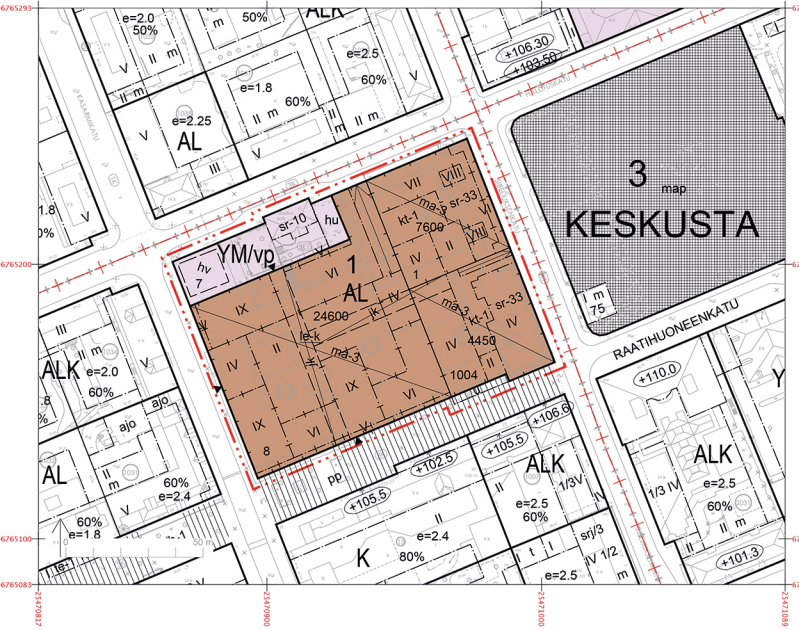
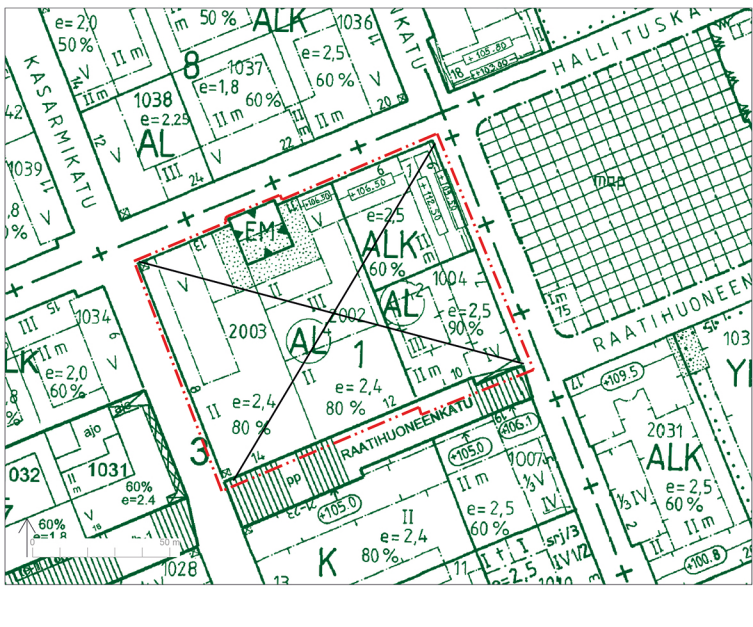




POISTUVA KAAVA:
3. KAUP.OSA, KORTTELI 1, TONTIT 1,1004, 2002, 2003, SIBELIUKSEN SYNTYMÄKOTIALUE JA OSA KATUALUETTA.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
YM/vp	Museorakennusten korttelialue. Toteutetaan Sibeliuksen syntymäkodin ympärillä puistomaisena alueena.
	3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
KESK	Kaupunginosan nimi.
3	Kaupunginosan nimi.
1	Korttelin numero.
1004	Ohjeellisen tontin numero
4450	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
IX	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puoleisen sivun, johon merkintä kohdistuu.
kt-1	Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
ma-3	Maanalainen tila, jolle saa sijoittaa autopaikkoja, varasto-, teknisiä ja väestönsuojatiloja sekä niitä varten tarvittavia ajoluiskia, rakenteita ja teknisiä laitteita. Tilat saa sijoittaa kahteen tasoon. Tilat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden estämättä.
hv	Maanalainen hulevesijärjestelmän rakenne.
	Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.
u	Ohjeellinen uloke. Vapaa korkeus ulokkeen alla on oltava vähintään 3,2m.
hu	Huoltopiha.
jk	Ohjeellinen sisäinen kulkuyhteys.
	Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.
le-k	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa katolla. Alleviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti toteutettavan määräyksen.
sr-10	Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt on tehtävä siten, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Rakennuksen muutoksista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.
sr-33	Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Täydennysrakentaminen sekä korjaus- ja muutostyöt on tehtävä siten, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Rakennuksen muutoksista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

KAUPUNKIKUVA JA ARKKITEHTUURI
Kortteli tulee rakentaa arkkitehtonisesti korkeatasoisesti ja keskustamaiseksi. Uudisrakentamiseen käytettävien materiaalien tulee olla kestäviä ja koeteltuja.

Korttelissa on uudisrakentamisessa sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvän energian keräämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Uudisrakentaminen sopeutetaan mahdollisuuksien mukaan olevaan rakennuskantaan. Katutason julkisivumateriaalit ovat mieluiten luonnonkiveä tai tiiltä. Katutason rikastuttamisessa hyödynnetään näyteikkunoita ja voimakasta lasisuutta. Sibeliuksen syntymäkodin suuntaan voidaan katutasossa käyttää muita julkisivumateriaaleja, jotka sitovat taskupuiston rajaavia elementtejä yhteen.

Tornimaisten osien julkisivukäsittelyssä pyritttävä rauhalliseen yleisvaikutelmaan. Tornit eivät saa kilpailla kirkontornin arkkitehtuurin kanssa. Yksinkertainen materiaalimaailma tai pyrkimys hävyttää torninaiset osat maisemaan joko niiden materiaalilla tai sävyllä voivat olla soveltuvia vaihtoehtoja. Mahdollisissa rapatuissa julkisivuissa on käytettävä puhtaiden sävyjen sijasta murrettuja, paremmin keskustan olevaan kaupunkikuvaan soveltuvia sävyjä.

Julkisivuihin liittyvät kyltit ja mainokset sekä tekniset rakenteet tai ratkaisut on integroitava osaksi julkisivujen arkkitehtuuria. Katolle sijoitettavat laitteet ja rakennelmat sijoitetaan yhtenäisen vesikaton alle, osaksi rakennusten arkkitehtuuria. Korttelin tarvitsemat sähkönjakelun muuntamotilat tulee sijoittaa kiinteistöihin.

Huoltoliikenteen ajo portit tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunkikuvaan istuvasti ja arkkitehtonisesti sekä materiaaleiltaan korkeatasoisina.

Aukotus ei saa olla lähiömäisen toiminnallista. Aukotuksessa on pyrittävä joko koko julkisivun läpi kulkevaan järjestelmälliseen toteutukseen ja julkisen rakennuksen ilmeeseen tai vaihtoehtoisesti vapaaseen sommitelmaan. Parvekkeet tulee lasittaa ja niiden tulee olla osa arkkitehtonista kokonaishahmoa, eikä niillä saa olla omaa maahan tukeutuvaa runkorakennetta.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT
Rakennettaessa on osoitettava vähintään yksi autopaikka
- kutakin asuinrakentamisen 120 k-m2 kohti
- kutakin muun palvelun ja liikerakentamisen 70 k-m2 kohti
- kutakin toimistorakentamisen 100 k-m2 kohti

Mikäli autopaikat ovat nimeämättömiä, voidaan nimeämättömien autopaikkojen osalta autopaikkavaatimusta laskea 20%.

Mikäli tontti liittyy yhteiskäyttöjärjestelmään, yhteiskäyttöautoja voidaan osoittaa siten, että yksi yhteiskäyttöautopaikka vastaa neljää autopaikkaa. Yhtä tonttia kohden voidaan ottaa käyttöön yksi yhteiskäyttöauto.

Rakennussuojelukohteissa voidaan käyttötarkoitus huomioiden saada huojennusta pysäköintinormeista enintään -20%.

Lisäksi autopaikkoja voi osoittaa enintään 500 m päässä sijaitsevaan pysäköintitilaitokseen.

Pysäköintitiloissa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Rakennettaessa on AL-korttelialueilla osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka
- kutakin asuinrakentamisen 40 k-m2 kohti
- kutakin liike- ja toimistorakentamisen 100 k-m2 kohti
Vähintään puolet pyöräpysäköintipaikoista on rakennettava katetuiksi.

KORTTELIALUEET
AL-korttelialueella ensimmäiseen kerrokseen (katutasoon) tulee sijoittaa liike-, toimisto- tai palvelutilaa. Asuntoja ei saa sijoittaa katutason kerrokseen.

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.

IV-konehuone yhtenäisen kattopinnan alla ei muodosta kerrosta.

Pysäköintitilat saa rakentaa kaikki tontit käsittävänä yhtenäisenä laitoksena kiinteistöjen rajoista riippumatta siten, että
- tonttien välisiä palomuureja ei tarvitse rakentaa
- palomuureja vastaava perusturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin
- ajoyhteydet huoltotiloihin ja pysäköintitiloihin saa järjestää toisen tontin kautta
- jätehuoltotiloja saa rakentaa toiselle tontille

HULEVESIEN JA POHJAVESIEN HALLINTA
Hallituskadun ja Kasarmikadun kulmaan puistoalueelle tulee sijoittaa alueellinen hulevesien hallinnan järjestelmä tulvien ehkäisemiseksi. Viivytyssäiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Rakennettaessa pohjaveden tason alapuolella rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä rakennuskohtainen pohjaveden hallintaselvitys, jossa on määritelty myös rakentamisen vaikutukset alueellisesti pohjavesiolosuhteisiin.

PIHASUUNNITELMA
Tontista ja sitä palvelevista yhteiskäyttöalueista on esitettävä rakennuslupavaiheessa pihasuunnitelma.
Leikki- ja oleskelualuetta saa sijoittaa myös muille katoille kuin kaavamääräyksellä le-k ehdottomasti osoitetuille paikoille.

Leikkiin ja ulko-oleskeluun varatut alueet saa osoittaa toiselle tontille tai muodostaa useita tontteja käsittävänä yhtenäisenä kokonaisuutena kiinteistöjen rajoista riippumatta.

Sibeliuksen syntymäkodin pihapiirin vanha puusto on mahdollisuuksien mukaan säästettävä.

MUITA MÄÄRÄYKSIÄ
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 ON LAADITTAVA ERILLINEN SITOVA TONTTIJAKO.

ASEMAKAAVAN MUUTOS
3. KAUP.OSA, KORTTELI 1, TONTIT 1, 7, 8, 1004 JA OSA KATUALUETTA.

RUUSUKORTTELI

HÄMEENLINNAN KAUPUNKI
KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT
KAAVOITUS

N:O **2551**

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a§:n vaatimukset.
TONTTIPÄÄLLIKKÖ TONI SEPPERI

Tasokoordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 (EPSG 3879)
Korkeusjärjestelmä: N2000

PVM 29.9.2022 1.12.2022
SUUN. T. AALTONEN
HYV.
PIIRT. OK
TULLUT VOIMAAN
SUPOE 1000

KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ JARI METTÄLÄ

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	109 Hämeenlinna	**Täyttämispvm**	01.12.2022
Kaavan nimi	Ruusukortteli		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	11.10.2022
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	22.12.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	2551
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,9994	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,9994

Ranta-asemakaava	**Rantaviivan pituus [km]**	
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,9994**	**100,0**	**36650**	**3,67**	**0,0000**	**13256**
A yhteensä	0,8802	88,1	36650	4,16	-0,0803	13256
P yhteensä						
Y yhteensä	0,1131	11,3			0,1131	
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0061	0,6				
E yhteensä					-0,0328	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**3**	**177**	**2**	

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,9994**	**100,0**	**36650**	**3,67**	**0,0000**	**13256**
A yhteensä	0,8802	88,1	36650	4,16	-0,0803	13256
AL	0,8802	100,0	36650	4,16	-0,0803	13256
P yhteensä						
Y yhteensä	0,1131	11,3			0,1131	
YM	0,1131	100,0			0,1131	
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0061	0,6				
Kev.liik.kadut	0,0061	100,0				
E yhteensä					-0,0328	
EM					-0,0328	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**3**	**177**	**2**	
Asemakaava	3	177	2	
Ei-asemakaava				

HÄMEENLINNAN KAUPUNKI

KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT-KAAVOITUS

HML/2321/10.02.03.01/2018DIAARI
Kaavan nro: 2551

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

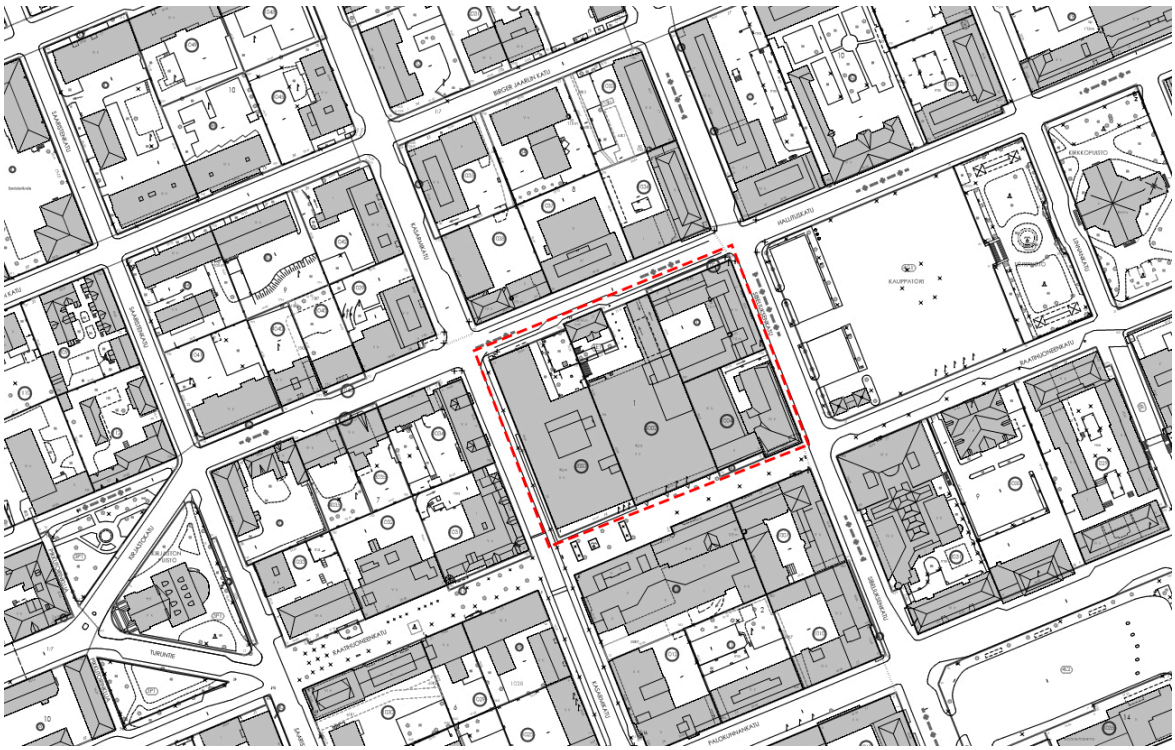
KORTTELIA 1 KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS

30.1.2019, **tark. 29.9.2022**

Keskusta (kaupunginosa 3) kortteli 1: tontit 1, 4, 1004, 2002 ja 2003 sekä erityis- ja suojelualue Sibeliuskoti.

Alueelle suunnitellaan vanhan kauppakeskuksen tilalle asumista, liiketoimintaa, pysäköintikellari ja Sibeliuksen syntymäkodin toimintaa tukevaa museotoimintaa.

SUUNNITTELUN TAVOITTEET JA ALUE



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

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

Suunnittelualue kattaa koko korttelin 1 (Ruusukortteli). Kortteli rajautuu lännessä Kasarmikatuun, pohjoisessa Hallituskatuun, idässä Sibeliuksenkatuun ja etelässä kävelykatu Reskaan. Kaavatyössä tutkitaan korttelin kehittämismahdollisuudet, liittymätarpeet kävelykatu Reskaan ja torille sekä rakennusten suojelutarpeet. Suunnittelu kytkeytyy kokonaisvaltaisesti keskustan kehittämisen eri hankkeisiin kuten keskustavisioon ja pysäköintiohjelmaan.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on esillä koko hankkeen ajan kaupungin verkkosivulla: http://www.hameenlinna.fi/kaavoitus > Vireillä olevat asemakaavat > 2551 Kortteli 1 asemakaavan muutos ja se on saatavissa kaupunkirakennepalveluista / kaavoitus, Wetterhoffinkatu 2, 2.krs, PL 84, 13100 HÄMEENLINNA

Mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa kaavaprosessin ajan siihen saakka, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet kirjataan kaavaselostukseen.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Kaupunkirakennepalvelut, PL 84, 13101 HÄMEENLINNA
tai tuodaan asiakaspalvelupiste Kastelliin käyntiosoitteeseen arkisin klo 9-15:
Wetterhoffinkatu 2, 1. krs, 13100 Hämeenlinna
tai sähköpostilla Kaupunkirakenteen asiakaspalveluun: kaupunkirakenne@hameenlinna.fi

Mielipiteet voi esittää myös suoraan kaavoituksen edustajalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen: jari.mettala@hameenlinna.fi tai tuija.aaltonen@hameenlinna.fi

SUUNNITTELUN TAUSTATIETOA

Alue on liittyviä katualueita ja Sibeliuksen syntymäkodin tonttia lukuun ottamatta yksityisessä omistuksessa. Kaavoitukseen on ryhdytty maanomistajien aloitteesta. Kaupunginvaltuusto on päättänyt kaavoituksen käynnistämisestä 12.11.2018 ja asemakaavan muutos on tullut vireille vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa. Kaupunki ja yksityinen maanomistaja laativat erillisen **maankäyttösopimuksen** asemakaavan valmistelun yhteydessä. Maankäyttösopimuksessa sovitaan mm. kaupungille maksettavasta kaavoituskorvauksesta ja rakentamisen aikataulutavoitteista.

Sopimusalueella on voimassa Hämeenlinnan kaupunginvaltuuston 14.5.2018 hyväksymä ja 29.9.2018 osittain lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen kantakaupungin yleiskaava 2035. Yleiskaavassa kortteliin on osoitettu aluemerkintä (CK) Liike- ja toimistopainotteinen keskustatoimintojen alue.

Korttelin Sibeliuksenkadun puoleiset rakennukset ovat osa Museo-viraston valtakunnallisesti merkittäväksi luokittelemaa rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY alue Hämeenlinnan tori, kirkko ja Pikkutori).

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 korttelialutta (ALK). Sibeliuksen syntymäkotiin kohdistuu merkintä (EM): ”Sibeliuksen syntymäkoti, joka on säilytettävä.”

Suunnittelualueella ei ole merkittäviä luontokohteita tai –arvoja.

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

SELVITYKSET
Kaavatyön aikana laaditaan tarvittavat selvitykset. Lisäksi kaavatyössä hyödynnetään aiemmin laadittuja selvityksiä kuten kantakaupungin yleiskaavan 2035 ja keskustavisio 2035 yhteydessä laadittuja selvityksiä.

Liikenneselvitykset
Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaavan liikenneselvitys. Sito, 2017

Hämeenlinnan keskustan liikennesuunnitelma. Hämeenlinnan kaupunki 2012. (KV 10.6.2013).

Hämeenlinnan liikenneverkkoselvitys. Sito Oy, 2013.

Pyöräilyn edistämisohjelma (KV 7.12.2016)

Kantakaupungin pohjois-eteläsuunnan pyörätien yleissuunnitelma (KAURA 12.6.2018 § 96)
-Hämeenlinnan keskustan pohjois-eteläsuuntaisen pyöräliikenteen pääreitiksi valitaan Sibeliuksenkatu ja että reitti toteutetaan 1-suuntaisilla pyöräliikennejärjestelyillä.

Keskustan ja Hämeensaaren 30 km/h nopeusrajoitus (KAURA 9.6.2020 § 113)

Joukkoliikenteen pysäkit ja linjastot: Reittiopas

Keskustan pysäköintiohjelman päivitys 2019 (kv 15.4.2019, § 41)

Rakennettu kulttuuriympäristö

- 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 Keinusaaressa 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.

Muut

- Keskustan kaupan palveluverkkoselvitys, Ramboll Finland Oy, 29.5.2019.
- 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).

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

LISÄTIETOJA SUUNNITTELIJOILTA

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

Jari Mettälä, kaavoituspäällikkö, p. 03 621 2137
Tuija Aaltonen, arkkitehti, p. 03 621 2689

Kaavoitusta tukevat asiantuntijat
Kunnallistekniikka:
Suunnittelupäällikkö Jenni Sabel, p. 050 572 1450

Liikenne:
Liikennesuunnittelija: Minna Aakkula, p. 050 432 6676

LIITTEET (2)kpl:

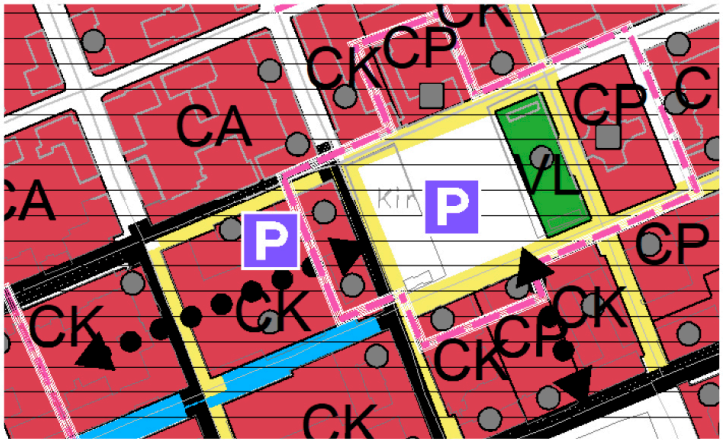
- ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035
- asemakaavaote voimassa olevasta asemakaavasta

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN

VIREILLETULO	Kaavoitus on tullut vireille 22.12.2018 vuoden 2019 kaavoituskatsauksesta kuulutettaessa Kaupunginvaltuusto on päättänyt kaavamuutoksen käynnistämisestä kokouksessaan 12.11.2018 §119 Kaavoitukseen on ryhdytty maanomistajien aloitteesta kaavamuutoshakemuksilla 12.02.2018 ja 20.3.2018.
OAS	- osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä kaavoitustyön ajan www.hameenlinna.fi/kaavoitus - OAS:n nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeellä naapureille ja kaavan verkkosivulla: www.hameenlinna.fi/kaavoitus - **mahdollisuus esittää mielipiteitä** - aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu oli helmikuussa 2019
LUONNOS	- Kaavaluonnos esiteltiin kaupunkirakennelautakunnalle joulukuussa 2021 - kaavaluonnos asetettiin nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten (vähintään 30 vrk), nähtävilläolosta kuulutettiin Kaupunkiuutisissa sekä ilmoitettiin verkkosivuilla www.hameenlinna.fi/kaavoitus sekä kirjeellä naapureille - kaikilla kuntalaisilla ja osallisilla oli **mahdollisuus jättää mielipide** - kaavaluonnoksesta pyydettiin viranomaislausunnot - Kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy kaavan verkkosivulta www.hameenlinna.fi/kaavoitus
EHDOTUS	- kaavaehdotus esitellään kaupunkirakennelautakunnalle lokakuussa 2022 - kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta (väh. 30 vrk) kuulutetaan Kaupunkiuutisissa sekä ilmoitetaan verkkosivuilla www.hameenlinna.fi/kaavoitus ja kirjeellä naapureille - kaikilla kuntalaisilla ja osallisilla on **mahdollisuus tehdä muistutus** -kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot -kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy kaavan verkkosivulta www.hameenlinna.fi/kaavoitus - Muistutukset ja lausunnot käsitellään kaupunkirakennelautakunnassa
HYVÄKSYMINEN	- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja ehdottaa edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle kaavaehdotuksen hyväksymistä - kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan - tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävillä olon aikana - **valitusaika 30 vrk** kaupunginvaltuuston päätöksen julkipanosta - kaava tulee voimaan kuulutuksella

LIITE 1(5)

OTE KANTAKAUPUNGIN YLEISKAAVASTA 2035 (lainvoimainen 29.9.2018)



CK — Liike- ja toimistopainotteinen keskustatoimintojen alue.

Arvokas rakennettu kulttuuriympäristö.
Alueen suunnittelun lähtökohdaksi on otettava kulttuurihistoriallisesti merkittävä ympäristö, jonka arvot säilytetään. Asemakaavoitettavilla alueilla suojelu ratkaistaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen ja muut suoritettavat toimenpiteet on sopeutettava rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, taajamakuvallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja/tai maisemallisiin arvoihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten sijoitteluun, mittakaavaan, mittasuhteisiin ja materiaalivalintoihin.

Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö.
Aluetta koskevista merkittävistä suunnitelmista ja toimenpiteistä on museoviranomaiselle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.

Suojeltava rakennus tai rakennusryhmä.
Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, täydennysrakentamisen ja muiden alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy.

Kevyen liikenteen yhteystarve.
Reitin tarkka sijainti määräytyy yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Merkittävästi parannettava katu tai tie.

Kävelykatu.

Hitaan liikkumisen katu

Pyöräilyn pääreitti.

P — Pysäköintilaitos.

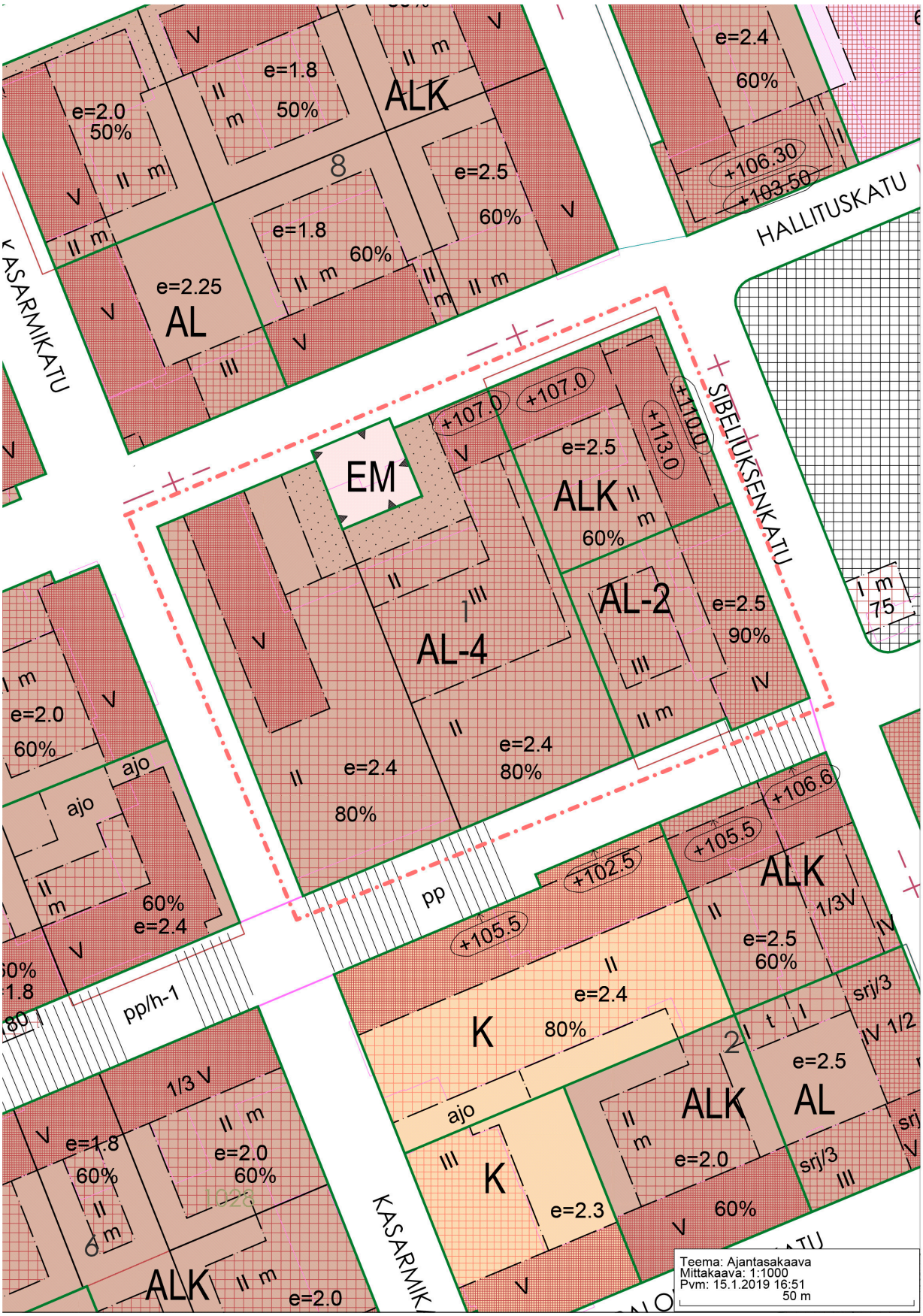
YLEISMÄÄRÄYKSET:
Rakennettavaksi merkityt alueet on tarkoitettu asemakaavoitettaviksi. Alueille voidaan kaavoittaa muitakin kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisia toimintoja, mikäli ne sopivat alueen luonteeseen eikä niistä aiheudu haittaa pääkäyttötarkoituksen mukaiselle käytölle. Alueiden toteuttamisessa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

Melualueella sijaitsevan alueen ottaminen yleiskaavassa suunniteltuun käyttöön perustuu asemakaavaan, jolla ratkaistaan riittävä suojaus melulta. Kaavoituksessa, muussa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon tulvavaara, meluhaitta, liikenteen ja teollisuuden aiheuttamat hiukkaspäästöt ja mahdollinen tärinän vaimennustarve. Liikennemelun, liikenteen hiukkaspäästöjen ja tärinän kannalta keskeisiä lähteitä ovat valtatie 3 ja 10, kantatie 57, seututiet 130 ja 290, päärata sekä Paasikiventie, Viipurintie ja Ahvenistontie. Näitä alueita asemakaavoitettaessa tulee esittää meluntorjuntasuunnitelma, selvittää liikenteen ilmanpäästöt sekä tarkistaa ilmansuojelutoimenpiteiden tarpeellisuus ja mahdollinen tärinän vaimennustarve. Näillä alueilla ei edellytetä lähivirkistysalueiden (VL) melusuojausta.

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

LIITE 2(5)

ASEMAKAAVAOTE VOIMASSA OLEVASTA ASEMAKAAVASTA



AK 620

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA MERKINTÖJÄ

—·—·—	3 M SEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA, JOTA VAHVISTAMINEN KOSKEE
—·—·—	ERI ASEMAKAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEEN OSIEN VÄLINEN RAJA
— + —	KAUPUNGINOSAN RAJA
———	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
———	OHJEELLINEN TONTIN RAJA.
1	KORTTELIN NUMERO
	TORI
RANTAKATU	KADUN, TORIN JA PUISTON NIMI
	ISTUTETTAVA TONTIN OSA
00%	LUKU, JOKA OSOITTAA, KUINKA SUUREN OSAN TONTISTA SAA KÄYTTÄÄ RAKENTAMISEEN
III	ROOMALAINEN NUMERO, JOKA OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN VARSINAISEN KERROSLUVUN.
$\frac{1}{3}$III	MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON EDESSÄ OSOITTAA KELLARIKERROKSESSA SALLITUN, KERROSALAAN LASKETTAVAN RAKENNUSOIKEUDEN
e=0,00	TONTTITEHOKKUUSLUKU ELI TONTIN KERROSALAN SUHDE TONTIN PINTA-ALAAN
	RAKENNUSALA
+0,00	RAKENNUKSEN JULKISIVUPINNAN JA VESIKATON LEIKKAUSKOHDAN KORKEUSASEMA
max+0,00	RAKENNUKSEN JULKISIVUPINNAN JA VESIKATON LEIKKAUSKOHDAN ENIMMÄISKORKEUS
m	MYYMÄLÄN TAI LIIKKEEN RAKENNUSALA.
AL²	LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE, TONTILLE SAA SIJOITTAA ENINTÄÄN KAKSI ASUNTOA
ALK	YHDISTETTYJEN LIIKE- JA ASUNTOKERROSTALOJEN KORTTELIALUE

EM$_v$ SIBELIUKSEN SYNTYMÄKOTI, JOKA ON SÄILYTETTÄVÄ

RAKENNETTAESSA ON UUDISRAKENNUSTA VARTEN OSOITETTAVA TONTILLA TAI ENINTÄÄN 300 METRIN PÄÄSSÄ SIITÄ VÄHINTÄÄN YKSI AUTOPAIKKA

- KUTAKIN ASUINHUONEISTOA KOHTI,
- KUTAKIN LIIKE-, TOIMISTO- JA TEOLLISUUSTILANA PALVELEVAN SEKÄ YLEISEN LAITOKSEN KERROSALAN 100 NELIÖMETRIÄ KOHTI,
- KUTAKIN SAIRAALAN 4 POTILASPAIKKAA KOHTI,
- KUTAKIN 10 VÄHINTÄÄN 18 VUOTIASTA OPPILAITOKSEN OPPILASTA KOHTI
- KUTAKIN HOTELLIN 4 VIERASVUODETTA JA
- 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.

AL^4 LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE, TONTILLE SAA SIJOITTAA ENINTÄÄN ELJÄ ASUNTOA. MAAN ALLE SAADAAN MAISTRAATIN HARKINNAN MUKAAN SIJOITTAA TYÖHUONEITA.

TONTILLA ON OSOITETTAVA VÄHINTÄÄN 10 NELIÖMETRIÄ YHTENÄISTÄ LEIKKIIN JA MUUHUN OLESKELUUN SOVELTUVAA TILAA KUTAKIN RAKENNETTAVAA ASUINHUONEISTOA KOHTI.

AK 1183

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA MERKINTÖJÄ

3M SEN KAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA, JOTA VAHVISTAMINEN

ERI KAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEEN OSINEN VÄLINEN RAJA

KAUPUNGINOSAN RAJA

KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA,

KAUPUNGINOSAN NUMERO

1 KORTTELIN NUMERO

4 TONTIN NUMERO

RAKENNUKSEEN JÄTETTÄVÄ KULKUAUKKO

00% LUKU, JOKA OSOITTAA, KUINKA SUUREN OSAN TONTISTA SAA KÄYTTÄÄ RAKENTAMISEEN.

II ROOMALAINEN NUMERO, JOKA OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN VARSINAISEN KERROSLUVUN

e=0.0 TONTTITEHOKKUUSLUKU ELI TONTIN KERROSALAN SUHDE TONTIN PINTA-ALAAN

RAKENNUSALA

+00.00 RAKENNUKSEN JULKISIVUPINNAN JA VESIKATON LEIKKAUSKOHDAN KORKEUSASEMA.

m MYYMÄLÄN TAI LIIKKEEN RAKENNUSALA

RISTI MERKINNÄN PÄÄLLÄ OSOITTAA MERKINNÄN POISTAMISTA

AL² LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE. TONTILLE SAA SIJOITTAA ENINTÄÄN KAKSI ASUNTOA

Tontilla III/1/4A on Sibeliuksenkadun ja Raatihuoneenkadun kulmarakennus katujulkisivuiltaan säilytettävä.

Tontilla on osoitettava vähintään 10 m² yhteenäistä leikkiin ja muuhun oleskeluun soveltuvaa tilaa kutakin rakennettavaa asuinhuoneistoa kohti.

Rakennettaessa on uudisrakennusta varten varattava tontilla tai enintään 300 metrin päässä siitä vähintään yksi autopaikka
- kutakin asuinhuoneistoa kohti
- kutakin liike-ja toimistotilana palvelevan kerrosalan 100 m² kohti
- kutakin säilytettävän rakennuksen liike- ja toimistotilana palvelevan kerrosalan 300 m² kohti.
- kutakin hotellin 4 vierasvuodetta kohti
- kutakin ravintolan ja kokoushuoneen 10 istumapaikkaa kohti.

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

HÄMEENLINNAN KAUPUNKI

Vuorovaikutusraportti

Ruusukortteli

Hämeenlinnan kaupunki / kaavoitus

2.12.2022

Sisällysluettelo

1 Vuorovaikutusraportti....1
1.1 Vireilletulo....1
2 Luonnosvaiheen palaute....2
2.1 Luonnosvaiheen lausunnot....2
2.1.1 Hämeen liitto....2
2.1.2 Hämeen ELY-keskus....3
2.1.3 Pelastuslaitos....8
2.1.4 HS-Vesi....8
2.1.5 Museovirasto....9
2.1.6 Loimua Oy....11
2.1.7 Telia....11
2.2 Mielipiteet....12
2.2.1 M001 – Hämeenlinnan keskikaupungin asukasyhdistys ry....12
2.2.2 M002....13
3 Ehdotusvaiheen palaute....15
3.1 Ehdotusvaiheen lausunnot....15
3.1.1 Hämeen ELY-keskus....15
3.1.2 Hämeen liitto....16
3.1.3 Kanta-Hämeen Pelastuslaitos....16
3.1.4 Museovirasto....16
3.1.5 Hämeenlinnan keskikaupungin asukasyhdistys....17
3.2 Ehdotusvaiheen muistutukset....18
3.2.1 M001....18

1 Vuorovaikutusraportti

Vuorovaikutusraportissa esitetään, kuinka asemakaavan muutoksen lakisääteinen tiedottaminen sekä vuorovaikutus (eli osallistuminen ja päätöksenteko) on järjestetty sekä mitä palautetta kaavahankkeen johdosta on saatu. Raportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutokseen saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista sekä vastineet niihin. Vuorovaikutusraporttia täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee kantakaupungin keskustan, kaupunginosa 3, korttelia numero 1 (Ruusukortteli). Kortteli rajautuu lännessä Kasarmikatuun, pohjoisessa Hallituskatuun, idässä Sibeliuksenkatuun ja etelässä kävelykatu Reskaan.

1.1 Vireilletulo

Kaavoitukseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta. Kaupunginvaltuusto on päättänyt kaavoituksen käynnistämisestä 12.11.2018 ja asemakaavan muutos on tullut vireille vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä kaavoitustyön ajan kaupungin verkkosivuilla. Siinä kuvataan osallistumisen mahdollisuudet ja kaavatyön etenemisen vaiheet. OAS on päivätty 30.1.2019 ja sitä on tarkennettu 20.8.2021. OAS:an ei tullut mielipiteitä.

Kaavoituksen aloituskokous 22.1.2019, Raatihuone (MO tavaratalot, MO Hämeentori, YIT, AJAK, RCO, Museo, Isosuo, RHS tekijät, kaupunki / maankäytön suunnittelu)

Aloituskokous viranomaisille järjestettiin luonnosvaiheen lausuntokierroksen jälkeen 29.4.2022. Mukana Teams-kokouksessa olivat: Heidi Koponen (Hämeen liitto), Hannele Kuitunen (Hämeen ELY-keskus), Rauno Penttinen (Hämeen ELY-keskus), Kaija Kiiveri-Hakkarainen (Museovirasto), Jarno Laine (HS-Vesi) sekä Hämeenlinnan kaupungilta Niklas Lähteenmäki, Jari Mettälä, Jenni Sabel sekä Tuija Aaltonen. Virallinen aloituskokous järjestettiin poikkeuksellisesti vasta luonnosvaiheen jälkeen, sillä hanketta oli käsitelty jo aiemmin viranomaisten kanssa erilaisten keskustan kehittämishankkeiden yhteydessä.

2 Luonnosvaiheen palaute

Kaavaluonnos ja rakennushankkeiden alustavat suunnitelmat on esitelty kaupunkirakennelautakunnalle iltakoulussa 29.11.2021. Kaupunkirakennelautakunta on päättänyt laittaa kaavaluonnoksen nähtäville kokouksessaan 14.12.2021.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 23.12.2021 – 7.2.2022.

2.1 Luonnosvaiheen lausunnot

Lausuntoja kaavaluonnoksesta pyydettiin Hämeen ELY-keskukselta, Hämeen liitolta, Kanta-Hämeen Pelastuslaitokselta, Hämeenlinnan kaupunginmuseolta (välitti lausuntopyynnön edelleen Museovirastolle), HS-Vedeltä, Fingrid Oy:ltä, Elenia Verkko Oy:ltä, Gasum Oy:ltä, Loimua Oy:ltä, DNA:lta, Telia Finland Oyj:ltä sekä kaupungin eri yksiköiltä.

2.1.1 Hämeen liitto

Hämeen liitto toteaa, että Ruusukorttelin asemakaava-alue sijoittuu Kanta-Hämeen maakuntakaavassa 2040 keskustatoimintojen alueelle (C) ja on lähtökohdiltaan maakuntakaavan mukainen. 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.” Maakuntakaavalla pyritään luomaan edellytyksiä eläville ja palveluvarustukseltaan monipuolisille keskustatoimintojen alueille. C-alueita ympäröivät taajamatoimintojen alueet tukevat keskustojen toimivuutta ja palvelujen saavutettavuutta.

Suunnittelualueen itäreuna kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) Hämeenlinnan tori, kirkko ja Pikkutori. Kopinkulma ja Hämeentori kuuluvat toria kehystäviin rakennuksiin, jotka ovat tämän suojelumerkinnän piirissä. Suunnittelualueen pohjoisreunalla, Hallituskadun varrella, sijaitsee Sibeliuksen syntymäkodin rakennus. Hämeen liitto pitää tärkeänä, että merkkirakennus ympäristöineen, kuten myös muu alueen arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, otetaan kaavatyössä erityisesti huomioon.

Suunnittelualueen keskeinen sijainti nostaa tarvetta laadukkaalle suunnittelulle ja rakentamiselle. Alueelle esitetty korkea rakentaminen edellyttää erityistä herkkyyttä, sillä se poikkeaa nykyisestä kaupunkirakenteen mittakaavasta ja näkyy maisemassa kauas. Vaikutukset lähi- ja kaukomaisemaan sekä rakentamisen laatuun tulee edelleen arvioida suunnittelun edetessä. Hämeen liitto painottaakin 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. Lisäksi alueelle osoitettu rakentamisen suuri tehokkuus asettaa vaatimuksia riittävälle ja laadukkaalle liikenteen ja pysäköinnin järjestämiselle.

Vastine:

Suunnitelmien sopeutumista kaupunkikuvaan on tutkittu uusilla havainnekuvilla. Hankkeen uudisrakennusten korkeutta on madallettu ja rakennusoikeutta supistettu. Luonnosvaiheen jälkeen asemakaavan muutokseen on lisätty rakentamisen laatua ja kaupunkikuvaa sekä Sibeliuksen syntymäkodin ympäristön rakentamista ohjaava määräys.

2.1.2 Hämeen ELY-keskus

Asemakaavaluonnos

Kaavan tarkoitus on kasvattaa ydinkeskustan asukasmäärää ja siten tukea positiivista ostovoiman kehitystä. Lisäksi vahvistetaan Sibeliuksen syntymäkodin museon houkuttelevuutta sen ympäristöä kehittämällä ja luodaan Hallituskadun varteen elämyksellinen taskupuisto. Kaavahankkeen on tarkoitus vahvistaa torin ja kauppakeskus Goodmanin välistä yhteyttä ja kehittää kävelykatu Reskaa näitä yhdistävänä elävänä kaupan, palveluiden ja asumisen akselina.

Asemakaavalla osoitetaan korttelin lounaiskulmaan 10- ja 11- kerroksisten korkeiden asuinkerrostalojen kokonaisuus, suojellaan torin reunan rakennukset ja Sibeliuksen syntymäkoti sekä mahdollistetaan Kinnteistö Oy Hämeentorin korottaminen Hallituskadun varressa. Suunnitelma on luonteeltaan purkavaa täydennysrakentamista mahdollistaessaan Sokoksen ja entisen Centrumin liikekeskusten purkamisen. Asuinkerrostalojen piha-alueet osoitetaan

rakennusmassojen väliin jääville kansille. Pysäköinti mahdollistetaan AL-korttelin alla ja enintään 500 metrin päässä sijaitsevassa pysäköintilaitoksessa.

Yleiskaavan ohjausvaikutuksen huomioiminen

Asemakaavaluonnos ei toteuta kaikilta osin yleiskaavan tavoitteita. Kulttuuriympäristön huomioimisen osalta jää huomioimatta määräys sopeuttaa uudisrakentaminen ympäristöön. Myöskään kevyen liikenteen yhteystarvetta ei ole huomioitu kaavaluonnoksessa. Asumispainotteisuuden mahdollistava asemakaavaratkaisu saattaa poiketa tavoitteiltaan myös yleisaavassa osoitetusta tavoitteesta osoittaa ko. kortteli toiminnoiltaan liiketoimistopainotteiseksi.

Selvitykset ja vaikutusten arviointi

Asemakaavan muutosta varten on laadittu selvityksiä mm. kulttuuriympäristöstä (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto, 2018). Hankkeeseen liittyvän viitesuunnitelman yhteydessä on tarkasteltu kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Kaupunkikuvan ominaispiirteitä on sivuttu myös em. kulttuuriympäristöselvityksessä. Liikenteeseen, viheralueisiin, hulevesiin ja valaistusolosuhteisiin liittyviä selvityksiä ei ole ollut mukana kaava-aineistossa. Hulevesien nykytilannetta tarkennetaan kaavaselostuksen mukaan kaavaprosessin edetessä.

Rakentamisen aikaisia häiriötekijöitä ei ole selvitetty eikä niiden vaikutusta esimerkiksi asumiseen ole voitu siten arvioida. Ympäristöhäiriöiden tilannetta esitetään tarkennettavaksi kaavaprosessin edetessä.

Vuonna 2018 laaditun kulttuuriympäristöselvityksen mukaan Kiinteistö Oy Hämeentoria korkeampi rakentaminen muuttaisi keskustan vallitsevat kauko- ja lähinäkymät, kirkon ja sen ympäristön valtakunnallisesti arvokkaan ympäristön tilahierarkian ja kirkon roolin kaupunkiakseleiden ytimenä. Torin ympäristön erityisinä arvokkaina piirteinä on selvityksessä tuotu esiin selkeästi rajautuva avoin tila, joka ilmaisee vallan, hallinnon ja kaupankäynnin historiaa intensiivisellä tavalla. Alueen luonteen huomioiminen historiallisen kontekstinsa kautta on kyseisen RKY-alueen keskeinen vaalimisen tavoite. Ympäristöään selvästi korkeampien asuinkerrostalojen myötä RKY-alueen kaupunkikuva saa uusia toiminnallisia piirteitä ja sen luonne muuttuu niin asuinrakennusten arkkitehtonisen vaikutuksen kuin mittakaavamuutoksen vuoksi.

Vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön ja historialliseen kaupunkirakenteeseen on selvitetty niukasti, Sokoksen purkamisen osalta ei lainkaan. Suunnitelmassa ei selvitetä myöskään rakennettavuutta, hulevesien hallintaa ja viheralueiden toteuttamismahdollisuuksia. Taskupuisto ja Sibeliuksen syntymäkodin ympäristön käsittelyä ei ohjata tarkemmin ja julkinen tila jää korkeiden rakennusmassojen puristuksiin. Olemassa olevaa vähäistä kasvillisuutta ei ole huomioitu.

Korkea rakentaminen ko. kortteliin edellyttää lähinäkyminen tarkkaa tutkimista erityisesti katutasolta. Myös vaikutuksia kaukonäkymiin tulee vielä tarkentaa. Huomioitavia ovat kaupunkiakselin keskilinja, sen Turuntien näkymä ja kiinnekohtina kirkko ja entinen ortodoksikirkko, jotka sijoittuvat symmetrisesti akselin keskilinjalle. Kaukonäkymiä on selvitetty korkean rakentamisen selvityksessä. Myös näkymä kirkolta torin yli tulee tarkastella erityisesti RKY-alueen näkökulmasta.

Hämeen ELY-keskus muistuttaa myös maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta ja hankkeen arvioimisesta tästä näkökulmasta.

Valo ja viihtyisyys

MRL:n asemakaavan sisältövaatimusten mukaan asemakaava tulee laatia siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Julkisten tilojen, virkistykseen osoitettujen tilojen ja viheralueiden laatuun tulisikin kiinnittää erityistä huomioita. Tilojen viihtyisyyteen ja käytettävyyteen vaikuttaa niiden valoisuus. Ko. suunnitelmassa uudisrakentaminen varjostaa viheralueeksi tarkoitettua alueen osaa ja heikentää sen laatua ja käytettävyyttä. Varjostusvaikutukset ympäröiviin asuinrakennuksiin tulisi myös huomioida.

Viheralueiden määrään ja laatuun tulisi kiinnittää huomiota ja viheralueiden toteuttamista tulisi ohjata riittävin kaavamääräyksin.

Ilmastonäkökulma

Keskustavision ohella Hiilineutraali Hämeenlinna -ohjelmassa toimenpiteiksi esitetään mm. kerrostaloalueille viherpeitteisyyttä koskevaa kaavamääräystä ja rakennushankkeissa tarveselvitysvaiheessa elinkaarivaikutusten selvittämistä korjaamisrakentamisen ja

uudisrakentamisen vaihtoehdoissa. Lähtökohdat kiertotalouden edistämiselle luodaan asemakaavalla, joten em. ohjelman mukaista olisi selvittää mitä purkamisen ja uudisrakentamisen vaikutukset ovat ilmastonäkökulmasta.

Lopuksi

Asemakaavoituksen tulee perustua riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointiin. Käsillä olevan kaavan vaikutuksia voidaan pitää merkittävinä, ja ne ulottuvat kaavoitettavaa aluetta laajemmalle alueelle. Vaihtoehtojen kautta tapahtuva vaikutusten arviointi olisi tässä hankkeessa erityisen tärkeää haitallisten vaikutusten minimoimiseksi ja hankkeen sovittamiseksi ympäristöönsä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja yleiskaavan edellyttämällä tavalla.

Vaikutusten arviointia tulee lisäksi tarkentaa ja laajentaa aiemmin lausunnossa kuvatulla tavalla kiinnittäen erityisesti huomiota kaupunkikuvaan, viher- ja virkistysalueisiin, liikenteeseen sekä rakentamisen aikaisiin vaikutuksiin. Erityisesti näkymät kirkon suunnalta kaava-alueelle tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

Kaavan selvityksiä tulisi täydentää valo/varjostusvaikutusten arvioimiseksi sekä rakentamisen aikaisten vaikutusten arvioimiseksi. Liikenne- ja hulevesiselvityksiä tulee täydentää.

Poikkeamista yleiskaavasta tulee tarkastella lähemmin ja esittää perustelut poikkeamiselle.

Kaavaehdotus tulee toimittaa Hämeen ELY-keskukselle lausuntoa varten.

Vastine:

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. Kevyen liikenteen reitti on mahdollista toteuttaa torin suunnasta korttelin keskelle sijoittuvalle ns. kauppakäytävälle, josta on mahdollista jatkaa Sibeliuksen syntymäkodin suuntaan ja kävelykatu reskalle. Yleiskaavan mukaisesti tämä asia on ratkaistu tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Hanke on suurehko ja aiheuttaa rakentamisaikanaan ympäristöön tilapäisesti häiriöitä. Kerrostalotornit rakentuvat todennäköisesti vaiheittain peräjälkeen, koska kerralla myyntiin

tulevia asuntojen määrää on usein tarve rajoittaa. Tästä syystä tulee varautua useamman vuoden häiriöihin, joita aiheuttaa rakentamisaikainen melu, raskas liikenne ja mahdolliset tilaispäisjärjestelyt liikenteen osalta.

Kaavaehdotuksen mukaiset kortteliin sijoittuva toiminnot eivät lisää liikennettä siitä, mitä nykyinen kaava tai toteutunut rakennuskanta käytössä tuottavat, mikäli kaavan mahdollistama 2. kellaripysäköintitaso jää toteutumatta. Nykyisten suunnitelmien mukaan sitä ei olla toteuttamassa. Uudisrakennusten alle kellariin toteutuu noin 150 autopaikkaa. Pysäköintipaikkojen määrä on siis nykyistä määrää (n. 200 ap) pienempi. Lisäksi liitetilojen osuus tulee olemaan pienempi kuin nykyisellä rakennuskannalla. Tulevat ajo- ja huoltoyhteysliittymät on hyvin lähellä nykyisiä liittymiä. Kaavan toteutumisen liikenteelliset vaikutukset eivät heikennä juurikaan suunnittelualuetta ympäröivän reitistön toimivuutta tai sen liikenneturvallisuutta nykytilanteesta.

Ruusukortteli edustaa tyypillistä keskustan täyteen rakennettua ympäristöä, joka muodostuu korttelia ympäröivästä rakennuskannasta ja pienestä asvaltoidusta sisäpihasta, jossa on muutamia pysäköintipaikkoja, tai matalien liikerakennusten osalta myös kattopysäköinnistä. Varsinaisia viheralueita keskustan kortteleiden pihoissa on harvoin. Esitetyssä suunnitelmassa uudisrakennusten keskelle, pihakannen päälle, tulee sijoittumaan oleskelualue, johon rakennettavissa viheralueita. Tämä on mahdollista myös matalimpien rakennusten katoille. Sibeliuksen syntymäkodin ympäristöä on avarrettu ja sen lounaispuolelle muodostuu pieni puistomainen alue, viherrakenteineen. Kaikki edellä mainittu on parannus nykytilanteeseen ja tuo uusien viheralueiden myötä viihtyisyyttä korttelin sisälle kuin katuympäristöön. Sibeliuksen syntymäkodin vieressä olevat puut säilytetään mahdollisuuksien mukaan.

Hulevesien osalta Ruusukorttelia koskee samat asiat viheralueita. Nykyisessä täysin rakennetussa ympäristössä hulevedet johdetaan suoraan viemäriin ilman viivytysrakenteita. Laadittu suunnitelma mahdollistaa uusien viheralueiden käyttämisen hulevesien viivyttämiseen. Erityisesti Sibeliuksen syntymäkodin viereiseen ns. taskupuistoon voidaan sijoittaa hulevesiä viivyttäviä rakenteita.

Rakentamista Ruusukortteliin on tutkittu useaan otteeseen erilaisten suunnitelmien muodossa vuosien varrella. Nämä aiemmin tutkitut suunnitelmat ovat toimineet osaltaan

vaihtoehtotarkasteluina nyt esitetyn suunnitelman tukena. Aiempia suunnitelmia on kuvattu selostuksessa. Hankkeessa on tutkittu varjostusvaikutusta ympäristöön ja se on kaavaselostuksen liitteenä. Hankeen vaikutuksia lähi- ja kaukomaisemaan on tutkittu havainnekuvilla, joita on laadittu koko hankkeen ajan. Uusimmilla katunäkymäkuvilla on tutkittu hankkeen vaikutusta mm. torin suunnasta ja erityisesti katutasolta tarkasteltuna. Kaukomaisemasta on havainnekuvia uusista suunnista. Rakennusten sopeuttamiseen kulttuuriympäristöön on kiinnitetty luonnosvaiheen jälkeen huomiota antamalla kaupunkikuvaa ja rakentamisen laatua koskevia useita kaavamääräyksiä. Uudisrakentamisen määrää on supistettu (28 000 →24 600) kaavaehdotuksessa. Kerroslukua on asuintornien osalta laskettu yksi tai kaksi kerrosta (11 ja 10 → 9) ja Hallituskadun puolella asuintalon matalammalla osalla yhdellä kerroksella (7 →6).

2.1.3 Pelastuslaitos

Hämeenlinnan kaupungin kaavoitus pyytää pelastusviranomaisen mahdollista lausuntoa asemakaavan muutosluonnoksesta (nro 2551), joka koskee keskustan 3. kaupunginosan korttelia 1, Ruusukortteli.

Tutustuttuani kaava-aineistoon totean, ettei pelastusviranomaisella ole varsinaisesti huomautettavaa siihen.

Pelastustie- ja muut paloturvallisuuteen liittyvät asiat esitetään ja päätetään rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Tämä lausunto perustuu Hämeenlinnan kaupungin kaavoituksen laatimaan ja 2.12.2021 päivättyyn asemakaavakarttaan sekä sitä koskevaan kaavaselostukseen.

2.1.4 HS-Vesi

HS-Vesi kiittää lausuntopyynnöstä ja lausuu seuraavaa:

Kaavamuutosalue rajautuu rakennettuun katuinfraan, jossa HS-Veden verkosto on rakennettu/uusittu aikavälillä 1990-2013. Nykyisen verkoston sijainti ja dimensiot toimivat reunaehtona myös uudelle maankäytölle.

Erityisenä huomiona HS-Vesi haluaa nostaa esiin kaavaluonnoksessa esitetyn hulevesijärjestelmän mitoituksen. HS-Vesi kiinnittää huomiota siihen, että kaavaluonnoksen määräyksissä ei ole annettu mitoitusta ko. järjestelmälle (vain tyhjenemisaika annettu).

Vastine:

HS-veden huomio hulevesijärjestelmän mitoituksesta käsitellään kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana.

2.1.5 Museovirasto

Museoviraston kanta kaavaluonnokseen:

Museovirasto pitää esitettyä kaavaluonnosta varsin tuoreen, oikeusvaikutteisen yleiskaavan vastaisena. Kaavan suunnittelumääräyksessä kohdealueen osalta todetaan: ” Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen sekä muut suoritettavat toimenpiteet on sopeutettava rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, taajamakuvallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja/tai maisemallisiin arvoihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten sijoitteluun, mittakaavaan, mittasuhteisiin ja materiaalivalintoihin.” Kaavan mahdollistamat 11 kerroksiset tornit eivät sovellu Hämeenlinnan torin ja keskustan vielä maltillisena pitäytyneeseen korkeusmaailmaan. Kaavan mahdollistamat korkeudet on syytä pysyttää keskustan nykyisessä kerrosmäärissä, 6-7:ssä. Kortteliin suunnitellut korkeimmat rakennukset ylittävät jopa korkean rakentamisen selvityksen suositukset.

Lisäksi yleiskaavassa on Sokoksen rakennus määritelty säilytettäväksi, nyt suunnitellussa kaavassa sen purkaminen mahdollistetaan.

Kaavamateriaalin havainnekuvien perusteella Sibeliuksen syntymäkoti jäisi kuriositeetiksi massiivisten rakennusten kainaloon. Museon asema nykyisessäkään rakennetussa ympäristössä ei ole kummoinen, uusi suunnitelma heikentäisi sitä edelleen, etenkin kun ympärille tulisi yhtenäistä, korkeahkoa rakennusmassaa. Tällä kaavatyöllä olisi mahdollisuus parantaa ja korostaa Sibeliuksen syntymäkodin asemaa kaupunkikuvassa ja siihen sen tulisi pyrkiä.

Kestävyys ja ilmastonmuutoksen torjuminen on kaiken suunnittelun kantavia taustatekijöitä. Suunnitteilla oleva kaavoitus- ja rakentamislaki kiinnittää siihen erityistä huomiota. Tähän kuuluu

rakennusten mahdollisimman pitkä elinkaari ja käytetyn materiaalin uudelleen käyttäminen mahdollisimman laajasti. Kaava ei anna tällaiselle kestävyysajattelulle edellytyksiä.

Vastine:

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. Selvityksen yhteenvedossa todetaan, että kyseiset tavaratalot ovat osa Hämeenlinnan Ruusukorttelin kokonaisuutta ja Hämeenlinnan keskustan, historiallisen 1. korttelin ja vanhan pääkadun kaupan historiaa. 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 varsinkaan pienissä ja keskisuurissa kaupungeissa. 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 (keskustavisio 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.

Kaupunki on laatinut vuonna 2018 korkean rakentamisen selvityksen, jonka perusteella Ruusukortteliin olisi mahdollista sijoittaa 9-12 kerroksisia tornitaloja, kunhan ne sijoittuvat korttelin reunoille ja säilyttävät historiallisen näkymäakselin. Ruusukorttelin uudisrakennuksia koskevaa suunnitelmaa on muutettu luonnosvaiheen jälkeen niin, että hankkeen kokonaisrakennusoikeutta on supistettu ja tornitalojen sekä Hallituskadun puoleisen matalan osan kerroslukua laskettu. Suunnitelmaa on tutkittu havainnekuvilla useasta kohtaa lähi- ja kaukomaisemassa, joiden perusteella kaavaehdotuksessa esitetty rakentamisen määrä ja rakennusten korkeus olisi mahdollista toteuttaa niin, että rakentaminen saadaan sovitettua

nykyiseen ympäristöön. Selostuksen vaikutusten arvioinnissa on tarkemmin kuvattu hankkeen sopeutumista ympäristöön.

Sibeliuksen syntymäkodin talo on mittakaavaltaan ja materiaaleiltaan jäänyt täysin erilaisena nykyisen rakennuskannan puristukseen. Kaavamuutoksessa on pyritty parantamaan tilannetta niin, että Sibeliuksen syntymäkodin ympäristöön syntyy kaupunkiaukio ja sitä voi hyödyntää myös museotoimintaa tukevana tilana. Havainnekuvien perusteella Sibeliuksen syntymäkodin suhde ympäristöön paranee.

Uudisrakennukset pyritään nykyisin rakentamaan kestävistä materiaaleista ja jossa hyödynnetään uusia energiatehokkaita ja uusiutuvia energiaratkaisuja. Kaavassa on annettu asiaa koskevia määräyksiä.

2.1.6 Loimua Oy

Loimua Oy:n lausunto koskien Hämeenlinnan 3. kaupunginosan korttelia 1, tontteja 1, 7, 8 ja 1004 sekä niihin liittyviä katu- ja liikennealueita

- Kaavamuutokseen ei ole huomautettavaa
- Kaavamuutoksen alueella sijaitsee Loimua Oy:n kaukolämpöverkosto
- Asemakaavamuutoksen alueelle jäävät kiinteistöt sekä uudisrakennukset voidaan liittää kaukolämmön jakeluun
- Kaukolämpöverkoston päälle ei voida rakentaa kiinteitä rakennuksia ja verkostojen sijainti pitää huomioida kaavoitusprosessissa

2.1.7 Telia

Alueella sisällä on ainoastaan alueen nykyisiä rakennuksia palvelevia kaapeleita.

Mikäli kaivutöitä joudutaan tekemään tontin ulkopuolella, pyydämme huomioimaan, että näiden kaapelointien siirtäminen tai korvaavan reitin rakentaminen olisi kustannuksiltaan erittäin kallis ja suuri hanke. Tarvittaessa olemme valmiit erilliseen palaveriin aiheen tiimoilta.

Ruusukorttelin ympärillä katualueella pääosin jalkakäytävien alla on Telialla suuri määrä kaapeleita ja suojaputkia. Esim. Kasarmikadulla on neljä eri kanavaa, joissa 35kpl 100 – 110mm suojaputkea,

joissa yli 20 kuitukaapelia. Hallituskadulla on 15kpl suojaputken kanava. Näihin kanaviin liittyy myös betonista valetut kaapelikaivot. Lopussa kartta Telian verkosta ko. alueella.

2.2 Mielipiteet

Mielipiteitä valmisteluvaiheen aineistosta saatiin 2 kappaletta.

2.2.1 M001 – Hämeenlinnan keskikaupungin asukasyhdistys ry

Yhdistyksen hallitus esittää mielipiteensä ja huomautuksensa kaavasuunnitelmaan seuraavassa:

Suunnitelman rakennuskorkeudet eivät sovi Hämeenlinnan keskustan kaupunkikuvaan. Sen 10-11 -kerroksiset rakennukset rikkovat kaupunkikuvan, joka on yksi kaupungin olemassa olevista vetovoimatekijöistä. Korkeus ja laatikkomaisuus pilaisivat historiallisen, harmonisen näkymän. Lisäksi ne entisestään varjostaisivat, osittain pimentäisivät, keskustan kapeita katuja ja vähentäisivät kaupunkilaisille tärkeitä virkistys- ja viihtyvyystekijöitä.

Kaupungin vetovoima ei lisäänny pelkällä tiiviillä ja korkealla rakentamisella. Se saadaan aikaan liiketiloissa toimivilla yrityksillä ja palveluilla, joita tiloihin on hankittava.

Raatihuoneenkadun puolen näkymät eivät nykyisellään ole kauniit ja houkuttelevat. Jos kävelykatuajatus halutaan säilyttää ja sitä edelleen kehittää, on tärkeää, että kaavoituksella ja suunnitelmilla varmistetaan parannusta eikä korkeilla, varjostavilla ja miljööseen sopimattomilla rakennuksilla keskeisintä keskikaupunkia pilata sitä lopullisesti.

Hallituskadun puoleista korttelin sivua on suunnitelmassa parannettu. Sibeliuksen syntymäkotia ympäröivä puistoalue tulee toteuttaa Kasarmikatuun ulottuvana. Puistikko palvelisi kutsuvana virkistysalueena kaupunkilaisia ja turisteja.

Yhteenvetona yhdistyksemme hallitus toteaa: On korkea aika tehdä ko. korttelille toteuttamiskelpoinen suunnitelma, joka palvelee keskustan kokonaisvaltaista kehittämistä. Rakentaminen ei saa olla itsetarkoitus.

Odotamme, että Hämeenlinnan kaupunkirakennelautakunta ottaa huomioon yhdistyksemme mielipiteet. Asukkaita kuullaan aidosti liian harvoin. Asukkaat kuitenkin tekevät kaupungin.

Vastine:

Kaupunki on laatinut vuonna 2018 korkean rakentamisen selvityksen, jonka perusteella Ruusukortteliin olisi mahdollista sijoittaa 9-12 kerroksisia tornitaloja. Selvityksessä todetaan, että kortteliin sijoittuva muuta rakentamista korkeammaksi nouseva rakentaminen on sijoitettava korttelin äärilaidoille ja sen on oltava arkkitehtuuriltaan erityisen korkeatasoista, harkittua, ympäristöön sovitettua ja kirkontornin arkkitehtuurin kanssa kilpailematonta. Nykyisessä suunnitelmassa on huomioitu kyseinen selvitys.

Rakennusten sopeuttamiseen kulttuuriympäristöön on kiinnitetty luonnosvaiheen jälkeen huomiota antamalla kaupunkikuvaa ja rakentamisen laatua koskevia useita kaavamääräyksiä. Uudisrakentamisen määrää on supistettu kaavaehdotuksessa. Kerroslukua on asuintornien osalta laskettu yksi tai kaksi kerrosta ja Hallituskadun puolella asuintalon matalammalla osalla yhdellä kerroksella.

Sibeliuksen syntymäkodin ympäristöön syntyy kaupunkiaukio ja sitä voi hyödyntää myös museotoimintaa tukevana tilana. Aukio rakennetaan Sibeliuksen syntymäkodista Kasarmikadulle saakka.

2.2.2 M002

Tyytymättömänä nähtävillä olevaan asemakaavaluonnokseen esitämme seuraavaa.

Kyseessä oleva kortteli on Hämeenlinnan keskustan ydintä, jolloin kaavan laatijalla on houkutus käyttää muutoksessa suurta tehokkuutta. Samalla kortteli on kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti keskeinen. Alueen itäpuoli on osa valtakunnallisesti arvokasta toriympäristöä, sen alueella sijaitsee kansainvälisesti arvokas Sibeliuksen syntymäkoti ja kaupungin siluetissa kortteli on alisteinen maisemaa hallitsevalle kirkolle. Tehokkuustavoitteen sekä kulttuuri- ja maisema-arvojen yhteensovittaminen on vaativa suunnittelutehtävä, jossa ei ole nyt onnistuttu. Samoin pyrkimys keskustan toimintojen aktivoimiseen on ristiriitainen, kun kaavassa tultaisiin purkamaan merkittävä määrä liiketilaa asumisen tieltä.

Kaavaselostuksessa kulttuurihistoriallinen tausta on kyllä kirjattu, mutta kaavaratkaisussa se ei näy. Tornitalojen korkeus on jyrkässä ristiriidassa muun ympäristöön kanssa. Korttelissa on rakennustehokkuutta nostettu voimassa olevasta asemakaavasta ja vastaavasti helpotettu

pysäköintivaatimuksia. Vain tehokkuuden noston ja pysäköintinormeista tinkimisen myötä syntyy mahdollisuus esitettyyn ylikorkeaan rakentamiseen. Mikäli kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen toteutuisi, seurauksena olisi pysyvä maisemavaurio.

Nykyinen tilanne muuttuisi voimakkaasti, kun kirkkoja toriympäristö jäisivät uusien tornitalojen varjoon niin maisemallisesti kuin auringon valon suhteen. Tällöin menetetään se kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen arvo, jonka linna, kirkko ja kirkon ympärillä oleva kaupunki on 250 vuoden ajan muodostanut. Kaupunki on tänä aikana rakennettu kolme kertaa kuitenkaan kadottamatta tätä syvää identiteettiä.

Keskustan kaupallinen luonnehan on, että se kerää asiakaskuntansa koko kaupunkiseudulta ja mahdollisesti laajemmaltakin alueelta. Keskustalle on tärkeää toimintojen monipuolisuus ja asuminen on jo nyt keskustan merkittävin käyttötarkoitus. Asumisen lisääminen noin 500 asukkaalla ei kuitenkaan juuri vaikuta keskustan kaupalliseen vilkkauteen verrattuna keskustan todelliseen asukasapotentiaaliin, joka on noin 150 kertainen asukasmäärän lisäämiseen verrattuna. Ja otaksuttavasti osa uusista asukkaista asuu jo nyt keskustan vaikutusalueella. Sen sijaan liiketilan mittava purkaminen vähentää liiketoiminnan mahdollisuuksia keskustassa, eikä muutoinkaan ole kestävän kehityksen mukaista. Museovirasto on myös esittänyt mm. Sokoksen julkisivun säilyttämistä.

Esitämme, että kaavamuutostyöstä, jossa rakennusoikeutta perusteetta lisätään, rakennuskorkeutta kasvatetaan ja Suomen vanhimman sisämaakaupungin kaupunkikuvaa rikotaan, luovutaan ja työ käynnistetään kaupunkikuvalliset, historialliset ja toiminnalliset seikat paremmin huomioon ottavalla tavalla.

Vastine:

Kaupunki on laatinut vuonna 2018 korkean rakentamisen selvityksen, jonka perusteella Ruusukortteliin olisi mahdollista sijoittaa 9-12 kerroksisia tornitaloja. Selvityksessä todetaan, että kortteliin sijoittuva muuta rakentamista korkeammaksi nouseva rakentaminen on sijoitettava korttelin äärilaidoille ja sen on oltava arkkitehtuuriltaan erityisen korkeatasoista, harkittua, ympäristöön sovitettua ja kirkontornin arkkitehtuurin kanssa kilpailematonta. Nykyisessä suunnitelmassa on huomioitu kyseinen selvitys.

Rakennusten sopeuttamiseen kulttuuriympäristöön on kiinnitetty luonnosvaiheen jälkeen huomiota antamalla kaupunkikuvaa ja rakentamisen laatua koskevia useita kaavamääräyksiä. Uudisrakentamisen määrää on supistettu kaavaehdotuksessa. Kerroslukua on asuintornien osalta laskettu yksi tai kaksi kerrosta ja Hallituskadun puolella asuintalon matalammalla osalla yhdellä kerroksella. Uudisrakennusten varjostusvaikutuksia on tutkittu ja niistä on tarkemmin selostuksessa.

Liiketiloja sijoitetaan uudisrakennusten katutasoon. Niillä ei ole menestymismahdollisuuksia ylemmissä kerroksissa. Asukasmäärän lisääminen ydinkeskustassa keskustan kehittämistavoitteen mukaista ja ne tukevat keskusta nykyistä palvelutarjontaa.

3 Ehdotusvaiheen palaute

Kaupunkirakennelautakunta on päättänyt laittaa kaavaehdotuksen nähtäville kokouksessaan 11.10.2022.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 20.10.2022 – 21.11.2022.

3.1 Ehdotusvaiheen lausunnot

Lausuntoja kaavaehdotuksesta pyydettiin Hämeen ELY-keskukselta, Hämeen liitolta, Kanta-Hämeen Pelastuslaitokselta, Museovirastolta, HS-Vedeltä, Fingrid Oy:ltä, Elenia Verkko Oy:ltä, Gasum Oy:ltä, Loimua Oy:ltä, DNA:lta, Telia Finland Oyj:ltä sekä kaupungin eri yksiköiltä.

3.1.1 Hämeen ELY-keskus

Alueella on voimassa 2018 hyväksytty kantakaupungin yleiskaava 2035, jossa kortteli on osoitettu liike- ja toimistopainotteiseksi keskustatoimintojen alueeksi CK. Sibeliuksen syntymäkoti, Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Kopinkulma, Kiinteistö Oy Hämeentori ja Sokoksen rakennukset on merkitty suojeltavana rakennuksena. Kaavaselostuksessa on todettu, että Sokoksen purkamisen salliva vaihtoehtoehto on valikoitunut korttelin kehittämisen vaatimien järjestelyjen vuoksi. Yleiskaavan tulee olla ohjeena laadittaessa asemakaavaa. Purkamisen edellytyksiä ja yleiskaavan suojelumääräyksestä poikkeamista ei ole kaavaselostuksessa perusteltu tai muutosta arvioitu rakennusperinnön arvojen kannalta. Mikäli asemakaava mahdollistaa rakennuksen purkamisen, tulee kaavaa laadittaessa varmistaa, että MRL 139§ mukaiset purkamisen edellytykset täyttyvät.

Muutokset maisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön todetaan ja niitä havainnollistetaan valokuvasovituksin, mutta vaikutusten arviointi rajoittuu viittaukseen korkean rakentamisen selvitykseen ja arvioon, että tornien sijainti riittävän etäällä linnasta ja kirkon tornista ei vähennä historiallisten elementtien arvoa näkymässä.

Vuonna 2018 laaditun Ruusukorttelin rakennushistoriaselvityksen mukaan Kiinteistö Oy Hämeentoria korkeampi rakentaminen muuttaisi keskustan vallitsevat kauko- ja lähinäkymät, kirkon ja sen ympäristön valtakunnallisesti arvokkaan ympäristön tilahierarkian ja kirkon roolin kaupunkiakseleiden ytimenä. Vaikka tornien kerrosluku on laskettu yhdeksään ja ne sijaitsevat torilta nähden korttelin takaosassa, tulisi valtakunnallisesti arvokkaan toriympäristön arvoja ja kaavan vaikutuksia niihin kuvata ja arvioida selostuksessa tarkemmin.

Vastine:

Selostuksessa on pyritty edelleen tarkentamaan purkavan uudisrakentamisen vaikutuksia sekä yleiskaavamerkinnästä poikkeamisen perusteluita.

3.1.2 Hämeen liitto

Hämeen liitto on antanut asiasta luonnosvaiheessa kattavan lausuntonsa, eikä Hämeen liitolla ole siihen erityistä lisättävää. Hämeen liitto toteaa, että kaavaehdotus ei ole merkittäviltä osin muuttunut luonnosvaiheen jälkeen, ja siinä on otettu huomioon Hämeen liiton luonnosvaiheessa esiintuomia asioita. Hämeen liitto pitää erityisen hyvänä, että kaavaehdotuksessa on esitetty vaatimuksia rakentamisen kaupunkikuvalliselle laadulle ja kestävyydelle.

3.1.3 Kanta-Hämeen Pelastuslaitos

Pelastusviranomainen edellyttää, että pelastuslaitoksen toimintaedellytykset turvataan kaava-alueen raeknnusten osalta sekä raskaan ajoneuvokaluston ajoyhteyksien että tilojen saavutettavuuden osalta. Muilta osin pelastusviranomaisella ei ole huomauttamista Hämeenlinnan kaupungin Ruusukorttelin asemakaavamuutosehdotuksesta.

3.1.4 Museovirasto

Museovirasto totesi luonnosvaiheesta antamassaan lausunnossa (17.1.2022, Dnro 119/05.02.00/2021) Kaavan mahdollistamat 11 kerroksiset tornit eivät sovellu Hämeenlinnan torin

ja keskustan vielä maltillisena pitäytyneeseen korkeusmaailmaan. Kaavan mahdollistamat korkeudet on syytä pysyttää keskustan nykyisessä kerrosmäärissä, 6-7:ssä.

Ehdotusvaiheeseen kaavan korkeimpien rakennusten kerrosmäärää on laskettu 9:ään, joka on parannus luonnosvaiheessa esitettyyn. Kuitenkin myös 9 kerroksiset tornit muodostavat aiemmasta siluetista poikkeavan elementin. Hämeenlinnan tähän saakka korkeudeltaan maltillisena pysynyt kaupunkikuva muuttuu samantyyliseksi monen muun kaupungin kanssa. Museoviraston mielestä enintään 7 kerrosta korkeat rakennukset säilyttävät parhaiten kaupungin ominaispiirteitä.

Vastine:

Korkean rakentamisen selvitys on teetetty, jotta kaupunkisuunnittelun käytettävissä olisi soveltuvaksi katsottuja ratkaisuita eri puolille kaupunkia. Raportissa esitetään Ruusukortteliin sopivaksi jopa 12 kerrosta.

3.1.5 Hämeenlinnan keskikaupungin asukasyhdistys

Rakennusten kerrosmäärät ovat edelleen suuret. Tämän vuoksi esitämme, että suunniteltavien rakennusten kerrosmääriä tulisi edelleen vähentää ja niiden tulisi noudattaa ympäröivien rakennusten kerrosmääriä ja kokonaisrakennuskorkeuksia. Ruusukortteli ei voi rikkoa häiritsevällä tavalla historiallisesti arvostettua kaupunkikuvaa ja -maisemaa.

Sibliuksen syntymäkodin puisto tulisi nimetä Ruusupuistoksi. Sibeliuksen syntymäkoti ja sitä ympäröivä puistoalue tulisi olla kaavaluonnoksessa esitettyä laajempi. Puisto tulisi nimetä Ruusupuistoksi ja istuttaa sinne kaikki Suomessa menestyvät ruusulajikkeet nähtäville. Rakennukset eivät saisi varjostaa puiston ruusuja.

Ruusukorttelin omat ja vierailevien pysäköintiratkaisut. Kaikkien Ruusukortteliin tuleviin asuntoihin muuttavien asukkaiden ja liiketilojen omatarve ja niissä liikkeissä asioivien pysäköintitarve on ratkaistava korttelin tiloihin rakennettavien tai maanalaisien pysäköintiratkaisujen keinoin.

Vastine:

Korkean rakentamisen selvityksessä on tutkittu, että Ruusukorttelin alueella jopa 12-kerroksinen rakentaminen, sijoittuneena korttelin reuna-alueille, ei häiritse historiallisia näkymäakseleita tai vie pois historiallisten elementtien arvosta laajemmassa maisemakuvassa.

Taskupuiston tarkempi suunnittelu ja sen nimeäminen tapahtuu myöhemmin. Korttelin tarvitsema autopaikkamäärä toteutuu alustavien suunnitelmien perusteella tontilla, asemakaavamääräysten mukaisesti. Autopaikkatarve määräytyy Hämeenlinnan kaupungin ydinkeskustan pysäköintinormien mukaisesti.

3.2 Ehdotusvaiheen muistutukset

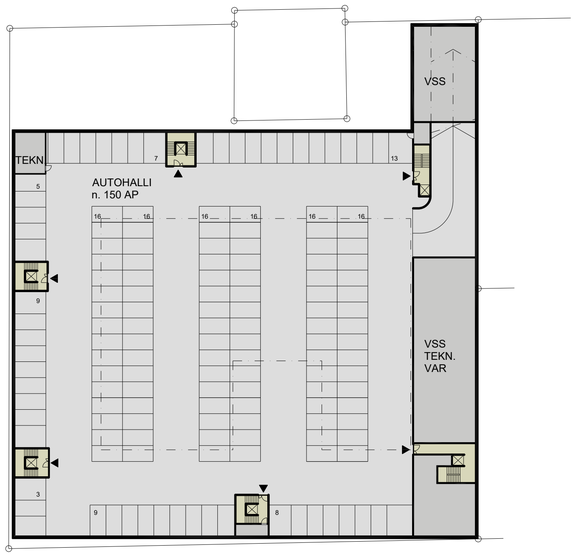
Kaavaehdotuksesta vastaanotettiin yksi muistutus sähköpostilla.

3.2.1 M001

Selitys: Ykkökorttelin kaava Kerrokset pitäisi olla kuin ensiksi oli eli kaksi kerrosta liiketilaa, kolmas ja neljäs kerros toimistoille siitä ylös päin asumista! 12krs on hyvä kerroskorkeus! Hämeenlinnaan tarvitaan lisää iso liiketiloja ravintoloille, tavarataloille ja liikkeille, jotka eivät mahdu pienii liiketiloihin Goodmannissa.

Vastine:

Rakennusoikeuden käyttämistä eri käyttötarkoitusten kesken ei ole asemakaavamääräyksin ohjattu. Liiketilojen määrä voidaan ratkaista tarkemmassa suunnittelussa. Ainoastaan katutasoon on kaavamääräyksin edellytetty liike-, myymälä- tai palvelutiloja.



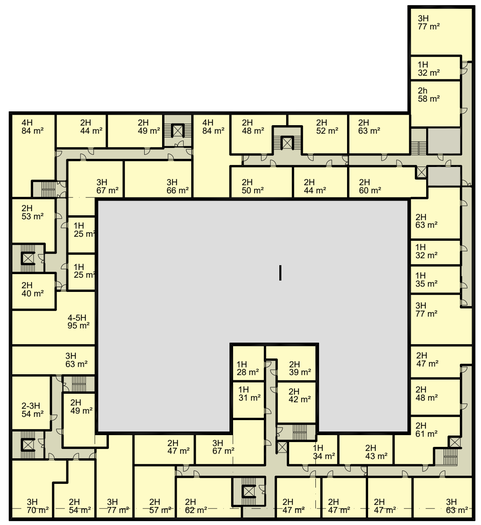
K. KRS



1. KRS



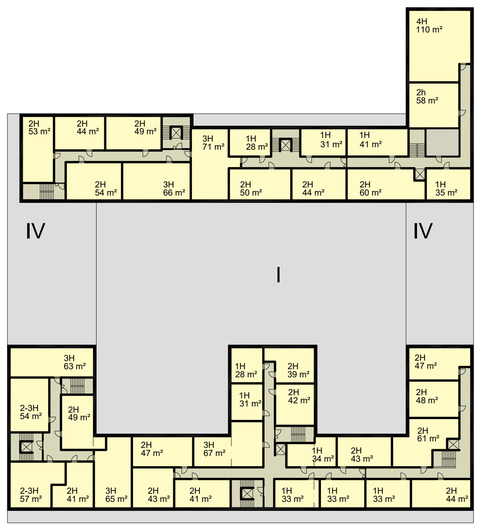
2. KRS



3-4. KRS



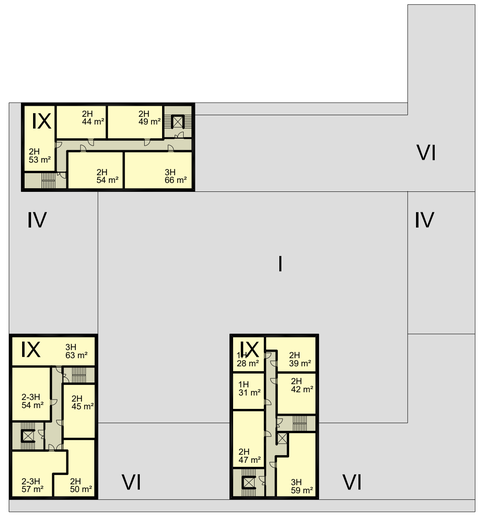
5. KRS



6. KRS



7. KRS



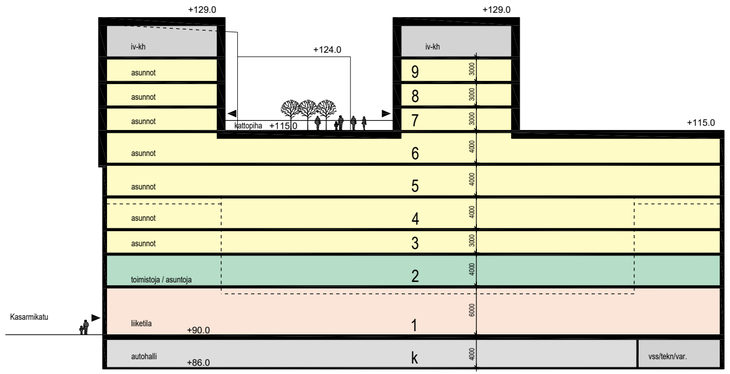
8-9. KRS

HÄMEENLINNA YKKÖSKORTTELI

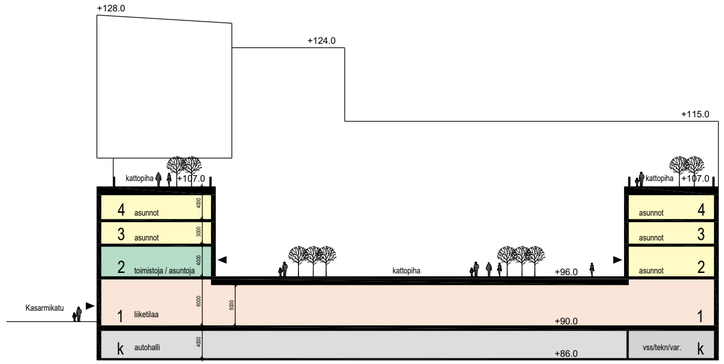
POHJAKAAVIOT 1:500
LUONNOS 13.6.2022

3011 - L08 MTE

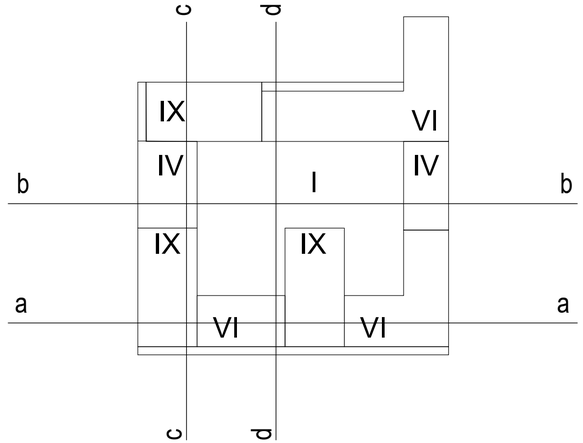
FINCAP

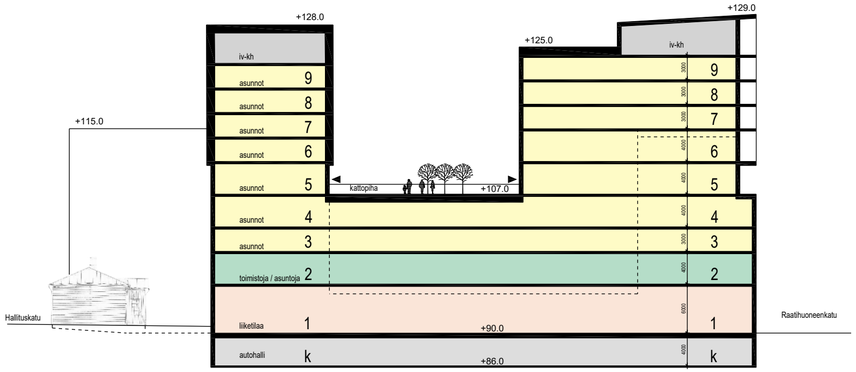


a - a

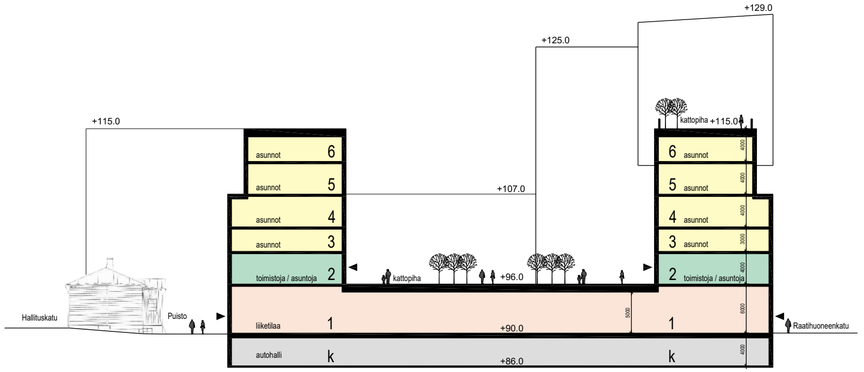


b - b





c - c



d - d

HÄMEENLINNA YKKÖSKORTTELI

LEIKKAUKSET
LUONNOS

1:500
13.6.2022

3011 - L09

MTE

FINCAP



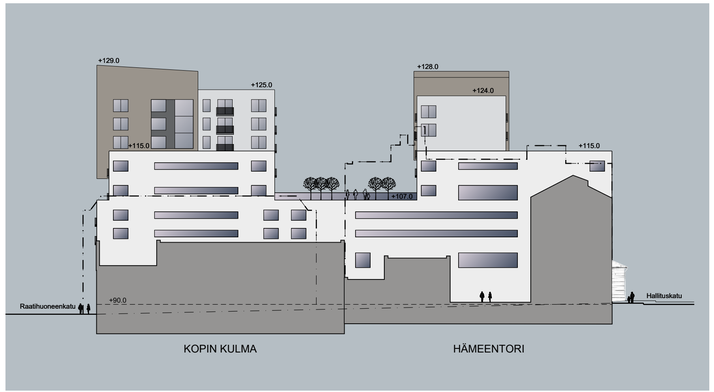
RAATIHUONEENKATU



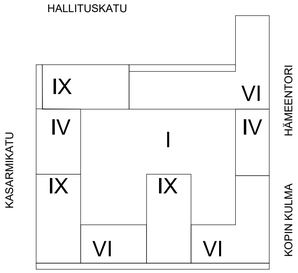
KASARMIKATU



HALLITUSKATU



KOPIN KULMA HÄMEENTORI



HÄMEENLINNA YKKÖSKORTTELI

JULKISIVUT	1:500
LUONNOS	13.6.2022
3011 - L10	MTE

FINCAP

A

Bruttoala	
- autohalli + kellari	5250 m2
- 1.krs	5200 m2
- 2-9.krs	23100 m2
- iv-konehuoneet	650 m2
Yhteensä	34200 m2

Kerrosala	
- asuminen	19000 m2
- liiketila	2800 m2
- kauppakäytävä	570 m2
- kokoontumistila	1000 m2
- toimistot	1230 m2
Yhteensä	24600 m2

Rakennusoikeus

(väh. ulkos. yli 250 mm, prsh yli 15 m2, yhteistilat, tekn.tilat, hormit)

- asuminen	15000 m2
- liiketila	2600 m2
- kokoontumistila	1000 m2
- toimistot	1200 m2
Yhteensä	19800 m2

Autopaikat kerrosalan mukaan

- asuminen	1ap / 120 k-m2	159 ap
- liiketilat	1ap / 70 k-m2	40 ap
- kokoontumistilat	1ap / 150 k-m2	7 ap
- toimistot	1ap / 100 k-m2	13 ap
Yhteensä		219 ap

Huojennukset:		
- ei nimettyjä autop.	-20%	44 ap
- yhteiskäyttöauto	1ap --> 4 ap	3 ap
- vapaaksiosto	-10%	22 ap
	219 - 69	150 ap

Autopaikat rakennusoikeuden mukaan

- asuminen	1ap / 120 k-m2	125 ap
- liiketilat	1ap / 70 k-m2	38 ap
- kokoontumistilat	1ap / 150 k-m2	7 ap
- toimistot	1ap / 100 k-m2	12 ap
Yhteensä		182 ap

Huojennukset:		
- ei nimettyjä autop.	-20%	36 ap
- yhteiskäyttöauto	1ap --> 4 ap	3 ap
- vapaaksiosto	-10%	18 ap
	182 - 57	125 ap

HÄMEENLINNA YKKÖSKORTTELI

TILASTOT
LUONNOS 13.6.2022

3011 - L07 MTE

FINCAP




7 Palveluliinja
MARILLO
OPTIKKA
INGMAN
Café LINNA
TOR


TORIKAHVILA


ELÄMÄKSIÄ



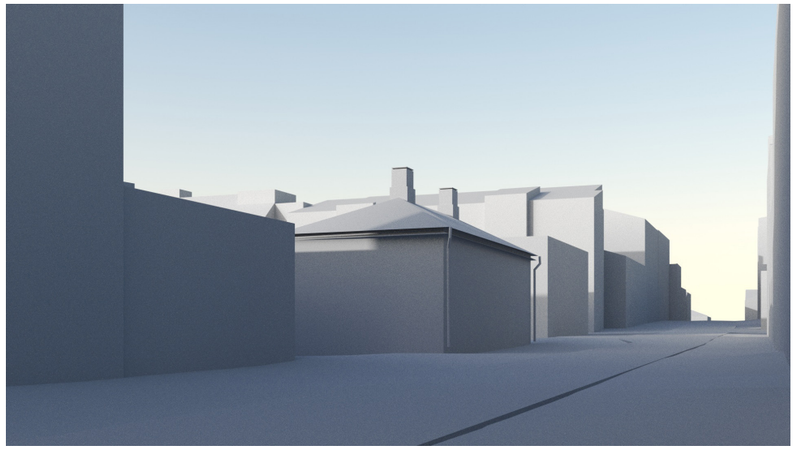

MERCURY
60

VARJOTUTKIELMA - Hallituskatu

Kevätpäiväntasaus (20.3.)

Nykytila

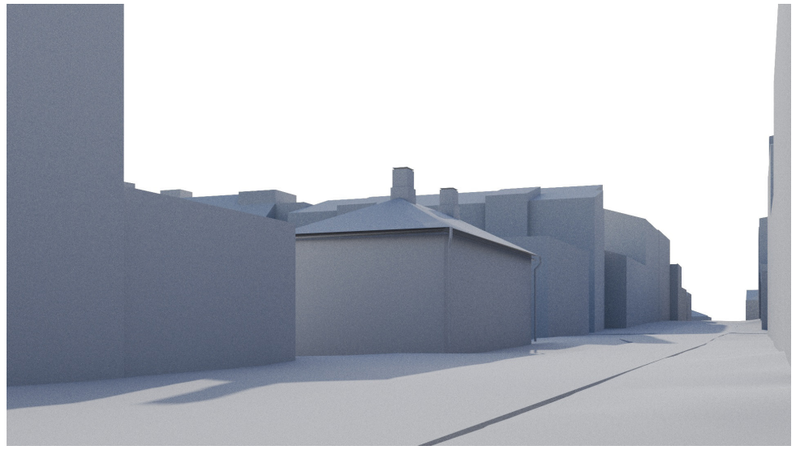
08:00



12:00

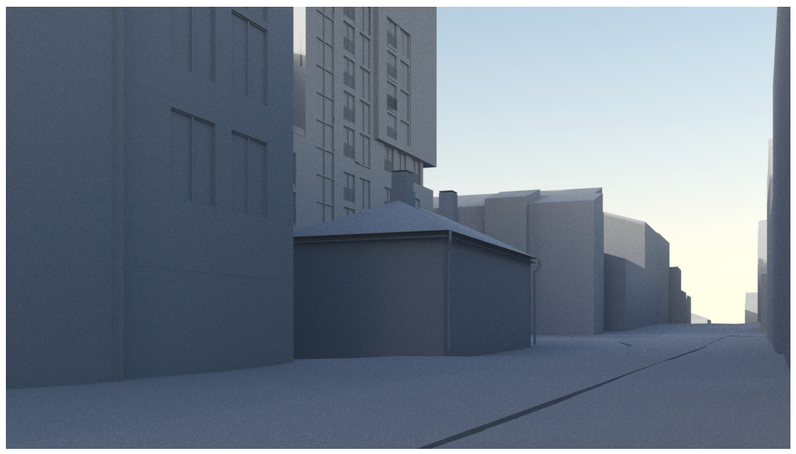


16:00

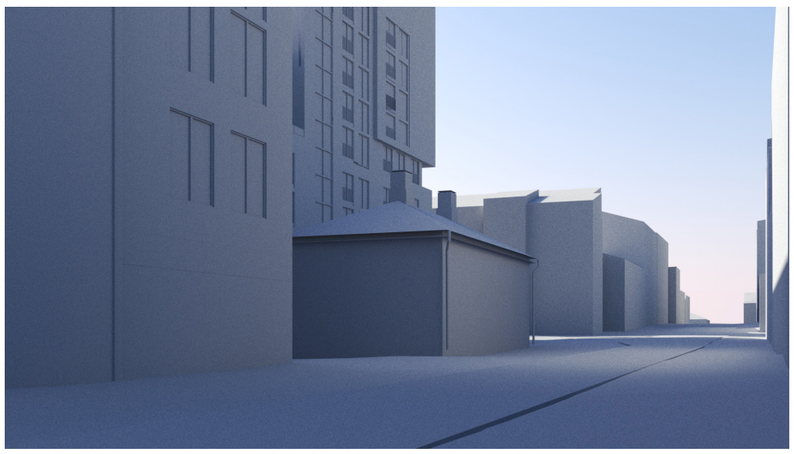


Suunnitelma

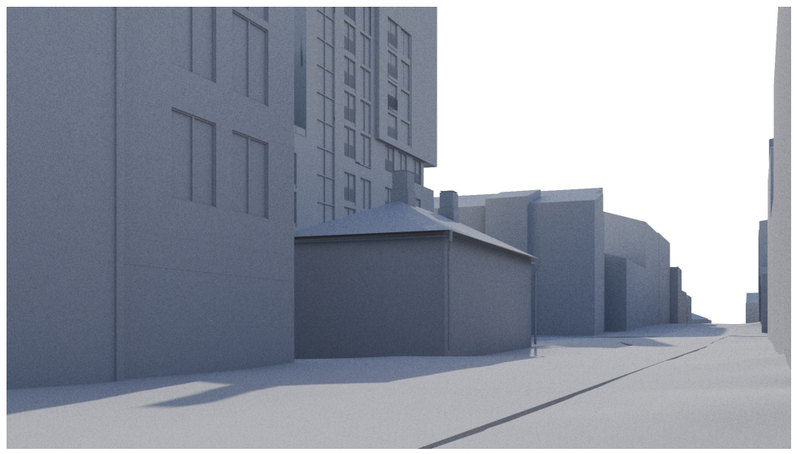
08:00



12:00



16:00



VARJOTUTKIELMA - Hallituskatu

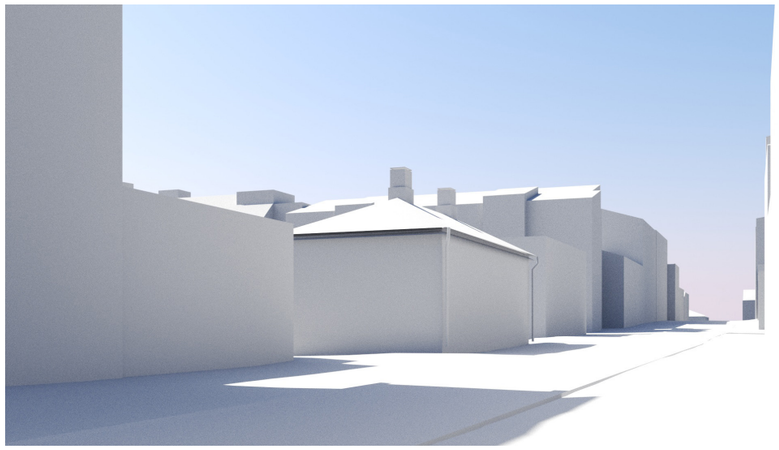
Kesäpäivänseisaus (21.6.)

Nykytila

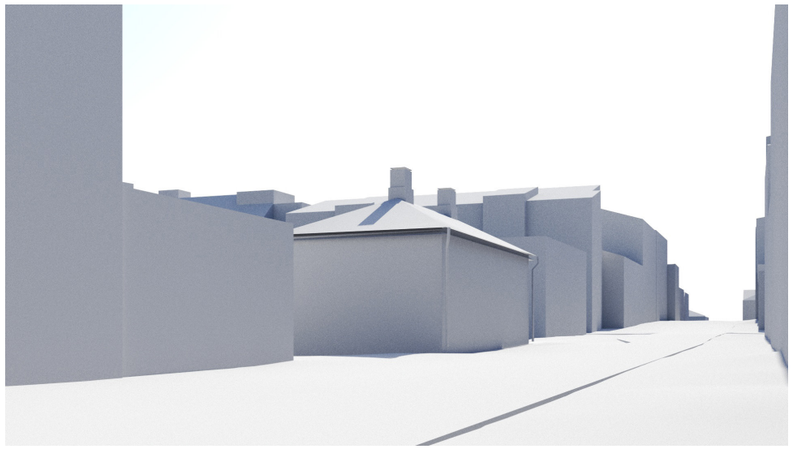
08:00



12:00

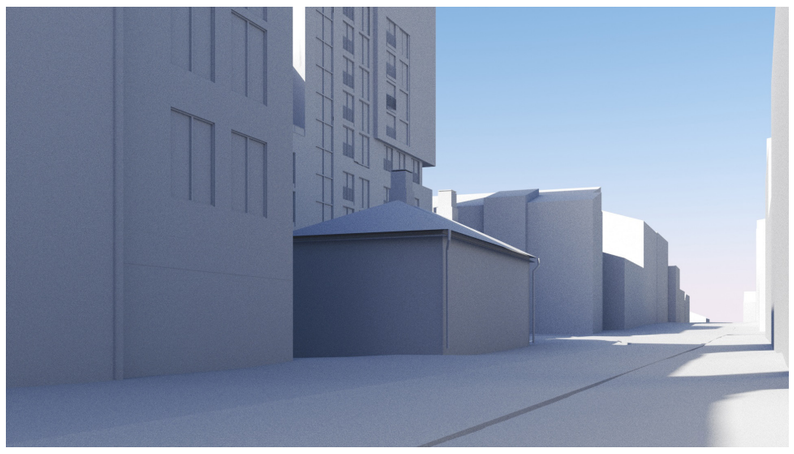


16:00

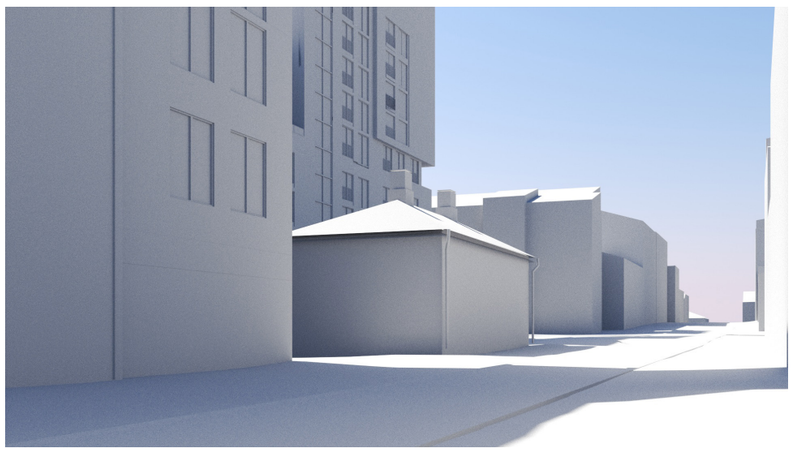


Suunnitelma

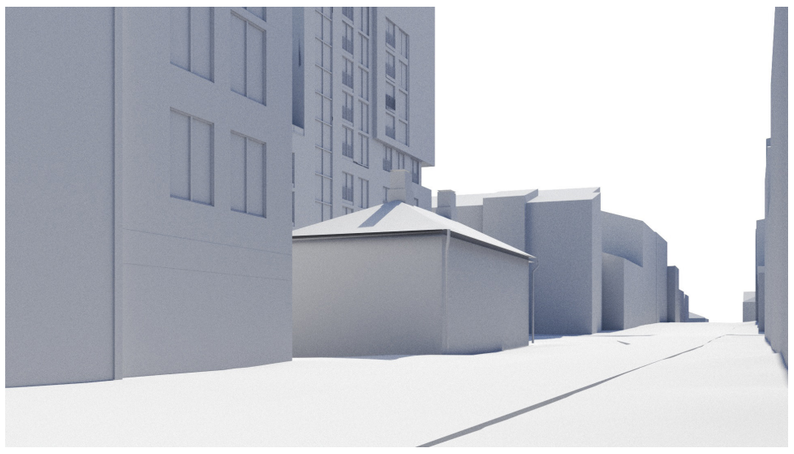
08:00



12:00



16:00

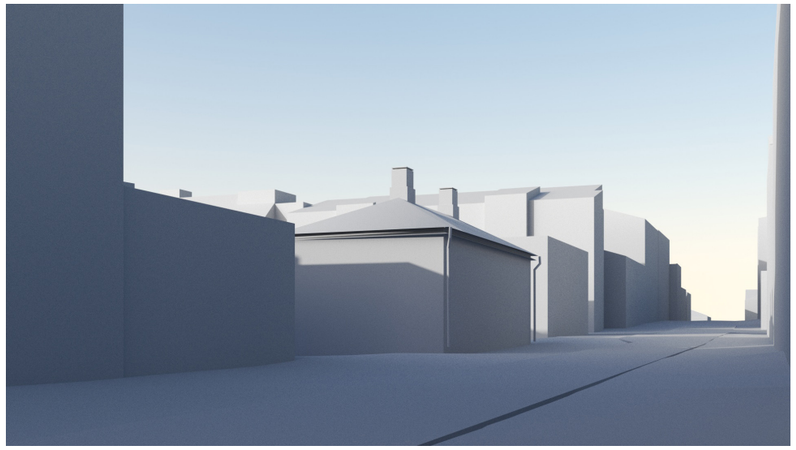


VARJOTUTKIELMA - Hallituskatu

Syyspäiväntasaus (22.9.)

Nykytila

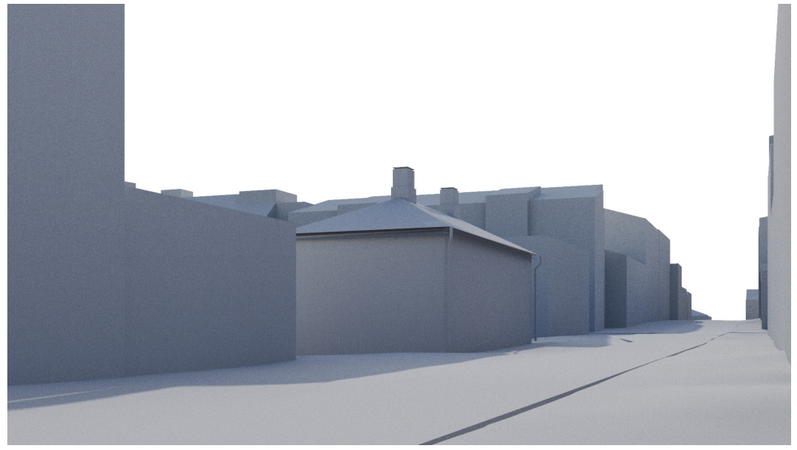
08:00



12:00

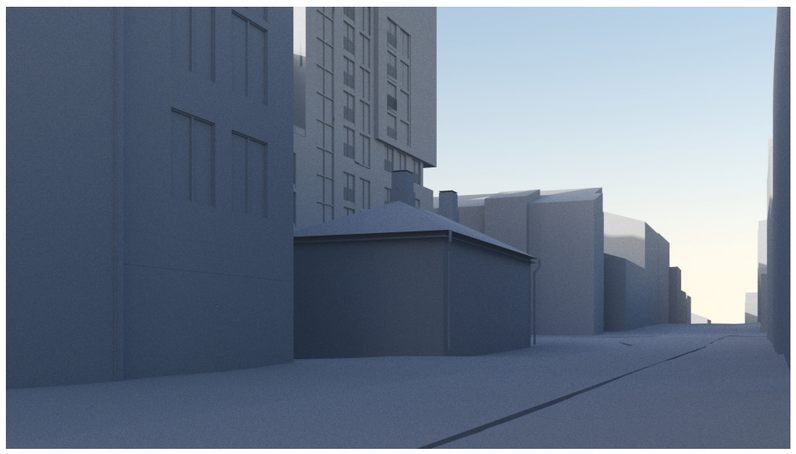


16:00

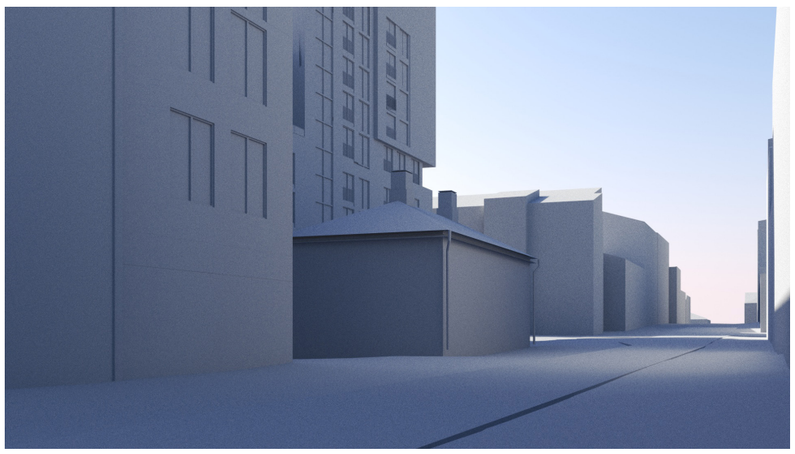


Suunnitelma

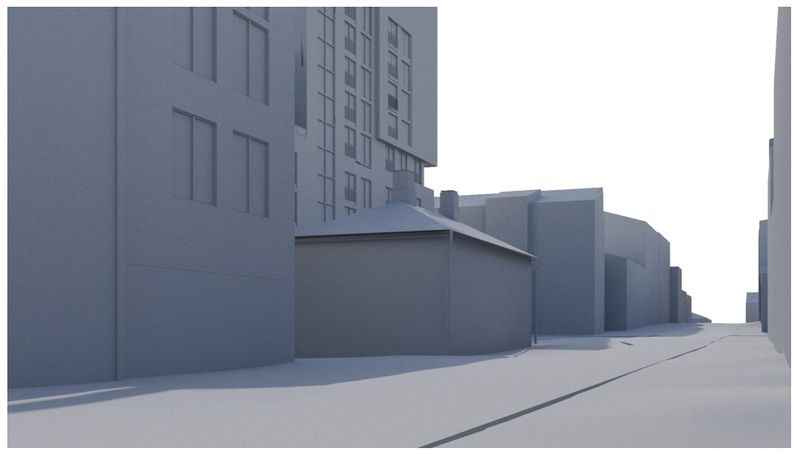
08:00



12:00



16:00

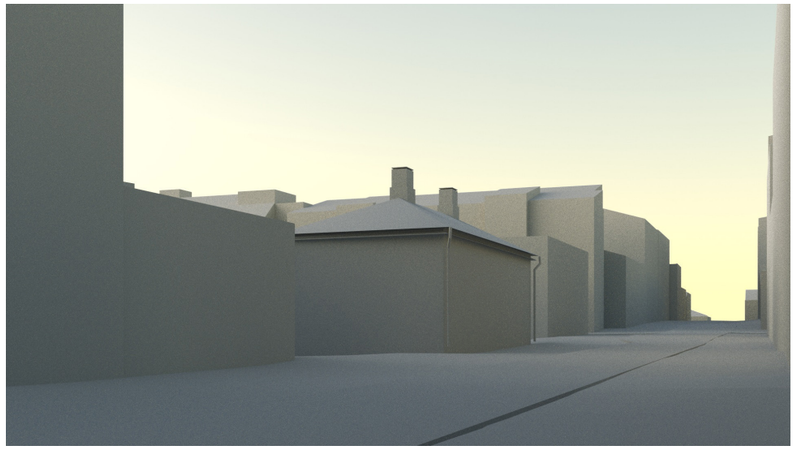


VARJOTUTKIELMA - Hallituskatu

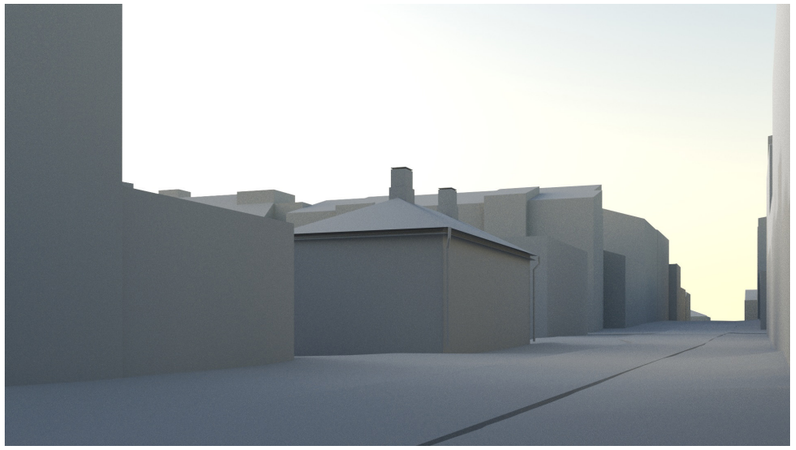
Talvipäivänseisaus (21.12.)

Nykytila

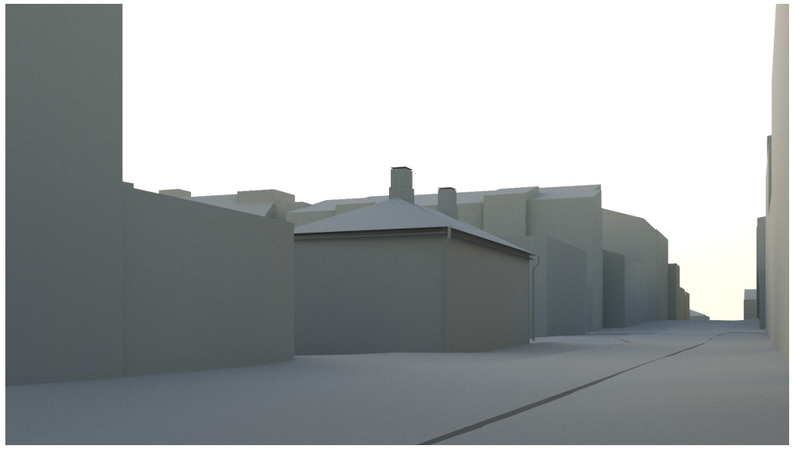
10:00



12:00

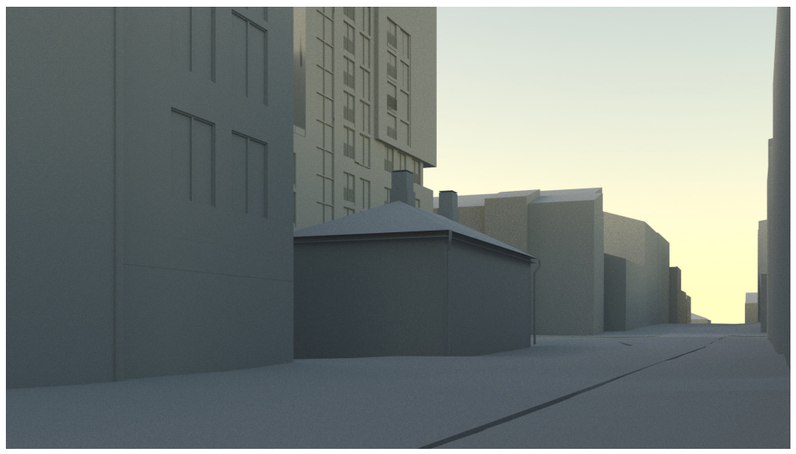


14:00

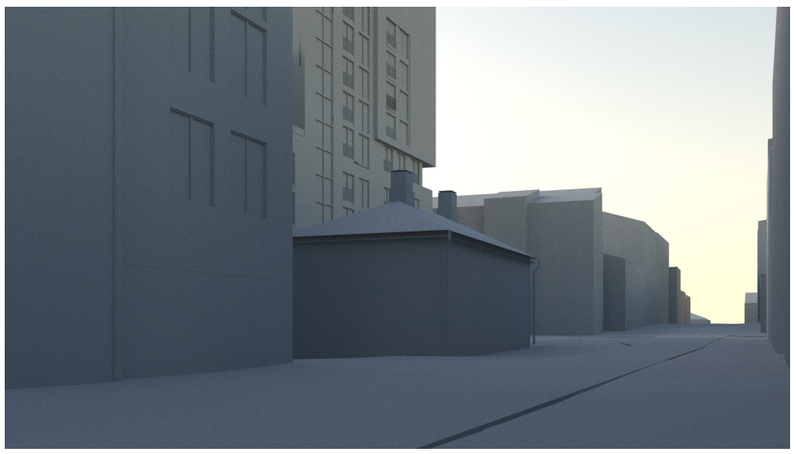


Suunnitelma

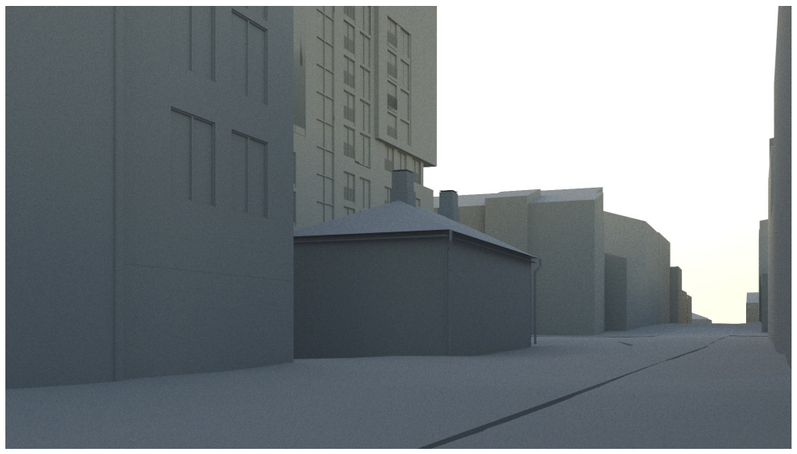
10:00



12:00



14:00

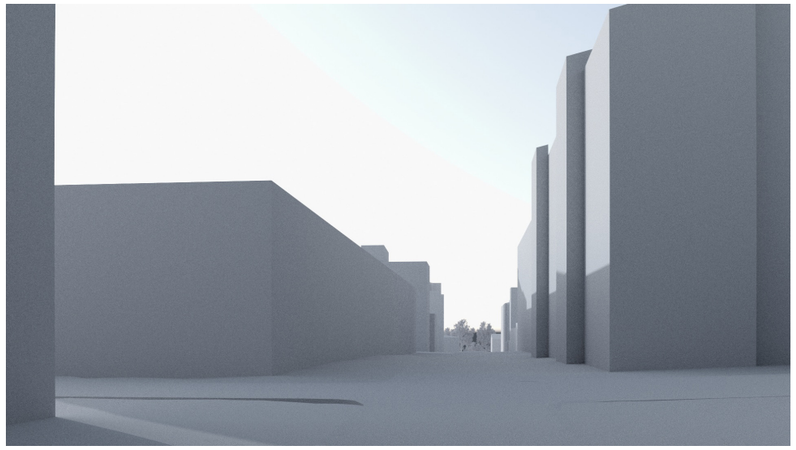


VARJOTUTKIELMA - Kasarminkatu

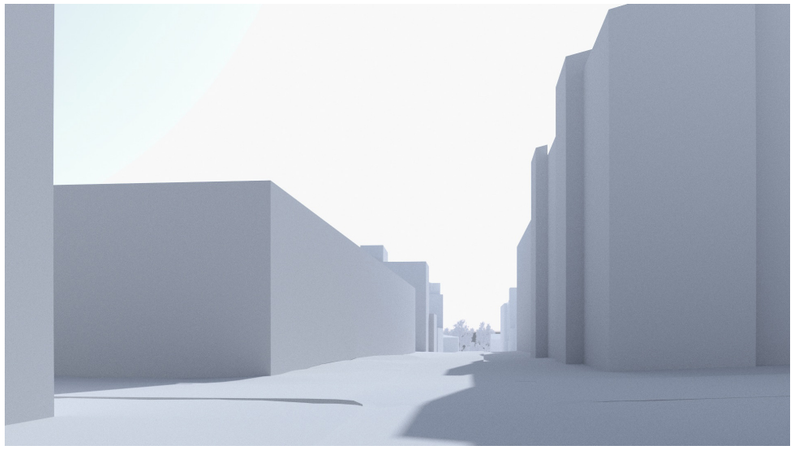
Kevätpäiväntasaus (20.3.)

Nykytila

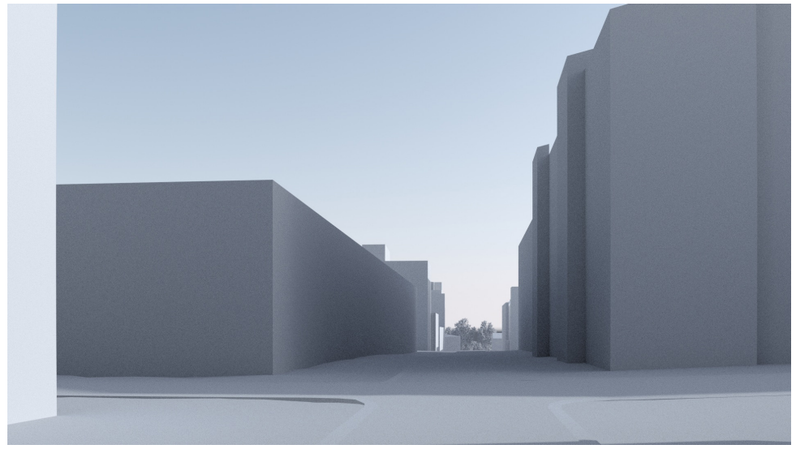
08:00



12:00

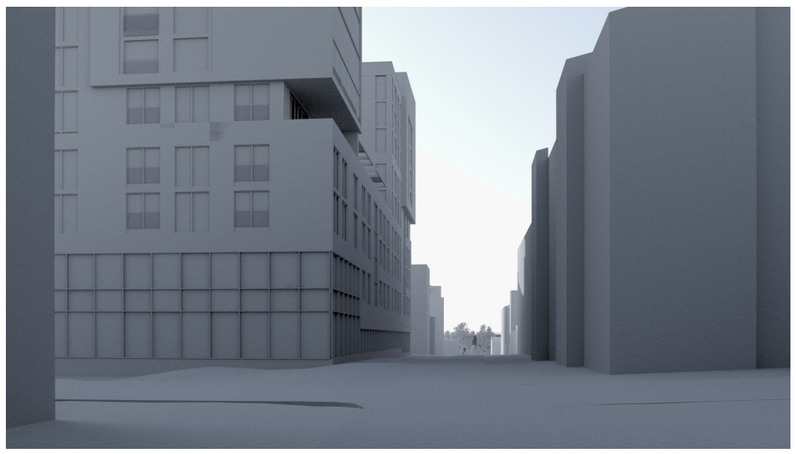


16:00

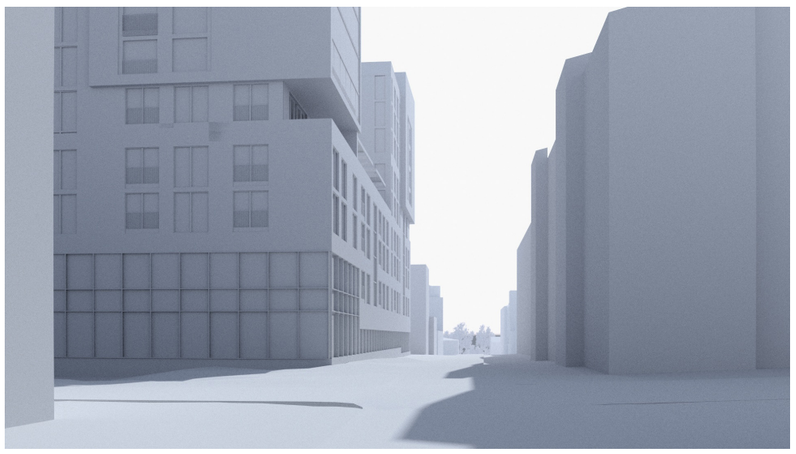


Suunnitelma

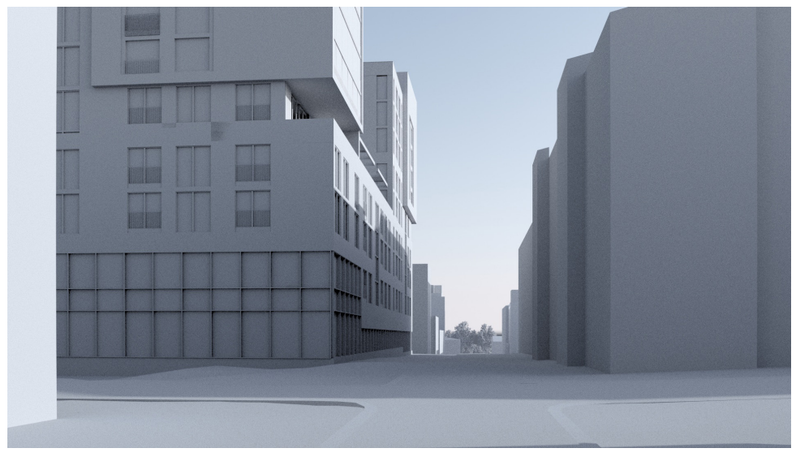
08:00



12:00



16:00

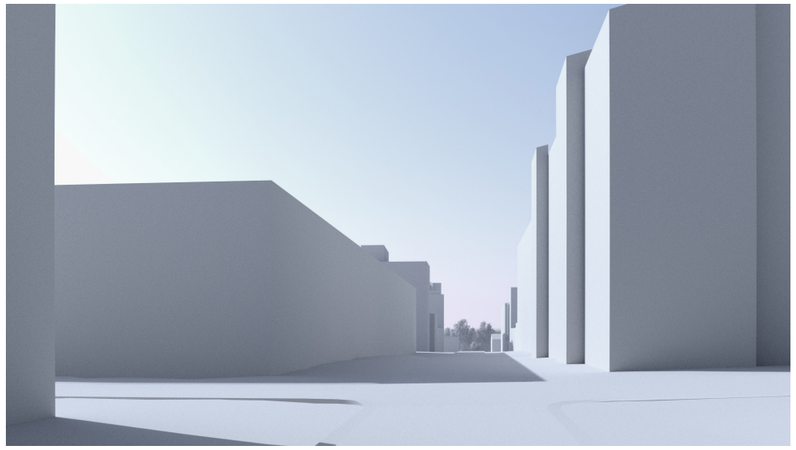


VARJOTUTKIELMA - Kasarminkatu

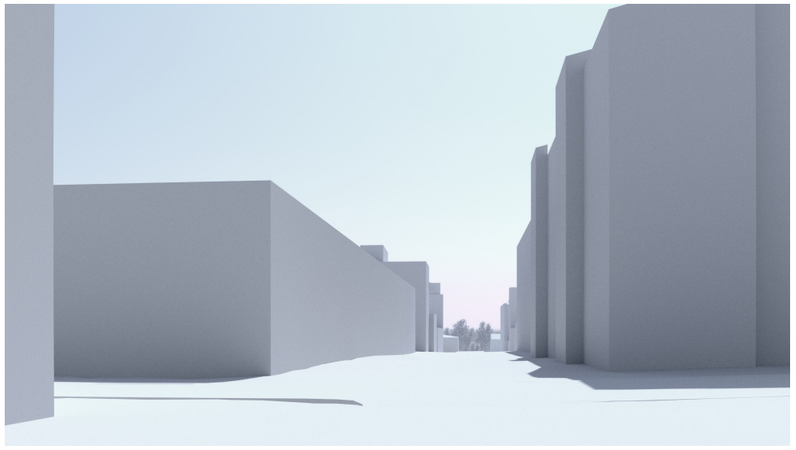
Kesäpäivänseisaus (21.6.)

Nykytila

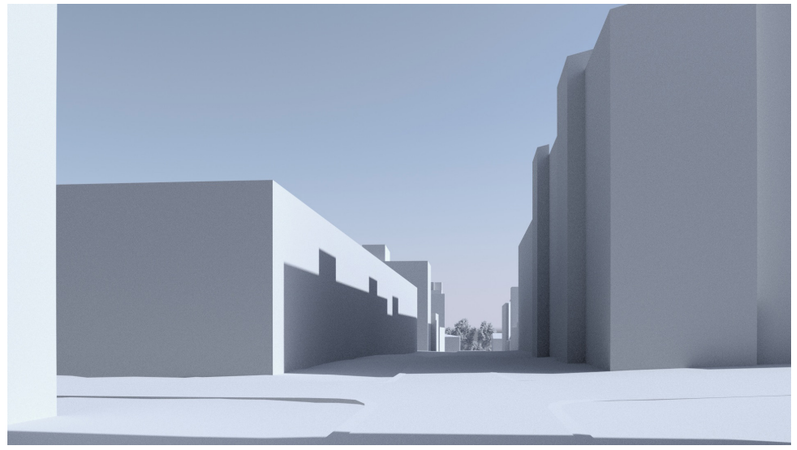
08:00



12:00

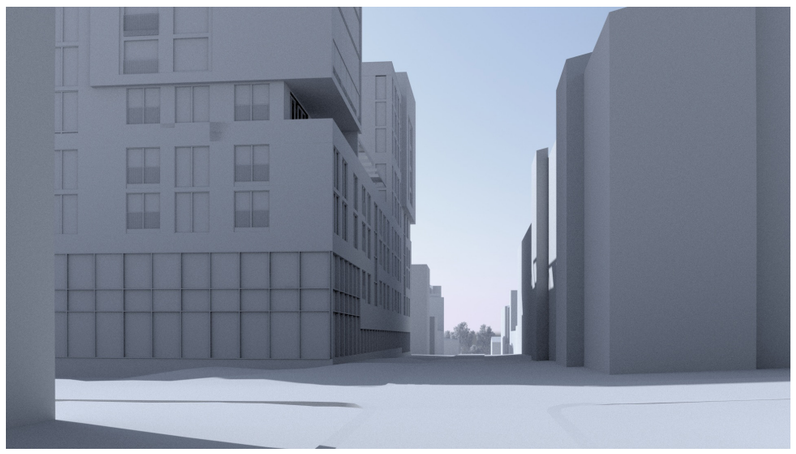


16:00

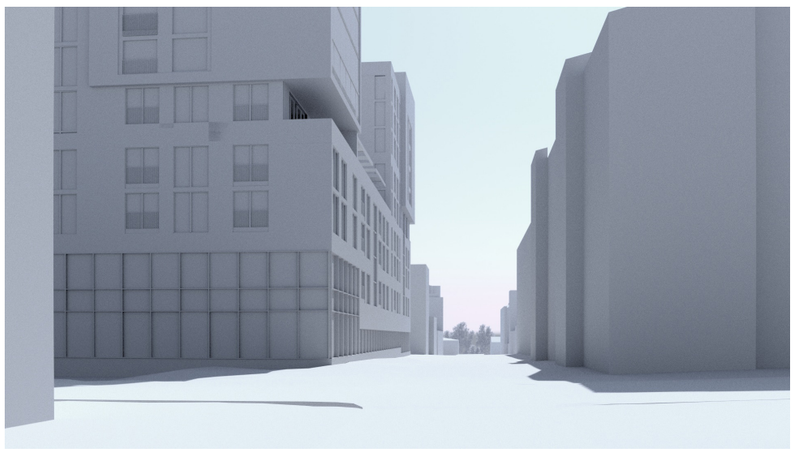


Suunnitelma

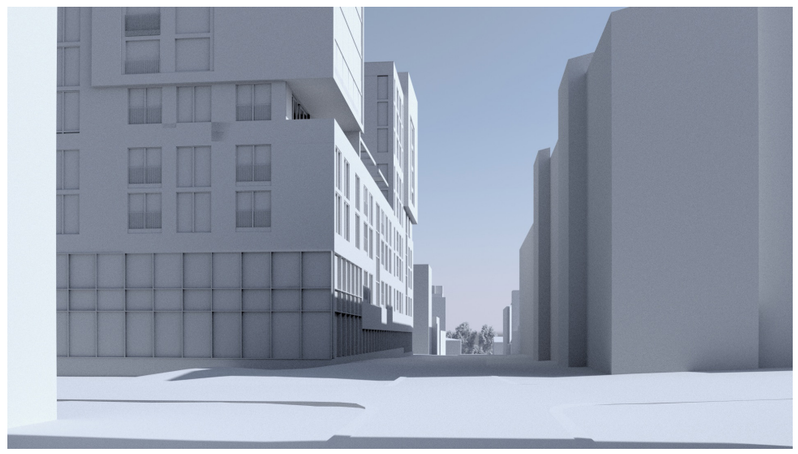
08:00



12:00



16:00

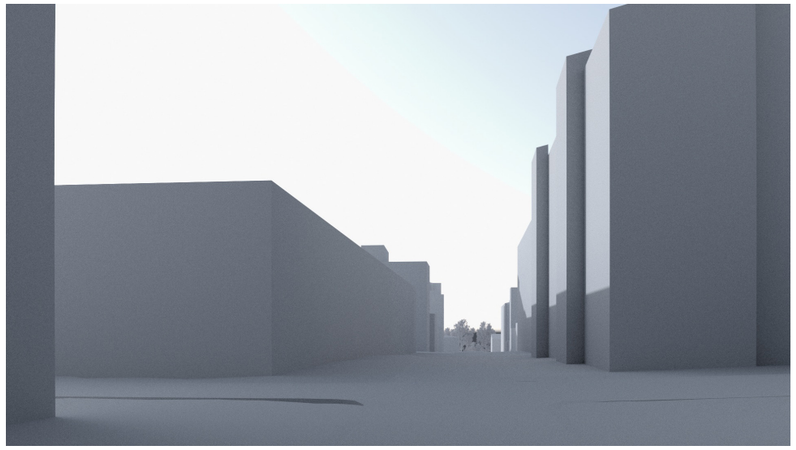


VARJOTUTKIELMA - Kasarminkatu

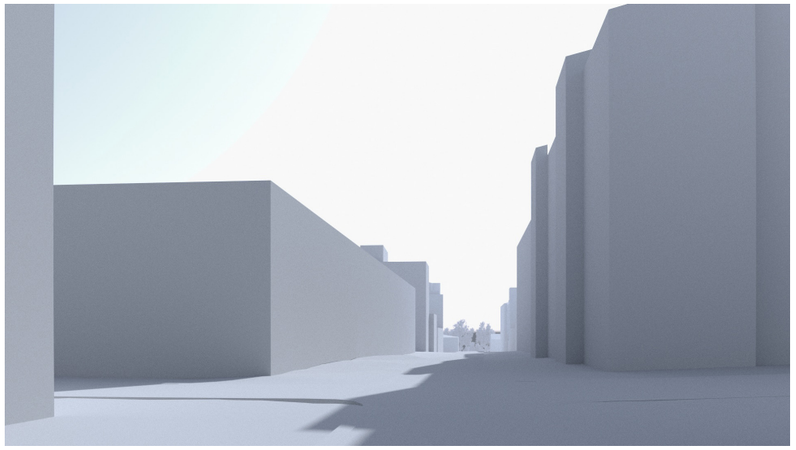
Syyspäiväntasaus (22.9.)

Nykytila

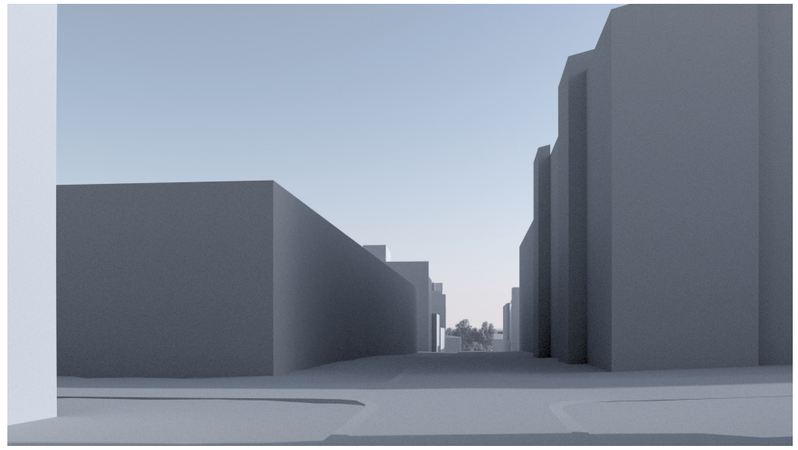
08:00



12:00

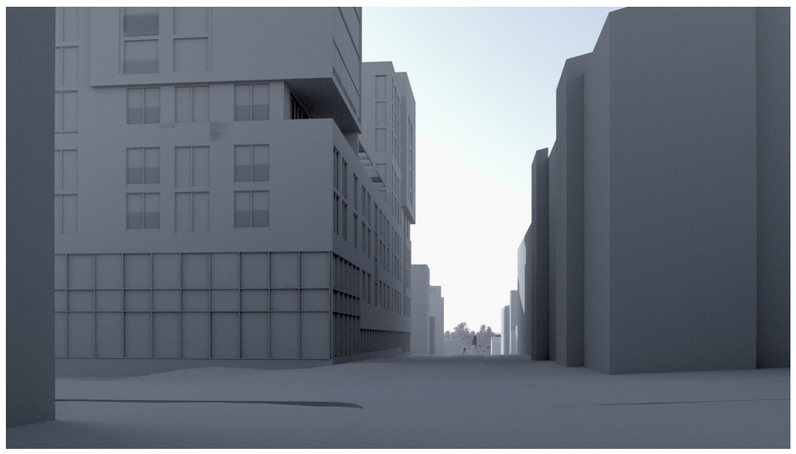


16:00

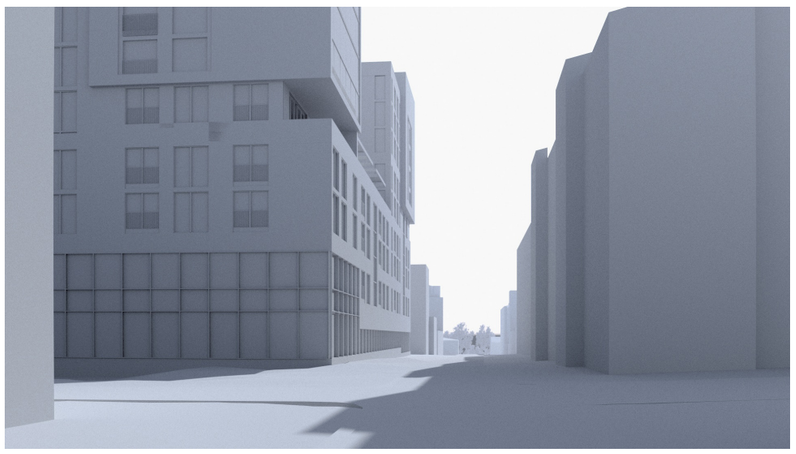


Suunnitelma

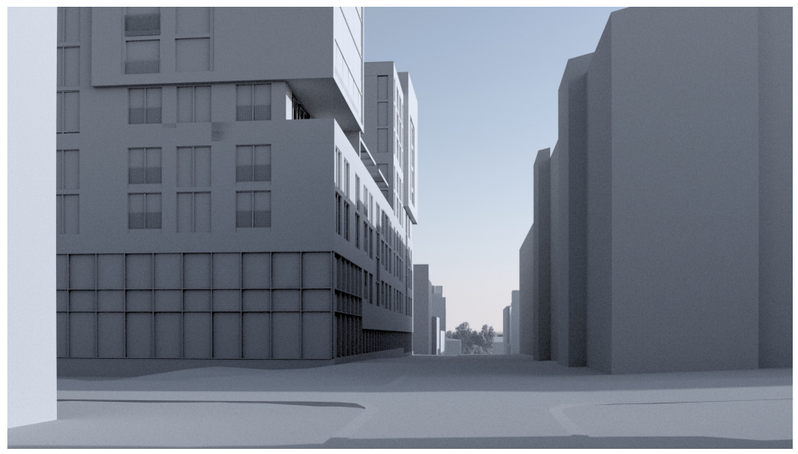
08:00



12:00



16:00

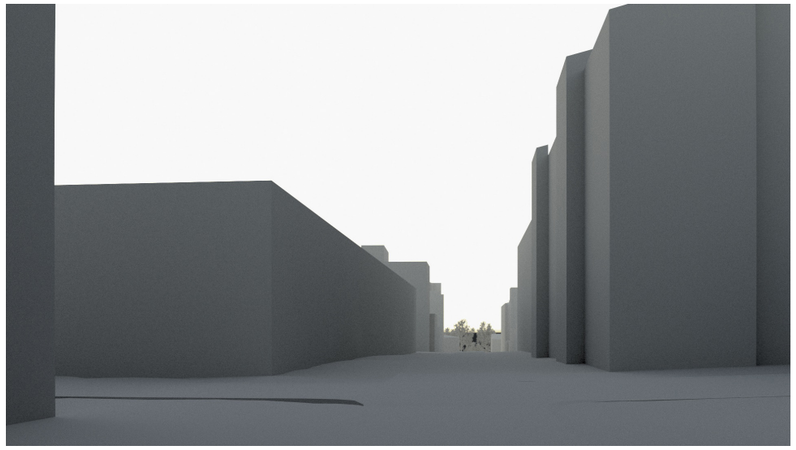


VARJOTUTKIELMA - Kasarminkatu

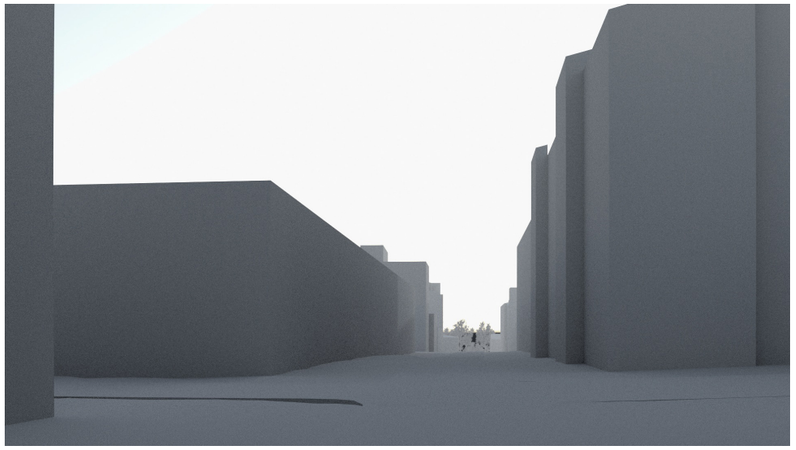
Talvipäivänseisaus (21.12.)

Nykytila

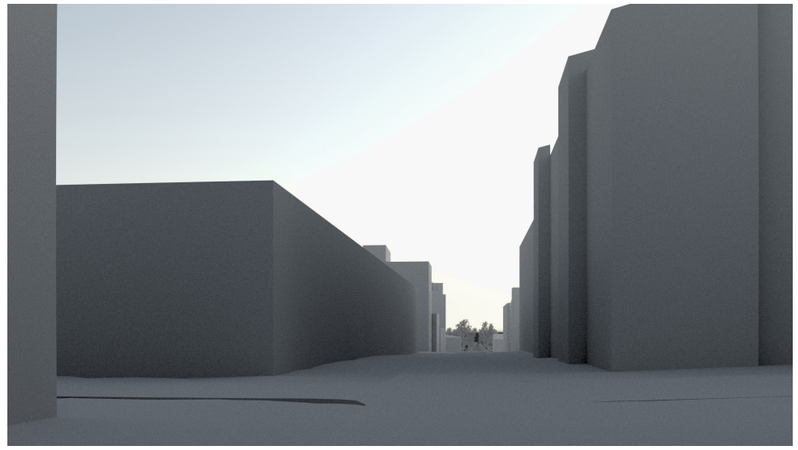
10:00



12:00

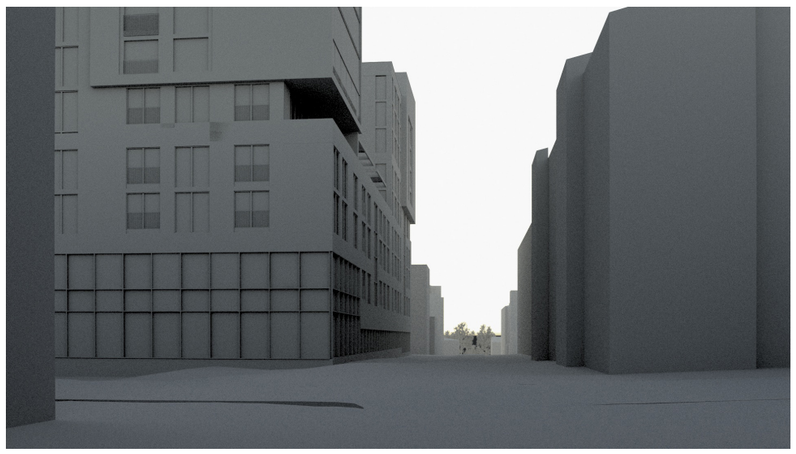


14:00

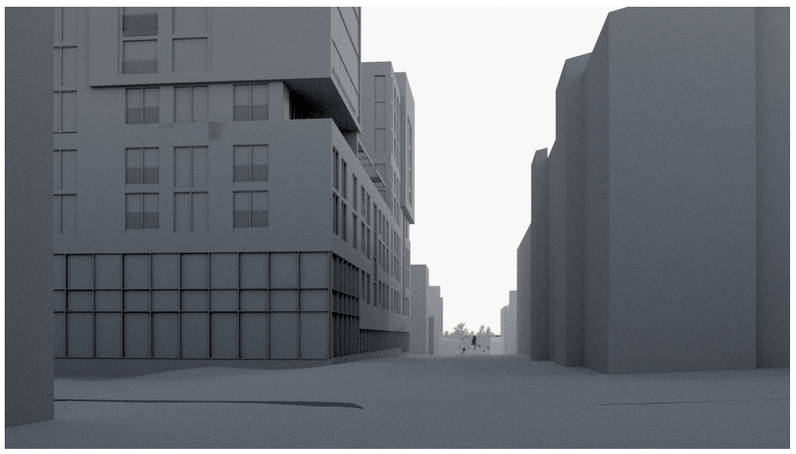


Suunnitelma

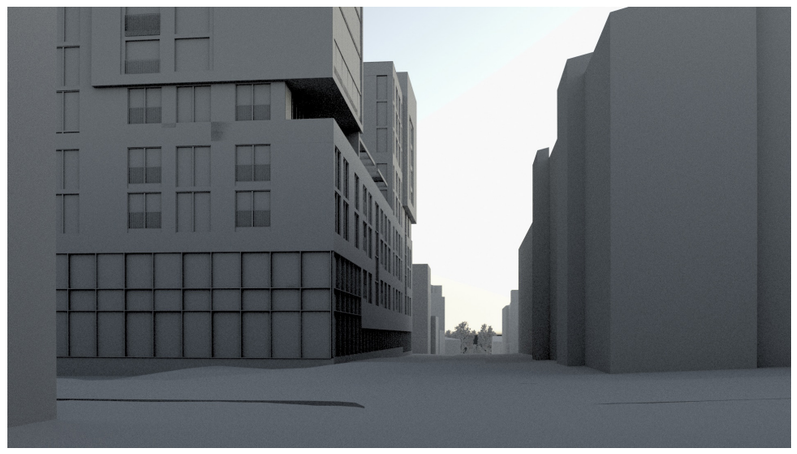
10:00



12:00



14:00

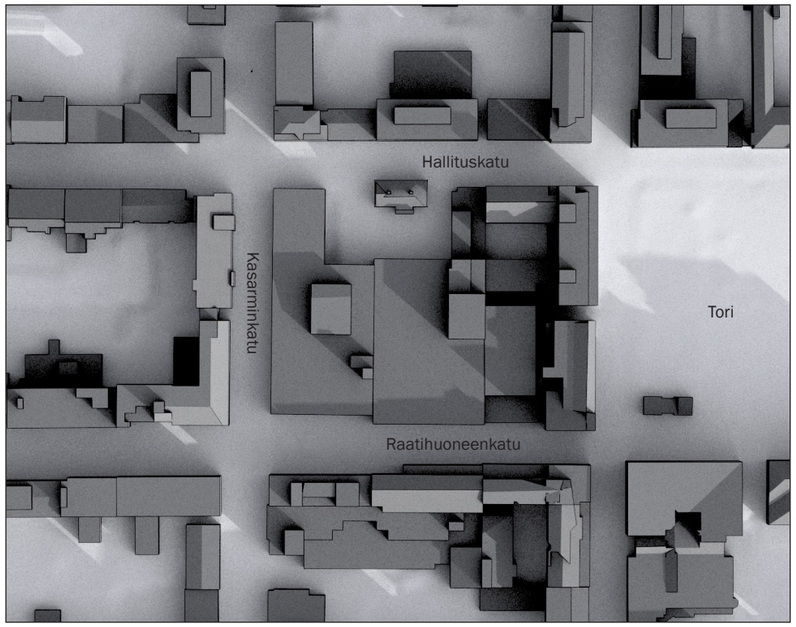


VARJOTUTKIELMA - Kasarminkatu

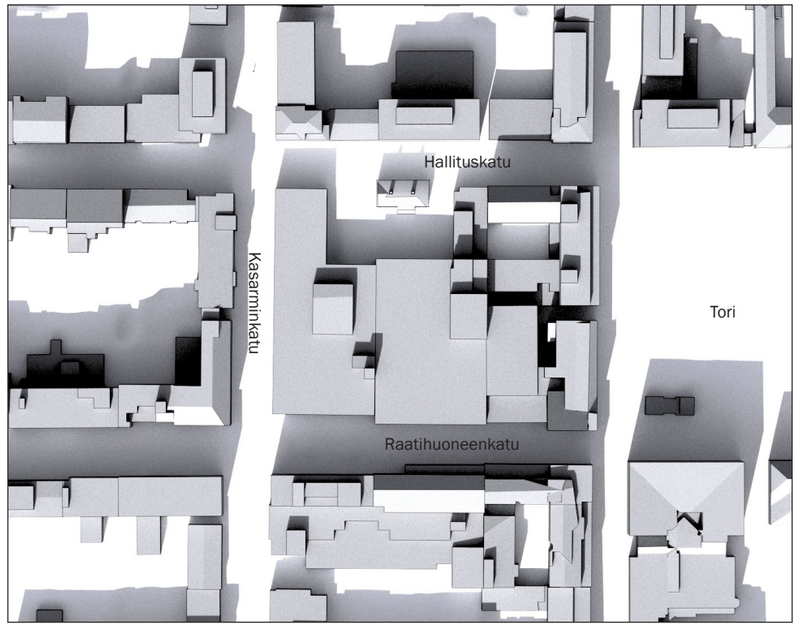
Kevätpäiväntasaus (20.3.)

Nykytila

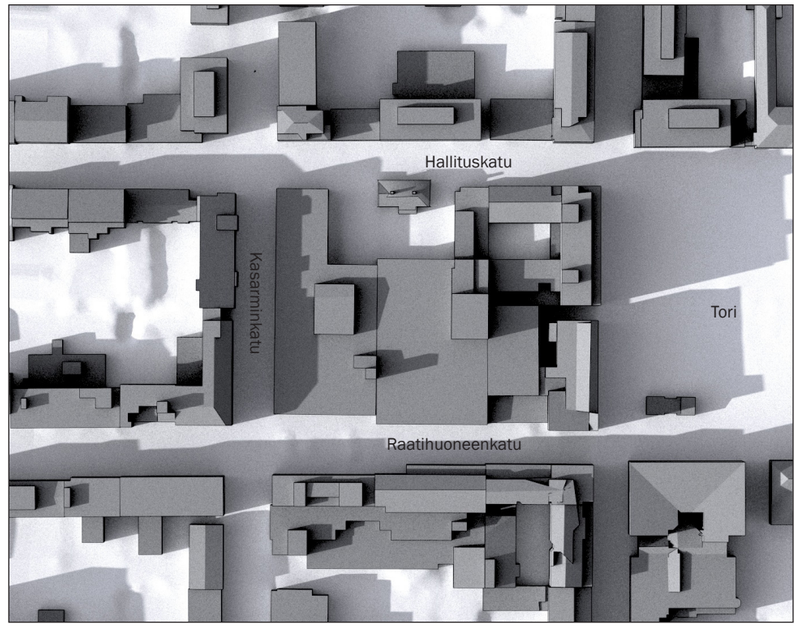
08:00



12:00

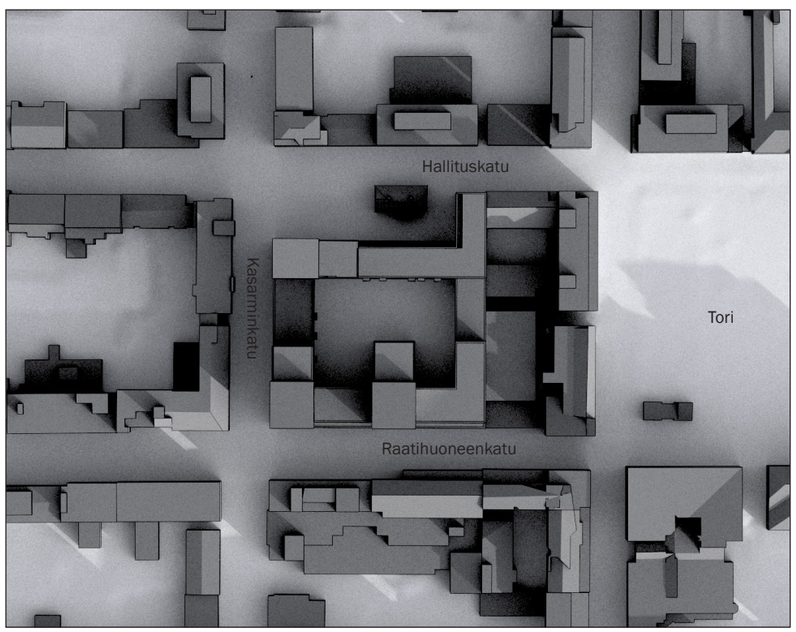


16:00

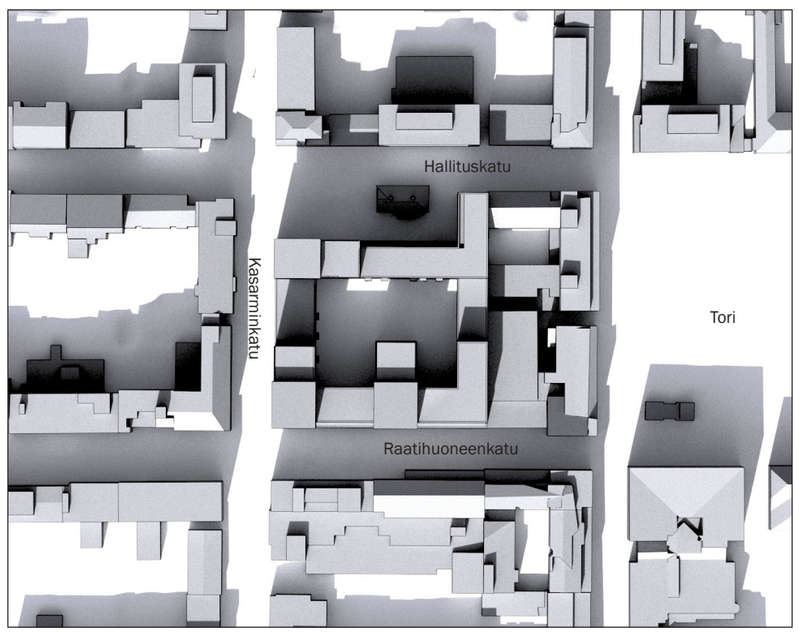


Suunnitelma

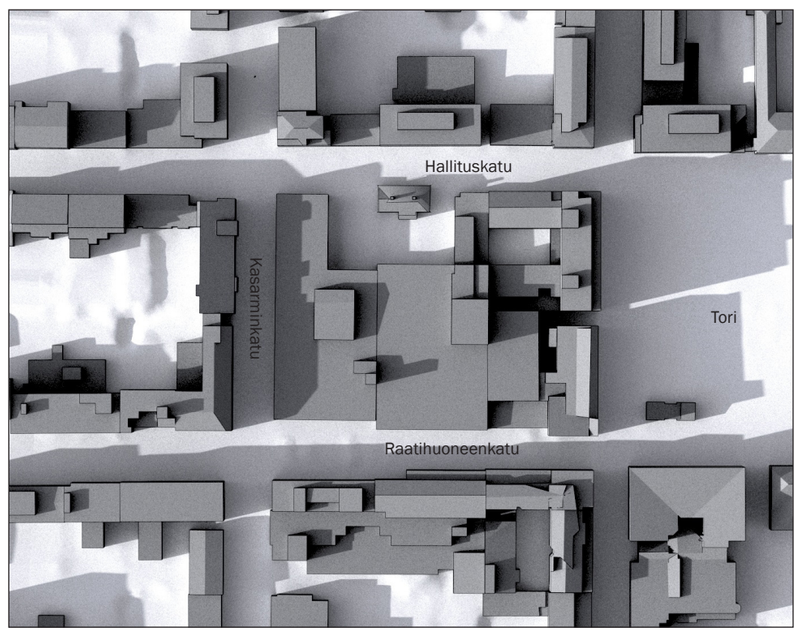
08:00



12:00



16:00

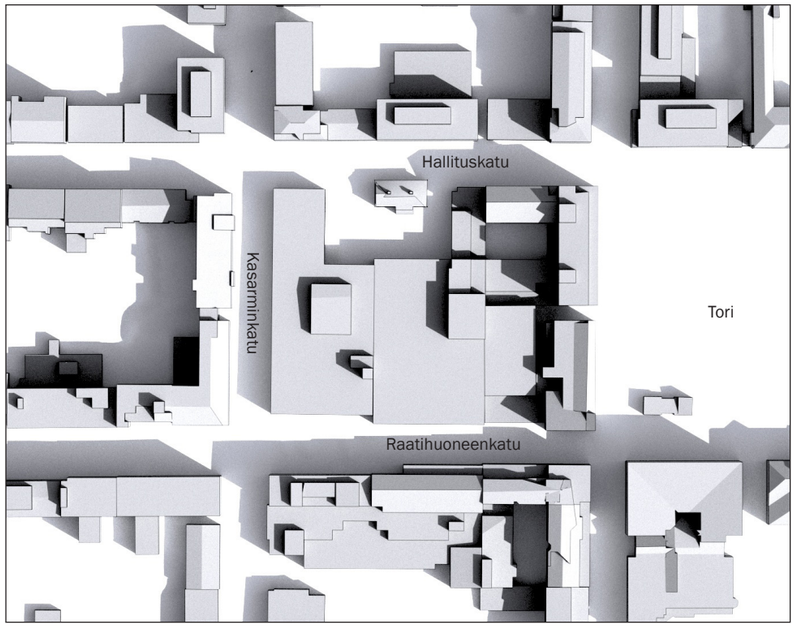


VARJOTUTKIELMA - Kasarminkatu

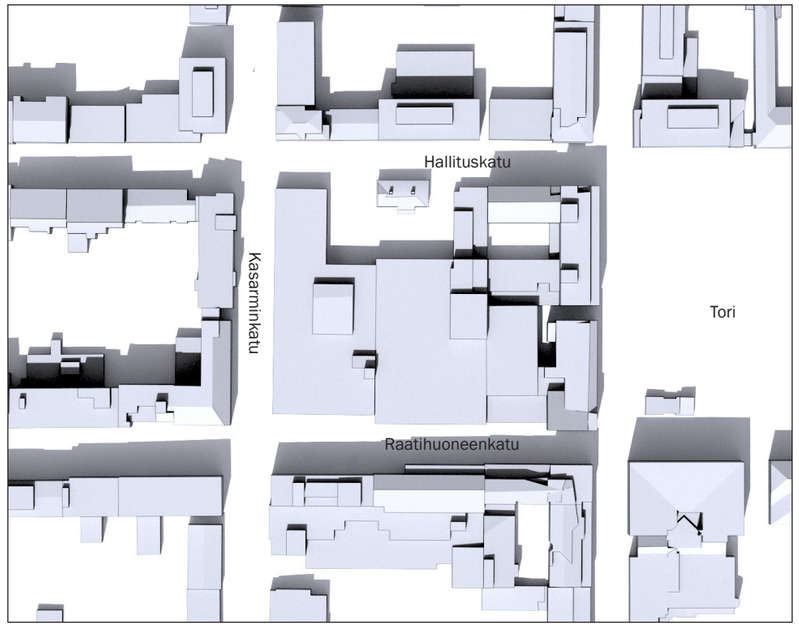
Kesäpäivänseisaus (21.6.)

Nykytila

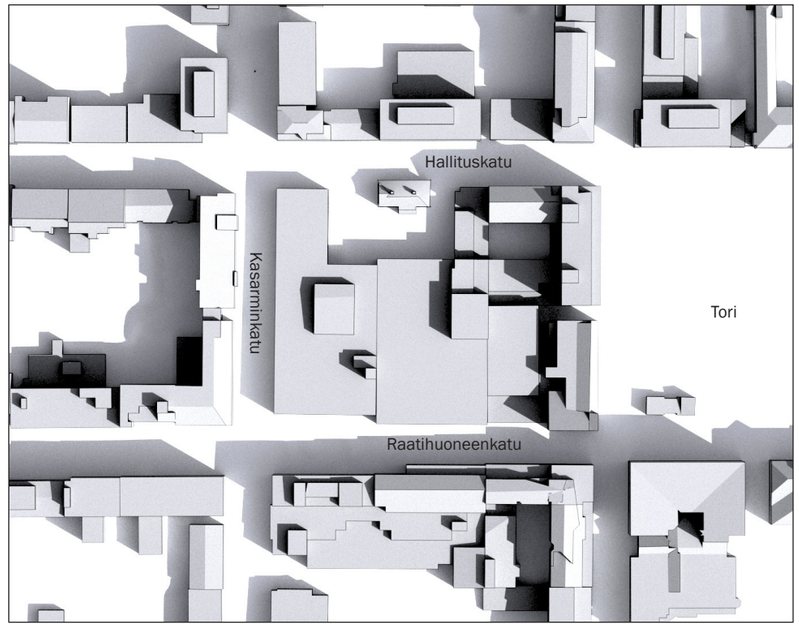
08:00



12:00

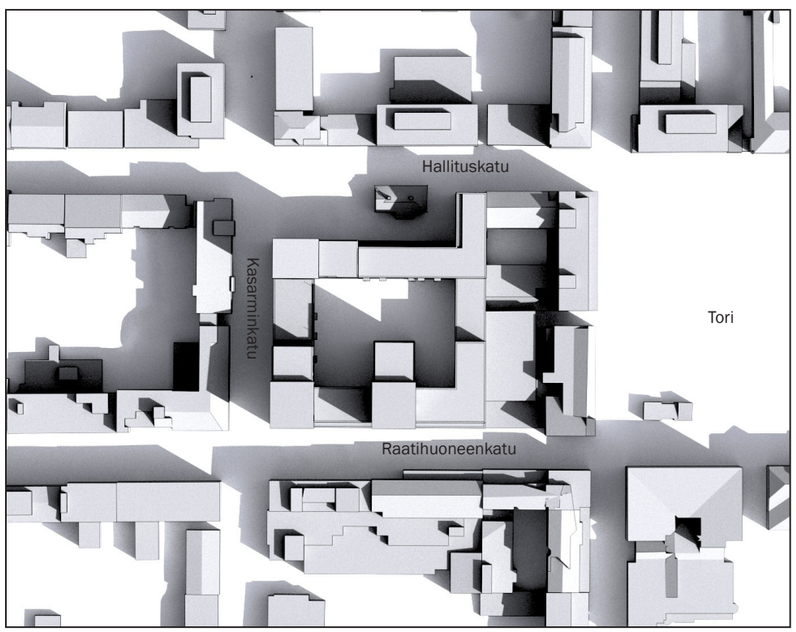


16:00

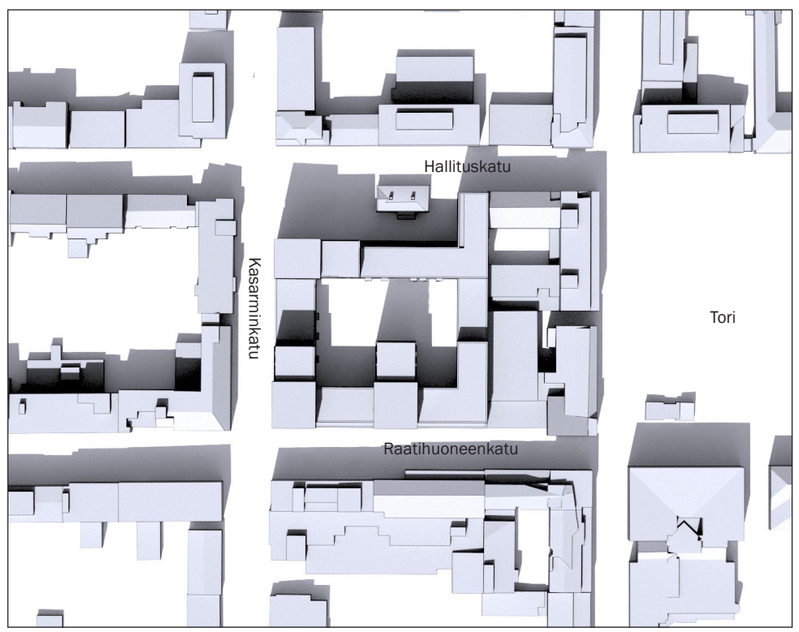


Suunnitelma

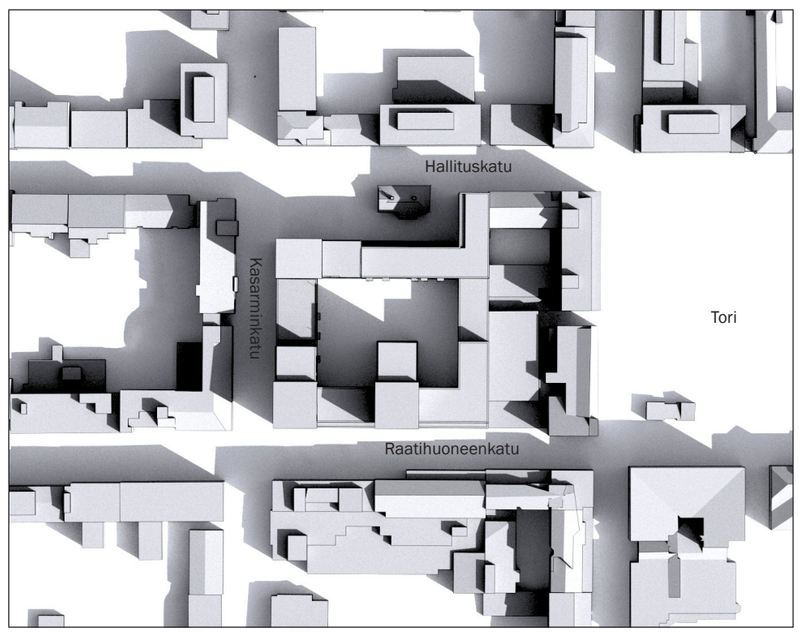
08:00



12:00



16:00

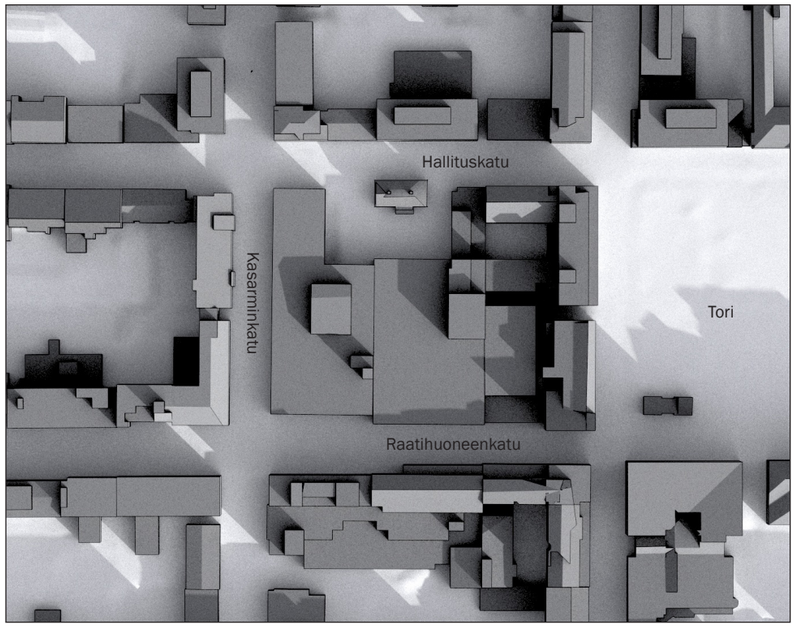


VARJOTUTKIELMA - Kasarminkatu

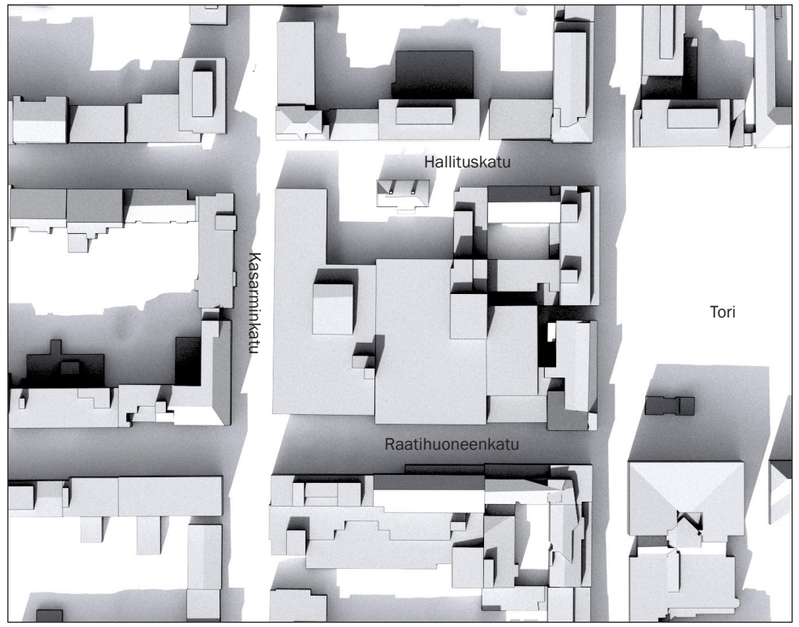
Syyspäiväntasaus (22.9.)

Nykytila

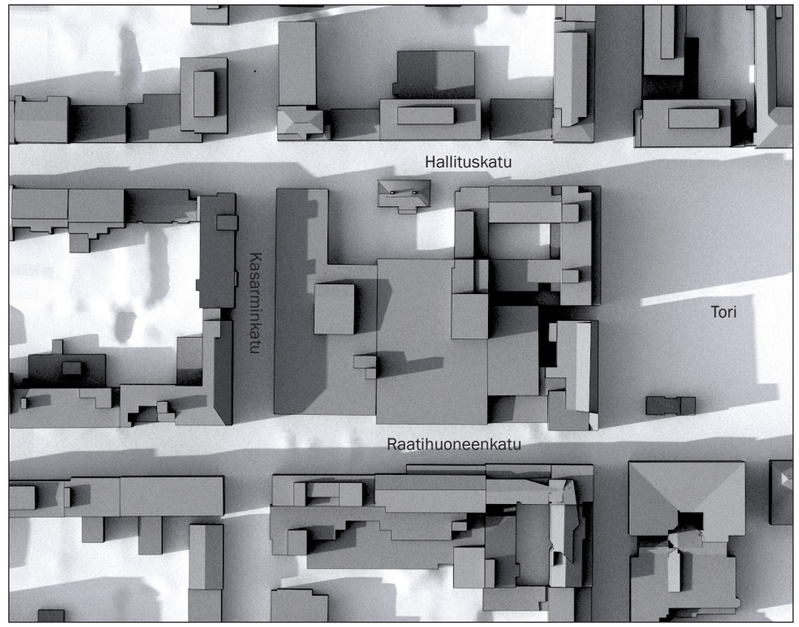
08:00



12:00

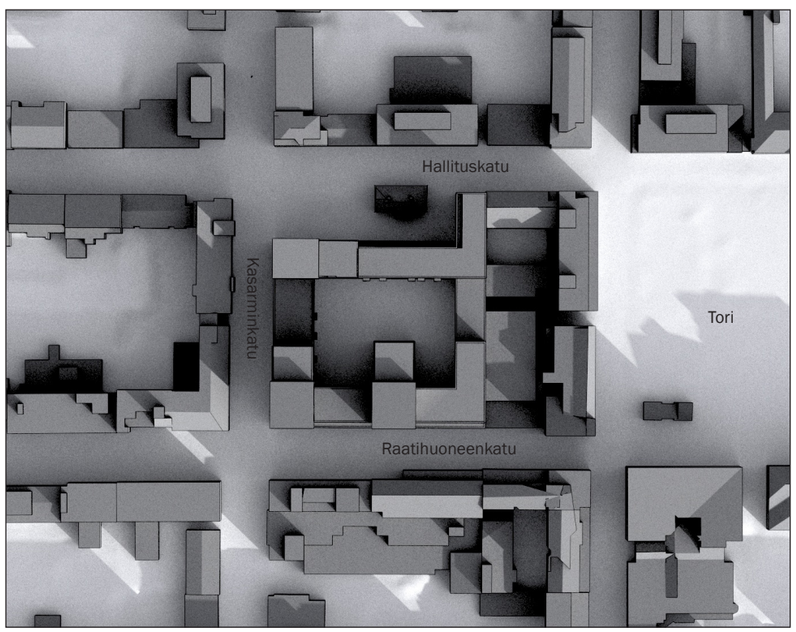


16:00

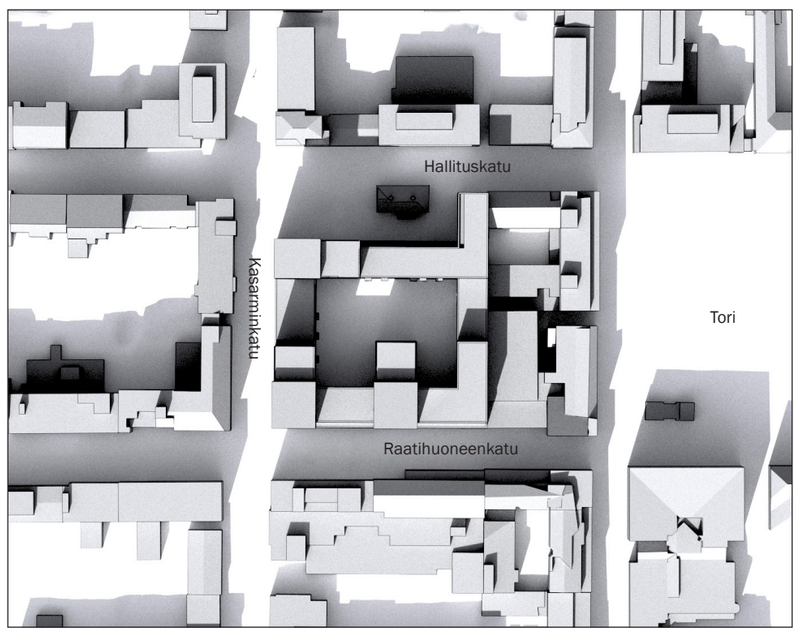


Suunnitelma

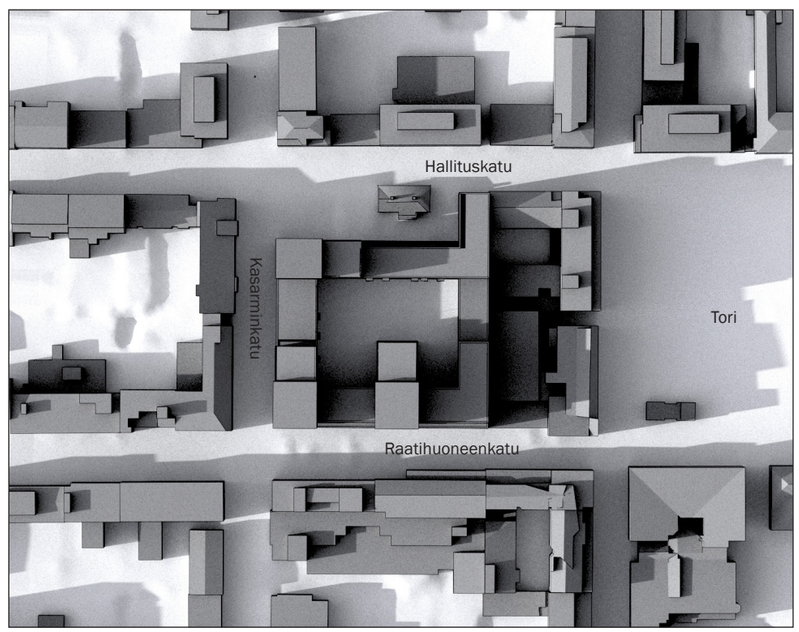
08:00



12:00



16:00

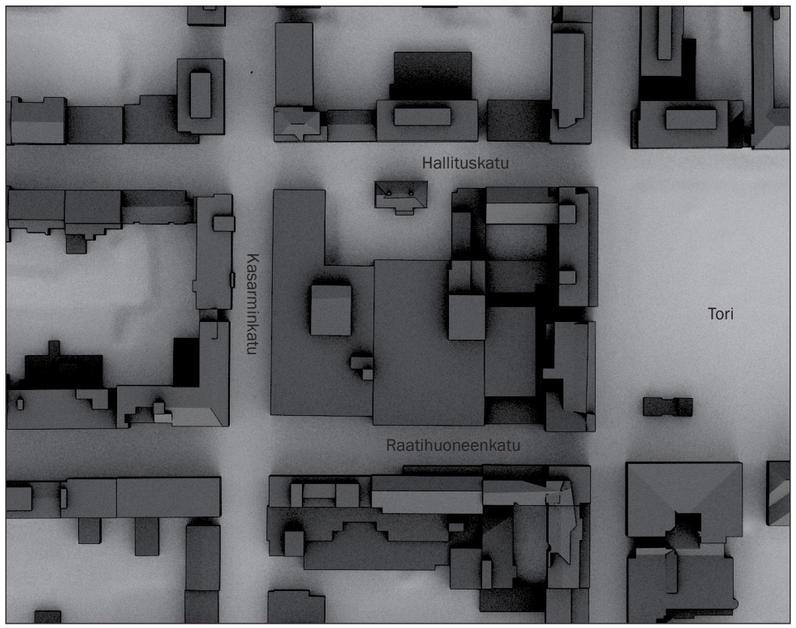


VARJOTUTKIELMA - Kasarminkatu

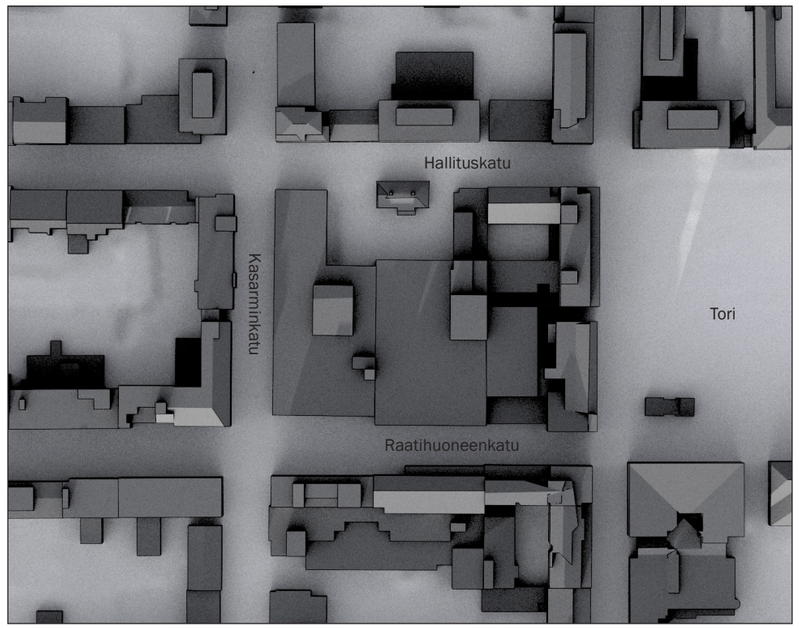
Talvipäivänseisaus (21.12.)

Nykytila

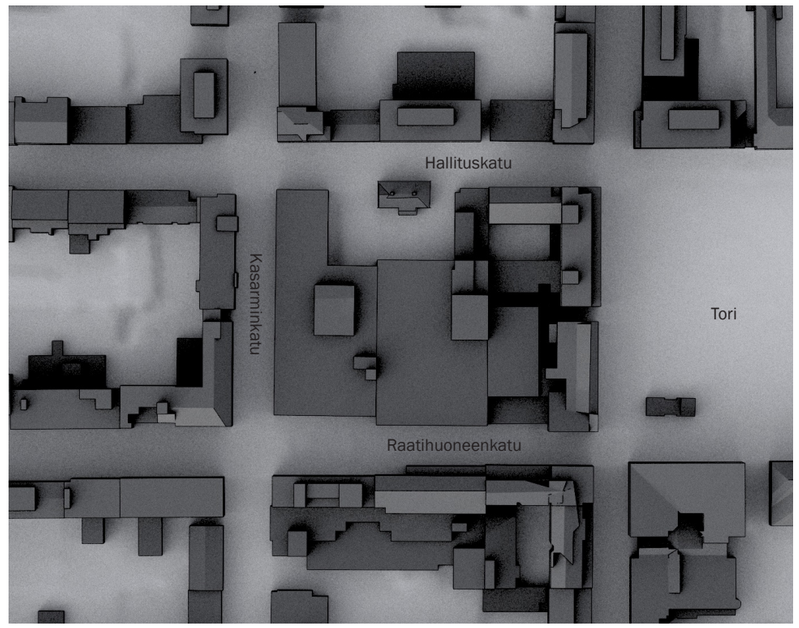
10:00



12:00

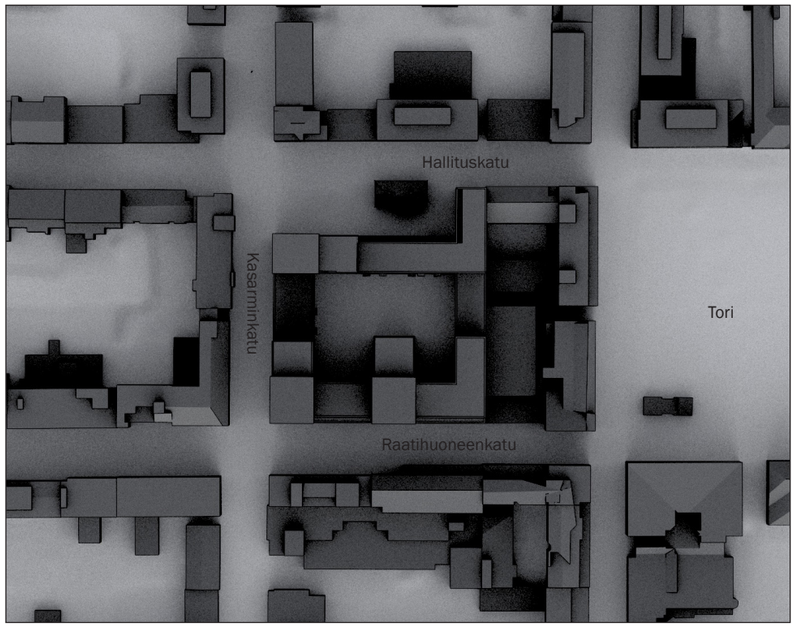


14:00

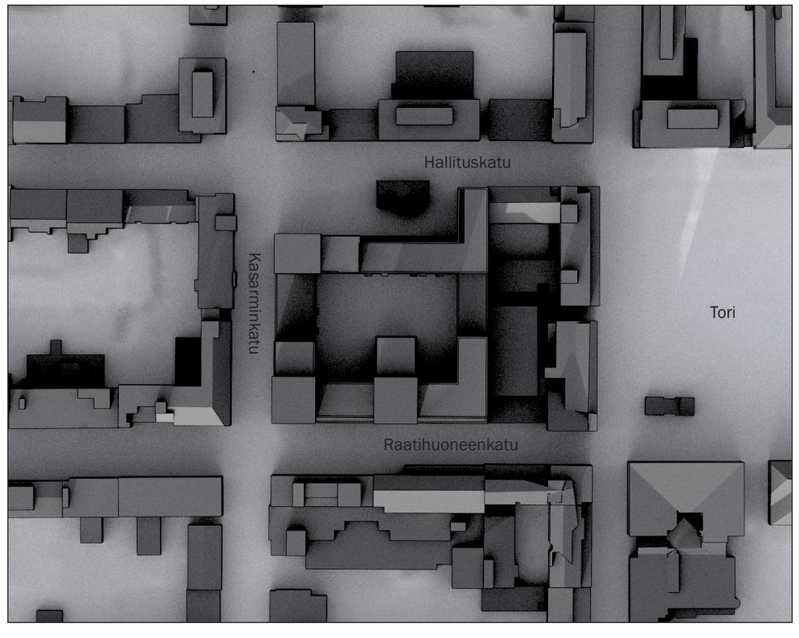


Suunnitelma

10:00



12:00



14:00

