

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemantaustan asemakaavan muutos

Hämeenlinnan kaupungin 6. kaupunginosassa kortteleita 3, 6-9, 58 ja 61
Hämeenlinnan kaupungin 15. kaupunginosassa kortteleita 38, 40-42, 44-46,
48-54, 56, 67, 82-84 ja osaa korttelista 57 sekä katu- ja virkistysalueita
koskeva asemakaavan muutos



KAAVANRO:
2566

SISÄLLYS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOT	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	3
1.3 KAAVAN TARKOITUS	3
1.4 LIITTEET	3
2 LÄHTÖKOHDAT	4
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	4
2.11 Suunnittelualan historiaa	4
2.12 Maisema ja luonnonympäristö	8
2.13 Rakennettu ympäristö ja kaupunkikuva	9
2.14 Virkistys	15
2.15 Liikenne	15
2.16 Tekninen huolto	15
2.17 Ympäristön suojeleminen	15
2.18 Maanomistus	17
2.2 SUUNNITTELUTILANNE	18
2.21 Maakuntakaava	18
2.22 Yleiskaava	18
2.23 Asemakaava	18
2.24 Rakennuskielto	19
2.25 Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	20
3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE, KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	21
3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	21
3.21 Osalliset	21
3.22 Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	21
3.23 Viranomaisyhteistyö	22
3.24 Palaute	22
3.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	24
3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN PERIAATTEET	24
3.41 Kantakaupungin yleiskaava 2035, Täydennysrakentamisen selvitys	24
3.42 Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymät periaatteet	24
4 ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
4.1 KAAVAN RAKENNE	27
4.2 MITOITUS	29
4.3 ALUEVARAUKSET	29
4.31 Korttelialueet	29
4.32 Muut alueet	30
4.33 Kaavamerkinnot ja määräykset	30
4.4 TONTTIEN JAKAMINEN	31
4.5 KAAVAN VAIKUTUKSET	32
4.41 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan	32
4.42 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	32
4.43 Kaavamuutoksen vaikutukset liikenneturvallisuuteen	32
4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	33
5 RAKENNUSTAPA-OHJE	33
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	33
LIITE 1 Asemakaavan seurantalomake	34
LIITE 2 Kaavakartan pienennös sekä asemakaavamerkinnot ja -määräykset	36
LIITE 4 Vuorovaikutusraportti	43

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 9. PÄIVÄNÄ HELMIKUUTA 2022 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

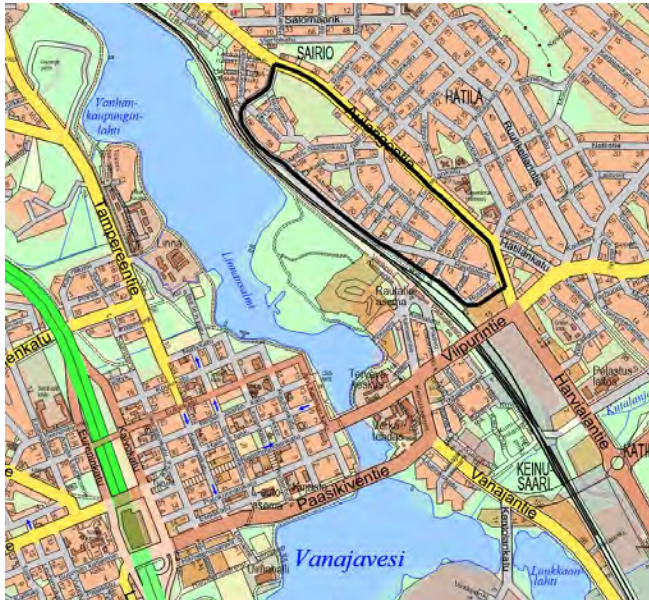
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi:	Asemantaustan asemakaavan muutos Asemakaava, kaava nro 2566
Diaarinro:	HML/443/10.02.03.01/2019
Kaava-alueen määrittely	Asemakaavan muutos koskee Hämeenlinnan kaupungin 6. kaupunginosassa kortteleita 3, 6-9, 58 ja 61 Hämeenlinnan kaupungin 15. kaupunginosassa kortteleita 38, 40-42, 44-46, 48-54, 56, 67, 82-84 sekä osaa korttelista 57 sekä katu- ja virkistysalueita
Kaavanlaatija: Muut yhteyshenkilöt:	arkkitehti Tuula Leppämäki asemakaava-arkkitehti Jari Mettälä maankäytön suunnittelujohtaja Niklas Lähtenmäki
Yhteystiedot:	Hämeenlinnan kaupunki Kaupunkirakennepalvelut/kaavoitus PL 31 13100 Hämeenlinna
Vireilletulopvm.:	22.12.2018 (kaavoituskatsaus 2019)
Kaupunkirakennelautakunta:	5.5.2020
Kaupunkirakennelautakunta:	16.2.2021
Kaupunkirakennelautakunta:	14.12.2021, 8.3.2022
Kaupunginhallitus:	28.3.2022
Kaupunginvaltuusto:	9.5.2022 § 51
Lainvoimakuulutus:	17.5.2023
Asemakaavaan liittyy rakennustapaohje	

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin itäpuolella Hätilän (15.) kaupunginosassa ja pieneltä osin Sairion (6.) kaupunginosassa. Alue rajautuu länsipuolella päärataan ja itäpuolella Aulangontiehen.



Kuva 1. Sijaintikartta.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on ottaa huomioon Asemantaustan asuinalueen status maakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä ja vaalia alueen olemassa olevia kulttuuri- ja rakennushistoriallisia arvoja. Tarkoituksena on myös tutkia mahdollisuuksia tehostaa maankäyttöä ja tiivistää kaupunkirakennetta. Kaavatyössä tutkitaan erityisesti ennen vuotta 1945 rakennetun mutta myös uudemman rakennuskannan suojelumahdollisuuksia, rakennusoikeuden määrää sekä pihojen lisärakennusmahdollisuuksia.

Suunnittelualue on laajuudeltaan 39 ha ja sijoittuu rautatien, Ruusutien, Aulangontien ja Vaneritehtaan tien rajaamalle alueelle. Suunnittelualueella on 203 tonttia.

1.4 LIITTEET

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Kaavakartan pienennös sekä asemakaavamerkinnot ja -määräykset
3. Vuorovaikutusraportti (mielipiteet, muistutukset, lausunnot)

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.11 Suunnittelualueen historiaa

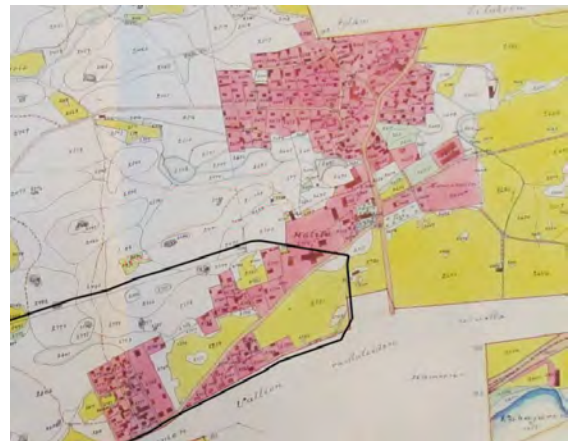
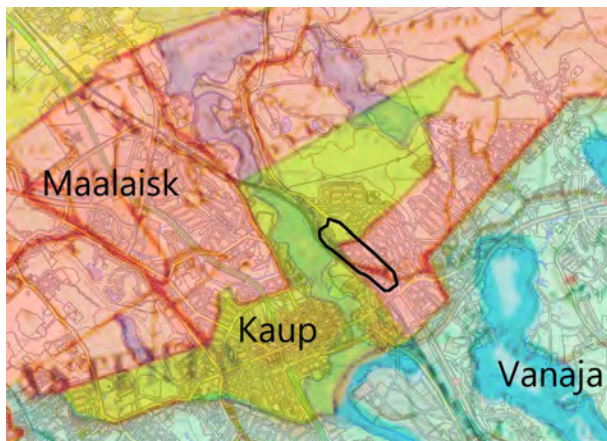
Vanajan pitäjään kuuluneet Hätilän kylän alueet siirtyivät 1500-luvulla läheisen Hämeen linnan alaisuuteen. Kylän maista muodostettiin yksi linnan kolmesta latokartanosta. Kylän pellot sijaitsivat rinteen alaosassa Vanaja-veden rannalla, kylä ja kartano nykyisen Aulangontien varrella. Hämeenlinnan kaupunki siirrettiin linnan pohjoispuolelta nykyiselle paikalle 1778, siirron yhteydessä kaupungin raja-alueista muodostettiin 1778 Hämeenlinnan maalaiskunta, johon Asemantaustakin osana Hätilää kuului. Hätilän kartano, myöhemmin kruunun virkatalo ja vuokratila, säilyi tilana aina 1900-luvulle saakka.



Kuva 2. Hämeenlinnan kartta, jonka päälle on asetettu Albert Edelfeltin 1858 Hämeenlinnan asemakaava. Kaava ulottui Asemataustaan ja Hätilään saakka, mutta ei toteutunut.

Hätilästä muodostui kaupungin kasvaessa 1800-luvulla maalaiskunnan taajama, jossa oli asutusta, teollisuutta ja kauppaliikkeitä. Helsinki-Hämeenlinna rautatie valmistui 1862 ja asema sijoittui kartanon rantapelloille. Rataosuus Tampereelle avautui kesällä 1876. Aseman taakse syntyi rautatieläisten oma asuinalue. Rantaan rakennettiin lisäksi suuri höyrysaha. Sahamäeksi kutsutun harjun rinteellä sijaitsi pienten omakotitalojen lisäksi kaksi suurta hirsirakenteista työväenkasarmia, jotka oli rakennettu 1800- ja 1900-luvun vaihteessa. Rakennukset käsittivät 11 ja 16 hellahuonetta, joissa saattoi asua yli kymmenhenkisiä perheitä. Rakennukset purettiin 2000-luvun alussa. Osan rautatien varren 1920-luvun huviloista sanotaan olevan Terijoelta siirrettyjä. Klerckerin puistossa on säilynyt jäännökset 1800-luvun loppupuolella rakennetusta tykkipatterista.

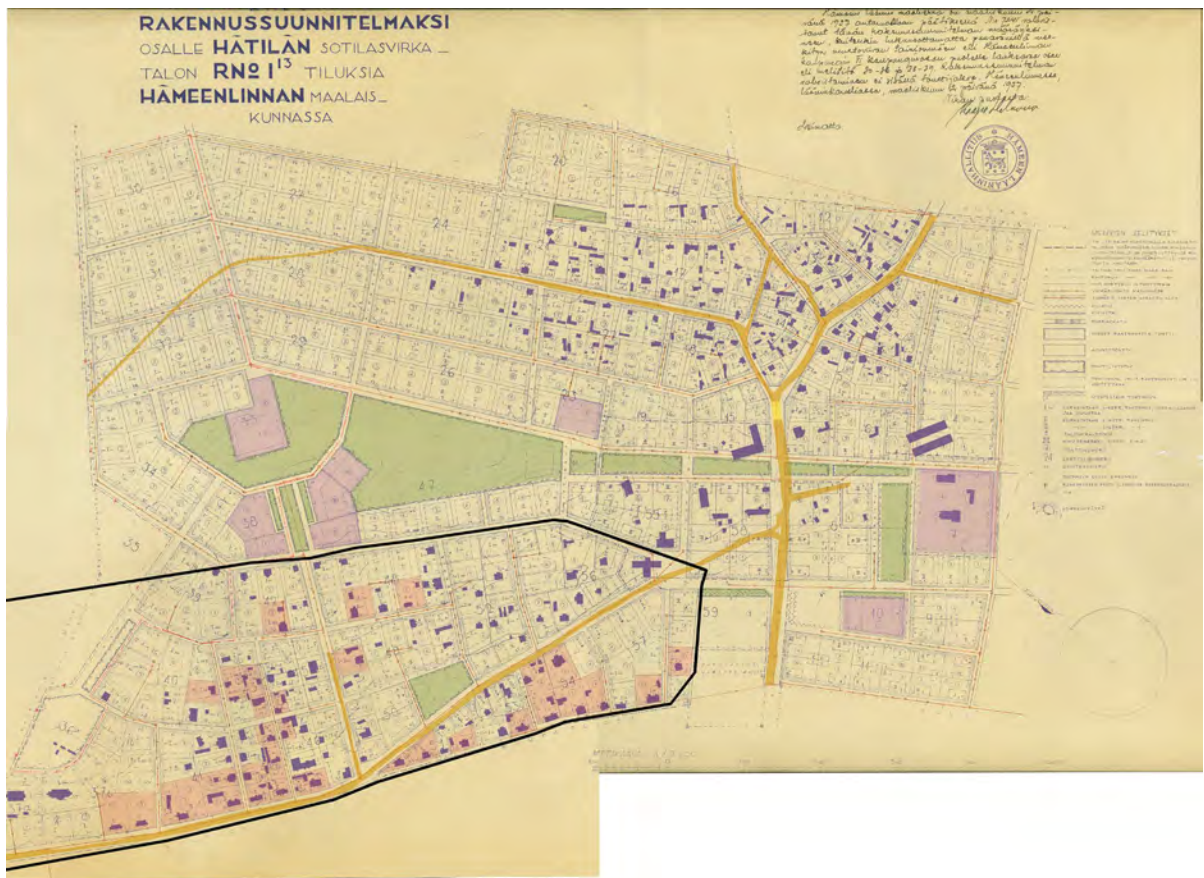
Vuoden 1916 uudistuskartasta voidaan havaita, kuinka asutus on lähtenyt liikkeelle alueen keskellä sijaitsevan Hätilän kartanon mailla. Rautatieläisten asuttamat korttelit erottuvat alueen eteläreunassa radan varressa.



Kuva 3. Hämeenlinnan kaupungin, maalaiskunnan ja Vanajan kunnan rajat 1898.

Kuva 4. Uudistuskartta 1916 ja kaavamuutosalueen raja.

Vuoden 1937 rakennuskaavalla, joka käsitti Asemantaustan ja Hätilän, pyrittiin järjestämään ja ohjaamaan rakentamista, joka kaupungin ulkopuolisella maalaiskunnan alueella eteni ilman rakennusjärjestystä. Tämä aiheutti mm. paloturvallisuusongelmia. Rakennuskaavalla määrittivät suuret puutarhatontit, jotka pitkään olivat alueelle tunnusomaisia. Tonteille on merkitty kerrosluvut, rakennusalat ja istutettavat alueenosat katujen varsiin. Suurin osa omakotitalotonteista on merkitty ”korkeintaan yksikerroksisiksi rakennuksiksi, joiden ullakon saa sisustaa”. Rakennusoikeuden määrää ei ole merkitty kaavaan.



Kuva 5. Rakennussuunnitelma 1937. Tontit, joiden rakennuskantaa on säilynyt inventointihetkeen eli vuoteen 2019, on merkitty punella.



Kuva 6. Asemakaava 1949. Tontit, joilla rakennuskantaa säilynyt inventointihetkeen, on merkitty puneella.

Hämeenlinnan maalaiskunta ja sen mukana Hätilä ja Asemantausta liitettiin kaupunkiin vuoden 1948 kuntaliitoksessa, jota oli kaupungin puolelta yritetty jo puoli vuosisataa. Kaupungin alue oli käynyt ahtaaksi ja sen lähialueet maalaiskunnan ja Vanajan puolella olivat sen vahvassa vaikutuspiirissä jo valmiiksi. Asemantaustan ja Hätilän asemakaavaa ryhdyttiin valmistelemaan välittömästi ja se sai lainvoiman jo seuraavana vuonna. Edellisen kaavan merkintöjä on siinä täsmennetty joillakin uudisrakennuksia koskevilla aluevarausmerkinnöillä, nimeämällä uudisrakennusten rakennusaloja eri tarkoituksiin sekä paloluokilla. Uusista omakotitaloista määrätään, että niissä saa olla korkeintaan kolme asuntoa. Tontteihin, joilla on olemassa olevaa rakennuskantaa, ei kohdistu kuin yleiset määräykset kattokulmasta, puiden kaatamisesta ja pensasaidoista. Talousrakennuksista mainitaan, että niihin saa sijoittaa lämmitettäviä tiloja, mutta ei asuntoa. Rakennusoikeuden määrää ei ole kaavassa osoitettu. Alue on ollut jo lähes täyteen rakennettu kaavanlaatimisajankohtana.

Asemantaustan voimassa oleva asemakaava on pääosin vuodelta 1976. Kaava-alueella on silloin laajennettu pohjoiseen, jonne on muodostettu Harjukatu sekä Hauhonkatu. Tontikohtaiset rakennusalat on poistettu omakotitalotonteilta ja kortteleille on pääsääntöisesti osoitettu yksi yhteinen rakennusala, jonka raja kulkee 4 metriä korttelin reunasta. Koko alueelle on osoitettu aluevarausmerkinnät. Laajaa omakotitaloaluetta koskee merkintä AOR-3: Omakotirakennusten, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue. Tuomelankadun eteläpäähän on muodostettu pienet puistot kadun molemmin puolin sekä sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (Y). Aulangontien varsi on merkitty yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen

korttelialueeksi (ALK). Alueen eteläpäähän Viipurintien varteen on osoitettu puolustusvoimien rakennusten korttelialue (YP). AOR-3 -tonteille on merkitty rakennustehokkuus $e=0,35$,

Aulangontien varren kerrostalotonteille on merkitty rakennusalat kadun varteen ja rakennusoikeus tontikohtaisina kerrosalaneliömetreinä. Kapeimmat kadut on merkitty yleiselle jalankululle varatuksi katualueeksi, joilla tonteille ajo on sallittu.



Kuva 7. Asemakaavan muutos 1016 (kv. 27.10.1976).

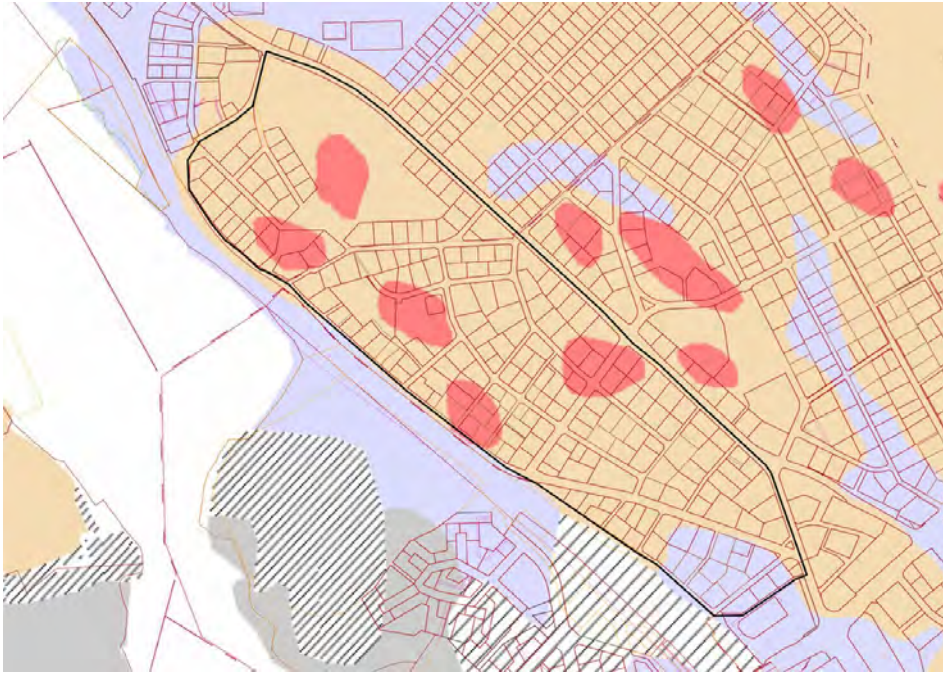
Lähteet

- 1 Kyliä ja kortteleita. Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvitys. Jari Heiskanen, Maria Ivars 2003.
- 2 Maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt. Hämeen liitto 2019.
- 3 Vanajan historia III. Anna-Maria Vilkuna. Vanaja-seura ry. 2004.
- 4 Arx Tavastica 8. Hämeenlinna-seuran julkaisuja 1989.
- 5 Hämeenlinnan kaupungin historia III (1809-75). K.O. Lindeqvist 1930.
- 6 Hätilän yhteiskoulun rakennusinventointi. Jari Heiskanen 2016.
- 7 Hämeenlinnan kaupunginarkiston karttakokoelma.
- 8 Hämeenlinnan kaupungin karttakokoelma.

2.12 Maisema ja luonnonympäristö

Maaperä

Asemantaustan suunnittelualue sijaitsee pääosin jäätikön sulamisvesien muodostamalla moreeniharjulla, jonka pinnassa on myös kallioesiintymiä. Harjun tasoittuu suunnittelualueen eteläpäässä ja maaperä muuttuu hiedaksi. Alue on siis hyvää rakennusmaata ja länsirinne muodostaa asumiselle edullisen pienilmaston



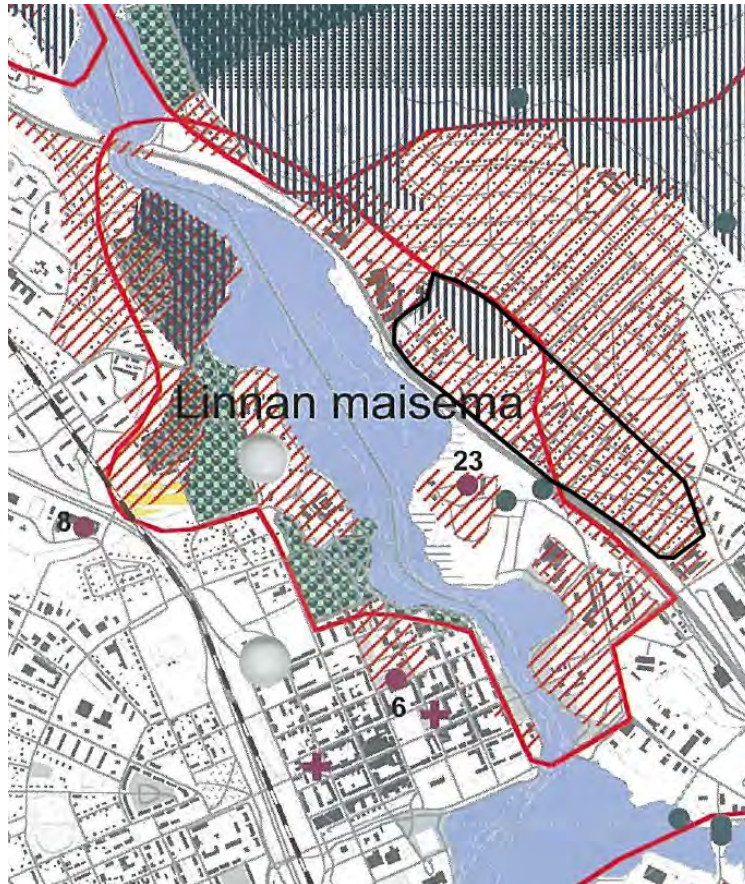
Kuva 8. Maaperä. <https://gtkdata.gtk.fi/Maankamara/index.html>

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue

Suunnittelualue kuuluu Vanajavedenlaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (laajuus yhteensä 7100 ha) ja Vanajaveden laakson kansallismaisemaan. Vanajaveden laakso on yksi maamme 27 kansallismaisemasta. Kansallismaisemille ei ole määritelty tarkkoja rajoja, eikä niillä siten ole esimerkiksi lailla määriteltyä roolia kaavoituksessa. Maankäyttö- ja rakennuslaissa olevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edellyttävät, että arvokkaat maisema-alueet otetaan huomioon alueiden käytössä. Nykyiset arvokkaat maisema-alueet on valittu valtioneuvoston periaatepäätöksellä 1995. Ne on inventoitu uudestaan vuosina 2010–2014. Mahdolliset lisäinventoinnit tehdään kesällä 2018, ja ehdotus valmistellaan valtioneuvoston päätöksentekoa varten. Päivitysinventointi tuottaa valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista selvityksen, jonka on tarkoitus korvata valtioneuvoston vuonna 1995 periaatepäätöksellä hyväksymä valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden inventointi maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamana viranomaisinventointina. (https://www ymparisto.fi/fi-FI/Luonto/Maisemat/Arvokkaat_maisemaalueet, haettu 31.10.2019)

Vanajaveden laakso on asutukseltaan vanhimpia ja kulttuurillisesti arvokkaimpia Keski-Hämeen viljely- ja järvimaisemia. Vanajaveden laakso on ikivanhaa Keski-Hämeen viljely- ja järvisuon kulttuurimaisema, jolle komeat harjuselänteet ja vesistöt luovat jylhät puitteet. Alueen arvo perustuu kauniin maisemakuvan lisäksi ainutlaatuisiin kulttuurihistoriallisiin kohteisiin, joita ovat mm. vanhat linnat ja linnoitukset. Maisema- alueen eteläosa on historiallisesti hyvin monikerroksista, johon kuuluu keskeisinä elementteinä muinaiskaupungin löytöpaikka, keskiaikainen linnanmiljö ja 1800-luvun puutalo- ja kasarmiarkkitehtuuri. (Arvokkaat maisema-alueet. Ympäristöministeriö, Ympäristönsuojeluosasto. Maisema-alueityöryhmän mietintö II, Mietintö 66/1992.)

Suunnittelualue kuuluu osittain Vanajaveden laakson esihistoriallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, Linnan maisemaan. Linnan maisemakokonaisuuteen kuuluvat Varikonniemen muinaismuistoalue ja sahan ympäristö, rautatieympäristön rakennuskanta, Saarioisten (Mensan) tehdasalue, Kiistalan alue ja läänin sairaalan, kruununmakasiinien ja Verkatehtaanalueet sekä Asemantaustan pohjoisosa ja Karlbergin alue aina rautatiesillalle saakka.



Kuva 9. Ote Vanajaveden laakson perusselvitysten kartasta, Linnan maisema (rajaus punaisella). Arvokas rakennettu kulttuuriympäristö on osoitettu punaisella viivoituksella. Maisemaa kehystävä arvokas metsäalue (vihreä viivoitus)

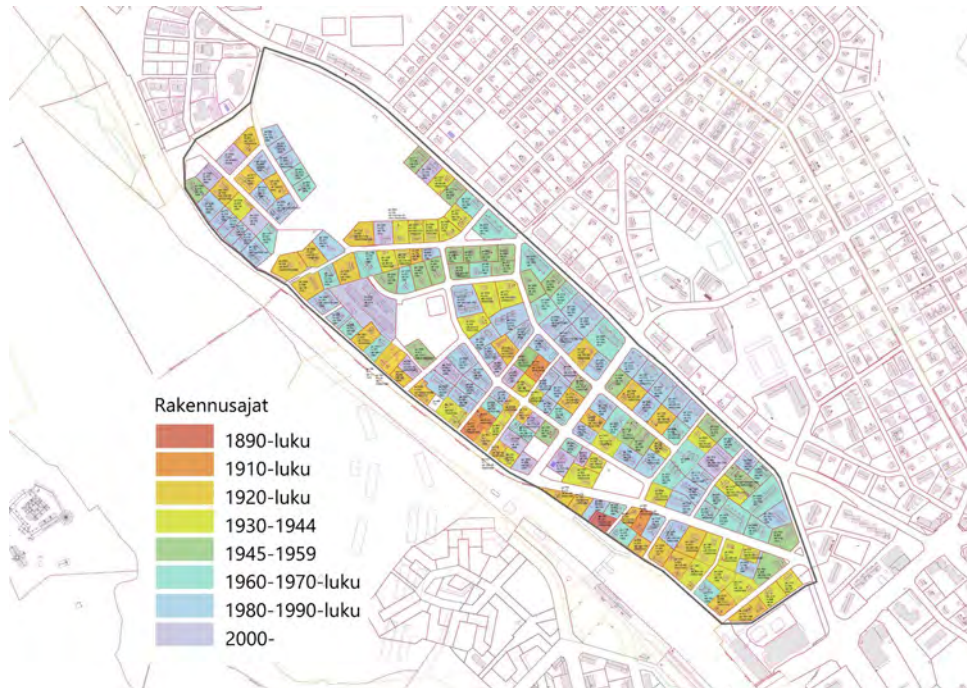
2.13 Rakennettu ympäristö ja kaupunkikuva

Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

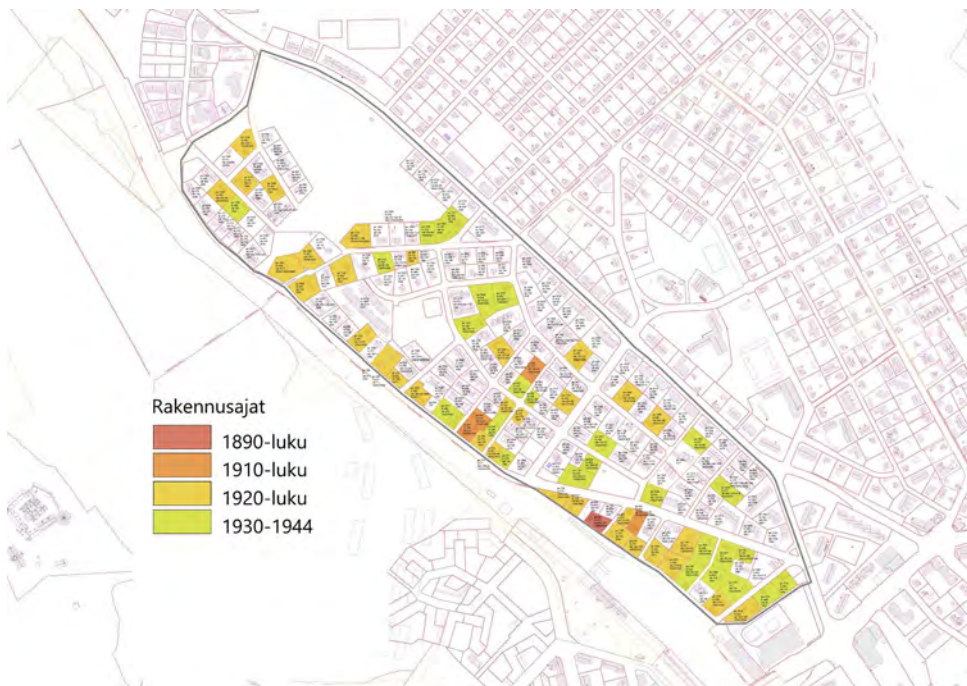
Hämeen liiton teettämä, maakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventoinnin päivitys julkaistiin 17.6.2019. Asemantausta sisältyy inventointiin alueena. Alueesta todetaan: "Asemantaan rakennuskanta on ikärakenteeltaan vaihtelevaa. Joukossa on monia 1900-luvun alun asuinrakennuksia, mutta uudisrakentamista on ollut 2000-luvulle saakka. Rautatie varressa on säilynyt monia vanhoja taloja. Vehmaat pihapuutarhat ja rinnemaasto antavat alueelle tunnistettavan ilmeen." Alue on mukana inventoinnissa historiallisin, rakennushistoriallisin sekä maisemallisin ja kaupunkikuvallisin perustein.

Rakennukset, pihat ja kaupunkikuva

Asemantaustan rakennuskanta on hyvin vaihtelevaa. Rakennusvuodet vaihtelevat 1800-luvun lopulta näihin päiviin. Kolmasosalla tonteista (69kpl) on ennen vuotta 1945 rakennettuja asuin- ja talousrakennuksia. Näitä rakennuksia on yhteensä 97 kappaletta ja suurin osa 1920-1930 -luvulta. Pääosa vuoden 1960 jälkeen rakennetuista rakennuksista on toteutettu purkamalla vanhaa rakennuskantaa. Suurimmat muutokset ovat tapahtuneet 1980-1990 -luvuilla.



Kuva 8. Tonteilla sijaitsevien vanhimpien rakennusten rakennusajat.



Kuva 9. Tontit, joilla sijaitsee ennen vuotta 1945 rakennettuja rakennuksia.

Tonteilla, joilla vanha rakennuskanta on säilynyt, asuinrakennus sijaitsee usein istutuskaidan etäisyydellä kadun tai tontin reunasta. Talousrakennukset puolestaan sijaitsevat tontin perällä tai reunoilla. Näin on tontin keskelle jäänyt mahdollisimman suuri vapaa alue. Asuinrakennukset ovat pääasiassa noppamaisia, satula- tai mansardikattoisia puutaloja. Ullakon tasoon on rakennettu asuintilaa puolet tai 2/3 alemman kerroksen määrästä. Radan varressa on myös suurempia ja pidempirunkoisia rakennuksia. Joissakin vanhimmissa asuinrakennuksissa on käytetty erilaisia koristeaiheita ja -listoja. Katot ovat tyypillisesti saumattuja peltikattoja, talousrakennuksissa on useimmiten kattohuopa. Talousrakennukset ovat matalampia ja niissä on ollut monenlaisia toimintoja. Ne ovat toimineet sivuasuntona, saunatupina, varastoina, työtiloina, karjasuojina ja

ulkohuoneina. Sekä asuinrakennuksille että talousrakennuksille on tyypillistä, että niitä on jatkettu ja laajennettu tarpeen tullen. Jälkimmäiset saattavat olla osittain hirsirakenteista ja osittain lautarakenteisia ja niiden runkosyvyys vaihtelee. Jatketut talousrakennukset ovat usein L-muotoisia.



Kuvat 10-15. Asemantaustan asuinrakennuksia ajalta ennen sotia.



Kuvat 15-18. Pihojen muodostuminen.



Kuvat 19-20. Tyypillisiä talousrakennuksia pihojen perällä.

1950-luvulla rakennetut, alueen pohjoispään jälleenrakennuskauden korttelit erottuvat yhtenäisinä kokonaisuuksina. Rakennukset ovat noppamaisia ja keskenään homogeenisia. Asemantaustan rintamamiestaloille on tyypillistä rapatut julkisivut. Talousrakennuksia ei ole enää tarvittu entiseen malliin, joskus sauna tai autotalli.



Kuvat 21-22. Jälleenrakennuskauden omakotitaloja Asemantaustan pohjoispäässä.

Kun alue rakentui 1970-luvulla täyteen, aloitettiin sitä purkamaan vanhimmasta päästä. Rakennuskannan uusiutuminen on muuttanut perinteistä katukuvaa. Uudempi rakennuskanta on hyvin vaihtelevaa, kunkin aikakauden ihanteiden mukaista. Rakennusten sijoittelu tonteilla vaihtelee ja talousrakennusten tilalle on tullut autotalli. Uudisrakennus sijaitsee usein keskellä tonttia, jolloin piha hajoaa. Rakennusten hahmot vaihtelevat matalista laatikoista kaksikerroksisiin pienkerrostaloihin. Rivitalot on usein toteutettu siten, että se täyttää koko tontin. Vapaaksi jäävä alue on osoitettu pysäköintiin. Asuntokohtaiset pihat ovat minimaalisia.



Kuvat 23-26. Uudempaa 2000-luvun rakennuskantaa.

Vanhoilla pihilla on aiemmin ollut kasvimaita, marjapensaita ja hedelmäpuita omiin tarpeisiin. Perennapenkit ja pensasistutukset ovat tuoneet viihtyisyyttä. Maata on pengerretty luonnonkivimuurien avulla rinnetonteilla ja tien reunoilla. Aitaaminen on perinteisesti tapahtunut pensas-, kuusi tai lauta-aidoin. Tonteilla ja katujen varsilla on suuria, kaupunkikuvan kannalta merkittäviä yksittäispuita. Puulajeja ovat mm. Lehtikuusi, tammi, vaahtera, mänty ja koivu.



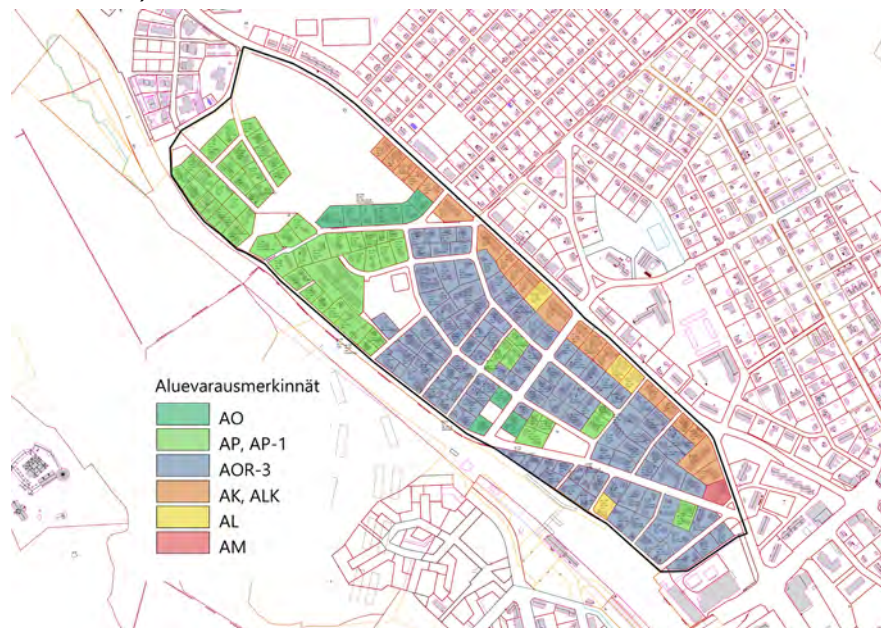
Kuvat 23-33. Pihojen aitaaminen, suuret yksittäispuut katukuvassa, luonnonkivimuurit ja kalliot tonteilla sekä katujen reunoissa.



Aluevarausmerkinnät

Suurin osa eli 87% tonteista (177 kpl) on osoitettu omakotitaloille ja rivitaloille. 12% tonteista on osoitettu asuinkerrostaloille sekä asuin-, liike- ja toimistorakennuksille (24 kpl). Nämä sijaitsevat Aulangontien varressa. Pientaloalueen länsipäässä vallitseva aluevarausmerkintä on AOR-3 (Omakotirakennusten, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue). Pohjoispäähän tehtyjen kaavamuutoksen kautta vallitsevaksi aluevarausmerkinnäksi on muodostunut AO ja AP

(Erillispientalojen korttelialue ja Asuinpientalojen korttelialue). Aulangontien ja Rautatienkadun risteyksessä sijaitseva bensa-asema on merkitty AM (Moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue).

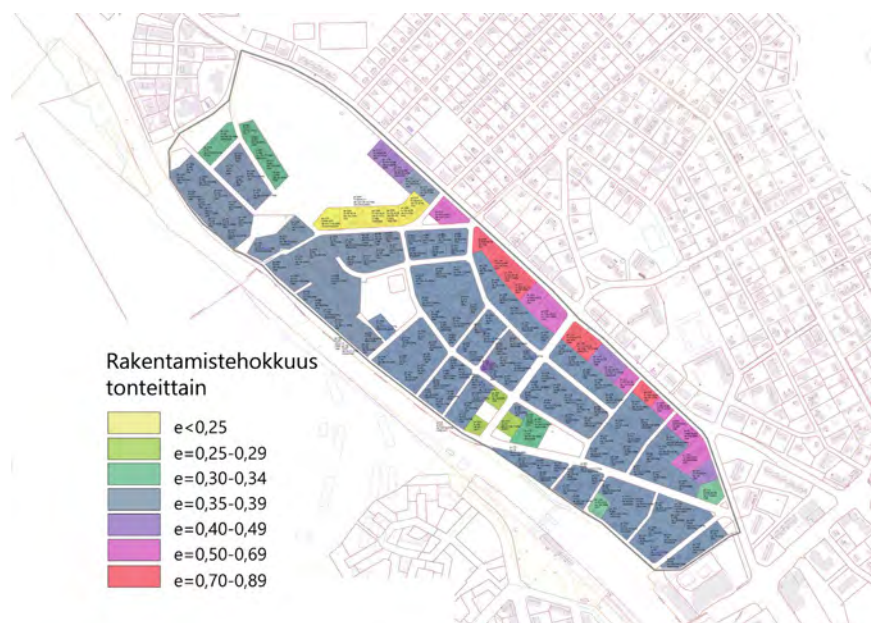


Kuva 22. Aluevarausmerkinnät.

Suurin osa ennen vuotta 1945 rakennetuista tonteista sijaitsee AOR-3 –alueella, jonka suuri tehokkuus on myös uhka vanhalle rakennuskannalle. Loput sijaitsevat AO- ja AP –tonteilla lukuun ottamatta yhtä AK-tonttia Aulangontien varressa.

Rakentamistehokkuus

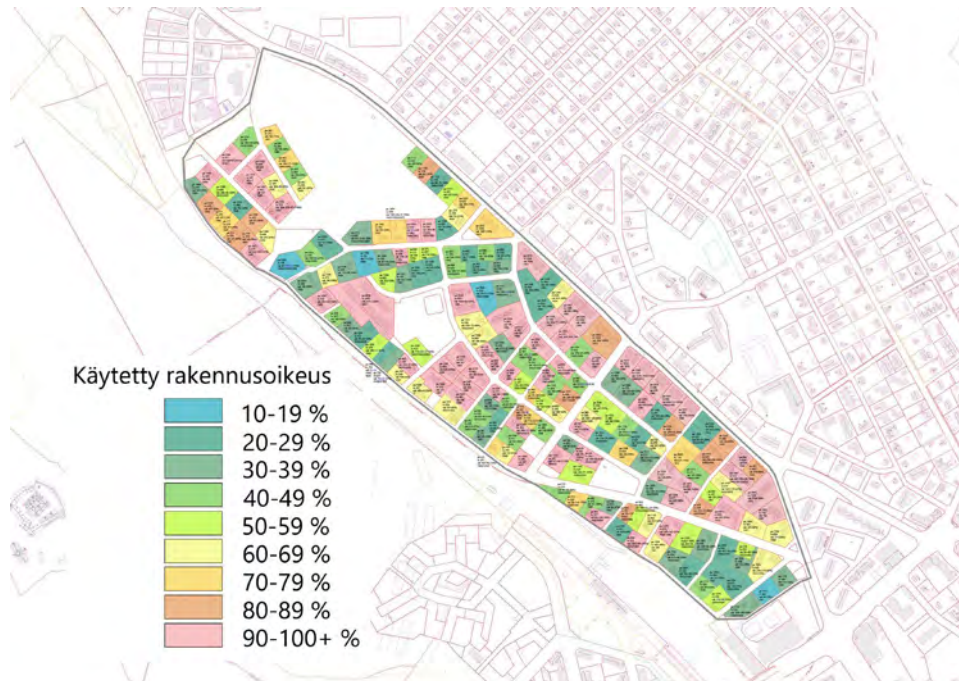
Suunnittelualueella on rakennusoikeutta yhteensä noin 93000 kem2. Suurimmat rakennusoikeudet sijaitsevat Aulangontien varren kerrostalotonteilla ($e=0,55 - 0,84$). Pienimmät rakennusoikeudet sijaitsevat Sairionkadun ($e=0,18-0,24$) ja Tuomelankadun varren ($e=0,25$) AO-alueilla. Hauhonkadun varren AO-1 –alueella tehokkuus on $e=0,30$ ja muutamalla yksittäisellä tontilla ($e=0,20-0,34$). Suurimmalla osalla pientaloalueesta tehokkuus on kuitenkin $e=0,35$.



Kuva 23. Rakentamistehokkuus voimassa olevassa kaavassa.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä

Tonttien rakennusoikeudesta on käytetty 12-118%. Käytetyn rakennusoikeuden määrä on selkeästi suhteessa rakennusten ikään: mitä vanhemmat rakennukset, sitä pienempiä ne ovat ja sitä vähemmän rakennusoikeutta on käytetty. Ennen vuotta 1945 rakennettujen tonttien rakennusoikeudesta on pääsääntöisesti käytetty vain pieni osa, joten ne ovat jatkuvan purku-uhan alla. Kerrostalo- ja rivitalotonteilla on pääsääntöisesti käytetty koko rakennusoikeus ja osalla merkittävästi yliin. Rivitalotonteilla tämä on paikoin johtanut hyvinkin ahtaisiin tontinkäyttöratkaisuihin.



Kuva 24. Käytetty rakennusoikeus.

2.14 Virkistys

Sairionmäen puisto muodostaa alueen suurimman virkistysalueen pienempien Klerckeripuiston, Eklöfinpuiston, Pintiälänpuiston ja Kirjurinpuiston lisäksi. Kevytliikenteen Rantareitti sivuttaa alueen ja laajemmat ulkoilumaastot löytyvät Aulangolta.

2.15 Liikenne

Aulangontie, Rautatiekatu ja Tuomelankatu ovat suurimmat kokoojakaadut. Muutoin alueella on kapeita tonttikatuja. Joitakin kapeimpia ja jyrkimpiä tonttikatuja on muutettu kevytliikenteen väyliksi. Ajonopeudet pysyvät alhaisina tasa-arvoisten risteysten avulla.

2.16 Tekninen huolto

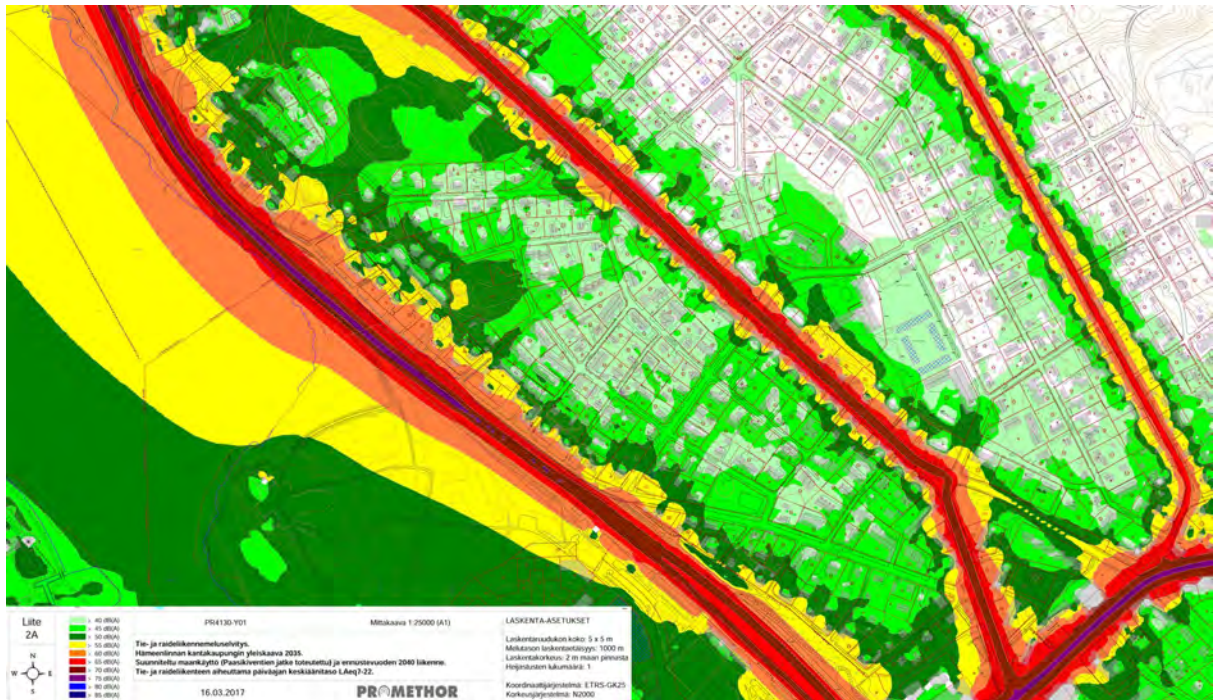
Suunnittelualue sijaitsee valmiiden kunnallisteknisten verkostojen sisällä.

2.17 Ympäristön suojelu

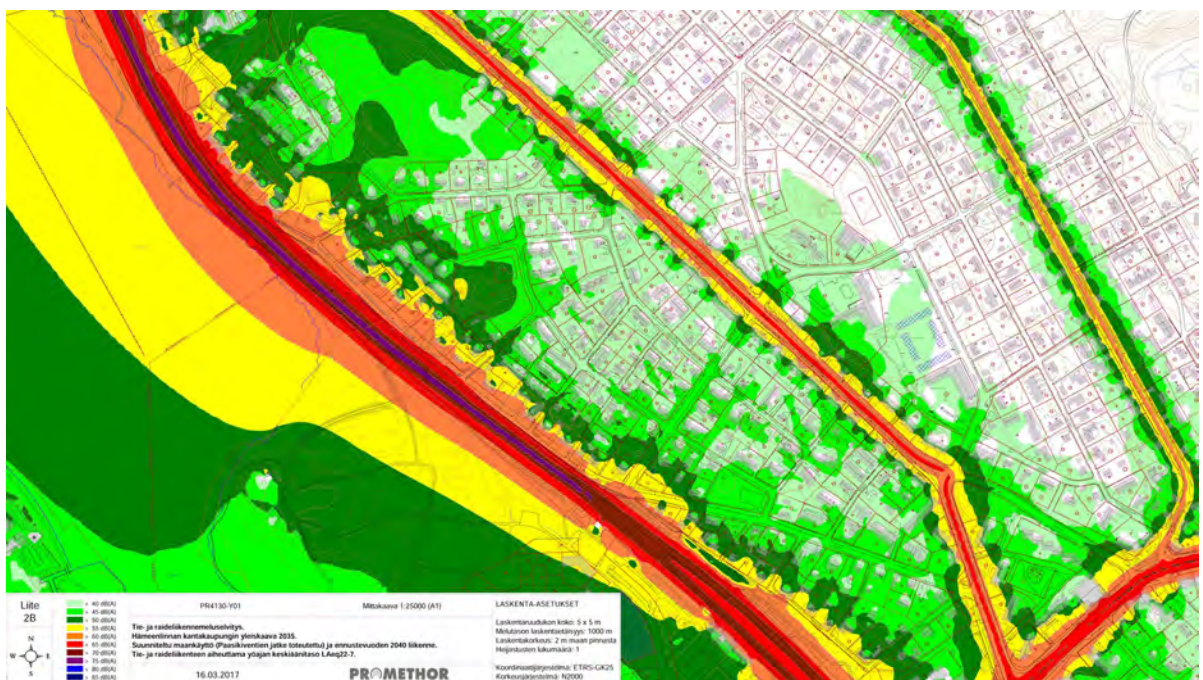
Suunnittelualue ja siihen rajautuva Hätilän alue on maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Tämä on todettu myös yleis- ja maakuntakaavassa. Sairio, johon suunnittelualue myös rajautuu, muodostaa valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön. Klerckeripuistossa sijaitsee jäänteet 1800-luvun lopulla rakennetusta tykkipatterista, jotka muodostavat suojelun alaisen muinaismuiston.

2.18 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue rajautuu länsipuolelta pääradan liikennealueeseen. Toinen merkittävä liikennemelun lähde on Aulangontie. Aluetta koskeva, kantakaupungin yleiskaavaan liittyvä tie- ja raideliikenteen meluselvitys on laadittu 2017 (Promethor). Rataa lähinnä olevilla tonteilla, missä melun ohjearvot ylittyvät, sijaitsee paljon alueen vanhinta rakennuskantaa. Radan sijainti alarinteessä ja luiskan kasvillisuus vähentävät melun vaikutusta radan varren tonteilla.



kuva 25. Tie- ja raideliikennemeluselvitys 2017. Raidemeluennuste 2040. Päiväjän keskiäänitaso LAeq7-22.



kuva 26. Tie- ja raideliikennemeluselvitys 2017. Raidemeluennuste 2040. Yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

Radan läheisyydessä sijaitsevilla asuntokaduilla esiintyy jossain määrin häiritsevää pendelöinti liikenteen aiheuttamaa läpikulkua ja pysäköintiä.

2.18 Maanomistus

Suunnittelualue on neljää tonttia sekä katu- ja puistoalueita lukuun ottamatta yksityisessä omistuksessa.



Kuva 27. Maanomistus.



Kuva 28. Ortokuva alueesta.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.21 Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto on 27.5.2019 hyväksynyt Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 ja se on Hämeenlinnan hallinto-oikeuden sekä Korkeimman hallinto-oikeuden hylättyä siihen kohdistuvat valitukset kuulutettu voimaan 21.10.2021. Se on kokonaismaakuntakaava, joka on korvannut kaikki Kanta-Hämeessä aikaisemmin voimassa olevat maakuntakaavat. Kaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A) sekä maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (sininen vaakaviivitus).



Kuva 29. Ote maakuntakaavasta 2040.



Kuva 30. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035.

2.22 Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaavassa 2035 (2018) suunnittelualue on merkitty Asuinalueeksi (A), Pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP), Kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi (AK) sekä lähivirkistysalueeksi (VL). Alue on lisäksi arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (viivoitettu alue).

2.23 Asemakaava

Suunnittelualueella on suurimmalta osin voimassa vuode 1976 asemakaava. Suurimmat kaavamutokset ovat Harjukadun ja Hauhonkadun ympäristön asemakaava 1985 sekä Sairionkadun ja Aatuntien välisen alueen asemakaavan muutos 1986. Pieniä kaavamutoksia on vuosien saatossa tehty alueelle toista kymmentä. Vallitseva aluevarausmerkintä pientaloalueella on Omakotirakennusten, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AOR-3). Osalla aluetta on merkintä Erillispientalojen korttelialue (AO) ja Asuinpientalojen korttelialue (AP). Aulangontien varren kerrostaloilla on merkintöjä: Asuin- ja liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AK), Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) sekä Yhdistettyjen liike- ja asuintalokorttelialue (ALK). Aulangontien ja Rautatienkadun kulmassa on Moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue (AM). Lisäksi alueella on virkistysalueita ja puistoja sekä liikennealueita ja katuja.



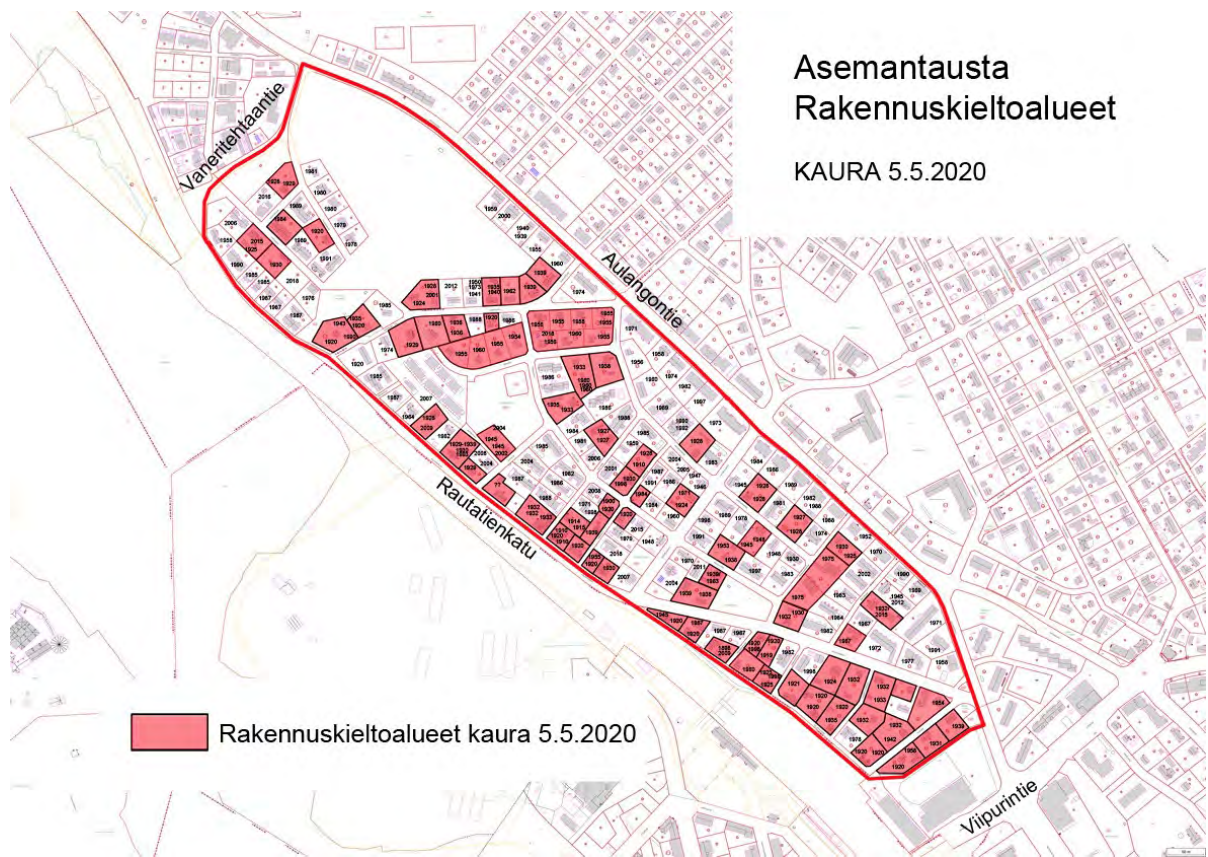
Kuva 31. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.



Kuva 32. Kaavaindeksi. Alueella voimassa olevat kaavat.

2.24 Rakennuskielto

Kaupunkirakennelautakunta määräsi ensimmäisen kerran rakennuskiellon 12.6.2018 § 95 Asemantaustan tonteille, joilla on ennen vuotta 1945 rakennettuja rakennuksia. Rakennuskielto koski 67 tonttia. Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Rakennuskieltoa jatketaan 5.5.2020 jälleen kahdella vuodella tai siihen saakka, kunnes kaava valmistuu. Uuden rakennuskiellon piiriin tulee 83 tonttia, sillä suojelun piiriin on otettu lisää tontteja ja alueita. Rakennuskielto ei estä suojelukaavan periaatteiden mukaista rakentamista, jolle rakennusvalvonta voi myöntää poikkeamiseen perustuvan luvan harkintansa mukaan. Rakennuskielto ei koske uusien piharakennusten rakentamista eikä rakennusten peruskorjauksia, jotka eivät vaikuta kaupunkikuvaan.



Kuva 33. Rakennuskieltoalue kaupunkirakennelautakunta 5.5.2020

2.25 Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Hämeenlinnan kaupungin maankäytön strategiat

Maankäytön suunnittelun linjaukset, kv. 9.2.2015

Hämeenlinnan kaupunkistrategia 2014-2020, kv 10.5.2013

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestyksen 13.3.2019.

Rakennusjärjestystä noudatetaan asemakaavaa toteutettaessa siltä osin kuin asemakaava ei toisin määrää.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n (11.4.2014/323) vaatimukset.

Selvitykset

Alueelta on laadittu mm. seuraavat selvitykset:

- Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt, Hämeen liitto 2019
- Kyliä ja kortteleita. Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvitys. Putkonen, Ivars 2003.
- Meluselvitys, kantakaupungin yleiskaava 2035 taustaselvitys. Promethor 2017.
- Asemantaustan rakennusinventointi. Asemantaustan kaavamuutosalueella ennen vuotta 1945 rakennetut ja muut suojellut rakennukset. Hämeenlinnan kaupunki, kaavoitus 2020.
- Klerckerin puiston muinaisjäännöksen arkistoseelvitys, maastotarkastus ja rajaaminen. Ark-byroo 2021.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE, KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavamuutoksen käynnistämisen taustalla on kaupunkilaisaloite ja vanhan rakennuskannan purkaminen alueelta. Suuret rakennusoikeudet ovat saaneet aikaan sen, että purettujen rakennusten paikalle nousseet suuret uudisrakennukset ovat rikkoneet kaupunkikuvaa. Asemakaavan muutoksella pyritään vaalimaan alueen jäljellä olevia kulttuuri- ja rakennushistoriallisia arvoja ja asettaa suuntaviivat sen tulevalle kehitykselle.

Kaavamuutos on käynnistynyt kaupungin aloitteesta kaavoituskatsauksella 2019. Alueelle on asetettu rakennuskielto 12.6.2018 ja sitä jatketaan kaupunkirakennelautakunnan päätöksellä 5.5.2020. Kaavanlaatomisperiaatteet hyväksyttiin kaupunkirakennelautakunnassa 22.10.2019.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan kokouksessaan 7.2.2022 § 13. Sen jälkeen kaavassa huomattiin muutamia virheitä rakennusoikeusluvuissa, jotka korjattiin. Muutokset koskevat pieniä rakennusoikeuden lisäyksiä, jotka ovat kiinteistönomistajille eduksi. Kaavakarttaan tehtyjen muutosten vuoksi kaava viedään uudelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Seuraaviin kiinteistöihin on tehty rakennusoikeuden tarkistus: 109-15-49-434, 109-15-49-435, 109-15-42-382, 109-15-52-458, 109-6-7-31, 109-15-50-440, 109-15-52-449, 109-15-48-419, 109-15-56-480, 109-15-50-443, 109-15-40-357.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.21 Osalliset

- Kaava-alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat
- Kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaat sekä muut mahdolliset alueen sekä lähiympäristön käyttäjät
- Kaupungin toimialat:
 - o KAUPUNKIRAKENNE: tontti- ja mittauspalvelut, infrasuunnittelu ja joukkoliikenneyksikkö sekä rakennuttamisen, rakentamisen ja kunnossapidon palvelut, rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu sekä tilapalvelu
 - o SIVISTYS- ja HYVINVOINTI: liikunta, varhaiskasvatuspalvelut
 - o SOSIAALI- JA TERVEYSPALVELUT: terveyspalvelut
- Hämeen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus (ely)
- Hämeen liitto
- Alueellinen vastuumuseo
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Yhdistykset
- Verkonrakentajat:
 - Hämeenlinnan Seudun Vesi Oy, Elenia Verkko Oy, Loimua Oy

3.22 Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 5.2.2019.

Asemakaavan muutos tuli vireille kaavoituskatsauksella 2019.

Asemantaustan asemakaavan muutoksen yhteydessä kokeiltiin ensimmäistä kertaa toimintatapaa, jossa ennen varsinaisen suunnittelutyön käynnistämistä kaavoittaja kävi kaikkien tonttien osalta läpi suunnitteluperiaatteiden mukaiset mahdollisuudet. Tästä mahdollisuuksien kartasta lähetettiin otteet

kiinteistönomistajille ja sitä esiteltiin asukastilaisuudessa 27.1.2020. Tämän jälkeen kiinteistönomistajille tarjottiin mahdollisuutta kahdenkeskiseen keskusteluun kaavoittajan kanssa kaavaklinikalla, puhelimitse tai sähköpostilla. Esitettyjen toiveiden pohjalta laadittiin kaavaluonnos.

Kaavamuuosluonnos oli kaupunkirakennelautakunnan käsiteltävänä 5.5.2020. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 14.5.-15.6.2020. Asiasta ilmoitettiin Kaupunkiuutisissa, Palvelupiste Kastellin ilmoitustaululla ja osallisia informoitiin kirjeitse. Asukastilaisuutta ei voitu järjestää korona-epidemian vuoksi. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot tai kommentit viranomaisilta ja verkostonhaltijoilta.

Saadun palautteen pohjalta laadittu asemakaavaehdotus oli kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 16.2.2021, jonka jälkeen se asetettiin julkisesti nähtäville 24.2.-26.3.2021. Asia kuulutettiin Kaupunkiuutisissa ja siitä tiedotettiin kuten edellisessäkin vaiheessa. Tavoitteena on kaavaehdotuksen hyväksyminen kaupunginvaltuustossa alkuvuodesta 2022. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

3.23 Viranomaisyhteistyö

Suunnittelutyön alkuvaiheessa pidetään viranomaisneuvottelu.

Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot tai kommentit valtion ja kunnan viranomaisilta ja hallintokunnilta sekä verkostojen haltijoilta.

Asemakaavaehdotuksesta annetaan viranomaisille jälleen mahdollisuus antaa lausunto.

3.24 Palaute

3.241 Luonnoksesta saatu palaute (lausunnot, kommentit ja mielipiteet)

Lausunnot

Lausunnot luonnoksesta pyydettiin seuraavilta tahoilta:

- Hämeen ELY-keskus
- Hämeen liitto
- Alueellinen vastuumuseo
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Hämeenlinnan Seudun Vesi Oy
- Elenia Verkko Oy
- Loimua Oy
- Telia Oy

Lisäksi luonnoksesta pyydettiin kommentit kaupungin eri toimialoilta.

Hämeen ELY-keskuksella, Hämeen liitolla ja Telia Finland OY:llä ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Hämeenlinnan kaupunginmuseo katsoo lausunnossaan, että asemakaavan laatiminen vaatii tarkemman rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin ja että asemakaava-alueella tulisi tehdä arkeologinen inventointi. Kaupungin vastineessa todetaan, että kaupungin toimesta tehty inventointi on riittävä asemakaavatasoisen rakennussuojelun perusteeksi. Arkeologista tarkkuusinventointia ei katsota tarpeelliseksi, sillä alue on laaja ja kauttaaltaan rakennettu, osittain jopa kahteen kertaan. Mahdolliset arkeologisesti kiinnostavat kerrostumat ovat ajan saatossa jo pitkälti sekoittuneet. Rakennustapaohjeeseen on kuitenkin lisätty sitova määräys: "Jos uudisrakentamisen yhteydessä maaperässä havaitaan mahdollinen arkeologinen löytö, tulee siitä olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon, kaupunginmuseoon."

Kanta-Hämeen pelastuslaitos toteaa lausunnossaan, että kaavassa annettu mahdollisuus rakentaa lähelle tai kiinni naapurin rajaa saattaa aiheuttaa tavanomaisesta poikkeavia paloteknisiä vaatimuksia tai rasitteen muodostumisen. Kaupungin vastineessa todetaan, että kysymys on kaupunkikuvallinen ja rakennusvalvonta valvoo lain toteutumista näiltä osin.

Hämeenlinnan Seudun Vesi Oy, Elenia Verkko Oy ja Loimua Oy eivät antaneet lausuntoa.

Lausunnot eivät antaneet aihetta muuttaa kaavaa.

Mielipiteet

Luonnoksesta saadut mielipiteet ovat pääsääntöisesti kiinteistönomistajien omiin tontteihin liittyviä tarkistuspyyntöjä, kuten muutoksia rakennusaloihin tai rakennusoikeuksiin. Niitä on toteutettu, kun ne ovat olleet kaavan tavoitteiden ja kaavanlaatomisperiaatteiden mukaisia. Kaksi naapuria vastustaa Tuomelankadun varressa sijaitsevan pienen puistoksi merkityn tontin muuttamista pientalotonteiksi, mutta sen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa naapureille. Aluetta ei ole koskaan rakennettu puistoksi eikä sillä vähäisen koon vuoksi ole virkistysmerkitystä. Alue on pitkään kasvanut pensaikkoon, joka siistyy asuntorakentamisen myötä.

Lyhennelmät saaduista lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet niihin ovat liitteessä 3.

3.242 Ehdotuksesta saatu palaute (lausunnot, kommentit ja mielipiteet)

Lausunnot

Hämeen ELY-keskus

Hämeen ELY-keskus katsoo, että kaava toteuttaa onnistuneesti kaksi keskeistä tavoitettaan, jotka ovat toisaalta alueen maakunnallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön suojeleminen ja toisaalta yleiskaavan ja kaupungin strategian mukainen täydennysrakentaminen ja uusien rakennuspaikkojen löytäminen yhdyskuntarakenteen kannalta keskeisellä alueella. Kaavaselostuksessa todetaan, ettei Pintiälänpuistolla ei ole kokonsa vuoksi merkitystä puistoalueena, mutta selostuksesta ei ilmene, onko selvitetty mahdollisia suojeltavia luontoarvoja. Kaupungin vastineessa todetaan, että Pintiälänpuiston luontoarvot on tutkittu kaupungin ympäristöasiantuntijan toimesta eikä alueella ole havaittu sellaisia luontoarvoja, jotka estäisivät tontin muuttamisen asuinrakentamiseen.

Hämeenlinnan kaupunginmuseo

Hämeenlinnan kaupunginmuseo kommentoi inventoinnissa käytettyjä termejä sekä metatietoja. Kaavaan pyydetään lisäämään luonnonmuistomerkit sekä vk-määräys. Kaupunkikuvan kannalta merkittäviä yksittäispuita pidetään tulkinnanvaraisina ja täten hankalasti varjeltavina. Rakennustapaohjeeseen pyydetään tarkennuksia.

Kaupungin vastineessa todetaan, että inventointia voidaan tarkistaa kommentoitujen tietojen osalta ja kaavaan lisätään luonnonmuistomerkit sekä vk-merkintä. Kaavan tulkinta on rakennusvalvonnan työtä. Rakennustapaohje on laadittu täydentämään kaavaa ja avaamaan kaavan merkintöjä ja määräyksiä havainnollisempaan muotoon tarkoituksena helpottaa rakennusvalvonnan tulkintaa sekä rakentajien ohjausta. Kaavalla ei voida määrätä kaikista yksityiskohdista etenkin näin laajalla ja monimuotoisella alueella. Kaavassa on keskityttävä mahdollisimman hyvin täyttämään sen keskeiset tavoitteet ja havainnollistamaan kaavan henki. Rakennusvalvonnalla on oikeus, velvollisuus ja ammattitaito ohjata rakentamista yksityiskohtaisesti ja kaavan laatijan tulee luottaa siihen. Rakennustapaohjeeseen voidaan tehdä tarvittavat lisäykset. Klerckerin puiston muinaismuisto merkitään arkeologisen selvityksen pohjalta kaavaan.

Kanta-Hämeen pelastuslaitoksella, Loimua Oy:llä ja Telia Finland Oy:llä ei ollut huomautettavaa.

Muistutukset

Muistutukset käsitelivät yksittäisiin tontteihin liittyviä tarkennuspyyntöjä sekä yleisempiä teemoja, kuten kaupunkirakenteen tiivistäminen, rakennusten sijoittelu tontilla, rakennusoikeuden leikkaaminen, Pintiälänpuiston muuttaminen asuinrakentamiseen ja hulevesien käsittely alueella. Kaavalaatomisperiaatteiden, kantakaupungin yleiskaavan, maankäyttö- ja rakennuslain sekä asetuksen, KHO:n ennakotapausten ja ympäristöministeriön ohjeiden linjausten mukaisiin pyyntöihin on suostuttu, näiden vastaisiin ei. Perustelut löytyvät vuorovaikutusraportista. Hyväksymiskäsittelyyn lähteneeseen kaavakarttaan tehdyt muutokset ovat vähäisiä..

Lyhennelmät lausunnoista ja muistutuksista sekä vastineet niihin ovat vuorovaikutusraportissa liitteessä 3.

3.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoite

Asemantaustan alue on ollut jatkuvan muutoksen alla viime vuosikymmenet. Vanha rakennuskanta on uusiutunut tavalla, joka on rikkonut perinteistä kaupunkikuvaa. Ongelma juontaa 1970-luvulla laadittuun asemakaavaan, joka säilytti vanhat suuret rakennusoikeudet, mutta salli niiden sijoittamisen yhteen kerrokseen. Asemantaustan asemakaavan uudelleenarviointitarve tiedostettiin Hämeenlinnassa jo 1980-luvulla, kun havaittiin suurten rakennusoikeuksien toteutumisen merkitys kaupunkikuvalle ja alueen rakenteelle, mutta kaavamuutoksen käynnistäminen on ollut hidasta.

Suunnittelualue on maakuntaliiton selvityksissä arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Tämä status tulee näkyä myös asemakaavassa. Rakennettu kulttuuriympäristö on kokonaisuus, joka muodostuu yhdyskuntarakenteesta, rakennuksista sisä- ja ulkotiloineen, pihoista ja puistoista, teknisistä rakenteista, kuten kaduista ja muista ihmisen rakentamista kohteista ympäristössä. Maakunnallisesti arvokas rakennettu ympäristö sisältää maakunnallisesti edustaviksi katsottuja piirteitä ja arvoja. Kaavan on tavoitteena suojella näitä arvoja.

Toinen päätavoite tulee kaupungin strategiasta, joka edellyttää lähellä keskustaa sijaitsevien vanhojen asuinalueiden maankäytön tehostamista. Tämä tarkoittaa suurien tonttien jakamista ja uusien rakennusalojen osoittamista. Vanhan rakenteen vaalimisen ja maankäytön tehostamisen yhdistäminen muodostaa kaavatyölle poikkeuksellisen suuren haasteen.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN PERIAATTEET

3.41 Kantakaupungin yleiskaava 2035, Täydennysrakentamisen selvitys

Kantakaupungin yleiskaavaan 2035 liittyvässä täydennysrakentamisen selvityksessä todetaan alueen status maakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä. Uudisrakentamisen liittymiseen kaupungin osan rakennusperinteeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Alueen vanha rakennuskanta edustaa aikansa korkeatasoista arkkitehtuuria, joten uudisrakentamisen tulee olla erityisen korkeatasoista. Selvityksessä määritellään muodostuvien pientalotonttien minimikooksi 500 m² ja rakennusoikeudeksi uudella tontilla 200 m². Aulangontien varren 1960-luvun kerrostalojen arkkitehtuurin ominaispiirteitä ei tule muuttaa. Alueelle voidaan rakentaa uusia, enintään 4-kerroksisia kerrostaloja.

3.42 Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymät periaatteet

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi kokouksessaan 22.10.2019 periaatteet Asemantaustan kaavamuutoksen suunnittelulle. Kaavamuutoksen periaatteet on laadittu ennen varsinaisen suunnittelutyön aloittamista, sillä ne selventävät asukkaille kaavan tavoitteita ja mahdollisuuksia sekä konkretisoivat sen menetelmiä. Periaatteet turvaavat myös kiinteistönomistajien yhdenvertaista kohtelua ja helpottavat sekä kaavoittajan että päättäjien työtä. Lautakunnan kokouksessa ehdotettiin, että uudisrakennusten tulisi olla puurakenteisia.

Suunnitteluperiaatteet pientalotonteille

1. Alueen tiivistäminen

- Asemantaustan pientaloalueella suositetaan täydennysrakentamista kaupungin strategian ja kantakaupungin yleiskaava 2035 mukaisesti. Täydennysrakentaminen voi tapahtua laajentamalla olemassa olevia rakennuksia, lisäämällä rakennuksia olemassa oleville tontille tai tonttien jakamisen kautta.

2. Vanhan kaupunkirakenteen vaaliminen ja rakennussuojelu

- Asemantausta on maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Asemakaavan muutos laaditaan siten, että se tukee alueella olemassa olevien,

rakennus- ja kulttuurihistorialtaan arvokkaiden ja kokonaisuuden kannalta merkittävien rakennusten ja pihapiirien säilymistä ja peruskorjausta sekä alueelle tyypillisten katunäkymien ja arvokkaiden aluekokonaisuuksien säilymistä.

- Ennen vuotta 1945 rakennetut asuinrakennukset ja talousrakennukset suojellaan pääsääntöisesti. Niitä on alueella poikkeuksellisen paljon ja osa niistä muodostaa vielä pieniä aluekokonaisuuksia.
- Myös erityisiä rakennus- tai kulttuurihistoriallisia arvoja omaavia, vuoden 1945 jälkeen rakennettuja rakennuksia tai aluekokonaisuuksia voidaan suojella.

3. Uudisrakentamisen sopeutuminen alueelle

- Uudisrakennusten sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja niiden liittymiseen kaupunginosan rakennusperinteeseen on kiinnitettävä alueella erityistä huomiota. Uudisrakennusten tulee sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalien, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen ja ympäröiviin rakennuksiin ja niiden tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten ja niihin liittyvien piha-alueiden kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Uudisrakennuksien tulee olla moderneja, oman aikansa edustajia. Uusvanhojen rakennuksien rakentamista eli vanhan rakennustavan kopioimista alueelle tulee välttää ja ajallinen kerroksellisuus saa näkyä, sillä kokonaisuuden arvot voidaan säilyttää muilla keinoin.

4. Rakennuksiin sijoitettavat toiminnot

- Alueen pääkäyttötarkoitus on asuminen. Myös talousrakennuksiin saa sijoittaa asuin- ja harrastetiloja. Alueen rakennuksiin voidaan sijoittaa lisäksi asemakaavamerkinnän osoittama määrä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta liike- ja työtilaa. Liike- ja työtilan käyttö ei saa aiheuttaa ympäristöön melua, päästöjä, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.

5. Pientalotonttien jakaminen

- Pääsääntöisesti yli 1000 m² käsittävät pientalotontit voidaan jakaa siten, että uudet muodostuvat tontit ovat yli 500 m².
- Tontin jakaminen tapahtuu pääsääntöisesti siten, että muodostuvat tontit ovat suunnilleen saman kokoiset ja jakaminen tapahtuu suoraviivaisesti.
- Olemassa olevien rakennusten sijainnista tai tontin muodosta johtuen kaikkia yli 1000 m² tontteja ei voida jakaa.
- Yli 1000 m² käsittävälle tontille voidaan myös osoittaa kaksi asuinrakennusta ilman että tonttia jaetaan. Tällöin tontin osien hallinnasta voidaan sopia esimerkiksi muodostamalla asunto-osakeyhtiö, hallinnanjakosopimuksella tai tontti voidaan jakaa myöhemmin.
- Jos tontti jaetaan, maksetaan siitä rakentamattomana korotettua kiinteistöveroa. Kiinteistön verotusarvo määrätään erikseen maapohjan ja rakennuksen osalta. Yleinen kiinteistöveri Hämeenlinnassa 2019 on 1,35%, vakituisen asunnon 0,6%, vapaa-ajanasunnon 1,4% ja rakentamattoman tontin 3,3% jälleenhankinta-arvosta

6. Rakennusoikeuden pienentäminen

- Kaavamuutoksen yksi lähtökohta on, että alun perin pientaloalueeksi syntyneellä alueella ei rakenneta enää lisää rivitaloja, jotka rikkovat kaupunkikuvaa.
- Toisaalta aluetta halutaan tiivistää, jotta maankäyttö lähellä keskustaa sijaitsevassa kaupunginosassa olisi tehokkaampaa. Tiivistäminen tarkoittaa uusien erillispientalojen rakentamismahdollisuuksien lisäämistä. Kaupunkirakenteen tiivistämisestä huolimatta ei kaikilla tonteilla kyetä käyttämään nykyisiä rakennusoikeuksia, joten niitä pienennetään.

7. Pientalotonttien rakennusoikeudet

- Jakamattoman tontin rakennusoikeus on pääsääntöisesti 250 m² (200 asuinrakennus+50 talousrakennus).
- Jaetun tontin rakennusoikeus on 210 m² (170 asuinrakennus+40 talousrakennus).
- Jos jakamaton tontti on alle 700 m², on rakennusoikeus (170 asuinrakennus+40 talousrakennus).

- Talousrakennuksen rakennusoikeus sisältää autokatokset.
- Mikäli tontilla on rakennettu enemmän, merkitään rakennusoikeudeksi toteutettu kerrosala.
- Suojeltujen, sr-14 –merkinnällä varustettujen talousrakennusten kerrosalaa ei lasketa rakennusoikeuteen, jotta ne säilytettäisiin. Tonteilla, joilla on sr-14 –merkittyjä talousrakennuksia, on lisäksi periaatteiden mukainen talousrakennusten rakennusoikeus. Sr-14 –merkinnällä varustetun talousrakennuksen koon ollessa yli 100 kem², yli menevä osa vähennetään talousrakennuksen rakennusoikeudesta.
- Mikäli sr-14 –merkinnällä varustettu talousrakennus joudutaan purkamaan, voidaan sen tilalle rakentaa uusi, jonka kerrosala vähennetään tontin talousrakennusten rakennusoikeudesta.

8. Rakennusten, rakennelmien ja asuntojen määrä sekä sijainti tontilla

- Jakamattomalla tontilla voi olla korkeintaan kaksi asuinrakennusta ja jaetulla tontilla korkeintaan yksi. Asuinrakennuksessa voi olla korkeintaan kaksi asuntoa. Talousrakennukseen saa lisäksi sijoittaa asunnon. Tällöin jakamattomalla tontilla voi sijaita maksimissaan 5 asuntoa ja jaetulla tontilla 3 asuntoa.
- Rakennusalojen ulkopuolelle voi lisäksi rakentaa enintään kaksi pientä, alle 10 m² käsittävää varastoa tai muuta piharakennelmaa.
- Rakennusalat osoitetaan niin, että tontille muodostuu mahdollisimman suuri oleskelupiha edulliseen ilmansuuntaan.

9. Kerrosluku, kattokaltevuus ja hahmo

- Rakennusten perinteinen kerrosluku on ollut I u1/2 – I u2/3 eli pääkerroksen yläpuolella ullakon korkeudella on asuintiloja noin ½ - 2/3 pääkerroksen pinta-alasta, mansardikattoisilla rakennuksilla jopa 4/5 pääkerroksen pinta-alasta. Tämä tarkoittaa korkeahkoa, noppamaista, harjakattoista rakennusmassaa, jonka kattokulma on melko jyrkkä. Uusi rakentaminen pyritään hahmoltaan sopeuttamaan vanhaan eli kerrosluvun tulee jatkossakin olla Iu½ - Iu2/3 ja kattokaltevuuden noin 1:1,5-1:2. Uusien yksikerroksisten rakennusten rakentaminen ei ole sallittua. Rakennusten runkosyvyys on maksimissaan 9 metriä ja pituus maksimissaan 13 metriä, lukuun ottamatta pihan puolelle sijoittuvia kuisteja, erkkereitä tai vastaavia rakennusosia. Talousrakennuksen runkosyvyys saa olla maksimissaan 6 metriä.

10. Rakennusten etäisyydet

- Oleskeluun sopivan piha-alueen kasvattamiseksi on pienillä tonteilla tarpeen sallia talousrakennuksien rakentaminen lähelle tai kiinni naapurin rajan.

11. Autopaikkojen määrä

- Autopaikkoja tulee järjestää tontille 1 ap/asunto sekä 1 varapaikka. Varapaikka voidaan osoittaa myös peräkkäin tavallisen autopaikan kanssa tai tarvittaessa nurmikolle. Liike- ja työtilojen osalta autopaikkanormi on 1ap.

12. Tonttijaon ja lohkomisen kustannukset

- Asemakaavan muutoksen ja sen yhteydessä laadittavan tonttijaon kustannuksista vastaa kaupunki. Uuden tontin lohkomiskustannukset tulevat kiinteistönomistajan vastattaviksi.

Suunnitteluperiaatteet kerrostalotonteille

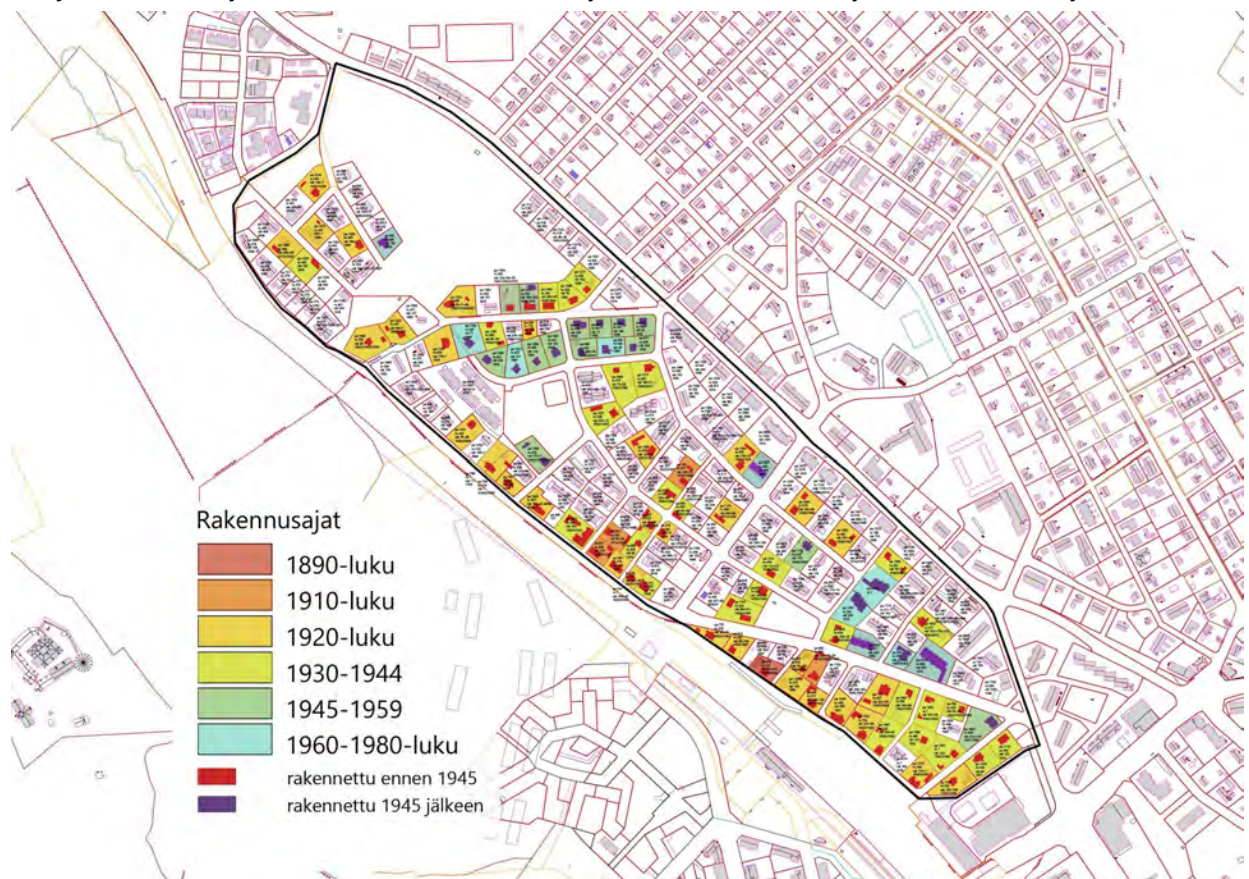
Aulangontien kerrostalotonttien rakennusoikeudet pysyvät ennallaan, sillä kokoojakadun varsi on tarpeen toteuttaa tehokkaammin ja voimassa olevat rakennusoikeudet ovat pääsääntöisesti jo toteutuneet. Mikäli toteutunut kerrosala on rakennusoikeutta suurempi, merkitään rakennusoikeudeksi toteutunut kerrosala. Aulangontien rakennukset ohjataan pääsääntöisesti rakennettaviksi kiinni kadun puoleiseen rakennusalan rajaan.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaikilla kaavaan sisältyvillä ratkaisulla pyritään vaalimaan alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja ja ohjaamaan uudisrakentamista sopeutumaan olemassa olevaan kokonaisuuteen. Kaava noudattaa lautakunnan määrittämiä suunnitteluperiaatteita. Kaava-alueen kadut pysyvät pääsääntöisesti ennallaan, muutokset tapahtuvat korttelien ja tonttien sisällä.

Ennen vuotta 1945 rakennetut rakennukset on pääsääntöisesti suojeltu. Myös erityisiä rakennus- tai kulttuurihistoriallisia arvoja omaavia, vuoden 1945 jälkeen rakennettuja rakennuksia on suojeltu. Suurin osa suojelluista rakennuksista on asuinrakennuksia (82 kpl). Tämä on vajaa 60% alueen pientaloista. Suojeltuja talousrakennuksia on 35 kappaletta. Yhteensä kaavalla suojeltuja rakennuksia on 117. Näistä 18 rakennusta on vuoden 1945 jälkeen rakennettuja. Ennen vuotta 1945 rakennetuista rakennuksista on jätetty suojelematta ne, jotka ovat täysin menettäneet alkuperäiset ominaispiirteensä, ovat korjauskelvottomia tai ovat saaneet purkuluvan ennen rakennuskiellon alkamista. Ehdotusvaiheessa rakennusinventoinnin tarkennuttua suojeltiin vielä neljä vuoden 1945 jälkeen rakennettua asuinrakennusta, joista kolme on rivitaloja. Kaavalla suojeltuja rakennuksia on siis yhteensä 121, joista 86 on asuinrakennuksia ja 22 on vuoden 1945 jälkeen rakennettuja.



Kuva 34. Kaikki kaavalla suojellut rakennukset ja niiden rakennusajat.

Kaava ohjaa uudisrakentamista sopeutumaan vanhaan kaupunkirakenteeseen mm. kerrosluvun, rakennuksen dimensioiden, ulkoarhitektuurin ja harjansuunnan avulla. Rakennusten sijaintia tontilla ohjataan tiukoilla rakennusalueiden rajoilla ja nuolilla, jotka määräävät rakennusalan sivun, johon rakennuksen on rajauduttava. Uudisrakennusten tulee kuitenkin olla moderneja, omaa aikaansa edustavia rakennuksia. Talousrakennuksiin saa sijoittaa asunnon tai työtilan, kuten perinteisesti on ollut. Tällä pyritään pitämään alueen toiminnot mahdollisimman monipuolisina.

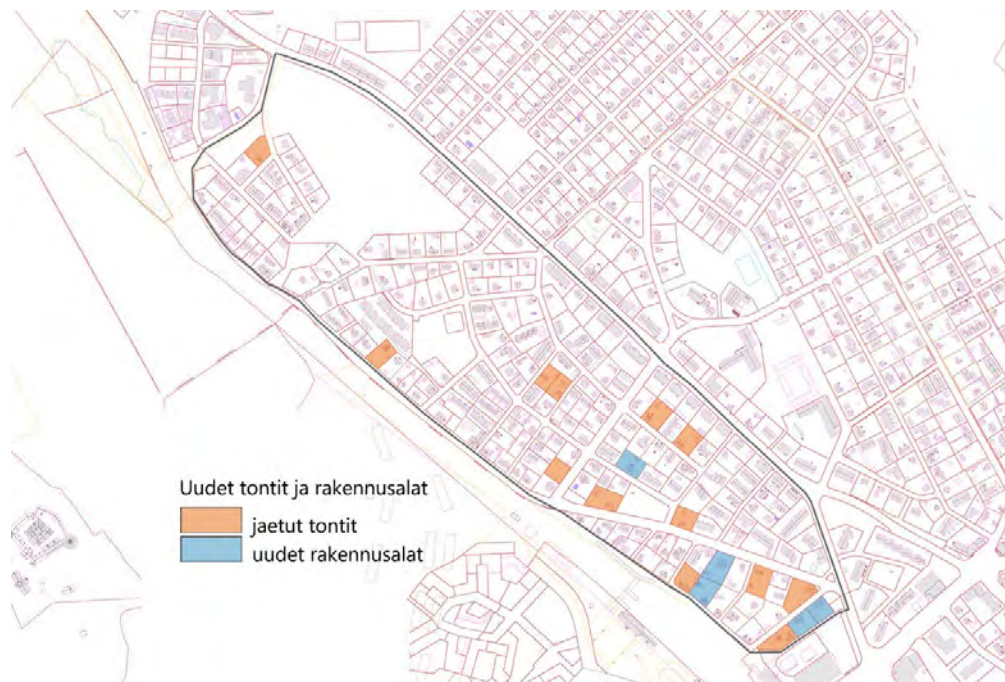
Kaavamutoksella pääsääntöisesti todetaan nykyisen rakentamisen määrä ja tehdään mahdolliseksi maltillinen lisärakentaminen pientalotonteille. Uusien rivitalojen rakentamista ei sallita ja rakennusoikeuksia leikataan tästä johtuen pientalotonteilta. Alueen tiivistämistä edistetään kuitenkin uusien rakennusalojen ja tonttien jakamismahdollisuuden kautta. Uusien rakennusalojen osoittaminen ja tonttien jakaminen tapahtuu kaupunkirakennelautakunnan hyväksymien periaatteiden mukaisesti. Tontinjakomahdollisuutta on tarjottu 30 kiinteistölle, joista luonnosvaiheessa 14 tarttui tilaisuuteen. Ehdotusvaiheessa kaksi perui jakamisen, joten jakoja jäi voimaan 12. Tontti voidaan jakaa joko sitovasti tai ohjeellisesti. Jälkimmäisessä tapauksessa tontti voidaan lohkoa myöhemminkin. Toisen asuinrakennuksen rakennusala on tarjottu 19 tontille, joista 5 on ottanut sen vastaan. Kaupungin omistama Pintiälänpuisto on merkitty kahdeksi tontiksi. Kaikkiaan luonnoksessa on 19 uutta omakotitalon rakennuspaikkaa, jotka toteutuessaan merkitsisivät 9%:n lisäystä pientalojen rakennuskantaan.

Uudet rakennusalat on pyritty merkitsemään siten, että tonteille muodostuu mahdollisimman suuri yhtenäinen piha-alue edulliseen ilmansuuntaan. Tästä johtuen erityisesti talousrakennuksia joudutaan sijoittamaan lähemmäksi kuin 4 metriä naapurin rajasta ja rakennusten etäisyys toisistaan saattaa olla alle 8 metriä. Osa vanhoista talousrakennuksista on alun perin rakennettu kiinni naapurin rajaan. Edellä mainituissa tapauksissa tulee rakentamisen yhteydessä huomioida palomääräykset.

Rivitalotonteilla todetaan nykyinen rakentamisen määrä, joka merkitään rakennusoikeudeksi. Kerrostalotonteilla säilyy aikaisempi rakennusoikeus, joka pääsääntöisesti on niillä käytettykin.

Alueelle tyypillistä vehreyttä halutaan ylläpitää järjestämällä tonteille mahdollisimman suuret piha-alueet. Kaava velvoittaa säilyttämään suuria yksittäispuita ja muun kasvillisuuden sekä pihoille tyypillinen järjestelyn ja uudistamaan viherympäristöä alueelle ominaisessa hengessä. Kaavaan on merkitty suojeltavana puuna Pekantien tammi (Jutila, Heli 2016 "Hämeenlinnan luonnonmuistomerkit". Hämeenlinnan ympäristöjulkaisu 37).

Klerckerin puiston pohjoisosa merkitään aluevarausmerkinnällä SM (Muinaismuistoalue). Sen sisällä rajattu tykkipatterin jäännös merkitään alueenosaksi, jolla sijaitsee muinaismuistolaita rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm-1).



Kuva 35. Uudet tontit ja uudet rakennusalat.

4.2 MITOITUS

Maankäyttö jakautuu käyttötarkoitusten mukaisesti seuraavasti:

Maankäyttö	Pinta-ala, n. ha	Kerrosala, kem ²
AL	0,29	1105
AK-6	0,81	4080
AL-1	2,80	17500
AO/s-25	15,29	39688
AP-15	5,46	19867
V	7,49	
L, kadut	6,58	
S	0,26	
YHTEENSÄ	38,95	82240

4.3 ALUEVARAUKSET

4.31 Korttelialueet

- AK-6** Asuinkerrostalojen korttelialue. Uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja sen liittymiseen kaupunginosan rakennusperinteeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Uudisrakennusten tulee sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalin, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen sekä ympäröiviin rakennuksiin ja niiden tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten ja niihin liittyvien piha-alueiden kanssa yhteinen kokonaisuus. Alueen vehreys, suuret yksittäispuut ja muu kasvillisuus sekä pihaille tyypillinen järjestely tulee säilyttää ja viherympäristöä tulee uudistaa alueelle ominaisessa hengessä.
- AL-1** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Uudisrakennukseen tai olemassa olevaan rakennukseen tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.
- AL-9** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia. Uudisrakennusten julkisivut on suunniteltava niin, että ne sopeutuvat yhteen suojeltaviksi osoitettujen rakennusten kanssa mittasuhteiden, kattomuodon, julkisivujen rakennusaineen, pintojen ja väritysten osalta.
- AO/s-25** Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella olevien rakennusten ja piha-alueiden kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvan kannalta merkittävät ominaispiirteet säilytetään. Rakennukset ja piharakenteet tulee korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjata niiden kulttuurihistorialliset arvot säilyttävällä tavalla. Milloin rakennuksissa tai niiden lähiympäristössä on suoritettu toimenpiteitä näiden pyrkimysten vastaisesti, tulee muutokset lisärakennus- tai muutostöiden yhteydessä korjata tyyliin sopivalla tavalla ja häiritsevät rakennelmat poistaa. Myös vehreys, alueen ympäristökokonaisuuden kannalta arvokas luonnonpuusto ja muu kasvillisuus sekä pihaille tyypillinen järjestely tulee säilyttää ja viherympäristöä tulee uudistaa alueelle ominaisessa hengessä.

Uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja sen liittymiseen kaupunginosan rakennusperinteeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Uudisrakennusten tulee olla moderneja ja sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalin, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen sekä ympäröiviin rakennuksiin ja niiden tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten ja niihin liittyvien piha-alueiden kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Uudisrakentamisen ja uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen yhteydessä tulee tontille laatia hulevesisuunnitelma.

- Tontille saa sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja enintään 30% tontin yhteenlasketusta kerrosalasta. Tontille saa sijoittaa enintään kolme asuntoa; kaksi asuinrakennukseen ja yhden talousrakennukseen.
- AP-15 Asuinpientalojen korttelialue. Uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja sen liittymiseen kaupunginosan rakennusperinteeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Uudisrakennusten tulee sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalin, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen sekä ympäröiviin rakennuksiin ja niiden tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten ja niihin liittyvien piha-alueiden kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Myös vehreys, alueen ympäristökokonaisuuden kannalta arvokas luonnonpuusto ja muu kasvillisuus sekä pihuille tyypillinen järjestely tulee säilyttää ja viherympäristöä tulee uudistaa alueelle ominaisessa hengessä.
- KL-9 Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa lisäksi sijoittaa polttoaineen automaattisen jakeluaseman.
- SM Muinaismuistoalue.

4.32 Muut alueet

- LP Yleinen pysäköintialue.
- VP Puisto.

4.33 Kaavamerkinnot ja määräykset

- sr-13 Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä asuinrakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään.
- sr-14 Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä talousrakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään.
- 200+t5++sr-14 Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa tontilla sallitun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan neliömetreinä. Toinen luku ilmoittaa edellä mainitun kerrosalan lisäksi sallitun talousrakennuksen kerrosalan neliömetreinä. Kolmas luku ilmoittaa, että edellä mainittujen kerrosalojen lisäksi sallitaan sr-14 –merkinnällä osoitetun talousrakennuksen kerrosala. Mikäli sr-14 –merkinnällä osoitettu talousrakennus puretaan tai tuhoutuu muuten, sen rakennusoikeus menetetään.”
- s-15 Suojeltava alueen osa. Alueella sijaitsee luonnonmukainen avokallio.
- //////// Säilytettävä tukimuuri, jota ei saa purkaa.
- sm Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös.
- O Suojeltava puu.

Yleismääräyksiä:

AL-korttelialueilla:

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa korttelialueilla rakentaa:

- teknisiä tiloja ja asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerroksiin
- hissikuilut ja porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa
- Edellä mainittujen tilojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 25 % asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.
- Ilmastoinnin laitteet tulee sijoittaa kerroksiin. Nämä tilat saa rakentaa asemakaavakartassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

AO/s-25 tontit:

- Asuinrakennuksen rungon syvyys saa olla korkeintaan 9 metriä ja pituus korkeintaan 13 metriä. Pihan puolelle voidaan sijoittaa kuisteja, erkkereitä tai vastaavia rungosta ulkonevia rakennusosia rungon maksimileveyden rajoittamatta. Talousrakennuksen runkosyvyys saa olla korkeintaan 6 metriä.
- Rinteessä sijaitsevilla tontilla saa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja sijoittaa pääkerroksen lisäksi rinteeseen sijoittuvan kellarin tasolle enintään 50% pääkerroksen pinta-alasta.
- Ennen vuotta 1945 rakennettujen asuinrakennusten vaipan sisään voidaan kunnostaa asuintiloja kerrosluvun sitä estämättä.

AP-15 tontit:

- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten runko tulee porrastaa maaston mukaisesti siten, että jokaisen asunnon sisäänkäynnin kohdalla rakennus on samankorkuinen.”
- Rinteessä sijaitsevilla tontilla saa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja sijoittaa pääkerroksen lisäksi rinteeseen sijoittuvan kellarin tasolle enintään 50% pääkerroksen pinta-alasta.

Autopaikkamääräys:

- AK-6: 1 ap / 80 kem² 1 vieraspaikka / 10 asuntoa
- AL-1 ja AL-9: asuintilat 1 ap/ 85 kem² ja liiketilat 1 ap / 70 kem²
- AP-15: 1,5 ap / as + 1 vieraspaikka / 3 as
- AO/s-25: 1 ap / as + 1 vieraspaikka

Polkupyöräpaikkoja on varattava tonteilla seuraavasti:

- 2 paikkaa kutakin asuinhuoneistoa kohden
- asuinhuoneistojen polkupyöräpaikoista vähintään puolet on rakennettava katetuiksi
- vähintään 1 pp / 200 k-m² kutakin liikehuoneistoa kohden

Piha-alueet:

- Tonteista on esitettävä rakennuslupavaiheessa pihasuunnitelma.
- Tontilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta
AO_tontit: 50 m²/as
AP-tontit: 20 m²/as
AL-tontit: 10 m² / 100 m² asuinkerrosalaa
- Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintipaikkoina, tulee istuttaa.

4.4 TONTTIEN JAKAMINEN

Tonttien jakamista alueella on helpotettu käyttämällä tarvittaessa ohjeellista rajaa, jolloin rakentamattomasta puoliskosta ei mene korotettua kiinteistöveroä. Tontti voidaan tällöin lohkoa myöhemmin ohjeellisen rajan mukaisesti. Suurille tonteille on tarjottu seuraavat mahdollisuudet:

1. Kaavaan merkitään jaettavan tontin puoliskojen väliin raja (yhtenäinen viiva): tonttijako tehdään asemakaavan yhteydessä sen mukaan ja voidaan lohkoa sen jälkeen. Rakentamattomasta tontin puolikkaasta menee korotettu kiinteistövero.
2. Kaavaan merkitään jaettavan tontin puoliskojen väliin ohjeellinen raja (katkoviiva); myöhempi jakaminen edellyttää erillistä tonttijakoa, suoritetaan tällöin ohjeellisen rajan mukaan. Rakentamattomasta tontin puolikkaasta ei mene korotettua kiinteistöveroa.
3. Kaavaan ei merkitä mitään rajaa: myöhempi jakaminen edellyttää erillistä tonttijakoa. Kiinteistövero pysyy ennallaan. Jos tontti jaetaan myöhemmin, jolloin tontin jakolinja täytyy määrittää uudelleen.
4. Kiinteistön rajat pidetään ennallaan.

Tonttijaon ja lohkomisen näkökulmasta tilanne on siis sama 2 ja 3 kohdissa, mutta 2 kohdassa tontin mahdollinen jakolinja näkyy kaavassa, mikä tuo esille mahdollisuuden ja saattaa olla etu esim. kiinteistökaupan yhteydessä ja tontin arvoa määriteltäessä.

4.5 KAAVAN VAIKUTUKSET

4.41 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Kaavamuutos on suojelukaava, jonka avulla vaalitaan alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja ja ohjataan uutta rakentamista sopeutumaan ympäristöönsä. Kaavalla myös tehostetaan maankäyttöä, mikä näkyy pitkällä tähtäimellä kaupunkikuvassa uutena rakennuskantana. Uudisrakennuspaikkoja on 21 kpl, joista kaikki eivät todennäköisesti toteudu. Muinaismuisto Klerckerin puistossa suojellaan. Kaavan merkittävin vaikutus on vakiinnuttaa olemassa oleva tilanne ja pysäyttää uhka rakennetun kulttuuriympäristön muuttumisesta sen arvoa alentavalla tavalla.

4.42 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueen puistot säilyvät ja pientalojen aluevarausmerkintä pitää sisällään vaatimuksen, että alueen vehreys, alueen ympäristökokonaisuuden kannalta arvokas luonnonpuusto ja muu kasvillisuus sekä pihoille tyypillinen järjestely tulee säilyttää ja viherympäristöä tulee uudistaa alueelle ominaisessa hengessä. Kaavamuutos tukee siis nykyisen puutarhamaisen ympäristön säilymistä. Yhden tontin kokoinen Pintiälänpuisto Tuomelankadun radan puoleisessa päässä muutetaan AO-tontiksi, sillä puistoa ei ole koskaan rakennettu ja alueella ei ole pienuutensa vuoksi käyttöä tai luontoarvojensa vuoksi merkitystä puistona.

4.43 Kaavamuutoksen vaikutukset liikenneturvallisuuteen

Alueen tiivistymisen myötä syntyy lisää liikennettä, mutta määrät eivät ole kovin suuria. Katualueisiin ei ole tulossa muutoksia uuden kaavan myötä. Liikennesuunnittelu tutkii pendelöinti liikenteen ja pysäköinnin ohjaustarpeita radan kevytliikenteen alikulun läheisyydessä.

4.44 Kaavamuutoksen vaikutukset talouteen

Yksittäisen kiinteistön omistajan näkökulmasta vanhan rakennuksen suojelulla on taloudellista merkitystä, sillä tiukentuvat energiamääräykset eivät koske suojelurakennuksia. Näin ollen vältetään mittavilta lisäeristyksiltä, jotka helposti myös alentavat vanhan talon rakennushistoriallista arvoa. Myöskään energiatodistusta ei tarvita. Suojelumääräyksen nojalla on mahdollista anoa rakennusperinnön ylläpitämiseen suunnattuja avustuksia.

Yhdyskuntatalouden näkökulmasta on edullista toimia kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti tukemalla vanhan rakennuskannan korjaamista sekä ohjaamalla uutta rakentamista valmiiden verkostojen äärelle.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaavoituksen ja maankäytön kannalta käytettävät melutason ohjearvot on annettu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Päätöstä sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyssä. Päätöksessä ohjearvot on annettu päiväajan klo 7–22 ja yöajan klo 22–7 ekvivalentti- eli keskiäänitasoina. Vanhoilla asuntoalueilla liikennemelun tulee päivällä ulkoalueilla jäädä alle 55dB(A) ja yöllä alle 50 dB(A). Rakennusten sijoittelulla voidaan vaikuttaa ohjearvojen mukaisten piha-alueiden muodostamiseen melualueelle.

Asemantaustan melualueella on runsaasti vanhaa rakennuskantaa, jota ei voi jälkikäteen velvoittaa täyttämään nykyisiä melumääräyksiä, mutta uudisrakentamista koskevat melumerkinnot on osoitettu kaavassa. Melulta suojattua ulko-oleskelualueutta tulee AO- ja AP-tonteilla osoittaa kaavamääräysten mukaisesti. Tämä voidaan pääsääntöisesti toteuttaa rakennusten sijoittelulla.

5 RAKENNUSTAPAOHJE

Asemakaavaan liittyvät rakennustapaohjeet (RO-2566) ohjaavat yksilöllisemmin korjaus- ja uudisrakentamista alueella.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman ja tonttijaon vahvistuttua niiltä osin kuin se on tarpeen.

Kaupunki valvoo rakennuslupaharkinnan ja -valvonnan kautta rakennusten ja ympäristörakentamisen soveltumista alueelle.

Hämeenlinna 9. päivänä helmikuuta 2022

Jari Mettälä
asemakaava-arkkitehti

Lähteet:

- 1 Kyliä ja kortteleita. Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvitys. Jari Heiskanen, Maria Ivars 2003.
- 2 Maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt. Hämeen liitto 2019.
- 3 Vanajan historia III. Anna-Maria Vilkuna. Wanaja-seura ry. 2004.
- 4 Arx Tavastica 8. Hämeenlinna-seuran julkaisuja 1989.
- 5 Hämeenlinnan kaupungin historia III (1809-75). K.O. Lindeqvist 1930.
- 6 Hätilän yhteiskoulun rakennusinventointi. Jari Heiskanen 2016.
- 7 Hämeenlinnan kaupunginarkiston karttakokoelma.
- 8 Hämeenlinnan kaupungin karttakokoelma.
- 9 Hätilän yhteiskoulun rakennusinventointi. Jari Heiskanen 2016.
- 10 Kantakaupungin yleiskaava 2035, Täydennysrakentamisen selvitys 1.6.2017
- 11 https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Luonto/Maisemat/Arvokkaat_maisemaalueet, haettu 31.10.2019
- 12 Arvokkaat maisema-alueet. Ympäristöministeriö, Ympäristönsuojeluosasto. Maisema-alue työryhmän mietintö II, Mietintö 66/1992.
- 13 Vanajaveden laakson maisema, esihistoria, rakennettu kulttuuriympäristö ja luonto. Alueelliset ympäristöjulkaisut nro 245. Hämeen ympäristökeskus, 2001. Mikkola, Jutila, Putkonen, Seppälä.

LIITE 1 Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	109 Hämeenlinna	Täyttämispvm	14.02.2022
Kaavan nimi	Asemantausta		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	16.02.2021
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	10.12.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	2566
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	38,9427	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	38,9427

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	38,9428	100,0	82053	0,21	0,0000	-10378
A yhteensä	25,1726	64,6	82053	0,33	0,1088	-10378
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	7,4858	19,2			-0,3619	
R yhteensä						
L yhteensä	6,0291	15,5			-0,0022	
E yhteensä						
S yhteensä	0,2553	0,7			0,2553	
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ² +/-]
Yhteensä	114	114

Alamerkinnot

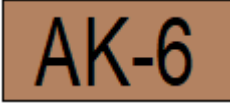
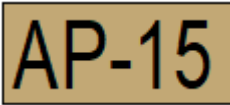
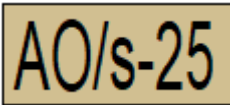
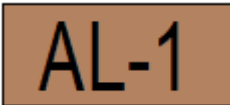
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	38,9428	100,0	82053	0,21	0,0000	-10378
A yhteensä	25,1726	64,6	82053	0,33	0,1088	-10378
AOR					-12,6127	-44144
AP-15	5,9935	23,8	19752	0,33	5,9935	20167
AP-1					-7,5210	-25812
AL-1	2,7960	11,1	16450	0,59	2,7960	17145
AO/s-25	15,2901	60,7	40656	0,27	15,2901	40891
AK-6	0,8060	3,2	4080	0,51	0,8060	4080
AK					-0,5745	-2160
AO					-1,2035	-2773
AL	0,2870	1,1	1115	0,39	-2,6909	-17172
AM					-0,1742	-600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	7,4858	19,2			-0,3619	
UL					-0,3036	
VP	0,4582	6,1			-7,0283	
VL	7,0276	93,9			7,0276	
VK					-0,0576	
R yhteensä						
L yhteensä	6,0291	15,5			-0,0022	
Kadut	5,2560	87,2			-0,0455	
Kev.liik.kadut	0,7152	11,9			0,0433	
LP	0,0579	1,0			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä	0,2553	0,7			0,2553	
SM	0,2553	100,0			0,2553	
M yhteensä						
W yhteensä						

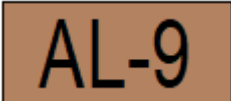
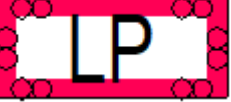
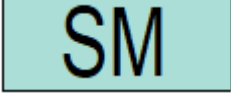
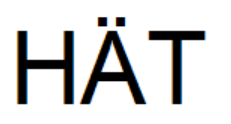
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	114		114	
Asemakaava	114		114	
Ei-asemakaava				

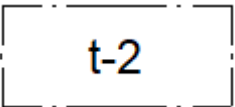
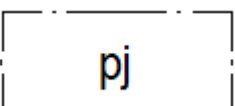
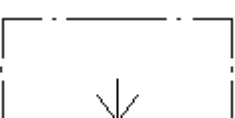
LIITE 2 Kaavakartan pienennös sekä asemakaavamerkinnot ja -määräykset

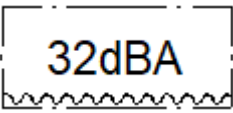
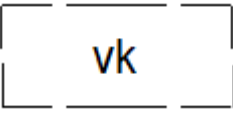
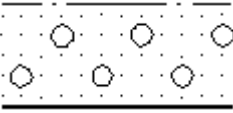
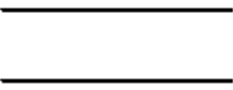
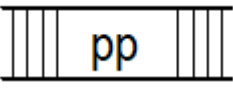
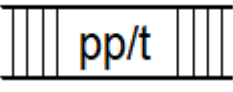
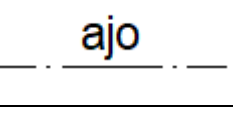
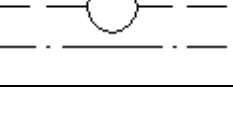
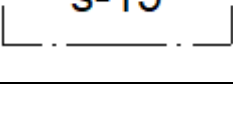
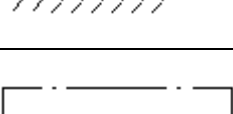
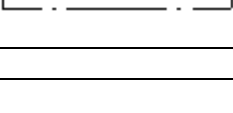


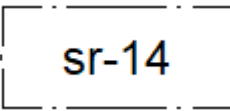
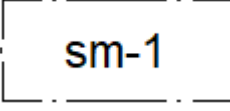
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Kuva	Selitys
	Asuinkerrostalojen korttelialue. Uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja sen liittymiseen kaupunginosan rakennusperinteeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Uudisrakennusten tulee sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalin, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen sekä ympäröiviin rakennuksiin ja niiden tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten ja niihin liittyvien piha-alueiden kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Alueen vehreys, suuret yksittäispuut ja muu kasvillisuus sekä pihoille tyypillinen järjestely tulee säilyttää ja viherympäristöä tulee uudistaa alueelle ominaisessa hengessä.
	Asuinpienalojen korttelialue. Uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja sen liittymiseen kaupunginosan rakennusperinteeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Uudisrakennusten tulee sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalin, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen sekä ympäröiviin rakennuksiin ja niiden tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten ja niihin liittyvien piha-alueiden kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Myös vehreys, alueen ympäristökokonaisuuden kannalta arvokas luonnonpuusto ja muu kasvillisuus sekä pihoille tyypillinen järjestely tulee säilyttää ja viherympäristöä tulee uudistaa alueelle ominaisessa hengessä. Tontille saa sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja enintään 30% tontin yhteenlasketusta kerrosalasta
	Erillispienalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella olevien rakennusten ja piha-alueiden kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvan kannalta merkittävät ominaispiirteet säilytetään. Rakennukset ja piharakenteet tulee korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjata niiden kulttuurihistorialliset arvot säilyttävällä tavalla. Milloin rakennuksissa tai niiden lähiympäristössä on suoritettu toimenpiteitä näiden pyrkimysten vastaisesti, tulee muutokset lisärakennus- tai muutostöiden yhteydessä korjata tyyliin sopivalla tavalla ja häiritsevät rakennelmat poistaa. Myös alueen vehreys, suuret yksittäispuut ja muu kasvillisuus sekä pihoille tyypillinen järjestely tulee säilyttää ja viherympäristöä tulee uudistaa alueelle ominaisessa hengessä. Uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja sen liittymiseen kaupunginosan rakennusperinteeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Uudisrakennusten tulee olla edustaa omaa aikaansa ja sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalin, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen sekä ympäröiviin rakennuksiin ja niiden tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten ja niihin liittyvien piha-alueiden kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Uudisrakentamisen ja uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen yhteydessä tulee tontille laatia hulevesisuunnitelma. Tontille saa sijoittaa liike- ja toimisto- sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja enintään 30% tontin yhteenlasketusta kerrosalasta. Tontille saa sijoittaa enintään kolme asuntoa, joista kaksi asuinrakennukseen ja yhden talousrakennukseen..
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Uudisrakennuksen tai olemassa olevaan rakennukseen tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia. Uudisrakennusten julkisivut on suunniteltava niin, että ne sopeutuvat yhteen suojeltaviksi osoitettujen rakennusten kanssa mittasuhteiden, kattomuodon, julkisivujen rakennusaineen, pintojen ja väritysten osalta.
	Puisto.
	Lähivirkistysalue.
	Yleinen pysäköintialue.
	Muinaismuistoalue.
	3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
	Kaupunginosan numero ja nimi.
	Korttelin numero.

10	Ohjeellisen tontin numero
120	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
200+t60	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa rakennusallalla sallitun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan neliömetreinä. Toinen luku ilmoittaa edellä mainitun kerrosalan lisäksi sallitun talousrakennuksen kerrosalan neliömetrinä.
170+t30+sr14	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa tontilla sallitun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan neliömetreinä. Toinen luku ilmoittaa edellä mainitun kerrosalan lisäksi sallitun talousrakennuksen kerrosalan neliömetrinä. Kolmas luku ilmoittaa, että edellä mainittujen kerrosalojen lisäksi sallitaan sr- 14 merkinnällä osoitetun talousrakennuksen kerrosala. Mikäli sr-14 –merkinnällä osoitettu talousrakennus puretaan tai tuhoutuu muuten, sen rakennusoikeus menetetään.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I u 1/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
<u>IV</u>	Alleviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Talousrakennuksen rakennusala, jolle saa sijoittaa myös yhden asunnon ja liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja.
	Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

	Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00dBA.
	Ohjeellinen leikkipuisto.
	Istutettava alueenosa, jolle on istutettava puita ja pensaita.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
	Alueella oleva ajoyhteys.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Suojeltava alueen osa. Alueella sijaitsee luonnonmukainen avokallio.
	Säilytettävä tukimuuri, jota ei saa purkaa.
	Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä asuinrakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään.

	Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä talousrakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään.
	Suojeltava puu.
	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on kuultava Museovirastoa.
	YLEISMÄÄRÄYKSIÄ: AL-korttelialueilla: Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa korttelialueilla rakentaa: - teknisiä tiloja ja asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerroksiin - hissikuilut ja porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa - Edellä mainittujen tilojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 25 % asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Ilmastoinnin laitteet tulee sijoittaa kerroksiin. Nämä tilat saa rakentaa asemakaavakartassa osoitetun kerrosalan lisäksi. AO/s-25 tontit: - Asuinrakennuksen rungon syvyys saa olla korkeintaan 9 metriä ja pituus korkeintaan 13 metriä. Pihan puolelle voidaan sijoittaa kuisteja, erkkereitä tai vastaavia rungosta ulkonevia rakennusosia rungon maksimileveyden rajoittamatta. Talousrakennuksen runkosyvyys saa olla korkeintaan 6 metriä. - Rinteessä sijaitsevilla tontilla saa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja sijoittaa pääkerroksen lisäksi rinteeseen sijoittuvan kellarin tasolle enintään 50% pääkerroksen pinta-alasta. - Ennen vuotta 1945 rakennettujen asuinrakennusten vaipan sisään voidaan kunnostaa asuintiloja kerrosluvun sitä estämättä. AP-15 tontit: - Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten runko tulee porrastaa maaston mukaisesti siten, että jokaisen asunnon sisäänkäynnin kohdalla rakennus on saman korkuinen. Autopaikkamääräys: - AK-6: 1 ap / 80 kem² 1 vieraspaikka / 10 asuntoa - AL-1 ja AL-9: asuintilat 1 ap/ 85 kem² ja liiketilat 1 ap / 70 kem² - AP-15: 1,5 ap / as + 1 vieraspaikka / 3 as - AO/s-25: 1 ap / as + 1 vieraspaikka Polkupyöräpaikkoja on varattava tonteilla seuraavasti: - 2 paikkaa kutakin asuinhuoneistoa kohden - asuinhuoneistojen polkupyöräpaikoista vähintään puolet on rakennettava katetuiksi - vähintään 1 pp / 200 k-m² kutakin liikehuoneistoa kohden

	Piha-alueet: - Tonteista on esitettävä rakennuslupavaiheessa pihasuunnitelma. - Tontilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta AO_tontit: 50 m2/as AP-tontit: 20 m2/as AL-tontit: 10 m2 / 100 m2 asuinkerrosalaa - Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintipaikkoina, tulee istuttaa. Tähän asemakaavaan liittyvät rakennustapaohjeet RO-2566 ohjaavat yksilöllisemmin korjaus- ja uudisrakentamista alueella.
	ALUEELLE ON LAADITTAVA ERILLINEN SITOVA TONTTIJAKO

LIITE 3 Vuorovaikutusraportti

2566 Asemantaustan asemakaavan muutos

Vuorovaikutusraportti - vireilletulo

Asukkaiden palaute ensimmäisessä asukastilaisuudessa ja kaavoittajan kanssa käydyissä keskusteluissa

Vireilletuloa koskevassa asukastilaisuudessa syntyi runsaasti asukkaiden keskinäistä keskustelua kaavamuutoksen tavoitteista. Pääsääntöisesti oltiin tyytyväisiä, että kaava on tullut vireille ja yritetään pelastaa ne rakennushistorialliset arvot, jotka vielä ovat olemassa. Muutoksen katsottiin kuitenkin tulleen vireille aivan liian myöhään, sillä paljon vanhaa rakennuskantaa on ehditty purkaa. Tonttien jakamismahdollisuutta sekä kehuttiin että kritisoitiin. Kaavan periaatteita pidettiin ristiriitaisina, kun samaan aikaan halutaan säilyttää vanhaa miljöötä, mutta tiivistetään kaupunkirakennetta. Asukkaille kerrottiin, että kaavamuutoksen tavoitteena on tehdä tämä yhteensovittaminen niin, että alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo ei alene, vaan uusi rakentaminen tapahtuu ympäristön ehdoilla ja tukee sen ominaispiirteiden säilymistä.

Kahdenkeskisissä keskusteluissa keskiöön nousi erityisesti rakennussuojelu ja rakennusoikeuksien leikkaaminen. Molemmat herättivät sekä tyytyväisyyttä että kritiikkiä. Mahdollisuuksien karttaan perustuva vuorovaikutus ennen kaavaluonnoksen laatimista ja mahdollisuus henkilökohtaisiin tapaamisiin saivat positiivista palautetta.

Vuorovaikutusraportti - valmisteluvaiheen kuuleminen**Saadut lausunnot**ELY-keskus

Kaavan suunnittelua on ohjannut huolellinen perehtyminen alueen historiaan ja ominaispiirteisiin sekä olemassa olevaan rakennuskantaan. Täydennysrakentamista varten on laadittu selkeät ja johdonmukaiset suunnitteluperiaatteet, joiden avulla uudisrakentaminen sopeutetaan ympäristöön. Hämeen ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Hämeen liitto

Asemakaavan luonnos on maankäytöltään, kaavamerkinnoiltaan ja määräyksineen voimassa olevan maakuntakaavan mukainen, tarkentaa sitä ja edistää maakuntakaavan toteuttamista. Hämeen liitolla ei ole erityistä lausuttavaa asemakaavan luonnoksesta. Mikäli nähtäville asetettava ehdotus ei olennaisesti poikkea luonnoksesta, Hämeen liitolla ei ole tarvetta antaa ehdotuksesta lausuntoa.

Hämeenlinnan kaupunginmuseo

Hämeenlinnan kaupunginmuseo toteaa, että asemakaavamerkintöjen tarkkuustaso vaatii alueella tarkemman rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin. Kaavaluonnoksen tonttikohtaisissa kaavamerkinnoissa pyritään suojelemaan rakennuksien ominaispiirteet ja kulttuurihistorialliset arvot. Jotta kaavan tavoitteet

täyttyvät, on erittäin tärkeää, että jokaisen suojelumerkinnän saaneen rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet esitetään kaava-aineiston yhteydessä selkeästi. Asemakaavoitettavaa aluetta ei ole museon tietojen mukaan tarkkuusinventoitu arkeologisen ja muun kulttuuriperinnön osalta. Tämän vuoksi museo edellyttää, että asemakaava-alue inventoidaan ja arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyvät kohteet merkitään kaavaan.

Kaavoittajan vastine:

Kaavamutostyön tueksi on laadittu rakennusinventointi Hämeenlinnan kaupungin kaavoitusyksikön toimesta. Siihen on koottu kaikki ennen vuotta 1945 rakennetut pientalot sekä ne myöhemmin rakennetut pientalot ja aluekokonaisuudet, joiden katsotaan kuuluvan suojelun piiriin. Inventoinnissa on käyty läpi kullekin aikakaudelle ominaiset rakennustavat ja tyylilliset ominaispiirteet, joihin rakennusten suojelu perustuu. Tämän katsotaan riittävän asemakaavatasoisen rakennussuojelun perusteeksi. Arkeologista tarkkuusinventointia ei katsota tarpeelliseksi, sillä alue on kauttaaltaan rakennettu, osittain jopa kahteen kertaan. Mahdolliset arkeologisesti kiinnostavat kerrostumat ovat ajan saatossa jo pitkälti sekoittuneet.

Rakennustapaohjeeseen on kuitenkin lisätty sitova määräys: "Jos uudisrakentamisen yhteydessä maaperässä havaitaan mahdollinen arkeologinen löytö, tulee siitä olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon, kaupunginmuseoon."

Lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavaa tai tehdä lisäselvityksiä.

Kanta-Hämeen pelastuslaitos

Kaavassa annettu mahdollisuus rakentaa lähelle tai kiinni naapurin rajaa saattaa aiheuttaa tavanomaisesta poikkeavia paloteknisiä vaatimuksia tai rasitteen muodostumisen. Muutoin ei huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Kaavoittajan vastine:

Tämä on tiedossa ja rakennusvalvonta valvoo lain toteutumista näiltä osin.

Kysymyksessä on suojelukaava, jolla tuetaan vanhan kaupunkirakenteen säilymistä niiltä osin, kuin sitä on vielä jäljellä. Alueella on perinteisesti rakennettu lähekkäin tai kiinni toisiinsa, joten kysymyksessä on vanhan perinteen jatkaminen. Mahdollisuus rakentaa lähelle tai kiinni naapurin rajaa on erityisen tärkeää jaetuilla pienillä tonteilla, jotta niille saadaan muodostettua yhtenäistä suojaisaa piha-aluetta. Lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavaa.

Telia Finland Oy

Teliällä on alueella maakaapelointi KTV:n ja laajakaistaliittymille. Nykyinen kaapelointi voidaan laajentaa koskemaan myös jakautuvia tontteja ja tarjota niille samat palvelut. Aulangontien varressa sijaitseville AK-6 ja AL-1 tonteille on mahdollista tarjota palvelut myös valokaapeliverkossa.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Saadut mielipiteet

109-6-3-1008

Mielipide:

- Peruvat aiemman toivomuksensa ohjeellisen tontin jakamisesta ja haluavat pitää sen yhtenä.

Kaavoittajan vastine:

- Kaavaa voidaan tarkistaa ehdotetulla tavalla.

109-15-54-474

Mielipide:

- Pyytää puuliiterin merkitsemistä kaavaan ja talousrakennuksen rakennusalan poistamista Kuljettajantien varresta.

Kaavoittajan vastine:

- Kaavaa voidaan tarkistaa ehdotetulla tavalla.

109-15-52-455

Mielipide:

- Pyytävät ottamaan huomioon, että naapuritontin talousrakennus 2 metrin etäisyydellä rajasta mahdollisesti pimentää heidän asuntoaan.

Kaavoittajan vastine:

- Rakennusjärjestys edellyttää rakennusten sijoittamista vähintään 4 metriä naapurin rajasta, ellei sen rakennusala ole muuten merkitty. As Oy Rautatienkatu 12 on poikkeamisluvalla rakennettu kiinni naapurin rajaan. Tasapuolisen kohtelun nimissä naapuritontillakin pitäisi olla oikeus rakentaa kiinni rajaan. Kaavassa on kuitenkin osoitettu talousrakennuksen rakennusala 2 metrin päähän rajasta, mikä on kaupunkirakennelautakunnan hyväksymien suunnitteluperiaatteiden mukaista. Jotta naapuritontti voidaan jakaa, sen talousrakennukset tulee sijoittaa mahdollisimman lähelle naapurien rajoja, jotta saadaan syntymään yhtenäinen piha-alue. Talousrakennusta ei täten voida siirtää kauemmas rajasta.
- Mielipide ei anna aihetta muuttaa kaavaa.

109-15-67-325

Mielipide:

- Pyytävät tontin säilyttämistä kokonaisena, jotta olemassa olevaa autotallia voidaan laajentaa.

Kaavoittajan vastine:

- Tontti voidaan säilyttää kokonaisena ja autotallille järjestää laajennusmahdollisuus. Tällöin rakennusoikeus muuttuu 200 + t50.

109-15-84-1

Mielipide:

- Asuinrakennuksen kerrosluku tulisi olla I u 2/3 nykyisen tilanteen mukaan.
- Asuinrakennuksen rakennusalan syvyys porrasulokkeen kohdalla tulisi olla 15 m uuden lasikuistin johdosta.
- t-2 puuttuu merkinnöistä

Kaavoittajan vastine:

- Asuinrakennusten kerrosluku koko alueella on I u ½, mutta yleismääräys ” Ennen vuotta 1945 rakennettujen asuinrakennusten vaipan sisään voidaan kunnostaa asuintiloja kerrosluvun sitä estämättä” tekee mahdolliseksi koko vanhan vaipan alaisen tilan käyttämisen asuintarkoitukseen. Kaavaa voidaan muuten tarkistaa ehdotetulla tavalla.

109-404-4-310

Mielipide:

- Pyytävät muuttamaan tontinjakolinja ohjeelliseksi.

Kaavoittajan vastine:

- Jakolinja on ohjeellinen. Ei anna aiheutta tarkistaa kaavakarttaa.

109-15-67-9

Mielipide:

- Pyytää talousrakennuksen rakennusalan laajentamista.

Kaavoittajan vastine:

- Talousrakennuksen rakennusala voidaan laajentaa.

109-15-53-463

Mielipide:

- Mielipiteen antajat pyytävät nykyisen talousrakennuksen paikalle samaa rakennusoikeutta, joka vanhan rakennuksen osalta on käytetty (74 kem²) sekä vanhan autotallin rakennusoikeutta sen lisäksi (24 kem²).

Kaavoittajan vastine:

- Talousrakennuksiin nykyisellään käytetty rakennusoikeus voidaan merkitä kaavaan.

109-6-6-20

Mielipide:

- Vaativat rakennusoikeuden pitämistä 401 kem², kuten voimassa olevassa kaavassa. Lisärakentaminen ei mielipiteen antajan mukaan vaarantaisi luontosuhteita, sillä rakennuksen pohjapinta-ala on niin pieni (kem²).
- 1.4.1996 on saatu poikkeamislupa yksiasuntoisen omakotitalon muuttamisesta kaksiasuntoiseksi asunto-osakeyhtiöksi. Samalla kellarikerros laskettiin kokonaisuudessa rakennusoikeudeksi. Käytetty rakennusoikeus on tällä hetkellä siis 353 kerrosalaneliötä eikä 285, kuten kaavaan on merkitty.

Kaavoittajan vastine:

- Kaavaan voidaan merkitä käytetty rakennusoikeus 353 kem².

109-15-82-464

Mielipide:

- Vaatii tontille voimassa olevan kaavan mukaista rakennusoikeutta
- Pyytää toisen asuinrakennuksen siirtämistä hiljattain puretun rakennuksen paikalle Rautatienkadun varteen

Kaavoittajan vastine:

- Alueen uudet rakennusoikeudet perustuvat alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimiseen ja ne on määritelty kaupunkirakennelautakunnan kokouksessa 22.10.2019.
- Toista rakennusta ei voida sijoittaa Rautatienkadun varteen, sillä näin ollen ei voitaisi muodostaa kahta järkevän muotoista tonttia. Tonttien jakamisen lähtökohtana on, että muodostuu kaksi suoraviivaisesti jaettua, suunnilleen saman kokoista tonttia, jotka ovat alueen rakenteeseen sopivalla tavalla rakennettavissa. Tämä pitää sisällään myös pihojen muodon ja mahdollisuuden hyödyntää niitä.
- Mielipide ei anna aiheutta muuttaa kaavaa.

109-15-46-4

Mielipide:

- Vastustaa viereisen puistotontin 109-15-9903-8 muuttamista kahdeksi pientalotontiksi.
- Vastustaa oman tonttinsa jakamista kahdeksi tontiksi.

Kaavoittajan vastine:

- Viereinen voimassa olevassa kaavassa puistoksi merkitty tontti on kooltaan vähäinen, vanhan omakotitalotontin kokoinen (1069 m²). Sitä ei ole rakennettu puistoksi, vaan se on pitkän aikaa kasvanut pusikkoa. Kaupungilla ei ole tarvetta rakentaa aluetta puistoksi, sillä läheisyydessä on olemassa useita rakennettuja puistoja, mm. Kirjurinpuisto, Eklöfinpuisto ja Klerckerinpuisto. Sen lisäksi aluetta sivuaa rantareitti laajoine ulkoilualueineen. Asemantaustan ja Aulangontien välissä sijaitsee laaja metsäinen mäki, joka muodostaa myös virkistysalueen. Kaupungin suunnittelustrategian ja kantakaupungin yleiskaavan yhteydessä valtuusto on päättänyt keskustan lähellä sijaitsevien vanhojen ja väljien kaupunginosien maankäytön tehostamisesta eli kaupunkirakenteen tiivistämisestä. Uusien tonttien luominen olemassa olevan infran sisään on kuntataloudellisesti järkevämpää kuin uudisalueiden raivaaminen neitseelliseen maastoon. Lisäksi pienien, keskustaa ja palveluita lähellä olevien tonttien kysyntä on merkittävästi kasvanut, sillä kaikki eivät enää halua suuria metsäisiä tontteja kaupungin reunamilta, missä niitä on tarjolla. Asemantaustan alueen tekee erityisen halutuksi rautatieaseman läheisyys, mihin tarpeeseen kaksi uutta omakotitalotonttia on suunniteltu. Uudet tontit eivät tuota häiriötä naapureilleen, sillä niille sijoittuva rakennusoikeus on pieni Hämeenlinnan mittakaavassa (170 kem² asuinrakennukselle + 40 talousrakennukselle) ja uudisrakennuksille osoitetut rakennusalat sijaitsevat kohtuullisen etäisyyden päässä naapurirakennuksista. Kiinteistöä, jonka omistaja on mielipiteen jättänyt, rasittaa enemmän kadun vastakkaisella puolella sijaitseva rata-alue ja toisella puolella pysäköintialue, kuin viereen rakentuvat asuintontit. Lähiympäristön voisi jopa sanoa siistiytyvän joutomaan rakentamisen myötä.
- Mielipiteen antajan tonttia ei ole jaettu kaavalla, vaan tontille on osoitettu erikseen asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakennusalat.
- Mielipide ei anna aihetta muuttaa kaavaa.

109-15-46-1**Mielipide:**

- Vastustaa puistotontin 109-15-9903-8 muuttamista kahdeksi omakotitalotontiksi, koska se vähentää viihtyisyyttä, monimuotoisuutta ja muuttaa alueen vehreää puistomaista yleiskuvaa slummimaiseksi hökkelikyläksi. Muutos alentaa kiinteistön arvoa ja vaikuttaa haitallisesti alueen vesitalouteen ja näkymiin. Puistossa on jopa 100-vuotiaita omenapuita, jotka tulee suojella. Puistossa pesii harvinaisia eläinlajeja ja uhanalaisia hyönteisiä. Alueen luontoarvoja ei ole huomioitu lain mukaisesti riittävällä tarkkuudella.
- Mielipiteen antajan omistama kiinteistö sijaitsee Karinkujan pintaa alempana ja tontti laskee Tuomelankadun eli ko. tonttien suuntaan. Mielipiteen antajalla on pelko, että uudisrakennukset rakennetaan niin korkealle, että vedet eivät enää valu pois hänen tontiltaan.
- Rakennetuilla tonteilla tulee uusien rakennusten olla vähintään 4 metrin päässä rajasta viihtyisyyden ja paloturvallisuuden vuoksi. Alueella on jo nyt korkeat

tehokkuusluvut eikä niitä tule nostaa. Talousrakennusten ei tule olla asuinkäytössä.

- Kaavoittajan tulee esittää puolueeton arvio kiinteistön arvon alenemasta johtuen kaavassa esitetyistä muutoksista.

Kaavoittajan vastine:

- Ko. puistoalue on alun perin ollut tonttimaata ennen vuonna 1976 vahvistettua kaavamuutosta. Puistoksi se on muutettu todennäköisesti tuolloin kaavaan suunnitellun radan alituksen vuoksi sekä vastakkaiselle puolelle katu sijoitetun sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YS) tarpeita ajatellen. Radan alitus ei ole toteutunut suunnitellulla tavalla ja YS-alue on poistettu vuonna 2000 tehdyllä kaavamuutoksella. Samaisella kaavalla tarpeettomasta puistosuikaleesta on muodostettu kaksi tonttia ja keskelle on jäänyt yhden tontin kokoinen puistopalanen johtuen todennäköisesti aluetta halkovasta ojasta. Ojan kohdalla on nykyisin maanalaisen johdon johtorasite.
- Kaavassa esitettyä puistoa ei ole rakennettu, vaan se on jäänyt luonnontilaiseksi ja hoitamattomaksi alueeksi, jolla ei ole alueen asukkaille virkistyskäytön kannalta merkitystä. Se on pienempi kuin omakotitalotontit Asemantaustassa keskimäärin; vain 1069 neliömetriä. Näin ollen siihen ei liity merkittäviä luontoarvoja. Ryteikkö on kaadettu keväällä 2020.
- Rakennusjärjestyksen 13 §:n mukaan rakentamisen yhteydessä pihamaa on suunniteltava ja toteutettava siten, että rakentamisella ei lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle. Suunnittelussa on otettava huomioon alueen luonnollinen hulevesien virtaus ja siihen tulevat muutokset. Kaavamerkintöjen mukaan uudisrakentamisen ja uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen yhteydessä tulee tontille laatia hulevesisuunnitelma, jonka pohjalta rakennusvalvonta voi ohjata uudisrakennusten korkoja. On hyvä asia, että mielipiteen antajan tontti laskee puistoon suunniteltujen tonttien suuntaan, jolloin hulevedet pääsevät valumaan alamäkeen. Niiden johtaminen kaupungin hulevesijärjestelmään jää erikoissuunnittelijoiden tehtäväksi.
- Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymien periaatteiden mukaan rakennukset voidaan rakentaa lähemmäksi kuin 4 metriä rajasta, sillä se on ollut tapana ennenkin. Erityisesti talousrakennuksia oli tapana rakentaa tontin perällä ja reunoilla lähelle rajaa tai rajaan kiinni. Näin saatiin mahdollisimman suuri ja suojaista piha-alue. Kaavan suunnitteluperiaatteiden mukaisesti halutaan pihoja muodostaa edelleen samaan tapaan, jotta alueen yhtenäisyys säilyy. Muistutuksen antajan oma talo on rakennettu kiinni naapurin rajaan.
- Samoin alueen talousrakennuksissa on kautta aikojen sijainnut asuntoja ja työtiloja. Niiden salliminen tuo alueen toimintoihin moninaisuutta ja joustavuutta. Samalla tontilla voi asua useampi sukupolvi tai talousrakennuksessa voi sijaita toimisto tai työhuone. Asunnon vaihtamisen tarve pienenee, kun asunto joustaa elämän eri tilanteissa.
- Alueelle tulevien uudisrakennusten sopeutumista ympäristöönsä ohjataan tarkoilla kaavamääräyksillä. Uudisrakennusten tulee sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden materiaalin, väriyksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen. Suojelualueelle töitä tekeviltä arkkitehdeilta edellytetään korkein pätevyysluokka. Näillä keinoilla pyritään turvaamaan ympäristön säilyminen laadukkaana.

- Mielipiteen antajan kiinteistö rajautuu tontin perällä noin 20 metrin matkalla uuteen tonttiin. Uudisrakennuksilla tulee olemaan kohtuullisen vähäinen vaikutus mielipiteen antajan kiinteistöltä avautuviin näkymiin, sillä rakennukset tulevat olemaan talousrakennuksen takana pihan perällä, missä aiemmin oli pusikkoa. Uudisrakentamisen voidaan toisaalta ajatella siistivän ympäristöä.
- Mielipide ei anna aihetta muuttaa kaavaa.

109-15-50-443

Mielipide:

- Hämeenlinna haluaa profiloitua ympäristöystävällisen suunnittelun ja rakentamisen kaupunkina.
 - Miten Asemakaavaluonnoksessa esitetyt muutokset edistävät ja toteuttavat tätä?
 - Miksi kaavassa esitetään puistoalueita kaavoitettavaksi rakennustonteiksi, viitaten asemakaavan selostus kappale 4.4.2?
 - Miten kaavalla turvataan luonto- ja virkistysarvot?
- Miten kaavassa huomioidaan, että alueella hulevedet, erityisesti sulamisvedet johtuvat asianmukaisesti, etteivät aiheuta tulvia tai kertyessään vaurioita rakennuksiin tai infraan?
- Miten kaavassa huomioidaan liikenne ja erityisesti kevyt liikenne suunnittelualueella? Erityisesti kaavaluonnoksessa painotetaan kaupungin keskustan saavutettavuutta kevyen liikenteen liikkumisen kautta.
 - Miten tämä näkyy kevyen liikenteen väylien yllä- ja kunnossapidossa?
- Miten kaavassa huomioidaan kiinteistönomistajien tasavertaiset oikeudet?
 - Onko kaikissa jaettavaksi ehdotetuissa kiinteistöissä samat pinta-alalliset, rakentamisoikeudelliset ja rakennuksen sijoittamiseen liittyvät säännöt, suhteessa muodostuviin uusiin tontteihin ja niiden pinta-aloihin?
 - Saavatko kiinteistöjen omistajat itse päättää kiinteistön jakavan rajan / ohjeellisen rajan sijainnista, kunhan kaavan mukaiset muodostuvien tonttien pinta-alat täyttyvät?
 - Mitkä ovat uuden rakennuksen sijoittumisperiaatteet ja raja-arvot uudelle tontille?

Kaavoittajan vastine:

- Ympäristöystävällisyys näkyy Asemantaustan kaavan kohdalla erityisesti vanhan rakennuskannan vaalimisena ja kulttuurihistorian suojelemisena. Uusi rakentaminen on hienovaraisesti suunniteltu vanhan rakenteen lomaan, jotta alueen arvot säilyisivät.
- Kaavassa esitetään yhden, vanhan omakotitalotontin kokoisen puistoksi merkityn joutomaan muuttamista kahdeksi pieneksi tontiksi, joille suunnitellut rakennukset sopivat katukuvaan. Ks. kiinteistön (109-15-46-4) perustelut.
- Luonto- ja virkistysarvojen säilyvät, sillä uudisrakentamista on osoitettu varsin vähän, joten muutos tämänhetkiseen tilanteeseen on pieni. Aluetta koskevassa kaavamääräyksissä edellytetään alueen säilymistä puistomaisena. Kaavamerkintä edellyttää, että alueen vehreys, suuret yksittäispuut ja muu kasvillisuus sekä pihoilte tyypillinen järjestely tulee säilyttää ja viherympäristöä tulee uudistaa alueelle ominaisessa hengessä.
- Alue on yksi Hämeenlinnan vanhimmista ja tontit sekä kadut ovat rakentuneet parhaimmillaan toistasataa vuotta sitten. Silloiset rakennustavat olivat alkeellisempia ja hulevedet johdettiin hienovaraisesti katujen varsilla ja tonttien

rajoilla kulkeviin ojiin. Näitä ojia on osittain täytetty ja olisikin kiinteistönomistajien vastuulla avata niitä uudelleen. Alueella ei ole tarkoitus ryhtyä merkittävästi uusimaan katuja ja kunnallistekniikkaa, sillä se alentaisi alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallista arvoa. Uudisrakennusten osalta kaavaan on merkitty määräys: "Uudisrakentamisen ja uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen yhteydessä tulee tontille laatia hulevesisuunnitelma".

- Kaava ei vaikuta liikenteen tai kevytliikenteen suunnitteluun alueella, sillä katualueet eivät muutu.
- Kiinteistönomistajien tasavertainen kohtelu on turvattu kaupunkirakennelautakunnan kaavanlaatomisperiaatteilla, jotka ovat kaikille yhtäläiset. Kiinteistönomistajat päättävät omaan kiinteistöönsä liittyvistä kysymyksistä kaavanlaatomisperiaatteiden suomissa raameissa. Kaavanlaatija tekee viimekädessä tulkinnan yksityiskohdista. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.
- Mielipide ei anna aiheutta muuttaa kaavaa.

Vuorovaikutusraportti - ehdotusvaiheen kuuleminen

EHDOTUKSESTA SAADUT LAUSUNNOT

Hämeen ELY-keskus

Hämeen ELY-keskus katsoo, että kaava toteuttaa onnistuneesti kaksi keskeistä tavoitettaan, jotka ovat toisaalta alueen maakunnallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön suojeleminen ja toisaalta yleiskaavan ja kaupungin strategian mukainen täydennysrakentaminen ja uusien rakennuspaikkojen löytäminen yhdyskuntarakenteen kannalta keskeisellä alueella. Täydennysrakentamista varten on laadittu rakennustapaohje, jonka avulla uudisrakentaminen sopeutetaan ympäristöön.

Tuomelankadun varrella sijaitsevan Pintiälänpuiston muuttaminen AO-korttelialueeksi on herättänyt ymmärrettävää huolta ympäristössä. Kaavaselostuksessa todetaan, ettei alueella ole kokonsa vuoksi merkitystä puistoalueena, mutta selostuksesta ei ilmene, onko selvitetty mahdollisia suojeltavia luontoarvoja.

VASTINE: Luontoarvot on tutkittu kaupungin ympäristöasiantuntijan toimesta eikä alueella ole havaittu sellaisia luontoarvoja, jotka estäisivät tontin muuttamisen asuinrakentamiseen.

Hämeenlinnan kaupunginmuseo

Kaava

Kaavaselostuksen liitteenä olevassa inventoinnissa ja rakennustapaohjeessa käytetään termejä, kuten alkuperäinen ulkoasu ja ominaispiirteet. Selvityksen perustaminen arkkitehtuurin yleisille suuntaviivoille ei valitettavasti kerro Asemataustan rakennetusta kulttuuriympäristöstä.

Museo huomauttaa, että Hämeenlinnan Asemantaustan pientalojen ominaispiirteet ja rakennusinventointi –selvitykseen tulee lisätä selvityksen laatijan nimi, maastotöiden ajankohta ja käytetyt arvokriteerit ja -menetelmät. Selvitykseen on listattu rakennuksien rakennusvuodet, joiden yhteyteen tulee lisätä lähdeviitteet. Selvityksestä tulisikin näkyä onko vuosiluku viitteellinen vai perustuuko rakennusajankohta tutkimukseen.

Kaava-alueella sijaitsee luonnonmuistomerkkejä, jotka tulee merkitä asianmukaisesti asemakaavaan (Jutila, Heli 2016 ”Hämeenlinnan luonnonmuistomerkit”. Hämeenlinnan ympäristöjulkaisu 37). Kaavassa ei ole käsitelty luontoarvoja, joten esimerkiksi rakennustapaohjeen määräyksissä esille nostetut kaupunkikuvan kannalta merkittävät yksittäispuut ovat tulkinnanvaraisia ja täten hankalasti varjeltavia.

Kaavaehdotuksesta puuttuu merkinnän vk kaavamääräys.

Rakennustapaohje

Rakennustapaohjeessa tulee erityisesti huomioida rinnetontit, joiden uudisrakennuksien korkeusasemat ja jäsentely tulisi suunnitella huolellisesti. Lisäksi uudisrakentamisen rakennuspaikan sijoittamiseen tontilla tulee kiinnittää huomiota, jotta alueelle ominaiset vehreät puutarhat säilyvät.

Pihan pinnoitteet, aidat ja portit ovat tärkeä osa miljöötä, jonka merkitys tulisi ottaa esille rakennustapaohjeessa.

Korjaus- tai muutostyön kohdistuessa suojeltuun rakennukseen, on rakennussuunnittelutehtävä poikkeuksellisen vaativa silloin, kun muutos vaikuttaa suojeltuihin ominaispiirteisiin ja vaativa silloin, kun korjaus tai muutos ei vaikuta suojeltuihin ominaispiirteisiin. Tämä tulisi huomioida rakennustapaohjeen ensimmäisellä sivulla, johon on listattu rakennuslupaa vaativat toimenpiteet.

Rakennustapaohjeessa kerrotaan, että milloin rakennuksissa tai niiden lähiympäristössä on suoritettu toimenpiteitä näiden pyrkimysten vastaisesti, tulee muutokset lisärakennus- tai muutostöiden yhteydessä korjata tyyliin sopivalla tavalla ja häiritsevät rakennelmat poistaa. Mainitut palauttavat toimenpiteet ovat monitulkintaisia erityisesti siksi, että kohteiden rakennushistoriaa ei ole selvitetty kaavatyön yhteydessä.

Rakennustapaohjeessa ohjeistetaan säilyttämään ehjinä kadulle näkyvät julkisivut ja katonlappeet, jolloin laajennukset ja kattoikkunat sallitaan pihanpuoleisilla julkisivuilla. Asemantaustan alueella on kuitenkin tyypillistä, että lasikuistit ja sisäänkäynnit ovat järjestetty pihajulkisivulle tai päätyyn, jolloin rakennuksien ominaispiirteet saattavat vaarantua laajennuksien ja muutoksien myötä.

Rakennustapaohjeessa laajennuksien salliminen poikkeuksetta on ristiriidassa rakennusinventoinnissa nostettujen arvojen (edustavuus) kanssa. Laajennukset tulee hyväksyä tapauskohtaisesti, jolloin voidaan ensisijaisesti harkita esimerkiksi kylmätilan ja talousrakennuksien käytön tehostamista. Rakennusta kunnostaessa, laajennettaessa ja uudisrakentamisessa on huomioitava myös piha-alueen ominaispiirteiden säilyminen.

Rakennustapaohjeen kohdassa rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä on otettava huomioon, että suojellun rakennuksen purkaminen vaatii poikkeamisen kaavasta ja perustelut purkamiselle. Suojelun lakkauttaminen edellyttää selvityksen kulttuurihistoriallisesta arvosta ja kunnosta, sekä selkeät perustelut miksi näin ollaan toimimassa (MRL 118§, 127§, 139§, 166§).

Rakennustapaohjeessa tulee kiinnittää huomiota, että ensisijaisesti ohjataan kunnostamaan vanhoja rakennusosia eikä uusimaan niitä tarpeettomasti. Korjataan ainoastaan vauriot, jotka eivät useinkaan johdu rakennusmateriaaleista vaan huonosta hoidosta ja vääränlaisesta korjauksesta.

Rakennustapaohjeessa olisi hyvä tuoda esille myös materiaalien ja materiaalivalintojen tärkeys korjausrakentamisessa.

Vaikka ensisijaisena tavoitteena on olemassa olevien, kokonaisuuden kannalta merkittävien rakennusten säilyttäminen, tulee rakennus joskus elinkaarensa päähän ja korvataan uudella. Lause tulee muotoilla esimerkiksi suojellun rakennuksen vaurioiduttua korjauskelvottomaksi, voidaan rakennus korvata uudella rakennuksella, jonka massoitteiluperaate, kattomuoto ja julkisivumateriaalit tulee säilyttää lähtökohtaisesti entisen kaltaisena.

Lämpötaloudelliset korjaukset eivät saa määritellä rakennuksen ulkonäköä. Lämmöneristävyyden parantamiseksi voidaan esimerkiksi ikkunoita tiivistää tai harkita muita lämmöneristävyyttä parantavia toimenpiteitä, jotka eivät muuta ikkunoiden ulkoasua.

Rakennustapaohjeessa ei oteta kantaa taloteknisten järjestelmien asentamiseen, jossa tulisi huomioida, että johto- ja laiteasennukset tulisi sijoittaa julkisivupinnoille mahdollisimman huomaamattomasti. Esimerkiksi aurinkopaneelien ja – keräimien sijoittaminen katolle vaati huolellista suunnittelua, jotta ne ovat huomaamattomia katu- ja kaukomaisemassa.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Museo esittää asemakaavan luonnosvaiheen lausuntonsa mukaisesti, että asemakaava-alueella tulee tehdä arkeologinen inventointi. Inventoinnissa on syytä kiinnittää erityistä huomiota alueelta entuudestaan tunnetun mahdollisen muinaisjäännöksen (Klerckerin puisto mjtunnus 1000040715) arkistoselvitykseen sekä tarkastamiseen ja rajaamiseen maastossa. Lisäksi inventoinnin suorittajaksi valitun tahon tulee tehdä inventoinnin valmisteluvaiheessa koko suunnittelualuetta koskeva kartta- ja arkistoanalyysi ja tarvittaessa tarkastaa myös muut arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta potentiaaliset maastonkohdat.

VASTINE:

Suomen arkkitehtuurin yleiset suuntaviivat ovat hyvin nähtävissä Asemantaustan kerroksellisessa rakennuskannassa ja siksi ne on valittu selvityksen pohjaksi. Asemantaustan rakennushistoriallinen arvo on merkittävästi alentunut menneinä vuosikymmeninä, kun alueelta on purettu paljon vanhoja rakennuksia ja tilalle on rakennettu uutta rakennuskantaa, joka ei parhaalla mahdollisella tavalla sopeudu kokonaisuuteen. Asemakaavan muutoksella pyritään vaalimaan niitä arvoja, joita alueelta vielä on jäljellä. Sillä tarkkuudella, kun rakennuksia on kyseisen asemakaavan yhteydessä tarpeen inventoida, selvitys voidaan ja tuleekin tässä yhteydessä perustaa arkkitehtuurin eri aikakausien yleisille suuntaviivoille, joista alueen jäljellä olevat arvot muodostuvat. Rakennusinventointiin lisätään tiedot maastotöiden ajankohdasta, käytetyistä arvokriteereistä ja -menetelmistä sekä laatijasta.

Rakennuksien rakennusvuodet tulevat kaupungin omasta kiinteistörekisteristä. Vanhojen rakennusten osalta tiedoissa saattaa olla epätasällisyyksiä, sillä vanhassa arkistoinnissa on puutteita. Yksittäisten rakennusten tarkoilla rakennusvuosiluvuilla ei kuitenkaan ole merkitystä kokonaisuuden kannalta, joten arkistotyötä vuosilukujen varmistamiseksi ei ole katsottu tarpeelliseksi tehdä.

Alueen yksittäispuista ja niiden merkitsemisestä on käyty neuvottelu kaupungin luontopalveluiden edustajien kanssa. Siinä todettiin, että puiden kaataminen asemakaava-alueella on luvanvaraista, joten niiden luontoarvot tutkitaan siinä yhteydessä. Pekantien tammi, joka erikseen mainitaan Jutilan julkaisussa, voidaan kuitenkin merkitä kaavaan suojeltavaksi puuksi. Lisätään vk-kaavamääräys.

Rinnetonttien suunnitteluun, uudisrakennusten rakennuspaikkaan ja korkeusasemiin sekä puutarhojen säilymiseen on kiinnitetty erityisesti huomiota laatimalla poikkeuksellisen yksityiskohtainen kaava, missä kaikki edellä mainitut asiat on otettu huomioon sillä tarkkuudella, kun asemakaavalla on tässä yhteydessä mahdollista. Rakennusvalvonta ohjaa rakennuslupamenettelyn/lupaharkinnan yhteydessä tarkemmin rakennusten sijoittelua maastoon. Alueen suunnittelutehtävien vaativuudesta on maininta etusivulla. Rakennusvalvonta määrittelee vaativuuden tarvittaessa tarkemmin. Rakennusvalvonta arvioi ja ohjeistaa myös tapauskohtaisesti kuinka lisä- ja korjausrakentaminen toteutetaan. Rakennustapaohjeessa lisäksi mainitaan, että ”Ennen sotia rakennetut rakennukset ovat hyvin yksilöllisiä, joten niiden laajennusmahdollisuudet ovat myös yksilöllisiä. Suoria

laajennusvaihtoehtoja tai -malleja ei voida antaa, joten niiden suunnittelussa on tärkeää käyttää ammattitaitoista suunnittelijaa”. Asia hoidetaan siis rakennusvalvonnan ja ammattitaitoisen suunnittelijan yhteistyöllä. Suojelun lakkauttamisen edellytysten avaaminen rakennustapaohjeessa saattaa edesauttaa rakennusten purkua, joten rakennusten säilymisen näkökulmasta sitä ei ole katsottu mielekkääksi mainita tässä yhteydessä.

Rakennustapaohjeeseen voidaan tehdä lisäys, jossa ensisijaisesti ohjataan kunnostamaan vanhoja rakennusosia eikä uusimaan niitä tarpeettomasti. Rakennustapaohjeeseen voidaan lisätä maininta materiaalien tärkeydestä korjausrakentamisessa. Pihojen pinnoitteista ja aitaamisesta on jo maininta, portit voidaan lisätä. Lause elinkaarensa päätteeseen tulevan suojellun rakennuksen korvaamisesta uudella voidaan korvata museon ehdottamalla lauseella. Maininnat lämpötaloudellisista korjauksista, sekä taloteknisistä järjestelmistä voidaan lisätä.

Kaupunki on museon ohjauksessa teettänyt arkeologisen selvityksen Klerckerin puistossa sijaitsevasta tykkipatterista, joka on muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Klerckerin puiston pohjoisosa merkitään aluevarausmerkinnällä SM (Muinaismuistoalue). Sen sisällä rajattu tykkipatterin jäännös merkitään alueenosaksi, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös (sm-1).

Kanta-Hämeen pelastuslaitos

Loimua Oy

Telia Finland Oy

Ei huomautettavaa

EHDOTUKSESTA SAADUT MUISTUTUKSET

109-15-67-325

Muistutuksen antajat pyytävät asuinrakennuksen rakennusalan laajentamista pihan suuntaan ja talousrakennuksen rakennusalan laajentamista kadun suuntaan.

VASTINE:

Kaavaa voidaan muuttaa ehdotetulla tavalla.

109-6-61-12

Muistutuksen antaja on huolissaan naapuritontin rakennusaloista, joiden pelkää peittävän näköalansa. Hän tiedustelee, että onko kaavassa virhe, kun naapurille on merkitty kaksi talousrakennuksen rakennusala, vaikka muilla tonteilla on vain yksi. Lisäksi kysytään, että voidaanko ”mahdollisuuksien kartassa” esitettyjä rakennuksia toteuttaa, jos niitä ei ole kaavassa osoitettu.

VASTINE:

Jokainen kaava-alueen tontti on käsitelty erikseen kaupunkirakennelautakunnan hyväksymien kaavanlaatomisperiaatteiden mukaisesti. Suunnittelussa on otettu huomioon kunkin tontin yksilölliset erityispiirteet ja tontinkäyttömahdollisuudet, jotka esitettiin ”mahdollisuuksien kartassa” ennen varsinaisen kaavaluonnoksen laatimista. Kiinteistönomistajilla oli siinä yhteydessä mahdollista valita, minkä vaihtoehdon halusivat tonttinsa osalta toteuttaa. Kaavaluonnos ja nyt käsittelyssä oleva kaavaehdotus on laadittu kiinteistönomistajien toiveiden mukaisesti niin pitkälle, kun se on ollut mahdollista. Tapauskohtaisesti tonteille on osoitettu yksi tai kaksi vaihtoehtoista talousrakennuksen rakennusala, yksi suuri talousrakennuksen rakennusala (kuten muistutuksen antajalla) tai ei erillistä talousrakennuksen rakennusala lainkaan, vaan yksi kokonaisrakennusoikeus sekä asuin- että talousrakennukselle. Pääsääntöisesti kiinteistöille on pyritty antamaan mahdollisimman paljon valinnanvapautta rakennusten sijoittelussa, kuitenkin siten, että kaavalaatomisperiaatteet toteutuvat.

Kaavassa ei siis ole virhettä naapurin talousrakennusten rakennusaloissa. Usealla tontilla on enemmän kuin yksi talousrakennuksen rakennusala. Rakennusoikeus on kuitenkin sama. Virallinen asemakaava on kumonnut ”mahdollisuuksien kartan” eli kaavan saatua lainvoiman alueelle voidaan myöntää vain kaavan mukaisia rakennuslupia.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa kaavaa.

109-6-6-20

Muistutuksen antajat pyytävät saada liittää tonttiinsa palan katualuetta ja osan viereisestä puistosta. Perusteluna mainitaan, että kiinteistön autot eivät mahdu pysäköimään omalle tontille.

VASTINE:

Katu- ja liikennealueista ei voida viistää pois alueita liikenteen sujuvuuden ja liikenneturvallisuuden vaarantumatta. Klerckerin puisto on muinaismuistoaluetta, josta ei myöskään voida siirtää osia naapuritontteihin.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa kaavaa.

109-15-44-390

Aluevarausmerkintää AO/s-25 tulee tarkentaa tonteille sallittujen asuntojen määrän osalta. Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymien kaavanlaadintaperiaatteiden ja kaavamerkintöjen välillä on ristiriitaa. Muistutuksen antajan omistaman kiinteistön osalta on esitetty toivomus, että kylmän kuistin suojelurajaus poistetaan ja pihan puolelle nyt osoitettua kapeaa laajentamisalaa levennetään 4 metriin, mikä mahdollistaa kylpyhuonetilojen ja lisähuoneen tekemisen laajennusosaan. Lisäksi esitetään, että nykyistä kapeaa talousrakennuksen rakennusala laajennetaan 0,5-1 metriä kadulle päin. Lisäksi asuinrakennuksen harjansuuntaviiva tulee siirtää asuinrakennuksen rakennusalan päälle.

VASTINE:

Aluevarausmerkintää AO/s-25 tarkennetaan tonteille sallittujen asuntojen määrän osalta. Pihan puolista rakennusala voidaan levennää 4 metriin siten, että nykyisen kuistin kohdalle syntyy porrastus, jotta rakennuksen seinä noudattaisi nykyistä linjaa ja rakennusmassa ei näyttäisi liian raskaalta kadun suuntaan. Talousrakennuksen rakennusala voidaan levennää 0,5 metriä, tällöin se ei tule viereisen asuinrakennuksen eteen. Asuinrakennuksen harjansuuntaviiva voidaan siirtää rakennusalan keskelle. Myös uudelle rakennusosalalle lisätään harjansuuntaviiva.

109-6-58-1

Kiinteistönomistaja on antanut mielipiteen valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä, mutta valmisteluvaiheen vuorovaikutusraportissa ei ole ollut vastinetta. Muistutuksen antajan mielestä kiinteistöä koskeva aluevarausmerkintä (AO/s-24: erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään) ei sovellu käytettäväksi kyseisessä korttelissa. Merkintä sisältää liian yksityiskohtaisia määräyksiä rakennusten ja piha-alueiden käsittelystä kulttuurihistoriallisilla ja rakennustaiteellisilla perusteilla, joita ei ole nähtävissä kyseisessä korttelissa 6-58. Lisäksi merkinnät ovat liian epämääräisiä ja tulkinnanvaraisia.

Rakennusoikeuden leikkaaminen aiheuttaa kiinteistönomistajille kiinteistön arvon laskua ja taloudellisia menetyksiä eikä rakennusoikeuden pienentämiseen kategorisesti koko kaava-alueen osalta ilman tonttikohtaista tarkastelua ole tarvetta tai perusteita. Kiinteistöllä on voimassa rakennuslupa omakotitalon laajennukselle ja kaavan tulee sallia sen toteuttaminen.

VASTINE:

Kiinteistönomistaja on antanut mielipiteen valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä, mutta se on inhimillisen virheen vuoksi jäänyt käsittelemättä. Mielipide käsitellään yhdessä muistutuksen kanssa.

Asemantaustan asemakaavamuutoksen tarkoituksena on suunnittelualueen maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen suojele maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) nojalla. Laki korostaa rakennetun ympäristön kauneuden ja kulttuuriarvojen vaalimista (5 §, 12 §, 50 §) ja kieltää niihin liittyvien erityisten arvojen hävittämisen (54 §, 118 §). Asemantaustan asemakaava-alue on tutkittu yksityiskohtaisesti, sillä tontit ovat yksilöllisiä maaston, ympäristön ja rakennustensa suhteen. Alueen monimuotoisuudesta huolimatta rakennusinventoinnissa on voitu havaita selkeitä yhtenäisiä osa-alueita, joiden arvo perustuu kokonaisuuteen, ei niinkään yksittäisten rakennusten arkkitehtonisiin arvoihin. Kyseisen korttelin on rakennusinventoinnissa katsottu edustavan laadukasta ja yhtenäistä oman aikansa rakennuskokonaisuutta, minkä johdosta alue on saanut kyseisen aluevarausmerkinnän. Rakennuslupaharkinnan yhteydessä voidaan aina ottaa huomioon tontin yksilöllisyys kaavamerkintöjen ja –määräyksien tulkinnassa. Voimassa olevan rakennusluvan mukainen rakentaminen voidaan toteuttaa kaavan antamissa rajoissa sekä rakennusalan että rakennusoikeuden osalta. Tontilla on nyt olemassa 136,5 kem² käsittävä asuinrakennus. Lupa on haettu 42,5 kem² käsittävälle laajennukselle, jolloin käytetty kokonaisrakennusoikeus on 179 kem². Kaava sallii tontille 200 kem² asuinrakennuksen ja 50 kem² talousrakennuksen rakentamisen. Muistutuksen antajan toiveesta rakennusala on laajennettu kaksi metriä itään ja pohjoiseen.

Rakennusoikeuden leikkaaminen

Rakennusoikeuden leikkaaminen kaava-alueella perustuu samoihin lainkohtiin, sillä voimassa olevien rakennusoikeuksien toteutuminen alueella johtaa rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen alenemiseen tai tuhoutumiseen, kuten ympäristössä voidaan jo paikoitellen havaita tapahtuneen. Nykyiset rakennusoikeudet ovat siis pääsääntöisesti toteutettavissa vain, jos vanha rakennuskanta puretaan ja tilalle rakennetaan rivitaloja. Tämä on syy miksi rakennusoikeuksia tulee leikata. Muutokset eivät ole vain tonttikohtaisia, vaan vaikuttavat myös rakennuskokonaisuuksien historiallisiin arvoihin sekä kaupunki- ja katukuvaan alueella. MRL 54 §:n mukainen rakennetun ympäristön vaaliminen ja siihen liittyvien arvojen säilyttäminen edellyttää kokonaisuuden kannalta merkittävän rakennuskannan suojelemista ja uudisrakennusten sopeuttamista olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan. MRL 50§:n velvoittaa ohjaamaan rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla. Asemantaustan kaava-alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisten arvojen säilymisen ja olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen edellytyksenä on rakennusoikeuksien pienentäminen siten, että alueelle ei voida enää toteuttaa rivitaloja, jotka poikkeamalla kooltaan, ulkonäöltään ja sijainniltaan merkittävästi vanhasta rakennuskannasta rikkovat kaupunkikuvaa.

Asemantaustan kaava-alueen jokainen tontti on tarkasteltu erikseen, mikä on tehnyt mahdolliseksi yksityiskohtaisen kaavan laatimisen kaupunkirakennelautakunnan hyväksymiä kaavanlaatomisperiaatteita noudattaen. Vanha, kokonaisuuden kannalta merkittävä rakennuskanta on suojeltu kaavamuutoksella, mutta rakennuksille on annettu peruskorjaus- ja laajennusmahdollisuus. Erillispientalotonteille on kaavanlaatomisperiaatteiden mukaisesti pääsääntöisesti annettu rakennusoikeutta 250 kem² (200 kem² asuinrakennukselle ja 50 kem² talousrakennukselle). Jaettujen tonttien rakennusoikeus periaatteiden mukaan on 210 kem² (170 +

40 kem²). Mikäli tonteilla on jo toteutettu tätä suurempia rakennuksia, toteutuneet kerrosalat merkitään kaavaan. Rakennusoikeuden pienentäminen ja kokonaisuuden kannalta merkittävän rakennuskannan suojele ovat myös viranomaisneuvotteluissa Hämeen Ely-keskuskesken, Hämeen liiton ja Museoviraston hyväksymät toimenpiteet kaavan tavoitteiden saavuttamiseksi.

Ympäristöministeriön alueidenkäytön osaston julkaisemassa Asemakaavamerkinnot ja –määräykset-oppaassa (12/2003) kohdassa 8.2 todetaan, että ”Aikaisemman asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden alentaminen kaavassa on mahdollista, jos siihen on perustellut syyt kaavan sisältövaatimusten perusteella. Rakennusoikeuden alentaminen ei aiheuta kunnalle korvausvelvollisuutta. Ympäristöministeriön alueidenkäyttöosaston julkaisemassa Maankäyttö ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarjan 1. oppaassa on ministeriön tulkinta kaupungin oikeudesta pienentää rakennusoikeuksia rakennussuojelualueella: ”Kaavassa osoitettu rakennusoikeus ei ole sellaisenaan saavutettu etu tai oikeus, jonka pienentäminen kaavamutoksella aiheuttaisi kunnalle korvausvelvollisuuden. Rakennusoikeuden pienentämiseen täytyy kuitenkin olla asemakaavan sisältövaatimuksiin perustuvat syyt.”

Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Periaate edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia aseteta asemakaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita.

Yhdenvertaisuusperiaatteesta voidaan poiketa, jos siihen on perusteltu ja hyväksyttävä syy. Korkein hallinto-oikeus on ottanut kantaa kiinteistönomistajien tasapuoliseen kohteluun pitämällä voimassa Turun hallinto-oikeuden päätöksen 04/0309/1 asiaa koskevassa valituksessa. Päätöksessä todetaan: ”Perustuslaissa suojattu ihmisten yhdenvertaisuus ei estä asemakaavassa osoittamasta vierekkäisille tonteille erilaista rakennusoikeutta, mikäli ratkaisu perustuu asianmukaisiin syihin.” Asianmukaiset syyt löytyvät maankäyttö- ja rakennuslaissa eritellyistä asemakaavan sisältövaatimuksista.

Kiinteistön arvosta keskusteltaessa tulee myös muistaa, että tontin arvo ei ole sama kuin kiinteistön arvo. Kiinteistön arvo muodostuu sekä tontista että sillä sijaitsevista rakennuksista. Tontin arvo perustuu pelkkään rakennusoikeuteen, joka ei esimerkiksi Asemantaustan tonteilla nykyisellään ole toteutettavissa muuten kuin purkamalla olemassa oleva rakennus, jolloin rakennuksen arvo nollautuu tai muodostuu miinusmerkkiseksi purkukustannusten vuoksi. Tässä yhteydessä tontin arvolla spekulointi ei siis ole relevanttia. Tärkeämpää on ymmärtää kiinteistön arvon liittyminen ympäristöönsä, joka perustuu rakennus- ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin sekä puutarhamaisuuteen. Nämä arvot säilytetään kaavamutoksella.

109-15-49-2

Muistutuksen antaja ei hyväksy rakennusoikeuden leikkaamista kiinteistöllään, sillä se johtaa kuntalaisten epätasa-arvoiseen kohteluun, alentaa tontin arvoa eikä palvele maankäytön tehostamista kaupunkirakenteessa.

VASTINE:

Rakennusoikeuden leikkaamisen osalta viitataan kiinteistön 109-6-58-1 omistajalle annetun vastineen kohtaan ”Rakennusoikeuden leikkaaminen”.

Kiinteistöllä sijaitsee 172 kem² käsittävä erillispientalo sekä 15 kem² käsittävä talousrakennus. Tontti on kooltaan 1517 m² ja nykyinen rakennusoikeus on 531 kem². Kaavamutokseen on osoitettu

rakennusoikeutta 250 kem² (200 kem² asuinrakennukselle ja 50 kem² talousrakennukselle). Kaavamuutoksen mukaan kiinteistöllä on käyttämättä vielä 63 kem².

Muistutus ei anna aihetta muuttaa kaavaa.

109-15-46-2

Muistutuksen antaja ei hyväksy rakennusoikeuden leikkaamista kiinteistöllään, jonne oli ajatellut pientaloa isovanhemmille tai yritystilojen laajentamista.

VASTINE:

Rakennusoikeuden leikkaamisen osalta viitataan kiinteistön 109-6-58-1 omistajalle annetun vastineen kohtaan "Rakennusoikeuden leikkaaminen".

Kiinteistöllä sijaitsee 185 kem² käsittävä erillispientalo. Tontti on kooltaan 1186 m² ja nykyinen rakennusoikeus on 415 kem². Kaavamuutokseen on osoitettu rakennusoikeutta 250 kem² (200 kem² asuinrakennukselle ja 50 kem² talousrakennukselle). Kaavamuutoksen mukaista rakennusoikeutta on käyttämättä 65 kem². Tontin takaosaan on mahdollista toteuttaa toinen asunto tai työtilaa talousrakennukseen.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa kaavaa.

109-15-82-464

Muistutuksen antaja ei hyväksy rakennusoikeuden leikkaamista kiinteistöllään, vaan vaatii kaavamuutokseen lisättäväksi aiemmin purkamaansa rakennusta vastaavan rakennusoikeuden. Lisäksi hän haluaa jakaa tontin siten että myös uusi asuinrakennuksen rakennusala sijaitsee Rautatienkadun varressa.

VASTINE:

Rakennusoikeuden leikkaamisen osalta viitataan kiinteistön 109-6-58-1 omistajalle annetun vastineen kohtaan "Rakennusoikeuden leikkaaminen".

Kiinteistöllä sijaitsee 219 kem² käsittävä erillispientalo. Tontilta on purettu 216 kem² käsittävä rakennus. Tontti on kooltaan 1842 m² ja nykyinen rakennusoikeus on 645 kem². Kaavamuutoksessa tontti on jaettu kahdeksi tontiksi. Olemassa olevalle asuinrakennukselle on merkitty rakennusoikeutta 220 kem² ja puretun rakennuksen kohdalle on osoitettu 50 kem² talousrakennusta varten. Toiselle muodostuvalle tontille on osoitettu rakennusoikeutta 210 kem² (170 asuinrakennukselle ja 40 talousrakennukselle). Yhteensä tontille on osoitettu siis 480 kem², josta käyttämättä on 261 kem². Muistutuksen antajalla on siis käytettävissään enemmän rakennusoikeutta, kuin tontilta puretun rakennuksen rakennusoikeus.

Toista rakennusta ei voida sijoittaa Rautatienkadun varteen, sillä näin ollen ei voitaisi muodostaa kahta järkevän muotoista ja käyttökelpoista tonttia. Tonttien jakamisen lähtökohtana on, että muodostuu kaksi suoraviivaisesti jaettua, suunnilleen yhtä suurta tonttia, jotka ovat alueen kaavoitusperiaatteiden mukaisesti rakennettavissa. Tämä pitää sisällään myös pihojen muodon ja mahdollisuuden hyödyntää niitä.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa kaavaa.

109-15-46-4

Muistutuksenantajat kertovat ostaneensa puistoon rajoittuvan tontin ja vastustavansa siksi Pintiälänpuiston muuttamista kahdeksi pientalotontiksi.

VASTINE:

Kaupunkirakenteen tiivistäminen

Kaupunginvaltuusto on Kantakaupungin yleiskaava 2035:n sekä siihen liittyvän täydennysrakennusselvityksen hyväksymisen yhteydessä päättänyt, että keskustan läheisyydessä sijaitseville vanhoille asuntoalueille annetaan mahdollisuus tiivistää kaupunkirakennetta. Nämä alueet ovat haluttuja asuinpaikkoja ja on kunnallistalouden sekä kestävän kehityksen näkökulmasta perusteltua rakentaa uutta rakennuskantaa valmiiden verkostojen äärelle, olemassa olevan kaupunkirakenteen sisään. Näin vältetään kadunrakentamisen ja kunnallistekniikan uusilta investoinneilta ja etäisyydet keskustan palveluihin pysyvät lyhyempinä.

Täydennysrakennusselvityksessä Asemantausta on merkitty alueeksi, jolla maankäyttöä voidaan tehostaa.

Pintiälänpuiston muuttaminen asuinrakentamiseen

Kaavaan merkitty pieni puistotontti on jäänne vanhasta kaavamuutoksesta. Puistoa ei ole koskaan rakennettu, sillä pienen kokonsa (1069 m²) vuoksi se ei ole ollut perusteltua. Vaikka Pintiälänpuisto osoitetaan asuinrakentamiseen, jää kaava-alueelle vielä useita rakennettuja puistoja; mm. Kirjurinpuisto, Eklöfinpuisto ja Klerckerinpuisto, sekä iso metsäinen mäki alueen korkeimmalla kohdalla Aulangontien ja Vaneritehtaantien kulmassa. Kaava-aluetta sivuaa myös ns. rantareitti, joka yhdistää Vanajaveden rantojen puistoja. Pienellä luonnontilaisella puistotontilla ei ole siis yleisen virkistyskäytön kannalta merkitystä.

Muutoksen kohteena oleva puistoksi merkitty tontti on nykyisellään luonnonmukaisessa tilassa oleva pensaikko, josta puut on kaadettu. Pintiälänpuistolla ei kaupungin ympäristöasiantuntijan lausunnon mukaan ole merkitystä hulevesien johtamisen tai imeyttämisen näkökulmasta eikä alueella ole sellaisia luontoarvoja, esimerkiksi kasveja tai eläimistöä, jotka estäisivät tontin muuttamisen asuinrakentamiselle. Suurinta osaa Asemantaustan kaava-alueesta koskeva aluevarausmerkintä AO/s-25 edellyttää alueen säilymistä puistomaisena. Kaavamerkintä määrää, *että alueen vehreys, suuret yksittäispuut ja muu kasvillisuus sekä pihoille tyypillinen järjestely tulee säilyttää ja viherympäristöä tulee uudistaa alueelle ominaisessa hengessä*. Kaavamuutoksen vaikutusten ollessa vähäisiä, eivät alueen luonto- ja virkistysarvot ole uhattuina.

Asemantaustan tekee erityisen halutuksi asuinalueeksi sekä keskustan että rautatieaseman läheisyys, mihin tarpeeseen kaksi uutta omakotitalotonttia on suunniteltu. Uudet tontit eivät tuota häiriötä naapureilleen, sillä niille sijoittuva rakennusoikeus on pieni (170 kem² asuinrakennukselle + 40 talousrakennukselle) ja uudisrakennuksille osoitetut rakennusalat sijaitsevat kohtuullisen etäisyyden päässä naapurirakennuksista. Lähiympäristö siistiytyy joutomaan rakentamisen myötä. Kokonaisuudessaan tontin muuttaminen asuinrakentamiseen on perusteltua.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa kaavaa.

109-15-53-463

Muistutuksen antajat pitävät suojelumerkintää sr-13 (*Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä asuinrakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään*) liian tiukkana. Näin tiukka kaavamääräys edellyttää tarkempaa inventointia. Kaavaa laadittaessa pitää selvittää, onko tarkoituksena tehdä kohtuullinen vai kohtuuton kaavamääräys. Kaavaselostuksesta ei löydy mainintaa kohtuullisuuden arvioinnista, vaikka entistämisvelvoite on sävyltään ehdoton. Kaavamääräyksessä edellytetään, että rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava entistään. Tällainen määräys on ehdoton ja siten kohtuuton, varsinkin kun otetaan huomioon inventoinnin rakennuskohtainen taso. Määräys ei täytä täsmällisyyden, tarkkarajaisuuden ja oikeasuhtaisuuden vaatimusta. Epätasällisyyttä osoittaa, ettei merkinnästä ilmene, koskeeko ennallistamisvaatimus vain julkisivuja vai myös rakenteellisia tai muita muutoksia sisätiloissa. Katsomme, että entistämistä koskeva määräys pitää lieventää suositusluontoiseksi, mikä on suojelukaavoissa yleensä vallitseva käytäntö. Siitä pitää myös ilmetä, että se koskee vain julkisivuja. Parasta kuitenkin olisi käyttää kaavaselostuksesta ilmenevää määräystä ”Rakennukset ja piharakenteet tulee korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjata niiden kulttuurihistorialliset arvot säilyttävällä tavalla”.

Rakennustapaohje ei voi olla sitova. Sitovuus voi perustua vain lakiin, asetukseen tai asemakaavaan ja sen määräyksiin. Esimerkiksi Asemantaustan alueelle rakennuksiin tehtävät muutokset ja laajennukset sekä alueen uudisrakennusten suunnittelu luokitellaan ohjeissa aina vaativaksi suunnittelutehtäväksi, mikä edellyttää suunnittelijalta vaativan tason kelpoisuutta. Tämä on merkitty sitovaksi. Määritelmä on kuitenkin varsin laaja eikä se näin seuraa suoraan valtioneuvoston asetusta (214/2015). Toisin sanoen kaikki muutostyöt eivät välttämättä ole vaativan tason muutoksia ja harkinta kuuluu lain mukaan yksittäistapauksittain lupaviranomaiselle eli rakennusvalvonnalle.

VASTINE:

Asemakaavalla tapahtuva rakennussuojelu Asemantaustan alueella perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL 132/1999). Mainitun lain 5 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on edistää rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista. Mainitun lain 12 §:n mukaan rakentamisen ohjauksen tavoitteena on edistää rakentamista, joka perustuu elinkaariominaisuuksiltaan kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin. Mainitun lain 50 §:n mukaan rakentamista ja muuta maankäyttöä tulee ohjata paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan ja olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen. Mainitun lain 54 §:n mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Mainitun lain 118 §:n mukaan rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

Kaavoituksessa noudatetaan ympäristöministeriön alueidenkäytön osaston julkaisemaa Asemakaavamerkinnot ja -määräykset-oppaan (12/2003) ohjeita. Oppaan mallimerkinnot ovat vielä tiukempia kuin Asemantaustan kaavassa käytetyt. Ministeriö ohjeistaa, että ”*asemakaavamääräyksessä voidaan rakennuksen omistaja velvoittaa palauttamaan kohteen kulttuurihistorialliset arvot korjaustöiden yhteydessä*”. Lisäksi todetaan, että ”*kaavaselostuksessa ja mahdollisissa rakennustapaohjeissa on tarpeellista kuvata suojeltavien rakennusten kulttuurihistoriallisia arvoja ja antaa esimerkkejä niiden hyvistä korjaustavoista. Nämä auttavat*

rakennusvalvontaviranomaisen lupaharkintaa korjaus- ja muutostöille". Juuri näin on toimittu Asemantaustan kaavamuutoksen ja rakennustapaohjeen osalta ja viitataan rakennusvalvonnan rooliin kaavan toteutuksessa.

Asemantaustan asemakaavamuutoksen tarkoituksena on suunnittelualueen maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen suojele maankäyttö- ja rakennuslain nojalla. Asemantaustan asemakaavan sr-13 –merkinnän teksti *"rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy"* viittaa selkeästi siihen, että kyseessä on julkisivuihin kohdistuva määräys. Asemakaava-alueella rakennusten julkisivuihin tehtävät muutokset ovat luvanvaraisia. Rakennusvalvonta suorittaa lupaharkinnan asemakaavan pohjalta. Kun julkisivuja korjataan tai muutetaan, ei ole kohtuutonta että se veloitetaan tekemään entistään, jolloin rakennushistoriallista arvoa alentavista elementeistä voidaan luopua ja tilalle saadaan rakennushistoriallista arvoa korottava ja kaupunkikuvan kannalta parempi vaihtoehto. Kysymys ei ole taloudellinen, koska muutos tehdään joka tapauksessa. Suojelumääräys, kuten mikään muukaan kaavamääräys, ei astu voimaan takautuvasti, vaan se koskee ainoastaan kaavan vahvistumisen jälkeisiä luvanvaraisia hankkeita. Kohtuullisuutta harkittaessa tulee myös pitää mielessä, että arvokkaiden rakennuksien tai kaupunkikuvan turmeleminen on lain tavoitteiden näkökulmasta kohtuutonta.

Kaavasta antamassaan lausunnossa Hämeen ELY-keskus katsoo, että Asemantaustan kaava toteuttaa onnistuneesti keskeistä tavoitettaan, joka on alueen maakunnallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön suojeleminen. Tämän voidaan tulkita, että ELY-keskus pitää kaavamerkintöjä onnistuneina tämän nimenomaisen kaavan osalta. Yhtä tiukkoja kaavamääräyksiä on käytetty Hätilä I ja Hätilä II –kaavoissa, joita kaavanlaatija kutsuttiin esittelemään ympäristöministeriön järjestämään Korjausrakentamisen vuosipäivä -seminaariin 26.11.2015 esimerkkinä onnistuneesta suojelukaavasta. Näin ollen voidaan olettaa, että kaavamerkinnät ja -määräykset ovat ministeriön näkökulmasta oikealla tavalla täsmällisiä, tarkkarajaisia ja oikeasuhtaisia.

Rakennustapaohje on mahdollista laatia sitovaksi, jos se kulkee kaavan rinnalla läpi kaavaprosessin vaiheet. Rakennustapaohje voi myös sisältää sitovia määräyksiä silloin, kun ne perustuvat kaavaan. Usein rakennustapaohjeessa avataan kaavamerkintöjä ja –määräyksiä havainnollisempaan muotoon helpottamaan rakennusvalvonnan tulkintaa sekä rakentajien ohjausta. Asemantaustan rakennustapaohjeessa on sitoviksi merkitty kaavaan, lakiin tai asetukseen perustuvat ohjeet. Tästä logiikasta poikkeavat ohjeen kohdat voidaan tarkistaa.

Suunnittelijan kelpoisuusvaatimus perustuu valtioneuvoston asetukseen 214/2015 sekä ympäristöministeriön ohjeeseen rakennusten suunnittelijoiden kelpoisuudesta YM2/601/2015. Valtioneuvoston asetuksen 5 §:n mukaan rakennussuunnittelutehtävä on vaativa jos korjaus- ja muutostyön arkkitehtoniset, tekniset tai toiminnalliset vaatimukset ovat korkeat tai rakennuksen ympäristöstä, rakennuspaikasta tai rakennuksen käyttötarkoituksesta tai ominaisuudesta aiheutuu suunnittelulle erityisiä vaatimuksia. Asemakaavalla suojellulla alueella rakennussuunnittelulle asetetaan aina erityisiä vaatimuksia, jotka edellyttävät erityisosaamista rakennus- ja kulttuurihistorian saralta. Myös Hämeenlinnan kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan: "Korjaus- tai muutostyön kohdistuessa suojeltuun rakennukseen, on rakennussuunnittelutehtävä poikkeuksellisen vaativa silloin, kun muutos vaikuttaa suojeltuihin ominaispiirteisiin ja vaativa silloin, kun korjaus tai muutos ei vaikuta suojeltuihin ominaispiirteisiin".

Muistutus ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

109-15-443-50

Muistutuksen tekijät pitävät hyvänä, että Asemantaustan alueelle saadaan yhtenäiset säännöt, mutta tuovat esiin seuraavat puutteet:

1. Asukkaiden esiin nostamia tärkeitä asioita ei ole huomioitu riittävästi eikä vaikutuksia ole arvioitu riittävällä laajuudella.
2. Pintiälän puiston muuttaminen asuintontiksi on ristiriidassa ympäristöystävällisen suunnittelun ja rakentamisen profiilikuvassa. Viheralue on merkityksellinen tuomaan kortteliin luontoarvoja ja luonnon monimuotoisuutta sekä sulamisvesien imeytyksen kannalta. Asemantaan harjuriinteen lounaislaidalla on omanlaisensa mikroilmasto, joka järkkyy jatkuvan rakentamisen lisäämisen vuoksi. Yleiskaavan täydennysrakennusselvityksessä painotetaan, että täydennysrakentamisen yhteydessä on turvattava luonto-, virkistys- ja kulttuurihistorialliset arvot. Rakentamisen laajentuminen viheralueille on Asemanrannassa esimerkiksi aiheuttanut lokkien pesintäongelman kaupungin ydinkeskustassa ja laajentunut myös Asemantaustaan ja Hätilään.
3. Tiivistysrakentaminen aiheuttaa muutoksia hulevesien käyttäytymiseen ja virtaumiin, kun pihoja asfaltoidaan ja tai kiveytetään. Kaavamuutoksessa ei ole huomioitu riittävästi, että hulevedet eivät aiheuta tulvia tai lätäköitä eivätkä aiheuta vaurioita rakennuksiin. Pintiälänpuisto ympäröiviä kiinteistöjä alempana on tarkoituksenmukainen hulevesien imeytykseen. Kaupunki on laiminlyönyt katujen puhtaanapidon valvonnan eikä huolehdi hulevesiviemäröinnin kansien puhdistamisesta syksyisin pudonneista lehdistä. Myöskin katuinfran ylläpito on laiminlyöty ja ajoradoilla on suuriakin vesilammikoita mm. Rautatiekadun-Tuomelankadun risteyksessä, Viipurintiellä terveyskeskuksen kohdalla ja Pikkujärventie 1-3 kohdalla.
4. Muutosehdotuksessa ei ole yhtään esitystä kevyen liikenteen olosuhteiden parantamiseksi, joten esitys on pelkkää sanahelinää eikä toteuta kaupungin pyöräilyn edistämishjelmaa. Kaupunki ei arvioi tavoitteena olevan lisääntyvän kevyen liikenteen mahdollisuuksia tai vaikutuksia. Kaupunki on yksipuolisesti päätöksillään heikentänyt kevyen liikenteen asemaa Asemantakana liittyen mm. liikenteen väylien kunnossa- ja puhtaanapitoon. Esimerkiksi liukkauden torjumiseen Asemantakaa asematunneliin johtavalla luiskalla, myös katetulla osuudella ja itse asematunnelissa portaiden edustan tasaisella alueella hulevesien jäätymisen vuoksi.
5. Omistamamme kiinteistön osalta on ohjeellinen tonttijakolinja linjattu meidän kiinteistönomistajien tahdon vastaisesti.

Muistutuksen tekijät esittävät kaavamuutosehdotuksen palauttamista uuteen valmisteluun, jotta puutteet huomioidaan todellisesti.

VASTINE:

Asemakaavamuutoksen merkittävimmät vaikutukset liittyvät olemassa olevien rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimiseen. Uusi rakentaminen on hienovaraisesti suunniteltu vanhan rakenteen lomaan, jotta alueen arvot säilyisivät. Uudisrakentamista on alueelle osoitettu varsin rajoitetusti. Suunnittelualueella on tällä hetkellä 203 tonttia, joista 21:lle on osoitettu uusi asuinrakennuksen rakennusala. Lisäys on 9 %, mutta kaikki näistä eivät todennäköisesti tule toteutumaan, sillä useat rakennusalat on haluttu tontille optioina, mutta suuri yhtenäinen tontti on kuitenkin useimpien kiinteistönomistajien prioriteetti. Uudet rakennusalat eivät aiheuta merkittävää muutosta asukasmääriin tai liikenteeseen. Alueelta laaditut selvitykset on lueteltu kaavaselostuksen kohdassa 2.25 samoin kuin kaavan vaikutukset kohdassa 4.5.

Pintiälänpuiston asuntorakentamisen osalta viitataan kiinteistön 109-15-46-4 omistajalle annetun vastineen kohtaan "Pintiälänpuiston muuttaminen asuinrakentamiseen".

Hulevesien käsittely

Asemantausta on yksi Hämeenlinnan vanhimmista asuinalueista ja tontit sekä kadut ovat rakentuneet parhaimmillaan toistasataa vuotta sitten. Silloisten tarpeiden ja kadunrakennustavan mukaan kadut muodostuivat kapeiksi ja hulevedet johdettiin katujen varsilla ja tonttien rajoilla kulkeviin avo-ojiin. Näitä ojia on kiinteistönomistajien toimesta sittemmin osittain peitetty ja ne pitäisi ongelmakohdissa avata uudelleen. Kaupungin rakennusjärjestys kieltää johtamasta hulevesiä naapurin tontille. Asemakaavamuutoksen yhteydessä ei puututa lainkaan katutilaan, joten sen johdosta ei ryhdytä uusimaan katuja tai kunnallistekniikkaa. Katutilaan tehtävät muutokset saattavat alentaa alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallista arvoa, mutta kunnallistekniikkaa voidaan tarvittaessa tuki korjata ja uusia nykyisen katutilan puitteissa. Uudisrakennusten osalta kaavaan on merkitty määräys: ”Uudisrakentamisen ja uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen yhteydessä tulee tontille laatia hulevesisuunnitelma”. Hulevesien imeytymiseen liittyvät myös rakennustapaohjeen määräykset: ”Kulkuväylien tulee olla hiekka- tai sorapintaisia, niitä ei saa päällystää asfaltilla tai laatoilla” sekä ”Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä ajotienä eikä pysäköintiin, tulee istuttaa nurmikoksi ja hoitaa puutarhamaisella tavalla”. Asemakaavalla ei suunnitella kunnallistekniikkaa, vaan se tehdään katu- ja kunnallisteknisten suunnitelmien yhteydessä. Katualueiden kunnossapito ei myöskään kuulu kaavoituksen piiriin. Liikennesuunnittelun linjaus on, että pientaloalueiden tonttikaduille ei pääsääntöisesti rakenneta jalkakäytäviä eikä pyöräteitä. Katualueet saavat olla ennallaan, vaikka kaikkialla ei toteudu se, että kadulta ei valuisi vesiä tonttien puolelle. Vesien pitäminen kaduilla edellyttäisi katualueiden leventämistä kunnan painanteita varten tai reunakivien rakentamista, jolloin alueen yleisilme muuttuisi.

Kaava ei vaikuta liikenteen tai kevytliikenteen suunnitteluun alueella, sillä katualueet eivät muutu. Jalankulku- ja pyöräilytiet pysyvät ennallaan. Tärkeimmät pyörätiet kulkevat Aulangontien ja Rautatienkadun varressa sekä aluetta sivuavalla rantareitillä. Tonttikaduilla ajoneuvoliikenne on vähäistä, joten polkupyöräily niillä on kohtuullisen turvallista.

Muistutuksesta ei ilmene millä tavoin muistutuksen antajien tontti on jaettu heidän tahtonsa vastaisesti. Erikseen selvitystä pyydettyä muistutuksen antaja viittaa ennen luonnosta käytyyn sähköpostikeskusteluun, missä muistutuksen antaja ehdottaa 1747 m² käsittävän tontin jakamista siten, että olevalle rakennukselle jää 1007-1037 m² ja uuden muodostuvan tontin kooksi tulee 710-740 m². Tähän kaavoittaja on vastannut, että tällöin uudesta tontista tulisi hankalan pitkän mallinen eikä pääikkunoiden eteen voida osoittaa lain vaatimaa 8 metriä avointa tilaa, mikäli asuinrakennus toteutettaisiin kaavassa sallitun runkosyvyyden puitteissa. Lisäksi alueelle hyväksytyjen kaavanlaatomisperiaatteiden mukaan jakamalla muodostuvien tonttien tulisi olla suunnilleen yhtä suuria, jotta pihat ja talousrakennukset voidaan toteuttaa mahdollisimman tyydyttävällä tavalla. Minimিতonttikoko alueella on 500 m², mutta se ei ole tavoiteko. Muodostuvan uuden tontin mittasuhteet sekä koko määrittyvät aina kunkin kiinteistön yksilöllisten reunaehtojen mukaan. Edellä luetelluista seikoista johtuen kaavoittaja on ehdottanut ohjeellisen tontinrajan osoittamista siten, että vanhan tontin pinta-alaksi jäisi 907 m² ja uuden tontin pinta-alaksi muodostuisi 840 m². Muistutuksen antaja ei ollut tyytyväinen ehdotukseen. Kaavoittaja on tehnyt vielä kompromissiehdotuksen, että vanha tontti olisi 945 m² ja uusi 802 m², mutta muistutuksen antaja ei ole ollut halukas minkäänlaiseen kompromissiin. Muistutuksen antaja uusi siis alkuperäisen, luonnosvaiheessa esittämänsä vaatimuksensa, mihin ei voida suostua. Kyseessä on kuitenkin ohjeellinen tonttijako, joka voidaan toteuttaa toisinkin, jos se on tarkoituksen mukainen ja vastaa kaavan periaatteita. Uuden asuinrakennuksen rakennusala on levennetty 2 metriä siten, että kaavoitusperiaatteiden mukainen maksimikokoinen asuinrakennus mahtuu alalle.

109-15-67-12

Muistutuksen antaja tiedustele, onko rautatien aiheuttama tärinä huomioitu asemakaavassa. Lisäksi tiedustellaan kattoikkunan rakennusmahdollisuutta sekä aurinkopaneelien sijoittamista suojeltuun taloon.

VASTINE:

RautatieHelsingin ja Hämeenlinnan välille valmistui 1862. Asemantausta on rakentunut vähitellen sen jälkeen. Rautatien liikennemäärät ja kuljetusyksikköjen koko sekä nopeudet ovat lisääntyneet niistä päivistä ja aiheuttavat sekä melua että tärinää radanvarren kiinteistöille. Melu voidaan ottaa huomioon kaavoituksessa uusien rakennusten julkisivuihin kohdistuvien melumääräysten kautta, mutta vanhojen rakennusten mahdolliseen tärinään ei voida jälkikäteen vaikuttaa. Kattoikkunoita ja aurinkopaneeleja voidaan rakennuksiin sijoittaa kaavamääräyksiä ja rakennustapaohjetta soveltaen kaavan suojeluhengen mukaisesti.

Muistutus ei anna aiheutta muuttoa asemakaavaa.

109-15-46-1

Muistutuksen antaja ei ole enää kyseisen kiinteistön omistaja, mutta muistutus sisällytetään vuorovaikutusraporttiin.

Muistutuksen antaja vastustaa asemakaavan muutosta, koska kaavaluonnoksen perustelut ovat ristiriitaisia ja se on MRL:n vastainen puutteellisten ympäristö-, kulttuuri- ja luontoselvitysten vuoksi. Kaavaluonnoksesta puuttuu myös haitta-arvio, eli nykyiselle rakennuskannalle ja tonteille aiheutuvan haitan arviointi ja ko. haittojen korvausmenettely. Kaavaan tulee jättää Pintiälänpuisto ja varata muistutuksen antajan tontille mahdollisuus nykyisen rakennusoikeuden käyttöön, mm. talousrakennuksen laajentamiseen ja korjaamiseen. Rakennuksia ei tule sijoittaa tontin rajojen läheisyyteen, vaan etäisyyttä tulee olla vähintään 4 metriä. Kaupunginmuseon lausunnon mukaisesti alueen inventointi tulee tehdä ja asiat huomioida kaavaluonnokseen ennen kuin kaavan käsittelyä jatketaan. Alueella on jo nyt korkeat tehokkuusluvut eikä niitä tule nostaa. Talousrakennusten ei tule olla asuinkäytössä. Lisäksi muistutuksen antaja pelkää, että jos Pintiälänpuisto rakennetaan, niin hulevedet valuvan hänen tontilleen. MRL:n mukaan rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa naapureille ja että uudisrakennusten tulee sopeutua nykyiseen rakennuskantaan.

Muistutuksenantaja perustelee näkemystään mm. seuraavalla tavalla:

- Asemankaavan muutosehdotuksen perustelut eivät ole nykypäivää ja tarkoituksenmukaisia. Esitetty kaava tulisi toteutuessaan pilaamaan alueen nykyistä luonnetta ja asumisviihtyvyyttä oleellisesti. Ehdotuksessa on Pintiälänpuistoon kaavailtu kaksi todella pientä tonttia ja niihin useita uudisrakennuksia, jopa asumiskäyttöön "talousrakennukset" härskisti lähes rajaamme kiinni.
- Pintiälänpuiston puiden kaatamiseen ja maantäyttöön me naapurit emme suostu, koska se muuttaisi mm. maisemaa, veden valumisen luontaisia reittejä ja haittaisi nykyisten kiinteistöjen käyttöä ja arvoa sekä alueella olevaan rakennuskantaa. Kaavaluonnoksessa ei ole huomioitu, että ko. puistoalue on rakentamiseen soveltumaton ja sen poikki kulkee viemäri- ja vesijohtoputkistoa.
- Puistossa on jalopuita, harvinaista lajistoa ja se on riittävän suuri nykyisen käytön ja lajiston kannalta, mutta täysin sopimaton asuinkäyttöön. Vähäiset puistoalueet rakennetaan ja naapurin ikkunat ovat suoraan tontin rajalla. Puistoverkoston on tärkeää olla riittävän tiheä ja monimuotoinen turvaten

ihmisten, eläinten ja kasvien viihtyvyyttä ja toimien mm. hiilinieluna ja hälyäänien vaimentajana. Kaupunki ei ole selvittänyt kaavamuutoksen vaikutusta alueen eläin- ja kasvilajeihin eikä muihinkaan ekologisiin tekijöihin vaan käsittelyä on leimaavana asiantuntemuksen puute ja ympäristöarvojen vähättely. Mikäli esitetyt Pintiälänpuiston tontit rakennettaisiin, se muuttaisi alueen vehreää puistomaista yleiskuvaa slummimaiseksi hökkelikyläksi.

- Asemantaan pihojen rajoilla olevat kevyet rakennelmat eivät ole olleet pysyvässä ihmisten asuinkäytössä, vaan ne ovat talousrakennuksia, joissa puucee, sauna pesuvesien maahan imeytyksellä ja polttopuuvarasto. Uusia rakennuksia alueelle ei kaivata ja nykyinen kaava antaa riittävät rakennusmahdollisuudet laajennuksille. Nykyinen alueen 0,35 mukainen rakennusoikeus varmistaa kyllä tonttien riittävän tehokkaan käytön.

VASTINE:

Kaupunkirakenteen tiivistämisen osalta viitataan kiinteistön 109-15-46-4 omistajalle annetun vastineen kohtaan "Kaupunkirakenteen tiivistäminen".

Pintiälänpuiston asuntorakentamisen osalta viitataan kiinteistön 109-15-46-4 omistajalle annetun vastineen kohtaan "Pintiälänpuiston muuttaminen asuinrakentamiseen".

Rakennusoikeuden leikkaamisen ja siitä aiheutuvien korvausten osalta viitataan kiinteistön 109-6-58-1 omistajalle annetun vastineen kohtaan "Rakennusoikeuden leikkaaminen". Sen lisäksi täsmennetään, että alueen tehokkuus laskee kaavassa, vaikka se muistuttajan mielestä nousee.

Hulevesien käsittelyn osalta viitataan kiinteistön 109-15-443-50 omistajalle annetun vastineen kohtaan "Hulevesien käsittely".

Pintiälänpuiston läpi kulkeva putkirasite on sama, joka alkaa muistutuksen antajan tontilta ja jakaa alueen luontevasti kahteen osaan. Hämeenlinnan Seudun Vesi Oy:ltä saadun tiedon mukaan samalle rasitteelle voidaan rakentaa hulevesiputki, johon muistutuksen antajan ja viereisen kiinteistön sekä puistoon muodostettavien kahden uuden tontin hulevedet voidaan ohjata. Hämeenlinnan kaupunki toteuttaa uuden putken, joka liitetään Tuomelankadun hulevesiverkostoon.

Kiinteistölle muodostuvat kaksi tonttia ovat kooltaan kaupunkirakennelautakunnan hyväksymien kaavanlaatomisperiaatteiden mukaisia.

Rakennusten sijoittelu tontilla

Asemantaustan kaavamuutoksen tavoitteena on alueella olevien rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen vaaliminen sekä täydennysrakentamisen ohjaaminen alueella. Alueen inventoinnin yhteydessä tutkittiin ja dokumentoitiin alueen rakennuskanta ja rakennusten perinteinen sijoittelu tontilla. Asemantaustan kaavanlaatomisperiaatteet hyväksyttiin kaupunkirakennelautakunnassa kaavoituksen alkuvaiheessa. Periaatteet tähtäävät täydennysrakentamisen sopeutumiseen vanhalle alueelle siten, että se tukee historiallisten arvojen säilymistä. Vanhastaan alueella on rakennettu kiinni rajaan tai naapurin rakennukseen. Tämä koskee pääsääntöisesti talousrakennuksia. Se sallitaan olemassa olevien rakennusten osalta jatkossakin, mutta uudisrakennukset pyritään kaavanlaatomisperiaatteiden mukaisesti ohjaamaan pääsääntöisesti vähintään kaksi metriä rajasta. Erityisesti pienillä jaetuilla tonteilla tämä on tarpeen, jotta voidaan järjestää mahdollisimman suuri ja yhtenäinen periaatteiden mukainen piha-alue. Rakennusten sijainti tontilla on perinteisesti vaihdellut Asemantaustassa, sillä alue on osittain rakennettu ennen virallista kaavoitusta. Rakennusten sijoittelussa ja etäisyyksissä rajoista ei ole säännönmukaisuutta, kuten nykykaavoissa. Rakennusten ja rakennusalojen etäisyys rajasta voi siis alueen vanhasta rakenteesta johtuen olla erilainen rajan eri

puolilla eikä siinä ole kysymys tasapuolisuudesta vaan alueen rakennushistoriasta johtuvista seikoista. Jälleenrakennuskaudella oli myös yleistä, että tontille rakennettiin ensin talousrakennus, usein sauna pukuhuoneineen, jossa perhe asui taloa rakennettaessa. Asemakaavan muutoksella on haluttu tehdä mahdolliseksi talousrakennuksen rakennusoikeuden hyödyntäminen asunnoksi tai työtilaksi, sillä se tuo joustavuutta sekä asumiseen että työntekoon. Ko. rakennusoikeus voidaan käyttää myös autotalliin tai varastoon.

Muistutuksen antajan oma asuinrakennus on rakennettu (1979) lähes kiinni naapuritontin rajaan, mutta hän vaatii muita rakentamaan vähintään 4 metrin etäisyydelle rajoista, mikä on hieman ristiriitaista. Pintiälänpuistoon suunniteltujen kahden tontin asuinrakennukset on sijoitettu kadun varteen ja talousrakennukset tontin perälle perinteisen tavan ja kaavanlaatomisperiaatteiden mukaisesti. Talousrakennukset on osoitettu rakennettaviksi 2 metrin päähän muistutuksen antajan omistaman kiinteistön rajasta. Muistutuksen antajalla on samassa kohdassa oman tonttinsa perällä myös talousrakennus. Uudisrakennukset ovat kooltaan vähäisiä ja sijaitsevat muistutuksen antajan talousrakennuksen takana, joten niiden ei voida katsoa häiritsevän ympäristöään.

Muistutuksen antajan tontilla on 288 kem² käsittävä asuinrakennus ja 13 kem² käsittävä talousrakennus eli rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 301 kem². Nykyisen kaavan mukaan tontilla on rakennusoikeutta 323 kem². Kaavamuutoksessa tontille on merkitty 250 kem², mutta se muutetaan toteutuneen rakennusoikeuden mukaiseksi 301 kem². Rakennusoikeuden leikkaus kiinteistöllä on tällöin ainoastaan 22 kem².