

ENGELINRANTA

Asemakaavan muutos no:2556, kortteli 3-14
KORTTELIVIITESUUNNITELMA



ENGELINRANTA

Asemakaavan muutos no:2556, kortteli 3-14
KORTTELIVIITESUUNNITELMA

Oheinen viitesuunnitelma liittyy Engelinrannan kortteli 14:n asemakaavamuutokseen no:2556.

Laatija Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
Asiakas Senaatti

Ohjausryhmä Hämeenlinnan kaupunki,
 kaupunkirakennepalvelut, kaavoitus

 PKsubstanssi Oy
 Senaatti

Projektiryhmä	Asko Taskila	Senaatti
	Pekka Komulainen	PKsubstanssi Oy
	Niklas Lähteenmäki	HML
	Tommi Terästö	HML
	Johanna Närhi	HML
	Jari Mettälä	HML
	Minna Aakkula	HML
	Jenni Sabel	HML
	Petri Rouhiainen	Proy
	Jani Jansson	Proy
	Pasquale Palumbo	Proy
Joni Kopra	Proy	

Visualisointi Tietoa Finland Oy, Proy
ja ilmakuvat

HML = Hämeenlinnan kaupunki
Proy = Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy



Viistoilmakuva suunnittelualueesta 10/2018 (lähde: Tietoa Finland Oy)

ENGELINRANTA

Asemakaavan muutos no:2556, kortteli 3-14
KORTTELIVIITESUUNNITELMA

Oheinen viitesuunnitelma liittyy Hämeenlinnan keskustan korttelin 14 kaavamuutokseen, jossa nykyinen liikekortteli muutetaan asuinkortteliksi asemakaavamuutoksen no:2556 avulla. Muutoksen yhteydessä korttelin nykyinen käyttötarkoitus muuttuu ja pääkäyttötarkoitukseksi tulee asuinkerrostalojen korttelialue.

1. SUUNNITTELUALUE

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Alue sijaitsee keskustan eteläosassa, sen välittömässä läheisyydessä ja sen palveluihin tukeutuen. Alueen muodostaa korttelit 14 ja 16, jota rajaavat kadut: Paasikiventie, Uimarintie, Hämeensaarentie ja Hämeensaarenkuja.

1.2 NYKYINEN MAANKÄYTTÖ

Korttelissa 14 on kolme kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 7 110m², kaavamerkintöinä huoltoaseman (LH) ja liikerakennuksen korttelialue (KL), sekä kerroslukuna II.

Vuoden 2017 lopussa tonteilla sijaitsi huoltamo- ja liiketilarakennus. Lähistöllä on juuri valmistunut uimahallin laajennus.

1.3 YMPÄRISTÖSELVITYS

Suunnittelualue liittyy nykyisin kaupallisessa, julkisessa ja paikoituskäytössä olevaan pääosin matalaan korttelirakenteeseen, joka on rakentunut useiden vuosikymmenten aikana. Nykyisin alueen kerrosluvut vaihtelevat 1 ja 3 krs välillä.

1.4 PALVELUT

Suunnittelualueella sijaitsee huoltoasema, pika-ruokala sekä muuta liiketoimintaa palveleva matala liikerakennus, jotka tullaan purkamaan kaavan toteuttamiseksi.

Lähialueen päivittäispalvelut ovat keskittyneet kohdekorttelin länsireunassa sijaitsevaan hypermarketin ja Tokmannin sisältävään kiinteistöön Vikmaninlahden äärellä, kohdekorttelin etelä- ja länsipuolella.

1.5 KAAVAMUUTOKSEN TAUSTA

Viitesuunnitelmien avulla on tutkittu maa-alueen nykyisten kolmen tontin käyttöä asuinkorttelina alueella voimassa olevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaan, Hämeensaarentien linja säilyttäen.

Maanomistajan tavoitteena on osayleiskaavan käyttötarkoituksen ja tonttitehokkuuden mukainen asemakaava.



Viistoilmakuva suunnittelualueesta 10/2018 (lähde: Tietoa Finland Oy)



Viistoilmakuva suunnittelualueesta 10/2018 (lähde: Tietoa Finland Oy)

ENGELINRANTA

Asemakaavan muutos no:2556, kortteli 3-14
KORTTELIVIITESUUNNITELMA

2. KAAVALLISET LÄHTÖKOHDAT

2.1 OSAYLEISKAAVA

Hämeenlinnan keskustassa, Vanajaveden rannalla, sijaitseva Engelinranta tulee vuoteen 2030 mennessä tarjoamaan kodin noin 2 600 asukkaalle.

Asemakaavan pohjaksi alueelle on laadittu osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman kuulutuksella 31.8.2017.

2.2 OSAYLEISKAAVAN MUKAINEN MAANKÄYTTÖ

Engelinrannan osayleiskaava-alueen rakennukset ja korttelirakenne on tässä esitetty pääosin yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden laatiman 15.5.2015 päivätyn skenaarion mukaan. Hämeensaarentien pihakadun linjaus on täsmätty korttelin 14 uusiin suunnitelmiin sovittaen.

Linja-autoaseman korttelissa on esitetty suunnittelukilpailun voittajaehdotuksen mukainen rakennusmassa 16.11.2017 luonnos huomioiden.

Paasikiventien linjauksena on esitetty Engelinrannan osayleiskaavan mukainen linja; tielinjauksen toteutuminen ei kuitenkaan ole kohdekorttelin kannalta välttämätön edellytys.

3. YMPÄRISTÖSELVITYKSET

3.1 LUONNONYMPÄRISTÖ JA REITISTÖT

Suunnittelualue on tasaista vanhaa kaupunkimaapohjaa ja sijaitsee Vanajaveteen työntyvällä niemellä. Järvi ympäröi aluetta idästä etelään suuntautuvilla sektoreilla. Ranta-alueet ovat pääosin hoidettuja puistoja virkistyskäytössä.

Järviluonnon ekosysteemin näkökulmasta suunnittelualueen käyttö ei ratkaisevalla tavalla muutu.

Suunnittelualueen ympäristössä Paasikiventien puistolta Wikmanin lahdelle pääsee kulkemaan Hämeensaaren puiston virkistysreittejä. Hämeensaaren kentän ympäristön polut täydentävät liikennealueiden kevytreettejä ja muodostavat sujuvat yhteydet alueen eri harrastusmahdollisuuksien välille.

3.2 MAAPERÄ

Tulvaveden teoreettinen ylin korkeus alueella on korossa +81.400. Suunnitteluratkaisuna esitetään yksinomaan ratkaisuja, jotka eivät edellytä tämän tason alapuolelle tehtäviä rakenteita. Kohdekorttelia ympäröivien katujen korot vaihtelevat + 81.530 ja + 82.790 välillä.

3.3 HULEVEDET

Suunnittelualue on pääasiassa vettä läpäisemätöntä asfaltoitua pintaa. Engelinrannan osayleiskaavaa laadittaessa on tehty Engelinrannan hulevesien hallinnan yleissuunnitelma (*Sito Oy, 9.12.2014*).

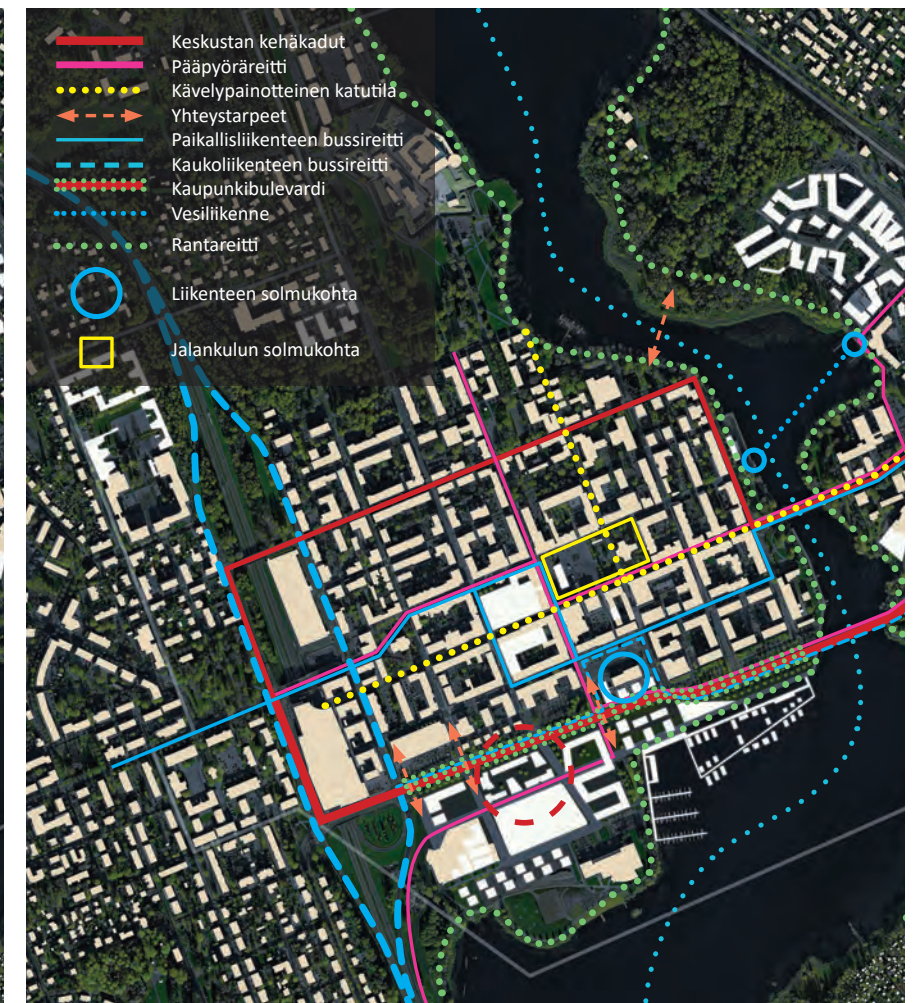
3.4 MELUSELVITYS

Asemakaavavaiheessa korttelin massoittelu ja asuntojen avautumissuunnat perustuvat osayleiskaavavaiheessa laadittuun meluselvitykseen, jossa keskeisin melurasitus kortteliin kohdistuu Paasikiventiestä. (*Engelinrannan alueen melutarkastelu 12.6.2015, Sito Oy*)

Kuvalähteet: HML Kaupunki



+7310 Asukasta



Liikkuminen

ENGELINRANTA

Asemakaavan muutos no:2556, kortteli 3-14
KORTTELIVIITESUUNNITELMA

4. KORTTELIVIITESUUNNITELMA

4.1. MAANKÄYTTÖ JA PERUSRATKAISU

Engelinrannan alueella yleisenä kaupunkikuvallisenä tavoitteena on kantakaupunkimaisen korttelirakenteen jatkaminen koko Paasikiventien eteläpuolisella alueella.

Kohdekorttelissa rakennettavat asuinrakennukset muodostavat yhtenäisen suurkorttelin, jonka rakennukset rajaavat yhtenäistä oleskelupihaa korttelin keskellä sijaitsevan maanpäällisen paikoituslaitoksen päällä.

Tulevan suurkorttelin tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on 7 830 m².

Viitesuunnitelmassa kortteliin on osoitettu **20 210 kem² asuin**kerrosalaa ja **222,4 kem² liike**kerrosalaa. Korttelitehokkuus e= 2,6.

Kaikki korttelin tilat aputilat mukaanlukien tulee tulvariskin välttämiseksi sijoittaa katutasoon tai tämän yläpuolelle (viitesuunnitelman mukainen katutasoon avautuvien tilojen korko n. + 82.0 ja autohallin korko n. + 82.0)

4.2 TONTTIJAKO

Uudiskortteli on suunniteltu siten, että se on mahdollista jakaa toteutuksen yhteydessä kahdeksaan erilliseen tonttiin.

Tonttijako mahdollistaa mm. vaiheittain toteutuksen. Alueelle laaditaan erillinen, sitova tonttijako. Pysäköinti ja pihatoiminnot on tarkoitus toteuttaa tonttien osana, mikä edellyttää huolellista suunnittelua rakentamisen vaiheistuksen ja eri tonttien käyttöönoton osalta.

Kaavaratkaisu edellyttää kiinteistöjen välisiä yhteisiä järjestelyjä pihojen ja autopaikkojen järjestämiseksi.

4.3 KAUPUNKIKUVA

Kohdekorttelissa asuinrakennukset rajaavat suurta umpikorttelipihaa. Yksittäisten rakennusten hahmot erottuvat katujulkisivussa, mutta ensisijaisesti ohjaavana linjana on suurkorttelin pelkistetty muoto.

Korttelin rakennusten **kerrosluvut vaihtelevat XII ja V välillä**.

Korttelin massat on linjattu Hämeensaarentien puoleisen, eteläisen tontinrajan mukaan, jonkin verran irti Paasikiventiestä.

Korttelin maantasokerroksen jalustassa sijaitsee korttelin asumista palvelevia tiloja ja muutama pieni liiketila. Asuinrakennusten väleihin jää pienet sisäänkäyntisyvennykset.

Alimmassa kerroksessa ei ole asuntoja.
Ks. myös erillinen Rakennustapaohje.



Kaupunkirakenne, tutkielma 1:4000



Näkymä Paasikiventieltä kohti korttelia

ENGELINRANTA

Asemakaavan muutos no:2556, kortteli 3-14
KORTTELIVIITESUUNNITELMA

4.4 KORTTELIPIHAT

Korttelipihat sijaitsevat pihakannella noin tasossa +87.0. Korttelipihojen on korttelin tonttien rakentua tarkoitus muodostaa yhtenäinen ja saumaton kokonaisuus.

Hallittu toteutus edellyttää yhteistyötä eri tonttien toteuttajien kesken sekä jo ensimmäisen hankkeen alkuvaiheessa ideatasoisen viitesuunnitelman laadintaa koko korttelipihan osalta.

Leikki- ja oleskelualueet tulee suunnitella korkeatasoisesti siten, että se tukee eri asukasryhmien asukkaiden välistä yhteisöllisyyttä.

Ratkaisu edellyttää yhteisjärjestelysopimusta korttelin tonttien kesken.

4.5 PYSÄKÖINTI

Uuden asemakaavan autopaikkainormi on **1 ap/120 asuinkerrosneliömetriä kohti**, joka tarkoittaa uuden viitesuunnitelman mukaisella laajuudella 168 autopaikkaa uutta asuinrakentamista varten.

Liikerakentamista varten normi on **1 ap/ 70 liikekerrosneliömetriä kohti**, mikä tarkoittaa 3 autopaikkaa liikerakentamisen tarpeisiin..

Korttelin tarvittavista yhteensä 171 autopaikoista n. 112 ap on mahdollista sijoittaa korttelin keskele paikoituslaitokseen, jonne ajoyhteys on osoitettu Uimarannantien ja Hämeensaareнкujan kautta. Mahdollisuutena on tutkittu myös liittymää Hämeensaarentien kautta.

Lopulliset ratkaisut tarkentuvat yhteistyössä korttelin tulevien hankkeiden ja Hämeenlinnan kaupungin kesken.

Liikuntaesteisten autopaikkoja toteutetaan yksi.

Loput rakentamisen vaatimat autopaikat 61 ap on tarkoitus sijoittaa rasiitteella korttelin ulkopuoliseen paikoituslaitokseen.

Korttelin valmistuessa tavoite on, että autohalliin tapahtuva liikenne tapahtuu korttelin itäpäästä ja ulosajo länsipään liittymästä.

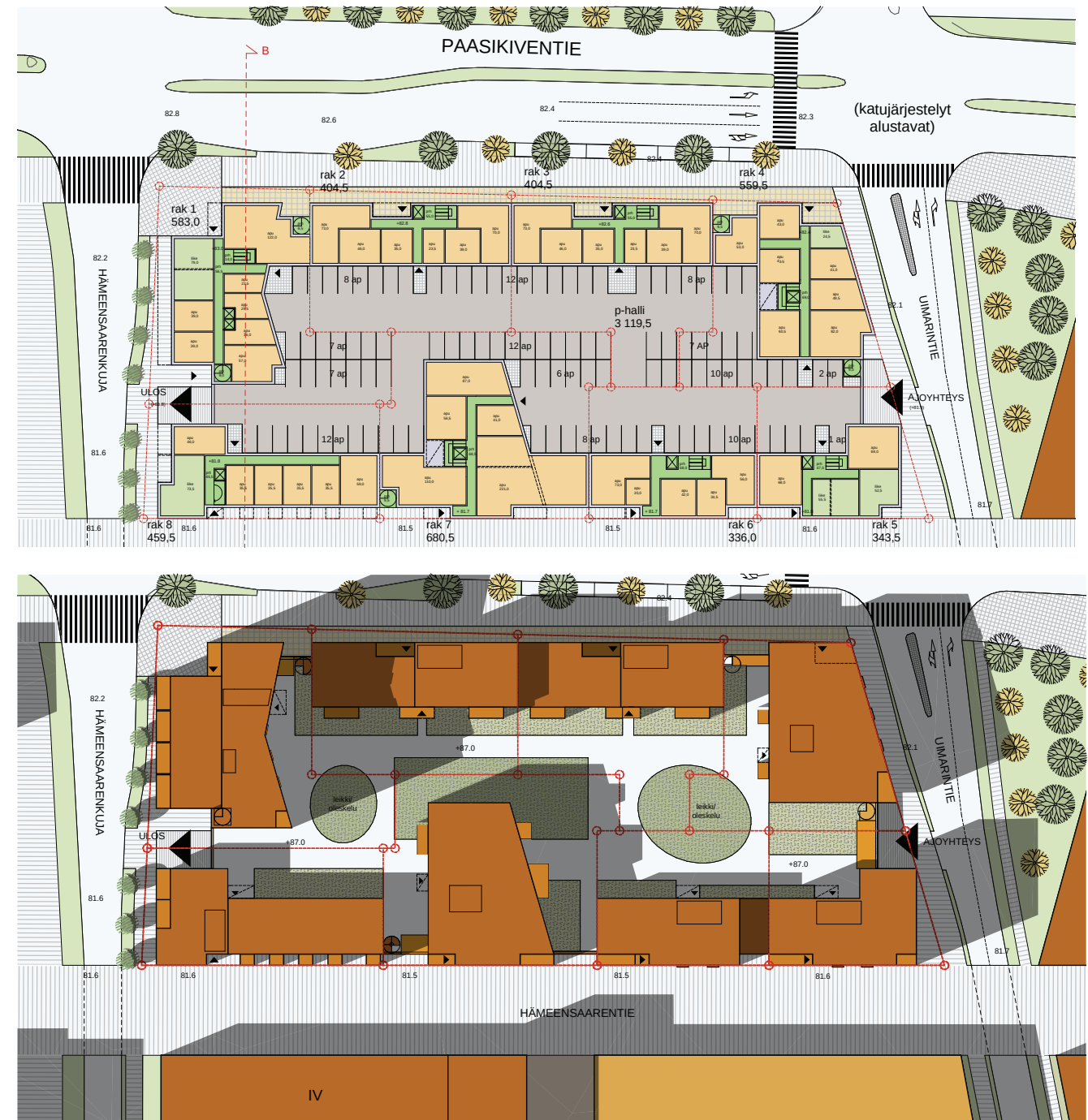
Laitokseen on sisään/ulos -ajoyhteys itäpäästä rakennusten 4 ja 5 välisen tontinrajan kohdalta ja ulosajoväylä länteen rakennusten 1 & 8 välissä.

Laitos on korttelin kaikkien asuinrakennusten käytössä, samoin kuin oleskelupihakin. Ajoyhteyksiä lukuun ottamatta esitetty pysäköintiratkaisu jää katuymäristöstä tarkastellen piiloon.

Ratkaisu edellyttää yhteisjärjestelysopimusta korttelin tonttien kesken.

4.6 POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTI

Kortteliin on suunniteltava 505 pp- paikkaa (**pp-normi 1 pp/40 askem2 kohti**), joiden sijoitusten ja säilytyksen perusratkaisu tarkentuu hankkeiden suunnittelun yhteydessä.



ENGELINRANTA

Asemakaavan muutos no:2556, kortteli 3-14
KORTTELIVIITESUUNNITELMA

4.7 HUOLTO

Suunniteltavien kiinteistöjen huolto tapahtuu hiljaisemmilta kaduilta tonttiliittymän kautta, katutasossa.

Kansipihalle ei ole osoitettu ajoyhteyttä.

Myös muutto- ja jakeluautot huoltavat korttelin katuverkon kautta.

4.8 JÄTEHUOLTO

Korttelin jätehuoneet sijoitetaan rakennuksen maantasokerrokseen. Keskitettyjen jätetilojen kautta hoidetaan koko korttelin jätehuolto. Ratkaisu edellyttää yhteisjärjestelysopimusta korttelin tonttien kesken.

4.9 YHTEISTYÖVELVOITE

Tulevien tonttien omistajien tulee tehdä yhteistyötä hankkeen yhteisjärjestelyiden osalta ja varmistua riittävin yleissuunnitelmin siitä, että kaikki hankkeen vaiheustukseen, henkilö- ja paloturvallisuuteen ja vaiheittaisiin käyttöönottoihin liittyvät seikat tulevat huomioiduiksi.

Toteutusvaiheen yleissuunnitelma edellytetään vähintään alustavasta pihasuunnitelmasta koko korttelissa sekä vähintään alustavasta autohallin suunnitelmasta koko korttelissa siten, että eri tonttien väliset kulkuyhteydet korttelissa varmistetaan yleissuunnitelmatasolla ennen hankkeiden lupasuunnittelua. Autohallin suunnitelmassa tulee varmistua siitä, että tässä Kortteliviitesuunnitelmassa määritellyt ajoyhteydet ja määritellyt ajo-liittymät voivat palvella kaikkia tontteja.

Näissä suunnitelmissa tulee myös huomioida esteettömät yhteydet korttelin kansipihan oleskelualueille jokaisesta asuinkiinteistöstä.

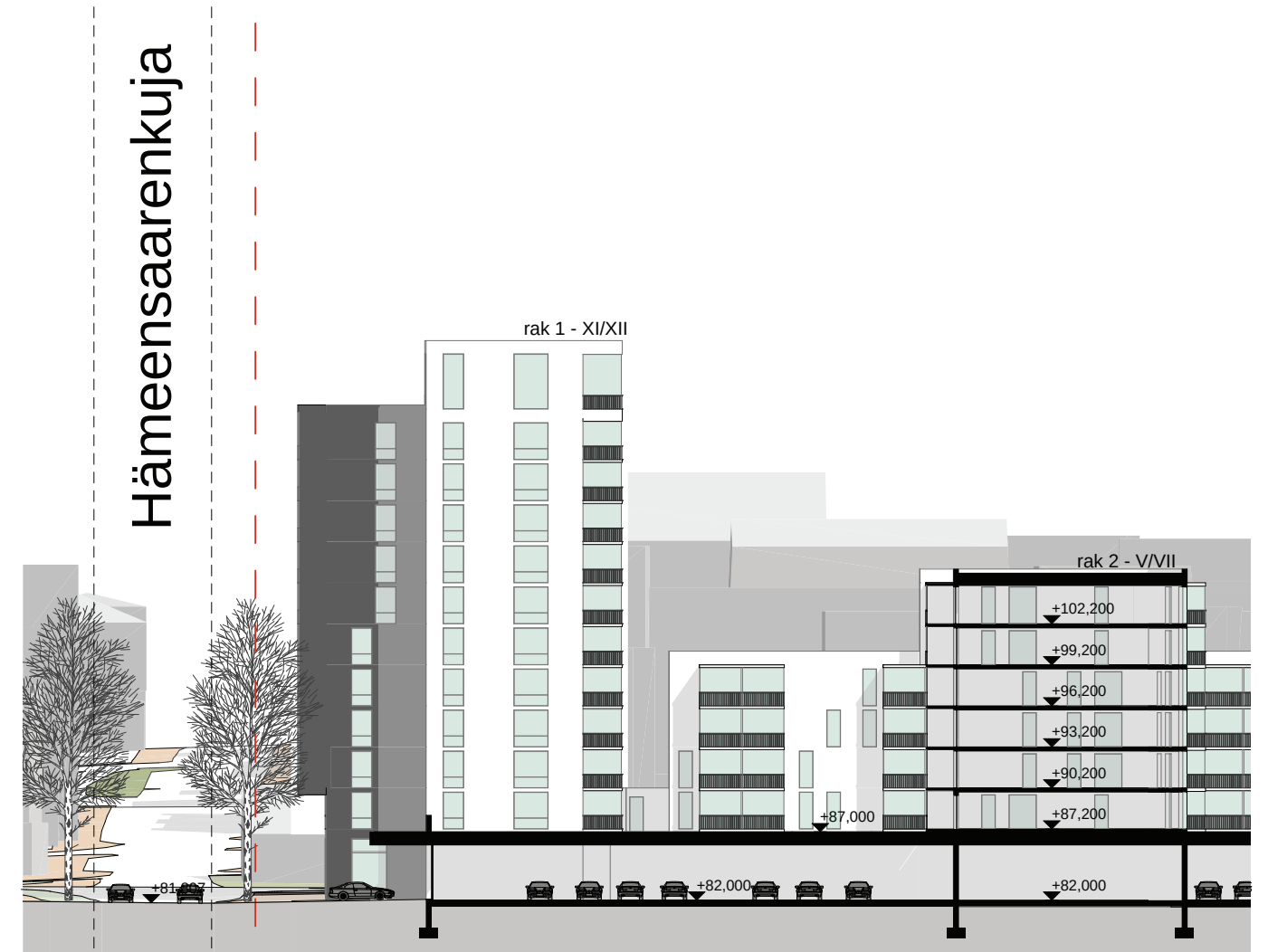
Hankkeet velvoitetaan tekemään yhteistyötä myös kaupunkikuvallisten seikkojen yhteensovittamiseksi, *Ks erillinen Rakennustapaohje.*

4.10 PELASTUSTOIMINTA

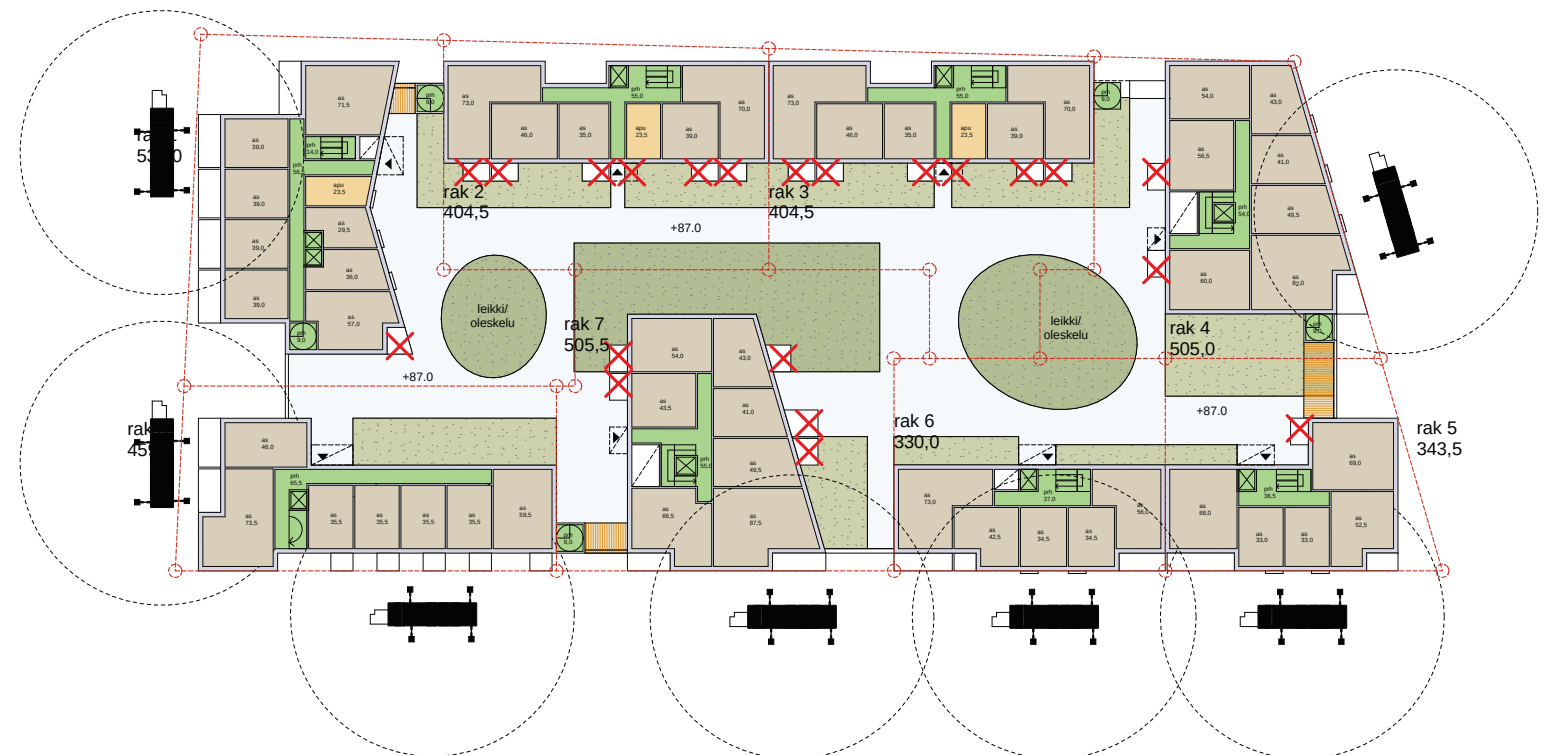
Kortteli muodostaa umpikorttelimaisen rakenteen, jossa tulvaveden korkeuden määäävään koron takia pihakannen alaiset autopaikat sijoittuvat maan pinnalle ja sisäpiha 2. kerroksen tasoon kannen päälle.

Perusratkaisuna pelastusratkaisun osalta hyväksytään vaihtoehtoisena poistumisreitinä joko rakennuksen varsinaisen porrashuoneen lisäksi rakennettava, erillinen poistumisporras tai asuntokohtaiset hätäpoistumisluukut parvekkeille, kunkin hankkeen toteutusvaiheessa tarkentuvan suunnitelman mukaan.

Korttelin sisäpihalla kaikki asunnot tulee täten varustaa parvekkein, joihin em. ratkaisut on integroitavissa.



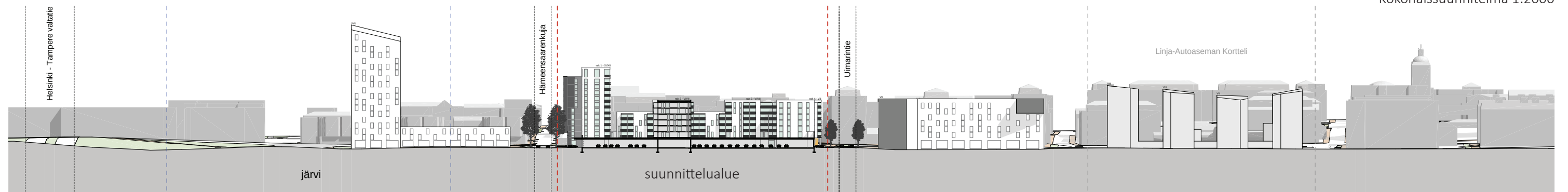
Kaavio pelastusratkaisuista, pelastautumisluukut **punaisella** rastilla



Kaavio pelastusratkaisuista, pelastautumisloukut **punaisella** rastilla



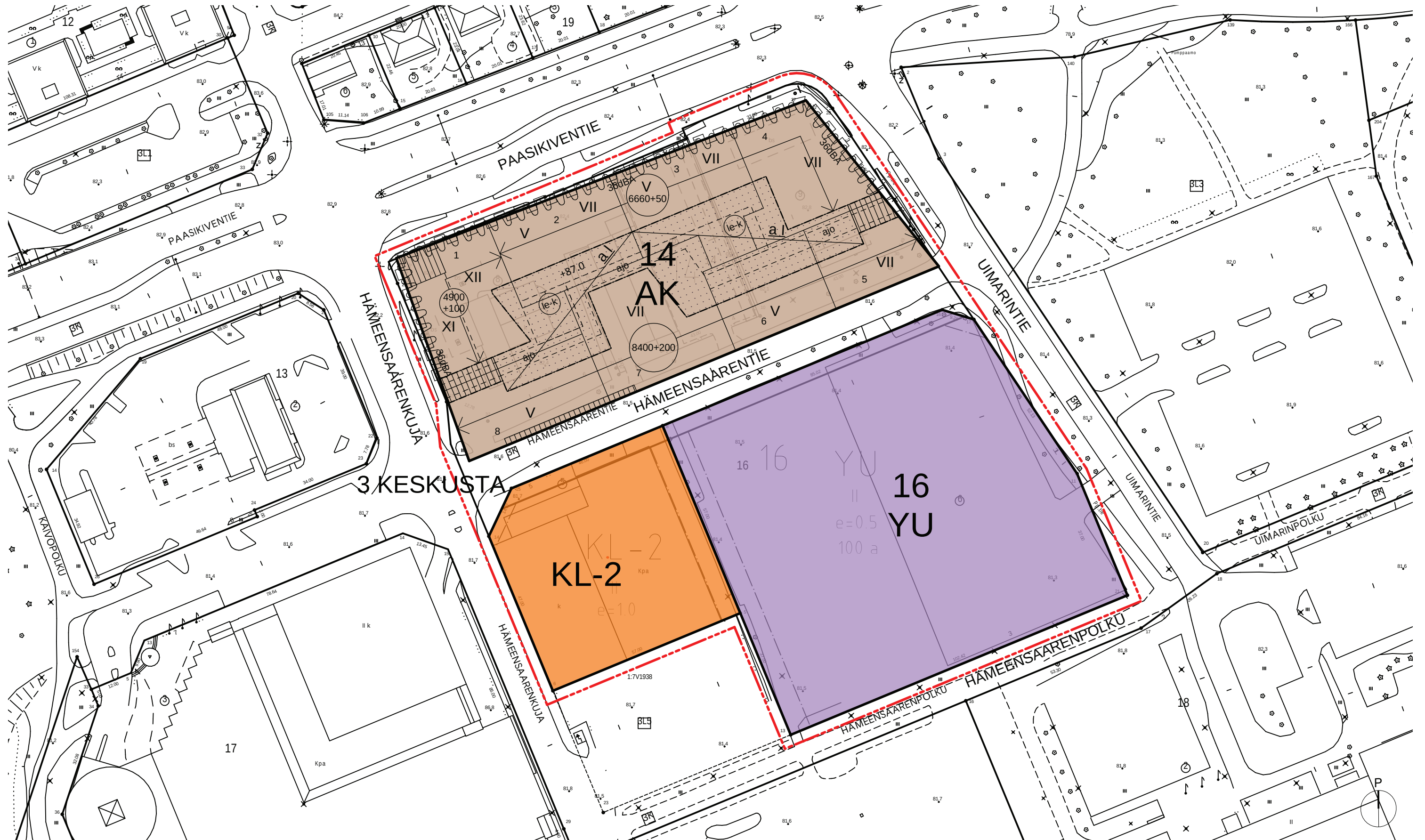
Kokonaissuunnitelma 1:2000



leikkaus AA- 1:2000

ENGELINRANTA

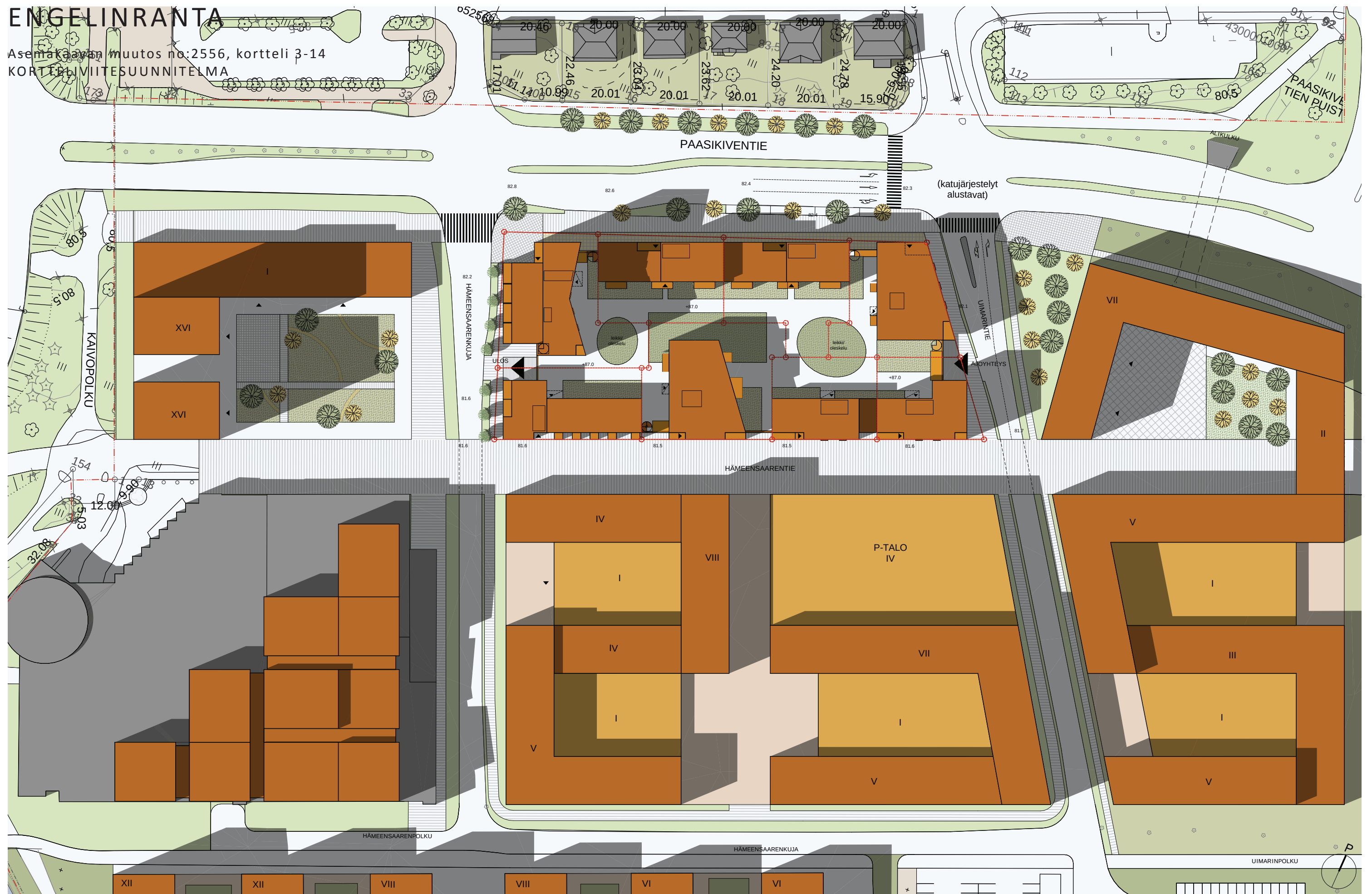
Asemakaavan muutos no:2556, kortteli 3-14
KORTTELIVIITESUUNNITELMA



Asemakaavaehdotus 1:1000

ENGELINRANTA

Asemakaavan muutos no:2556, kortteli 3-14
KORTTELIVIITESUUNNITELMA

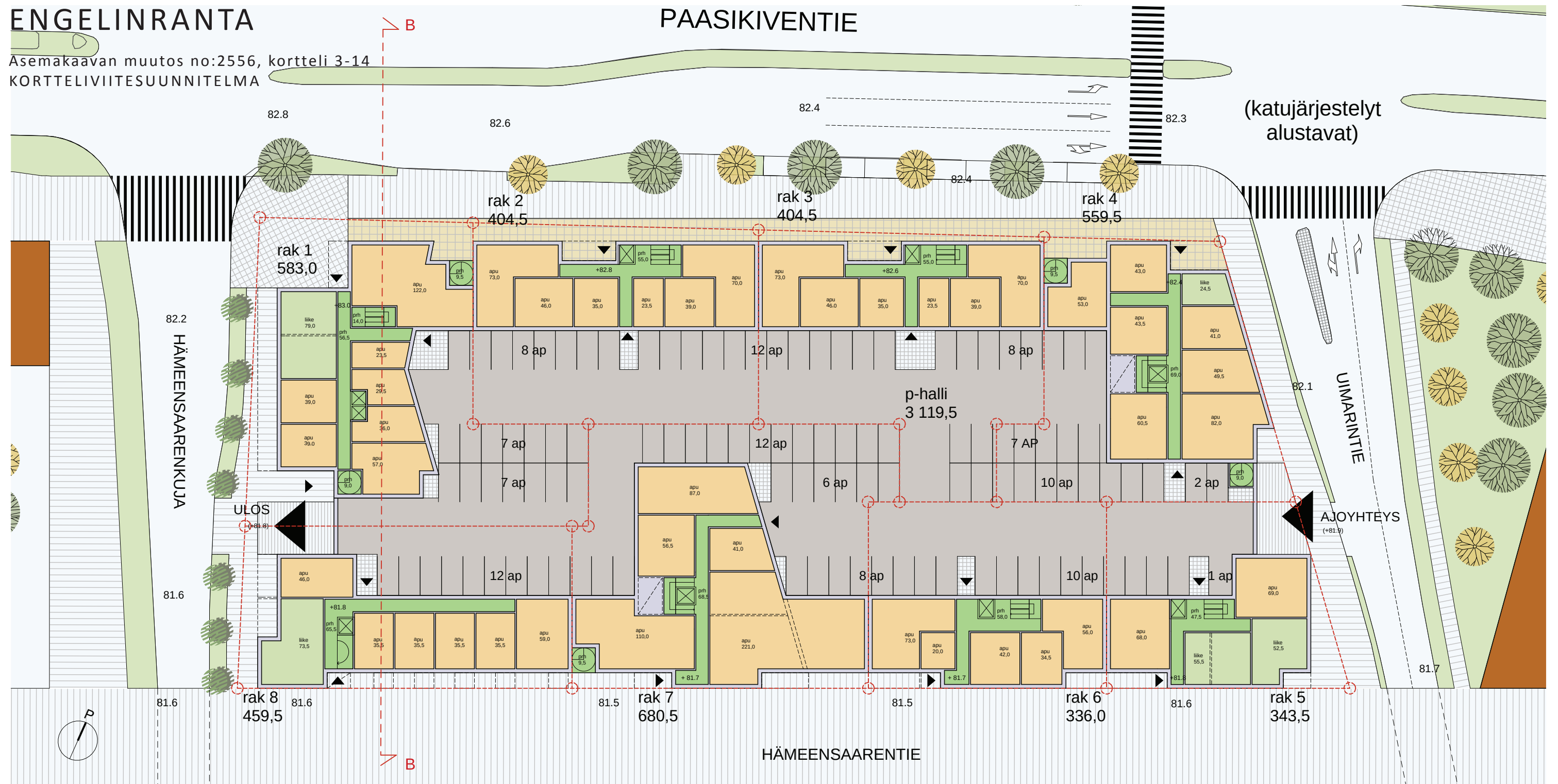


Kokonaissuunnitelma 1:1000

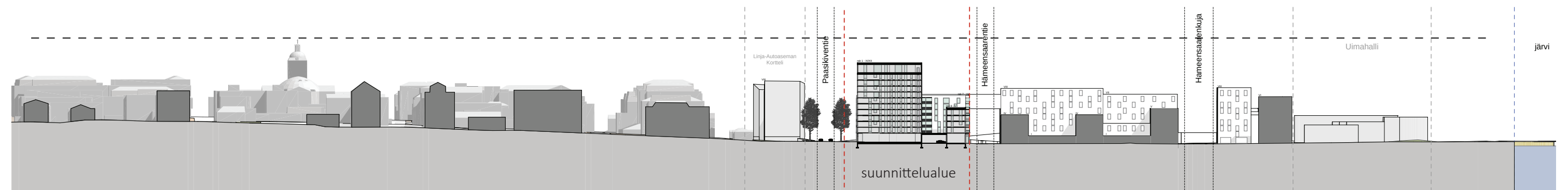
ENGELINRANTA

Asemakaavan muutos no:2556, kortteli 3-14
KORTTELIVIITESUUNNITELMA

PAASIKIVENTIE



kerros 1.- 1:500



leikkaus BB- 1:2000

ENGELINRANTA

Asemakaavan muutos no:2556, kortteli 3-14
KORTTELIVIITESUUNNITELMA



Hämeensaaren

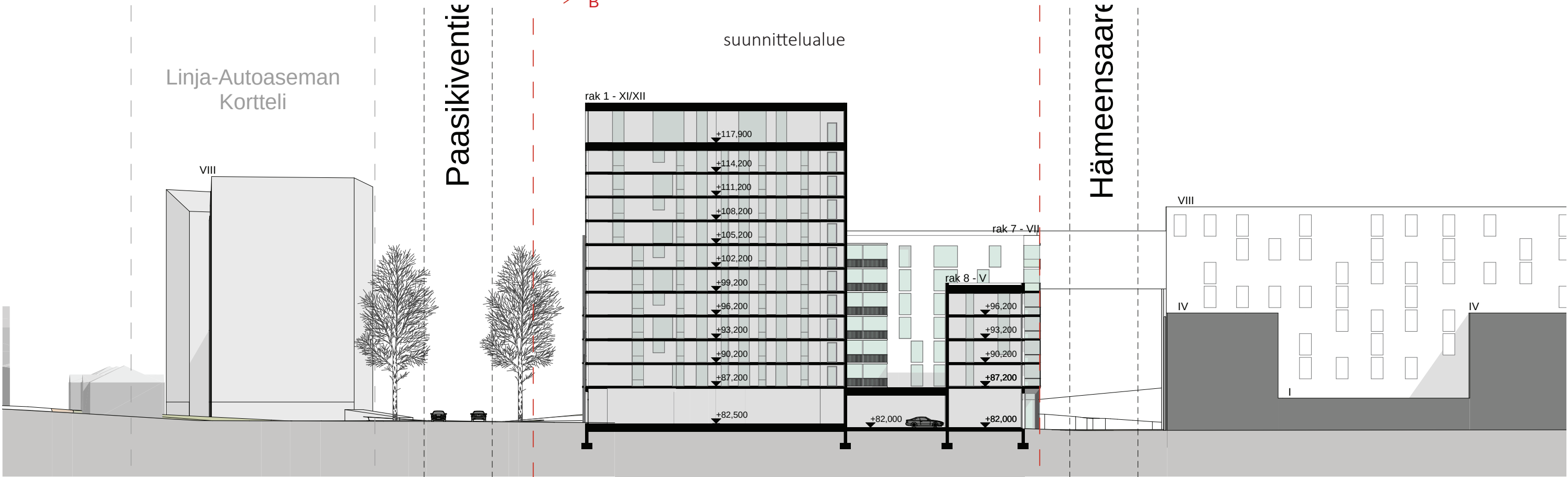
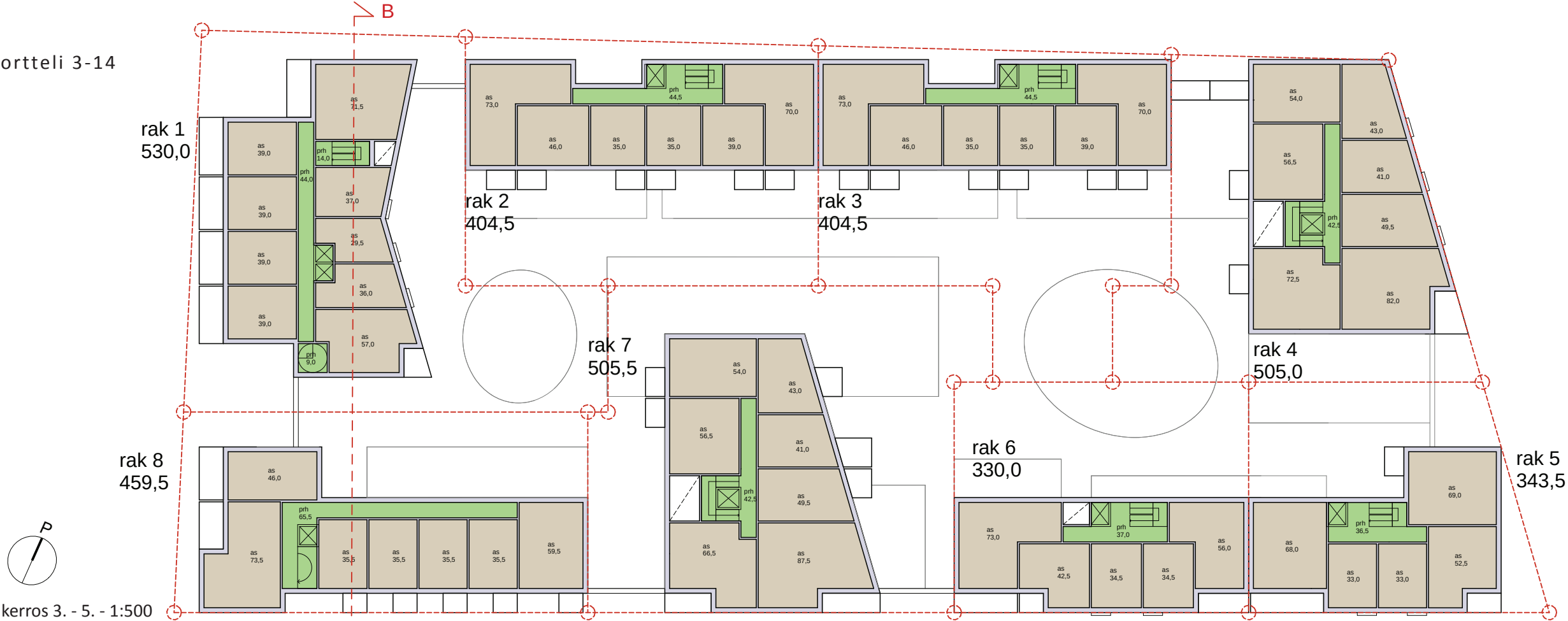
Uimarintie



leikkaus AA- 1:500

ENGELINRANTA

Asemakaavan muutos no:2556, kortteli 3-14
KORTTELIVIITESUUNNITELMA



leikkaus BB- 1:500

ENGELINRANTA

Asemakaavan muutos no:2556, kortteli 3-14
KORTTELIVIITESUUNNITELMA



ENGELINRANTA

Asemakaavan muutos no:2556, kortteli 3-14
RAKENNUSTAPAOHJE



Näkymä Paasikiventien ja Uimarintien risteyksestä

ENGELINRANTA

Asemakaavan muutos no:2556, kortteli 3-14
RAKENNUSTAPAOHJE

5. RAKENTAMISEN TAPA

Rakennusten julkisivut ovat kiviaineisia. Kolmen erisävyisen poltetun tiilen sävyn rinnalla käytetään puhdasta valkoista. Kahden vie-rekkäisen rakennuksen tai yhtenäisen julkisivuosan pääasiallinen materiaali on katujulkisivun puolella aina eri. Sisäpihan puolella on pääosin valkoinen seinäpinta, jotta oleskelupi-han hajavalaistusolo-suhde voisi olla optimaalinen.

5.1 KORTTELIN ULKOKEHÄN JULKISIVUT

Katutasoon ei sijoiteta asuntoja. Katutason tilat on varattu pää-osin aputiloille ja vähäisessä määrin kivijalkaliiketiloi-ille katuauki-on puolelle. Katutasossa julkisivujen käsittelyn tulee poiketa muista kerroksista joko julkisivun pääasiallisen materiaalin tai aukotuksen osalla.

Korttelin ulkokehällä rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla tiili tai tiililaatta. Täydentävinä materiaaleina sallitaan eri tavoin käsitellyt betonipinnat (esim. uritettu-, valko- tai graafinen betoni).

Julkisivuaukotusten tulee olla rauhalliset ja kantakaupunkimaiset, variaatio tonttien ja ulkokehän rakennusten välillä tulee toteuttaa pääjulkisivun väri- ja materiaalivaihteluiden avulla. Katutason julki-sivuista ei saa muodostua pitkiä umpinaisia, kellaritilamaisia jaksoja katutilan suuntaan. Julkisivun väri tai pintamateriaali vaihtuu julki-sivupinnan sisäänvetojen kohdalla ja kerrosluvun vaihtuessa.



10.10.2019



Korttelin ulkokehän julkisivut



Esimerkki julkisivumateriaalin vaihtelusta

- 1 Tiili, punainen
- 2 Tiili, poltettu
- 3 Tiili tai tiililaatta, musta
- 4 Tiili, keltainen
- 5 Rappauspinta, valkoinen
- 6 Rappauspinta, harmaa
- 7 Tiililaatta, kiiltävä, musta



Julkisivu luoteeseen - 1:1000

ENGELINRANTA

Asemakaavan muutos no:2556, kortteli 3-14
RAKENNUSTAPAOHJE

5.2 KORTTELIN SISÄPIHAN JULKISIVUT

Sisäpihalla julkisivujen tulee olla vaaleat ja neutraalit. Pääjulkisivumateriaalina sallitaan samat materiaalit kuin ulkokehällä, lisäksi rapatut julkisivut ovat mahdolliset.

5.3 PARVEKKEET

Erityistä huomiota tulee kiinnittää korttelin ulkokehällä parvekejulkisivujen integroimiseen osaksi korttelin ulkokehää siten, että parvekkeet muodostavat julkisivupintaa. Sisäpihalla sallitaan joko pilarein tai ulokeparvekkeina kannatettavat parvekkeet. Parvekekaiteet voivat olla joko lasia tai lasin ja pinnakaiteen yhdistelmäratkaisu. Osittain halutun kaupunkimaisen vaikutelman aikaansaamiseksi ulkokehällä myös osa parvekeseinistä tai kaiteista voi olla samaa materiaalia julkisivun päämateriaalin kanssa.

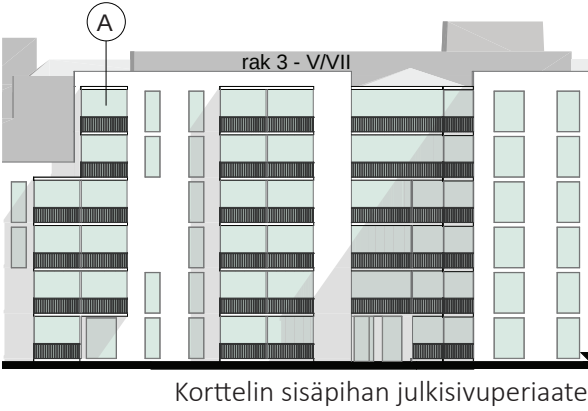
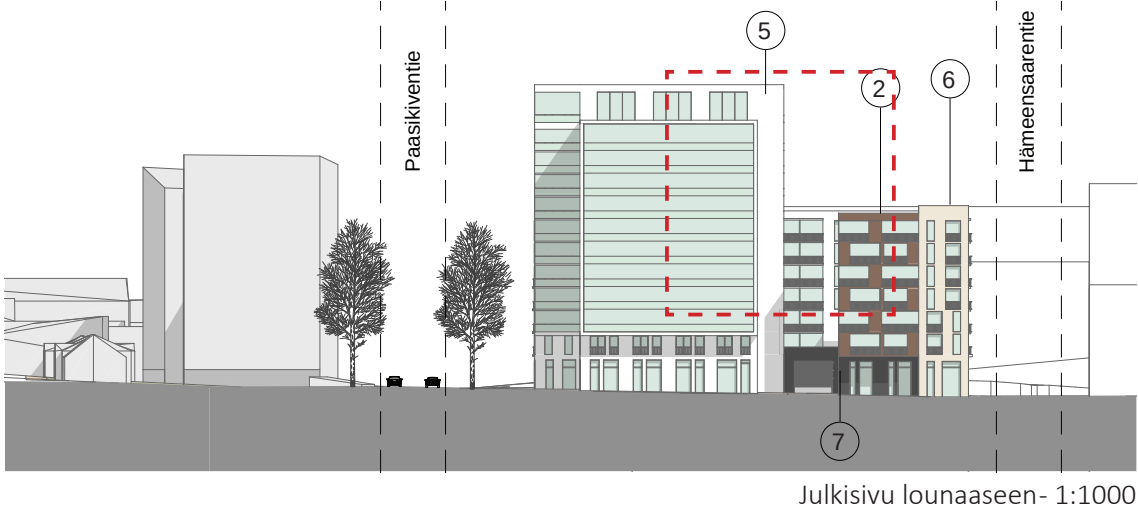
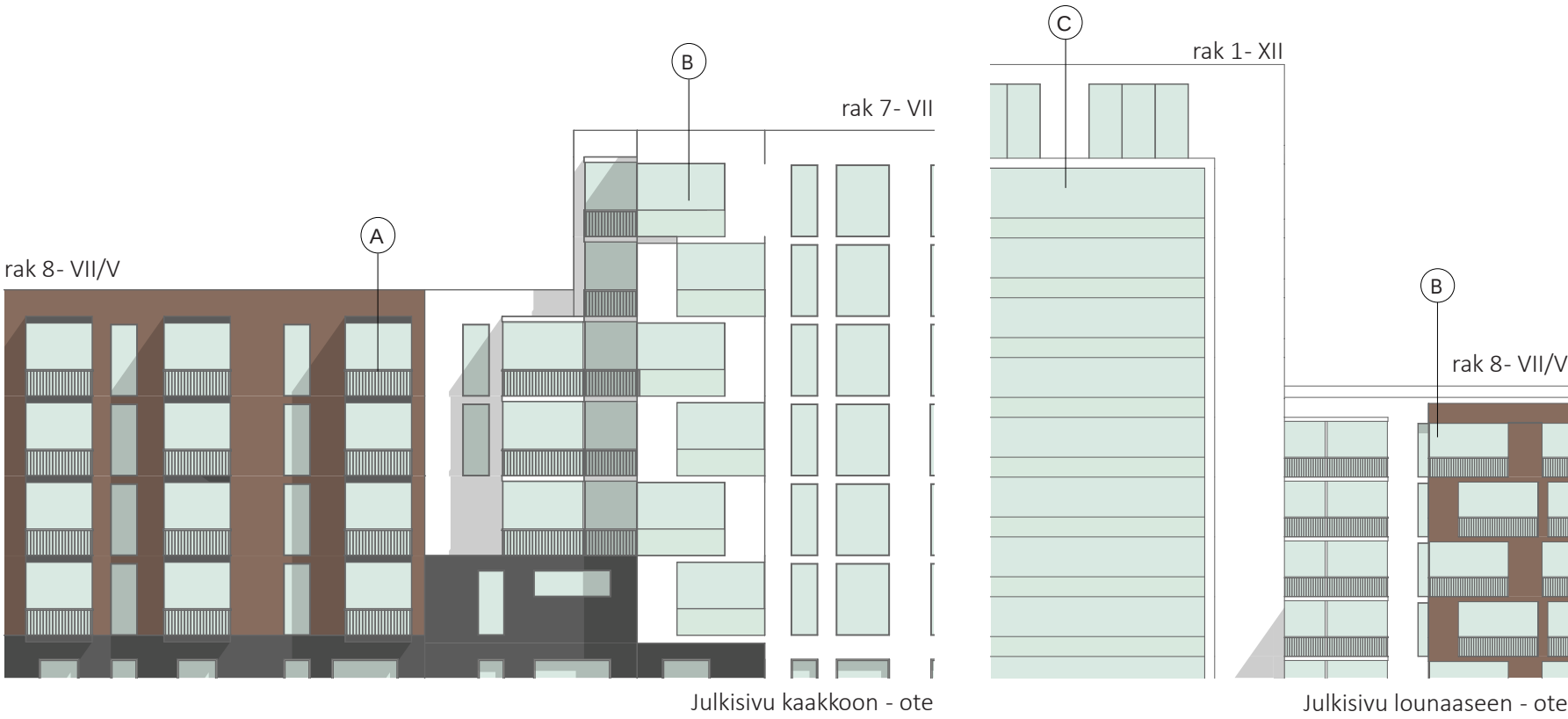
Kaikki parvekkeet tulee lasittaa liikennemelun puolelta. Sisäpihan puolella lasitus tulee olla mahdollinen. Mahdolliset ulkokehälle sijoittuvat ranskalaiset parvekkeet tulee varustaa pinnakaitein. Pinnakaiteiden sävy voi ratkaisusta riippuen olla joko maalattu tai sinkitty.

5.4 TÄYDENTÄVÄT RAKENNUSOSAT KOKO KORTTELISSA

Täydentävinä materiaaleina sallitaan erilaiset levy- ja komposiitilevyt sekä metallipinnat katutasossa. Kirkkaita tehostesävyjä tulee em. rakennusosissa välttää. Puun tai nk. puukomposiittilevyjen käyttö on sallittua kaikkialla korttelissa esim. sisäänkäyntien yhteydessä.

Ikkunoiden ja ovien metallisävyt tulee olla ratkaisusta riippuen joko tummat harmaat, vaalean harmaat tai valkoiset. Suunnittelijan toimesta valitusta ratkaisusta riippuen esim tumman tiilen kanssa sallitaan valkoiset ikkunakarmit ja esimerkiksi metalliovet sekä vaaleiden julkisivujen yhteydessä tummat ikkunakarmit.

- Parveketyypit**
A - ulokeparveke
B - sisäänvedetty parveke
C - vyöhykeparveke
- Esimerkki julkisivumateriaalin vaihtelusta**
1 Tiili, punainen
2 Tiili, poltettu
3 Tiili tai tiililaatta, musta
4 Tiili, keltainen
5 Rappauspinta, valkoinen
6 Rappauspinta, harmaa
7 Tiililaatta, kiiltävä, musta



ENGELINRANTA

Asemakaavan muutos no:2556, kortteli 3-14
RAKENNUSTAPOHJE

5.5 KORKEA RAKENTAMINEN

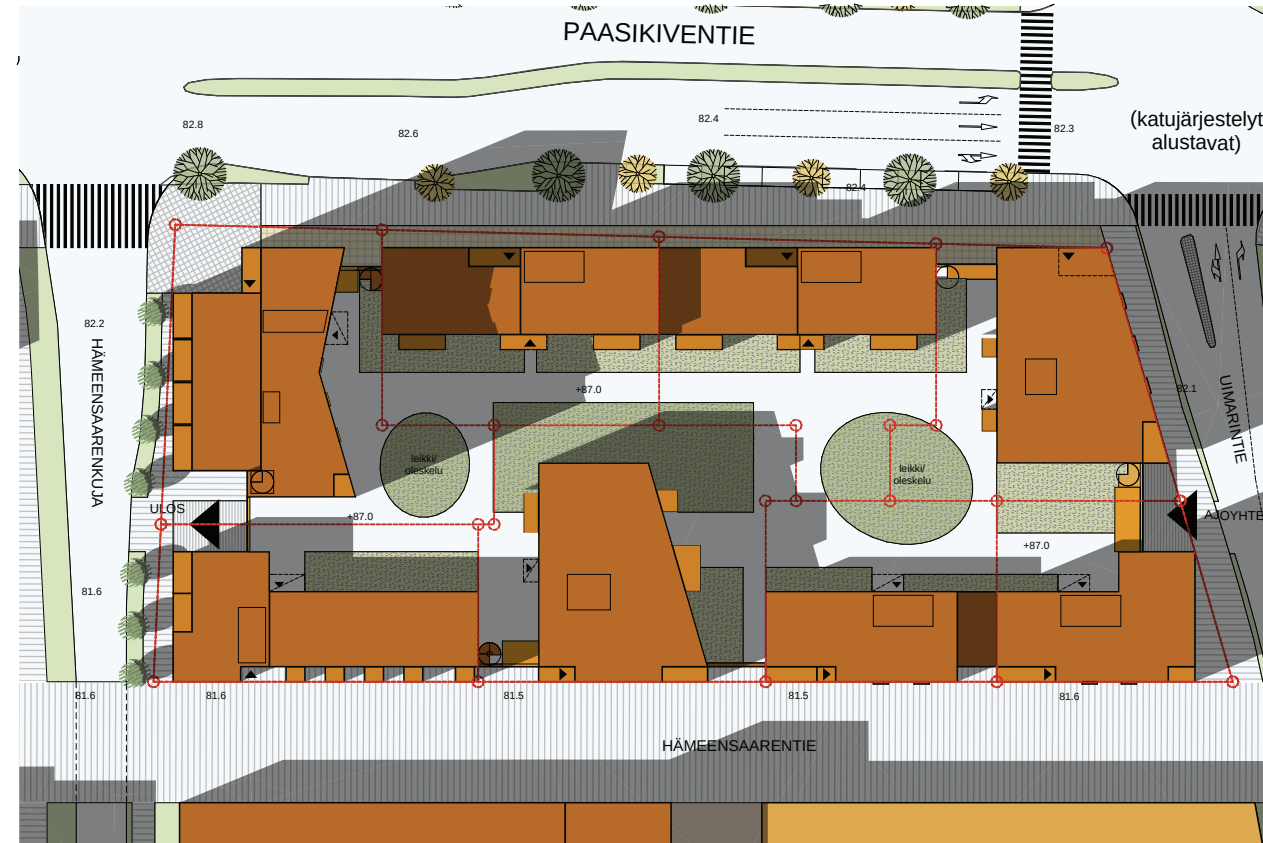
Korttelin länsipäähän sijoittuu muusta korttelirakenteesta poikkeava XII kerroksinen asuinrakennus, jonka päähahmon näkyvimpään suuntaan Paasikiventielle tulee olla tiiltä ja lasia.

Sisäpihan julkisivussa sallitaan sisäpihan päämateriaali, kuten matalammissa rakennuksissa.

Rakennuksessa tulee olla selkeästi erottuva maantasokerros, varsi sekä muusta pohjaratkaisusta poikkeava huippu, jota voidaan jäsenellä esim massan osia korostamalla, värein, aukotuksin tai materiaalein.

Korkeimman rakennuksen kerrosluku porrastuu, sisäpihan puoleinen osa on XII ja kadunpuoleinen XI.

Kahdennessatoista kerroksessa on varauduttu mahdollisiin rakennusta palveleviin yhteistiloihin.



Viitesuunnitelman rakennusmassat ja esimerkki tonttijaosta



Viistoilmakuva suunnittelualueesta 10/2018 (lähde: Tietoa Finland Oy)