 38 500 k-m², jonka jakautumista eri käyttötarkoitusten välillä ei ole kaavassa eritelty. Korkein sallittu kerrosluku V asettaa rajoituksia esimerkiksi pysäköintilaitoksen mitoitukselle. Katutilojen tasoon idässä, lännessä ja pohjoisessa edellytetään liiketilojen sijoittamista. Kattopihalle mahdollistetaan viher- ja oleskelualueiden järjestämistä.

AK-4-korttelialueella (asuinkerrostalojen korttelialue, jossa erikseen merkityillä alueen osilla sallitaan liiketilojen rakentaminen) Hämeensaaren itäreunalla, osoitetaan asumisen ja pienten kivijalkaliikkeiden rakentamista yhteensä 18 675 k-m²:n verran kuudella tontilla. Tontteja yhdistää pihakansi, jonka alle pysäköinnin ja huollon tilat sijoittuvat tonttirajat ylittävillä järjestelyillä. Samoin pihakannen päälle sijoittuvat leikki ja ulko-oleskelun tilat rakentuvat yhteisenä kokonaisuutena. Korttelissa edellytetään pääosin puurakentamista, kuitenkin siten että maan

tason kerros ja pihakansi ovat kivrakenteisia. Myös muut tarvittavat rakennusosat sallitaan kivrakenteisina (esim. väestönsuojat ja hissikuilut).

Rannan viidelle tornitalolle, AL-korttelialueella (asuin-, liike- ja toimistorakennusten aluevaraus) osoitetaan yhteensä 18 000 k-m² rakennusoikeutta. Pysäköinti sijoittuu liikuntaesteisten ja vieraspaikoitusta lukuun ottamatta keskuskorttelin pysäköintilaitokseen.

YU korttelissa numero 18, uimahallitoiminto jatkuu nykyisellään. Tontti rajataan uudestaan nykyisen rakennuksen muotoa mukaillen. Uimahallia palvelevat tekniset laitteet ja säiliöt rakennuksen ympäristössä huomioidaan osin tontissa ja osin sen ympäristössä rasitealuemerkinnöin. Uimahallin pysäköintiä osoitetaan kaavan toteutuksen myötä osittain pysäköintilaitokseen. Paikoitusta jää ohjeellisella merkinnällä jonkin verran myös Saaritorin alueelle.

Kaavassa osoitetaan luontoselvitysten mukaiset alueet luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi. Katualueiden mitoitus perustuu liikenneselvityksiin ja keskustakorttelin muutosten arvioituihin vaikutuksiin. Katualueiden leveyksissä huomioidaan mm. alueellisten pyöräreittien tavoitteet, joukkoliikenteen tilatarve sekä eri toimintojen saattoliikenne sekä keskuskorttelissa että uimahallilla. Pysäköintiä osoitetaan Hämeensaaren puiston käyttäjille ja venesatamalle.

Vesialueille sijoittuvilla merkinnöillä osoitetaan vyöhykkeet uimalaitureille- ja luiskille, kelluville liikerakennuksille ja venesatamatoiminnoille. Kunnallistekniikan osalta varaudutaan alueellisen pumppaamon rakentamiseen.

Kaavassa osoitettuihin aluevarauksiin kuuluu myös Saaritori, joka monitoimiareenan poistumisen myötä on muuttanut luonnettaan enemmän liikennealueen suuntaan. Sen on tarkoitus kuitenkin rakentua tavanomaista laadukkaammaksi pysäköintiä, saattoliikennettä ja joukkoliikenteen pysäkkejä sekä kävelyn ja pyöräilyn ympäristöä jäsentäväksi eri liikkumismuotojen solmukohdaksi. Alueelle sallitaan myös taideteoksen sijoittuminen Uimarinkadun näkymääkseliin.

6.4 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen

vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

6.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Hämeenlinnan asukkaille Hämeensaarella säilyvät erinomaiset rantojen ja puistoalueiden virkistyskäyttömahdollisuudet, jotka edelleen monipuolistuvat uusien palveluiden, liikkumisen reittien ja alueen muun kehittymisen myötä.

Puurakentamisen edellyttäminen asemakaavassa tarjoaa uudenlaisia mahdollisuuksia kuskusta-asumiseen. Asuntojen 60 m² keskikoolla tavoitellaan keskusta-alueelle monipuolisempaa asuntojakaumaa ja laajamittaisempaa suurempien perheasuntojen tuotantoa.

6.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Alueen maaperässä on paikoin yli ylemmän tai alemman arvon kohonneita haitta-aine pitoisuuksia ja jätetäyttöä. Osa massasta voidaan todennäköisesti hyödyntää alueella seulomisen jälkeen.

Muiden pilaantuneiden maiden osalta voidaan käyttää myös muita puhdistusmenetelmiä.

Ruopattavilla alueilla tulee varautua haitta-ainepitoisten sedimenttien käsittelytarpeeseen.

Rakentamisen myötä alueen pilaantuneet pohjamaat kunnostetaan mikä vähentää haitallisten aineiden määrää maaperässä. Maan pilaantuneisuutta on tutkittu ja asemakaava-aineistoon on liitetty erillinen tutkimusraportti. Osia alueen maaperästä on puhdistettu kaupungin toimesta.

Alueen pohjaolosuhteet ovat vaativat rakentamisen kannalta. Kaikki alueelle tulevat rakennukset on paalutettava keskimäärin noin 15 metrin syvyyteen. Katu-, aukio ja maanvaraiset piha-alueet sekä puistot rakennusten välittömässä läheisyydessä tulee rakentaa painumattomiksi.

Tulvavaaran vuoksi uudisrakennusten alin suositeltava rakennuskorkeus on +81.30 (N2000).

Pienvenesataman alueella tulee tehdä vesi- ja maanrakennustöitä sekä rannan pengertämisen yhteydessä, että uusien laiturijärjestelyjen ja kelluvien asuntojen alueen toteuttamisen yhteydessä. Vesialueen muutostöiden yhteydessä ja hyvissä ajoin ennen vedenpohjaa tai rantaviivaa muuttavan rakennustyön toteuttamista tulee olla yhteydessä Museovirastoon arkeologisen vedenalaisinventoinnin järjestämiseksi ja vedenalaisen kulttuuriperinnön huomioimiseksi.

Hämeensaarella ensisijaisia tavoitteita hulevesien hallinnassa ovat hulevesien hyödyntäminen alueella, vesien viivyttäminen ja ohjaaminen kasvillisuuden käyttöön. Tavoitteena on viivyttää hulevesi hyödyntämällä niitä syntypaikoilla. Tilatarpeet riippuvat valituista ratkaisuista.

Huleveden imeytysratkaisut on sijoitettava haitta-aineista puhtaille maa-alueille. Tarvittaessa maaperän puhtaus varmistetaan massanvaihdoilla. Mikäli hulevesirakenne sijoitetaan pilaantuneelle maa-alueelle, tulee rakenteen pohja eristää siten, että vettä ei suotaudu pilaantuneeseen maa-ainekseen. Alueen tasaisuuden vuoksi tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että huleveden painovoimainen johtaminen Vanajaveteen onnistuu.

Kansipihoidilla on kiinnitettävä huomiota siihen, että huleveden paikallinen hallinta korttelialueella on mahdollista. Korttelialueilla huleveden käsittelyssä on syytä suosia myös hulevettä hyödyntäviä ja imeyttäviä ratkaisuja pelkän huleveden viivyttämisen ja pois johtamisen rinnalla.

Suositteluvia huleveden hallinnan menetelmiä suunnittelualueella ovat erityisesti biosuodatusrakenteet, viherkatot ja läpäisevät päällysteet, koska näillä rakenteilla pystytään hallitsemaan sekä huleveden määrää että laatua.

6.4.3 Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Rakentaminen ei muuta alueen ranta- ja puistoalueilla havaittujen erityisten luontoarvojen asemaa. Rannoilta kartoitetut viitasammakoiden esiintymisalue säilyy. Lisäksi lepakoiden käyttämä puustoinen reitti keskustan ja Kantolan välillä alueen itäosassa säilyy.

6.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavoitus toteuttaa Kantakaupungin oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2035 ja Keskustavisio 2035:tä, joiden tavoitteena on seutukeskuksen, kantakaupungin ja sitä kautta koko Hämeenlinnan elinvoimaisuuden vahvistaminen. Hämeensaaren kehittymisen vaikutuksia Hämeenlinnan keskustan yhdyskuntarakenteeseen avataan tarkemmin Engelinrannan osayleiskaavan ja Kantakaupungin yleiskaava 2035 koskevissa selvityksissä, jotka ovat osa asemakaava-aineistoa.

Hämeensaarihankkeen liikenteellisistä vaikutuksista on laadittu erillinen liikenneselvitys luonnosvaiheessa. Liikenneselvityksen (15.10.2020 päivitys) mukaan tavanomaisena iltapäivän

huipputuntina liikenteessä ei ole toimivuusongelmia, eikä alueen suunnitellusta kehittämisestä havaittu olevan haittaa valtatie kolmen toimivuudelle eikä Paasikiventien välityskyvyille.

Kaavaehdotuksessa Areenan tapahtumien huippuliikennemäärä ei enää toteudu, joten ruuhkaisimmat liikennetilanteet ovat poistuneet. Tehtyjen tarkastelujen perusteella Hämeensaaren autoliikenne sujuu, kun alueen kaupan määrä on hallittu. Ruuhkaisimmat katuosuudet ovat Vikmaninkatu ja Uimarinkatu Paasikiventielle liityttäessä. Alueen sisällä ruuhkaisin risteysalue tulee olemaan Vikmaninkadun ja Hämeensaarenkadun risteys. Pysäköintilaitoksen liikenne tulisi jakautua tasaisesti molemmille Paasikiventielle johtaville katuosuuksille. Liikenteen toimivuutta on mahdollista parantaa edelleen suosimalla kestäviä kulkumuotoja tukevia liikenne- ja katuratkaisuja.

Kaavaehdotus antaa hyvät mahdollisuudet toimivalle ja turvalliselle liikenneverkolle. Osa kaduista toteutetaan sekaliikennekatuina, mikä edellyttää, että näillä kaduilla autoliikenteen määrää minimoidaan sekä autojen ajonopeudet pidetään maltillisella tasolla katuratkaisuin. Hämeensaaren katulenkillä varaudutaan bussien linjaliikenteeseen. Bussipysäkit toteutetaan ajoratapysäkkeinä hidastevaikutuksen aikaansaamiseksi ja katutilan säästämiseksi.

Alueella pyöräliikenteen edistämisen potentiaali on todella suuri. Pyöräliikenteen pääreitti onkin linjattu jo osayleiskaavassa. Linjaus erillisenä väylänä rannassa puistoalueella tukee sekä pyöräilyn sujuvuutta että miellyttävyyttä. Katuverkolla pyöräliikenne on mahdollista toteuttaa turvallisesti ja johdonmukaisesti siten, että kaikkiin kohteisiin on mahdollista päästä myös pyörällä. Koko Hämeensaaren alueelle lisätään laadukasta pyöräpysäköintiä toimintojen yhteyteen. Kohde sijaitsee keskustan jalankulkuvyöhykkeellä, joten kaikki jalankulun järjestelyt toteutetaan laadukkaasti ja esteettömästi. Päivitetty infran yleissuunnitelma laaditaan alueen jatkosuunnittelun yhteydessä.

6.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Alueen rakentuminen eheyttää aiemmin pääosin tyhjää kenttäaluetta osaksi keskustan kaupunkirakennetta vahvistaen keskustan elinvoimaisuutta ja laajentamalla keskustaksi mielletävää aluetta. Asumisen osoittaminen Hämeensaareen lisää ja monipuolistaa

asuntotarjontaa Hämeenlinnan keskustassa. Keskusta-asujien määrän kasvu turvaa palveluiden tarjontaa keskustassa.

Hämeenlinnaan etelän suunnasta saapuville rakentuu mieleenpainuva keskustajulkisivu nykyisen tyhjän ja ilmeeltään puoliteollisen alueen sijaan.

Korkean rakentamisen vaikutuksia Hämeenlinnan keskusta on tarkasteltu korkean rakentamisen selvityksessä, joka on asemakaava-aineiston liitteenä.

6.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Hämeensaarihankkeesta on sen kehitysvaiheiden varrella laadittu erilaisia toteutettavuuden selvityksiä, jotta asemakaavasta on saatu tavoitteisiin soveltuva. Hämeensaari-hankkeen lisäksi alueelle mahdollistetaan kivijalkatyypisiä liiketiloja maantasoon Uimarinkadun varressa, Etelärannassa ja Saaritorin sekä Hämeensaaren puiston ympäristössä.

6.5 Ympäristön häiriötekijät

Valtatie 3:n ja Paasikiventien aiheuttama melu on merkittävä ympäristöhaitta alueen länsireunalla sekä Paasikiventien ympäristössä. Liikenteen aiheuttama melu huomioidaan kaavamääräyksiin. Pääosa suunnittelualueesta ei sijoitu välittömästi haitta-alueelle. Valtaosa suunnittelualueen meluntorjuntaratkaisuista voidaan toteuttaa tavanomaisin ratkaisuin. Suunnittelualueen ulkopuolella Paasikiventiestä aiheutuu tietä reunustaville tonteille vaimennustarvetta. Kaava-alueen tontit eivät rajaudu Paasikiventiehen.

Moottoritien ajoneuvoliikenne aiheuttaa ilmaan epäpuhtauksia Hämeensaaren länsilaidalla ja erityisesti Paasikiventien ja moottoritieliittymän läheisyydessä alueen luoteiskulmassa suunnittelualueen ulkopuolella. Kaava-alueen tontit eivät rajaudu Paasikiventiehen.

Suunnittelualueen ja moottoritien välissä sijaitseva puustoinen suojavyöhyke säilyy. Sijoittamalla raitisilmanotto mahdollisimman korkealla voidaan etäisyyttä häiätetekijöihin edelleen kasvattaa. Ilmanlaatu huomioidaan kaavamääräyksillä.

6.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset esitellään tarkemmin kaavaselostuksen liitteessä.

6.7 Nimistö

Suunnittelualueen katunimistö muuttuu. Samalla termi *katu* korvaa termiin *tie* päättyneet väylänimikkeet. Nimistön selkeyttämiseksi useista Hämeensaari alkuisista kadunnimistä alueella luovutaan. Aiempi Hämeensaarenkuja jakautuu pohjoiseteläsuuntaiseksi Vikmaninkaduksi läheisen Vikmaninlahden mukaan. Hämeensaarenpolun nimi vaihtuu ehdotusvaiheen jälkeen, jolloin ainoaksi Hämeensaaresta johdetuksi kadunnimeksi jää Hämeensaarenkatu, joksi Hämeensaarentie muuttuu. Uutta nimeä Hämeensaarenpolulle ei ole vielä annettu. Alueen vanhin katulinja nykyinen Uimarintie nimetään Uimarinkaduksi, joka päättyy uimahallin edustalle muodostettavalle Saaritori-aukiolle. Korttelien 22 ja 23 välistä kulkeva kevyenliikenteen yhteys on nimeltään Uimarinpolku. Rantareitille liittyvä uusi kävely- ja pyörätie saa nimekseen Eteläranta.

7 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteutumista havainnollistavat Hämeensaaren yleissuunnitelma sekä Hämeensaarihankkeen korttelin 16 viitesuunnitelma yhdessä. Kaavaprosessin aikana suunnitelmia on yhteensovitettu ja kehitetty edelleen. Toteuttamiseen liittyviä tarkempia suosituksia esimerkiksi käytettäviin materiaaleihin ja alueiden toteuttamisjärjestykseen esitellään myös kaava-aineistoon liittyvä rakentamistapaohjeessa.

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun asemakaava on saanut lainvoiman kuulutuksella ja tonttien lohkominen toimitettu. Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan mukana.

Hämeenlinna 3.6.2022

Jari Mettälä, kaavoituspäällikkö

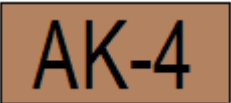
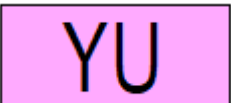
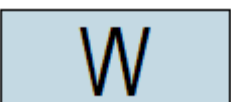
LIITE 1

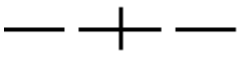
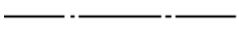
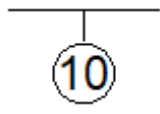
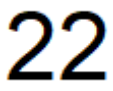
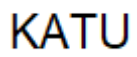
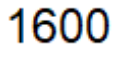
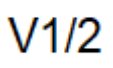
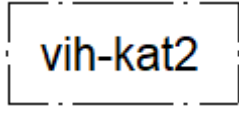
Hämeenlinnan kaupunki
Kaavarekisteri

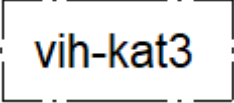
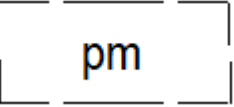
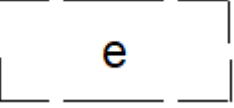
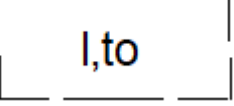
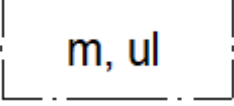
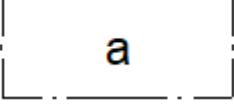
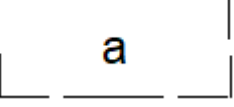
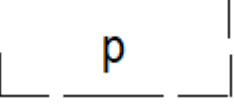
06.06.2022
09:50:47

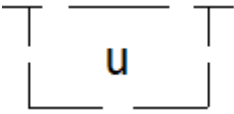
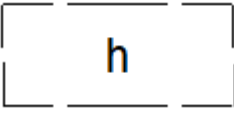
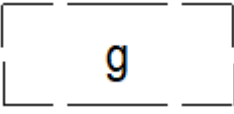
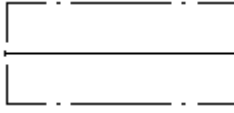
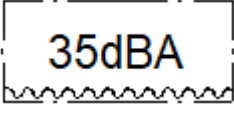
1 (10)

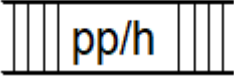
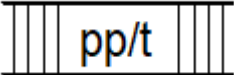
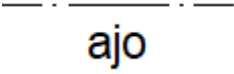
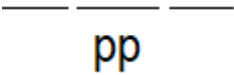
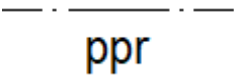
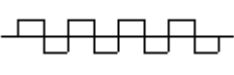
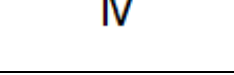
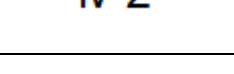
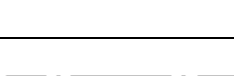
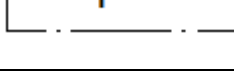
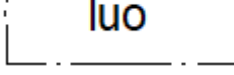
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Kuva	Selitys
	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Asuinkerrostalojen korttelialue, jossa erikseen merkityillä alueen osilla sallitaan liike-tilojen rakentaminen.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Liike- ja toimitilojen korttelialue. Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös urheilu- ja liikuntaharrastustiloja, majoitustiloja sekä pysäköintilaitos.
	Puisto.
	Yleinen pysäköintialue.
	Vesialue.
	3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

	Kaupungin tai kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Kaupunginosan numero ja nimi.
	Korttelin numero.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Alue, jolle tulee rakentaa asuinrakennusten piha-alueeksi tarkoitettu viherkatto.

	Alue, jolle tulee rakentaa liike-, hotelli- ja toimistorakennusten yhteydessä toimiva viherkatto ja/tai kattopuutarha. Katolle saa sijoittaa terassit viereisten hotelli- ja toimistorakennusten käyttöön.
	Rakennusala. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puoleisen sivun, johon merkintä kohdistuu.
	Ohjeellinen puistomuuntajan paikka.
	Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa korttelin 18 toimintaan liittyviä maanalaisia teknisiä laitteita ja säiliöitä, kuten lämpökaivoja.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketilaa ensimmäiseen kerrokseen.
	Ohjeellinen liike- ja toimistorakennusten rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälä-, urheilu- ja virkistystiloja.
	Autojen säilytyspaikan rakennusala.
	Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.

	Ohjeellinen uloke. Rakennuspaikka jätettävä maantasossa rakentamatta. Mikäli rakennus ulotetaan tälle alueelle, ulokkeen korkeus kadunpinnasta tulee olla vähintään 4,5m.
	Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvan ravintolan huoltoon ja tekniikkaan liittyviä laitteita ja säiliöitä.
	Rakennusalan osa, jolla julkisivun on oltava maantasossa sisäänvedetty vähintään 5m syvyydesti. Sijainti ja koko ohjeellinen. Sisäänvedon alueelle saa sijoittaa kantavia rakenteita kuten pilareita. Sisennyksessä järjestettävä katettua pyöräpysäköintiä.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään osoitetun dBA-luvun mukainen. Ko. julkisivun puolelle sijoitettavat parvekkeet ja terassit tulee suojata meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti lasilla.
	Uimarannaksi varattu alueen osa.
	Istutettava alueen osa.
	Katuaukio/Tori.

	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
	Ajoyhteys.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Pääpyöräilyreitti.
	Ajoneuvoliittymäkielto.
	Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.
	Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvan liikerakennuksen.
	Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa uimalaitureita ja -luiskia.
	Yleisenä puistona kehitettävä korttelialueen osa. Alueelle voi sijoittaa teknisiin verkostoihin liittyviä rakenteita.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen, kasvillisuuden ja uhanalaisten eliölajiesiintymien säilyttämisedellytykset.

	YLEISMÄÄRÄYKSIÄ: KAUPUNKIKUVA JA ARKKITEHTUURI Alue tulee rakentaa arkkitehtonisesti korkeatasoisesti ja keskustamaiseksi. Rakentamiseen käytettävien materiaalien tulee olla kestäviä ja koeteltuja. Kaikilla korttelialueilla on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian keräämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria. Kortteleissa 22 ja 23 tulee rakennusten olla pääosin puurakenteisia, maantason pysäköintikerros on kivrakenteinen. Julkisivumateriaalina on toisesta kerroksesta ylöspäin käytettävä puuta. Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto. Paikalla valetut betonipinnat julkisivuissa sallitaan, mutta esim. betoniset kuorielementit samoineen tulee verhoilla viimeistelyllä tavalla. Kortteliin 16 liittyvät lasi-, julkisivu-, teräs- tai cor-ten levypinnat tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina ja mielenkiintoisina. Laajoihin umpinaisiin pintoihin tulee liittyä yöaikaan rakennusta elävöittävä valaistus ja aukotus. Saaritorille voidaan sijoittaa julkinen taideteos, siten että teos sijoittuu Uimarinkadun näkymäakseliin eikä aiheuta liikenteellistä haittaa. Huoltoliikenteen ajoportit tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunkikuvaan istuvasti ja arkkitehtonisesti sekä materiaaleiltaan korkeatasoisina. Rakennusten teknisten tilojen, apu- ja yhteistilojen ja hissi- ja porrashuoneiden massoittelu, julkisivut ja materiaalivalinnat on sovittava rakennuksen arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan. Korttelin 16 tarvitsemat sähkönjakelun muuntamotilat tulee sijoittaa kiinteistöihin. Parvekkeet tulee lasittaa ja niiden tulee olla osa arkkitehtonista kokonaishahmoa, eikä niillä saa olla omaa maahan tukeutuvaa kantavaa runkorakennetta.
--	--

	AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT Rakennettaessa on osoitettava vähintään yksi autopaikka: - kutakin asuinrakentamisen 120 k-m² kohti - kutakin toimistorakentamisen 100 k-m² kohti - kutakin liike- tai muun palvelun 70 k-m² kohti - kutakin urheilu- ja liikuntapalveluiden rakentamisen 50 k-m² kohti - kutakin majoituspalveluiden rakentamisen 200 k-m² kohti Kauppakäytäviä ei lasketa pysäköintivelvollisuutta tuottavaan kerrosalaan. Autopaikkoja saa sijoittaa kortteliin 22 ainoastaan pihakannen alle. Tontilla olevan paikoituksen lisäksi autopaikkoja saa sijoittaa enintään 500 m päässä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen. Vierasautopaikkojen tulee sijaita tontilla. Mikäli autopaikat ovat nimeämättömiä, voidaan nimeämättömien autopaikkojen osalta autopaikkavaatimusta laskea -20%. Mikäli tontti liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, sallitaan yksi yhteiskäyttöauto tonttia kohden siten, että yksi yhteiskäyttöauto vastaa neljää autopaikkaa. Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Pysäköinti- ja yleiselle jalankululle varatut alueet sekä Saaritori on rakennettava yhtenäiseksi ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Yleisillä pysäköintialueilla (LP) on suuremmat autopaikkojen kokonaisuudet jaoteltava vähintään kahdeksan paikan välein viihtyisyyttä lisäävillä elementeillä, mm. viheraiheilla. Maantasoon sijoitettavat pysäköintipaikat, jotka rajautuvat yleisiin alueisiin tai yleiselle jalankululle osoitetun alueen osiin on rajattava näistä alueista selkeästi ja laadultaan korkeatasoisesti. Rakennettaessa on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka: - kutakin asuinrakentamisen 40 k-m² kohti - kutakin liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten rakentamisen 100 k-m² kohti Polkupyöräpaikat asuinkerrostaloissa: Asuinkerrostalossa osoitetaan vähintään 50 % polkupyöräpaikoista lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa, ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla 2-kerrostelineissä tai seinätelineissä. Muut pyöräpaikat voidaan osoittaa esimerkiksi 2-kerrostelineisiin tai seinätelineisiin kerrostalokohteissa. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Asuinkerrostalon ulkoiluvälinevarastoissa tulee huomioida polkupyörän perävaunun ja erikoispyörien säilytyksen vaatima tila yhdelle erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa 1000 asutokerrosalan kerrosalaneliometriä kohti. Polkupyöräpaikat yleisillä alueilla: Liike- ja toimistorakentamisen kiinteistölle asemakaavasta seuraava polkupyöräpaikkavelvoite voidaan sopimuksella osoittaa tontin ulkopuolelle osaksi yleisten alueiden polkupyöräpaikoitusta. Tällöin kiinteistö vapautuu kyseisten polkupyöräpaikkojen järjestämisvelvoitteesta. Kaupunki perii erillisen järjestämiskustannuksen kiinteistöltä yleisille alueille sijoittuvien polkupyöräpaikkojen määrän mukaan ja suhteessa toteutuneisiin rakennuskustannuksiin. Tontin ulkopuolelle voidaan osoittaa korkeintaan 50% polkupyöräpaikoista, silloin kun niiden sijoittaminen edellä kuvatulla menettelyllä voi toteutua.
--	--

	KORTTELIALUEET AK, AK-4, KTY-9, AL: Kortteleissa 22-25 on rakennettavien asuntojen keskikoon oltava 60 m². 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 20 % asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Korttelissa 22 leikkiin ja ulko-oleskelulle tarkoitettut alueet kannen päällä sekä pysäköinnin ja huoltoliikenteen tilat kannen alla rakennetaan yhtenäisenä kokonaisuutena kiinteistöjen rajoista riippumatta siten, että: - tonttien välisiä palomuuureja ei tarvitse rakentaa - palomuuureja vastaava pelastusturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin - ajoyhteydet huoltotiloihin ja pysäköintitiloihin voidaan järjestää toisen tontin kautta - jätehuoltotiloja saa rakentaa toiselle tontille Kortteleissa 24 ja 25 rakennusten ylimmät kerrokset on porrastettava Vanajaveden suuntaan keveämmän yleisilmeen saavuttamiseksi. Korttelissa 16 tulee Uimarinkadun ja Hämeensaarenkadun puoleisille julkisivuille sijoittaa liiketiloja. Pysäköintilaitoksen julkisivujen asuinrakennusten suuntaan on oltava rakenteeltaan liikennemelua absorboiva. HULE- JA POHJAVESIEN HALLINTA Tulvaherkkien rakenteiden alin suositeltava rakentamiskorkeus on + 81.30 m (N2000-järjestelmässä). Alueen pintojen kuivatuksessa on erityisesti huolehdittava tulvareiteistä Vikmaninkadun kautta Hämeensaaren puistoon. Rakennettaessa tulee toteuttaa tontikohtaisesti 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 +81.40 m alapuolella rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä rakennuskohtainen pohjaveden hallintaselvitys, jossa on määritelty myös rakentamisen vaikutukset alueellisesti pohjavesiolosuhteisiin.
--	--

MELUN HALLINTA

Rakennettavat asunnot tulee sijoittaa siten, että asuntojen pääikkunoita avautuu ainakin liikennemelulta suojaisaan suuntaan tai melusuojukselle 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.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma, jossa esitetään rakenneratkaisut, joilla valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjearvot saavutetaan parvekkeilla. Meluntorjunnan vaatiessa, mikäli parvekerakenteilla ei päästä valtioneuvoston päätöksen mukaisiin ohjearvoihin, tulee parvekkeet korvata viherhuoneilla.

Asuntojen ulko-oleskelualueiden melunsuojauksen ulkoasua ja ilmettä voidaan parantaa mahdollisuuksien mukaan viherrakenteilla.

ILMANLAADUN TURVAAMINEN

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.

Alueelle sijoittuvan jätevesipumppaamon tuuletus on suodatettava ja johdettava riittävän korkealle hajuhaittojen estämiseksi alueella. Pumppaamo on sijoitettava pääsääntöisesti rakennukseen ja sinne on järjestettävä erillinen pääsy. Mikäli pumppaamo, sijoittuu erillisenä rakennuksena yleis- tai puistoalueille, tulee rakennus suunnitella korkeatasoisesti kaupunkikuva huomioiden tai toteuttaa maanalaisena.

PERUSTAMISOLOSUHTEET

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

Maanalaiset rakenteet tulee sijoittaa puhtaaseen maahan. Asumiseen osoitetuilla alueilla kaatopaikkatäyttöä sisältävältä alueelta tulee poistaa jätetäyttö sekä pilaantunut maa.

PIHASUUNNITELMA

Piha-/oleskelualueet on rakennettava yhtenäisiksi tonteilla, jotka rajautuvat toisiinsa. Tontista ja sitä palvelevista yhteiskäyttöalueista on esitettävä rakennuslupavaiheessa pihasuunnitelma, jossa esitetään mm. piharakenteiden materiaalit ja värit sekä istutettavat lajikkeet.

Asuinrakentamisen yhteydessä tonttien käyttöön on varattava leikkiin ja/tai muuhun oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 160 m² tonttia kohti. Leikki- ja oleskelualueita saa sijoittaa myös katoille.

Leikki- ja oleskelualueet sijoitetaan korttelissa 22 pihakannelle kaikkien rakennusten yhteisinä yhteisjärjestelyinä. Talokohtaisia erillisiä leikkipaikkoja ei saa rakentaa. Kansipiha tulee suunnitella ja toteuttaa laadukkaaksi, viihtyisäksi ja toimivaksi kokonaisuudeksi.

Korttelin toteutuksen tulee pohjautua kerralla koko korttelialueelle laadittuun kokonaissuunnitelmaan, jossa esitetään pysäköinnin ja pihakannen toimintojen liittymisen asuintaloihin lisäksi myös pihakannen liittyminen muuhun ympäristöön sekä maantasoon.

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

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

Tonttien välisille rajoille ei saa rakentaa aitoja.

	VIHERALUEET JA AUKIOT Valtioneuvoston päätöksessä n:o 993/1992 annetut melutason ohjeavrot voivat ylittyä Hämeensaaren virkistysalueilla. Hämeensaaren puiston ja ranta-alueiden hoidossa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajien säilymisen edellytykset ja vieraslajien laajamittaisen lisääntymisen torjuminen. Alueen valaistuksen suunnittelussa tulee huomioida lepakoiden esiintyminen, puuston hoidossa lepakoiden ja lintujen elinolosuhteet ja rantojen hoidossa viitasammakot. Hämeensaaren puistoon voidaan rakentaa puiston virkistys- ja liikuntatoimintaa palvelevia pieniä rakennuksia kuten kahviloita, urheiluvälinevuokraamoita sekä pieniä teknisiä laitetoja kaavakartalla osoitetun kerrosalan verran. Yksittäisen rakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä voi olla korkeintaan 150 k-m². Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan puisto- ja rantamaisemaan sopivia. KULTTUURIPERINNÖN HUOMIOIMINEN Ennen rantaviivaa tai vedenpohjaa muuttavan rakennustyön toteuttamista, tulee vedenalaisen kulttuuriperinnön mahdollinen olemassaolo selvittää vedenalaisella inventoinnilla Museoviraston alueellista vastuumuseota kuullen. ASEMAKAAVASSA HYVÄKSYTÄÄN SITOVA TONTTIJAKO. Tähän asemakaavaan liittyvät lähiympäristön suunnittelu- ja rakentamistapaohjeet RO-2581 ohjaavat yksilöllisemmin uudisrakentamista alueella.
--	---

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	109 Hämeenlinna	Täyttämispvm	06.06.2022
Kaavan nimi	Areena Hämeensaari		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.02.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	2581
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	17,4040	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	7,5466
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	9,8574

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	17,4040	100,0	86355	0,50	7,5466	55319
A yhteensä	1,4981	8,6	39855	2,66	1,4981	23655
P yhteensä						
Y yhteensä	0,6586	3,8	7000	1,06	-2,3489	-4642
C yhteensä						
K yhteensä	1,2648	7,3	38500	3,04	0,9454	35306
T yhteensä						
V yhteensä	3,4457	19,8	500	0,01	-0,1785	500
R yhteensä						
L yhteensä	2,5465	14,6			-0,3598	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	7,9903	45,9	500	0,01	7,9903	500

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

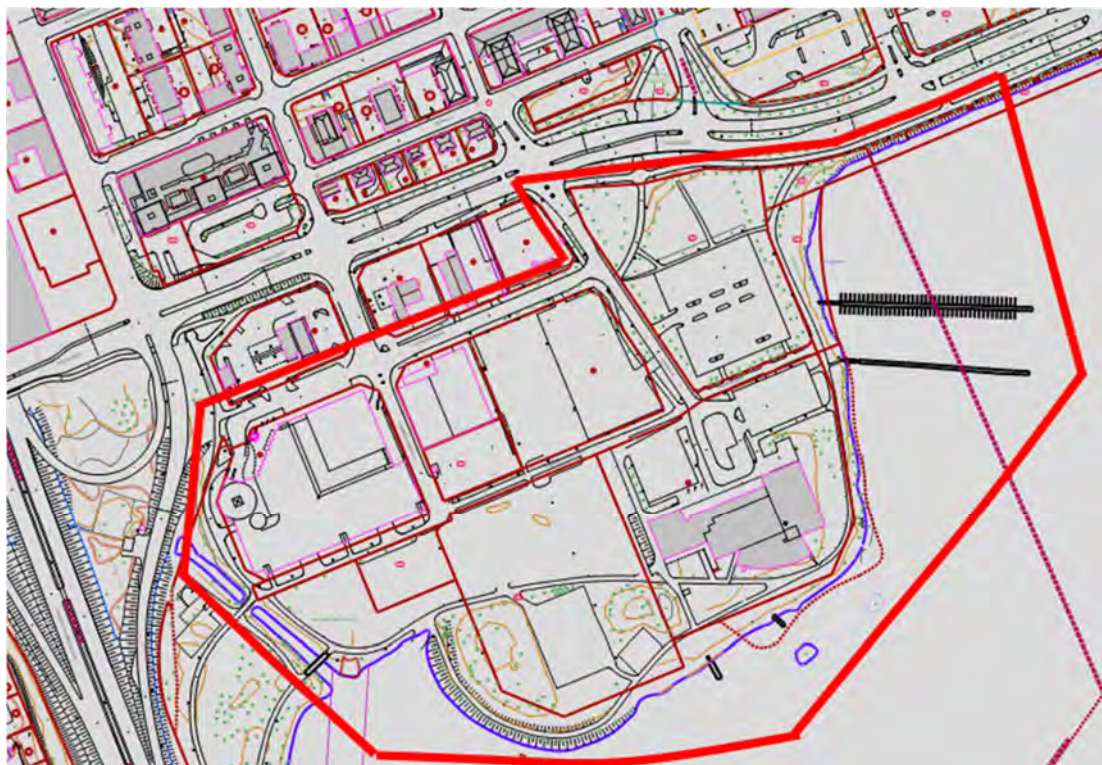
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	17,4040	100,0	86355	0,50	7,5466	55319
A yhteensä	1,4981	8,6	39855	2,66	1,4981	23655
AK	0,9254	61,8	21855	2,36	0,9254	21855
AL	0,5727	38,2	18000	3,14	0,5727	1800
P yhteensä						
Y yhteensä	0,6586	3,8	7000	1,06	-2,3489	-4642
YU	0,6586	100,0	7000	1,06	-2,3489	-4642
C yhteensä						
K yhteensä	1,2648	7,3	38500	3,04	0,9454	35306
KL					-0,3194	-3194
KTY	1,2648	100,0	38500	3,04	1,2648	38500
T yhteensä						
V yhteensä	3,4457	19,8	500	0,01	-0,1785	500
UL					-1,7754	
VP	3,4457	100,0	500	0,01	1,5969	500
R yhteensä						
L yhteensä	2,5465	14,6			-0,3598	
Kadut	1,4989	58,9			0,3831	
Katuauk./torit	0,4428	17,4			0,4428	
Kev.liik.kadut	0,3269	12,8			-0,0123	
LP	0,2779	10,9			-1,1734	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	7,9903	45,9	500	0,01	7,9903	500
W	7,9903	100,0	500	0,01	7,9903	500

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



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

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

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. Alueen pinta-ala on noin 18 ha.

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

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 Vanajaveteen työntyvällä niemenkärjellä. Suunnittelualueen ympäristössä Paasikiventien puistolta Wikmanin lahdelta pääsee kulkemaan Hämeensaaren puiston virkistysreittejä. Hämeensaaren kentän ympäristön polut täydentävät liikennealueiden kevytreittejä 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 urheiluhallin alue on olleet pilaantuneen maaperän kohdealuetta Vikmanninlahden yhdyskuntajätteen kaatopaikan vuoksi. Se toimi aina 1960-luvulle saakka. Hämeensaareen sijoittuvilla huoltoasemakiinteistöillä sekä K-citymarketin kiinteistöillä on tehty maaperän kunnostustoimia.

Hämeensaareen 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 kehittämiselle 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 merkitänä 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.

Kohdemarkinta 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, 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 pohjakerroksiin saa osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja. Pysäköintitilat saa osoittaa rakennusten pohjakerroksiin 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 7 eri asemakaavaa.

Kaava nro: 960 (18.09.1973)

Kaava sisältää muutosalueelta osalta käyttötarkoituksmerkinnät 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 kaavamuuotosalueelle puisto- ja katualueita.

Kaava nro: 1964 (11.8.1989)

Korttelin 17 käyttötarkoitus on liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-1). Tontille saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Sen pinta-ala on 11 885 m². Rakennusoikeutta tontilla on 10 100 k-m² (e=0,85), josta on käytetty 6 450 k-m². Kerrosluku vaihtelee kahdesta kolmeen.

Rakennettaessa on uudisrakennusta varten osoitettava tontilla vähintään yksi autopaikka

- kutakin liike- ja toimistotiloina palvelevan kerrosalan 25 m² kohti
- kutakin hotellin 4 vierasvuodetta kohti
- kutakin ravintolan ja kokoushuoneen 5 istumapaikkaa kohti

Autopaikoista 90 % on tarkoitettu ympärivuorokautiseen yleiseen pysäköintiin.

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

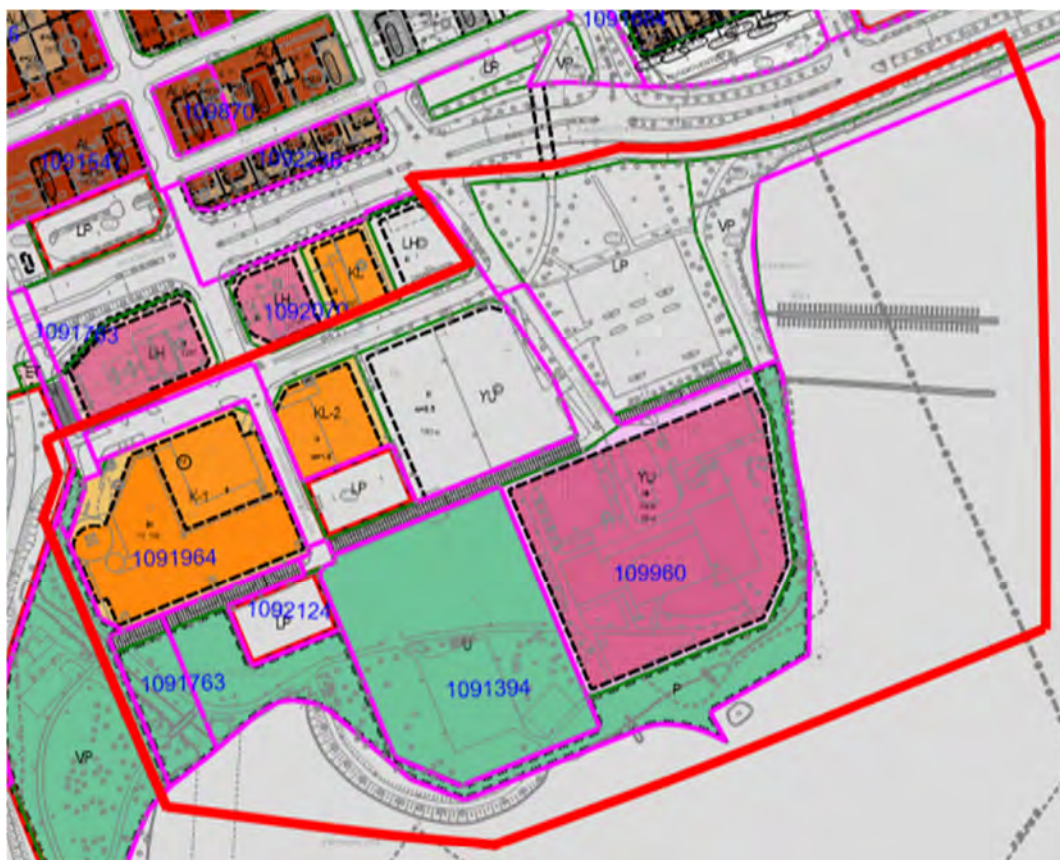
LIITTEET:

- *Liite 1: asemakaavaprosessin eteneminen*
- *Liite 2: ote maakuntakaavasta, kantakaupungin yleiskaavasta ja ajantasa-asemakaavasta*
- *Liite 3: valokuvia rakennuskannasta*

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 riittävytydestä 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 julkipäivästä - Kaava tulee voimaan kuulutuksella



Ote ajantasaasemakaavasta.



ASEMAKAAVA 2581

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Hämeenlinnan kaupungin 03. kaupunginosan
Hämeensaaren aluetta koskeva asemakaava ja
asemakaavan muutos

Sisällysluettelo

1	Luonnosvaiheen palaute	3
1.1	Luonnosvaiheen lausunnot	3
1.1.1	Hämeen liitto.....	3
1.1.2	Hämeen ELY-keskus	7
1.1.3	Kaupunginmuseo	8
1.1.4	Loimua Oy	11
1.1.5	Puolustusvoimat	12
1.2	Luonnosvaiheen mielipiteet.....	12
1.2.1	M001	12
1.2.2	M002	13
1.2.3	M003	16
1.2.4	M004	16
1.2.5	M005	19
1.2.6	M006, Hämeenlinnan keskikaupungin asukasyhdistys ry	23
1.3	Luonnosvaiheen yleisötilaisuus.....	27
2	Ehdotusvaiheen palaute	33

1 Luonnosvaiheen palaute

Hämeensaari 2581 asemakaavamuutoksen luonnos oli kaupunkirakennelautakunnan käsiteltävänä kokouksessa 8.12.2020 §208. Asemakaavaluonnos (pvm 2.12.2020) oli nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten 16.12.2020-29.1.2021 välisen ajan.

1.1 Luonnosvaiheen lausunnot

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Hämeen Ely-keskus, Hämeen liitto, Kaupunginmuseo, Kanta-Hämeen pelastuslaitos, Elenia Verkko Oy, Loimua Oy, HS-Vesi Oy, Telia, DNA, Elisa sekä Puolustusvoimat. Lausuntoja vastaanotettiin yhteensä 5kpl.

1.1.1 Hämeen liitto

Hämeen liitto toteaa, että Hämeensaaren asemakaava-alue sijoittuu Kanta-Hämeen maakuntakaavassa 2040 keskustatoimintojen alueelle ja **on lähtökohdiltaan maakuntakaavan mukainen.**

Maakuntakaavassa asemakaava-alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C), jossa on vähintään seudullisesti merkittävä joukkoliikenteen vaihtopaikka (lp) Paasikiventie on merkitty kaksiajorataiseksi pääkaduksi.

Keskustatoimintojen alueen suunnittelumääräyksen mukaan ”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.”

Keskustatoimintojen alueen (C) kaavaratkaisua kuvataan ja perustellaan mm. seuraavasti:

”Maakuntakaavalla pyritään luomaan edellytyksiä eläville ja palveluvarustukseltaan monipuolisille keskustatoimintojen alueille. C-alueita ympäröivät taajamatoimintojen alueet tukevat keskustojen toimivuutta ja palvelujen saavutettavuutta.”

Seudullisesti merkittävän joukkoliikenteen vaihtopaikkaa koskeva kohdemerkintä (lp) tarkoittaa, että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee varata riittävä tila liityntäpysäköinnin tarpeisiin ja varmistaa kulkureittien liikenneturvallisuus. Alueella tulee kiinnittää huomiota myös saattoliikenteen järjestelyihin. Asemakaava-alue sijaitsee lisäksi laajalla kehitettävällä Suomen kasvukäytävällä, jota ”tulee kehittää laajana maakuntarajat ylittävänä yhteistyönä, ympäristöltään vetovoimaisen asumisen ja logistiselta sijainniltaan kilpailukykyisen elinkeinotoiminnan sijoittumista suosisesti, päärataa ja 3-moottoritiehen tukeutuen.”

Hämeensaareen on alueen valmistuttua tavoite sijoittua n. 2000 uutta asukasta, joka on merkittävä lisäys ruutukaavakeskustan nykyiseen n. 5500 asukkaaseen nähden.

Yhdyskuntarakennetta kehitetään ja kaupunkia muokataan hankkeen myötä ydinkeskustassa harvinaisen laajasti, mikä tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa.

Maakuntakaavan tarkkuusaste ei ulotu hankkeen yksityiskohtiin ja **kyseessä onkin pitkälti Hämeenlinnan kaupungin sisäinen asia**. Hämeen liitto haluaa kuitenkin lausunnossaan nostaa esiin joitakin näkökulmia, joilla on yleisempää merkitystä.

Hämeensaari on Hämeenlinnan ydinkeskustan eteläreuna ja sen alueellinen julkisivu. **Alue tulee olemaan olennainen osa kaupunkikeskustan eteläpuolta, joten sen kauko- ja lähimaisemavaikutukset ovat merkittäviä**. Alueella on siten keskeinen merkitys mielikuvaan Hämeenlinnan kaupungista ja siitä, kuinka se näyttäytyy varsinkin VT3:lle Helsingin suunnasta Hämeenlinnan ohittaville ja kaupunkiin saapuville. Alue määrittää mahdollisesti jopa seuraavat 100 vuotta, miltä Hämeenlinnan kaupunki näyttää valtakunnalliselle pääväylälle ja etelään päin.

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen keskeinen sijainti ja **alueen ainutlaatuisuus osana keskusta-alueen kehittymistä. Vastaavia keskusta-alueen kasvumahdollisuuksia ei Hämeenlinnassa enää ole tarjolla**: seuraavat laajat kaupunkikehittämisen kohteet sijaitsevat

keskustan kehävyöhykkeellä. Näin ollen alue tulee suunnitella arkkitehtonisiin detaljeihin saakka ulottuen harkitusti ja korkealuokkaisesti, ja rakentamisen vaikutukset tulee arvioida asianmukaisella tarkkuudella. Lisäksi **alueen toteuttaminen tulee suunnitella huolellisesti vaiheittain siten, että jokaisen vaiheen jälkeen Hämeensaari muodostaa valmista ja toimivaa kaupunkirakennetta.** Näin vähennetään **jatkuvan keskeneräisyyden vaikutelmaa** alueella.

Hämeen liitto painottaa rakentamisen ja asumisen laadun merkitystä alueen suunnittelussa, vaikka alueen detaljisuunnittelu ja toteutuksen ohjaaminen ovatkin kaupungin omassa harkinnassa olevia asioita. Maakuntakaavan mukaisesti alueen suunnittelussa on otettava erityisesti huomioon kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu, monipuolisuus, ja vetovoimaisuus.

Suunnittelualueen keskeinen sijainti ja suunnittelualueen ainutlaatuisuus nostavat tarvetta laadukkaalle rakentamiselle. Lisäksi alueelle esitetty **korkea rakentaminen edellyttää erityistä laatua, sillä se näkyy maisemassa kauas.** Esitetyt kerroskorkeudet ovat koko maakunnan tasolla poikkeuksellisia, joten niiden **vaikutukset lähi- ja kaukomaisemaan sekä rakentamisen laatuun tulee edelleen arvioida suunnittelun edetessä.**

Kaavoituksen yhteydessä tulee arvioida hankkeen taloudellista kannattavuutta. Korkean rakentamisen rakentamis- ja ylläpitokustannukset ovat tavanomaista rakentamista korkeammat. Rakennettavaa kerrosneliömetriä kohden kustannukset kasvavat selvästi kahdeksannen kerroksen jälkeen. Suunnitelmat tulisikin suhteuttaa maakunnan asuntomarkkinoiden yleiseen hintatasoon, joka on verraten alhainen. **Korkean rakentamisen mukanaan tuoma kustannusten kasvu saattaa muodostaa taloudellisen riskin,** tai se voi johtaa rakentamisen laadun ja ensi vaiheessa varsinkin arkkitehtonisen laadun laskuun. **Taloudellinen realismi yhdistettynä korkeiden rakennusten dominoivaan asemaan kaupunkikuvassa muodostaakin maisemallisen riskin.**

Hämeen liitto on yhdessä Hämeen ammattikorkeakoulun kanssa lähtenyt edistämään koko maakunnan laajuista puurakentamisen strategia- ja visiotyötä. **Puurakentamiseen liittyvät mahdollisuudet olisi hyvä tutkia myös Hämeensaaren kaavoituksen yhteydessä.**

Puurakentamisella voidaan sekä parantaa asumisen koettua laatua että hillitä ilmastonmuutosta.

Alueelle osoitettu rakentamisen suuri tehokkuus asettaa vaatimuksia riittävälle ja laadukkaalle liikenteen ja pysäköinnin järjestämiselle. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa **tulee varata riittävä tila liityntäpysäköinnin tarpeisiin ja varmistaa kulkureittien liikenneturvallisuus**. Kohtuuhintaiset liityntäpysäköintiratkaisut ovat Hämeenlinnan kaltaiselle pendelöivien työssäkävijöiden kotikaupungille elintärkeitä. Alueella tulee kiinnittää huomiota myös **saattoliikenteen järjestelyihin**.

Tiivis rakentaminen edellyttää myös sujuvia kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä sekä joukkoliikenteen tarpeiden huomioimista. **Kaavatyössä tulisi huomioida, että alueelle on mahdollista saapua myös junalla, jolloin kävelyliikenteen yhteydet rautatieasemalle ja niiden toimivuus ja sujuvuus ovat tärkeitä. Kaavoituksen yhteydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota pyöräreittien laatuun ja riittävyteen, sekä huolehtia laadukkaan pyöräpysäköinnin järjestämisestä.**

Lisäksi kaavatyön yhteydessä olisi hyvä huomioida, että **koko liikennejärjestelmä on murroksessa sekä markkinan että digitalisaation osalta. Saattoliikenteen ja logistiikankintilatarpeet tulevat tämän vuoksi tulevaisuudessa muuttumaan.**

Asemakaavassa on huomioitu yhteydet seudullisille virkistysalueille. Hämeensaari liittyy Vanajavettä kiertävään rantareittiin, joka on kaupungin keskusta-alueen tärkein virkistysreitti. **Esitetty kaavaratkaisu säilyttää rantojen ja puistoalueiden virkistyskäyttömahdollisuudet, mikä edistää mahdollisuutta kansallisen kaupunkipuiston laajenemiselle Hämeensaareen, ja siitä edelleen Kantolan ja Visamäen alueille.**

Suunnittelualue on pääasiassa vanhaa täyttömaapohjaa. Maaperässä on paikoin kohonneita haitta-ainepitoisuuksia ja jätetäyttöä. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee varmistaa pilaantuneiden maiden asianmukainen käsittely. Parhaimmillaan **kaavaratkaisu voisi ratkaisullaan edistää pilaantuneiden maa-ainesten poistamista**. Alueella syntyvien hulevesien hallinnan osalta on huolehdittava, ettei Vanajaveden vedenlaatu kärsi. **Huleveden imeytysratkaisut on sijoitettava haitta-aineista puhtaille maa-alueille. Alueelle tulisi laatia hulevesien hallinnan yleissuunnitelma.**

Vastine:

Kaavamuutos mahdollistaa omaleimaisen, monipuolisen ja vetovoimaisen kaupunkirakenteen kehityksen Hämeensaassa samalla turvaten alueelle sijoittuvat luontoarvot sekä mahdollistaen rantojen ja rantareitistöjen kehittämisen edelleen. Alueen vaihteittain toteutettavuuteen kiinnitetään huomiota, sillä alue rakentuu kokonaisuudessaan pitkällä aikajänteellä.

Asemakaavassa on annettu runsaasti yksityiskohtaisia kaupunkikuvaa ja arkkitehtuuria koskevia määräyksiä, joilla pyritään juuri laadukkaaseen ja korkeatasoiseen rakentamiseen. Hämeensaarihankkeen osalta on laadittu erillinen taloudellisten vaikutusten selvitys.

Hämeensaaren laaditussa maankäyttöratkaisussa, yleissuunnitelma päivityksessä (kesä 2020), painotetaan monipuolisia keskustatoimintoja, jotka sisältävät erityyppisiä palveluita ja asumisratkaisuja sekä monipuolisten virkistys- ja ulkoilumahdollisuuksien kehittämistä. Kyseinen asemakaava ja sen muutos toteuttaa em. yleissuunnitelman lisäksi voimassa olevaa yleiskaavaa. Hämeensaari-hankkeen osalta puun käyttö voi jäädä nykytiedon valossa vähäiseksi, mutta sitä ei ole suljettu pois mahdollisuutena runko- tai julkisivumateriaalina tai muuna täydentävänä materiaalina. Puu runkorakenteena on ko. hankkeissa kuitenkin haastava. Hämeensaassa puurakenteiset talot voisi tulla kysymykseen Hämeensaaren itäreunalle puiston viereen, johon on sijoitettu asemakaavassa asuinkerrostalojen kokonaisuus. Hämeensaaren liikenneselvityksessä (15.10.2020) ja kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa (2.12.2020) tutkittu Hämeenliiton lausunnossa mainitsemia asioita, kuten mm. pysäköintijärjestelyt, saattoliikenne, laadukkaat ja turvalliset kävely- ja pyöräilyreitit ja pyöräpysäköinti sekä hulevesien hallinta.

1.1.2 Hämeen ELY-keskus

Hämeen ELY-keskus toteaa lausunnossaan seuraavaa:

Vikmaninlahden itäreunassa, Hämeensaaren puiston etelärannalla VP-alueella sijaitsevat tienreunapuut tulisi merkitä (lepakoille) säilytettävänä puustona (lo-2) samalla tavalla kuin rantapuusto kaava-alueen itäreunalla on merkitty. Pelkkä VP-merkintä ei turvaa puiden säilymistä.

Edelleen tuon puuston säilyttäminen turvaa todennäköisesti osaltaan myös sen takana sijaitsevaa viitasammakon esiintymisaluetta.

Kaava-alue sijaitsee välttävässä ekologisessa tilassa olevan Miemalanselkä-Lepaanvirta - vesimuodostuman rannalla. Yhdeksi vesistöön kohdistuvaksi, tilaa heikentäväksi, paineeksi on tunnistettu hulevedet. Hämeen vesienhoidon toimenpideohjelmassa vuosille 2022- 2027 esitetään Miemalanselkä-Lepaanvirralle tarvittavina toimina mm. hulevesien hallintarakenteiden suunnittelua ja toteutusta (esim. viivytys/ imeytysrakenteet, kosteikot).

Engelinrannan kaava on erikseen mainittu hulevesisuunnittelun yhteydessä. Hulevesien hallinta on otettu huomioon kaavassa ja liiteasiakirjoissa. Uudenmaan ELY-keskuksen viranomaisneuvottelussa esittämät kommentit on otettu huomioon kaavaluonnosta valmisteltaessa. Kaavan liikenneselvitys on kattava ja huomioi alueen saavutettavuuden myös kävellen ja pyöräillen, ainoastaan alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä on syytä avata tarkemmin sekä tarkastella syntykö tarpeita muuttaa alueen pysäkkijärjestelyitä.

Vastine:

Vikmaninlahden itäreuna ja Hämeensaaren puiston eteläranta voidaan merkitä vastaavalla kaavamerkinnällä kuin Hämeensaaren itäreuna. Hulevesien hallinta huomioidaan kaavassa ja siihen liittyvässä materiaalissa. Hämeensaareen mahdollistetaan joukkoliikenteen yhteys kaksisuuntaisena katulenkkin kautta varaamalla riittävät katualueleveydet.

1.1.3 Kaupunginmuseo

Kaava-alue on muodostunut Saaristen latokartanon niittyalueesta, jonka maanpinta on myöhemmin muovautunut vesijättömaasta. Alueesta muodostui kaupunkilaisten virkistymisalue, jonka rantoja hyödynsivät myös käsityöläiset ja pienteollisuus. Hämeensaareen avattiin kylpylaitos vuonna 1878, jonka jälkeen alueella on sijainnut muun muassa urheilukenttä (1910) ja Hämeensaari Bränneri- och Spritfabrik AB tehdasrakennukset. **Kaavatyön yhteydessä ei ole laadittu kulttuuriympäristöselvitystä, jonka myötä alueen ominaispiirteet ja**

kulttuurihistorialliset arvot olisi tunnistettu. Myös Hämeenlinnan kaupungin tilaamassa ”Hämeenlinnan rakennushistoriallinen selvitys” –raportissa (Heiskanen & Luoto Oy 24.06.2014) **Hämeensaaren rakennettu ympäristö on rajautunut tarkastelualueen ulkopuolelle.**

Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo pitää hyvänä asiana, että Hämeensaaren aluetta kehitetään. Museo kuitenkin muistuttaa, että **kulttuurihistoriallisten arvojen yhteensovittaminen muiden kaupunkirakenteiden arvojen kanssa tuottaa parhaimmillaan kestävää ympäristösuunnittelua. Kaupunkikuvan kerroksellisuutta ja ominaispiirteitä tulisi vaalia, jolloin Hämeensaaren aluetta ei tulisi kehittää omana kaupunginosanaan vaan osana historiallisesti kerrostunutta kaupunkia. Korkealla ja tiiviillä rakentamisella on huomattavia vaikutuksia kaupunkikuvaan sekä kaupungin identiteetti- ja imagokysymyksiin, jotka muodostuvat muun muassa kaupunkilaisten suhteesta omaan ympäristöönsä.**

Kaavatyön yhteydessä tulee laatia havainnekuvat kaupunkikuvallisten vaikutuksien arvioimiseksi. Esimerkiksi kaava-aineiston yhteydessä esitetyt havainnekuvat eivät vielä kerro miten kirkon asema maisemassa mahdollisesti muuttuu. Havainnekuvin rakennusmassat tulee sovittaa nykyiseen rakennettuun ympäristöön, jolloin vaikutusta maisemaan pystytään arvioimaan Vanajaveden suunnasta. Lisäksi uudisrakentamisen vaikutusta on tarkasteltava ruutuasemakaava-alueelta katsottaessa Vanajavedelle.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueen rantaviivan vaiheet ja muodostuminen Saaristen latokartanon rantaniityistä ja vesijättömaasta selviävät aluetta sivuavasta ”Hämeenlinnan rakennushistoriallinen selvitys” - raportista (Heiskanen & Luoto Oy 2014). Suunnittelualue jää selkeästi varhaisimman 1700-luvun lopun ja 1800-luvun alun kaupunkialueen eteläpuolelle, eikä sieltä tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita.

Entiset kosteat rantaniityt ja vesijättömaa eivät ole potentiaalista seutua löytää kohtuullisin kustannuksin entuudestaan tuntemattomia muinaisjäännöksiä arkeologisen inventoinnin keinoin. **Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnokseen, eikä vaatimuksia lisäselvityksille.**

Vedenalainen kulttuuriperintö

Kaavaluonnoksen YLEISMÄÄRÄYKSIÄ: 10§ KULTTUURIPERINNÖN HUOMIOIMINEN kohdassa on määriteltä ”Ennen rantaviivaa tai vedenpohjaa muuttavan rakennustyön toteuttamista, tulee vedenalaisen kulttuuriperinnön mahdollinen olemassaolo selvittää vedenalaisella inventoinnilla Museoviraston alueellista vastuumuseota kuullen”.

Mahdollisesta vedenalaisen inventoinnin tarpeesta tehtiin uudelleenarvio yhteistyössä Museoviraston vedenalaisesta kulttuuriperinnöstä vastaavan tutkijan kanssa (puhelinkeskustelu 28.1.2021). Arviossa otettiin huomioon Heiskanen & Luoto Oy:n raportin kartat rantaviivan kehityksestä, ja voidaan pitää epätodennäköisenä, että suunnittelualueen länsiosissa Vikmaninlahden alueelta olisi löydettävissä vedenalaista kulttuuriperintöä vedenalaisen inventoinnin menetelmin. Syvemmän väylän puolella uimahallista eteläkaakkoon ja kaakkoon tilanne voi olla toinen riippuen kuinka pitkälle rantaviivasta edetään.

Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo esittää, että kaavaluonnoksen 10§ yleismääräystä voidaan lieventää esimerkiksi muotoon: ***Ennen rantaviivaa tai vedenpohjaa muuttavan rakennustyön toteuttamista, tulee kuulla Kanta-Hämeen alueellista vastuumuseota vedenalaisen kulttuuriperinnön inventoinnin tarpeesta.***

Vastine:

Hämeensaaren suunnitelmat ovat muuttuneet siten, että monitoimiareena ei alueelle toteudu. Ehdotusvaiheessa on laadittu lisää havainnekuvia, joista selviää mm. uuden rakentamisen suhde Hämeensaareen ja sen ympäristöön sekä mm. kirkon torniosaan.

Asemakaavaselostuksessa on käsitelty Hämeensaaren kehitystä ja historiaa sekä arvioitu nykyistä rakennetua ympäristöä. Hämeensaareessa on aikanaan ollut erilaista teollista toimintaa sekä virkistykseen ja urheiluun liittyviä palveluita. Liikenneyhteyksien ja historiallisten vaiheiden takia alueelle on vähitellen ohjautunut toimintoja, jotka luovat alueelle huoltoasemineen ja automarketteineen laitakaupunkimaista leimaa. Nykyisin Hämeensaareessa on sekava kokoelma kokonaan peruskorjattuja 60-70-lukujen rakennuskantaa, lukuun ottamatta McDonald's, joka on 90-luvulta: entisen Anttila tavarataloketjun rakennukseen sijoittuva K-Citymarket, Tokmanni

sekatavarakauppaketjun suuryksikkö, kaksi huoltoasemaa, Härkälän konekauppa, kahden eri hampurilaisketjun drive-in pistettä sekä kaupungin uimahalli. Alueella on tällä hetkellä laajoja kenttiä pysäköinnille, mutta myös monipuolisesti rantaan sijoittuvia virkistystoimintoja, mm. uimarantaa ja puistoa on uusittu viime vuosina. Hämeensaari on lähes kokonaan muuttunut vuosien saatossa rakennusten julkisivumuutosten ja puistojen sekä rantojen rakentamisen myötä. Edellä mainituista syistä alueella ei ole tunnistettu olevan erityisiä ominaispiirteitä tai kulttuurihistoriallisia arvoja. Vedenalaisen kulttuuriperintöön liittyvää määräästä on muutettu vastuumuseon ehdottamalla tavalla.

1.1.4 Loimua Oy

1. Kaukolämpöverkko on alueella saatavissa ja laajennettavissa, kiinteistöjen liittäminen kaukolämpöön on mahdollista.
2. Kaukolämmön lisäksi Loimua jäähdytyspalvelu on saatavissa alueelle
 - Lämmityksen ja jäähdytyksen kokonaisratkaisussa:
 - o Jäähdytysenergia voidaan jakaa alueelle erillisen kaukojäähdytysverkon avulla.
 - o Vaihtoehtoisesti kiinteistökohtaisessa jäähdytysratkaisussa jäähdytyksen tuotannossa syntyvää lauhdelämpöä on mahdollista käyttää alueen kiinteistöjen lämmityksessä kaukolämpöverkkoa hyödyntäen.
 - o Jäähdytyksen tuotanto voidaan toteuttaa erillisellä jäähdytyskontilla, joka tarvitsee ET-tontin, tai kiinteistöjen tiloihin sijoitettavilla laitteistoilla.
 - o Aurinkoenergian hyödynnettävyys osana jäähdytysratkaisua selvitetään.
3. Loimua voi lisäksi tarjota alueelliseen energianhallintaan älykkäitä palveluita.

Vastine:

Lausunnosta ei aiheudu muutostarvetta asemakaavavaiheeseen. Liittymätarpeet lämmön, kaukokylmän ja muiden palveluiden osalta tarkentuvat hankekohtaisesti rakennuslupavaiheessa.

1.1.5 Puolustusvoimat

Puolustusvoimilla ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnokseen. Rakennus- ym. töitä tehtäessä tulee huomioida alueella ja läheisyydessä mahdollisesti olevat kaapelilinjat.

Puolustusvoimien kaapeleiden sijaintitiedot tilataan Johtotieto Oy:ltä osoitteesta: johtotietopankki.fi. Puolustusvoimat ei osallistu kaapelireittien siirroista ja muutostöistä aiheutuviin kustannuksiin.

Vastine:

Lausunnosta ei aiheudu muutostarvetta asemakaavaan.

1.2 Luonnosvaiheen mielipiteet

Nähtävilläolon aikana vastaanotettiin 5 mielipidettä.

1.2.1 M001

Tulevaan Hämeensaaren suunnitelmiin uimahallin parkkipaikkojen osalta ehdotan, että sinne tulee myös **parkkipaikkoja pakettiautolle** (jos nykyinen uimahallin parkkialue muuttuu) .

Huom. Parkkitaloihin ei pakettiautoilla pääse.

Toinen ehdotus on, että Hämeensaareen tai muualle Hämeenlinnaan saataisiin yleinen avantopaikka, jossa on myös sauna käytettävissä.

Vastine:

Uimahallin edustalla tulee olemaan jatkossakin pysäköintipaikkoja. Alueelle toteutetaan joitakin lyhytaikaisen pysäköinnin paikkojen kadun varteen, jotka myös mahdollistavat pakettiautojen pysäköinnin. Pysäköintilaitoksen suunnittelun yhteydessä selvitetään esim. maantasokerroksen

toteuttaminen pakettiautopysäköinnin mahdollistavana. Kaava sallii erilaisten virkistyspalveluiden sijoittamisen Hämeensaareen, suunniteilla on mm. kelluva ravintola/kylpylä.

1.2.2 M002

Muuttamalla Hämeensaaren monitoimihallin, parkkitalon ja asuintalojen tiiviiksi betonilinnakkeeksi kaupunki tekee itselleen karhunpalveluksen. Vertailuna tulee mieleen, että Helsinki "asuttaisi" Kaivopuiston ja sen pitkät rantapuistot kävelyreitteineen, jotta kaupunki näyttäisi komeammalta. Juuri niitä ulkomaiset turistit ihailevat lipuessaan ökyristeilijöillään kaupungin satamaa. Sitä rakentamista Helsinki ei tee, mutta Hämeenlinna tekee. Surullista ja tyhmää, mielestäni.

Kannatan pikaravintoloiden poistamista ja ehdottomasti ympärivuotisen kahvilan/lounaspaikan perustamista uimahallin tuntumaan. Tokmanni saa myös mennä. ja linja-autoasema tulisi siirtää Kaivoparkin päälle tai sivulle. Nyt linja-autoaseman seutu, koko Palokunnankatu, on suurin osin tyhjää täynnä, epäsiisti ja ruma.

Mutta takaisin kaavaluonnokseen:

1. Kysymys: Miten uudet järjestelyt edistäisivät matkailua?

Kun moottoritietä ajaa Hämeenlinnan ohi, näkee kauniin järven ja ohuen rantakaistaleen kaupungin helmassa. Kaikki melu sekä nykyiseltä linja-autoasemalta että moottoritieltä pääsee rantaan esteettä, joten kaikki kunnia niille uimareille ja puistossa aikaa viettäville - miten he voivat rentoutua jatkuvassa pörinässä? Satunnainen matkailija ei pysähdy uimaan tai levähtämään pölyisen moottoritien varteen, jos ei ole ihan pakko. Varsinaiset kaupungin nähtävyydet ovat linna, Aulanko ja Ahvenisto. Kenties myös vesireitti pohjoiseen, kunhan yksityinen omistaja saa vesibussiliikenteen toimimaan. Kauppoja ja olutkapakoita on kaikkialla, niitä varten ei kannata jarruttaa.

2. Mainitut vapaa-aikapalvelut tarkoittanevat monitoimihallia? Sen paikka on mielestäni **Kantolan tapahtumapuistossa**. Siellä on tilaa parkkipaikoille ja -halleille, sinne mahtuu ääntä ja möykkää, kunhan linja-autovuoroja rukataan niin että lapset ja harrastajat pääsevät perille turvallisesti

bussilla. Uimahalli on hyvä siinä missä se nyt on. Ei jalkapallokentän tai sulkapallo- tms. sisäpelikenttien tarvitse sijaita luonnonkauniin maiseman ääressä, sillä niissähän ikkunat vain häiritsevät valollaan. Kaikenlaiset puolipallokuplat vain pahentavat maisemaa. Lisäksi liikennelaskijat ovat vähätelleet tuhatpäisen yleisön saapumisesta monitoimihalliin aiheutuvia haittoja: **kaikki kadut Hämeensaareen ovat kapeita, sinne päästäkseen tulee ajaa kaupungin läpi kolmesta suunnasta. ja koko niemi on yksi sumppu.** Mitähän ne uudet asukkaat sanoisivat, jos saisivat valita lapsille ja itselleen turvallisen ja hallitun asuinympäristön ja yleisen, päivittäisen (öisen?) liikennehelvetin välillä? Kartan mukaan myös **viherreitit kapenevat huomattavasti.** Tulevina vuosina keskustan lenkkeilijät yrittävät huomaamattomasti hiipiä asuinrakennusten pihojen poikki ja taitse, etteivät häiritse asukkaita. Vrt. Aurinkokadun asuntoja ja niiden hallitsemia pihateitä. Ei ole asiaa ulkopuolisilla. Ulkoile siis liukkailla kaduilla, silloin kun monitoimihallin liikenteeltä mahdut sekaan.

3. Arkkitehtien ja kaupunginisten suunnitelmissa siintävät edelleen kattoterassit. Oletteko koskaan käyneet sellaisella? Siellä tuulee aina, vimmaisesti, ja ohut hiekkapöly peittää penkit ja pyykki tasaisesti. Sinne ei voi jättää lapsia leikkimään yksin, ei voi ulkoiluttaa koiraa tai viljellä mansikoita. Toki pensaita ja heinää voi istuttaa. Taloyhtiö sitten taistelee kuka ne hoitaa.

4. Kaksikerroksinen parkkihalli maan sisään, täyttömaahan? Wau. Toivottavasti autot eivät kellu liejussa.

5. Karttaselosteessa sanotaan että "alueella ei ole luontokohteita tai -arvoja". Väittäisin toisin. Ranta-alueella voisi sijaita vaikkapa kasino, edellä mainittu kahvila-ravintola (korkeatasoinen, kiitos), kanootti- ja pyörälainaamo, talvella luistinrata (pois torilta), edelleen City-Market parkkitiloineen, kesäaikana tilaa puistojumpalle, ulkojoogalle. tai-chille tms., ja niiden ohjaajille ja/tai urheiluliikkeelle toimitilat.

Asukkaille pelkkä viheralue on luontokohde ja elämän arvo. Vihreys ja raikas ilma virkistää aivot ja poistaa stressiä. Missä muualla keskustassa asuvat voivat kävellä 500 metriä puistotietä? Liikemiehet pohtikoot mitä tehdä Palokunnankadun tyhjille kiinteistöille ja Raatihuoneenkadun toimintojen rapistumiselle. Purkukelpoisia rakennuksia on keskustassa ihan tarpeeksi eikä asunnoistakaan ole toistaiseksi Hämeenlinnassa puutetta. Moottoritien humina tulisi deletoida

meluaidalla jo nyt, ja rantaviivaan istuttaa lisää ikivihreitä puita. Keskustan asukkaat tarvitsevat tervehdyttävää ulkotilaa, luonnonläheisyyttä ja viihtyisyyttä – Hämeenlinnan vetovoima on vihreys. Näkymä moottoritieltä tulisi olla kutsuva, ei betonilähiömäinen ikävälä.

Vastine:

Hämeensaari- hanke on muuttunut, siten että monitoimiareena on poistunut suunnitelmista ja Hämeensaarta kehitetään ennen kaikkea asumiselle ja liikunta- sekä virkistyspalveluille. kauppapalvelut alueella säilyy. Melu on pahinta Hämeensaaren läsiosassa. Melua on mahdollista torjua erilaisin rakentein ja uusi rakentaminen auttaa osaltaan muodostamaan melulta suojattujen tilojen syntyminen Hämeensaaren eri alueille.

Kantolan tapahtumapuisto sopii hyvin rajallisesti tapahtumatoimintaan ja on parhaimmillaan suurtapahtuma-alueena. Verkatehtaan palvelut taas toimivat pienempien tapahtumien näyttömä. Hämeensaarihankeen yhteydessä tehtyjen selvitysten perusteella Hämeenlinnassa on tilaa keskikokoisten tapahtumien järjestämispaikalle, joka lisäksi liittyisi ja tukisi keskustan palvelutarjontaa. Kuten edellä on todettu monitoimiareenaa Hämeensaareen ei rakenneta.

Viherreitin kulkevat vastakin rantareittiä myöten ja reitistöä kehitetään. Rakentaminen osoitetaan asemakaavassa yleiskaavan mukaisesti rakentamiselle tarkoitetuille alueille. Hämeensaaren kadut levenevät nykyisestä huomattavasti ja pohjautuvat liikenneselvityksen mukaiselle mitoitukselle. Mitoituksessa huomioidaan mm. saattoliikenteen tarvitsemat kaistat, pyöräväylät ja viheristutusvyöhykkeet.

Korkealla olevat parvekkeet ja kattoterassit edellytetään suunniteltaviksi katettuina ja pääosin lasitettuina (parvekkeet), jotka parantavat niiden viihtyisyyttä. Asuinrakennusten piha-alueet toteutetaan niin, että niille syntyy miellyttävää piha- ja leikkitilaa.

Asemakaavaluonnos ei mahdollistanut kaksikerroksista maanalaista pysäköintihallia. Maanalaisesta pysäköintikellarista on luovuttu ja pysäköinti tapahtuu maantasossa tai pysäköintilaitoksessa.

Alueen luontoarvot, joita ovat suojellut lajit kuten viitasammakot sekä lepakkojen ruokailuympäristöt, huomioidaan asemakaavalla. Virkistykseen osoitetaan suurin osa kaava-

alueen maankäytöstä, joka toteutuu alueen vihreänä rantapuistona ja -reitteinä. Viheralueet säilyvät kantakaupungin yleiskaavan mukaisesti rajattuna. Meluaitaa moottoritien varteen ei ole tällä hetkellä suunniteilla. Melu huomioidaan asuinkerrostalojen rakenteiden ja leikki- sekä oleskelutilojen suhteen.

1.2.3 M003

Minua kauhistutti korkeat tornitalot ja että muut rakennukset olivat rumia laatikoita. Muunlaisia ei näyttänyt olevan ainoastaan jäähalli poikkesi laatikoista. Hämeenlinna on kaunis historiallinen kaupunki soisi historiallisuuden näkyvän myös nykyajan rakentamisessa varsinkin kun rakennetaan paraatipaikalle Hämeensaareen. Vantaalla sijaitsee uusvanhaa rakennustyyliä noudattava

Kartanonkoski jonka talot ovat esteettisesti kauniita ja sopii historialliseen kaupunkiin. Oheisena kuvia Kartanonkoskelta. Kun niiden lisäksi panostetaan viherrakentamiseen niin kuin kaavassa on tehty uskon että asunnot menevät kaupaksi korkeaan hintaan.

Vastine:

Hämeensaaren viitekehys ei ole historistinen kuten linnan ympäristössä ja se kestää hyvin tämän aikakauden rakentamista ja tavoitteita. Hämeenlinnan kaupunkikuva on hyvin rikas ja monipuolinen. Siellä näkyy suomalaisen kaupunkirakentamisen historian eri vaiheet ehkä paremmin kuin missään muualla ja voidaan ajatella niinkin, että jatketaan sitä perinnettä. Jokaisella ajanjaksolla tehdään sen aikakauden asioita. Hämeenlinnassa on erilaisia alueita rakentamiselle. Kauempana keskustasta voidaan tehdä myös pienimuotoisempaa. Keskustan läheisyydessä pyritään kehittämään alueita keskustamaisesti.

1.2.4 M004

Olemme huolestuneita Hämeenlinnan kaavoituksen ennustettavuudesta ja etenemisprosessista. Engelinrannan alueen kaavoitusta on nyt valmisteltu noin kymmenen vuotta kaupungin ”paraatipaikalle” ja se on välillä ollut vuosia pysähdyksissä.

Kannamme huolta Kauran 18.2.2020 hyväksymän kaavan AKM2556 kohtalosta, etenkin sen korttelialueen osalta, joka ei tähän 2581 kaava-alueeseen kuulu (Paasikiventien varsi, kortteli 14). Ko. korttelin kaava pitää viedä eteenpäin mahdollisimman ripeästi – kaupungin ”paraatipaikka” pitää saada etenemään mahdollisimman pikaisesti.

Kaavan 2581 osalta olemme huolestuneita aluekokonaisuuden rakentamisen suurista riskeistä.

Kannatamme Areenahanketta kaupungin keskusta Keskustavision tavoitteiden

toteuttamiseksi. Areena-hankkeen suunnittelualuevaraus on voimassa vielä 31.12.2021 ja sen toteutuminen on etenkin koronapandemian johdosta erittäin epävarmaa. **Katsomme, että kaava-alue pitää jakaa vähintään kahteen, mielellään kolmeen osaan, jolloin edes joku osa**

Engelinrannasta voisi toteutua ripeästikin – riippumatta Areena-hankkeen etenemisestä ja

tulevaisuudesta. Esitämme korttelien 22-24 kaavoittamista yhtenä kokonaisuutena ja korttelin 16 jakamista Areena-alueeseen ja asuinrakentamiseen Areenan ja K-Citymarketin ja rannan välissä. Korttelialue 16:n asumisen alue tulee suunnitella niin, että Areena-alue voidaan toteuttaa tai olla toteuttamatta – tämä on täysin mahdollista.

Korttelien 22 ja 24 kerroslukua esitämme porrastettavaksi siten, että Paasikiventielle lähtien kerrosluku laskisi yhdellä etelää kohti mentäessä kokonaisrakennusoikeuden pysyessä kortteleissa suunniteltuna (Paasikiventien puolelle 1-2 kerrosta lisää ja etelän puolelle 1-2 kerrosta vähemmän. Tällöin terassimainen rakentaminen mahdollistuu etelään, auringon suuntaan. Esitämme, että korttelien 22 ja 24 itäpuoleiset VP-alueet rakennetaan rantapromenadiksi ”vastarannalla” olevan ns. Aurinkorannan tapaan. Tämä voitaisiin sitten jatkossa kytkeä Paasikiventien eteläpuolelle järvenrantaan toteutettavaan kävelyalueeseen.

Korttelin 23 LPY IV merkintää vastustamme voimakkaasti. Engelinranta-hankkeen

suunnittelukilpailussa esitettiin pysäköinnin järjestämistä viherkannen alla, joka tässä olisi toteutettavissa matalampana rakentamisena, jos pysäköinti ulotettaisiin myös kortteleiden 16, 22 ja 24 alle samassa tasossa. Tällöin korkeata pysäköintilaitosta ei tarvitsisi tehdä alueen keskelle ja siihen voisi tehdä virherkannen. **Pysäköintiä voisi sijoittaa myös suunnitellun ns. Saaritorin alle – jolloin välttyään mahtipontiselta parkkitalolta / pysäköintilaitoksen rakentamiselta kaupungin parhaalle paikalle.**

Kyseisille rakennuksille tulee laatia sitovat rakentamistapaohjeet, jotka varmistavat sen, että alueelle toteutetaan laadukasta ja visuaalisesti aikaa kestävä ja maisemaan sopivaa rakennuskantaa.

Näillä muutoksilla Engelinranta-hankkeen ja Keskustavision tavoitteet viihtyisästä ja laadukkaasta korkeasta mutta samalla viheralueita ja järvinäkymää säästävästä rakentamisesta toteutuisivat eivätkä ne olisi riippuvaisia Areenahankkeen toteutumisesta. Jos Areena ei toteutuisi, voisi tuon alueen kaavoittaa sitten uudelleen asumispainotteiseksi.

Vastine:

Asemakaava nro 2556 on saanut lainvoiman 11.8.2021. Tässä vaiheessa on katsottu Hämeensaaren koko kokonaisuutta ja sen johdosta on tarkoituksenmukaista viedä kaava yhtenä kokonaisuutena eteenpäin. Alue tulee rakentumaan pitkällä aikavälillä ja vaiheittain, mihin tulee kiinnittää huomiota jatkosuunnittelussa. Monitoimiareenasta on luovuttu, mikä on mahdollistanut asumisen ja pysäköinnin uudelleen tarkastelun. Hämeensaari sijoittuu lähelle Vanajaveden pintakorkeutta minkä vuoksi maanalainen rakentaminen on haastavaa ja olisi erittäin kallista. Tästä syystä siitä on luovuttu. Hämeensaaren suunniteltuja toimintoja ei pysty toteuttamaan ilman pysäköintilaitosta. Pysäköintilaitos palvelee keskikorttelin liike- ja liikunta- sekä toimistotilojen lisäksi mm. uimahallin asiakkaita, puiston- ja venesataman käyttäjiä sekä toimii osana Hämeensaaren asukaspysäköintinä. Pysäköintilaitoksen sijainti on muuttunut luonnosvaiheesta keskikortteliin ja siitä johtuen Uimarintie itäpuolella asuntorakentamisen määrä kasvaa. Pysäköintilaitoksen keskeinen asemasta huolimatta, missä se palvelee aluetta erinomaisesti, se on mahdollista sijoittaa kaupunkikuvallisesti aiempaa paremmin piiloon ison keskikorttelin massan keskelle. Pysäköintilaitoksen kaupunkikuvalliselle laadulle asetetaan korkeat vaatimukset. Rakennusten kerrosluvut ja sijoitus on pyritty suunnittelemaan siten, että mahdollisimman monesta asunnosta olisi hyvät näkymät ympäristöön. Tämän lisäksi on huomioitu korkean rakentamisen vaikutukset ympäristöön eri suunnista katsottuna. Tarkemmat rakentamistapaohjeet on laadittu ehdotusvaiheessa. Myös Hämeensaaren puiston laadukkuuteen kiinnitetään jatkossakin huomiota, kuten myös hyvätasoiisiin kävely- ja pyöräily-yhteyksiin.

1.2.5 M005

Kommenttini asemakaavaluonnoksesta koskevat pääasiassa asemakaavan liikennejärjestelyjä, erityisesti kävelyn yhteyksiä. Olen vuonna 2020 valmistuneessa maantieteen pro gradu -työssäni tutkinut kävelijöiden reitinvalintaa ja kaupunkisuunnittelun onnistuneisuutta kävelyliikenteen suunnittelussa, tutkimusalueena Hämeenlinnan Poltinahon asemakaavamuutosalue. Tältä pohjalta haluan nostaa esiin Hämeensaaren suunnittelumateriaaleista muutamia huomioita, jotta kävelyliikenteen suunnittelu saataisiin varmasti hyvälle mallille jo alusta alkaen.

Ensimmäinen ja tärkein huomioni on se, että kävelyliikenteen suunnitteluun tulee panostaa asemakaavan jatkosuunnittelussa huomattavasti enemmän. Ramboll Oy:n tekemässä liikenneselvityksessä on mainittu, kuinka jalankulku on tärkein areenan käyttäjien liikennemuoto, minkä lisäksi olemassaoleva päivittäistavarakauppa (Citymarket), suunniteltu uusi päivittäistavarakauppa, uimahalli, uimaranta, puistoalue ja rantareitin virkistyskävely tekevät yhdessä sen, että kävely on todennäköisesti koko asemakaava-alueen tärkein liikennemuoto. Tästä huolimatta liikenneselvityksessä kävelyä on selvitetty kaikista liikennemuodoista vähiten, sisältäen karkeita saapumissuunta-arvioita ja kävelyreittien piirtämistä karttaan melko epämääräisellä tasolla.

Asemakaava-alueen jatkosuunnittelussa on ehdottomasti toteutettava perusteellinen kävelyliikenteen selvitys, jossa tarkastellaan alueen yleisimpiä kävelyreittejä ja niiden suuntia, tunnistetaan pullonkauloja, ylimääräisiä mutkia ja kriittisimpiä risteämisiä muiden liikennemuotojen kanssa. Alueen sisäisten kävelyreittien sekä alueen läpi kulkevien kävelyreittien sijainti ja niiden loogisuus, houkuttelevuus ja yhtenäisyys on erikseen tutkittava. Alueen yleisimmällä liikennemuodolla ei ole varaa jäädä suunnittelematta.

Asemakaava-alueelle laaditussa katuverkon yleissuunnitelmassa katualueiden jalankulku- ja pyöräilymahdollisuudet on pääasiassa otettu hyvin huomioon jalankulkuväylien leveyden suhteen, ja monin paikoin suunnitelmat lupaavat katualueille viihtyisää kävely-ympäristöä.

Reittinäkökulman puuttumisen vuoksi katuverkon suunnitelmasta kuitenkin puuttuu tiettyjä oleellisia yhteyksiä, eikä suunnitelma ei tue yleisimpien kävely-yhteyksien suuntia. Jalankulku- ja pyöräily-yhteyksissä tulisi ottaa vahvemmin huomioon suunniteltu Sibeliuksenkadun jatkeena oleva laadukas alikulkutunneli Paasikiventien ali, josta tulisi kävelyn ja pyöräilyn yksi pääreiteistä

Paasikiventien eri puolilla. Tunneli itse on tämän asemakaavan ulkopuolella, mutta sen suunniteltu olemassaolo pitäisi ottaa silti huomioon.

Olen omassa tutkimuksessani huomannut, että varhaisessa vaiheessa mukana olevat kävely-ympäristön puutteet saattavat helposti päätyä lopulliseen rakennettuun ympäristöön, jos niihin ei suunnitteluprosessin aikana puututa, minkä takia kannustan liikenteen sujuvuuden tarkasteluun jo suunnitelmavaiheessa. Koska voi hyvin olla, että peränkuuluttamaani jalankulun kokonaistarkastelua ei tulla tekemään, nostan tässä esiin jo nyt muutamia erottuvia ongelmakohtia.

Hämeensaaren asemakaava rakentuu vahvasti yksityisen tahon areenasuunnitelman ympärille. Toisaalta asemakaava ei kuitenkaan keskustele kovin hyvin areenarakennuksen kanssa erityisesti kävelyn, pyöräilyn ja puistosuunnittelun näkökulmasta. Tämänhetkisen areenasuunnitelman tärkeänä osana on ajatus siitä, että huoltokannen päälle tulee avoin, julkisen katutilan tyyppinen korotettu jalankulkuaukio, jonka kautta pääsee areenaan sisään sekä portaita Vikmaninkadulta Saaritorille sekä leveää portaikkoa pitkin Hämeensaarenpuistoon. On tärkeää, että pihakansi tulee mahdollistamaan nimenomaan kävelyn korttelin läpi, sillä muutoin koko korttelin kokoinen rakennus muodostaa ylitsepääsemättömän esteen Vikmaninkadun ja Saaritorin välille.

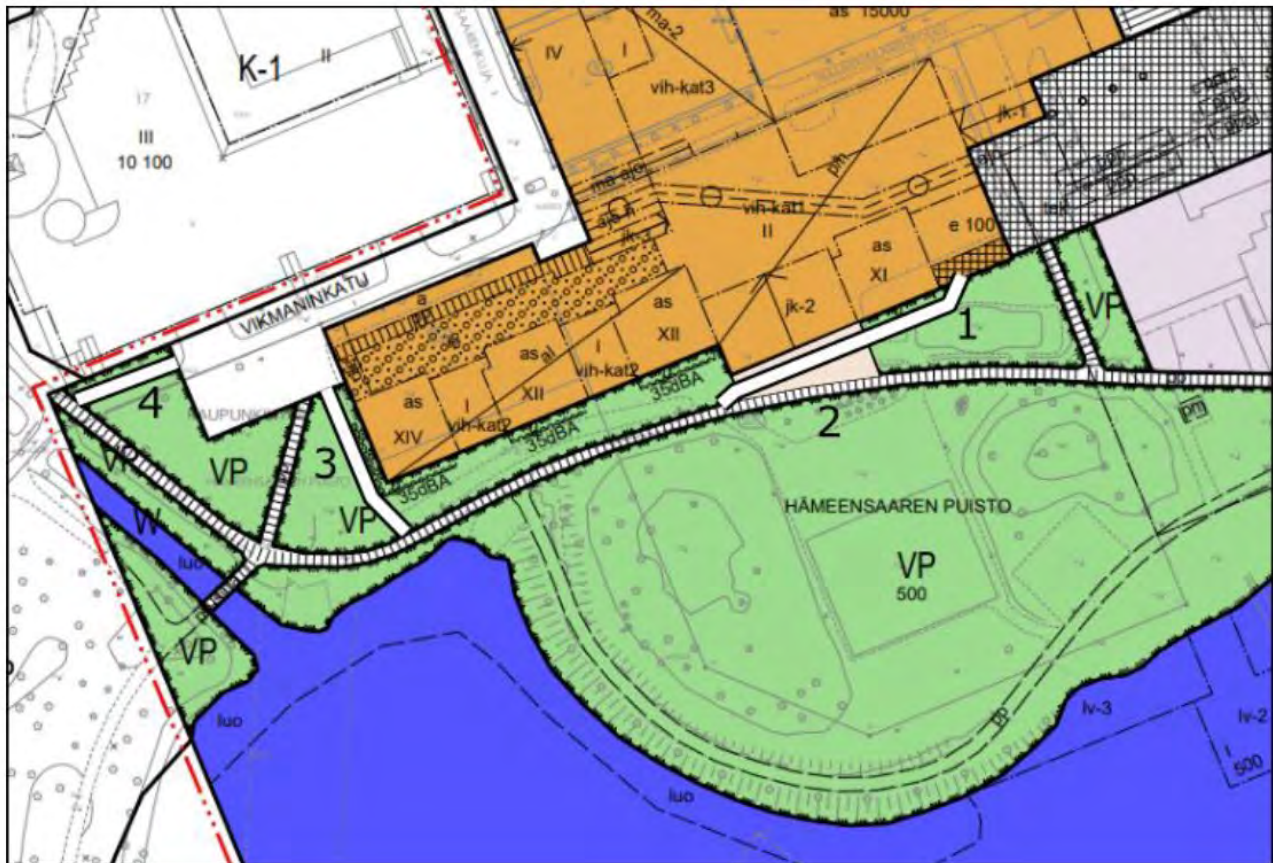
Asemakaavaluonnoksessa mainitaan kyseisen pihakannen kohdalla merkinnässä vih-kat1, että alue tulee pitää ”pääosin julkisesti avoimena”. Ehdotan, että tähän merkintään lisätään erikseen maininta, että viherkaton kautta tulee järjestää pysyvästi avoin julkinen kulkuyhteys Saaritorin ja Vikmaninkadun välille. Kävelyliikenteen läpikulun turvaamiseksi ja esteettömyyden huomioimiseksi ehdotan myös, että myös portaikolle merkinnällä jk-3 lisätään maininta julkisesta hissiyhteydestä, joka integroidaan rakennukseen.

Tähän mennessä tehdyistä kävelyliikenteen tarkastelusta sekä Vikmaninkatu että areenan pihakansi puuttuvat kokonaan, vaikka molemmat ovat oleellisia osia alueen kävelyyhteyksiä. Vikmaninkadulle tulee paljon areenarakennuksen ja asuinkerrostalojen asukkaiden kävelyliikennettä sekä todennäköisesti läpikulkukävelyä, joten katua ei voi unohtaa. Lisäksi Vikmaninkadun eteläpää liittyy huonosti ympäröivään puistoalueeseen, joten rakennuksen sivuja myötäilevät kävely- ja pyörätiet puistoalueella olisivat myös tarpeen.

Pihakansisuunnitelmaan kuuluu oleellisesti myös niin sanotut ”kaupunkiportaat” jotka laskeutuvat etelään puistoon päin. Porrassuunnitelmaa ei ole kuitenkaan millään tavoin huomioitu asemakaavassa puiston osalta eikä puistosuunnitelmassa, vaan portaat päättyvät istutusalueen laitaan. Puistosuunnitelmaa olisi ehdottomasti päivitettävä asema-kaavasuunnitelmien kanssa, jotta portaat saadaan luontevasti esim. puistokäytävälle johtavan kiveyksen avulla liittymään puistoalueeseen.

Tämän lisäksi puisto- tai katusuunnitelmaan ja asemakaavaan olisi ehdottomasti lisättävä edellä mainittujen portaiden alapuolelta rakennuksen sivuitse kulkeva uusi kävely- ja pyörätie, jonka voisi toteuttaa joko asfaltoituna tai sorapintaisena. Suunnitelmissa oleva puiston läpi uimahallin eteläpuolelta kiertävä pyöräilyn pääväylä vastaa hyvin pyöräilyn tarpeisiin, mutta ei areenan, puiston, uimahallin ja asuintalojen väliä kulkevien kävelijöiden tarpeisiin. Saaritorin ja rantareitin välille jää kummallinen mutka, joka ei toteuta hyvää kävely-ympäristöä. Suorempi reitti on oleellinen osa uimahallille ja ylittää Hämeensaaren läpi kulkevia reittejä.

Olen piirtänyt edellä mainitsemi puutteita korjaavat reittiehdotukset alla olevaan asemakaavaluonnoksen osaan. Tarkoitukseni ei ole väittää, että kaikki nämä tulisi kirjata asemakaavakarttaan. Sen sijaan ne pitäisi tapauskohtaisesti huomioida joko asemakaavan, kunnallistekniikan tai puistoalueiden suunnittelussa. Reitti numero 1 on Saaritorille suoremman kävely- ja pyöräyhteyden tarjoava väylä, joka olisi hyvä sisällyttää jo asemakaavakarttaan. Numeron 2 alue on portaiden alla oleva aukio, joka tulisi huomioida puistosuunnitelmassa. Numerot 3 ja 4 ovat Vikmaninkadun pään yhteyksiä täydentävät reitit. Näistä numeron 4 reitti päättyy tosin Vikmaninkadun ajoradan pohjoispuolelle, johon ei katuverkon yleissuunnitelman mukaan ole tulossa jalkakäytävää. Reitit 3 ja 4 voi huomioida myös pelkässä puistosuunnittelussa.



Liikenneasioiden lisäksi haluaisin muistuttaa, että yksityisen hankkeen mahdollistaviin asemakaavahankkeisiin sisältyy riski, että yksityinen hanke ei toteudukaan. Tällöin käteen jää asemakaava, jolla ei voida tehdä mitään muuta, kuten kävi Kirstulan autokauppakeskuksen asemakaavan kanssa. Kaupungin kaavoitustyön sujuvuuden parantamiseksi ja riskien minimoimiseksi tässäkin asemakaavassa kannattaisi luoda mahdollisuudet sille, että kaava olisi toteutettavissa myös muiden rakennuttajien toimesta ja hieman erilaisillakin suunnitelmissa. Siksi liian yksityiskohtaisia, pelkästään nykyisen areenahanketta ajavan tahon arkkitehtonisiin suunnitelmiin perustuvia seikkoja ei välttämättä kannata kirjata asemakaavaan sitoviksi määräyksiksi.

Koska areenarakennuksilla on riski muodostua sisäänpäin kääntyneiksi ja muurimaisiksi rakennuksiksi, toivon että suunnitelmissa kiinnitetään huomiota katutilan viihtyisyyteen. On hyvä, että asemakaavaluonnokseen sisältyy kortteliin 16 määräys liiketilojen rakentamiseksi katutasoon. Toivon, että katutilojen elävyyden varmistamiseksi hyödynnetään myös muita asemakaavoituksen

keinoja, jotta voidaan varmistaa, että Hämeensaarenkadun ja Uimarinkadun katutasojen seinät ovat eläviä ja kadulle avautuvia.

Vastine:

Hämeensaaren suunnitelma on muuttunut ja monitoimiareenaa ei alueelle tule. Tämä on mahdollistanut alueen suunnittelun eri tavalla. Hämeensaareen on muodostunut mm. katulenkki ja pysäköintilaitoksen paikka on muuttunut. Tästä syystä mielipiteessä esitetyt monet asiat ovat vanhentuneita.

Sibeliuksenkadun alitus tulee muuttumaan Paasikiventien siirron yhteydessä. Siihen saakka nykyinen alikulku palvelee kävely-yhteytemä keskustaan. Nykyistä alikulkua ei tulla kehittämään voimakkaasti, mutta sen kunnosta pidetään huolta. Uuden alikulun yhteydessä mahdollisuudet viihtyisään ja laadukkaaseen alikulkuyhteyteen ovat paremmat.

Ehdotusvaiheessa on päivitetty liikenneselvitys nykyisen suunnitelman mukaan.

Asemakaavaehdotuksessa on varattu kävelylle ja pyöräilylle riittävästi tilaa katutilasta ja rantareiteiltä. Vikmaninkadun roolia ei ole tarkoitus erityisesti korostaa kävelyliikenteen näkökulmasta, mm. raskaan liikenteen keskittyessä sinne. Keskikorttelin katutason julkisivupintoihin on tavoite saada liike- ja palvelutiloja, jotta vaikutelmasta tulisi avoimempi.

1.2.6 M006, Hämeenlinnan keskikaupungin asukasyhdistys ry

Yhdistyksen vaatimukset

1. Yhdistys vaatii, että Hämeenlinnan kaupungin Keskustan (kaupunginosa 3) Hämeensaareen suunnitellun asemankaavan muutosprosessi keskeytetään välittömästi.
 2. Kantakaupungin oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2035 alueen suunnittelun lähtökohtana pitäminen keskeytetään välittömästi.
 3. Kaupunki käynnistää heti suunnitelmat maankäytön ja kaavoituksen muuttamiseksi siten, että
-

koko Hämeensaaren alue rakennetaan korkeatasoiseksi vetovoimaisuutta lisääväksi ja kaupungin asukkaiden terveyttä ja viihtyisyyttä ja turvallisuutta edistäväksi puistoksi.

4. Kaupunki asettaa koko Hämeensaaren alueen puistosuunnittelua varten työryhmän, jossa on sekä kaupungin että yhdistyksen edustus.

5. Jos kaupunki ei suostu edellä yhdistyksen esittämiin muutoksiin koko alueen vetovoimaiseksi puistoksi rakentamisesta, kaupunki keskeyttää kuitenkin kaiken koko alueen kaavoitus- ja suunnittelutyön kunnes se on suorittanut koko aluetta koskevan perusteellisen ympäristötutkimuksen ja siihen erityisesti sisältyvän ilmastotutkimuksen.

Samoin kaupungin tulee käynnistää Paasikiventien varrella asuvien asukkaiden perusteelliset terveystarkastukset.

Kaupungin tulee myös tutkia, millä tavalla sen suunnitelmat (rakentamisen tiivistäminen) aiheuttaa asukkaille lisääntyvää vaaraa koronavirustartuntoihin ja muihin tulossa oleviin pandemioihin.

Kaupungin tulee luoda järjestelmä, millä tavalla päätökset vaikuttavat, asukasvaikutusten arvioiminen, ja yritysten elämiseen ja toimintaan.

Perustelut

Kaupunki on luovuttanut yllättäen maksutta sille kuuluvat lailliset Hämeensaaren suunnitteluoikeudet yksityiselle osakeyhtiölle, jolle ei ole asetettu minkäänlaisia suunnitteluvastuita.

Suunnittelu on saatettava heti takaisin kaupungin tehtäväksi siten, että sillä turvattaisiin suunnittelun avoimuus ja alueen asukkaiden osallistuminen ja vaikuttaminen.

Esillä olleiden suunnitelmien toteuttamisen mukainen rakentamisen ja asumisen tiivistäminen merkitsevät kiistatta otollista maaperää tämän hetken ja muiden tulossa olevien pandemioiden tehokkaalle leviämislle. Kaikkien tiedossa on, että mitä tiiviimpää rakentamista ja asumista sitä herkemmin pandemiat leviävät.

Kaupungin tulee maankäytön ja kaavoituksen suunnittelussa ottaa huomioon, kuten lakikin velvoittaa, suunnittelun terveys-, viihtyisyys- ja turvallisuusvaikutukset asukkaisiin.

Kaupungin on laadittava sellaisia maankäytön ja kaavoituksen suunnitelmia, joilla tehokkaasti estetään pandemioiden leviäminen kaupungissa.

Useilla tieteellisillä tutkimuksilla on osoitettu, että asumisalueiden läheisillä virkistävillä puistoilla on todettu olevan todella merkittävä positiivinen ja tervettä elinikää pidentävä vaikutus puistojen äärellä asuviin.

Asukkaiden osallisuus alueiden suunnittelussa on todella tärkeää. Julkisuudessa ovat asumisen tiedemiehet esittäneet mielipiteitä, joiden mukaan asukkaita ei nykyään kuulla tarpeeksi, eikä asukkaiden mielipiteille juurikaan anneta painoarvoa. Tämän vuoksi on välttämätöntä, että kaupunki palauttaa Hämeensaaren suunnittelun takaisin itselleen ja perustaa alueen suunnitteluun työryhmän, jossa on kaupungin ohella edustus myös Hämeenlinnan keskikaupungin asukasyhdistys ry:stä.

Kaupungin omien selvitysten mukaan Paasikiventie Hämeensaaren kohdalla on kaupungin ilmansaasteisin kohta, 40 % kaupungin ilmansaasteista. Kuitenkin kaupunki tahtoo vielä pahentaa ilmastotilannetta kaavoittamalla Paasivientien varteen katukuilun muodostavan talokolossin. Samoin kaupungin suunnitelmissa on lisätä voimallisesti liikennettä Paasikiventielle ja tällä tavalla yhdessä sallitun nopeuden kanssa lisää saastetta.

Kaupungin on tilanteen selvittämiseksi tehtävä alueella perusteellinen ympäristötutkimus myös sekä maaperän että ilman suhteen.

Jotta saataisiin selville nykyisten saasteiden aiheuttamat sairaudet (syövät ja sydän- ja verisuonisairaudet) kaupungin tulee tehdä alueen asukkaille perusteellinen terveystutkimukset ennen suunnitelmien jatkamista. Tutkimus voidaan tehdä myös olemassa olevien alueen asukkaiden terveystietojen perusteella.

Vastine:

Kaupunginhallitus on myöntänyt määräaikaisen suunnitteluvarauksen hakemuksen ja toimivaltansa perusteella. Suunnittelualuevaraus on voimassa vuoden 2023 loppuun asti. Hankkeen suunnittelua on tehty ja edistetty yhteistyössä kaupungin kanssa. Alueen asemakaavoituksesta vastaa Hämeenlinnan kaupunki.

Oikeusvaikutteinen yleiskaava 2035 on täyttää lain vaatimukset alueen asemakaavatason mukaiselle maankäytön suunnittelulle. Yleiskaava perustuu selvityksiin ja on kaupunginvaltuuston hyväksymä. Kaavatyössä tutkitaan alueen kehittämismahdollisuudet asumisen, kaupan, vapaa-ajan ja virkistysalueen suhteen ja huomioidaan riittävät ja toimivat katu- ja liikennejärjestelyt sekä huolehditaan riittävästä virkistysalueesta Hämeensaaren eteläosassa. Yleis- ja asemakaavoitus perustuu riittäviin selvityksiin, johon sisältyy vuorovaikutus osallisten kanssa kaavaprosessin aikana. Asemakaavoituksesta tiedotetaan ja kaavoituksen eri vaiheissa on kaikilla osallilla mahdollista jättää asiaan liittyviä mielipiteitä ja muistutuksia. Hankkeesta on järjestetty mm. yleisötilaisuus joulukuussa 2020. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä muun valmisteluaineiston kanssa ja vuorovaikutusta on tehty MRL:n mukaisesti. Yleiskaavan yhteydessä tehtyjen selvitysten lisäksi tätä hanketta varten on laadittu useita selvityksiä. Alueella on laadittu mm. luontoselvityksiä, taloudellisten vaikutusten arviointi, liikenneselvitys ja puiston yleissuunnitelma.

Hämeenlinnassa on merkittäviä puistoalueita ja Hämeensaaren kehittämisen myötä niitä syntyy myös lisää. Ranta-alueet reititeineen on tarkoitus jättää edelleenkin kaikille asukkaille avoimiksi. Ruutukaavakeskustassa virkistyskäytön kannalta merkittäviä puistoja on yhteensä 13 hehtaaria, tästä Linnan puiston osuus on noin 5,2 ha. Näiden puistojen osuus on ruutukaavakeskustan pinta-alasta (73 ha) noin 17,5 %. Lisäksi keskustan reunoilla on noin 0,82 ha liikennealueiden läheisiä kaavoitettuja virkistysalueita, joilla on merkitystä suojaviheralueina ja katuvihreänä. Hämeensaaren maapinta-ala on noin 12,85 ha (vain Hämeensaaren niemi, ei sisällä Paasikiventien varren kapeaa rantakaistaletta), josta asemakaavoitettua puistoa on noin 3 ha (n. 23 % maapinta-alasta).

Asukkaiden sairastavuuteen vaikuttaa monet mm. perinnöllisetkin tekijät, jolloin maankäytön suunnittelua ja rakentamista ei voida pohjata pelkästään tähän näkökulmaan. Rakentamisen ja rakennusten terveellisyydestä on erikseen omat määräyskokoelmansa. Suunniteltu maankäyttö ei

tuota nykyistä Hämeenlinnan ruutukaavakeskustaa tiiviimpää kaupunkirakennetta. Koronaviruksen aiheuttama pandemiaa ei ratkaista kaupunkisuunnittelun vaan lääketieteen keinoin. Paasikiventie on merkittävin länsi-itäsuuntainen väylä Hämeenlinnan keskustassa. Liikenteen aiheuttamat päästöt vähenevät puhtaampien teknologioiden toimesta. Keskustaan ei ole osoitettavissa Paasikiventietä parempaa yhteyttä. Liikenteen vaikutuksia on selvitetty useaan otteeseen yleiskaavan ja alueelle sijoittuvien muiden asemakaavojen yhteydessä.

1.3 Luonnosvaiheen yleisötilaisuus

Kaavaluonnosta esiteltiin kaikille avoimessa webinaari yleisötilaisuudessa 15.12.2020 klo 18-20.

Tilaisuuteen osallistui esittelijät mukaan luettuna hieman alle 50 henkilö. Hämeensaaren kehitysvaiheita kävi läpi maankäytön suunnittelujohtaja Niklas Lähteenmäki.

Asemakaavaluonnosta esitteli arkkitehti Tommi Terästä ja asemakaavan viitesuunnitelmaa Tuomas Silvennoinen PES-arkkitehdeiltä. Tilaisuuden lopuksi esitettiin seuraavat kommentit vastauksineen.

KOMMENTTI

Areenan kapasiteetista tarkennusta. Paljonko Areenan kapasiteetti esim. jääkiekko-ottelussa on ja miten se jakautuu istuma-, seisoma- ja aitiopaikkoihin?

VASTAUS: Tällä hetkellä kapasiteetti on jääkiekossa 5000-5500. Areenan tarkemmassa suunnittelussa paikkamäärä vielä tarkentuu. Lähtökohtaisesti puhutaan silloin istumapaikoista ja aitiopaikoista. Aitioita on tulossa jonkin verran. Kun ajatellaan että areena palvelee myös muita tapahtumia esim. konsertteja paikkamäärää on mahdollista kasvattaa yli 6000 katsojaan.

KOMMENTTI

Voidaanko massiivista rakentamista, etenkin korkeaa rakentamista vähentää?

VASTAUS: Hankkeen puolesta voidaan sanoa, että hankkeen kerrosala jakaantuu pääpiirteiltään kolmeen osaan: asumiseen, palveluille ja areenan tiloihin. Arkkitehtuurisuunnittelun lisäksi hanketta on suunniteltu myös taloudellisesta näkökulmasta, eli millä tavalla tämä hanke voi toteutua.

Siinä asuntojen kokonaismäärä on olennainen. Se että kuinka asuntojen määrä voidaan toteuttaa edellyttää sitä, että ne ovat joko laajasti aluetta peittäviä (haastava toteuttaa) tai sitä että ne ovat pistemäisiä tornimaisia rakennuksia. Suunnittelussa on päädytty siihen, että rakennukset olisivat mieluummin tornimaisia, jolloin alueelle tuleva rakentaminen ei muodostuisi muurimaista massiivisuutta. Määrä tulee siitä, että hanke olisi elinkelpoinen ja se voidaan toteuttaa.

Taustalla on yleiskaavatyö ja siinä on pitäyditty hyvin siinä määritellyissä periaatteissa. Mitä lähemmäksi moottoritietä mennään sitä korkeampaa rakentamista voi alueelle sijoittaa. Alue liittyy hyvin massiiviseen ympäristöön: moottoritie, Goodman ja taustalla Myllymäen mäki, joka kutistaa keskustan länsipuolta. Taustalla on jo yleiskaavassa tutkittu kaupunkikuvallinen lähtökohta, jota nyt asemaakaavoituksessa noudatetaan.

On huomattava, etteivät nyt esitetyt rakennukset ole erityisen korkeita, vaan muutaman kerroksen korkeampia, kuin Hämeenlinnan korkeimmat rakennukset.

KOMMENTTI

Missä vaiheessa Sepos hanke tuli mukaan ja päätettiinkin että rakennetaan massiivisesta ja tehdään jäähalli ja toimistoja? Yksi vaihtoehto olisi ollut, että olisi tyydytty vähän pienempään rakentamiseen. Yksi mikä on mietityttänyt Kartanonkosken alue Vantaalla, joka on hyvin kaunista uusvanhaa aluetta. Tämä olisi sopinut kaupunkikuvallisesti hyvin myös Hämeensaareen ja olisi saatu yhteys myös vanhoihin rakennuksiin. Olisiko hankkeen voinut siirtää Kantolaan. Lisäksi esimerkkinä kaunista puistorakentamisesta voitaisiin ottaa mallia Kotkan puistoista.

VASTAUS: Rakentamisen laajuustavoitteet on tarkasteltu jo yleiskaava- ja arkkitehtikilpailuvaiheessa. Tavoitteiden mukaisesti on haettu keskustamaista tiiveyttä. Tiiveydessään Hämeensaareen ajateltu on vastaavaa tiiveyttä kuin nykyisessä ruutukaavakeskustassakin. Se että rakennetaan myös luo mahdollisuuksia. Tietty määrä rakentamista on edellytys myös toteutettavuudelle.

Hämeenlinnan kaupunkikuva on hyvin rikas ja monipuolinen. Siellä näkyy suomalaisen kaupunkirakentamisen historian eri vaiheet ehkä paremmin kuin missään muualla ja voidaan ajatella niinkin, että jatketaan sitä perinnettä. Jokaisella ajanjaksolla tehdään sen ajanjakson asioita. Hämeenlinnassa on erilaisia alueita rakentamiselle. Kauempana keskustasta voidaan tehdä myös pienimuotoisempaa. Keskustan läheisyydessä pyritään kehittämään alueita keskustamaisesti.

Mitä Areena-hankkeeseen tulee, ollaan oltu iloisia siitä, että keskustaan saataisiin muitakin toimintoja kuin asumista. Kaupan suhteen tilanne näyttää huolestuttavalta ja on hienoa, jos saataisiin keskeinen, paljon väkeä vetävä ja hyvin saavutettava toiminto keskustaan. Jos areena sijoittuisi pois keskustasta esimerkiksi Kantolaan, vaikutusta keskustan elinvoimaisuuteen ei samalla tavalla syntyisi.

Kotkan puistot ovat yksi hienoimmista vihersuunnittelun saavutuksia Suomessa viime aikoina. Yksi hienompia viheralueiden suunnittelun ja toteutuksen helmiä Suomessa on myös Hämeenlinna, jossa perinteet puistorakentamiseen ulottuvat kauas. Meillä hienoimmat puistot ja rannat on jo pääosin tehty. Hämeensaari liittyy osaksi tätä jatkumoa.

KOMMENTTI

Miten alueella on otettu ilmastonmuutokseen sopeutuminen huomioon? Voisiko hulevesien viivytysrakenteita hyödyntää vesiaiheina? Voiko kaavassa määrätä esim. areena-hankkeen ulkopuolelle sijoittuvat matalammat kerrostalot puurakenteisiksi? Hämeenlinnaanhon on tulossa puuelementtejä tuottava tehdaskin.

Areenahankkeeseen liittyvät kerrostalot vaikuttavat huomattavan lasisilta ja tuntuvat olevan kuin eri suunnitelmasta areenaan nähden.

VASTAUS: Viherkattoajatus liittyy hulevesien viivytysajatteluun. Kattorakenteissa on hulevesiä viivyttäviä kerroksia. Hämeensaari sijaitsee lähellä Vanajaveden pintaa ja asettaa haasteita hulevesien käsittelylle maantasossa.

Puurakentaminen on osa kaupunginkin tavoitteita, mutta puurakentamiselle täytyy löytyä myös sopivat paikat. Puurakentamisessakin on hyvä puolensa mutta myös haasteensakin ja rajoitteensakin. Kierrätettävyyttä voidaan toteuttaa myös muissakin materiaaleissa. Ei ole olemassa parasta materiaalia. Puussa on hyvät puolensa, mutta niin on myös muissakin materiaaleissa. Ehdotusvaiheessa täytyy pohtia missä määrin lähdetään määräämään rakenneratkaisuja kaavalla. Tavoitteena on kyllä tehdä Hämeensaaresta monipuolinen ja kaupunkiympäristönä rikas alue.

KOMMENTTI

Todella hieno kaavaluonnos!

KOMMENTTI

Miten välttämätöntä on taas rakentaa uusi pysäköintilaitos, kun ajatellaan että meillä on Kaivoparkki varsin lähellä Hämeensaaren aluetta?

VASTAUS: Pysäköintilaitos on osa Hämeensaaren suunnitteluratkaisua. Keskitettyllä pysäköintiratkaisulla voidaan säästää maa-alaa muille toiminnoille rakentamiselle ja puistoille. Pysäköintilaitoksen tulisi olla riittävän lähellä. Asumisen käyttöön Kaivoparkki on liian kaukana, mutta tapahtumapysäköinnin paikoitusmahdollisuuksiin se sopii hyvin. Laitos parantaa myös uimahallin pysäköintitarjontaa. Nykyinen järjestely vie valtavasti maa-aluetta, mutta tuottaa varsin vähän paikkoja.

KOMMENTTI

Onko areenan teräsrakenne saman tyyppistä kuin esim. Verkatehtaalla? Tai löytyykö jotain vertailukohtia?

VASTAUS: Tässä ilmeisesti tarkoitetaan areenan ulkooverhousia? Areenan muut rakenteet ovat ihan tavallisia rakenteita. Ajatuksena on tosiaankin käyttää tosiaankin saman tyyppistä ruostutettua terästä, jossa ruoste suojaa terästä. Tällöin teräs on huoltovapaa ja pitkäikäinen. Alueella tavoitellaan myös tiilipintoja, joihin ruostutettu teräs sopii varsin hyvin.

KOMMENTTI

Keskustan pysäköintiohjelman mukaan mukaan ap-määrästä saa vähentää 20%, jos ap:t sijoitetaan pysäköintilaitokseen. Hämeensaari-hankkeessa ko. vähennys on tehty myös omien paikkojen osalta, vaikka ne eivät sijoitukaan yleiseen pysäköintilaitokseen.

VASTAUS: Ajatus on ollut se että silloin kun paikat eivät ole nimettyjä, voidaan helpotuksia myöntää. Ajatus on ollut, ettei omistajuus ole merkitsevä tekijä vaan se että paikat ovat nimeämättömiä.

KOMMENTTI

Voidaanko näin korkeaa rakentamista toteuttaa puurunkoisena?

VASTAUS: Nykymääräyksien mukaan puurakentaminen on helpompaa, kun ollaan hieman matalammissa rakennuksissa. Puurakentaminen on aina sellainen asia, jota tulisi jokaisessa hankkeessa vakavasti harkita onko se sopiva ja järkevä ratkaisu kulloiseenkin hankkeeseen. Hämeensaarihankkeessakin tätä on pohdittu ja nähty että esitetty hotelli soveltuisi hyvin puurakentamiselle, mutta toistaiseksi ei vielä kuitenkaan että 9-12.kerrosta korkeat rakennukset olisivat siihen kaikkein soveltuvimpia.

KOMMENTTI

Miksi kaavaluonnoksessa ei ole määritelty tarkasti hotellirakennusoikeuden määrää eikä pysäköintilaitoksen liikerakennusoikeuden määrää?

VASTAUS: Kaavaluonnoksessa hotellitoiminto on yksi mahdollisista toiminnoista. Kaavamääräys KTYA mahdollistaa myös hotellitoiminnan, mikäli siihen operaattori löytyy.

Kyseisten liiketilojen merkitys on ensisijaisesti kaupunkikuvallinen, jotta julkisivusta maantasosta ei tulisi umpinainen. Paikotuslaitoksen Uimarinkadun varteen osoitettavien liiketilojen rakennusoikeudellinen kerrosneliömetrimäärä jäänee P-laitoksen mitoitukselta johtuen sinänsä suhteellisen pieneksi. Ehdotusvaiheessa pohditaan vielä, tullaanko liiketiloille osoittamaan rakennusoikeutta luonnosta tarkemmin.

KOMMENTTI

Maakuntakaavan mukaan rikkaan kulttuuriympäristön säilyttämiseen pitää panostaa, miten katsoitte, että korkeat betonirakennukset sopivat tähän ajatukseen? Vastaus että Hämeenlinnan keskustassa on betonirakennuksia, ei ole oikea vastaus tähän.

VASTAUS: Tässä on tutkittu kulttuuriympäristöä, siltä osin kuin niitä on inventoituina - niin kuin kaavoituksessa yleensäkin. Yleiskaavan yhteydessä on selvitetty myös lähialueen rakennusperintöä, arvoja ja erityisominaisuuksia. Lähestulkoon suurin osa Hämeenlinnan keskustan rakennuskannasta on vähintään maakunnallisesti arvokasta. Valtakunnallisesti merkittävä linnan maisema keskustan pohjoispuolella ei ulotu Hämeensaareen asti, samoin kuin Verkatehtaan maisema. Hämeensaaren rakentaminen ei muuta näitä arvoja ja mm. moottoritien läheisyyden vuoksi Hämeensaari kestää huomattavaakin rakentamista.

Suhteessa Hämeensaareen keskeiset asiat kulttuuriympäristöjen kannalta ruutukaavakeskustassa ovat torialue ja osittain linja-autoaseman alue. Hämeensaaren rakentamisella ei puututa näihin kulttuuriympäristöarvoihin, koska Hämeensaari on kuitenkin näistä selkeästi irrallinen oma saarekkeensa. Suunniteltu rakeisuus, tiiveys ja umpikorttelimaisuus ovat sellaisia, joilla kuitenkin tavoitellaan alueen keskustamaista rakentumista.

KOMMENTTI

Betonirakentaminen tuottaa valtavasti hiilidioksidia eikä ole kierrätettävissä muuten kuin varastoalueiden pohjiksi mikä ei myöskään ole ympäristön kannalta riskitöntä.

VASTAUS: Rakennustekniikka, mikä Suomessa on käytössä, on kerros- ja palvelurakentamisessa varsin betonipainotteista, kun taas pientalorakentamisessa puurakenne on yleisin. Tilanne tulee markkinoista, joka muuttuu hitaasti ja siihen vaikuttaa kustannukset voimakkaasti. Jos betoni

korvataan puulla nostaa se vielä tällä hetkellä kustannuksia kaupunkimaisessa rakentamisessa. Betonin kierrätettävyyden on, kuten kommentissa mainitaan, mutta asiaa tutkitaan koko ajan ja betonin hyödynnettävyys kehittyy sekin koko ajan. Asemakaavalla ei rakennusten rakennetta tyypillisesti määrätä, vaan painotus on rakentamisen mahdollistamisessa.

KOMMENTTI

Montako autopaikkaa on jäämässä tapahtumien käyttöön?

VASTAUS: Tapahtumakäyttöön P-laitokseen osoitetaan kaavassa reilu sata paikkaa. Hämeensaari-hankkeella on joustavasti lisäksi käytettävissään korttelin muista paikoitustiloista lisäpaikkoja. Tarkempi suunnittelu tuottaa vielä tietoa siitä kuinka paljon yli sadan paikkoja on järjestettävissä itse P-laitoksesta.

Keskeistä tapahtumien kannalta on huomioida, että Hämeensaari on erinomaisesti saavutettavissa julkisella ja kevyellä liikenteellä. Uskomme että areenaan autolla saapuminen on vähäisempää tässä sijainnissa, kuin mitä se olisi toisessa sijainnissa. Pääsääntöisesti autojen tapahtumapysäköinti tulee sijoittumaan muualle kuin Hämeensaareen. Samalla nämä ihmiset saadaan keskustan palveluiden ääreen.

Valtaosa tapahtumakävijöistä saapuu myös junalla. Rautatieasemalta Hämeensaari on hyvin tavoitettavissa jalankin.

KOMMENTTI

Miten huomioidaan mm. Palokunnankadun kerrostalojen näkymät Vanajavedelle?

VASTAUS: Rakentamisen myötä maisema tulee väistämättä muuttumaan, mutta vaihtelevakorkuisten rakennusten myötä näkymiä myös säilyy.

KOMMENTTI

Meillä on kyllä upeat puistot! Ensi vuonna on 20 vuotisjuhlat Suomen ensimmäisen kansallisen kaupunkipuiston osalta- hieno juhlan aihe!

KOMMENTTI

Meillä on tosiaan betonin kierrätykseen erikoistunut yritys, useampiakin kaupungin alueella. Trifami tekee siitä tulostamalla uusiobetonia!

KOMMENTTI

Eikö rakennustapaohjeellakaan voida määrätä rakennusmateriaaleista?

VASTAUS: Kyllä voidaan määrätä rakennusmateriaaleista tietyin edellytyksin esim. korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä voidaan vaatia puurakentamista mm. vähähiilisyyteen vedoten, jos se noudattaa kaupungin omia toimia ja tavoitteita. Tärkeintä kaavoituksen kannalta on pyrkiä ratkaisuihin, joilla ei ensisijaisesti estetä jotain ympäristöystävällisempää rakennustapaa, vaan mahdollistettaisiin erilaisia ratkaisuja.

KOMMENTTI

Ilmastonmuutoksen torjunnan ja hiilinielujen kasvattamisen kannalta olisi olennaista siirtää puun käytön painopistettä pitkäikäisiin tuotteisiin, kuten rakennuksiin. Kunnilla on tässä iso rooli, jos sen haluaa ottaa.

VASTAUS: Ollaan samaa mieltä. Kaavoituksessa ja maankäytön suunnittelussa onkin paljon keskusteltu siitä että myös Hämeenlinnassa pyritään lisäämään puurakentamista mahdollisuuksien mukaan. Ehkäpä tulevaisuudessa nähdään sellaisia rakennustapaohjeita, joissa edellytetään enemmän puurakentamista.

Hiilineutraali Hämeenlinna ohjelmassa on maininta siitä, että tulevaisuudessa suunnitellaan myös puukerrostaloalueita. Tavoitteena tämä siis on, mutta ei nähdä, että keskusta laajemmin olisi nimenomaisesti alue, jossa puurakentamista lähdettäisiin vaatimaan osana keskustassa tapahtuvaa täydennysrakentamista.

KOMMENTTI

Kuinkas on? Aikojen alussa on sovittu, että kirkon torni jää kaupunkisiluettiin...?

VASTAUS: Tässä tullaan kysymykseen siitä, kuinka pistemäistä tai muurimaista uusi rakentaminen on.

Pistemäisillä rakennuksilla päästään siihen että siluetti sieltä näkyy ja kerrokset eri ajoilta muotoutuvat yhteensopiviksi. Kirkon tornia ei olla tässä hankkeessa peittämässä millään tavoin, vaan siellä se mäen päällä tulevaisuudessakin näkyy.

KOMMENTTI

Tullaanko kaavoitus keskeyttämään, jos Hämeensaari-hanke ei esitä uskottavaa käyttäjät ja rahoituksen sisältävää uskottavaa ratkaisua varausajan kuluessa eli ensi vuoden aikana?

VASTAUS: Varausaikaa on mahdollista jatkaa vuoden 2021 jälkeenkin. Kaavoitusta tehdään hankkeen mahdollistamiseksi ja sitä tehdään niin kauan kuin hanke on. Eli kaavoituksen puolesta ei ole takarajaa.

KOMMENTTI

Onko tarkoitus että kaikki alueella tapahtuva harrastuspysäköinti (esim. uimahalli) on maksullista?

VASTAUS: Ratkaisu on poliittinen päätös, jota ei asemakaavalla ratkaista.

KOMMENTTI

Tuleeko tästä kunnallisvaaleihin kuuma kysymys.

VASTAUS: Kaavoitusta edistetään osana maankäytön suunnittelun tehtäviä. Toivotaan että kaavaratkaisu on sellainen, jolla Hämeenlinnan keskustaa voidaan kehittää eteenpäin.

KOMMENTTI

Kaavassa uimahallin RO on 7000km², senkö mukaan lasketaan ap:t pysäköintitaloon?

VASTAUS: Uimahallilla on nykyisin n.70 autopaikkaa ja asemakaavan mukainen pysäköintivelvoite olisi uudisrakentamisen yhteydessä yhteensä 140ap.

Pysäköintivelvoitetta tulkitaan nykytilanteen mukaisesti ja mahdollisten myöhempien laajennusten osalta uuden asemakaavan autopaikkainormin mukaisesti. Uimahallin pysäköintipaikkojen osalta varaudutaan siis P-laitoksessa vähintään nykyisen paikkamäärän mukaiseen määrään autopaikkoja. Mahdollisuuksien mukaan paikkoja pyritään järjestämään laitoksesta kuitenkin hieman nykyistä enemmän huomioiden uimahallin varsin korkea käyttöaste ja siitä johtuva noin sadan autopaikan tosiasiallinen paikkatarve. Paikkamäärät tarkentuvat ehdotusvaiheessa.

2 Ehdotusvaiheen palaute

Täydentyä ehdotusvaiheessa

LIITE 5

HÄMEENSAARI RAKENTAMISTAPAOHJE - RO-2581

SISÄLTÖ

Toteutumisen vaiheistus

1. Kortteli 16 (Keskuskortteli)
2. Korttelit 24 ja 25 (Rannan tornitalot)
3. Korttelit 22 ja 23 (Itäpuolen korttelit)

Yleisesti, arkkitehtuurin lähtökohdat

Hämeensaaren täydentyminen lisää uuden julkisivun Hämeenlinnalle, Vanajaveden yli itään ja etelään. On tärkeää, että uuden Hämeensaaren korttelien yleisilmeellä sekä materiaali- ja värimaailmalla liitytään visuaalisesti ja mielikuvatasolla kaupungin pitkään historiaan ja ranta-alueiden maisemaan.

Vanajaveden suuntaan ja sen yli kaupungin julkisivun muodostavat mm. Hämeen linna, Kirsasto, Vaakuna, Verkatehdas ja Vanha Panimo.

Huomioitavaa on myös olevien näkymien säästäminen (mm. kirkon torniin) ja kaupungin siluetin perusteeton ja liiallinen muokkaaminen.

Tekijät ja tilaajat, karttaoikeudet, tekijänoikeusmerkinnät

Laatija: Hämeenlinnan kaupunki, kaupunkirakenne, maankäytön suunnittelu, kaavoitus - Tuija Aaltonen sekä PES-Arkkitehdit Oy - Tuomas Silvennoinen

Karttaoikeudet: Hämeenlinnan kaupunki

Tekijänoikeudet: Hämeenlinnan kaupunki, jollei toisin mainittu

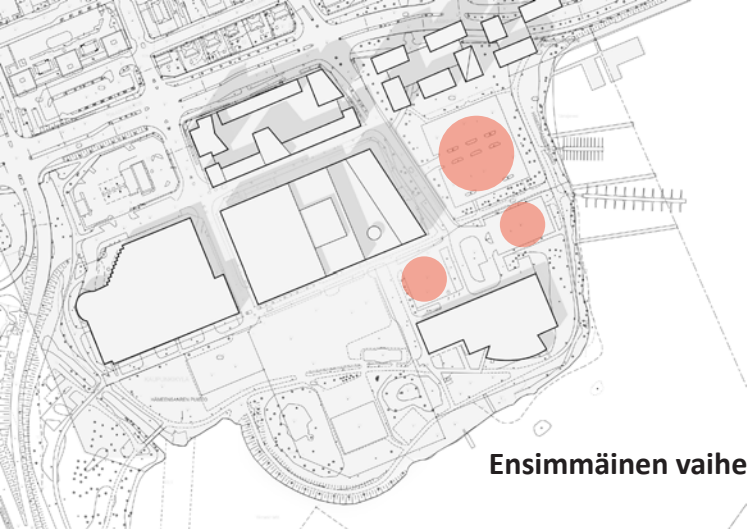
Rakentamistapaohjeen tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus

Rakentamistapaohjeen tarkoitus on tarpeelliseksi arvioituissa kohteissa antaa toteuttamista ohjaavia konkreettisia ohjeita ja suosituksia. Ohjeiden tulee tukea ja täsmentää asemakaavan ja siihen liittyvien kaavamääräysten sisältöä ja antaa niille lisäarvoa. Rakentamistapaohjeen periaatteita noudattava rakentaminen nopeuttaa ja helpottaa rakennuslupien myöntämistä. Rakentamistapaohje on asemakaavan liiteasiakirja, joka esittää hyväksyttävän rakentamistavan.

Rakentamistapaohjeen käyttö

Rakentamistapaohjetta käytetään päätöksenteon ja kaavojen vaikutusarvioinnin työkaluna sekä toteuttamistapojen ohjeena suunnittelijoille ja rakentajille. Rakentamistapaohjetta tulkitsee rakennusvalvonta.





Ensimmäinen vaihe

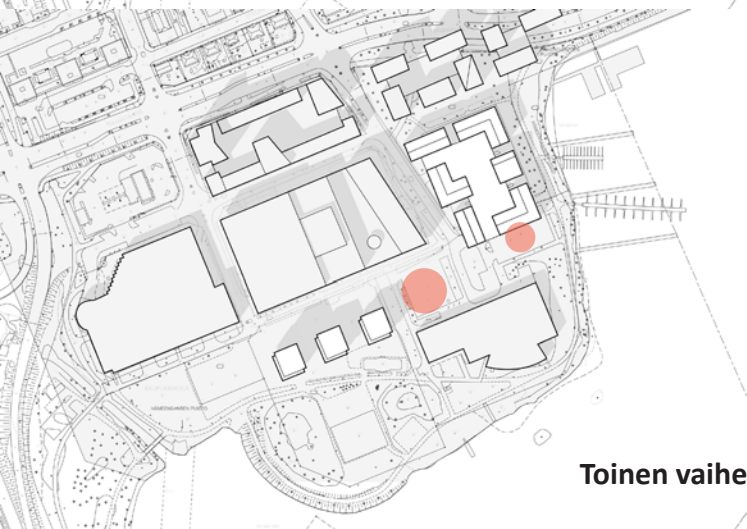
Toteutumisen vaiheistus

Ensimmäinen vaihe

Keskustakorttelin on olennaista rakentua ensimmäisenä, sillä siihen sijoittuu myös esimerkiksi rannan tornitalojen pysäköintiä.

On myös hyvin loogista, että Hämeensaaren täydentyminen jatkuu ensin toteutuvasta ns. Senaatin korttelista etelän suuntaan.

Keskustakorttelin rakentuminen ei juuri vaikuta alueella nykyhetkellä sijaitseviin pysäköintialueiden käyttöön. Rakentamisen aikainen työmaaliikenne lisää alueen liikennevirtoja.



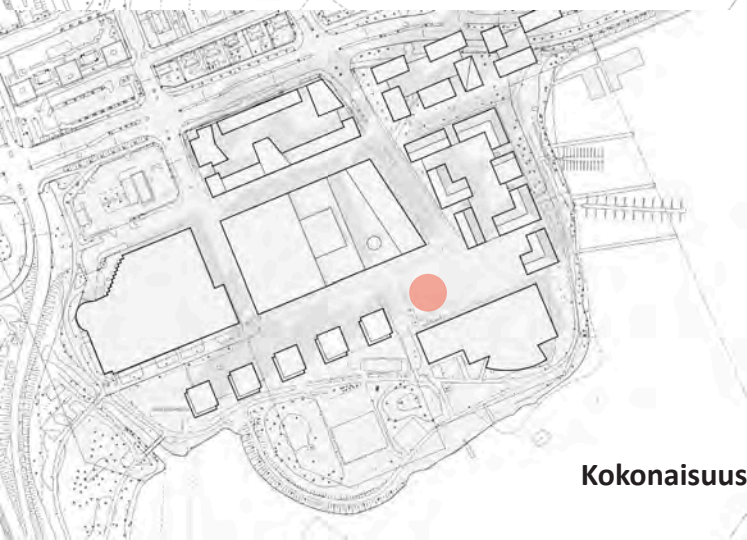
Toinen vaihe

Toinen vaihe

Toisessa vaiheessa voivat rakentua rannan idänpuolimmaisat tornitalot sekä Uimarinkadun itäpuolinen korttelin kokonaisuus.

Rannassa läntisimmät tornit sijoittuvat Hämeensaaren puiston viereiselle hiekkakentälle, mutta vaikuttaa ainoastaan alueen väliaikaisten käyttötarkoitushmahdollisuuksien poistumiseen.

Itäpuolen kortteli sijoittuu suuremman Hämeensaaren pysäköintialueen päälle, mutta säilyttää vielä käytössä suuren osan uimahallin nykyisistä pysäköintialueista. Itäpuolen korttelin on pihakantensa vuoksi rakennuttava likimain samanaikaisesti.



Kokonaisuus

Kokonaisuus

Viimeisessä vaiheessa rakentuvat rannan läntisimmät tornitalot ja itäpuolen kortteliin liittyvä asuinrakennus.

Tässä toteutumisjärjestyksessä alueen yleisilme säilyy koko täydentymisen ajan ”valmiimpana”, ja uudet lisäykset luonnollisesti ja suunnitellusti täydentävät aluetta. Lisäksi asumiselle järjestyy sitä tukevat palvelut (mm. pysäköinti).

1. KORTTELI 16 (Keskuskortteli)

Arkkitehtuurin lähtökohdat

Keskustakortteli sisältää arjen palveluita; päivittäistavarakaupan, kivijalan myymälä- ja ravintolatiloja, liikuntatiloja, toimisto- tai majoitustilaa sekä pysäköintilaitoksen, joka sijoittuu keskelle korttelia. Pysäköintilaitoksen ja toimistotalon väliin, toisen kerroksen tasossa, jää vihreä kansipiha sekä terassi, joka voi olla sekä ravintolan että toimistotalon käytössä.

Keskustakorttelin massa koostuu suurista kappaleista, jotka lepäävät tiiliverhoillun jalustan päällä. Korttelin massa jäsentyy jalustan, liikuntatilojen, pysäköintilaitoksen ja toimistotilojen kappaleisiin, jotka ovat keskenään erilaisia mutta liittyvät materiaalien ja värisävyjen avulla visuaalisesti toisiinsa. Teknisten verkostojen laitetilat voivat olla osa massakappaleiden sommitelmaa rakennusten kattokerroksissa.

On tärkeää, että rakennusten toiminta näkyy kaupunkiin mahdollisimman laajasti. Yhtä lailla tärkeää on myös, että sisätilojen tunnelma liittyy hallitusti korkeatasoisiin ulkotiloihin.

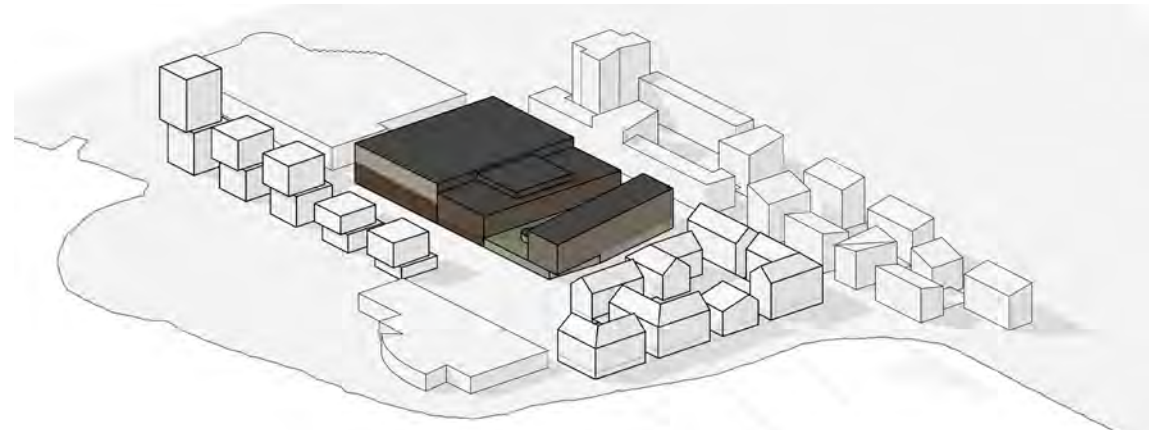
Rakentamisen tapa

Jalustan julkisivut ovat kiviaineisia ja paikalla muurattuja. Muut tilat ovat betoni- tai teräsrunkoisia siten, että ulkoseinät ovat kevytrakenteisia, tarjoten mahdollisimman muuntojoustavaa tilaa eri käyttötarkoituksia varten. Pysäköintilaitos on ilmanvaihdon ja savunpoiston näkökulmasta mahdollisimman avoin, mutta visuaalisesti suljettu.

Julkisivut

Kappaleiden aukotus on rauhallista ja suurimittakaavaista, tukeutuen massa-kappaleiden selkeään geometriaan.

Katutason julkisivu on pääosin paikalla muurattu siten, että se muodostaa kivijalan koko korttelille. Kivijalka on luonteeltaan kaupunkimainen ja mahdollisimman avoin liiketilojen ja sisäänkäyntien avautuessa suoraan katutilaan.



Tiilijulkisivut ovat sävyltään punaruskeita, tummia ja syvän sävyisiä. Muuratuja osia täydentävät metallilevyin verhoillut sekä lasiset pinnat.

Liikuntatilat verhoillaan erillisellä metalliverhouksella, joka sointuu jalustan tiilimuuraukseen. Metalliverhouksen tulee olla hillitysti elävä esimerkiksi metallin taitteisuudella, perforoiduilla osilla tai levykoon saumojen tuottaman kuvioinnin avulla. Liikuntatiloihin liittyy laajoja lasipintoja, jotka avaavat toimintaa katutilaan.

Pysäköintilaitos verhoillaan perforoiduilla metallilevyillä.

Toimistotalon julkisivut ovat pääosin lasia. Julkisivuun liittyy kapeita metalliverhoiltuja umpiosia ja auringonsuojarakenteita.

Täydentävät rakennusosat

Keskuskorttelin opastusjärjestelmän ja ulkomainosten tulee perustua yhteiseen, graafisesti korkeatasoiseen kokonaissuunnitelmaan.

Vesikatoille sijoitetaan aurinkopaneeleita ja niihin liittyy viherkatteella verhoittuja alueita.

2. KORTTELIT 24 ja 25 (Rannan tornitalot)

Arkkitehtuurin lähtökohdat

Asuinrakennukset muodostavat veistoksellisen rintaman saavuttaessa Hämeenlinnaan moottoritietä etelän suunnasta. Rakennusten vaihtelevat korkeudet avaavat näkymiä kaupungin ruutukaavakeskustan suuntaan. Saaritoria reunustavalle julkisivulle, katutasoon sijoitetaan liike- tai palvelutiloja.

Asuinrakennusten massoittelu perustuu yhteen ”nitkautukseen”, joka visuaalisesti katkaisee massan kahteen osaan. Rakennusten kattokerrokseen sijoitetaan näköalatasanteet ja asuntosaunat.

Rakentamisen tapa

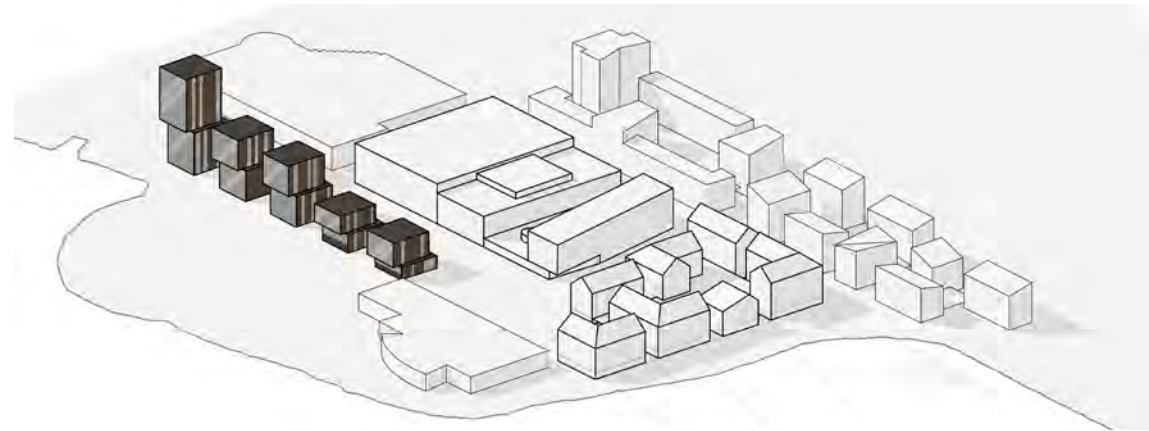
Jalustan julkisivut ovat kiviaineisia ja paikalla muurattuja. Muut tilat ovat betoni- tai teräsrunkoisia siten, että ulkoseinät ovat kevytrakenteisia, tarjoten mahdollisimman muuntojoustavaa tilaa eri käyttötarkoituksia varten. Pysäköintilaitos on ilmanvaihdon ja savunpoiston näkökulmasta mahdollisimman avoin, mutta visuaalisesti suljettu.

Julkisivut

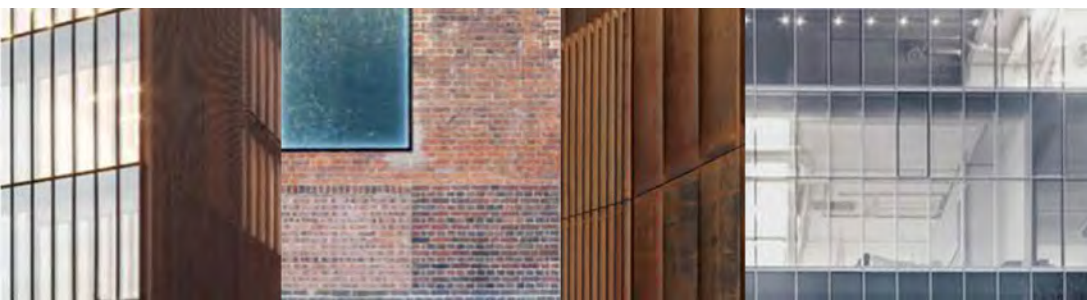
Julkisivut koostuvat pääosin lasiverhoilluista parvekevyöhykkeistä ja punatiilillä verhoilluista julkisivun osista.

Täydentävät rakennusosat

Asuntojen parvekkeet sulautetaan rakennusmassaan. Vesikatoille voidaan sijoittaa aurinkopaneeleita.



Näkymäkuva Hämeensaaren puistosta (kuva: PES-Arkkitehdit Oy)



3. KORTTELIT 22 ja 23 (Itäpuolen umpikortteli)

Arkkitehtuurin lähtökohdat

Asuinrakennukset muodostavat toistensa ympärille kääntyvän umpikorttelin, jonka ulko-oleskelutilat sijoittuvat pihakannen päälle ja pysäköinti sen alle.

Asuinrakennusten yleisilme perustuu perinteiseen rakennustyyliin, johon kuuluu näihin viittaavat materiaalit ja massoitelu.

Kivijalkaan on mahdollista neljässä (Uimarinkatua ja Etelärantaa reunustavassa) talossa rakentaa myös liiketiloja.

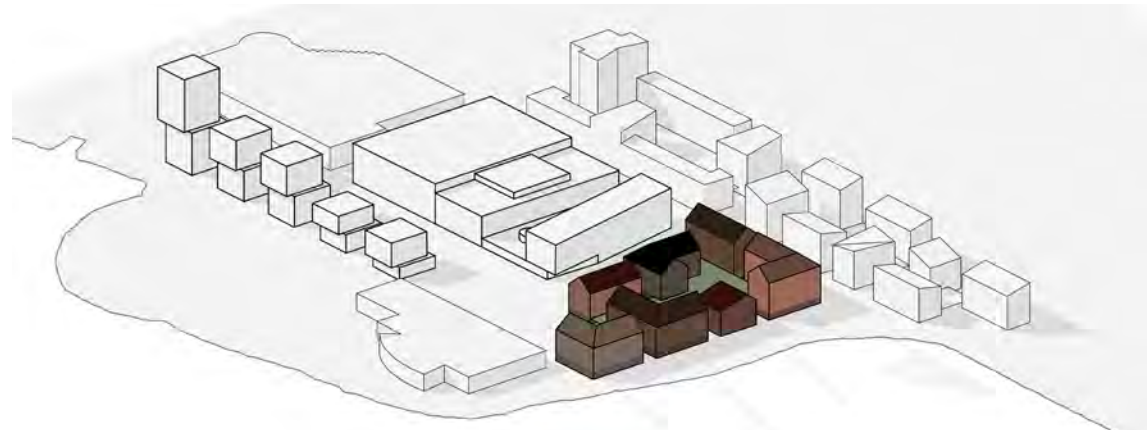
Rakentamisen tapa

Rakennusten edellytetään olevan pääasiassa puurakenteisia. Maantasokerroksen ja siihen liittyvä pihakansi voivat olla muut akuin puurakenteiset. Myös muut rakennusosat voivat tarvittavissa määrin olla esim. kivirakenteisia (väestönsuojat, hissikuilut), mutta pääasiallisen rakennusmateriaalin on toisesta kerroksesta ylöspäin oltava puuta.

Harjakaton on oltava pääosaltaan jyrkkä. Poikkeuksena on tontin 4 talo, jossa epäsymmetrinen harja tuottaa myös loivemman lappeen. Katon harjaa voi elävöittää kattolyhdyillä.

Julkisivut

Julkisivut koostuvat maantasokerroksen kivimäisestä materiaalista (tiili, tiilaatta, maalattu tai sävytetty betoni, luonnonkivi), peittomaalatusta puuver-



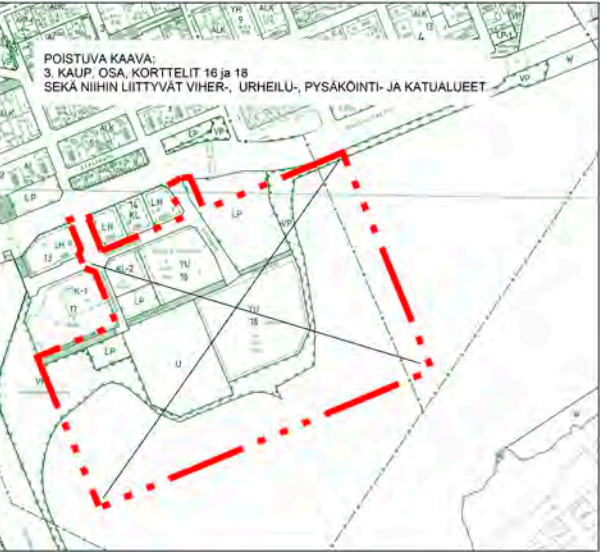
houksesta sekä vesikaton pellityksestä. Maantasokerrosta on elävöitettävä aukotuksella ja vaihtelevilla julkisivuaiheilla. Perinteikkyyteen viittaavan yleisilme toteutetaan nykyaikaiseen tyyliin. Sävyt ovat yhden rakennuksen sisällä yhteensointuvat ja mielellään samansävyiset, suurta kontrastisuutta välttäen. Puuverhouksen tulee rakennuksen julkisivuissa olla yhdensuuntaiset. Eri rakennuksissa käytetään eri materiaaleja, ladontoja ja sävyjä. Kuitenkin siten, että kokonaisuus on yhteensovitettu ja harmoninen.

Täydentävät rakennusosat

Asuntojen parvekkeet sulautetaan rakennusmassaan ja aukotus on nykyaisesti sommiteltu. Vesikatoille voidaan sijoittaa aurinkopaneeleita.



LIITE 6



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRYKSET	
AK	Asuinrakennusten korttelialue.
YU	Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
KTYA	Tomitila- ja asuinrakennusten korttelialue. Korttelialueelle tulee sijoittaa monitoimiarena sekä uheilu- ja liikuntaharrastustiloja.
VP	Puisto.
LV	Venesatama/venealukama.
LPY	Yleisten pysäköintialustosten korttelialue.
W	Vesialue.
	3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupungin tai kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
	Kaupunginosan numero ja nimi.
	Korttelin numero.
	Ohjeellisen tontin numero.
	Kadun, tien, katuaukon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

3 KESK
16
7
KATU

2100	Rakennuskoos kerrosalaneliömetrinä.
IV	Romaalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
vih-kat1	Alue, jolle tulee rakentaa asuinrakennusten pihajärjestelmä: tarkoitettu viherkatu. Alue tulee pitää pääosin julkisesti avoimena. Alueella tulee olla puistutuksia korotetuissa istutustasissa.
vih-kat2	Alue, jolle tulee rakentaa asuinrakennusten pihajärjestelmä: tarkoitettu viherkatu.
vih-kat3	Alue, jolle tulee rakentaa liike-, hotellijärjestelmä ja toimistorakennusten yhteydessä toimiva viherkatu ja katuaukko. Katolle tulee sijoittaa katokkurakenteita. Katolle tulee sijoittaa terassi vieraiden hotellin- ja toimistorakennusten käyttöön.
vih-kat4	Alue, jolla rakennuksen katto tulee olla viherkatekintä.
	Rakennusala. Poikkeaviin olosuhteisiin rajan sen puoleisen sivun, johon merkintä kohdistuu.
pm	Puistomuutamon paikka.
	Pumppaamon paikka.
et	Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa korttelin 18 toimintaan liittyviä maanalaista teknisiä laitteita ja sähkötä, kuten lamppokaivoja.
tek	Montimarean rakennusala.
ar	Liike-, toimisto- ja asuinrakennusten rakennusala.
kla	Asuinrakennusten rakennusala.
as	Rakennusala, jolle on sijoitettava liikealaa ensimääräiseen kerrokseen.
e	Auton säilytyspaikan rakennusala.
a	Maanalaisten tilojen, jolle saa sijoittaa autopaikkoja, varasto-, teknisiä ja väestösuojatiloja sekä muita varten tarvittavia alustoja, rakenteita ja teknisiä laitteita. Tällöin saa sijoittaa yhteen tasoon.
ma-2	Ohjeellinen uukke. Aluevivausta merkintä osoittaa ehdottomasti toteutettavan määräyksen. Uukkeen korkeuden maantasosta lukuun tulee sijoittaa kerrostas 5-7 välillä.
u	Ohjeellinen uukke. Rakennuspaikka jätettävä maantasossa rakentamatta. Mikäli rakennus uudestaan tälle alueelle, uukkeen korkeus kadunpinnasta tulee olla vähintään 5m.
u	Rakennusalan osa, jolla julkisivun on oltava maantasossa sisäsuojitettu vähintään 5m syvyyseen. Sisäsuojituksen alueella saa sijoittaa kantavia rakenteita kuten pilareita.
g	Ohjeellinen rakennuksen paikka.
35dB	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien ja ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemuutoksen vastaan on oltava vähintään osoitetun dB-A-luvun mukainen. Ko- julkisivun puolella sijoitettavat parvekkeet ja terassit tulee suojata melunvaimennuksen kannalta tarpeeksi tehokkaasti. Asunot eivät saa avautua yksinomaan julkisivulle, jossa päällekkäin keskinäistä yllä 55 dB liikenteen ennustelluissa.

le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Katu- tai yleistä julkialueita vasten oleville sivuille tulee sijoittaa matala luonnonväkisen muuti.
	Istutettava alueenosa, jolle on istutettava puita ja pensaita.
	Istutettava puuriivi.
Katuaukko/Tori.	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltaja on sallittu.
pp/h	Alueella oleva ajoraj.
ajo	Ajoraj.
ajo-h	Ajoraj.
ma-ajo	Maanalaisten tai maanalaisten tilojen johtava ajoraj.
jk-1	Alue, jolle tulee rakentaa julkisen porrasrampin Saartorin ja korttelin 16 kansipihan välillä. Porrasrampin läheisyyteen tulee sijoittaa julkisen, esteetön hissisihteyks, joka tulee integroida rakennukseen.
jk-2	Alue, jolle tulee rakentaa julkisen porrasrampin Hämeenlahti- ja korttelin 16 kansipihan välillä. Porrasrampin läheisyyteen tulee sijoittaa julkisen, esteetön hissisihteyks, joka tulee integroida rakennukseen.
jk-3	Alue, jolle tulee rakentaa julkisen porrasrampin Viikmaninkadun ja korttelin 16 kansipihan välillä.
pp	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
p/h	Alueen osa, jolla saa sijoittaa korttelia 16 palvelevaa huolto- ja pysäköintialue.
ppp	Ohjeellinen polkupyöräilyn pysäköintialue varattu alueen osa.
pp-silta	Ohjeellinen alueen osa, jolla saa sijoittaa kevyen liikenteen siltaan liittyviä rakenteita.
lv-2	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
lv-3	Vesialueen osa, jolla saa sijoittaa kellyvän liikerakennuksen.
luo	Vesialueen osa, jolla saa sijoittaa uimalaureita ja -lauteja.
lo-2	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen käyttö suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen, kasvillisuuden ja uhanalaisten eläinlajien elinympäristöjen säilyminen.

YLEISMAÄRYKSIÄ:
15 KAUPUNKIKUJAVIA JA ARKKITEHTUURI
Alue tulee rakentaa arkkitehtonisesti korkeatasoisesti ja keskustamaisiksi. Rakentamiseen käytettävien materiaalien tulee olla kestäviä ja kohteluisia. Arkkitehtuurin kauneusvaikutteita tulee ottaa huomioon rakennuksen ulkonäköä ja rakennuksen julkisivun ja -kattien vuorovaikutusta. Maantasonkorkeudessa tulee käyttää paikallismuutusta tilin ja tavan, jotta voidaan yhdistää rin- cor-ten fensä ja puuta. Tiliyöyön tulee olla käsiteltyä tai siltä muistuttaa ja seaitaa kaapakkaita poikkeamia, tuotantoprosessista seuraavaa yksilöllisyyttä.
Paikalla vietetyt betonipinnat julkisivussa sallitaan, mutta esim. betoniset kuulemattomat seinät tulee vernoilla viimeistellä tavalla.

Montimarean rakennuksen liittyvät lasi-, juoksu-, teras- tai cor-ten levytykset tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina ja meluolosuhteita. Lasin ympäröivien pintojen tulee liittyä julkiseen rakennusta elävöittävä väistys ja aukot.
Saartori sekä yleiselle jalankululle, pyöräilylle ja pysäköinnille varatut katuaukkoet on rakennettava yhtenäisiksi ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisiksi. Saartorille voidaan sijoittaa julkisen taideteos, siten että teos sijoittuu Umaninkadun näkymäakseen eikä aiheuta liikenteistä haittaa.
Saartorille liittyvät huoltoalustat ajorajit tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunkikuvan istuiksi ja arkkitehtonisesti ja materiaalisesti korkeatasoisina.

Yleiselle alueelle liittyvien ukoportaiden tulee täyttää niille asetettavat käyttö- ja turvallisuusmääräykset ja ne tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunkikuvan istuiksi ja arkkitehtonisesti ja materiaalisesti korkeatasoisina. Ukoportaiden tulee yhdistyä viherkatuun tai koynökösi.
Rakennusten teknisten tilojen, apu- ja yhteistilojen ja hissi- ja porrashuoneiden massoitelu, julkisivut ja materiaalisuunnat on sijoitettava rakennuksen arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.
Parvekkeet tulee istuttaa ja niiden tulee olla osa arkkitehtonista kokonaisuutta, eikä niillä saa olla omaa maahan lukuun jättävää kantavaa runkorakennetta.

26 AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT
Rakennuksessa on osoitettava vähintään yksi autopaikka:
-kutenkin asuinrakennuksen 120 k-m2 kotti
-kutenkin toimistorakennuksen 100 k-m2 kotti
-kutenkin liike- tai muun palvelun 70 k-m2 kotti
-kutenkin montimarean 150 k-m2 kotti
-kutenkin hotellitoimintojen 200 k-m2 kotti
Autopaikka saa sijoittaa tontille ainoastaan pihakkeen alle, auton säilytyspaikan rakennusalle (a) ja enintään 320m päässä sijaitsevaan pysäköintialueeseen. Poikkeuksena ovat korttelin 22 ja 24 sekä montimarean autopaikat, jotka tulee sijoittaa alueelliseen pysäköintialueeseen.

Mikäli autopaikat ovat nimeämattonia, voidaan nimeämattonien autopaikojen osalta autopaikavalmuista laskea -20%.
Mikäli tontti liittyy yhteiskäyttöjärjestelmään, sallitaan yksi yhteiskäyttöauto tontin koden sille, että yksi yhteiskäyttöauto vastaa neljää autopaikkaa.
Pysäköinti- ja yleiselle jalankululle varatut alueet saa Saartori on rakennettava yhtenäisiksi ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisiksi.

Maantason sijoitettavat pysäköintipaikat, jotka rajautuvat yleisen alueen tai yleiselle jalankululle osoitetun alueen osiin on rajattava näistä alueista sekoasti ja laadultaan korkeatasoisesti.
Rakennuksessa on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka:
-kutenkin asuinrakennuksen 40 k-m2 kotti
-kutenkin liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten rakennuksen 100 k-m2 kotti
Vähintään puolet pyöräpysäköintipaikoista on rakennettava katetuksi.

Polkupyöräpaikat yleisillä alueilla
Saartorille ja muille julkisissa käytössä oleville katu- ja puistoalueille on järjestettävä yhteensä 1000 polkupyöräpaikkaa, jotka rakentaa kaupunki. Kinteillä, esimerkiksi seuraava polkupyöräpaikavaihto voidaan sopimuksella osoittaa tontin ulkopuolelle osaksi yleisten alueiden polkupyöräpaikoista. Tällöin kintessä vapautuu kyseisten polkupyöräpaikojen järjestämisvelvoitteesta. Kaupunki perii erillisen järjestämiskustannuksen kintessä yleisille alueille sijoitettujen polkupyöräpaikojen määrän mukaan ja suhteessa toteutettuihin rakennuskustannuksiin.

Tontin ulkopuolelle voidaan osoittaa korkeintaan 50% polkupyöräpaikoista, silloin kun niiden sijoittaminen ed. kuvustalla menettelyä voi toteutua.
36 KORTTELIALUEET
AK, KTYA, as ja kla
Asemakaavaan merkityn rakennuskoouden lisäksi saa korttelialueella rakentaa:
-teknisiä tiloja ja asuntojen ulkopuolisia asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerroksin.
-hisikkuita ja porrashuoneiden 15 m² yllättävän osan kuusikin kerroksessa.
-porrashuoneiden yhteydessä olevia ja luonnonvaloa saavia kerrosaloja kuusikin kerroksessa.
Edellä mainittujen tilojen yhtenäistykseen kerroksa saa olla enintään 25 % asemakaavaan merkityn rakennuskoouden lisäksi.
KTYA, pih.
Asemakaavaan merkityn rakennuskoouden lisäksi saa korttelialueella rakentaa:
-pysäköintin ja huoltoalustien tiloja yhtenäisenä laitoksena kintessä tilojen riippumatta sille, että i) tonttien välillä palomurja ei tarvitse rakentaa, ii) palomurja väkivalta pelastusvirallisuustas on saavutettavissa vaihtotontin kinteen, iii) ajorajit huoltotiloihin ja pysäköintialueisiin voidaan järjestää toisen tontin kautta kintessä yleisen sopimuksen, iv) jätetuotiloja saa rakentaa toisille tontille kintessä yleisen sopimuksen ja v) huolto-, varasto-, tekniset ja pysäköintialue erotetaan toisistaan.

Näitä osin, kuin korttelia 18 palvelevia maanalaista teknisiä laitteita tai sähkötä sijoituu korttelin 18.
tulee ne rakentamiseen ryhdyttyäsiä sirtää kaavakartassa merkinnällä tek ootettulle alueelle.

AK.
Korttelissa rakennusten ylimmät kerrokset on porrastettava Vanajaveden suuntaan koveamman yleisluonnon saavuttamiseksi.
Saartona reunustavalle julkisivulle tulee sijoittaa liike-, toimisto- tai palveluita kalutason kerrokseen.

LPY.
LPY-korttelialueella tulee Umaninkadun puoleisella julkisivulla sijoittaa liike-, toimisto- tai palveluita kalutason kerrokseen. LPY-korttelialueella kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kintätilalla erityistä huomiota ympäristöön, kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Pysäköintialueiden julkisivun asuinrakennusten suuntaan on oltava rakenteista ikkunoituja absorboivia.

45 HULE- JA POHJAVESIEN HALLINTA
Tuvhien rakenteiden alin suositeltava rakentamiskorkeus on + 81.30m (N2000-järjestelmässä).
Alueen pintojen kuvastuksessa on erityisesti huolehdittava tulvareista Saartoriin ja Viikmaninkadun kautta. Rakennuksessa tulee toteuttaa tonttikorkeudesta tuleva viivytys järjestelmällä tulvien ehkäisemiseksi. Viivytysaluetta tulee tyhjentää 12 luvun kuluessa sijaitsemaan ja niissä tulee olla suunniteltu viivytys.

Alueen pohjavesipinta on lähellä maanpintaa. Rakennuksessa tason +81.40m alapuolella rakennuspaikannuksen yhteydessä on esiteltävä rakennuskorkeuden pohjaveden hallintasuunnitelma, jossa on määritetty myös rakentamisen vaikutukset alueellisesti pohjavesitoimintaan.

55 MELIIN HALLINTA
Rakennettavat asunot tulee sijoittaa siten, että asunotien pääkkunoi avautuu anakin liikennemuutoksen suuntaan tai melusuojalle ja tulleille parvekkeille. Melun A-painotettu ekvivalenttisuuri (L_{eq}) saa olla asunotien leikki- ja oleskelualueella, katealustalla ja oleskelupaikalla päivittäin (n₀ 7-22) enintään 55 dB ja yöaikana (n₀ 22-7) 50 dB.

Rakennuspaikannukseen on liitettävä rakennuspaikannuksen pohjalta laadittu melunvaimennussuunnitelma, jossa esitetään rakennuspaikannuksen, jolla vaimennuksen päätöksien (993/1992) mukaiset melutasot ohjautuvat saavutettuihin parvekkeille. Melunvaimennuksen suunnittelussa ei päästä vaimennuksen päätöksen mukaisen ohjaukseen, tulee parvekkeet korvata viherhuoneilla.

65 ILMAJÄÄJÄIN TURVAAMINEN
Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ilman epäpuhtauksien siirtymisen estäminen on estetty. Rakennusten raitin ilman otto tulee sijoittaa mahdollisimman korkealle maan pinnasta, meluun rakennusten kattoalalle ja mahdollisimman etäälle vilkkaasta liikenneläydistä.

Alueelle sijoitettujen jätevesipumppaamon tuloties on suodattava ja johdettava riittävän korkealle hajutaittojen estämiseksi alueella. Pumppaamon on sijoitettava pääsääntöisesti rakennuksen ja sinne on järjestettävä erillinen piasy. Mikäli pumppaamo, sijoittuu erillisessä rakennuksessa yleis- tai puistoalueelle, tulee rakennus suunnitella korkeatasoisesti kaupunkikuvan huomioiden ja toteuttaa maanalaista.

75 PERUSTAMISOLOSUHTTEET
Ennen alueella tapahtuvaa rakentamista maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ja maaperä on puhdistettava ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.
Maanalaisten rakenteiden tulee sijoittaa puhtaaseen maahan. Asunon suunnitella alueella kaatopaikasta sijoitettua aluetta tulee poistaa jätettyä sekä pilaantunut maa massanvaimolla.

85 PIHASUUNNITELMA
Pihajärjestelmät on rakennettava yhtenäisiksi tontteilla, jotka rajautuvat toisiinsa. Tontista ja siltä palvelevista yhteyksistä on esiteltävä rakennuspaikannuksessa pihasuunnitelma.

Asuinrakentamisen yhteydessä tonttien käyttöön on varattava leikkiä ja/ta maahan oleskelun sopiva alue vähintään 160 m2 tonttia kotti. Leikki- ja oleskelualueita saa sijoittaa myös katolle.

Pihakansien rakenteiden mullistuksessa on varauduttava siihen, että merkittävät osa istutuksista on pensaita ja pieniä.
Rakentamattomat tontit osat, joita ei käytetä kulkuteina, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintipaikoina on istutettava.
Tonttien välisille rajoille ei saa rakentaa alioja.

95 VIHREÄT ALUEET JA ALUKOT
Väestökeskustan päätöksien n₀ 993/1992 annetut melutasot ohjautuvat liittyä Hämeenlahti virkistysalueilla.

Hämeenlahti puiston ja ranta-alueiden hoitoon on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eläinten säilyminen edellytykset ja vesialueiden luonnon elinympäristöjen turvaaminen.

Alueen valaistuksen suunnittelussa tulee huomioida leikkien elinympäristöjen puiston hoidossa leikkien ja lintujen elinympäristöjen ja rantojen hoidossa viestimänsä.

Hämeenlahti puiston voidaan rakentaa puiston virkistys- ja liikuntatoimintaa palvelevia pienet rakennuksia kuten kahviloita, urheiluvälinepuurakenteita kaavakartalla osoitetun kerroksien avulla. Yksittäisen rakennuksen rakennuskoos kerrosalaneliömetrinä voi olla korkeintaan 150 k-m2. Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan puisto- ja rantamarean sopivia.

105 KULTTUURIPERINNON HUOMIOIMINEN
Ennen rantavaihtoa tai vedonpohjaa muuttavan rakennustyön toteuttamista, tulee vedenalaisen kulttuuriperinnön mahdollinen olemassaolo selvittää vedenalaisen inventoinnilla Museoviraston alueellista vastuusesta kuullen.

ALUEELLE ON LAADITTAVA ERIKSIIN SITOVA TONTTILUOKA
Tähän asemakaavaan liittyy lähtöperinnön suunnitelma- ja rakennustapaohjeet RO-2581 ohjaavat yksilöllisemmin uudisrakentamista alueella.

ASEMAKAAVAN MUUTOS:
3. KAUP. OSA, KORTTELI 16 TONTIT 7, KORTTELI 18 TONTIT 3, KORTTELI 22 TONTIT 1-5, KORTTELI 23 TONTTI 1 JA KORTTELI 24 TONTIT 1-2 SEKÄ NIIHIIN LIITTYVÄT VIHRE-, URHEILU-, VENESATAMA JA KATUALUEET.

HÄMEENSAARI		LUONNOS	
		HÄMEENLINNAN KAUPUNKI KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT KAARVOITUS	
Pohjakaarta rajatta maankäyttö- ja väestösuunnitelman 545:n vaatimusten.		Tasokorinnoitussuunnitelma: BTR5-GK25 (EPSG 3879) Korkeusjärjestelmä: N2000	
TONTTIPÄÄLLIKÖ KIMMO SUGRIN		T. TERÄSTÖ	
2.12.2020		LL	
ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI JARI METTÄLÄ		1000	