

Ruusukortteli, HYVÄKSYMINEN

Asemakaavamuutoksen selostus

Kaupunkirakennepalvelut / kaavoitus

2.12.2022

Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.3	Liitteet	3
1.4	Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali.....	3
2	Tiivistelmä	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	Lähtökohdat	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen kehitys ja vaiheet	6
3.1.2	Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.3	Luonnonympäristö	9
3.1.4	Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4.1	Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva	15
3.1.4.2	Rakennettu kulttuuriympäristö	15
3.1.4.3	Väestö	16
3.1.4.4	Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta.....	17
3.1.4.5	Virkistys.....	18
3.1.4.6	Liikenne.....	18
3.1.4.7	Tekninen huolto.....	19
3.1.5	Maanomistus	19
3.2	Suunnittelutilanne.....	20
3.2.1	Maakuntakaava.....	21

3.2.2	Yleiskaava	22
3.2.2.1	Yleiskaavasta poikkeaminen	23
3.2.3	Asemakaava	24
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	25
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	26
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	26
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	27
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	27
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	31
5	Asemakaavan kuvaus	37
5.1	Kaavan rakenne	38
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	39
5.3	Aluevaraukset.....	40
5.4	Kaavan vaikutukset.....	40
5.4.1	Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	41
5.4.2	Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	41
5.4.3	Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	42
5.4.4	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	42
5.4.5	Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	43
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	49
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	50
5.7	Nimistö	50
6	Asemakaavan toteutus	50

Kuvaluettelo

Kuva 1 Suunnittelualan rajausta ilmakuvassa.....	2
Kuva 2 Kaupunkiakselit kuvattuna viitteellisesti ilmakuvassa.	8
Kuva 3 Viistoilmakuva luoteesta keskustan suuntaan kesältä 2021.	9
Kuva 4 Sibeliuksen syntymäkoti Hallituskadulla, ajoluiska katon pysäköintipaikalle sekä Hämeentorin länsipääty.....	10
Kuva 5 Hämeentorin julkisivu torin suuntaan.....	11
Kuva 6 Kopinkulman alkuperäisen osan julkisivu torin suuntaan.	12
Kuva 7 Sokoksen julkisivua kävelykatu Reskalle, taustalla Kopinkulma.	13
Kuva 8 Centrumin, Sokoksen ja Sibeliuksen syntymäkodin sisäpiha.....	14
Kuva 9 Centrumin kulma Kasarmikadun ja kävelykatu Reskan kulmassa.	15
Kuva 10 Ote RKY-kohteiden kartasta, jossa suunnittelualue rajattuna oranssilla.	16
Kuva 11 Kartalla esitettynä postinumeroalueiden rajaukset, asukkaiden lukumäärä sekä väestön keskimääräinen ikä. Tiedot vuodelta 2018. (lähde: Liiteri, tietopalvelu)	17
Kuva 12 Kaaviokuvassa esitettynä keskustan viheralueet sekä kaava-alue rajattuna oranssilla.	18
Kuva 13 Karttakuvassa esitys maanomistuksesta.....	20
Kuva 14 Ote maakuntakaavakartasta, jossa suunnittelualue rajattuna oranssilla.....	21
Kuva 15 Ote yleiskaavasta, jossa suunnittelualue rajattuna oranssilla.	22
Kuva 16 Ote voimassa olevasta asemakaavasta.	25
Kuva 17 Kaaviokuva esitys Hämeenlinnan väestönkehityksen erilaisilla skenaarioilla (supistuva, välimuoto, kasvava) vuosien 2020 ja 2040 välillä. (kuva: MDI)	28
Kuva 18 Vuoden 2009 massatutkielmat. (kuvat: inter-arch).....	32
Kuva 19 Vuoden 2016 massatutkielma ja havainnekuva. (kuva: Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik) ...	33
Kuva 20 Kopinkulman ja Hämeentorin massatutkielmat vuodelta 2018. (kuvat: RCo Oy)	34
Kuva 21 Massatutkielmien näkymät torilta. (kuvat: Harris-Kjisik sekä RCo)	35
Kuva 22 Massamalli tutkielma tornimaisista uudisrakennuksista. (kuva: AJAK)	36
Kuva 23 Kaupungin laatima massatutkielma uudisrakentamisesta tavaratalojen ja Kopinkulman tonteilla.	37
Kuva 24 Maisema pohjoisesta katsottuna. (Kuva: Arco)	44
Kuva 25 Maisema etelän suunnasta kuvattuna. (Kuva: Arco)	45

Kuva 26 Torin rakennetulta kulttuuriympäristöltä katsottuna uudisrakentamisen hahmo erottuu Kopinkulman ja Hämeentorin taustalla. (Kuvat: Arco)	46
Kuva 27 Tornien sijoittuminen Turuntien näkymäakselilla. (Kuva: Arco).....	46
Kuva 28 Näkymä Raatihuoneenkadulta kävelykatu Reskalle. (Kuva: Arco).....	47
Kuva 29 Taulukko vuoden 2014 Hämeenlinnan rakennushistoriallinen selvitys -raportista. (lähde: Heiskanen & Luoto).....	48
Kuva 30 Varjostavat vaikutukset kävelykadulla, Hallituskadulla sekä ilmakuvassa. (Kuvat: Arco) ...	49

1 Perus- ja tunnistetiedot

Hämeenlinnan kaupungin kolmannen kaupunginosan (keskusta) korttelia numero 1 koskeva asemakaavan muutos.

Kaavan nimi: Ruusukortteli, numero 2551

Diaarinumero: HML/2321/10.02.03.01/2018

Kaava-alue: Asemakaavan muutos koskee Hämeenlinnan 3. kaupunginosan korttelia 1; tontteja 1, 4, 1004, 2002 ja 2003 sekä erityis- ja suojelualue Sibeliuskoti

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: 22.12.2018

Kaupunkirakennelautakunta [luonnos]: 14.12.2021

Kaupunkirakennelautakunta[ehdotus]: 11.10.2022

Kaupunkirakennelautakunta[hyväksyminen]: 15.12.2022

Kaupunginhallitus:

Kaupunginvaltuusto:

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Hämeenlinnan ruutukaavakeskustassa, kolmannessa kaupunginosassa. Suunnittelualue kattaa korttelin 1 kokonaisuudessaan. Kortteli rajautuu lännessä Kasarmikatuun, pohjoisessa Hallituskatuun, idässä Sibeliuksenkatuun ja etelässä kävelykatu Reskaan. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 1 hehtaari.



Kuva 1 Suunnittelualueen rajausta ilmakuvassa.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Keskustan kolmannen kaupunginosan korttelille yksi annettiin C.L. Engelin kartassa vuodelta 1831 nimi Ruusu. Tästä historiallisesta nimestä on johdettu kaavan nimi "Ruusukortteli", vanhan ykköskorttelin sijasta.

Kaavatyössä tutkitaan korttelin kehittämismahdollisuudet, liittymätarpeet kävelykatu Reskaan ja torille sekä rakennusten suojelutarpeet. Asemakaava sallii purkavan uudisrakentamisen, jossa entisen Sokoksen ja Centrumin tilalle suunnittelualueella sijoitetaan pääosin asumista sekä katutasoon liiketiloja. Kaavamuutoksen suunnittelu kytkeytyy kokonaisvaltaisesti keskustan kehittämisen eri hankkeisiin kuten keskustavisioon ja pysäköintiohjelmaan.

1.3 Liitteet

- Pienennös kaavakartasta, merkinnät ja määräykset
- Asemakaavan seurantalomake
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- Vuorovaikutusraportti
- Havainnekuvat, varjotutkielmat

1.4 Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaavan liikenneselvitys. Sito Oy, 2017
 - Hämeenlinnan keskustan liikennesuunnitelma. Hämeenlinnan kaupunki, 2012 (KV 10.6.2013)
 - Hämeenlinnan liikenneverkkoselvitys. Sito Oy, 2013
 - Keskustan pysäköintiohjelman päivitys, 2019 (KV 15.4.2018, § 41)
 - Rakennettu Häme, Maakunnallisesti arvokas rakennusperintö. Putkonen ym., Hämeen liitto 2003
 - Kyliä ja kortteleita, Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvitys. Putkonen, Ivars, 2003
 - Hämeenlinnan rakennushistoriallinen selvitys, Kaupunkisuunnittelu ja -rakentaminen keskustassa ja Keinusaassa 1778-2014. Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy, Hämeenlinnan kaupunki, 24.6.2014
 - Rakennushistoriallinen selvitys, Ruusukorttelin kehitys, Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy, Hämeenlinnan kaupunki, 2018
 - Rakennushistoriallinen selvitys, Sibeliuksen syntymäkoti 1834, Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy, Hämeenlinnan kaupunki, 2018
 - Rakennushistoriallinen selvitys, Ruusukortteli Sibeliuksenkatu 9 (As Oy Hämeentori), Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy, Hämeenlinnan kaupunki, 2018
 - Rakennushistoriallinen selvitys, Ruusukortteli Raatihuoneenkatu 10 (Kiinteistö Oy Kopinkulma), Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy, Hämeenlinnan kaupunki, 2018
 - Rakennushistoriallinen selvitys, Centrum 1969 ja Sokos 1971, Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy, Hämeenlinnan kaupunki, 2019
-

- Keskustan kaupan palveluverkkoselvitys, Ramboll Finland Oy, 29.5.2019 [päivitetty 28.2.2022]
- Elinkeinopoliittisen neuvottelukunnan elinvoimavaikutusten arvio, 3.9.2019
- Hämeenlinnan hulevesitulvariskien alustava arviointi. Hämeenlinnan ympäristöjulkaisuja 18. Heli Jutila, 2011
- Keskustavisio 2035, Hämeenlinnan kaupunki (KV 7.10.2019)
- Korkean rakentamisen selvitys, Ramboll, 12.3.2018

2 Tiivistelmä

Kaavatyössä tutkitaan korttelin kehittämismahdollisuudet, liittymätarpeet kävelykatu Reskaan ja torille sekä rakennusten suojelutarpeet. Entisen Sokoksen ja Centrumin tilalle suunnittelualueella sijoitetaan pääosin asumista sekä katutasoon liiketiloja. Purkavan uudisrakentamisen salliminen tavaratalojen tonteilla johtuu pääosin korttelin kehittämisen tarpeista. Käyttötarkoituksella haetaan kortteliin uusia toimintoja (asuminen) ja samalla tukea laajemmin keskustahakuisille palveluille. Hankkeen tarvitsemat pysäköintipaikat on ratkaistu omalla tontilla pysäköintikellarilla. Kaavamuutoksen suunnittelu kytkeytyy kokonaisvaltaisesti keskustan kehittämisen eri hankkeisiin kuten keskustavisiioon, Sibeliuksen syntymäkodin ympäristön laadun parantamiseen sekä pysäköintiohjelmaan.

Suunnittelualue on katualueita ja Sibeliuksen syntymäkodin tonttia lukuun ottamatta yksityisessä omistuksessa. Kaavoitukseen on ryhdytty maanomistajien aloitteesta. Kaupunginvaltuusto on päättänyt kaavoituksen käynnistämisestä ja asemakaavan muutos on tullut vireille kaavoituskatsauksessa.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vaikutuksiltaan merkittävä asemakaavoitus etenee aloitusvaiheesta luonnosvaiheeseen, ehdotusvaiheeseen sekä hyväksymisvaiheeseen. Aloitusvaiheeseen liittyy kaavoituksen käynnistyminen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen (tammikuu 2019, tarkennettu elokuussa 2021) sekä vireilletulosta ilmoittaminen (vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa). Luonnosvaiheessa kaavaluonnos valmistellaan (laaditaan kaavaluonnoksen kartta ja selostus). Luonnos viedään kaupunkirakennelautakunnan käsittelyyn, joka päättää luonnoksen

nähtävilläolosta (nähtävillä 23.12.2021-7.2.2022). Ehdotusvaiheessa kaavaehdotus on valmisteltu saadut mielipiteet ja lausunnot huomioiden (tarkennettu asemakaavakartta ja selostus sekä laadittu rakentamistapaohje). Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta on päättänyt kaupunkirakennelautakunta kokouksessaan 11.10.2022. Ehdotusvaihe oli nähtävillä 20.10.2022-21.11.2022 välisen ajan. Hyväksymisvaiheeseen on tehty vielä muutama, pieni tarkennus.

Aloite kaavamuutokselle on tullut kiinteistöjen omistajilta, ja kaavoitustyötä on tehty yhteistyössä maanomistajien kanssa. Ehdotusvaiheen jälkeen asemakaava etenee kaupunkirakennelautakunnan, kaupunginhallituksen ja -valtuuston hyväksymiskäsittelyyn.

2.2 Asemakaava

Asemakaava on muutoksen myötä pääosiltaan sekä maakuntakaavan että oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. Asemakaavan muutostyössä on tutkittu korttelin kehittämismahdollisuuksia. Muutoksella käyttötarkoitus suurimmalle osaa korttelissa varataan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Katutasoon edellytetään liike- ja toimistotilojen sijoittamista, mutta ylemmissä kerroksissa eri käyttötarkoitusten suhdetta ei ole rajattu. Sibeliuksen syntymäkoti ja sen lähiympäristö on museorakennusten aluetta. Kotimuseon yhteyteen rakentuu laadukkaasti toteutettu, kaupunkimainen taskupuisto. Sibeliuksen syntymäkodin lisäksi kaavatyössä on huomioitu RKY-alueelle sijoittuvien torin laidan rakennusten (Hämeentori ja Kopinkulma) suojelutarpeet.

Asemakaavan laatimisen pohjana on käytetty virallista digitaalista pohjakarttaa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava toteutetaan viitesuunnitelmassa ja rakentamistapaohjeessa esitettyjä ratkaisuja seuraten. Asemakaavassa tonttijako on ohjeellinen (tontti numero 8 molempien tavaratalojen alueella). Sitova tonttijako tehdään ennen tarvittavien lupaprosessien käynnistämistä.

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

3 Lähtökohdat

Kaava-alue liittyy kiinteästi Hämeenlinnan keskustan kaupunkirakenteeseen. Korttelia rajaa etelässä kävelykatu Reska, lännessä Kasarmikatu, pohjoisessa Hallituskatu ja idässä Sibeliuksenkatu sekä tori. Kortteli lukeutuu itäpuoleltaan (Kopinkulman ja Hämeentorin kiinteistöt) rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Pääosan korttelista kattavat vanhat tavaratalot; Sokos ja Centrum. Lisäksi merkittävä osa korttelia on sen pohjoisreunan Sibeliuksen syntymäkotina.

Korttelin kehittäminen liittyy olennaisesti Hämeenlinnan kaupungin keskustavision toteutukseen. Keskustavision 2035 toteuttaa elinvoimaisen asumiskaupungin strategista tavoitetta ja edistää kaupungin tavoitteiden mukaisesti keskustan vetovoimaisuutta, Hämeenlinnan pysymistä hyvänä työllisyyskaupunkina ja kehittymistä merkittäväksi matkailukaupungiksi.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualueen koko on n. 1 hehtaari. Ympäristö on Hämeenlinnan keskustan alueen palvelujen ja toimintojen aluetta. Ympäröivissä kortteleissa ja suunnittelualueella katutasossa on pääasiassa liike- ja toimistotiloja. Suunnittelualueen kaakkoisreuna rajoittuu kävelykatu Reskaan, ja osittain ympäröivien rakennusten toiminta käyttää myös julkista katutilaa. Ylemmissä kerroksissa on asumista, mutta myös hotellitoimintaa, liike- ja toimistotiloja.

3.1.1 Alueen kehitys ja vaiheet

Hämeenlinnan keskusta-alue koostuu merkittävistä historiallisista, arkkitehtonisista ja kaupunkikuvallisista kerrostumista. Hämeenlinnan torimaiseman kiintopisteitä ovat kirkon 1798 ohella hallinnon rakennukset, maaherran talo 1837, raatihuone 1884 ja kaupungin virastotalo 1968. Hallintorakentamisen ohella toriympäristöä rajaavat muurimaisena rakenteena vuosina 1902–1971 valmistuneet liike- ja asuintalot, joista pankki- ja vakuutuslaitosten rakennukset muodostavat pääosan.

Toriaukio on selkeästi rajattu avoin tila, jossa kirkko sijaitsee jalustamaisella tasanteella Armas Lindgrenin paviljonkien ja puiston rajaamana. Torille on tyypillistä diagonaalit kulkuväylät sekä julkisten rakennusten akselit, joista lääninhallitus ja kirkko sijaitsevat samoilla paikoilla kuin 1770-luvun kaavassa. Kirkko sai edelleen kauko- ja lähimaisemassa hallitsevan kiintopisteen

muodostavan kellotornin 1830-luvulla. Kirkkoa vastapäätä sijaitsevat punatiilinen KOP 1915 ja sen rinnalla rapattu As Oy Hämeentori 1951. Pohjois-eteläsuuntaisen akselin arvorakennukset ovat 1830-luvun C. L. Engelin piirtämä maaherran residenssi, lääninhallitus ja 1888 valmistunut Alfred Caweenin suunnittelema raatihuone. Pankkirakentamisen valtakautta edustaa Oiva Kallion Suomalainen Säästöpankin vaalea, klassistinen rakennus 1929 raatihuoneen vieressä. Kulmaan jää rahaan liittyvää rakentamista edustava, Harry W. Schreckin suunnittelema funktionalistinen Hämeen vakuutuksen toimitalo vuodelta 1938. Tori rakennuksineen on leikkaus kaupunkihistoriaan. Rakenne on 1780-luvulta, rakennukset kirkkoa lukuun ottamatta ovat vuoden 1831 palon jälkeiseltä ajalta. Edustettuina ovat tunnettujen arkkitehtien suunnittelemat ja 1790-, 1830-, 1880, 1910-, 1930-, 1950- ja 1960-lukuja edustavat rakennukset. Huolimatta aina omaa aikaansa edustavista lukuisista rakennuskerrostumista, torimaisema muodostaa erittäin tasapainoisen kokonaisuuden, jossa hallitseva elementti on edelleen kirkko.

Torin laidalla ja suunnittelualueen eteläpuolella kulkevan Hämeenlinnan kaupungin historiallisen pääkadun, Raatihuoneenkadun, varrelle ovat keskittyneet monet em. kaupungin keskeiset liike- ja hallintorakennukset. Kadun varren rakennuskanta on monipuolista ja hallitsevana piirteenä liikeyrakennuksissa on 1900-luvun alkupuolen kivirakentaminen sekä 1960-luvun hienostunut rationalismi. Rakentamisen kerrostumat, materiaalit ja arkkitehtuuri ovat korkeatasoisia ja monipuolisia.

Kaupunkiakselit

Kaupunkia halkoo kaksi akselia, joiden lähtökohtina ovat 1770-luvun tielinja (Turuntie) ja Hämeenlinnan vallitukset. Julkinen rakentaminen, liikenne, kauppa, aukiot ja puistot ovat keskittyneet akseleiden varrelle 1770-luvulta aina nykypäiviin saakka. Kiintopisteitä ovat linna, Hämeenlinnan tori, Rantatori ja Pikkutori. Akselit yhdistävät eriluonteisia aukioita. Akseleiden yhteyteen rakennettiin koulut, kirkot, maaherran residenssi ja puutarha sekä kaupungin raatihuone. Ruutukaavan ulkopuolella, akseleiden jatkeena ovat entiset hautausmaa, lääninsairaala, viljamakasiinit ja kasarmit.



Kuva 2 Kaupunkiakselit kuvattuna viitteellisesti ilmakuvassa.

3.1.2 Alueen yleiskuvaus

Ruusukortteli sijoittuu Hämeenlinnan kaupunkikeskustan ruutukaava-alueelle. Alueella on selkeät rajat; pohjoisessa rajana on linnanpuisto, idässä Vanajavesi, lännessä entiseen niittynotkelmaan rakennettu moottoritie, joka tuli kaupungin länsirajaksi 1960-luvulla. Etelärajana on rannan täyttömaalle 1980-luvulla rakennettu Paasikiventie. Rajapintaa vahvistivat edelleen sodan jälkeisinä vuosikymmeninä rakennetut reuna-alueiden massiiviset ja muurimaiset kerrostalokorttelit. Kaupunkikuvaa hallitseva korkeusasema vakiintui tällöin 6-7 kerrokseen, kirkon jäädessä edelleen kaukomaiseman kiintopisteeksi.



Kuva 3 Viistoilmakuva luoteesta keskustan suuntaan kesältä 2021.

3.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä. Alueella ei ole merkittäviä luontokohteita tai -arvoja.

Maastonmuodot alueella ovat melko tasaiset. Korkein kohta on Hallituskadun ja Kasarmikadun kulmaus. Merkittävin korkeuseron vaihtelu on suunnittelualueen Sibeliuksenkadun puoleisella sivulla. Kokonaisuudessaan erot ovat silti melko vähäisiä.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Ruusu-korttelin nykyrakenne on monikerroksellinen ja se on rakennettu lähes kokonaan umpeen. Korttelissa toistuvat edelleen julkiset katusivut, etenkin katutasossa, sekä yksityisemmät sisäpihat, vaikkakin pääosin pysäköinti- ja jätetiloille varattuina.

Sibeliuksen syntymäkoti

Sibeliuksen syntymäkodin rakennus on aumakattoinen yksikerroksinen 18,5 x 9,2 m lautaverhoiltu hirsirakennus, joka sijaitsee Hallituskadun varrella korttelin pohjoissivulla. Se on korttelin ainoa rakennus, joka on säilynyt Hämeenlinnan palon jälkeen rakennetuista 1830-luvun taloista. Yksikerroksinen puurakennus eroaa katukuvassa sijainniltaan, mittakaavaltaan ja materiaaleiltaan ympäristöstään. Sibeliuskoti on jäänyt 1970-luvun rakennusten saartamaksi, mutta vanhasta

pihapiirien hengestä muistuttaa rakennuksen kulmalla yksittäinen suurehko tammi. Korttelin ainoat puut ovat talon ympärillä.



Kuva 4 Sibeliuksen syntymäkoti Hallituskadulla, ajoluiska katon pysäköintipaikalle sekä Hämeentorin länsipääty.

Vuonna 1834 rakennettua taloa on muutettu 1870-luvulla uusrenessanssityyliseksi. 1950-luvulla rakennus lahjoitettiin museoksi ja palautetiin empireasuun käyttäen alueen purettujen talojen alkuperäisiä materiaaleja. Talo on ollut tyypillinen keskustakortteleiden kadunvarsirakennus, jossa on ollut apteekkipalveluita, Sibeliuksen aikaan lääkärin vastaanotto ja ennen museoaikaa useita vaateliikkeitä, kenkä- ja kukkakauppa.

Talon arvo on ensisijaisesti kulttuurihistoriallinen Sibeliuksen syntymäkotina ja pitkään toimineena erikoismuseona. Museona talo on toiminut 1965 alkaen. Kaupunkikuvallisesti ja rakennushistoriallisesti talo edustaa rakennussuojelun varhaista aaltoa. Rakennuksen nykyinen ulkoasu on 1960-luvun kaupungin arkkitehti Olavi Sahlbergin laatima. Vuonna 2007 valmistui talon sisätilojen entisöinti, jossa tehtiin perusteellinen tutkimus rakennuksen sisätilan alkuperäisestä huonejärjestyksestä ja materiaaleista ja konservoitiin rakennuksesta löydettyjä arvokkaita yksityiskohtia.

Hämeentori

Korttelin koillisnurkan As Oy Hämeentori, nykyisin Koy Hämeentori edustaa valtakunnallisesti merkittävässä Hämeenlinnan torin ympäristössä modernismin asuin- ja liiketaloarkkitehtuuria, joka on säilynyt alkuperäisessä käytössä. Rakennus on valmistunut 1951 ja se toimii kaupunkikuvallisesti torin rajana, Hallituskadun ja Sibeliuksenkadun maamerkinä ja katunäkymien päätteenä.



Kuva 5 Hämeentorin julkisivu torin suuntaan.

Talon arvoon kuuluvat valomainokset ja liike-elämän tuomat muutokset. Rakennusteknisesti kiinteistö edustaa aikaa, jolloin uusi tekniikka loi mahdollisuuksia avoimempiin pohjaratkaisuihin, mutta materiaalit ja työ olivat vielä ennen elementtirakentamista huomattavan laadukasta ja kestävä. Edustavat katujulkisivut ovat pääosin alkuperäiset lukuun ottamatta katutasoa. Niiden sommittelu, materiaalit ja detaljit ovat arvokkaita, erityisesti hyvin aikaa kestävä terastirappaus, parvekkeiden kevyet metalliosat sekä ikkunoiden pystyriivit. Rakennuksessa ei ole varsinaisia julkisia tiloja. Puolijulkiset rappukäytävät ovat lähellä alkuperäistä asua, ja ne on korjattu rakennushistorialliset arvot säilyttäen.

Kopinkulma

Korttelin kaakkoiskulman 1915 rakennettu KOP:n talo, Kiinteistö Oy Kopinkulma, on kolme-/neljäkerroksinen asuin- ja liikerakennus. Kivi- ja punatiilijulkisivut rajaavat toria Sibeliuksenkadun ja Raatihuoneenkadun kulmassa, kävelykadun puolella kiinteistöön kuuluvat 1960-luvun ja 1980-luvun kaksikerroksiset tasakattoiset laajennusosat.



Kuva 6 Kopinkulman alkuperäisen osan julkisivu torin suuntaan.

Pankki- ja asuinkäyttöön suunniteltu rakennus on nykyisin terveystalouden, kahvilan ja ravintolan käytössä. Terveystalouden toimii 1-3. kerroksessa vanhassa osassa, sekä sille on laajennettu tiloja myös 4. ullakkokerrokseen sekä Raatihuoneenkadun laajennusosan 2. kerrokseen. Ravintola toimii katutasossa Raatihuoneenkadun puolella ja kahvila Sibeliuksenkadun puolella talon luoteispäädyssä.

Sokos

Vuonna 1971 on avattu Sokoksen tavaratalo, joka toimi rakennuksessa vuoteen 2014 asti. Sokos rakennettiin aikanaan Centrumin tavaratalon ja KOP-rakennuksen väliin ja kiinni olemassa olleisiin rakennuksiin, joten rakennuksesta on näkyvissä vain kahden puolen julkisivut. Julkisivujen

geometria on toisessa kerroksessa vertikaalinen ja niitä hallitsevat ulkonevat prisman muotoiset ikkunat. Katutaso on kontrastina yläosalle sisäänvedetty, tummasävyinen ja horisontaalinen, ja katutason julkisivu on lasista, kuparilla kehystettyä näyteikkunaa.



Kuva 7 Sokoksen julkisivua kävelykatu Reskalle, taustalla Kopinkulma.

Sokos on ilmiänsultaan hyvin säilynyt ja sen alkuperäiset ratkaisut sekä arkkitehtoniset arvot on hyvin tunnistettavissa. Vähäiset muutokset on sovitettu alkuperäiseen ilmeeseen.

Molemmat tavaratalot sijaitsevat torin tuntumassa keskustatoimintojen alueella. Ne ovat osa kaupungin merkittävän kauppakadun Raatihuoneenkadun kävelykatua näkymiltään ja toiminnoiltaan. Centrumin julkisivu rajaa Kasarmikatua. Centrumin päädyt avautuvat näkymiksi Kasarmikadulle molempiin suuntiin. Sokoksen Hallituskadun puoleinen sisään vedetty julkisivu on osa Sibeliuskotiin liittyviä näkymiä, sillä Sibeliuksen syntymäkoti rajaa avointa pihatilaa Hallituskadulta. Oman lisänsä kaupunkikuvalliseen merkitykseen luo paikoitusalueen sijaitseminen rakennusten katoilla. Katoilta aukeaa näkymät viereisten kortteleiden rakennuksiin sekä tavaratalojen sisäpihalle.



Kuva 8 Centrumin, Sokoksen ja Sibeliuksen syntymäkodin sisäpiha.

Sokoksen ja Centrumin sisäpiha-alue on yhteinen. Sisäpihan olennainen elementti on vanha Sibeliuskoti sekä sen sisäänkäyntipihan alue. Rakennus rajaa laajempaa piha-aluetta Hallituskadun puolelta. Centrumin puolella piha on korkeammalla kuin Sokoksen puolella, ja portaat yhdistävät pihat. Piha on laatoitettu ja siellä on penkkejä Centrumin ajoluiskaa rajaavaa betoniaitaa vasten. Sisäpihalla ei ole erityisiä kiinteitä rakenteita eikä sillä ole kaupunkikuvallista erityisyyttä. Sisäpihaa on ehostettu kulloisenkin tarpeen mukaan. Piha-alueen molemmilla reunoilla ovat kulkuluiskat sekä Centrumin kellariin että katon pysäköintialueelle.

Centrum

Vuonna 1969 rakennettu Centrum-tavaratalo aloitti korttelin ensimmäisenä tavaratalona. Centrumin tavaratalo lopetettiin jo 1980-luvulla, mutta rakennuksessa ovat jatkaneet muut kaupalliset toimijat. Centrumin rakennus on ilmiasultaan muuttunut ja sen alkuperäisyyteen ja edustavuuteen kiinnittyvät arvot ovat kadonneet. Paikoitusalueen lisääminen katolle 1987 muutti rakennuksen visuaalista ilmettä, kun noin metrin korkuinen vaalea betoniaita lisättiin rajaamaan katon paikoitusaluetta. Raatihuoneenkadun puoleiseen pätyyn on puhkaistu ikkunat. Sisätiloiltaan Centrum on muuttunut täysin. Ajallinen tunnistettavuus on hämärtynyt

rakennukseen tehtyjen muutosten takia, mutta tyypillinen 1960- ja 1970-lukujen rakennustapa on nähtävillä. Rakennuksen alkuperäinen luonne on merkittävästi muuttunut käytön ja julkisivun muutosten myötä.



Kuva 9 Centrumin kulma Kasarmikadun ja kävelykatu Reskan kulmassa.

3.1.4.1 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

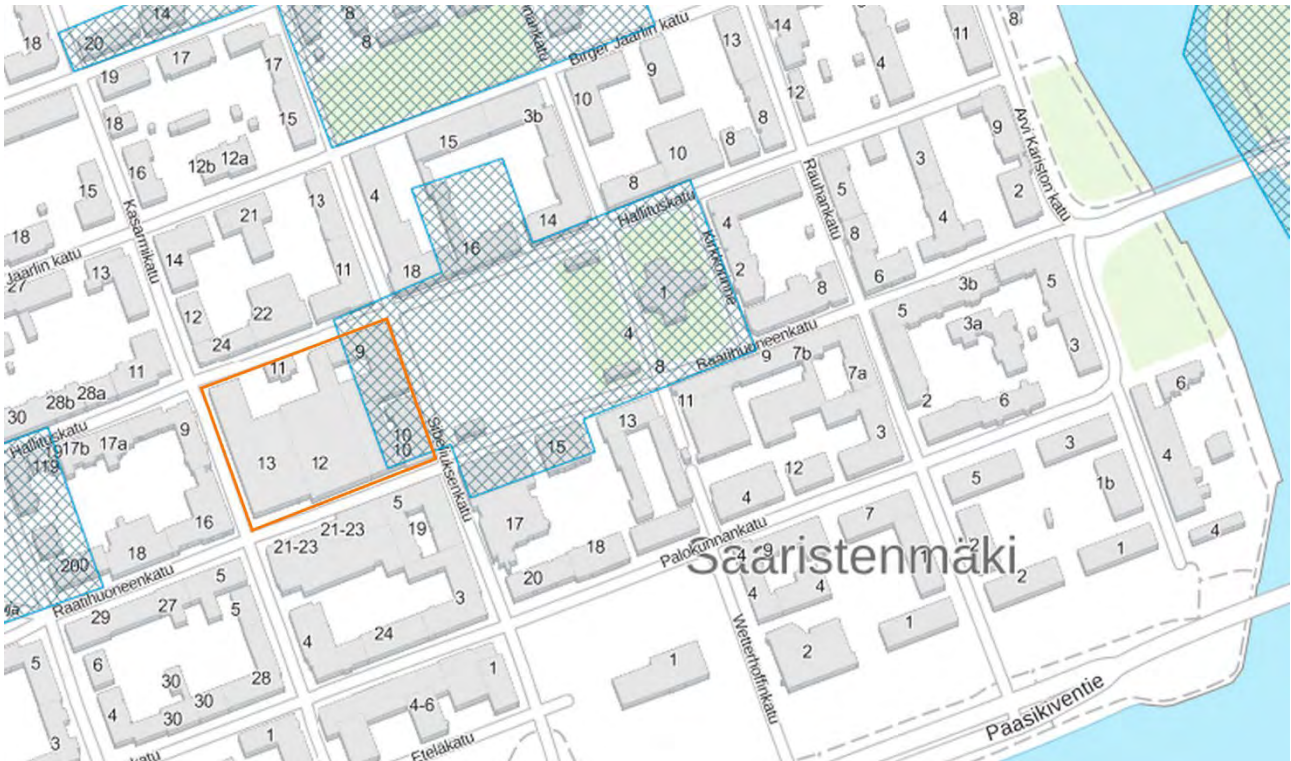
Kaava-alue on osa keskustan yhdyskuntarakennetta ja siten osa tiiviisti rakennettua ympäristöä. Läheisillä korttelialueilla asemakaavoissa osoitettu rakentamistehokkuus vaihtelee noin 2.5 – 3.7 välillä. Ruutukaavakeskusta on selkeästi vesistöön ja moottoritiehen rajautunut ja hyvin kaupunkimaiseksi rakentunut alue. Hämeenlinnan keskustassa rakennuskanta on eri aikoina rakentunutta. Sosiaalinen rakenne on siten monimuotoista.

Vallitseva kerroslukumäärä ruutukaavakeskustan alueella on 7.

3.1.4.2 Rakennettu kulttuuriympäristö

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Suunnittelualueesta Kiinteistö Oy Hämeentori ja Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Kopinkulma kuuluvat Museoviraston inventoinnin kohteeseen ”Hämeenlinnan tori, kirkko ja Pikkutori”.

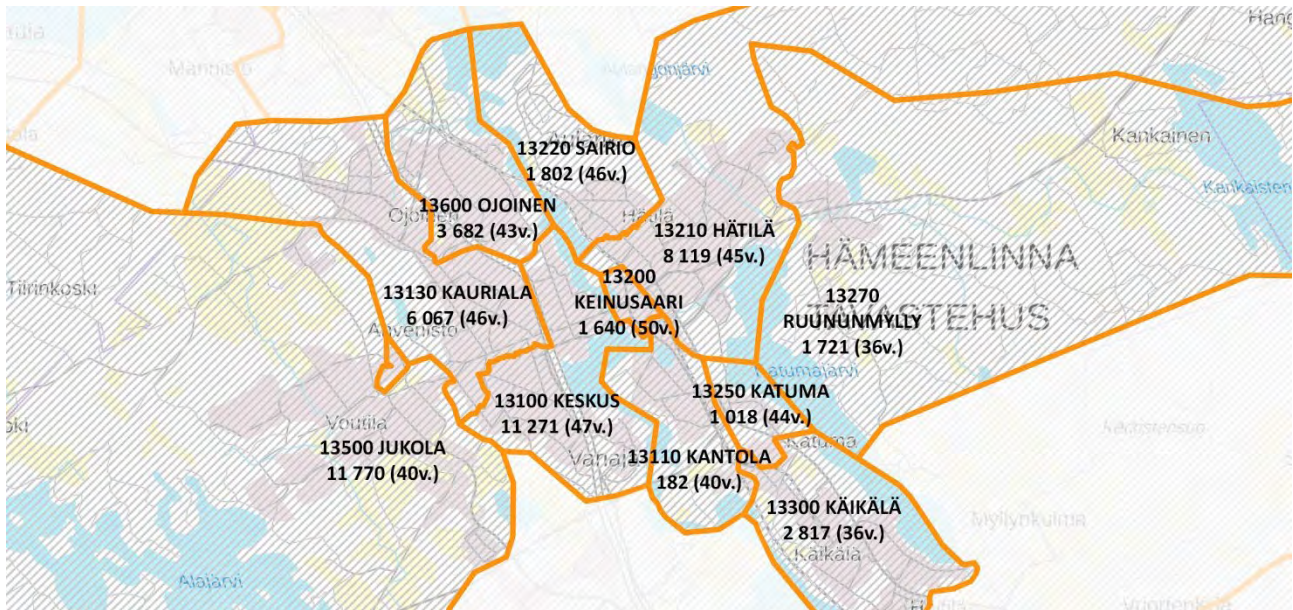


Kuva 10 Ote RKY-kohteiden kartasta, jossa suunnittelualue rajattuna oranssilla.

Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva päätös tuli voimaan 1.4.2018. Päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus turvataan maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

3.1.4.3 Väestö

Ruutukaavakeskustan alueella asuu noin 5 700 asukasta ja asukkaiden iän keskiarvo on 52 vuotta (vuoden 2020 tilanne). Asukkaiden keskimääräinen ikä ruutukaavakeskustan alueella on melko korkea verrattuna Hämeenlinnan muihin alueisiin, tai keskustan laajempaan postinumeroalueeseen (13100), johon kuuluvat myös Myllymäen, Kankaantaan sekä Visamäen asuinalueet. Käikälän ja Ruununmyllyn postinumeroalueilla asukkaiden keskimääräinen ikä on 36 vuotta, Jukolassa 40 vuotta ja Ojoisilla 43 vuotta.



Kuva 11 Kartalla esitettynä postinumeroalueiden rajaukset, asukkaiden lukumäärä sekä väestön keskimääräinen ikä. Tiedot vuodelta 2018. (lähde: Liiteri, tietopalvelu)

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

3.1.4.4 Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Ruutukaavakeskustassa on merkittävä palveluiden, työpaikkojen ja elinkeinotoiminnan keskittymä. Sen alueella sijaitsi vuonna 2017 (Tilastokeskuksen ruututietokannan perusteella) noin 5 000 ja koko keskustavision alueella (myös Keinusaari) noin 6 400 työpaikkaa. Suurimpia toimialasektoreita ovat julkinen hallinto, terveys- ja sosiaalipalvelut sekä tukku- ja vähittäiskauppa. Negatiivinen työpaikkakehitys on jatkunut keskustassa koko 2010-luvun ajan ja esimerkiksi toimistorakennusten kerrosala on vähentynyt useita tuhansia kerrosneliömetrejä. Vuoteen 2035 mennessä keskustaan tavoitellaan noin 1 100 – 1 600 uutta työpaikkaa. (lähde: Kaupan palveluverkkoselvitys, Ramboll, 2022)

Keskusta on toiminnallisesti melko sekoittunut asumisen ja työpaikkojen suhteen. Sekoittuneisuus luo hyvät edellytykset keskustan kaupalliselle kehittämiselle. Asutus luo alueelle lähikysyntää ja

työpaikat puolestaan synnyttävät alueelle muuta asiointitarvetta ja sen myötä monipuolisia tarjonnan kehittämisen mahdollisuuksia. (lähde: Kaupan palveluverkkoselvitys, Ramboll, 2022)

3.1.4.5 Virkistys

Ruutukaavakeskustassa virkistyskäytön kannalta merkittäviä puistoja on yhteensä 12,9 hehtaaria, tästä Linnan puiston osuus on noin 5,2 ha. Näiden puistojen osuus on ruutukaavakeskustan pinta-alasta (73,3 ha) noin 17,6 %. Lisäksi keskustan reunoilla on noin 0,8 ha liikennealueiden läheisiä kaavoitettuja virkistysalueita, joilla on merkitystä lähinnä suojaviheralueina ja katuvihreänä.



Kuva 12 Kaaviokuvassa esitettynä keskustan viheralueet sekä kaava-alue rajattuna oranssilla.

Suunnittelualueella ei ole varsinaisia virkistysalueita. Merkittävin virkistyskäyttöön soveltuva suunnittelualueen osa on Sibeliuksen syntymäkodin sisäänkäyntipiha ja sen viereiset piha-alueet.

3.1.4.6 Liikenne

Suunnittelualueutta reunustavat kolmelta puolelta ajoneuvoilla liikennöitävät, yksisuuntaiset kulkuväylät. Ajoneuvoliikenne kiertää korttelia vastapäivään. Yksi korttelin sivu rajautuu kävelykatu Reskaan. Pysäköinti on nykyisillä tonteilla keskittynyt kellareihin sekä tavaratalorakennusten katolle. Ajoluiskat kellareihin sekä katolle ovat Hallituskadulta sekä

Sibeliuksenkadulla Kopinkulman ja Hämeentorin rakennusten välissä. Korttelin huoltoliikenne tapahtuu samaisten sisäänajojen kautta. Lähin pysäköintilaitos on Kaivoparkki, joka sijaitsee suunnittelualueesta noin 350 m päässä.

Linja-autopysäkkejä on korttelin kolmella sivulla; Hallituskadulla, Kasarmikadulla ja Sibeliuksenkadulla. Palvelulinjan pysäkki on myös aivan korttelin nurkalla, Raatihuoneenkadulla.

Liikenneselvitys keskustan alueella on päivittymässä.

3.1.4.7 Tekninen huolto

Suunnittelualue sijoittuu ruutukaavakeskustassa keskeiselle sijainnille. Sähkön, vesihuollon, kaukolämmön ja tietoliikenteen verkostot palvelevat suunnittelualueita sekä sen ympäristöä kattavasti. Merkittävä osa verkostoista sijoittuu korttelia ympäröiville katualueille; Hallituskatu, Kasarmikatu, Reska ja Sibeliuksenkatu.

Suunnittelualueen hulevedet johdetaan sadevesiputkistossa alueelta pois. Tällä hetkellä ydinkeskustassa ei ole varsinaista hulevesien viivyttämisyjärjestelmää. Usein runsaimmat sadevedet valuvat Paasikiventielle.

3.1.5 Maanomistus

Alue on liittyviä katualueita ja Sibeliuksen syntymäkodin tonttia lukuun ottamatta yksityisessä omistuksessa.



Kuva 13 Karttakuvassa esitys maanomistuksesta.

Kaupungin maanomistus on kartassa merkittynä vihreällä ja yksityiset maa-alueet valkoisella. Rekisteriin päivittymättä on tontin 4 (pieni viipale Reskalla) siirtyminen kaupungin omistukseen.

3.2 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.

3.2.1 Maakuntakaava

Hämeen liiton laatima Maakuntakaava 2040 on tullut voimaan vuonna 2019 (maakuntavaltuusto 27.5.2019). Suunnittelualueen merkintöjä ovat keskustatoimintojen alue (punainen C-aluemerkintä) sekä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, RKY (sinisellä rajattu sininen vaakarasteri)



Kuva 14 Ote maakuntakaavakartasta, jossa suunnittelualue rajattuna oranssilla.

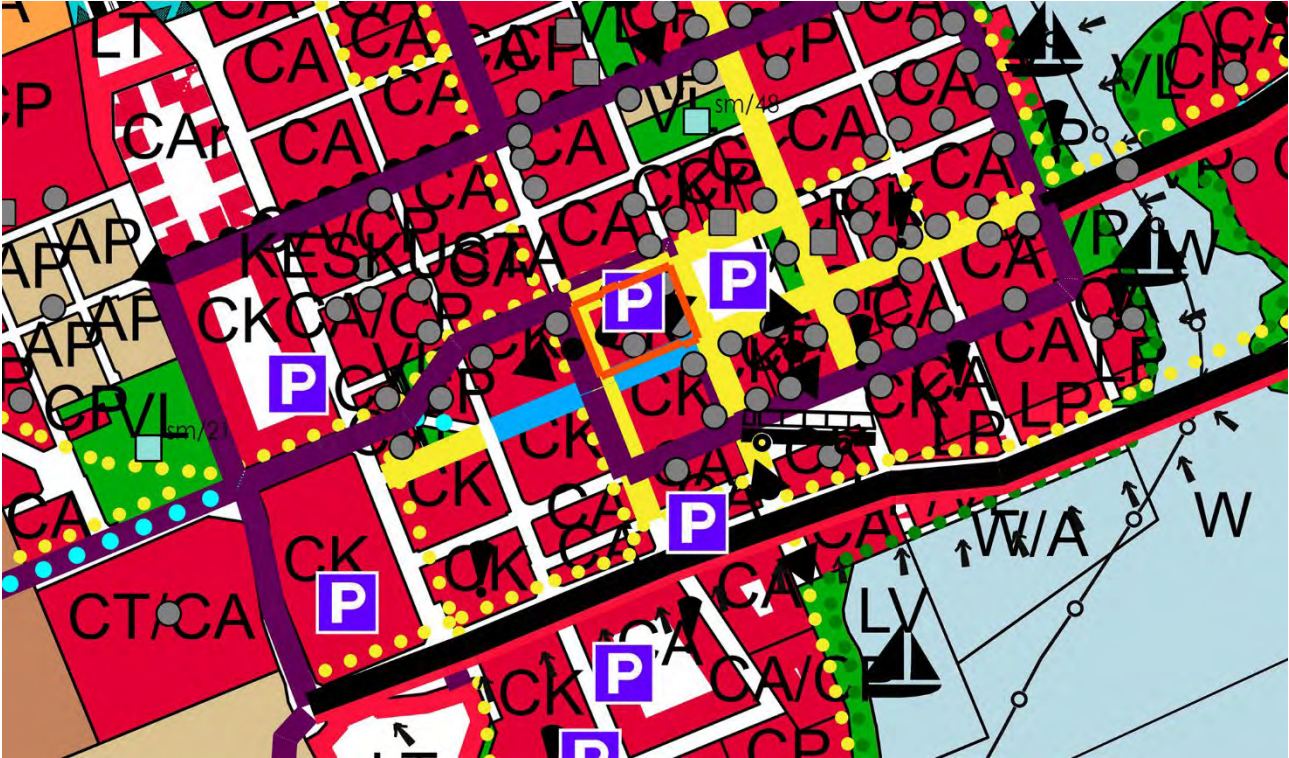
C-aluemerkinnällä osoitetaan keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen.

Suunnittelumääräyksenä alueella 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 kulttuuriympäristön arvojen säilyminen.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, RKY (sinisellä rajattu sininen vaakarasteri ja C159-kohdemerkintä). Suunnittelualueen itäreunan rakennukset; Kopinkulma ja Hämeentori kuuluvat toria kehystäviin rakennuksiin, jotka ovat tämän suojelumerkinnän piirissä.

3.2.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Hämeenlinnan kaupunginvaltuuston 14.5.2018 hyväksymä ja 20.5.2020 kokonaisuudessaan lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen kantakaupungin yleiskaava 2035.



Kuva 15 Ote yleiskaavasta, jossa suunnittelualue rajattuna oranssilla.

Suunnittelualueen aluemerkinä on punainen CK, liike- ja toimistopainotteinen keskustatoimintojen alue. Korttelialueelle on yleiskaavassa osoitettu pysäköintilaitoksen merkinä ja kevyen liikenteen yhteystarve korttelin läpi. Kortteliin rajoittuvat katualueet ovat yleiskaavassa merkitty hitaan liikkumisen kaduiksi ja Raatihuoneenkadun osuus on merkitty kävelykaduksi.

Sibeliuksen syntymäkotia, Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Kopinkulma, Kiinteistö Oy Hämeentori ja Sokoksen rakennukset on merkitty suojeltavana rakennuksena. Merkinä mukaan rakennuksessa ja muut alueella tehtävät toimenpiteet, korjaus- ja muutostyöt sekä täydennysrakentaminen, tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy.

Kortteli sijoittuu arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, jolloin alueen suunnittelun lähtökohdaksi on otettava kulttuurihistoriallisesti merkittävä ympäristö, jonka arvot säilytetään. Asemakaavoitettavilla alueilla suojelu ratkaistaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen sekä muut suoritettavat toimenpiteet on sopeutettava rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, taajamakuullisiin, kulttuurihistoriallisiin ja/tai maisemallisiin arvoihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten sijoitteluun, mittakaavaan, mittasuhteisiin ja materiaalivalintoihin.

Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Kopinkulma, Kiinteistö Oy Hämeentori sijoittuvat torin ympäristössä valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Aluetta koskevista merkittävistä suunnitelmista ja toimenpiteistä on varattava museoviranomaiselle tilaisuus lausunnon antamiseen.

3.2.2.1 Yleiskaavasta poikkeaminen

Yleiskaavassa olevasta merkinnästä voidaan poiketa, jos siihen on erityiset perusteet. Yleiskaavan laatimisen jälkeen on tehty entisestä Centrumista ja Sokoksesta rakennushistoriallinen selvitys. Selvityksen perusteella Centrumin ominaispiirteet ovat hävinneet mutta Sokos on säilyttänyt hyvin alkuperäiset piirteensä muutamista muutoksista huolimatta. Ne ovat osa kaupallisen keskustan historiallista kehitystä ja kerroksellisuutta, ollen kuitenkin historiallisesti hyvin lyhytaikainen ilmiö. Selvityksen perusteella Sokoksella on paikallista arvoa. Kaupan rakenne ja ihmisten ostotavat ovat muuttuneet monella tapaa viime vuosien aikana. Tavaratalotyyppisten rakennusten toiseen kerrokseen tai ylemmäs sijoittuvat liiketilat eivät tänä päivänä menesty enää samalla tavoin kuin ennen. Edellä mainitut rakennukset ovat olleet pitkään vajaalla käytöllä ja niiden muuttaminen, erityisesti Sokoksen, muuhun käyttötarkoitukseen kuin liiketiloiksi on vaikeaa. Ruusukortteli on keskeinen osa Hämeenlinnan ydinkeskustaa ja kävelykadun vartta. Keskustan viihtyvyyden ja elävyyden kannalta on huono asia, jos kyseisellä paikalla ei ole minkäänlaista toimintaa. Keskustan kehittämiseen (keskustavision 2035) kuuluu olennaisena osana Ruusukortteli. Edellä mainittujen tekijöiden arvioinnin perusteella - rakennusten arvo, kunto, käyttömahdollisuudet, keskustan kehittäminen - on päädytty em. rakennusten purkamiseen. Tavoitteena on sijoittaa Ruusukortteliin kaupallisia palveluita ensimmäiseen kerrokseen ja lisätä keskusta-asumista, jolle on kysyntää.

Yleiskaavassa Ruusukortteli on keskustatoimintojen aluetta (CK), jossa on painotettu toimistotiloja. Asuminen on olennainen osa keskustatoimintoja ja yleiskaavamääräyksen mukaisesti alueille voidaan sijoittaa toimintoja, jotka eivät aiheuta haittaa pääkäyttötarkoituksen mukaiselle käytölle.

3.2.3 Asemakaava

Keskustaan on laadittu asemakaavat vuosina 1778, 1794, 1826, 1832, 1845 ja 1887. Näissä kaavoissa keskusta sai nykyiset historialliset rajansa ja rakenteensa. Kruunulle kuuluneen Keinusaaren itäpuolelle sijoittuva Kiistalan alue kaavoitettiin ja liitettiin kaupunkiin 1910-luvulla, jolloin 1862 rakennetusta rautatiestä ja asemasta tuli vähitellen kiinteä osa kaupunkia. Keskustan nykymaiseman rakennuskannan osalta keskeisiä ovat vuoden 1959 asemakaava sekä yleiskaavat 1957, 1971 ja 1992.

Lukuisat tuhoisat kaupunkipalot, erityisesti Turun palo 1827, toivat 1800-luvun asemakaavoitukseen paloturvallisuuden keskeiseksi periaatteeksi. Hämeenlinnassa vuoden 1831 tulipalo tarjosi mahdollisuuden korttelirakenteen uudistamiseen ja laajennukseen kaupungin reuna-alueilla. Engelin suunnitelman mukaan Hämeenlinnan kaupunkirakennetta väljennettiin leveillä kaduilla, aukioilla, puistoilla ja kortteleita jakavilla palokujilla. Katujen varsiin istutettiin lehtipuita ja talojen väliset aidat ja portit yleistyivät. Hämeenlinnaan vaikutti myös Engelin työ Helsingissä, erityisesti Pietarista saadut ihanteet.



Kuva 16 Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Korttelissa on kaksi voimassa olevaa asemakaavaa vuosilta 1966 (kaavanro: 620) ja nk. Kopinkulmalla (tontti 1) omansa vuodelta 1977 (kaavanro: 1183). Voimassa olevassa asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta ovat kiinteistöt 2002 ja 2003 (AL-4) ja kiinteistö 1004 (AL-2). Kiinteistö 1 Sibeliuksenkadun ja Hallituskadun kulmassa on yhdistettyjen liike- ja asuinrakennusten korttelialuetta (ALK). Sibeliuksen syntymäkotiin kohdistuu merkintä (EM): ”Sibeliuksen syntymäkoti, joka on säilytettävä.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

Hankkeen etenemiseen on vaikuttanut päätös toriparkista (P-tori), johon korttelin kehittäminen tukeutui asemakaavamuutoksen aloitusvaiheessa. Kaupunginvaltuuston päätöksen (7.9.2020) mukaan P-torin rakentamispäätökselle ei ole edellytyksiä, koska yksityisten toimijoiden sitoumuksia ei ole saatu ja koska koronaviruksen vaikutus kaupungin talouteen ja yksityisten toimijoiden hankkeiden käynnistymiseen on jäänyt avoimeksi. Sen sijaan keskusta-alueen kaavoitusta jatketaan aiempien päätösten mukaisesti ja kaavoitushankkeiden velvoitepaikat osoitetaan tonteille ja olemassa oleviin pysäköintilaitoksiin.

Arco, aiemmin Aihio-arkkitehdit, (Timo Meuronen) saivat kaupungilta 8.10.2020 lähtökohtatietoja entisten Centrumin ja Sokoksen kiinteistöjen sekä Sibeliuksen syntymäkodin alueen suunnittelun tueksi. Uudessa lähtökohdassa keskeisiä huomioitavia asioita ovat: mm. pysäköinti on ratkaistava ilman toriparkkia, Sibeliuksen syntymäkodin huomioinen kaupunkikuvassa nykyistä paremmin ja historiallisen näkymäakselin säilyttäminen Turuntieltä kohti kirkkoa. Alustavat suunnitelmat esiteltiin kaupungin edustajille 7.6.2021 ja korttelin muille kiinteistöille 22.6.2021 pidetyssä kokouksessa, jonka yhteydessä päätettiin, että esitettyjen suunnitelmien pohjalta voidaan laatia kaavaluonnos syksyllä 2021.

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitukseen on ryhdytty maanomistajien aloitteesta. Erilaisia suunnittelu- ja ohjausryhmien kokoontumisia oli vuoden 2017 aikana. Kaavamuutoshakemukset tulivat seuraavasti:

12.12.2017 – Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Raatihuoneenkatu 14

(109-3-1-2002 ja 109-3-1-2003)

10.1.2018 – Kiinteistö Oy Hämeenlinna Kopinkulma (109-3-1-1004)

20.3.2018 – Kiinteistö Oy Hämeentori (109-3-1-1)

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginvaltuusto on päättänyt kaavoituksen käynnistämisestä 12.11.2018 ja asemakaavan muutos on tullut vireille vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa (22.12.2018). Hankkeen käynnistämissopimus on allekirjoitettu 22.1.2019. Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 30.1.2019 ja se on nähtävillä kaupungin verkkosivuilla. OAS:n sisältöä on tarkistettu 20.8.2021.

Asemakaavan muutos etenee vireilletulon jälkeen valmisteluun ja luonnosvaiheeseen. Luonnosvaiheessa annettuihin mielipiteisiin vastataan ja suunnitelmia tarkennetaan niiden perusteella ehdotusvaiheessa. Ehdotusvaiheessa annetut muistutukset käsitellään ja kaava etenee hyväksymisvaiheeseen. Asemakaavamuutos saa lainvoiman kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksellä.

Kaupunki ja yksityiset maanomistajat laativat erillisen maankäyttösopimuksen asemakaavan valmistelun yhteydessä, ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset voivat vaikuttaa asemakaavan muutokseen sen laatimisen eri vaiheissa. Osallisia ovat ne, joiden etuihin tai oloihin kaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Näitä ovat esimerkiksi eri viranomaistahot tai hallintokunnat sekä muut tahot; maanomistajat tai -haltijat, naapurit, elinkeinonharjoittajat ja muut vaikutuspiiriin kuuluvat tahot. Museovirastolta pyydetään lausunto valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (RKY) koskevia muutoksia tehdessä.

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

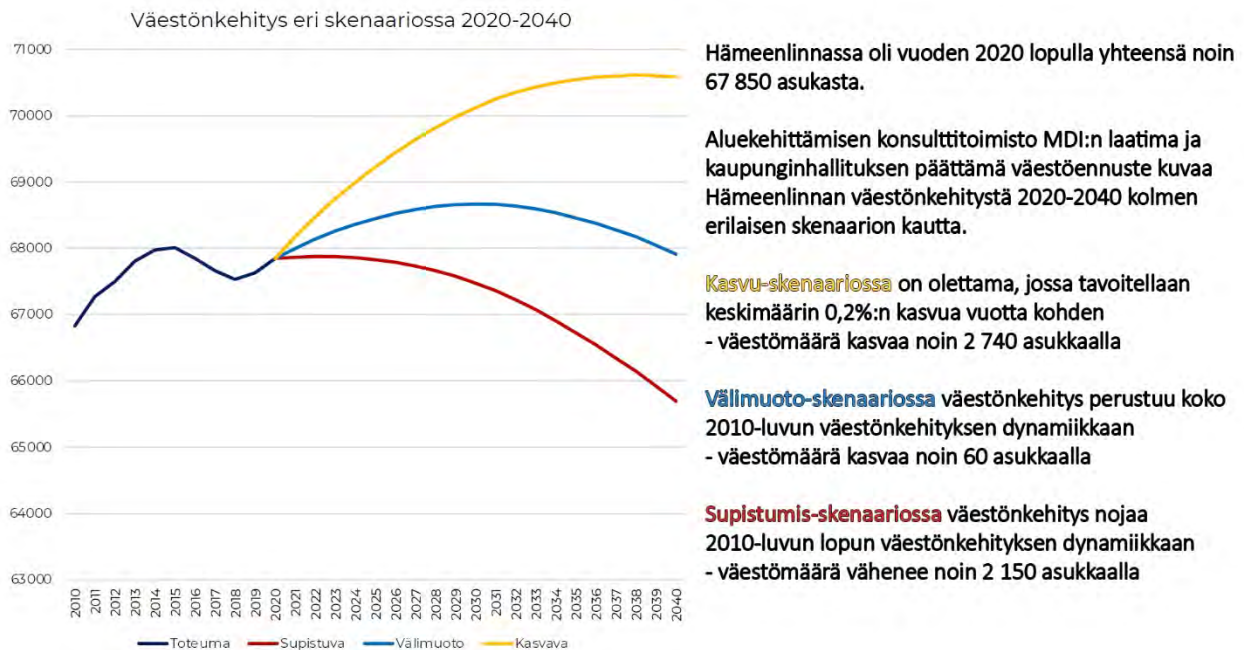
Asemakaavamuutoksen laatimisen aloitus, kaavatyöhön liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos saatetaan viranomaisille tiedoksi. Hanketta on esitelty viranomaisille eri yhteyksissä kaavan vireilletulon jälkeen. Varsinainen, ainoastaan Ruusukorttelin asemakaavamuutosta koskeva viranomaisneuvottelu (ja samalla aloituskokous) pidettiin luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen 9.5.2022.

Asemakaavamuutokseen on pyydetty lausuntoa mm. museoviranomaiselta (vastuullinen aluemuseo) -> Museovirasto, Hämeen liitolta, Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta sekä luonnos- että ehdotusvaiheessa. Tarkempi erittely saadusta palautteesta sekä vastineet niihin on esitetty selostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavatyössä tutkitaan korttelin kehittämismahdollisuudet, liittymätarpeet kävelykatu Reskaan ja torille sekä rakennusten suojelutarpeet. Korttelin kehittäminen ja kaavamuutoksen suunnittelu kytkeytyy kokonaisvaltaisesti keskustan kehittämisen eri hankkeisiin kuten keskustavisioon, Sibeliuksen syntymäkodin ympäristön laadun parantamiseen sekä pysäköintiohjelmaan. Tavoitteilla edistetään elinvoimaisen asumiskaupungin strategista tavoitetta; keskustan elinvoimaisuutta, Hämeenlinnan pysymistä hyvänä työllisyyskaupunkina ja kehittymistä merkittäväksi matkailukaupungiksi. Suunnittelualueeseen liittyvinä keskustavision päätavoitteina on

- keskusta-akseleiden ja kävelykeskustan vahvistaminen
- Sibeliuksen syntymäkodin ympäristön kehittäminen urbaanina puistoaukiona/taskupuistona
- kohtaamisten, istuskelun ja aktiviteettien mahdollisuuksien tarjoaminen
- kaupunkiympäristön viihtyisyyden kehittäminen kävelyä ja pyöräilyä painottaen
- uusien asukkaiden sijoittuminen
- uusien työpaikkojen lisääminen



Kuva 17 Kaaviokuva esitys Hämeenlinnan väestönkehityksen erilaisilla skenaarioilla (supistuva, välimuoto, kasvava) vuosien 2020 ja 2040 välillä. (kuva: MDI)

Keskustavision alueella tavoitteena on mahdollistaa noin 4 000 uuden asukkaan sijoittuminen keskusta vuoteen 2035 mennessä. Asemakaavatyössä tavoitellaan keskusta-asuntojen määrän kasvattamista.

Rambollin laatimassa kaupan palveluverkon selvityksessä kaupan toimintaympäristön keskeisissä kehitystrendeissä mainitaan keskustojen muuttuvasta roolista. Selvityksen mukaan keskustat kehittyvät ennen kaikkea vapaa-aikaan, kaupunkikulttuuriin ja kohtaamisiin keskittyneinä paikkoina. Rooli logistisena tavaroiden vaihtopaikkana pienenee. Tilojen ja ympäristöjen tilapäiskäyttö ja pop up -konseptit kasvavat. Kaupalliset ympäristöt monipuolistuvat ja konseptit sekoittuvat. Selvityksen mukaan tulevaisuudessa kysyntää on mixed use -kokonaisuuksille, joissa

yhdistyvät kauppa ja palvelut, elämykset, viihde- ja vapaa-aika, liikunta, työnteko ja asuminen. (Ramboll, Kaupan palveluverkkoselvitys, 2022)

Kaava mahdollistaa uudenlaisten palveluiden ja elinkeinon harjoittamiseen liittyvien tilojen muodostamisen. Keskusta-alueella tavoitellaan katutasoon ehdottomasti yksityisen tilan tai asumisen sijasta julkisen tai puolijulkisen käytön tiloja elävöittämään katutilaa ja jalankulun ympäristöä.

Tulevaisuuden liikennepolitiikan tavoitteena on edistää kestäviä liikkumismuotoja ja vähentää auton omistamisen tarvetta. Tärkeänä tavoitteena on pyöräliikenneverkon laatukäytävien toteutus ja priorisointi. Liikenneselvityksessä esitettyjä tavoitteita uudelle maankäytölle on, että uudet alueet ovat joukkoliikenteen laatukäytävien varrella, eivät kuormita jo nykyisin kuormittuneita liikenneväyliä, sijoittuvat nykyisten palveluiden lähelle, kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuudet asuinalueilta palveluihin ja työpaikoille ovat lyhyet, viihtyisät ja turvalliset, liikkuminen ilman henkilöautoa ovat mahdollisia ja että uusien liikenneyhteyksien toteuttamistarpeet ja uudenkunnallistekniikan rakentamistarve ovat vähäiset.

Ruusukorttelin kehityksen rakennushistoriallisessa selvityksessä todetaan, että keskeiset näkymät Sibeliuksenkadulta, Hallituskadulta ja Raatihuoneenkadulta kirkolle ja torille on suositeltavaa säilyttää ja että näkymiä torilta on suositeltavaa kehittää. KOP:n ja Hämeentorin katujulkisivut detaljeineen on suositeltavaa säilyttää katutason yläpuolella. Säilyttämisessä suositeltavaa on alkuperäisten osien korjaus ja entisöinti. Katutason liikkeiden julkisivut kestävät tarvittavia muutoksia, mutta alkuperäiset materiaalit ja ikkunajaot säilytetään. Kopinkulman ja Hämeentorin rakennusten väli on historiallinen palokuja, joka kestää muutoksia. Korttelissa suositeltavaa jatkaa toimintojen (asumista ja liike-elämää) sekoittumista. Sibeliuksen syntymäkodin rakennusmassa, katujulkisivut ja -linja on suositeltavaa säilyttää. Lisäksi todetaan, että Hämeentoria korkeampi (7 krs) rakentaminen muuttaisi keskustan vallitsevat kauko- ja lähinäkymät, kirkon ja sen ympäristön tilahierarkian ja kirkon rooli kaupunkiakseleiden ytimenä.

Korkea rakentaminen vaatii näkymien tarkkaa tutkimista sekä tori- ja katutasolta että kattomaisemasta. Jatkosuunnittelussa esitetään, että on suositeltavaa hyödyntää näkymiä torille ja kirkolle ja että kattomaiseman ja kattorakentamisen laatu huomioidaan erityisesti. Sibeliuksen syntymäkodin museotoiminnan kehittäminen rakennuksen ulkopuolella on myös suositeltavaa.

Elinvoimavaikutusten arviossa asetetuissa tavoitteissa esitetään asukkaiden ja työpaikkojen sijoittumista keskustassa elinvoimatekijänä. Selvityksessä todetaan työpaikkojen tavoitemäärän saavuttamisen edellytyksenä olevan tavoitellun väestönkasvun toteutuminen sekä toisaalta liike-, toimisto- ja palvelutilojen rakentuminen.

Hulevesitulvariskien arvioinnin raportissa mainitaan, että kunnan alueiden käytön suunnittelussa otetaan huomioon hulevedet siten, että; hulevedet käsitellään ja hyödynnetään syntypaikalla (-> imeytetään), hulevedet johdetaan pois hidastavalla ja viivyttävällä järjestelmällä (-> ojat, kosteikot), hulevedet johdetaan pois hulevesiputkistossa suoraan vesistöön (-> kaivoissa sakkapesät ja öljynerotus). Lisäksi todetaan, että rakennusjärjestyksessä on tarkennus; Mikäli kiinteistöillä on huomattavan suuria rakennuksia tai laajoja veden imeytymisen estävällä pinnoitteella pinnoitettuja piha-alueita, on sade- ja pintavesien johtamiseen kiinnitettävä erityistä huomiota.

Hulevesistrategiassa yleisinä toimintaperiaatteina listataan mm. että; ehkäistään hulevesien syntyä, käsitellään hulevedet ensisijaisesti paikallisesti, hulevesiä pyritään ensisijaisesti imeyttämään, hidastetaan-viivytetään-tasataan hulevesivirtaamia ja vähennetään sekaviemärointiin menevää huleveden määrää. Hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan hulevesiputkistossa hidastus- ja viivytysalueille ennen vesistöön johtamista tai hulevedet johdetaan hulevesiputkistossa suoraan vastaanottavaan vesistöön. Tällöin hulevesikaivot ennen vesistöön johtamista tulee huoltaa säännöllisesti ja huleveden laatua tulee selvittää riskien minimoimiseksi.

Korkean rakentamisen selvityksessä korkean rakentamisen sijoittamiseen Hämeenlinnan keskustassa annetaan suunnitteluperiaatteita. Näissä Ruusukortteli todetaan tarkastelun yhdeksi mahdolliseksi korkean rakentamisen paikaksi. Sijainti kaupungin historiallisella akselilla ja kävelykadun varressa tuo mukanaan laatu-ehdot ja suunnittelun haasteita. Raportissa listataan, että korkea rakentamisen on sijoitettava korttelin äärilaidoille ja sen on oltava arkkitehtuuriltaan erityisen korkeatasoista, harkittua, ympäristöön sovitettua ja kirkontornin arkkitehtuurin kanssa kilpailematonta. Lisäksi rakentaminen ei saa liiaksi varjostaa ja siten haitata kävely-ympäristön viihtyisyyttä.

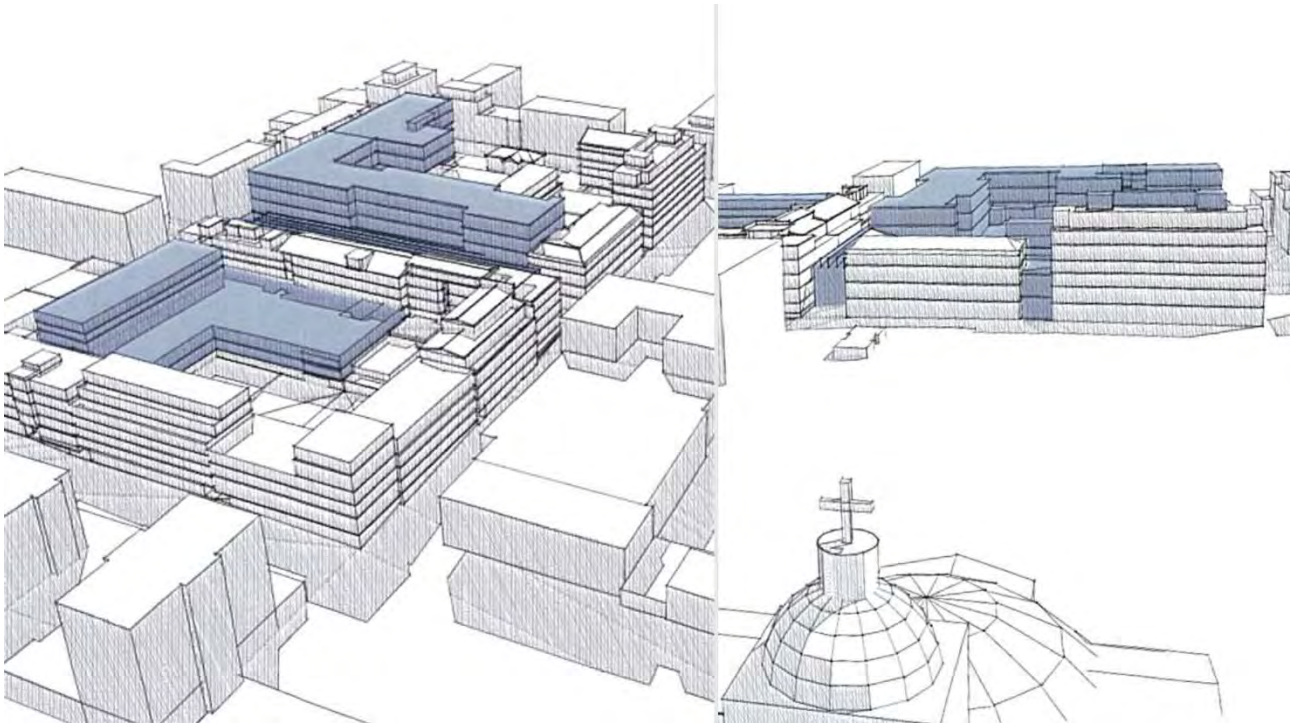
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavaratkaisua on haettu yhteistyössä maanomistajien kanssa. Hämeentorin ja Kopinkulman tavoitteet lisärakentamisen suhteen ovat olleen projektin ajan vähäisiä. Merkittävimpänä lähtökohtina ovat rakennusten suojelutarpeet, asumisen mahdollistamisen nykyistä kaavaa enemmän sekä rakennusoikeuden kasvattamisen mahdollisuudet.

Sibeliuksen syntymäkodin ympäristössä vaihtoehtoja on tutkittu museorakennuksen ympäristön laadun parantamiseksi.

Tavaratalojen tonteilla toimintojen uudelleenjärjestelyä on ohjannut myöskin merkittävästi pysäköinnin järjestämisen mahdollisuudet. Tontit yhdistämällä ja olevat rakennukset purkamalla mahdollistetaan koko alan kattavan pysäköintikellarin rakentaminen. Tavaratalorakennusten tiloille ei ole tämänhetkisessä tilanteessa ollut kysyntää ja ne ovat olleet joko tyhjillään tai vajaakäytössä jo useamman vuoden ajan.

Uudisrakentamisessa erilaisia vaihtoehtoja tornimaisten osien sijoittumiselle on tutkittu mm. luonnoksista laaditun havainnekuvamateriaalin avulla. Pääosin aiemmat luonnokset ovat olleet massatutkielmia, joilla on vertailtu erilaisten rakennuskokonaisuuksien soveltuvuutta kortteliin.



Kuva 18 Vuoden 2009 massatutkielmat. (kuvat: inter-arch)

Varhaisimmat suunnitelmat, vuodelta 2009, käsittelevät ykköskorttelin, kakkoskorttelin ja niitä erottavan kävelykadun osuuden muodostamaa kokonaisuutta. Suunnitelmissa ykköskorttelin osalta olevia rakennuksia on laajennettu kolmella lisäkerroksella. Kävelykatu Reska on ehdotettu katettavaksi. Lisärakentamisessa ei ole tornimaisia osia, kokonaisuus on tasakorkuinen ja jää siis yhteensä reilun viiden kerroksen korkuiseksi.

Kokonaisuus on rauhallinen ja säästää kirkon tornin maisemaa hallitsevaksi elementiksi.

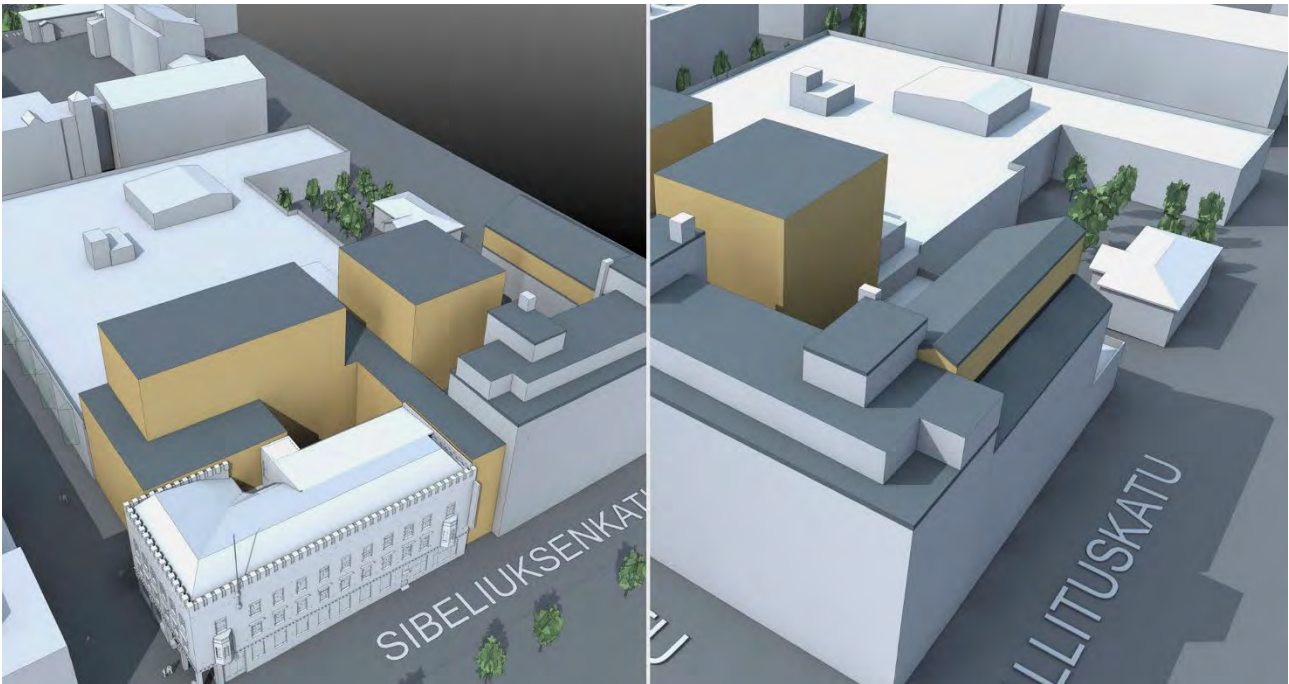
Lisärakentaminen syö tilaa tavaratalojen katto tason pysäköinniltä samalla lisäten pysäköintipaikkojen tarvetta. Kakkoskorttelin korottamisella on varjostava vaikutus kävelykatu Reskalle. Ratkaisu edellyttää Ruusukorttelin rakennusten oleville tiloille sopivan käytön löytämistä sekä rakenteellista kantokykyä lisärakentamiselle.



Kuva 19 Vuoden 2016 massatutkielma ja havainnekuva. (kuva: Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik)

Vuoden 2016 suunnitelmissa ehdotetaan purkavaa uudisrakentamista tavaratalojen tontille. Rakennusmassat noudattelevat ehdotuksessa nykyisien tonttien rajoja ja ovat perusmassaltaan viisikerroksiset. Sisäpihalle jää maan tasoon pieni oleskelupiha ja kolmannen tai neljännen kerroksen tasolle kattopihoja. Viidennen kerroksen katon tason osat ovat 1-3 kerroksisia, nappulamaisia kappaleita, jotka hammastavat kattolinjan. Korkeimmat osat sijoittuvat näkymäakselille; Kasarmikadun varteen ja Kopinkulman sisäpihan taakse.

Kokonaisuus jättää runsaasti tilaa Sibeliuksen syntymäkodin tontin taakse ja madaltuu neljäkerroksiseksi museon sivustoille. Museon ympäristöön jäävä piha-alue vaikuttaa varjoiselta. Lisäksi lintuperspektiivistä tarkasteltuna hammastava kattolinja tekee hieman levottoman vaikutelman, joka ei varsinaisesti ole kaupunkikuvallisesti linjassa viereisten rakennusten kattomaailman kanssa.



Kuva 20 Kopinkulman ja Hämeentorin massatutkielmat vuodelta 2018. (kuvat: RCo Oy)

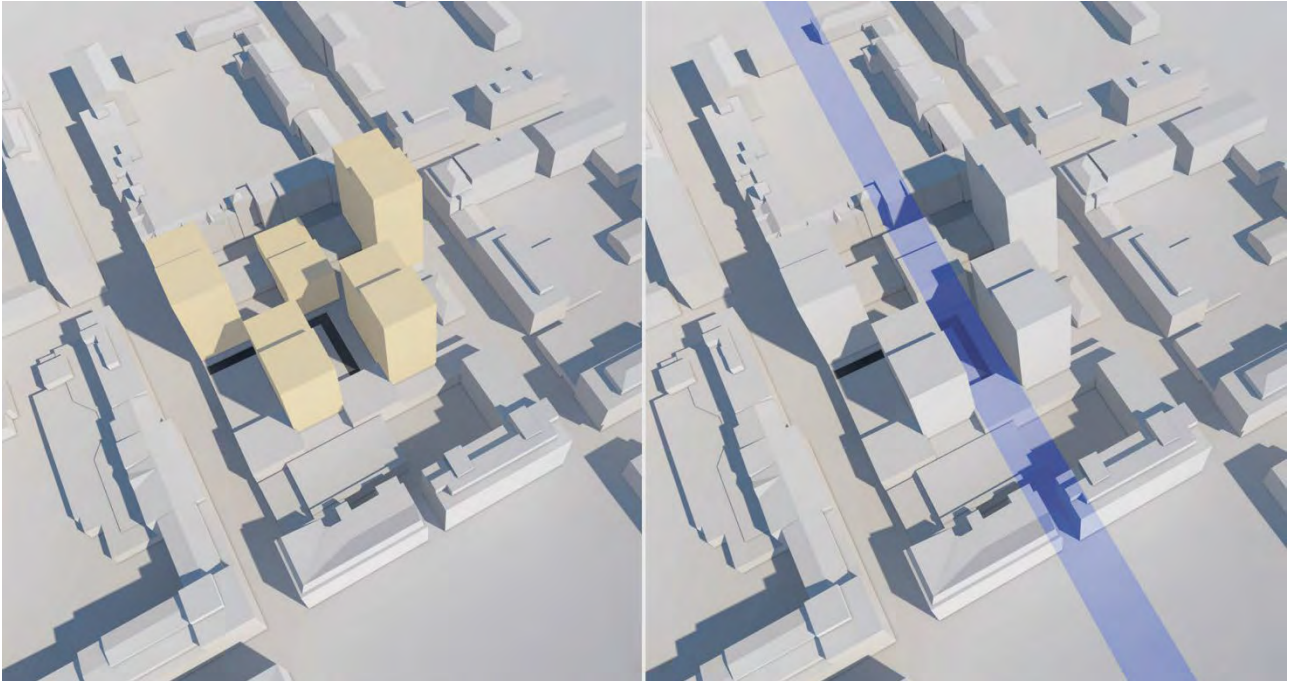
Vuonna 2018 ovat kaikki korttelin tontit, lukuun ottamatta Sibeliuksen syntymäkotia, esittäneet laajennussuunnitelmia. Rakennusoikeuden lisääminen on Hämeentorilla käytetty Hallituskadun puolen korottamiseen sekä sisäpihan siiven purkamisen jälkeen toteutettavaan kahdeksankerroksiseen uudisosaan.

Kopinkulman rakennusoikeuden lisääminen on tuottanut täydennysrakentamista Kopinkulman ja Hämeentorin rakennusten väliseen tilaan sekä purkavaa uudisrakentamista sisäpihalle noin kahdeksan kerroksen korkeuteen saakka.



Kuva 21 Massatutkielmien näkymät torilta. (kuvat: Harris-Kjisik sekä RCo)

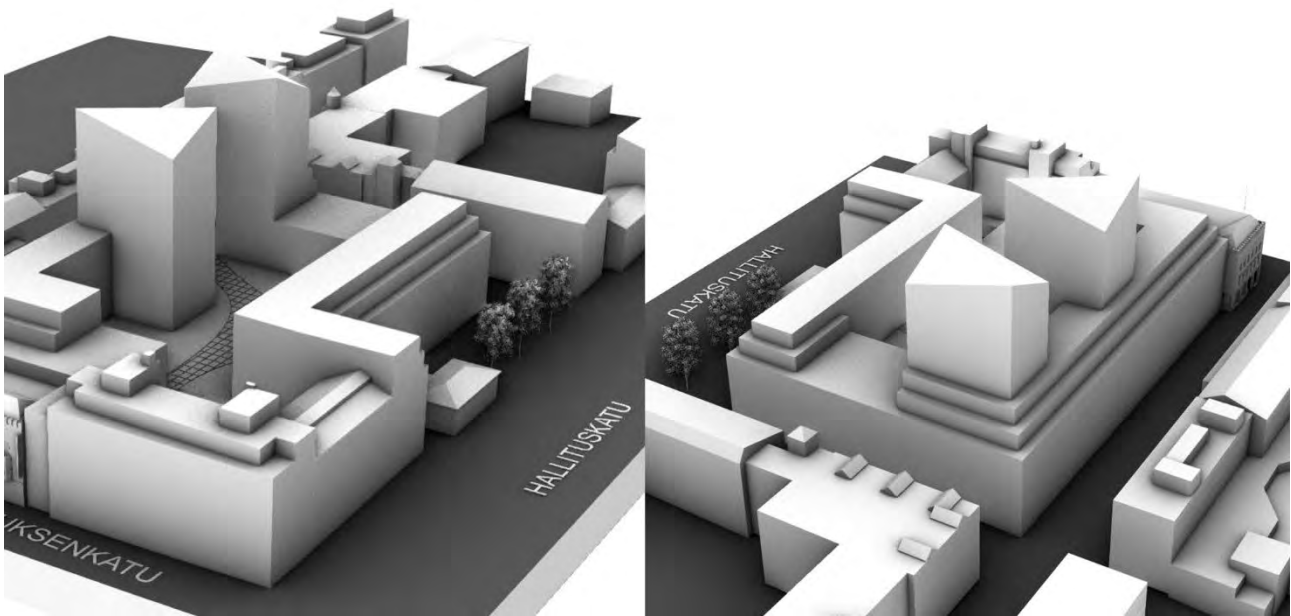
Vuoden 2018 massatutkielmista on huomattavissa selkeä vaikutus maisemaan, vaikka kerrosluku jäisi korkeimmillaan kahdeksaan.



Kuva 22 Massamalli tutkielma tornimaisista uudisrakennuksista. (kuva: AJAK)

Vuodelta 2018, toisen konsultin toimesta, tavaratalojen tonteilla purkavan uudisrakentamisen myötä tavoiteltu tornimaisia massoja, jotka jättävät näkymälinjan Turuntieltä kirkon torniin avoimeksi. Tornien asettelu jättää näkymäakselin torin suuntaan ahtaaksi ja sijoittaa korttelin nurkkaan, Sibeliuksen syntymäkodin viereen tornin.

Kaupungin omissa massatutkielmissa vuodelta 2018 ehdotetaan purkavan uudisrakentamisen laajentamista tavaratalojen tontin lisäksi myös Kopinkulman sisäpihalle. Alustavissa tontinkäyttösuunnitelmissa on käsitelty Ruusukorttelin yhteyttä Toriparkin ratkaisuihin. Suunnitelmien korkeimmat osat (kaksi viistokattoista tornia Reskan suunnalla) ovat korkean rakentamisen selvityksen mukaisesti 12-kerroksisia.



Kuva 23 Kaupungin laatima massatutkielma uudisrakentamisesta tavaratalojen ja Kopinkulman tonteilla.

5 Asemakaavan kuvaus

Ykköskorttelin kehittäminen on ollut laajasti esillä Hämeenlinnan keskustan kehityssuunnitelmissa jo usean vuoden ajan. Asemakaavaratkaisun luonnostelussa on keskitytty alueelle soveltuviin kerroskorkeuksiin, rakennusoikeuden määrään ja rakennusmassan kokonaisuuden sovittamiseen ruutukaavakeskustassa. Suunnittelu on lähtenyt siitä, että olevat Sokoksen ja Centrumin rakennukset puretaan. Purkamisen salliva uudisrakentaminen on valikoitunut korttelin kehittämisen vaativien järjestelyiden vuoksi. Nykyisille tavaratalorakennuksille ei ole löytynyt käyttäjiä ja lisärakentamisen edellyttämät pysäköintilat on käytännössä järjestettävä maanalaisella pysäköintikerroksella, joka kattaa koko nykyisten tavaratalorakennusten alan.

Yleiskaavassa kortteli on merkitty liike- ja toimistopainotteiseksi keskustatoimintojen alueeksi. Liike- ja toimistotiloja edellytetään kaavassa sijoittamaan maantasokerrokseen. Katutila jää siis pääasiassa liikekäyttöön. Asuintiloja sijoitetaan ylempiin kerroksiin, toisen kerroksen kattopihan ympärille. Yleiskaavassa Sokoksen suojelumerkinnästä poiketaan, mutta merkintä sallii suojelun ratkaisemisen asemakaavatyössä. Yleiskaavaan merkitty kevyen liikenteen yhteyden tarve toteutetaan asemakaavassa korttelin sisäisillä kauppakäytävillä, jolloin uudesta taskupuistosta on sisäyhteys kävelykadulle ja samasta kauppakäytävästä risteävä yhteys torille. Käytännössä yhteys

toteutetaan tilavarauksena, joka voi rakentua vasta Kopinkulman lisärakennuksen purkavan uudisrakentamisen myötä.

Asemakaavanmuutosta Sokoksen ja Centrumin tonteilla on kehitetty samanaikaisesti rakennussuunnitelmien luonnostelun kanssa. Arkkitehtitoimisto Arcon toimittamien rakennussuunnitelmaluonnosten mukaisessa perusratkaisussa on pitäydytty melko pitkälle, joitain yksityiskohtia muokaten. Kopinkulman ja Hämeentorin tonteilla kaavaluonnosta on laadittu esiin tuotujen kiinteistöjen tavoitteiden mukaisesti sekä mm. yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Ensimmäisessä luonnoksissa Sokoksen ja Centrumin tonteille kerrosluvut olivat matalimmalta kohdaltaan viisi ja tornien osuudella kaksitoista kerrosta. Pääosiltaan rakennusta on kaavamääräyksillä madallettu näkymäakselin osalta neljään kerrokseen sekä tornien osuudelta yhteentoista ja kymmeneen. Ehdotusvaiheessa kerroslukuja on laskettu edelleen ja rakennusoikeutta on vähennetty. Kaikki kolme tornia on kaavakartassa merkitty 9-kerroksisiksi. Rakennuksia on madallettu myös Hallituskadun puolella, jossa luonnosvaiheessa 7-kerroksista osaa on madallettu 6-kerroksiseksi. Rakennusoikeuden määrää tavaratalojen tontilla on laskettu luonnosvaiheen 28 000 k-m²:stä 26 400 k-m²:n.

Hämeentorin ja Kopinkulman tonteilla alustavia suunnitelmia on myös muokattu kaavamääräyksiin suuntaan, joka ottaa huomioon yleiskaavan määräykset, säilyttää näkymäakselin korttelissa ja mahdollistaa julkisivujen porrastamisen kävelykadun suuntaan. Rakennusoikeudet Hämeentorin tontilla on 7 600 k-m² ja Kopinkulmalla 4 250 k-m².

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutos lisää asumisrakentamisen mahdollisuuksia alueella, kehittää jalankulun yhteyksiä torin suuntaan ja elävöittää katutilaa Reskan, Kasarmikadun ja Hallituskadun suuntiin.

Asemakaavaratkaisussa merkittävin osa alueista varataan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi. Maantasokerrokseen edellytetään yleismääräyksissä sijoittamaan liike-, toimisto- tai palvelutiloja. Muutoin eri toimintojen osuutta rakennusoikeudesta ei ole rajattu.

Sibeliuksen syntymäkotia ja sen ympäristöä varataan museorakennusten korttelialueeksi.

Korttelipiha (leikkiin ja oleskeluun varattava alue) sijoittuu pääosin toisen kerroksen pihakannelle. Pihan koko likimain 1 500 m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Uudisrakentaminen sopeutetaan mahdollisuuksien mukaan olevaan rakennuskantaan.

Katutason julkisivumateriaalit kävelykatu Reskalle ja Kasarmikadulle ovat mieluiten luonnonkiveä (kuten ympäröivissä kivijaloissa) tai mahdollisesti tiiltä, voimakas lasisuus ja runsaat näyteikkunat liiketiloihin vahvistavat keskustamaista ilmettä ja rikastuttavat kaupungissa liikkujan kokemusmaailmaa. Sibeliuksen syntymäkodin suuntaan voidaan sovittaa myös muita, vaihtoehtoisia materiaaleja, jotka sitovat taskupuiston rajaavia elementtejä mahdollisuuksien mukaan yhteen. Tornimaisten osien julkisivukäsittelyssä pyritään keventämään niiden olemusta, joko niiden materiaalilla tai sävyllä.

Julkisivuihin liittyvät kyltit ja mainokset sekä tekniset rakenteet tai ratkaisut on integroitava osaksi julkisivujen arkkitehtuuria. Rakennusten katolle sijoitettavat laitteet ja rakennelmat sijoitetaan yhtenäisen vesikaton alle, osaksi rakennusten arkkitehtuuria. Ne eivät saa erottua häiritsevästi katon linjasta tai rakennusten kokonaismassasta. Tekninen tila vesikaton alla ei muodosta kerrosta.

Aukotuksen ei suositeta olevan ”lähiömäisen” toiminnallista. Aukotuksessa on pyrittävä joko koko julkisivun läpi kulkevaan järjestelmälliseen toteutukseen ja julkisen rakennuksen ilmeeseen tai vaihtoehtoisesti vapaaseen sommitelmaan.

Parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ranskalaisia parvekkeita. Parveketornit eivät sovellu kaupungin keskustan ilmeeseen.

Kotimuseon liittyminen Hallituskadun kaupunkikuvaan pienen puistoalueen myötä on merkittävä kohennus nykytilanteeseen.

5.3 Aluevaraukset

Aluevaraukset ovat asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), ala yhteensä n. 8800m². sekä Sibeliuksen syntymäkodin ympärille sijoittuvalle uudelle tontille museorakennusten korttelialue (YM), ala n. 1130m².

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella voi olla asuinrakennuksia, liike- ja tai toimistorakennuksia sekä yhdistettyjä asuin-, liike- ja toimistorakennuksia. Maantasokerros on varattava liike- ja palvelutiloiksi, ei kuitenkaan raskasta huoltoa vaativaan käyttöön (esimerkiksi päivittäistavarakauppa). Maantasokerroksen suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava korttelin sisäiset jalankulun yhteystarpeet (käytettävissä liiketoiminnan aukiolon puitteissa). Toisen kerroksen kattopihalle on leikki- ja oleskelutilan yhteyteen liitettävä viherelementtejä.

Vanhon tavaratalorakennuksen tonteille sijoittuu enintään kahden kerroksen korkuinen pysäköintikellari. Maanalaisten tilojen vaatimat katutasoon johtavat uloskäynnit, kuilut ja muut tilat integroidaan rakennuksiin ja maanalaisiin tiloihin siten, että piha-alueelle ei synny erillisiä rakennelmia. Myös olevien maanalaisten tilojen sekä niihin johtavien kulkureittien yhdistämistä mahdollisuuksien mukaan uuteen rakenteeseen suositellaan.

Museorakennusten korttelialue toteutetaan Sibeliuksen syntymäkodin ympärillä puistomaisena alueena. Ulkotilat ja valaistus on suunniteltava osaksi kulttuurihistoriallista arvokasta kokonaisuutta ja ne tulee toteuttaa korkeatasoisina, aikaa kestävinä ja arvokkaaseen ympäristöön soveltuvina.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutuksia erilaisista näkökohdista on arvioitu työn edetessä. Vaikutuksia on arvioitu mm. suhteessa kaavatyön tavoitteisiin sekä luonnosvaiheessa esitettyihin mielipiteisiin. Lausuntoja ja mielipiteitä on saatu luonnosvaiheesta esimerkiksi uudisrakentamisen sopeutumisesta kaupunkikuvaan sekä maisemaan, rakentamisen aikaisista häiriöistä, liikenteellisistä muutoksista, virkistysalueiden riittävydestä, hulevesistä sekä esim. uudisrakentamisen varjostavasta vaikutuksesta. Tarkempi selvitys esitetyistä mielipiteistä ja lausunnoista sekä niihin laadituista vastineista on selostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

5.4.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Lähivirkistyspaikojen tarjonta lisääntyy kaavam muutoksen myötä. Sibeliuksen syntymäkodin ympäristön taskupuisto on parannus nykytilaan ja siitä on mahdollista kehittää urbaani ulko-oleskelun alue, johon voidaan viherelementtien lisäksi kehitellä esimerkiksi valaistuksella monikäyttöistä ja -aistista tilaa elämään vuoden kierron aikana muuntuvien luonnonvalon vaihteluiden mukana tai mahdollistaa museotoimintaa laajenemaan julkiseen ulkotilaan.

Toisen kerroksen tasolle sijoittuva suuri tavaratalojen tonttien yhteinen, leikkiin ja ulko-oleskeluun tarkoitettu, kattopiha toimii tornitalojen asukkaiden vehreänä tilana. Lasten kanssa kattopihalla ulkoillessa ei tarvitse murehtia heidän juoksemisestaan liikenteen sekaan.

Uusi asuinrakentaminen voi tuoda ruutukaavakeskustaan jopa 375 asukasta lisää (asumisväljyydellä 40 k-m²/hlö, asumiseen käytettävän kerrosalan ollessa 15 000 k-m²). Usein uusiin asuntoihin sijoittuu asumaan taloudellisesti vakavaraisessa elämäntilanteessa olevia henkilöitä. Merkittävän uudisrakentamisen aikaansaama keskustan alueen sisäinen muuttoliike mahdollistaa kuitenkin myös edullisempien asuntojen vapautumisen ruutukaavakeskustan alueelta laajemmalle väestölle. Suuremmat perheasunnot, suojaisa kattopiha ja palveluiden läheisyys toimivat vetovoimatekijöinä myös lapsiperheiden hakeutumiselle ydinkeskustaan.

5.4.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Uudisrakentaminen on hiilipäästöiltään korjaamista raskaampi toimenpide. Säästöjä asiassa voidaan saavuttaa kuitenkin rakennusten käytön ajalla. Asemakaavamuutos kasvattaa keskustan palveluiden ja kestävien liikkumismuotojen reitistön varrella asumista, joka tuo säästöjä mm. edistämällä ilmastoystävällisiä elämäntapoja. Lisäksi asemakaavan yleismääräyksissä edellytetään, että uudisrakentamisessa on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa.

Hulevesille on asemakaavassa osoitettu taskupuiston alueelle Hallituskadun ja Kasarmikadun kulmauksessa maanalainen viivytys säiliö. Yksityiskohtaisemmat määräykset mm. säiliön mitoitukselle tarkentuvat ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana.

5.4.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualue on osa rakennettua kaupunkikeskustaa eikä alueella ole varsinaisia luonnonympäristön arvoja.

Yleismääräyksissä kirjataan, että Sibeliuksen syntymäkodin pihapiirin vanha puusto on mahdollisuuksien mukaan säästettävä. Nykyisessä täysin rakennetussa ympäristössä hulevedet johdetaan suoraan viemäriin ilman viivytyrakenteita, jolloin toimenpiteet viivyttämisen suhteen tarjoavat merkittävän parannuksen nykytilanteeseen.

5.4.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavamuutos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita yhdyskuntarakenteen tiivistämisen tavoitteen osalta. Kaavan toteuttaminen luo edellytykset vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, koska se tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Asemakaavamuutoksella edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta ja yksityisautoilun tarvetta, koska alue sijaitsee keskustassa joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Alue on myös kävellen ja pyörällä hyvin saavutettavissa ja tulevaisuudessa Hämeenlinnan kaupungin tavoitteisiin kuuluvat parannukset kävely- ja pyöräily-ympäristön kehittämiseen ykköskorttelin lähikaduilla.

Uudisrakentamisella tehostetaan olemassa olevan yhdyskuntatekniikan käyttöä, sillä hanke tukeutuu pääosin olemassa oleviin verkostoihin. Asukasmäärän kasvattaminen keskusta-alueella lisää keskustan palveluiden kysyntää ja siten vahvistaa keskustan elinvoimaisuutta. Useat teknisen verkostojen haltijat ovat ilmoittaneet verkostoidensa sijoittumisesta korttelia kiertäville katualueille. Rakentamisen aikana on kiinnitettävä erityistä huomiota uudisrakentamisen rajalla sijaitseviin verkostoihin ja laadittava erilliset suunnitelmat niiden turvaamiseksi.

Kaava ja alustavat rakennussuunnitelmat mahdollistavat myös liike- ja toimistotilojen rakentamisen, joten on todennäköistä, että työpaikkojen määrä suunnittelualueella kasvaa nykyisestään. Nykyisille tavaratalon tiloille ei ole löytynyt käyttäjiä mm. muuttuneiden

tilatarpeiden vuoksi. Uudisrakentamisella pystytään vastaamaan paremmin tämänhetkiseen elinkeinoelämän tilatarpeeseen.

Joukkoliikenteen palvelut ovat ykköskorttelin ympärillä erittäin hyvät, joten alueella on potentiaalia asua myös ilman omaa autoa. Asemakaavassa annetaan autopaikoituksen vähimmäisvaatimukset, joissa on huomioitu alueen sijoittuminen joukkoliikenteen käytön kannalta ja palveluihin nähden keskeisesti. Pysäköintinormien osalta kaavassa noudatetaan kaupunginvaltuuston hyväksymää keskustan pysäköintiohjelmaa (KV 14.11.2016).

Mikäli koko uudisrakentamiselle osoitettu rakennusoikeus käytetään siten, että 15 000 k-m² ja 4 800 k-m² uutta liike- tai toimistorakentamista, on autopaikkatarve noin 219 autopaikkaa. Pysäköintinormeissa huojennuksia myönnetään tietyin perustein. Lopullinen autopaikkojen tarve tarkentuu suunnittelun edetessä ja niiden toteutumista tarkastellaan rakennuslupaprosessissa. Kaavassa sallitaan korkeintaan kahden maanalaisen pysäköintikerroksen rakentaminen, mutta todennäköisesti toteutukseen etenee yksitasoinen ratkaisu, joka tämän hetkisten suunnitelmien mukaan tarjoaa asemakaavamääräysten mukaisen autopaikkamäärän.

Kaavan toteutumisen liikenteelliset vaikutukset eivät heikennä suunnittelualueetta ympäröivän reitistön toimivuutta tai sen liikenneturvallisuutta. Kaavaehdotuksen mukaiset kortteliin sijoittuvat toiminnot eivät lisää liikennettä siitä, mitä nykyinen kaava tai toteutunut rakennuskanta käytännössä tuottavat, mikäli kaavan mahdollistama toinen pysäköintitaso kellarissa jää toteutumatta. Alustavissa rakennussuunnitelmissa kellarissa on n. 150 autopaikkaa. Pysäköinnin määrä on siis nykyistä määrää (n. 200 paikkaa) pienempi. Liiketilojen osuus tulee olemaan nykyistä pienempi. Huoltoliikenne sijoittuu kellaripysäköinnin sisäänajon (samalla kohdalla kuin nykyisen kattopysäköinnin ajoluiska) ja Sibeliuksen syntymäkodin välissä.

5.4.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Ruusukorttelin tornit ovat selkeästi havaittavissa oleva lisäelementti Hämeenlinnan kaupungin siluetissa.



Kuva 24 Maisema pohjoisesta katsottuna. (Kuva: Arco)

Korkean rakentamisen selvityksessä todetaan, että kunhan tornit sijoittuvat näkymässä riittävän etäälle sekä kirkontornista että linnasta ja niiden kokonaisvaikutelman ollessa rauhallinen, ei korkea rakentaminen Ruusukorttelissa vie kummankaan näkymässä tärkeän historiallisen elementin arvoa.



Kuva 25 Maisema etelän suunnasta kuvattuna. (Kuva: Arco)

Myös etelän suunnasta Ruusukorttelin tornit kyllä erottuvat maisemasta, mutta jäävät sijainniltaan riittävän etäälle kirkon kellotornista eivätkä vie pois sen maisemallisesta arvosta. Samalla uudisrakentaminen lisää uuden ajallisen kerroksen kaupungin siluettiin.

Korkean rakentamisen selvityksessä on tutkittu korkean rakentamisen sijoittamisen mahdollisuuksia keskustan alueella. Hämeenlinnan kaupunki on teettänyt selvitystyön kaavoituksen työskentelyn tueksi. Selvityksen teettämisen aikana on viranomaisille annettu mahdollisuus lausunnon antamiselle. Museovirasto on vastauksessaan arvioinut selvityksen laadullisesti hyväksi, mutta arvioinut 12 kerroksen olevan torin ympäristössä turhan suureksi kerrosmääräksi. Selvityksen on hyväksynyt kaupunginvaltuusto kokouksessaan 16.4.2018. Kaavoituksen näkökulmasta yksi mahdollisuus toteuttaa maanomistajien tasapuolista kohtelua on pitäytyä sen esittämissä reunaehdoissa ja suosituksissa.

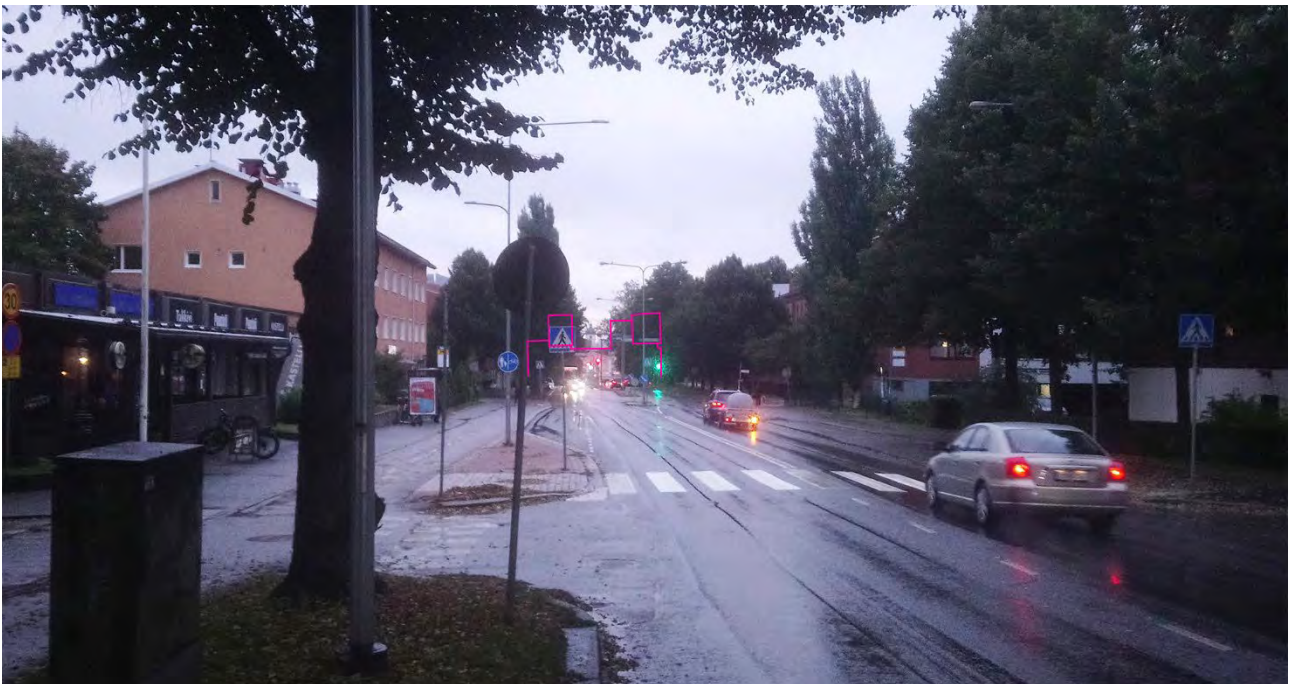
Katutasossa uudisrakentamisen elementtien sopeutumista kaupunkikuvaan on asemakaavassa ohjattu yleismääräyksin. Määräyksiä on ehdotusvaiheessa tarkennettu ohjaamaan mm. katutason julkisivumateriaaleja sekä aukotuksen järjestämissä ylempiin kerroksiin saakka. Parvekkeissa kielletään keskustaan sopimattomat rakennusten ulkopuoliset parveketornit. Julkisivumateriaalien

sävytyksessä suositetaan murrettujen tai luonnollisten sävyjen käyttämistä, joka sopeutuu paremmin olemassa olevaan keskustan kaupunkikuvaan.



Kuva 26 Torin rakennetulta kulttuuriympäristöltä katsottuna uudisrakentamisen hahmo erottuu Kopinkulman ja Hämeentorin taustalla. (Kuvat: Arco)

Torin historiallisesti monikerroksellisesta ympäristöstä tarkasteltuna, kerrosmäärältään korkea uudisrakentaminen erottuu. Kopinkulman ja Hämeentorin taustalle selkeästi jäävä hahmo ei kuitenkaan vie pois toria rajaavien elementtien merkityksestä.



Kuva 27 Tornien sijoittuminen Turuntien näkymäakselilla. (Kuva: Arco)

Vaikka korkea rakentaminen sijoittuu Turuntien historialliselle näkymäakselille, ei sen hahmo erotu maisemassa etäältä tarkasteltuna. Maltillinen korkeus, korttelin laidoille sijoittuminen, Turuntien varren puusto ja maaston muodot jättävät kirkon kellotornin akselin näkymälinjan päätepisteeksi.



Kuva 28 Näkymä Raatihuoneenkadulta kävelykatu Reskalle. (Kuva: Arco)

Vaikka korkea rakentaminen maisemassa erottuukin sekä katutasosta tarkasteltuna että laajemmassa maisemakuvassa, on se laadukkaasti ja harkiten toteutettuna uusi kaupunkikuvan kerroksellisuutta lisäävä elementti Hämeenlinnassa. Asumisen lisääminen elävöittää kaupunkikuvaa myös sosiaalisena elementtinä, joka mahdollistaa uusien asukkaiden asettumisen ruutukaavakeskustan alueelle, kaupunkielämän keskukseen. Lisäksi toria rajaavien rakennuksia korkeammalle sijoittuva rakentaminen tarjoaa uusia näkymiä torin RKY-alueelle. Torin suuntaan, ylimpiin kerroksiin voi sijoittaa esimerkiksi maisemaravintolan, joka tarjoaa nykytilanteessa puuttuvan mahdollisuuden kaupunkilaisille torielämän seuraamiseen lintuperspektiivistä.

Vanhon tavaratalo rakennusten purkamisen salliva kaavamuutos poistaa Hämeenlinnan keskikaupungin katukuvasta vuosikymmenien takaa tutut elementit. Kaupallisten rakennusten yhteydessä on kuitenkin kyse toiminnallisuuteen perustuvista rakennuksista. Tästä näkökulmasta tarkasteltuna, niiden kyvystä vastata muuttuviin toiminnan tarpeisiin on kiinni paljon rakennusten

”arvosta”. Yleiskaavan suojelumerkintöjen pohjalle teetetty selvitys Hämeenlinnan keskustan rakennuskannasta listaa tavaratalo rakennukset osaksi määrällisesti parhaiten säilynyttä ajallista kerrostumaa.

Hämeenlinnan rakennushistoriallinen selvitys, 2504

Osa E, Yhteenvedo ja johtopäätökset, taulukko T1: Kaupunkikuvan ja rakentamisen historialliset piirteet 1778-2014

AIKAKAUSI	KAUPUNKIKUVA JA ASEMAKAAVOITUS	RAKENTAMINEN JA ARKKITEHTUURI	YMPÄRISTÖN HERKKYYSPISTEET: KESKEISET HUOMIOITAVAT TEKIJÄT MUUTOKSISSA	ALUEKORTIT	AIKAKAUDEN RAKENNUSKANTA NYKYMAISEMAMASSA
Kustavilainen linnan kaupunki 1778 – 1831	Muotokaava, kadut Korttelileveys Kaupunkiakselit, yhteys linnaan Keskipisteenä kirkko, tori ja maaherrantalo	Hallintorakennukset puusta Puutalot 2 kerrosta, mansardikatto Puistokäytävät Maaherran yksityispuutarha	Kaupungin sijainti, tori ytimenä Korttelikoko Kaupunkiakselit Kirkon hallitseva korkeusasema	H1,H3 A1 K1	n. 0,3%
Empiren puukaupunki 1832 – 1860-l.	Ruutukaava Korttelikoko Toriaukiot Palokujat Kaupunkirakenne Rautatieasema kaupungista erillään	Hallintorakennukset kivistä Lavea katutila Yksityisistä puutarhoista julkisiin puistoihin Puutalot 1-kerr., aumakatto Empire	Kaupungin selkeärajaisuus Kaupunkia leikkaavat julkisten rakennusten ja tilojen vyöhykkeet Päätori ja sivutorit	H1,H2,H3 A2,A3 K2	n. 2,5%
Vuosisadan vaihteen kaupunki 1870-l. – 1910-l.	Kaupunkialueen laajeneminen Ruutukaavan rajat Esikaupungit Teollisuustontit	Teollisuusmiljööt Pankki- ja liikerakennukset Yksilölliset kivitalot, 1-4 kerrosta, puurakentaminen Uusrenessanssi, jugend, vanhojen empirerakennusten muodistaminen	Raatihuoneenkatu kaupallinen pääkatu. Vaihteleva katumaisema Teollisuushistorian asema kaupunkirakenteessa	A2,A4,A5 K1, K2	n. 17%
Kivikaupunki 1920-l. – 1950-l.	Avo- ja umpikorttelit	Monikerroksiset asuin- ja liiketalot, 2-7 kerrosta Paikalla rakentaminen Uusklassismi Funktionalismi Jälleenrakennuskauden tyyli	Yhtenäinen korttelimaisema Alkavan modernismin piirteet, standardit, mittakaava	A6,A7,A8 K3	n. 25%
Moderni kaupunki 1960-l. – 1980-l.	Liikennesuunnittelu Tilatarpeen muutos	Modernismi Lamellitalot Rakennustehokkuus Laatikkomaisuus, 2-3 tai 6-7 kerrosta Tavaratalot ja kauppakeskukset Elementtitekniikka Pysäköintialueet, auto Aluerakentaminen, kortteleiden saneeraus	Kortteliväljyys, näkymät Tontin sisäiset tasoratkaisut, sisäpihat Aluekokonaisuus Matalan ja korkean vaihtelu	A9,A10	n. 47%
Nykyajan Hämeenlinna 1990-l. – 2010-l.	Kävelykatu Täydennysrakentaminen Moottoritien kansi	Postmodernismi Yksilöllinen arkkitehtuuri, tyyllilainat Teollisuuskiinteistöjen uusi käyttö	Ei yhtenäisiä, määriteltäviä herkkyystekijöitä	A3	n. 7%

Kuva 29 Taulukko vuoden 2014 Hämeenlinnan rakennushistoriallinen selvitys -raportista. (lähde: Heiskanen & Luoto)

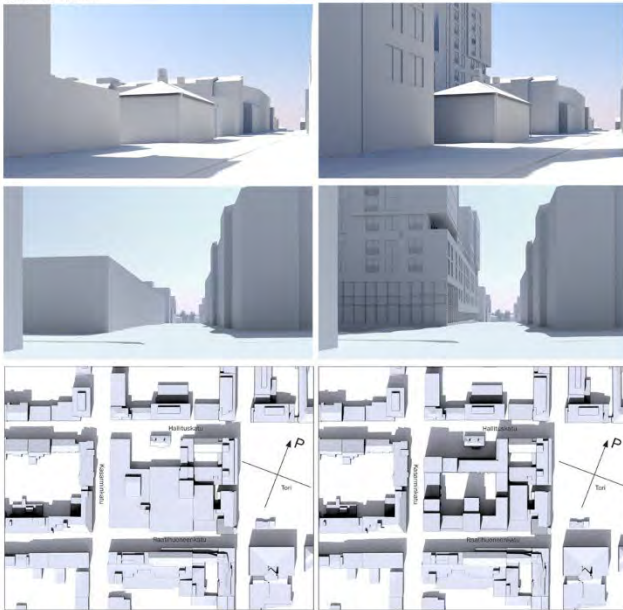
Raportin yhteenvedo ja johtopäätökset osuudessa, taulukko T1 (kuvassa) listaa keskustan rakennuskannasta 6 eri ryhmittymää aikakauden, kaupunkikuvan ja asemakaavoituksen, rakentamisen ja arkkitehtuurin, ympäristön herkkyysspiesteiden sekä aikakauden rakennuskannan nykymaisemassa mukaisiin kohtiin. Tavaratalojen rakennukset kuuluvat aikakauden; Moderni kaupunki kohtaan, johon kuuluvat 1960, 1970 ja 1980 -luvut. Tämän aikakauden rakennuskanta kattaa 47% - eli noin puolet - nykymaiseman rakennetusta ympäristöstä (vuoden 2014 tilanne). Seuraavaksi ”yleisin” kerrostuma on edeltävä aikakausi; Kivikaupunki, johon kuuluvat 1920 – 1950 -luvuilla rakennetut rakennukset. Nämä kattavat 25% nykymaiseman rakennuskannasta. Tästä näkökulmasta tarkasteltuna, vanhat tavaratalojen rakennukset ovat ilmaisuvoimaisia esimerkkejä kaupallisen elämän kehitysvaiheista kaupunkikeskustoissa mutta samalla osa kaikista ”yleisintä”

rakentamisen ajallista kerrostumaa. Huomattavasti ”uhanalaisempia” elementtejä nykymaisemassa ovat ennen 1900 -lukua rakennetut rakennukset tai vaihtoehtoisesti 1990 -luvulla ja sen jälkeen rakennettu ympäristö.

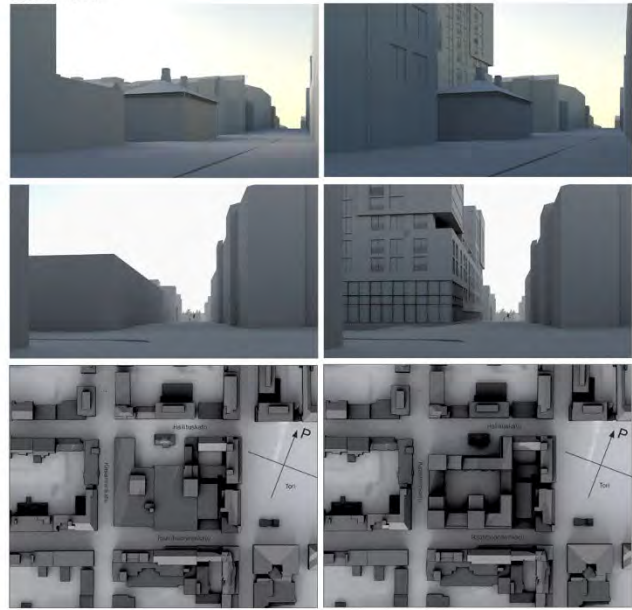
5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suuren kokonaisuuden rakentaminen aiheuttaa ympäristöön tilapäisesti häiriötä. Kerrostalot rakentuvat todennäköisesti vaiheittain, koska kerrallaan myyntiin tulevien asuntojen määrää on usein tarve rajoittaa. Tämän johdosta on keskustan alueella syytä varautua häiriöihin useamman vuoden aikana, joita aiheuttavat rakentamisaikainen melu, raskas työmaaliikenne sekä mahdolliset tilapäisjärjestelyt liikenteen osalta.

Varjostus - kesäpäivänseisaus 21.6.
klo 12:00



Varjostus - talvipäivänseisaus 21.12.
klo 12:00



Kuva 30 Varjostavat vaikutukset kävelykadulla, Hallituskadulla sekä ilmakuvassa. (Kuvat: Arco)

Korkealla rakentamisella on ympäristöönsä varjostava vaikutus. Ruusukorttelissa varjostuksen muutokset painottuvat korttelin pohjoispuolelle; Hallituskadulle sekä Sibeliuksen syntymäkodin ympäristöön. Kaaviokuvassa on esiteltynä varjotutkielmasta poimitut tilannekuvaukset kesä- ja talvipäivänseisauksen keskipäivän hetkeltä (21.6. ja 21.12. klo 12.00). Kuvapareissa vasemmalla puolella on esitetty nykyhetken tilanne ja oikealla puolella uudisrakentamisen tuottama vaikutus.

Kesäaikaan korkealta paistava aurinko rajaa varjostavan vaikutuksen lähinnä tavaratalojen tontin alueelle, taskupuistoon. Vuorokauden edetessä, länteen kiertävä aurinko helpottaa tilannetta hieman. Talvella matalalta paistava aurinko tuottaa varjoiset olosuhteet sekä kävelykadulle että Hallituskadulle jo nykyisellään. Korkea rakentaminen ei luonnollisestikaan helpota asiaa, mutta ei myöskään aiheuta kohtuutonta lisähaittaa.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavakartassa käytetään ympäristöministeriön ohjeen mukaisia merkintöjä. Kaava-aluetta koskevia yleismääräyksiä on ehdotusvaiheessa tarkennettu ohjaamaan tarkemmin esimerkiksi kaupunkikuvan ja arkkitehtuurin suunnittelua (julkisivumateriaalit, julkisivujen sävytys, katutason liiketilat, mainosten sijoittelu, aukotus, huoltoliikenteen portit, parvekkeet).

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Asemakaavamuutoksessa suunnittelualueen katujen nimistö säilyy entisellään. Nimettäväksi tulee Sibeliuksen syntymäkodin yhteyteen muodostuva taskupuisto.

6 Asemakaavan toteutus

Kaupunki ja yksityiset maanomistajat laativat erillisen maankäyttösopimuksen asemakaavan valmistelun yhteydessä. Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutusta seurataan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.