

Asemakaava 2581 - Hämeensaari

Selostus

Hyväksyminen / Kaupunkirakenne, kaavoitus

1.12.2023

Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Liitteet	2
2	Tiivistelmä	2
2.1	Kaavan tarkoitus.....	3
2.2	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.3	Asemakaavan sisältö	5
3	Lähtökohdat	6
3.1	Suunnittelutilanne	7
3.1.1	Maakuntakaava.....	7
3.1.2	Yleiskaava	8
3.1.3	Asemakaava	10
3.1.4	Poikkeamislupa	12
3.2	Selvitys suunnittelualueen oloista	13
3.2.1	Suunnittelualueen kehitys ja historia	13
3.2.2	Rakennettu ympäristö.....	16
3.2.2.1	Yhdyskuntarakenne	18
3.2.2.2	Väestö	18
3.2.2.3	Kaupunkikuva.....	19
3.2.2.4	Palvelut	19
3.2.2.5	Työpaikat ja elinkeino toiminta	20
3.2.2.6	Virkistys.....	20
3.2.2.7	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	20
3.2.2.8	Tekninen huolto.....	20
3.2.2.9	Liikenne ja melu	20
3.2.2.10	Sosiaalinen ympäristö.....	22

3.2.2.11	Maanomistus	22
3.2.3	Luonnonympäristö	23
3.2.3.1	Luonnon monimuotoisuus ja ympäristönsuojelu	26
3.2.3.2	Vesistöt ja vesitalous	26
3.2.3.3	Pohjavesi, sedimentit ja täytöt	27
3.2.3.4	Hulevedet	27
3.2.3.5	Maanpilaantuneisuus	28
3.3	Kaavan laadintaan liittyvä muu aineisto	29
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	30
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja vaiheet	31
4.2	Osallistuminen ja yhteistyömenettely	32
4.3	Yhteenvedo kaavoituksen eri vaiheissa esitetyistä mielipiteistä	33
5	Tavoitteet	33
5.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	34
5.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	35
5.3	Vaihtoehtojen kuvaus ja vaikutusten selvittäminen	36
5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	39
6	Asemakaavan kuvaus	40
6.1	Kaavan rakenne	41
6.2	Ympäristön laatua koskevat tavoitteet	41
6.3	Aluevaraukset	42
6.4	Kaavan vaikutukset	43
6.4.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	43
6.4.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään ja veteen	44
6.4.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	

6.4.4	Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen ja ilmastoon.....	46
6.4.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	49
6.4.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....	52
6.5	Ympäristön häiriötekijät.....	53
6.6	Kaavamerkinnät ja -määräykset.....	55
6.7	Nimistö	55
7	Asemakaavan toteutus	55

Kuvaluettelo

Kuva 1	Kaava-alueen raja- us ilmakuvassa.....	2
Kuva 2	Kehitysyhtiön suunnittelu- alue ja asemakaavan alue rajattuna kaupunkikartalla.....	4
Kuva 3	Ote Maakuntakaava 2040 - kartasta, johon rajattuna ympyrämaisesti suunnit- telualue.....	8
Kuva 4	Ote kantakaupungin yleis- kaava 2035, keskusta- alueen kartasta.	9
Kuva 5	Ote ajantasaisesta asemakaava- kartasta, kaava-alueiden rajauksella ja numeroinnilla.....	11
Kuva 6	Ote Arbinin laatimasta asemakaava- sta vuodelta 1778. Karttaan lisätty likimääräisesti nykyiset rantaviivat, Hämeensaaren sijainti sekä teksteillä osoitetut linna, kirkko ja Sibeliuksen- katu. (lähde: Hämeenlinnan Lydia).....	14
Kuva 7	Hämeenlinnan palon jälkeen 1832 vahvistettu Engelin empireasema- kaava. Karttaan lisätty likimääräisesti nykyiset rantaviivat, Hämeensaaren sijainti sekä kirkko ja Sibeliuksen- katu. (lähde: Hämeenlinnan Lydia)	15
Kuva 8	Ote Hämeenlinnan opaskartasta vuodelta 1961. (lähde: Vanhat kartat).....	16
Kuva 9	Viistoilmakuva vuodelta 2013, jossa on näkyvissä Hämeenkaaren halli sekä puiston vanhoja urheilukent- tiä. Kaava-alue on likimääräisesti rajattu kuvaan oranssilla pisteviivalla.	17
Kuva 10	Nykyisin Uimarinkatuna tunnettu katulinja Hämeensaarella vuoden 1887 asemakaavassa. (lähde: Hämeenlinnan Lydia)	18
Kuva 11	Ote alueen melukartoista, joissa kuvataan melutasot päivä- ja yö- aikaan vuonna 2015 sekä ennusteena vuonna 2040. (lähde: Meluselvitys 2017, Promethor Oy).....	21

Kuva 12 Ote kartasta, jolla Hämeenlinnan kaupungin omistamat alueet Hämeensaassa kuvattuna vihreällä ja ulosvuokratut alueet keltaisella.	23
Kuva 13 Ote Hämeenlinnan asemakartasta vuodelta 1926. Karttaan lisätty likimääräisesti nykyinen rantaviiva ja suunnittelualue. (lähde: Hämeenlinnan Lydia)	24
Kuva 14 Viitasammakon ja lepakon esiintyminen suunnittelualueella. Selvitykset vuodelta 2013. (lähde: Faunatica Oy)	25
Kuva 15 Karttaan merkitty pesimälintuhavainnot ja linnustollisesti arvokas alue suunnittelualueelta. Karttaan lisätty likimääräisesti edellisen ehdotusvaiheen suunnitelman ja sitä ympäröivien kortteleiden rakennusten paikat. (lähde: Faunatica Oy)	26
Kuva 16 Kartalla esitettynä likimääräisesti puhdistetut maa-alueet (vihreä väritys) sekä uuden rakentamisen sijoittuminen.	29
Kuva 17 Kuvien yhdistelmä; keskustavision aluerajaus sekä keskusta-akselit (lähde: Keskustavision 2035)	34
Kuva 18 Kaaviomainen esitys aluesuunnitelman perusajatuksista.	35
Kuva 19 Luonnosvaiheen yleiskuva etelästä. (kuva: PES-Arkkitehdit Oy)	37
Kuva 20 Edellisen ehdotusvaiheen aksonometrinen yleiskuva idästä.	37
Kuva 21 Yleiskuva uudesta ehdotusvaiheen viitesuunnitelmasta. (kuva: PES-Arkkitehdit Oy)	38
Kuva 22 Kaaviomainen esitys kaava-alueen järjestelyistä sekä sen viihtyisyyttä luovista elementeistä (kattopihat, sisäpihat ja kortteleiden läpäisevyys).	40
Kuva 23 Näkymä pysäköintitalon katon tasolta, jota voidaan hyödyntää myös ulko-oleskelutilana. (kuva: PES-Arkkitehdit Oy)	44
Kuva 24 Havainnekuva Citymarketin länsireunaa myöten ja näkymä Hämeensaarenpuistoon. (kuva: PES-Arkkitehdit Oy)	44
Kuva 25 Havainnekuva Saaritorin suunnasta Citymarketin suuntaan katsottuna. Kulkuyhteys asuinrakennuksen läpi toimii porttina julkisen ja yksityisen tilan välillä. (kuva: PES-Arkkitehdit Oy)	48
Kuva 26 Suuntaa antava esitys korkean rakentamisen vaikutuksesta maisemaan, pohjoisesta kuvattuna. Oranssilla rajattuna Engelinranta 1:n sekä Hämeensaaren kaava-alueiden korkeimman rakentamisen likimääräinen sijoittuminen.	49

Kuva 27 Hahmotelma korkean rakentamisen näkymisestä kaupungin siluetissa idän suunnasta. Vaikutus tältä etäisyydeltä tarkasteltuna on hyvin pieni ja jo Paasikiventien varren puustolla voidaan yleisnäkymää pehmentää. (kuva: Engelinrannan osayleiskaavan selostus).....	51
Kuva 28 Massamallin havainnekuva eteläjulkisivusta. (kuva: PES-Arkkitehdit Oy).....	52
Kuva 29 Havainnekuva Saaritoria kehystävistä rakennuksista ja liikenneverkosta. (kuva:PES- Arkkitehdit Oy)	53
Kuva 30 Ote melukartasta vuoden 2040 ennustetuilla liikennemäärillä päiväaikaan sekä muokattu esitys asemakaavan mukaisesta uudesta rakentamisesta. Kuvaan merkittynä pistemäisellä merkinnällä leikki- ja ulko-oleskelualueet, jotka sijoittuvat melulta suojaisaan paikkaa. (taustakartta: Promethor).....	54

1 Perus- ja tunnistetiedot

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

Kaavan nimi: Hämeensaari, numero 2581

Diaarinumero: HML/1284/10.02.03.01/2020

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

maankäytön suunnittelujohtaja Jari Mettälä
jari.mettala@hameenlinna.fi

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

Vireilletulo kaavoituskatsauksessa: 14.1.2020

Kaupunkirakennelautakunta, luonnos: 8.12.2020

Kaupunkirakennelautakunta, ehdotus: 14.6.2022

Kaupunkirakennelautakunta, uusi ehdotus: 12.9.2023

Kaupunkirakennelautakunta, hyväksyminen: 13.12.2023

Kaupunginhallitus:

Kaupunginvaltuusto:

1.1 Liitteet

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

2 Tiivistelmä

Suunnittelualue kattaa suurimman osan Hämeensaaren alueesta. Hämeensaari sijaitsee Hämeenlinnan keskustaajamassa, ruutukaavakeskustan ja Vanajaveden järven välisellä alueella. Kaava-alue rajoittuu pohjoisessa Paasikiventiehen sekä sen viereisiin korttelialueisiin, idässä ja etelässä Vanajaveteen ja lännessä Citymarketin rakennukseen. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 15,4 ha, josta 9,4 ha on maata ja 6 ha vettä.



Kuva 1 Kaava-alueen rajausta ilmakuvassa.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Sepos Oy, GSP Group Oy ja PES-arkkitehdit Oy:n muodostama yhtiö; Hämeensaaren kehitys Oy on tehnyt kaupungille esityksen Hämeensaaren alueen tutkimiseksi mahdollista kehityshanketta varten. Esityksen perusteella ryhmälle myönnettiin suunnittelualuevaraus 31.12.2021 saakka. Varauksen pohjalta on tehty kumppanuussopimus 6.3.2020 ja aloitettu alueen kumppanuuskaavoitus. Suunnittelualuevarausta on jatkettu 31.1.2022 kaupunginhallituksen päätöksellä, ja edelleen 15.5.2023 päätöksellä 31.6.2024 saakka.

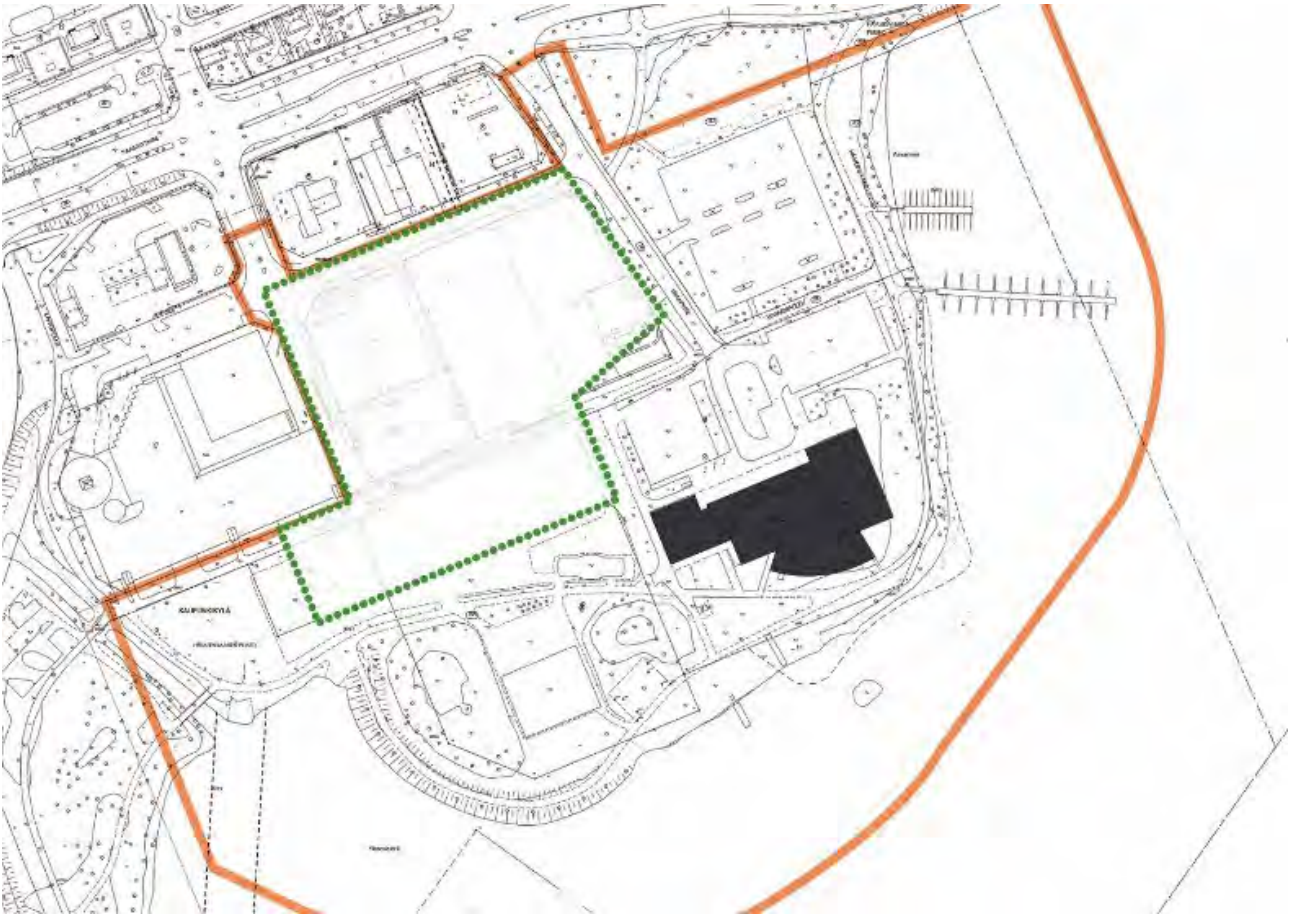
Suunnittelua on viety eteenpäin yhteistyössä kaupungin ja kehitysyhtiön toimesta.

Suunnittelun etenemistä on hidastanut merkittävästi Covid19-pandemian vaikutukset sekä Venäjän hyökkäyssodan aiheuttama epävarmuus. Luonnosvaiheen jälkeen suunnitelmat ovat muuttuneet suurelta osin alkuperäisestä suunnitelmasta. Suunnitelmaan on tehty melko suuria muutoksia myös ensimmäisen ehdotusvaiheen jälkeen. Muutokset asemakaavaan ovat niin merkittäviä, että kaava päätettiin asettaa uudelleen ehdotusvaiheessa nähtäville.

2.1 Kaavan tarkoitus

Suunnittelun lähtökohtana on voimassa oleva oikeusvaikutteinen kantakaupungin yleiskaava 2035 (lainvoimainen 29.9.2018), jossa alueelle osoitetaan mm. asumista, avoimia rantareittejä ja riittävää puistoaluetta. Asemakaavalla tavoitellaan Hämeensaaren kantakaupungin keskusta-alueen laajennusta. Alueelle sijoittuu monipuolinen asumisen ja lähipalveluiden keskittymä, jonka kokonaisuuden muodostavat keskusta-asuminen, lähipalvelut ja liikunnan ja vapaa-ajan tilat Vanajaveden rannan tuntumassa sekä korkeatasoinen arkkitehtuuri.

Kaavassa huomioidaan lisäksi toimivat ja laadukkaat katu- ja liikennejärjestelyt sekä huolehditaan virkistysalueiden säilymisestä ja riittävyyydestä Hämeensaaren eteläosassa, vesistöjen läheisyydessä.



Kuva 2 Kehitysyhtiön suunnittelualue ja asemakaavan alue rajattuna kaupunkikartalla.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Sepos Oy, GSP Group Oy ja PES-arkkitehdit Oy:n muodostama yhtiö; Hämeensaaren kehitys Oy on tehnyt kaupungille esityksen Hämeensaaren alueen tutkimiseksi mahdollista kehityshanketta varten. Esityksen perusteella ryhmälle myönnettiin suunnittelualuevaraus 31.12.2021 saakka. Varauksen pohjalta on tehty kumppanuussopimus 6.3.2020 ja aloitettu alueen kumppanuuskaavoitus. Suunnittelualuevarausta on jatkettu 31.1.2022 kaupunginhallituksen päätöksellä, ja edelleen 15.5.2023 päätöksellä 31.6.2024 saakka.

Kaavahanke on käynnistetty vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa. Hämeensaaren asemakaavamuutoksen luonnos oli kaupunkirakennelautakunnan käsiteltävänä kokouksessa 8.12.2020 §208. Kaavaluonnosta esiteltiin kaikille avoimessa webinaari yleisötilaisuudessa 15.12.2020. Asemakaavaluonnos (pvm 2.12.2020) oli nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten 16.12.2020-29.1.2021 välisen ajan. Tässä vaiheessa tavoitteena oli saada Hämeensaaren

monipuolinen matkailun ja vapaa-ajan palveluiden keskittymä, jonka kokonaisuuden muodostivat monitoimiareena, liikunnan ja vapaa-ajan tilat, liike- ja majoitustilat ja Vanajaveden rannan tuntumassa keskusta-asuminen sekä näitä yhdistäen korkeatasoinen arkkitehtuuri. Alustava arvio oli noin 56 500 k-m² hankekokonaisuudesta.

Luonnosvaiheen jälkeen kävi selväksi, että Areenaa ei ole mahdollista saada Hämeensaaren alueelle. Areena tilalle suunniteltiin muita runsaslukuisia palveluja liikuntaan ja vapaa-aikaan. Liiketilojen määrä vähennettiin ja pysäköintilaitos siirrettiin nk. keskikortteliin (kortteli 16). Asumisen määrä nousi alueen itäpuolella. Hämeensaaren asemakaavamuutoksen ehdotus oli kaupunkirakennelautakunnan käsiteltävänä kokouksessa 14.6.2022. Asemakaavaehdotus (pvm 3.6.2022) oli nähtävillä ehdotusvaiheen kuulemista varten 23.6.2021 – 26.8.2022 välisen ajan.

Liikunta- ja vapaa-ajankeskukselle ja esitetulle määrälle liike- ja toimistotiloja ei kuitenkaan löytynyt riittävästi kysyntää, jolloin kaavaehdotuksen mukaisesta suunnitelmasta luovuttiin. Kaavahanketta on jatkettu kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Niitä ovat mm. laadukas asuntorakentaminen, mahdollisuus liikerakentamiseen, toimivat katu- ja liikennejärjestelyt, keskitetty pysäköintiratkaisu ja huolehditaan riittävästä virkistysalueista Hämeensaaren eteläosassa huomioiden alueen luontoarvot. Kaupunkirakennelautakunta päätti kokouksessaan 12.9.2023 asettaa uudistetun asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen nähtäville. Uusi kaavaehdotus on ollut nähtävillä 21.9.2023 – 25.10.2023 välisen ajan. Ehdotusvaiheen jälkeen asemakaava etenee kaupunkirakennelautakunnan (13.12.2023), kaupunginhallituksen ja -valtuuston hyväksymiskäsittelyyn.

2.3 Asemakaavan sisältö

Hämeensaari-hankkeena tunnettu kehityshanke sisältää asumista, pysäköintilaitoksen sekä keskustatoimintojen aluevarauksia. Kokonaisuuden laajuus on yhteensä noin 42 450 k-m², joista 24 150 k-m² on asumista, noin 13 800 k-m² varattu pysäköintilaitokselle, 1 400 k-m² liiketiloja ja loput 3 100 k-m² vapaasti käytettävää rakennusoikeutta keskusta-alueen toimintoihin. Tämä rakennusoikeus on käytettävissä mm. asumiseen, majoitukseen, liike-, toimisto- tai palvelutiloihin.

Lisäksi kaavassa osoitetaan asuinkortteli Uimarinkadun itäpuolelle, Vanajaveden rantaan sekä palveluasumisen ja päivähoidon mahdollistavan kokonaisuuden uimahallin pohjoispuolelle.

Uimarinkadun itäpuolelle sijoittuvien kohteiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 17 900 k-m² ja päiväkotij- sekä palveluasumisen kokonaisuuden 2 500 k-m². Uimahallin rakennusoikeutta on laskettu lähemmäs toteutunutta tilannetta.

Asemakaavakartassa on myös ympäristöä säilyttävät merkinnät luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeille kohteille. Hämeensaaren puistoon sijoittuvaa rakennusoikeutta (500 k-m²) voidaan käyttää pienten teknisiä verkostoja tai puiston toimintoja tukevien rakennusten tai rakennelmien toteuttamiseen ja rakennusoikeus kelluvalle liikerakennukselle kaava-alueen koilliskulmaan. Suunnitelmassa on huomioitu kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuudet alueella. Kaupungin pääpyöreitti kulkee Hämeensaaren puistoalueen kautta idässä Paasikiventielle ja lännessä moottoritien varteen.

Hämeensaaren eteläpuolen edustalle Vanajaveteen on mahdollista sijoittaa pienehkö paviljonkirakennus, jonka koko on enintään 50 k-m². Hämeensaaren puiston ja Paasikivientien edustalle Vanajaveden rantaveteen on mahdollista sijoittaa kelluva yksikerroksinen 250 k-m² suuruinen paviljonkityyppinen liikerakennus, jossa voi olla mm. sauna- ja ravintolapalveluita.

Hämeensaaren suunnitelman pysäköintiratkaisuna on keskitetty pysäköintilaitos, johon sijoittuu lähes kokonaan asukaspysäköinti. Pysäköintilaitokseen autopaikkamäärä on noin 400 autopaikkaa. Korttelin 27 asukaspysäköinti on tontilla ja muiden kortteleiden tonteille voi sijoittua muutamia autopaikkoja. Pysäköintilaitokseen sijoittuvat korttelin 16 mahdollisten liike- toimisto- ja kokoustilojen pysäköintipaikat ja noin puolet uimahallin pysäköintitarpeesta. Autopaikkoja lyhytaikaiseen pysäköintiin katujen varsilla on noin 40 kappaletta ja kaava-alueen länsiosaan sijoittuvalle yleiselle pysäköintialueelle mahtuu noin 60 autopaikkaa. Lopputilanteessa, kun alue aikanaan valmistuu, on uimahallin edustalla asiakas- ja henkilökuntapaikoitusta varten noin 50 autopaikkaa.

3 Lähtökohdat

Kaava-alue liittyy Hämeenlinnan keskustan kaupunkirakenteeseen. Hämeensaarta rajaa lännessä Helsinki-Tampere moottoritie, pohjoispuolella Paasikiventie sekä idässä että etelässä Vanajavesi. Alueelle on sen historiassa sijoittunut teollista toimintaa sekä virkistykseen ja urheiluun liittyviä palveluita kuten yleinen kylpylä ja urheilukenttä. Nykyisin Hämeensaarella on entisen Anttila

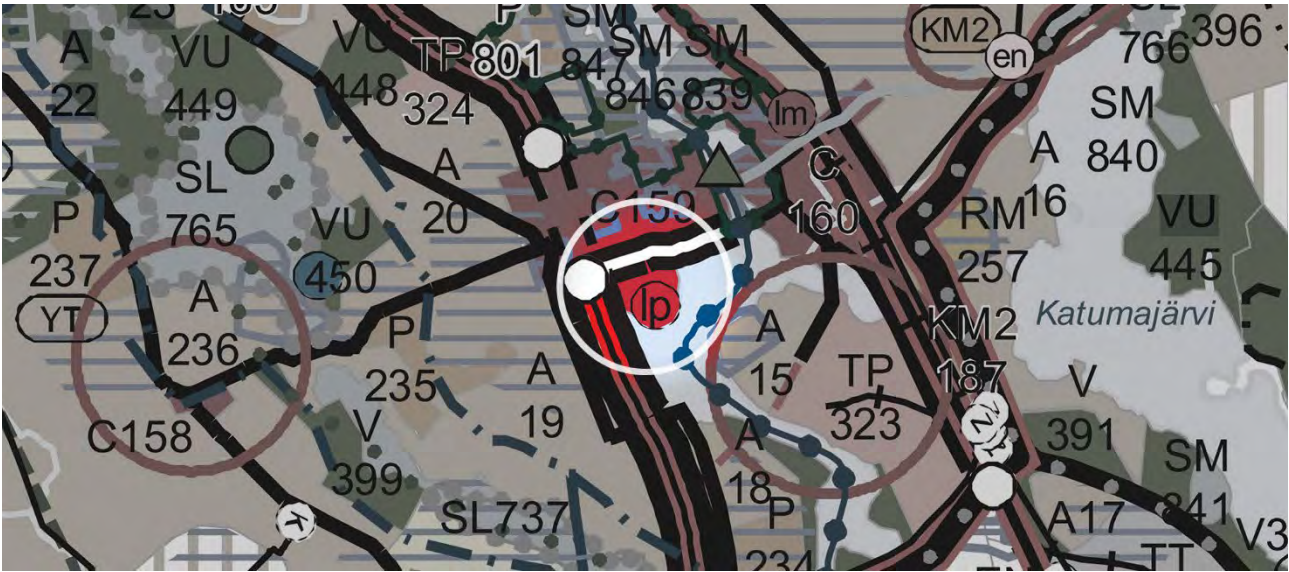
tavarataloketjun rakennukseen sijoittuva K-Citymarket, Tokmanni sekatarvikauppa- ja palvelusketjun suuryksikkö, huoltoasema, konekauppa, kahden eri hampurilaisketjun ravintolat sekä Hämeenlinnan uimahalli. Alueella on monipuolisesti rantaan sijoittuvia virkistystoimintoja. Uimaranta ja siihen liittyviä kunto- ja leikkivälineitä on täydellisesti uusittu vuodesta 2019 lähtien. Hämeensaarella on tällä hetkellä laajoja kenttiä pysäköinnille sekä mm. linja-autoaseman väistöalueiksi asfaltoituja maaperältään puhdistettuja alueita. Puusto ja puistomaiset luontoalueet sijoittuvat veden läheisyyteen alueen reunoilla.

3.1 Suunnittelutilanne

Maankäytön suunnittelua ohjataan valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla ja kaavoituksella. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017, jotka ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain MRL 24 §:n mukaan kuntien kaavoituksessa tulee ottaa huomioon ja edistää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT). Tavoitteissa on painotettu erityisesti yhdyskuntarakenteen eheyttä, hyviä julkisia liikenneyhteyksiä, kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä, yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä, energiakysymyksiä sekä ilmastonmuutokseen sopeutumista. Terveelliselle ja turvalliselle kaupunkiympäristölle tulee luoda edellytykset. Alueidenkäytön suunnittelulla on huolehdittava, että asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata ja että huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olemassa olevasta rakenteesta.

3.1.1 Maakuntakaava

Kaavoituksessa on kolme tasoa, josta ylin ja laajimman alueen käsittävä on Hämeen liiton laatima maakuntakaava. Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka on tullut voimaan 12.9.2019. Maakuntakaava 2040:ssa on suunnittelualueella merkintänä C-alue; Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuin ympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn liikenneverkkojen kattavuus, sujuvuus ja turvallisuus sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen.



Kuva 3 Ote Maakuntakaava 2040 -kartasta, johon rajattuna ympyrämäisesti suunnittelualue.

Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia muille keskustatoimintojen alueille tai seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Kohdemarkintä lp tarkoittaa, että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee varata riittävä tila liityntäpysäköinnin tarpeisiin ja varmistaa kulkureittien liikenneturvallisuus. Alueella tulee kiinnittää huomiota myös saattoliikenteen järjestelyihin.

3.1.2 Yleiskaava

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

Kantakaupungin yleiskaavan 2035 mukaisesti keskustan tärkeimmät uudisalueet ovat Hämeensaari, Asemanranta ja Keinusaari. Keskustan kehittämisen tavoitteena on laajentaa elävää keskustaa Hämeensaareen, Verkatehtaalle ja Asemanrantaan. Keskustan etelälaidalle, Hämeensaareen, on suunniteltu keskustan laajennusalue noin 2 400 – 2 600 asukkaalle vuoteen 2035 mennessä. Alueelle tulee myös merkittävä määrä kaupallisia ja julkisia palveluja. Tavoitteena

on mahdollistaa alueen kehittäminen nykyistä kaupunkikeskustaa täydentävänä kaupunkirakenteellisesti korkeatasoisena alueena. Asuinkerrostalojen pohjakerroksiin saa osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja. Pysäköintitilat saa pääsääntöisesti osoittaa rakennusten pohjakerroksiin ja pihakannen alle.

Yleiskaavan pääkartalla aluetta koskee keskustatoimintojen merkintä (C) ”Maakuntakeskus. Aluevaraukset määritellään tarkemmin kaavakartalla 9512B”. Virkistysaluetta kiertää ulkoilureittiyhteys. Alueelle on yleiskaavassa osoitettu myös pyöräilyn pääreitit, joista toinen kulkee moottoritien vartta pitkin ydinkeskustaan ja toinen kiertää Hämeensaaren itäpuolelle, jossa on kevyen liikenteen yhteystarve Paasikiventien yli. Paasikiventien varsi on osoitettu nuolilla, joka tarkoittaa keskusta-alueen tiivistämistarvetta. Hämeensaarenpolun eteläpuolinen alue kuuluu myös kansallisen kaupunkipuiston ohjeelliseen laajenemisalueeseen. Hämeensaaren alueelle sijoittuu lisäksi kaksi huutomerkkiä, jotka tarkoittavat mahdollisen terveyshaitan poistamistarvetta.



Kuva 4 Ote kantakaupungin yleiskaava 2035, keskusta-alueen kartasta.

Tarkemmassa yleiskaavan keskustakohtaisessa kartassa 9512B keskustatoiminnoille osoitetaan erilaisia painotuksia asumiseen (CA), palveluille ja hallinnolle (CP) sekä liike- ja toimistotiloille (CK). Hämeensaaren eteläosaa reunustaa virkistysalue (VL), johon on osoitettu uimaranta ja sen itäpuolella on venesatama (LV). Venesataman vieressä, Paasikiventien eteläpuolella, on aluevaraus

kelluville asuinrakennuksille (W/A). Lisäksi asemakaavamuutosalueelle on yleiskaavassa osoitettu kohdemerkintä pysäköintilaitos (P).

3.1.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 6 eri asemakaavaa.

Kaava nro: 960 (18.09.1973)

Kaava sisältää muutosalueelta osalta käyttötarkoituksmerkinnät Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU), yleisen pysäköintialueen (LP), puisto- ja katualueita.

YU-tontilla on noin 3 900 k-m² suuruinen uimahalli. Tontin rakennusoikeus 7 000 k-m² (e=0,34) ja kerrosluku kolme. Tontin koko on 20 790 m².

YU-tontin autopaikat:

Rakennettaessa on uudisrakennusta varten osoitettava tontilla tai enintään 300 metrin päässä siitä vähintään yksi autopaikka:

- kutakin asuinhuoneistoa kohti
- kutakin liike- ja toimistotilana palvelevan sekä yleisen laitoksen kerrosalan 100 neliömetriä kohti
- kutakin hotellin 4 vierasvuodetta kohti
- kutakin ravintolan, kokoushuoneen ja urheilulaitoksen 10 istumapaikkaa kohti sekä 5 autopaikkaa kutakin auto huoltoaseman huoltopaikkaa kohti.

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



Kuva 5 Ote ajantasaisesta asemakaavakartasta, kaava-alueiden rajauksella ja numeroinnilla.

Kaava nro: 1394 (29.4.1980)

Suunnittelualueella on käyttötarkoituserkintä U, joka tarkoittaa urheilualuetta. Sen koko on 17 754 m².

Kaava nro: 1474 (18.8.1981)

Suunnittelualueelle kaavasta sijoittuu yleinen pysäköintialue (LP) ja puistoa (VP) sekä katualueita. Pysäköintialueen pinta-ala on 14 417 m².

Kaava nro: 1763 (22.7.1985)

Kaavasta sijoittuu kaavamuutosalueelle puisto- ja katualueita.

Kaava nro: 2070 (26.2.1992)

Korttelin 16 kiinteistö 5 (Tokmanni) on voimassa olevassa asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta (KL-2), jonka koko on 3 194 m². Sillä on rakennusoikeutta 3194 k-m² (e=1,0), josta on käytetty 2 430 k-m². Kerrosluku on kaksi.

Rakennettaessa on uudisrakennusta varten osoitettava tontilla vähintään yksi autopaikka kutakin liike- ja toimistotilana palvelevan kerrosalan 100 m² kohti sekä 5 autopaikkaa kutakin auto huoltoaseman huoltopaikkaa kohti ja yksi autopaikka kutakin asuinhuoneistoa kohti.

Korttelin 16 tontti 6 (Hesburger ja pysäköintialue, entinen Hämeenkaari) on asemakaavassa urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU), jolla on rakennusoikeutta 4 643 k-m² (e=0,5). Tontin koko on 9 285 m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Tontin käyttötarkoitusta varten on varattava 100 autopaikkaa.

Kaava nro: 2124 (9.3.1994)

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

Suunnittelualueelle sijoittuu asemakaavoittamatonta vesialuetta.

3.1.4 Poikkeamislupa

Kaupunki myöntänyt poikkeamisluvan 13.9.2021 Kelluvalle ravintola-sauna- ja urheilukeskukselle. Kelluva ravintola-sauna- ja urheilukeskukselle on 1-kerroksinen kokonaisuus, johon kuuluu mahdollinen kattoterassi. Kelluvan kokonaistrakenteen pinta-ala on yhteensä n. 1150 m². Lisäksi rakenteeseen kuluvat kulkulaiturit rantaan. Rakennettavat rakennukset, ravintola ja sauna, ovat yhteiskooltaan n. 200m², mahdollinen kelluva uima-allas enintään 60m²

sekä poreallas. Kannelle sijoittuu katettua/lasitettua terassia asiakaspaikkoja varten. Laiturikannen korkeustaso on noin 0,7m ja ravintolarakennuksen katon korkeustaso noin 4m vedenpinnan yläpuolella. Hankealue kuuluu Vanajaveteen, mikä on lähes jokimainen lahti Hämeenlinnan kohdalla. Vanajavesi on säännöstelty vesistö, jonka keskimääräinen vuotuinen vedenkorkeusvaihtelu on ollut 1,18m. Vesisyvyys hankealueen kohdalla on noin 2-3 metriä. Vesialueen käyttö on pääasiassa veneilyä ja hankealueen läheisyydessä sijaitsee venelaitureita. Hankealueen pohjoispuolella kulkee Paasikiventie, jonka kevyenliikenteen yhteys palvelee myös osana rantareittiä.

Hämeenlinnan kaupunki on saanut Etelä-Suomen aluehallintovirastolta vesilain (587/2011) 3 luvun 2 § ja 1 luvun 7 §:n 1 momentti mukaisen luvan kelluvan ravintolan, saunan ja uima-altaiden sekä

niitä ympäröivän laiturialueen rakentamiseen kyseessä olevalle hankealueelle. Kyseiseltä virastolta haetaan parhaillaan kellovalle ravintolahankkeelle tarvittavaa ruoppauslupaa.

3.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

Selvitys suunnittelualueen oloista esitetään kaavamutoksen vaikutusten arvioinnin tueksi.

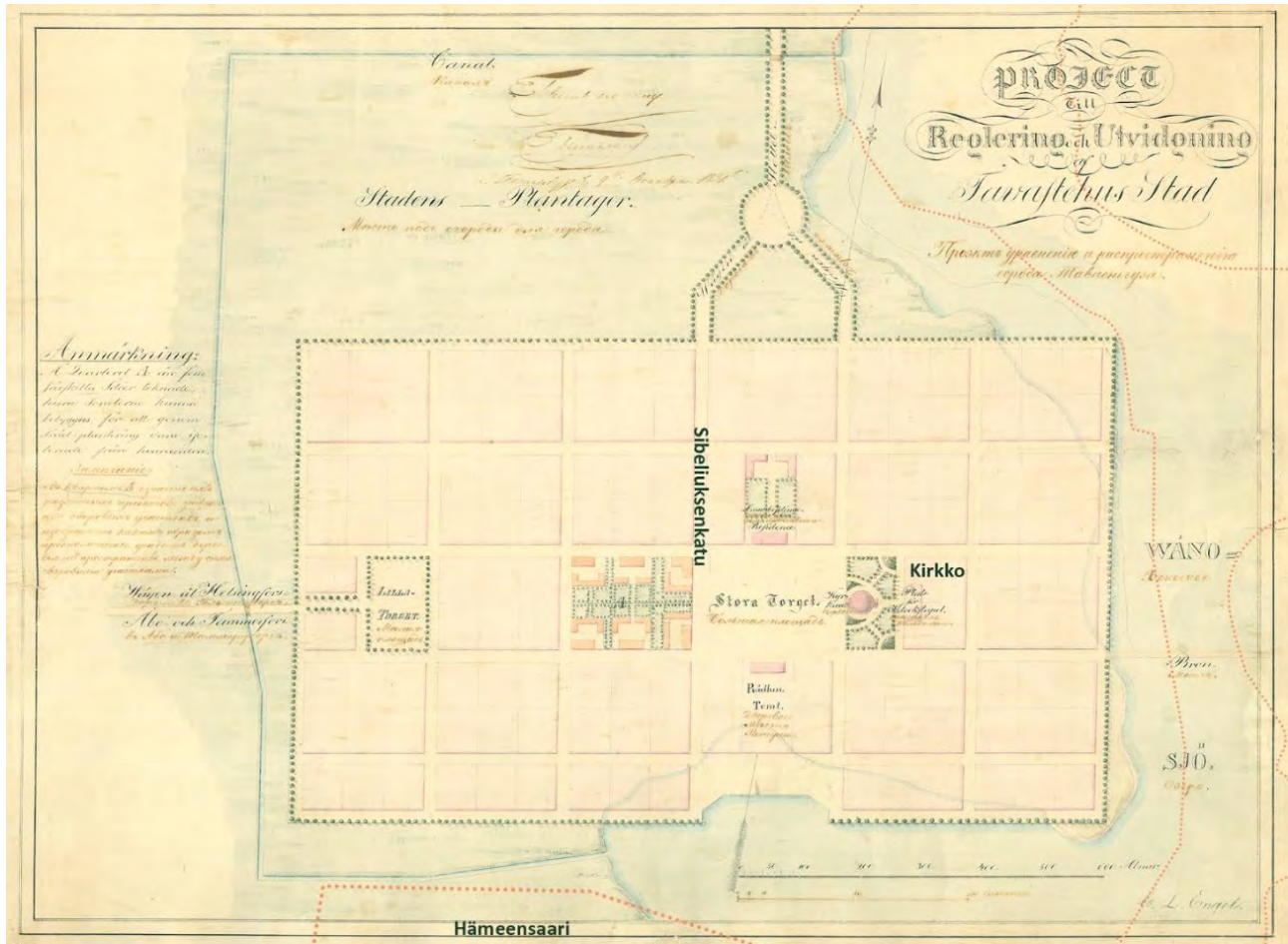
3.2.1 Suunnittelualueen kehitys ja historia

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



Kuva 6 Ote Arbinin laatimasta asemakaavasta vuodelta 1778. Karttaan lisätty likimääräisesti nykyiset rantaviivat, Hämeensaaren sijainti sekä teksteillä osoitetut linna, kirkko ja Sibeliuksenkatu. (lähde: Hämeenlinnan Lydia)

Ruutukaavakeskustan ydinalueiden nykyinen korttelirakenne ja pääkatujen sijainti kaarevia osia lukuun ottamatta ovat peräisin Arbinin kaavasta. Nykyisen Hämeensaaren paikalla on 1700-luvun lopulla ollut kapeahko niityn peittämä niemi, jota ympäröi laaja matalikko tai vesijättömaa. Sen kärjessä on sijainnut nuottahuone. Hämeenlinnan vuoden 1831 palon jälkeen laadittiin intendenttikonttorin päällikkö C. L. Engelin toimesta uusi empire asemakaava, joka etelässä ulottui vielä kapean korttelin verran pidemmälle Vanajaveden päälle ja siihen oli lisätty järvelle avautuva rantatori (nyk. linja-autoaseman kenttä). 1800-luvun puolivälissä kaupungin ranta-alueita asuttivat värjärit ja karvarit, jotka työssään tarvitsivat virtaavaa vettä.

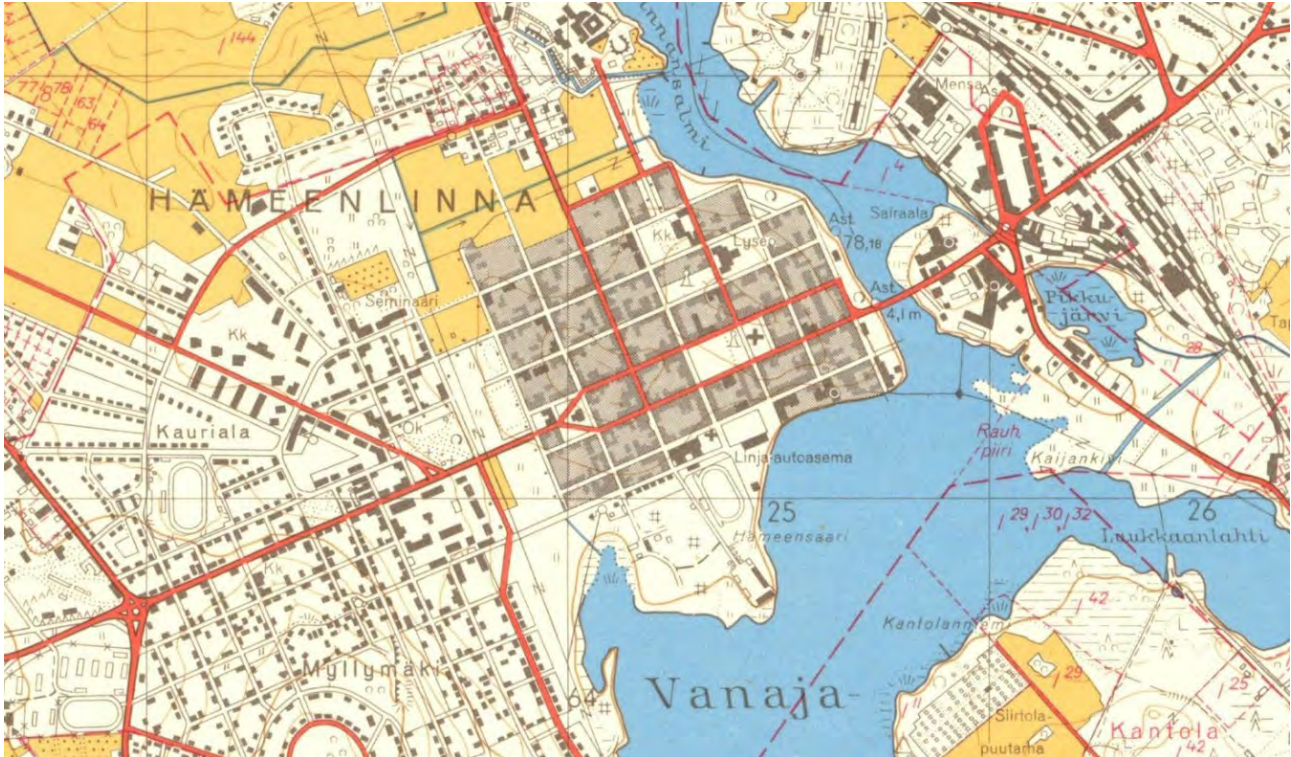


Kuva 7 Hämeenlinnan palon jälkeen 1832 vahvistettu Engelin empireasemakaava. Karttaan lisätty likimääräisesti nykyiset rantaviivat, Hämeensaaren sijainti sekä kirkko ja Sibeliuksenkatu. (lähde: Hämeenlinnan Lydia)

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

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

Helsinki–Tampere moottoritie rakennettiin ruutukaavakeskustan länsipuoliseen suopainanteeseen 1960-luvun alussa. Etelärannan täyttö jatkui ja vesirajaan rakennettiin uusi katu, Hopeaseppientie. Virkistystoimintojen lisäksi Hopeaseppientien länsipäähän sijoittui liiketoimintaa.



Kuva 8 Ote Hämeenlinnan opaskartasta vuodelta 1961. (lähde: Vanhat kartat)

1980-luvulla, rakennettiin rantaan Hopeaseppientien paikalle uusi kokoojakatuluokkainen rantaväylä, Paasikiventie, joka jatkui Vanajaveden yli itään pitkin uutta Hopeaseppien siltaa. Rantaa täytettiin jälleen ja kadun itäpäätä siirtämällä sijansa verran järven suuntaan saatiin lisää korttelimaata ruutukaavakeskustan puolelle. Uusi katulinjaus halkoi vanhaa urheilukenttää, joka siirrettiin vesijättö- ja täytemaalle lähemmäs Hämeensaaren kärkeä. Paasikiventie erotti ruutukaavakeskustan toiminnallisesti ja visuaalisesti Vanajavedestä ja Hämeensaaren virkistysalueesta ja rupesi hallitsemaan rantamaisemaa.

3.2.2 Rakennettu ympäristö

Hämeensaarta on hyödynnetty historian eri vaiheissa kaupungin reuna-alueena kaatopaikkana ja pienteollisuusalueena, eikä alue ole rakentunut keskustamaiseksi. Paasikiventie on osin vaikuttanut myöhempään kehitykseen katkaisten luontevia katuyhteyksiä alueen ja ruutukaavakeskustan välillä. Aiempi rakentamattomuus ja Paasikiventien välittämät auto virrat

ovat edesauttaneet kaupan suuryksiköiden, huoltamoiden ja drive-in palveluita tarjoavien pikaruokaravintoloiden sijoittumista alueelle. Alueelle on liikenneyhteyksien ja historiallisten vaiheiden myötä ohjautunut toimintoja, jotka luovat alueelle huoltoasemineen ja automarketteineen laitakaupunkimaista leimaa.



Kuva 9 Viistoilmakuva vuodelta 2013, jossa on näkyvissä Hämeenkaaren halli sekä puiston vanhoja urheilukenttiä. Kaava-alue on likimääräisesti rajattu kuvaan oranssilla pisteviivalla.

Hyvät yhteydet vesistöön, rantareitteihin ja suotuisa ilmansuunta ovat ylläpitäneet urheilu- ja virkistystoimintojen mahdollisuuksia alueella. Lähelle Hämeensaaren rantaa sijoittuu arkkitehti Einari Teräsvirran 1970-luvulla suunnittelema uimahalli, jota on laajennettu 2001 Hämeenlinnan kaupungin arkkitehtitoimiston suunnitelman mukaan. Uimahallin peruskorjaus toteutettiin vuonna 2017. Alueen toinen urheilutoimintaan tarkoitettu rakennus, Hämeenkaari purettiin vuonna 2016. Hämeensaaren puiston urheiluun ja virkistykseen varatut alueet ja erilaiset kentät ovat muuttuneet vuosien saatossa. Suuri puiston parannustyö toteutettiin vuonna 2019. Uimarannan uimalaiturit uusittiin ja uimarannan käytöstä tehtiin esteetöntä keväällä 2022.

3.2.2.1 Yhdyskuntarakenne

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



Kuva 10 Nykyisin Uimarinkatuna tunnettu katulinja Hämeensaarella vuoden 1887 asemakaavassa. (lähde: Hämeenlinnan Lydia)

3.2.2.2 Väestö

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

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

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

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

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

3.2.2.3 Kaupunkikuva

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

3.2.2.4 Palvelut

Hämeensaari on nykyisin liike- ja virkistyspalvelukäytössä. Alueella on vähittäiskaupan suuryksikkötasoista liiketilaa (K-Citymarket). Paasikiventien varressa on kaksi huoltoasemaa, korjaamotiloja ja kaksi pikaruokaravintolaa, joista toinen on syksyllä 2020 siirtynyt eteläisempään Hämeensaareen, Uimahallin pohjoispuolelle. Alueella on uimahalli ja pelikenttiä sekä uimaranta ja siihen liittyvä leikkipuisto. Tarjonta on näillä näkymin monipuolistumassa myös kelluvilla rakenteilla; vesiliikuntavälineiden vuokrauspaikka, kelluva ravintola ja sauna. Lähialueella Hämeenlinnan keskustassa on kattavat yksityiset ja julkiset palvelut. Alle kilometrin etäisyydellä sijaitsevat mm. päiväkotia, ala- ja yläkoulu, lukio, kirjasto, terveyskeskus, teatteri, taidemuseo, kulttuurikeskus ja linja-autoasema.

3.2.2.5 Työpaikat ja elinkeino toiminta

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

3.2.2.6 Virkistys

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

3.2.2.7 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

Hämeenlinnan vesialueella ei ole tehty kattavaa arkeologista vedenalaisinventointia. Alueellisen vastuumuseon alustava kanta on ollut kuitenkin, että Hämeensaarta ympäröivillä ranta-alueilla ei ole historian osoittamaa erityistä tarvetta tarkemmille tutkimuksille.

3.2.2.8 Tekninen huolto

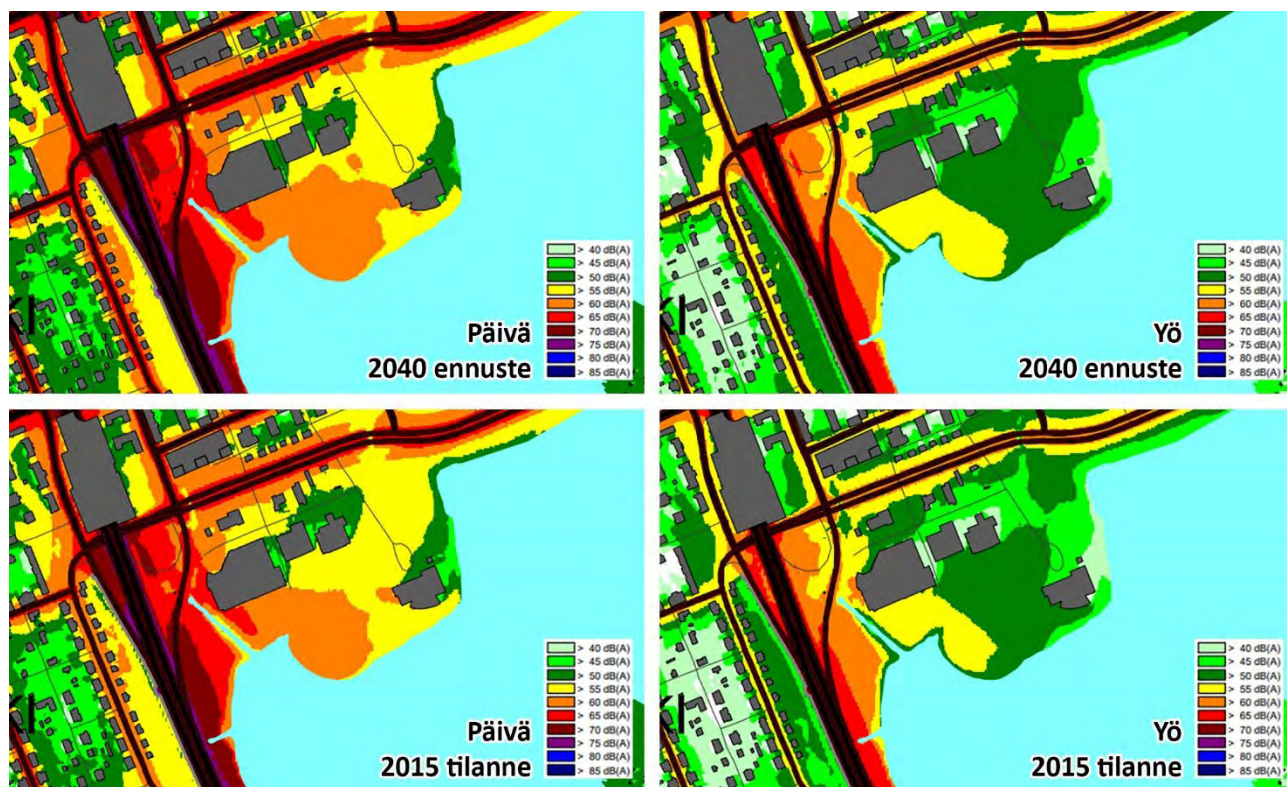
Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä. Kunnallistekniset päälinjat, vesihuolto, sähkö, tietoliikenne ja kaukolämpö, kulkevat katu- ja puistoalueilla. Alueen toteutumisen myötä kunnallistekniset linjat rakennetaan alueella uudelleen.

3.2.2.9 Liikenne ja melu

Hämeenlinnan sisäinen katuverkko nojautuu merkittävimpien pääkokoojakatujen osalta keskustan eteläreunan Paasikiventiehen, keskustan länsipuoleiseen Turuntiehen, Vanajaveden itäpuoleinen pohjoiseteläsuuntaiseen Aulangontiehen, sekä Aleksis Kiven katuun sekä Parolantiehen. Myös Helsingintie (maantie 130) sekä Tampereentie (maantie 3057) toimivat pääkatuina. Lisäksi valtatie 10 sijoittuu Hämeenlinnan kaupungin laitamille ja toimii tällä osuudella kaupunkipääväylänä.

Hämeenlinnan muita tärkeitä pää- ja kokoojakatuja ovat Lukiokatu, Arvi Karistonkatu, Viipurintie, Papinniityntie, Poltinahontie, Orsitie ja Pikku-Parolantie. Paasikiventie on nelikaistainen keskustan pääväylä, joka välittää läntisten ja itäisten kaupunginosien liikennettä keskustan eteläpuolitse. Hämeensaaren alue liittyy suoraan Paasikiventiehen.

Kaupungin vuosina 2019-2022 tekemien liikennelaskentojen mukaan Keskustan kehäkaduilla vuorokausiliikennemäärät ovat Paasikiventiellä noin 13 000–15 000, Lukiokadulla noin 8 500 ja Arvi Kariston kadulla noin 8000. Keskustaan tulee tai keskustasta lähtee liikennettä vuorokaudessa Viipurintien kautta noin 22 000 ajoneuvoa, ja Tampereentien kautta noin 8000 ajoneuvoa. VT3 ramppien kautta keskustaan saapuu noin 3000 ajoneuvoa kummastakin suunnasta, ja poistuu saman verran (Väylävirasto 2021).



Kuva 11 Ote alueen melukartoista, joissa kuvataan melutasot päivä- ja yöaikaan vuonna 2015 sekä ennusteena vuonna 2040. (lähde: Meluselvitys 2017, Promethor Oy)

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

3.2.2.10 Sosiaalinen ympäristö

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

3.2.2.11 Maanomistus

Suurin osa Hämeensaaresta on Hämeenlinnan kaupungin omistuksessa. Muita maanomistajia alueella ovat Senaatti-kiinteistöt sekä kaksi kiinteistösijoitusyhtiötä. Kaavamuuotosalueen omistaa kaupunki. Uimahallin tontti on vuokrattu kaupungin kokonaan omistamalle Hämeenlinnan liikuntahallit Oy, Tokmannin tontti 109-3-16-5 ja sen viereinen pysäköintialue on vuokrattu Notex-Yhtiöt Oy:lle vuoteen 2026 saakka. Citymarketin ja McDonaldsin tonttien 109-3-17-3 ja 109-3-13-2 välinen katualue on vuokrattu toistaiseksi Kesko Oyj:lle. Lisäksi tontin 109-3-16-6 osa on vuokrattu toistaiseksi Carrols Kiinteistöt Oy:lle. Näiden lisäksi osa vesialueesta kaava-alueen koilliosassa ja siihen liittyvästä ranta-alueesta on päätetty vuokrata Bluet Oy ltd:lle kelluvan kahvilan toimintaa varten ja osaa rantakaistasta alueen lounaisreunalla vesiurheilukeskus Laguuni Oy:lle.

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



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

3.2.3 Luonnonympäristö

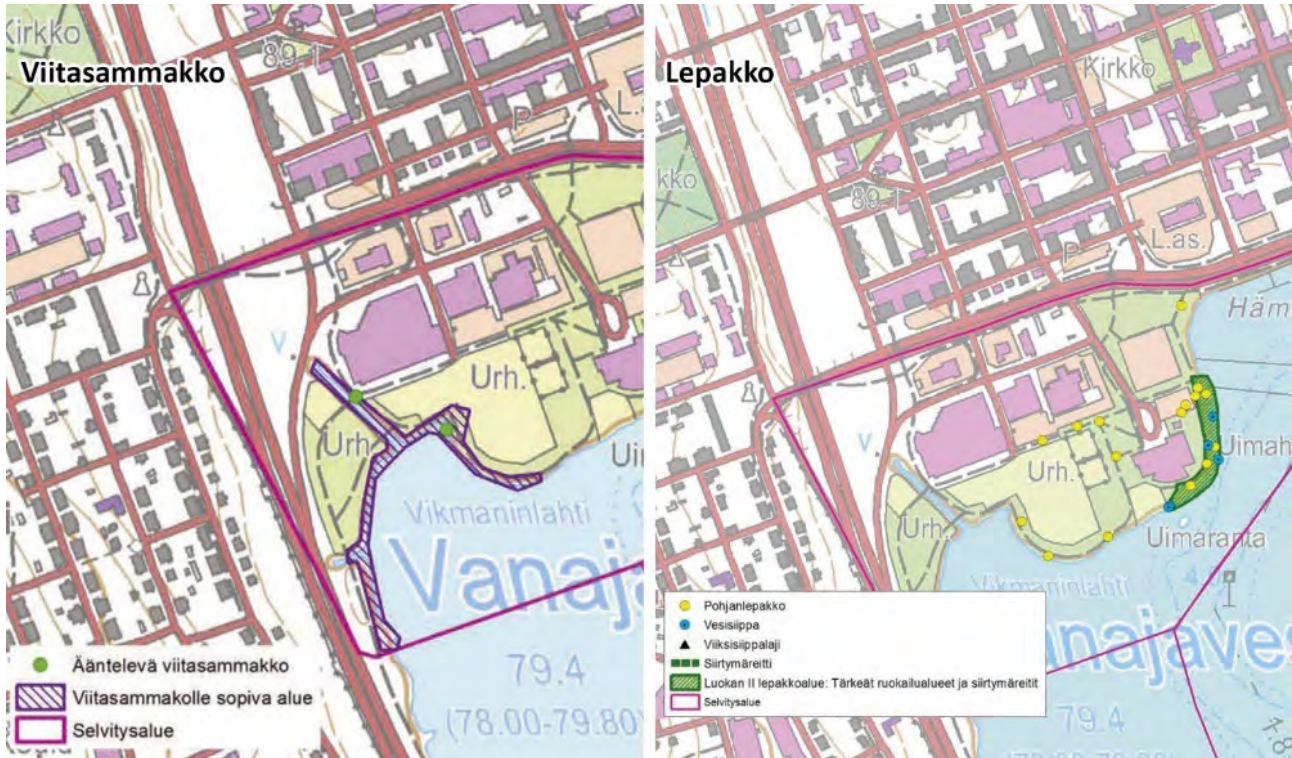
Suunnittelualue on maastonmuodoiltaan melko tasaista, vanhaa täyttömaapohjaa. Alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Suunnittelualueen ympäristössä Paasikiventien puistolta Vikmanin lahdelle pääsee kulkemaan Hämeensaaren puiston virkistysreittejä. Hämeensaaren kentän ympäristön polut täydentävät liikennealueiden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

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



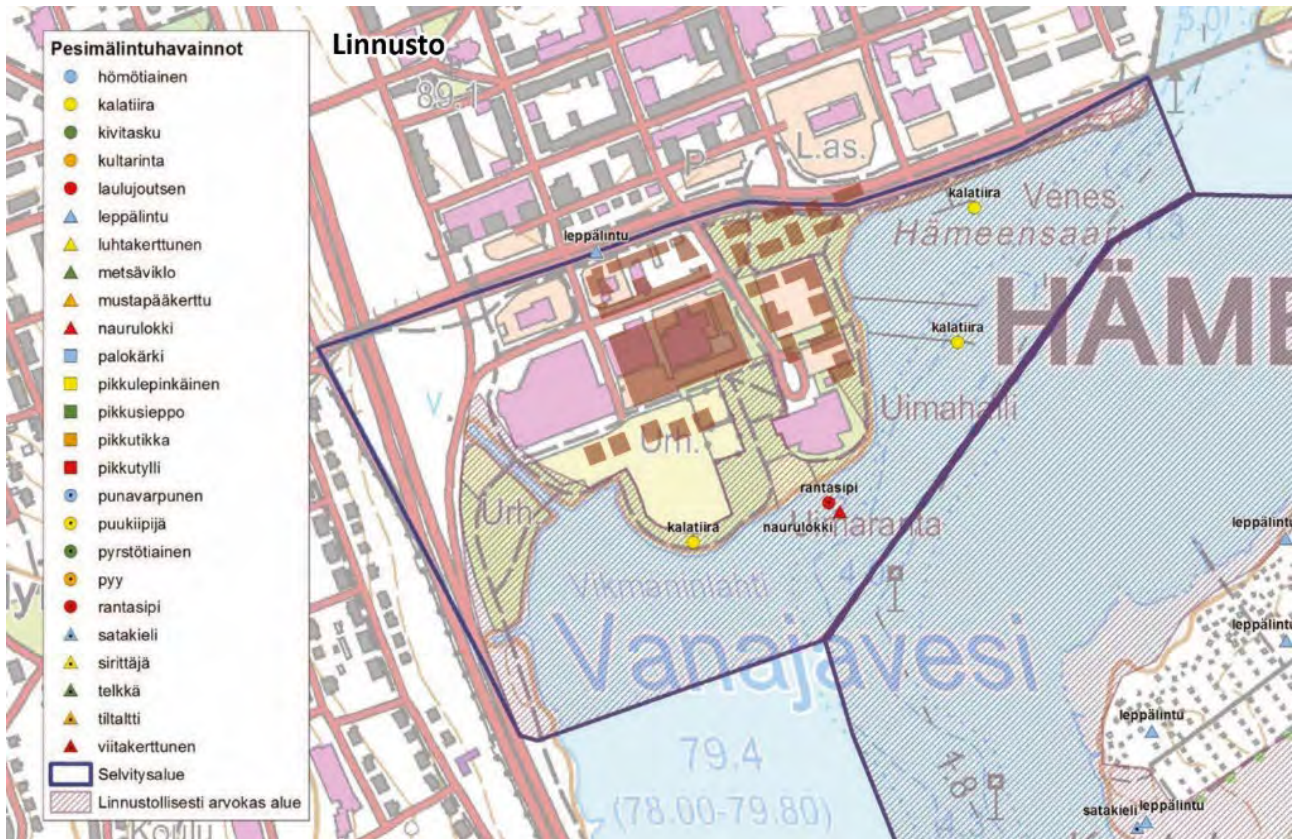
Kuva 13 Ote Hämeenlinnan asemakartasta vuodelta 1926. Karttaan lisätty likimääräisesti nykyinen rantaviiva ja suunnittelualue. (lähde: Hämeenlinnan Lydia)

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



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

Linnustoltaan arvokkaaksi on katsottu vuoden 2013 selvityksessä Vanajaveden vesi- ja ranta-alueet. Näille ei osoiteta asemakaavassa rakentamista. Raportin suosituksissa kehoitetaan karttaan rajatut alueet säilyttämään nykyisessä käytössä. Vikmaninlahden pohjukan ruokkolaikku ja muu luonnonkasvillisuus on linnuille eduksi, joten rantoja ei pitäisi raivata nykyisestä tilastaan. Laji- ja yksilömääriä voidaan kasvattaa myös istuttamalla tiheitä pensaikkoja ja ripustamalla erityyppisiä linnunpönttöjä. Kaava-alueen koillisosan poukamassa (kelluvan liikerakennuksen paikalla) laadittu linnustoselvitys vuodelta 2023 toteaa, että alueella ei ole linnustolle arvokasta luonnonympäristöä.



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

3.2.3.1 Luonnon monimuotoisuus ja ympäristönsuojelu

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

3.2.3.2 Vesistöt ja vesitalous

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

Vanajavesi on säännöstelty vesistö (vuodesta 1962 lähtien), jonka vedenpinta juoksetetaan alas kevättalvella lumen sulamisvesiä varten. Korkeita vedenpinnan arvoja esiintyy heti lumen sulamisen jälkeen sekä myös loppukesällä ja syksyllä runsailla sateilla. Keskivedenkorkeuden

vaihteluväli on +79.26 mpy - +80.11 mpy. Hämeensaaren veneväylän kohdalla järven syvyys on noin 4 m. Järvi ympäröi Hämeensaarta idästä etelään suuntautuvilla sektoreilla. Ranta-alueet ovat pääosin virkistyskäytössä olevaa hoidettua puistoa. Järviluonnon ekosysteemin näkökulmasta suunnittelualueen käyttö ei ratkaisevalla tavalla muutu. Suunnittelualueen rakentamiseen tutkittavat kohdat ovat pääasiassa vettä läpäisemätöntä asfaltoitua pintaa.

3.2.3.3 Pohjavesi, sedimentit ja täytöt

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

Pohjasedimentissä on Engelinrannan osayleiskaavaan liittyvissä tutkimuksissa havaittu haitta-aineita. Kaikissa näytteissä todettiin jonkin verran metalleja. Rantasedimentissä todetut kupari- ja nikkelipitoisuudet saattavat aiheuttaa akuuttia toksisuutta pienessä osaa lajeista.

Laboratoriotuloksen perusteella sedimentissä on pääasiassa niukkaliukoisia raskaita öljyhiilivetyjä. Todetut sedimentin haitta-ainepitoisuudet eivät estä asemakaavan mukaista rakentamista.

3.2.3.4 Hulevedet

Hämeensaaren hulevesiverkosto uusitaan kokonaisuudessaan alueen toteuttamisen myötä. Hulevesiverkosto pyritään suunnittelemaan ja rakentamaan siten, että siitä on mahdollisimman vähän Vanajan tulvakorkeuden alapuolella. Tämä edellyttää sitä, että hulevesiä puretaan alueelta useampaan eri suuntaan.

Hämeensaaren alueen hulevesiverkosto on oma järjestelmänsä, jonka kautta kulkee Hämeensaaren alueen lisäksi vain pieni osa Paasikiventien hulevesiä. Muut keskustan suunnalta tulevat hulevedet kulkevat jo aiemmin rakennettuja hulevesireittejä.

Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma on vuodelta 2014, eikä sitä ole nähty tarpeelliseksi päivittää. Kaavaa on muutettu, mutta rakennettava alue on pysynyt koko lailla samana, tosin tonttien kansirakenteet ovat jääneet pois. Linja-autoaseman tulvatilannetta on jo helpotettu 2019 rakennetulla hulevesiviemärillä. Erityistä tarvetta hulevesien laadulliselle hallinnalle ei ole arvioitu olevan. Koska hulevesiverkosto on purkupäässä kaikkialla Vanajaveden keskivedenkorkeuden

alapuolella, mahdollisuuksia ranta-alueille toteutettaville keskitetyillä hallintarakenteille ei ole. Hulevesien hallinta ratkaisut esitetään toteutettavaksi tästä johtuen kiinteistöjen alueella, jossa suurin osa hulevesistä muodostuu. Hulevesiä esitetään viivytettäväksi siten, että järjestelmien mitoitus on 1 m³ viivytystilavuutta 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Katujen viherkaistojen alle suunnitellaan vettä pidättäviä ja suodattavia rakenteita ennen veden johtumista hulevesiviemäriin. Kaikki hulevesikaivot varustetaan myös sakkapesällä. Näillä toimenpiteillä on suotuista vaikutus myös hulevesien laadullisiin vaikutuksiin.

Katujen on tarkoitus toimia alueen tulvareitteinä. Katujen alimmista kohdista on suunniteltava tulvareitti, josta vesi pääsee poistumaan. Hulevesisuunnittelun yhteydessä hulevesiviemärit mitoitetaan ottaen huomioon myös Ilmastonmuutoksen vaikutus. Kaikkialla, missä hulevesiverkostoa rakennetaan, poistetaan pilaantunut maa rakentamisen yhteydessä. Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota ja ne tulee käsitellä Hämeenlinnan kaupungin valmistelussa olevan ”Työmaavesiohjeen” mukaisesti.

3.2.3.5 Maanpilaantuneisuus

Hämeensaaren alueen maaperän pilaantuneisuutta on tutkittu laajalti. Selvitysten mukaan alue on pääosin entistä Vanajaveden pohjaa. Vanajavettä on täytetty mm. jätteellä 1960-luvulle asti. Alueella on toiminut mm. Vikmanninlahden yhdyskuntajätteen kaatopaikka. Kaatopaikan täyttötai toimintahistoriasta ei ole tarkkaa tietoa. Lisäksi kaava-alueella ja sen ympäristössä on toiminut ja toimii edelleen polttoaineiden jakeluasemia.

Pilaantuneet maat ovat terveysriski. Hämeenlinnan kaupunki on puhdistanut alueen maaperää vaihteittain mm. ranta- ja puisto-osuuksilta. Viimeisimmän toteutetun maaperän kunnostustöiden jälkeen kaupungin osalta puhdistamatta on noin 1/3 puhdistamista vaativista alueista, joista osa sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle, yksityisomisteisten nykyisten Nesteen ja Citymarketin tonteille.



Kuva 16 Kartalla esitettynä likimääräisesti puhdistetut maa-alueet (vihreä väritys) sekä uuden rakentamisen sijoittuminen.

Kartassa esitettyjen alueiden lisäksi puhdistettua on kesäkatupuiston alue, joka on kunnostettu nykyiselle maankäytölle soveltuvaksi sekä vanhan niin sanotun Senaatin korttelin maa-alue, joka sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle. Kartan mukaiset alueet ovat puhdistettuja; vanha Hämeenkaaren tontti, uimahallin ympäristä, matkaparkkina käytössä oleva hiekkakenttä. Muilla alueilla voidaan olettaa olevan pilaantuneita maita.

3.3 Kaavan laadintaan liittyvä muu aineisto

Suunnitelmia

- Hämeensaaren infran ja katualueiden yleissuunnitelma, 2.12.2020, Ramboll Finland Oy
- Hämeensaaren yleissuunnitelmakartta, 18.6.2020, HML
- Hämeensaaren puiston yleissuunnitelma, 13.9.2017, MA-arkkitehdit Oy

Hankeselvitykset

- Kehitysyhtiö on konseptointityönsä tueksi laatinut omia toteutettavuusselvityksiä.

Liikenneselvitykset

- Hämeensaaren liikenneselvitys, 15.10.2020, Ramboll Finland Oy. Hämeensaaren liikenne-ennusteen ja toimivuustarkastelun päivitys, 11.1.2023, Ramboll Finland Oy.
- Paasikiventien linjausvaihtoehdot – Geotekninen raportti, 6.2.2019, Ramboll Finland Oy

Muut selvitykset ja keskustavisiot

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

Luontoselvitykset

- Viitasammakkoselvitys, 2013, Faunatica Oy
- Linnustoselvitys, 2013, Faunatica Oy
- Lepakkoselvitys, 2013, Faunatica Oy
- Engelinrannan kasvillisuustarkastelu, 2013, HML
- Hämeensaaren/Engelinrannan linnustoselvitys vuonna 2023, Faunatica Oy

Hulevesiselvitykset

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

Pilaantuneet maa-ainekset

- Engelinrannan maaperäkunnostuksen loppuraportti, 18.1.2019, FCG Oy
- Engelinrannan maaperän haitta-ainetutkimusraportti, 7.4.2015 Sito Oy
- Engelinrannan maaperä- ja pohjavesitutkimus sekä riskinarvio, 15.8.2013, Pöyry Oy
- Uimahallin maa-alueiden kunnostuksen loppuraportti, 23.2.2017, FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy

Melu- ja ilmanlaatuselvitykset

- Tie- ja raideliikenteen meluselvitys - Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaava 2035, 16.3.2017 Promethor Oy
- Ilmanlaatuselvitys, 6.4.2018, Enwin Oy

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

Alueen suunnittelutarve kytkeytyy Kantakaupungin yleiskaava 2035:een. Yleiskaavassa yksi Hämeenlinnan keskustan tärkeimmistä kehittämiskohteista on Hämeensaari. Lisäksi suunnittelu

kytkeytyy vahvasti vuonna 2019 hyväksyttyyn Keskustavisio 2035:een, joka parhaillaan on päivityksen alla.

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

Osaan aluetta kohdistuu erillinen suunnittelualuevaraus, jonka Hämeenlinnan kaupunginhallitus on kokouksessaan 18.2.2019 § 81 myöntänyt työyhteenliittymälle: Sepos Oy, GSP Group Oy ja PES-Arkkitehdit Oy. Suunnittelualuevarausta on 31.1.2022 kaupunginhallituksen päätöksellä 31.12.2022 ja edelleen 15.5.2023 tehdyllä päätöksellä 31.6.2024 saakka. Viimeisestä päätöksestä tehtiin oikaisuvaatimus.

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vaiheet

Kaavoitus on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 14.1.2020. Asemakaavanmuutoksesta on pidetty MRA 26§:n mukaisesti viranomaisneuvottelu 14.5.2020 ennen kuin kaupunki on varannut osallisille tilaisuuden mielipiteen esittämiseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on julkaistu 5.5.2020.

Valmisteluvaiheessa on laadittu asemakaavaluonnos. Kaavaluonnos (Hämeensaari, nro 2581) on ollut nähtävillä 16.12.2020-29.1.2021. Luonnoksesta esitetyt mielipiteet ja niihin laaditut vastineet ovat suunnitelman merkittävästi muututtua vanhentuneita. Annetut mielipiteet on kuitenkin huomioitu asemakaavaratkaisun kehityksessä.

Kaavaluonnoksesta merkittävästi muutettu ehdotusvaiheen on kaupunkirakennelautakunta hyväksynyt asetettavaksi nähtäville kokouksessaan 14.6.2022. Edellisen ehdotusvaiheen nähtävilläoloaika oli 23.6.-26.8.2022. Kaavaehdotuksesta pyydettiin myös lausunnot.

Kehitysyhtiön uusi alueen kehittämisen konsepti on tuonut mukanaan tarpeen muuttaa asemakaavaa siinä määrin eri suuntaan, että asemakaava palautettiin uudelleen ehdotusvaiheeseen. Ehdotusvaihe oli uudelleen nähtävillä 21.9.2023 – 25.10.2023 välisen ajan. Samassa yhteydessä pyydettiin viranomaisilta lausunnot.

Asemakaavan hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan. Julkisen nähtävilläolon jälkeen asemakaavaehdotukseen on tehty tarvittavat korjaukset ja tarkennukset, jonka jälkeen se viedään kaupunkirakennelautakunnan ja kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Uutena tavoitteena on asemakaavan hyväksyminen kaupunginvaltuustossa alkuvuodesta 2024.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyömenettely

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

- Valtion ja kunnan viranomaistahot / hallintokunnat: Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskukset, alueellinen vastuumuseo, Hämeen liitto, Kanta-Hämeen pelastuslaitos, kaupunkirakennepalveluiden tontti- ja mittauspalvelut, infrasuunnittelu ja joukkoliikennelaitokset sekä rakennuttamisen, rakentamisen ja kunnossapidon palvelut viranomaispalveluista rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu sekä muut kaupungin hallintokunnat.
- Verkostojen haltijat: HS Vesi Oy, Elenia Verkko Oy, Loimua Oy, Telia, Elisa, DNA.
- Kuntalaiset ja yhteisöt (mm. liikennöitsijät, taksit, yhdistykset).
- Maanomistajat ja -haltijat, naapurit, elinkeinonharjoittajat, yhteisöt ja muut vaikutuspiiriin kuuluvat tahot.

Hankkeesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kuvataan osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt. OAS on tämän selostuksen liitteenä. Kaupunkirakennelautakunta merkitsi tiedoksi asemakaavan 2581 käynnistymisen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettamisen nähtäville kaavoitustyön ajaksi kokouksessaan 5.5.2020 §81, jonka jälkeen OAS asetettiin nähtäville. Suunnitelmaa on päivitetty vastaamaan paremmin suunnittelun etenemisvaiheita sekä nykytilaa heinäkuussa 2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeellä naapurikiinteistöjen omistajille ja/tai haltijoille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaavaprosessin ajan esimerkiksi kaupungin verkkosivuilla.

Kaavaluonnosta esiteltiin kaikille avoimessa webinaari yleisötilaisuudessa 15.12.2020 klo 18-20. Tilaisuuteen osallistui esittelijät mukaan luettuna hieman alle 50 henkilö. Toinen avoin yleisötilaisuus pidettiin Wetterin auditoriossa sekä etäyhteydellä 23.8.2023. Tähän tilaisuuteen

osallistui esittelijöiden lisäksi 64 henkilöä. Yleisötilaisuuksista on kerrottu tarkemmin liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

4.3 Yhteenveto kaavoituksen eri vaiheissa esitetyistä mielipiteistä

Asemakaavaluonnoksesta saatiin sen nähtävilläoloaikana viisi lausuntoa. Ensimmäisessä ehdotusvaiheessa palautetta saatiin lausuntoina 9 kpl ja muistutuksia 4 kpl. Suunnitelmien melko radikaalisti muututtua näillä lausunnoilla, mielipiteillä ja muistutuksilla ei ole uuden ehdotusvaiheen kannalta mielekästä lähteä niitä tarkentamaan. Esiin nostettuja huolenaiheita sekä mielipiteitä on pidetty keskustelussa uuden suunnitelman kehityksessä. Merkittävimmät kannanotot ovat koskeneet rannan korkeaa rakentamista (edellisessä ehdotusvaiheessa korkeimmillaan 16 kerrosta), liikenteen järjestelyitä sekä alueen tiiviyttä ja Hämeensaaren puiston vapaata virkistyskäyttöä.

Uudesta ehdotusvaiheesta on otettu vastaan muistutuksia suunnitelman vaikutuksista maisemaan myös Hopeaseppien sillan suunnasta tarkasteltuna, Hattelmalan harjua vasten, sekä uimahallin läheisen, maksuttoman pysäköinnin vähenemisestä.

5 Tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteet muodostetaan kaupungin poliittisen päätöksenteon esittämien visioiden ja strategioiden mukaisesti. Hämeenlinnan keskustavisio 2035 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa lokakuussa 2019. Keskustavisio on laadittu keskustan kehittämisen strategiseksi linjaukseksi. Hämeenlinnan visiona on olla uudistuva, elinvoimainen, turvallinen ja aito kulttuurikaupunki Suomen kasvukäytävällä. Hämeensaari sijoittuu raportissa esitetylle virkistysksen akselille.



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

Hämeensaareen on alueen valmistuttua tavoite sijoittua yli kaksi tuhatta uutta asukasta.

Asukasmäärän kasvu lisää palveluiden kysyntää ja turvaa palveluiden säilymistä. Keskustassa halutaan asua ennen kaikkea palveluiden läheisyyden ja asumisen helpouden vuoksi.

5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavoituksella edistetään Hämeensaaren alueen kehittymistä voimassa olevan oikeusvaikutteisien Kantakaupungin yleiskaavan 2035 mukaisesti osaksi Hämeenlinnan kaupungin ydinkeskustaa.

Alueen asemakaavoitus monipuolistaa keskustaan sijoittuvia asumisvaihtoehtoja sekä edistää merkittävää palvelu- ja liike sekä urheilu- ja virkistysmahdollisuuksien kehittämistä

Hämeensaarella, joilla kaikilla on Hämeenlinnan keskustan elinvoimaisuutta tukevia ominaisuuksia.

Alueen kehitysvaiheisiin liittyvät viisteinen Uimarinkadun linja sekä Sibeliuksenkadun näkymäakseli säilyvät olemassa. Alueen ”läpäisevyyttä” ruutukaavakeskustan ja Vanajaveden välillä sekä visuaalisesti että fyysisesti mm. kulkuyhteyksien ja näkymien kannalta vaalitaan. Hämeensaaren alueellisen identiteetin muodostamiseksi on pyritty luomaan mahdollisuuksia

erilaisella kaupunkitilan muodostamisella ja etsitty ratkaisuja omanlaisten aluejulkisivujen aikaansaamiseksi.



Kuva 18 Kaaviomainen esitys aluesuunnitelman perusajatuksista.

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

Luonnon monimuotoisuuden säilymiselle (sammakot, lepakot, linnusto) tärkeitä alueita ei esitetä rakennettavaksi. Meluntorjuntaan on rannan asuintaloissa omat määräyksensä.

5.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Elinkeinoelämän mahdollisuuksia on pyritty tukemaan tarkoituksenmukaisilla tavoilla kaavaprosessin edetessä. Nämä tilatarpeet ovat kuitenkin kaventuneet suunnittelun edetessä. Vanhan keskuskorttelin alueella (kartan korttelit 16, 28 ja 29) rakentamisoikeutta ja kaavamääräyksiä on kehitetty Hämeensaari-hankkeen selvitystyön perusteella. Liiketilöiden rakentaminen myös asuinrakentamisen yhteyteen on mahdollistettu kaavamääräyksin. Saaritorin

ja Uimarinkadun yhteyteen kaavassa edellytetään katutasossa yleisölle avointen liike-, kahvila-, ravintola-, kokous-, näyttely- tai muiden vastaavien tilojen rakentamista.

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

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

Myös tavoitteet virkistyspalveluiden tueksi on pyritty huomioimaan asemakaavan kehitystyössä. Venelaitureiden lyhytaikaista huoltoliikennettä varten on jätetty kaavassa tilaa. Pitkäaikaisemman yleisen pysäköinnin aluevaraus on Citymarketin kyljessä, jonka tarkoitus on palvella sekä ympäristön liiketiloja, myös puistossa kävijöitä. Puiston saavutettavuutta on parannettu myös lisäämällä rakennusten väleissä kulkevia kevyen liikenteen reittejä puistoon.

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

5.3 Vaihtoehtojen kuvaus ja vaikutusten selvittäminen

Asemakaavalla tavoitellaan Hämeensaareen kantakaupungin keskusta-alueen laajennusta. Alueelle sijoittuu monipuolinen asumisen ja lähipalveluiden keskittymä, jonka kokonaisuuden muodostavat liikunnan ja vapaa-ajan tilat, lähipalvelut, keskusta-asuminen Vanajaveden rannan tuntumassa sekä korkeatasoinen arkkitehtuuri.

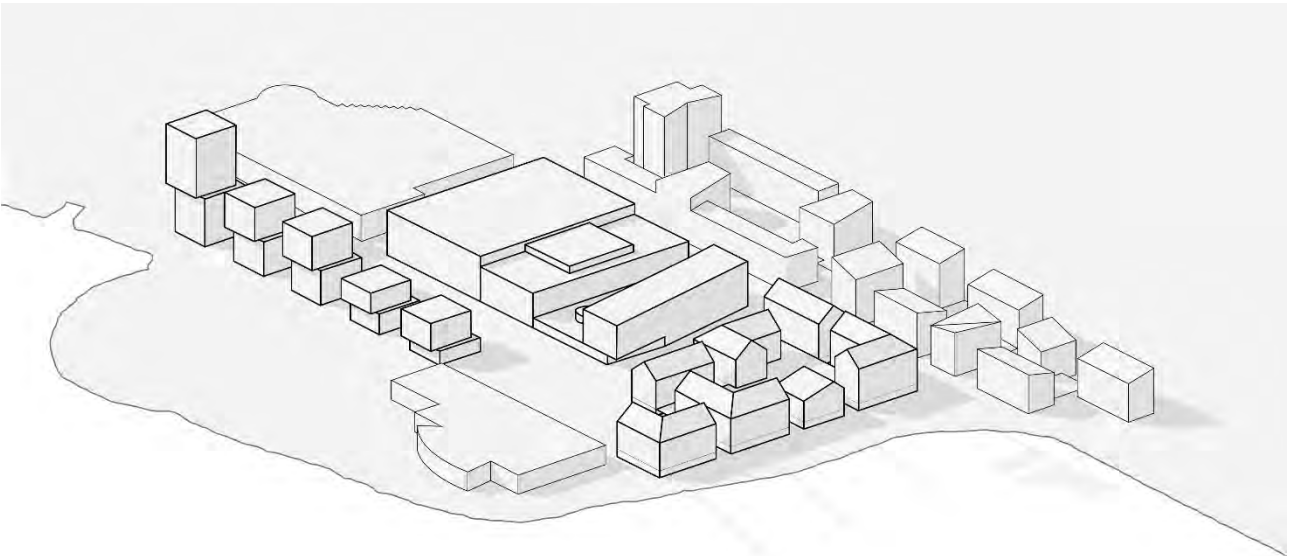
Kaavaratkaisun eri vaihtoehtoja on kehitetty luonnosvaiheesta alkaen. Eri vaiheisiin edetessään ratkaisu on muuttunut merkittävästi; luonnosvaiheen suurimittakaavaisesta monitoimiareenasta pienimittakaavaisempiin liikunta- ja majoitustiloihin. Pysyvimmat elementit suunnitelmissa ovat

olleet Hämeensaarenpuiston virkistyskäytön turvaaminen sekä keskustamaisen asumisen sijoittaminen rantamaisemaan.



Kuva 19 Luonnosvaiheen yleiskuva etelästä. (kuva: PES-Arkkitehdit Oy)

Luonnosvaiheen suunnitelmat monitoimiareenan ja mittavien kansirakenteiden kanssa edellyttivät merkittäviä selvityksiä vaikutusten arvioinnin tueksi (mm. liikenne, elinympäristö ja maisema).



Kuva 20 Edellisen ehdotusvaiheen aksonometrinen yleiskuva idästä.

Kaavaratkaisun keventyessä on vaikutusten arviointi myös tietyllä tavalla keventynyt ja sen painotus on siirtynyt kokemuksellisempaan suuntaan. Merkittävimmät muutokset luonnos- ja ehdotusvaiheen välillä on kansirakenteiden poistuminen. Ratkaisu perustui jakoon rannan asumiskortteleiden ja keskikorttelin pysäköinti-, urheilu- ja liiketilojen välillä. Suunnitelma oli perusratkaisultaan jo merkittävästi ”läpäisevämpi” verrattuna luonnosvaiheen muurimaisiin ratkaisuihin.

Nykyisessä, asuinpainotteisessa suunnitelmassa ollaan kaupunkisuunnittelun peruskysymysten äärellä; luomassa hyvää asumisen ympäristöä, mahdollisuuksia elinkeinon harjoittamiselle, näkymiä sekä Vanajavedelle että kaupunkikeskustaan, tukemassa lähivirkistysmahdollisuuksia ja kehittämässä hyvää kestävän liikkumisen ympäristöä.



Kuva 21 Yleiskuva uudesta ehdotusvaiheen viitesuunnitelmasta. (kuva: PES-Arkkitehdit Oy)

Tärkeänä tavoitteena on myös muodostaa kiinnostava ja arvokas eteläinen julkisivu kaupungin keskustaan valtatieltä tarkastellessa. Uimahallin kutsuvalta, lyhdynomaiselta yleisilmeeltä ei haluta viedä painoarvoa. Asuinrakentaminen Hämeensaaren puiston yhteydessä rajaa puistoa miellyttävästi, mutta ei vähennä sen kokoa.

5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asuinpainotteinen kaavaratkaisu on lisännyt mahdollisuuksia yleissuunnitelman jakamiseksi pienempiin korttelikokonaisuuksiin. Tarve kokonaisen korttelin kattavan monitoimirakennuksen mahdollistamiseksi on poistunut. Kaavamääräyksissä on kuitenkin edellytetty joidenkin liike- ja palvelurakennusten rakentamista ja mahdollistettu liiketilojen sijoittumisen asuinrakennusten yhteyteen.

Suunnitelman pienipiirteisyyden tueksi ja Saaritorin siirtämisen mahdollistamiseksi on eteläinen katulenkki (Salonkärjenkatu) vinoutettu kohti Uimarinkatua. Näin on luotu lisätilaa myös sen etelänpuoleisten järjestelyiden uudelleen jäsentämiselle. Kaupunkimainen katutila muodostuu sen rajautuessa rakennetuilla elementeillä. Uimahallin ja Saaritorin väliin on kaavakartassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialue, johon voisi sijoittua sekä ikääntyneiden tuettua asumista, että lasten päivähoidon yksikkö. Näillä palveluilla voisi olla etuja samassa rakennuksessa toimimisesta. Toiminnot voivat hyötyä myös uimahallin, Hämeensaarenpuiston sekä Saaritorin läheisyydestä. Tontin ulko-oleskelutilat ovat melko pienet, mutta käyttäjät voivat hyödyntää matalamman rakennusosan kattopihaa sekä Hämeenpuiston yleisiä virkistysmahdollisuuksia.

Kaupallisten kaupunkikeskustojen hiljeneminen on laaja ilmiö, jonka vaikutukset näkyvät suurimmissakin kaupungeissa. Verkkokaupan ja ostoskeskittymien suosio sekä keskustassa asioineiden työntekijöiden siirtyminen etä- tai hybridityöhön ovat kaikki osaltaan edesauttaneet tätä hiljentymistä. Asemakaavan toteuttaminen näin houkuttelevaan asumiseen painotettuna toivotaan tukevan keskustassa olevien palveluiden kysyntää ja luomaan mahdollisuuksia uusien palveluiden tuottamiseksi.



Kuva 22 Kaaviomainen esitys kaava-alueen järjestelyistä sekä sen viihtyisyyttä luovista elementeistä (kattopihat, sisäpihat ja kortteleiden läpäisevyys).

Ostoskeskuksien vetovoimaa vastaan on vaikea taistella pyhittämällä tilaa keskustasta autoilulle ja pysäköinnille. Kaupat ja palvelut menestyvät siellä missä on ihmisiä – ja ihmisiä saadaan keskustaan tekemällä siitä viihtyisä, tarjoamalla laajasti ajanviettimisen mahdollisuuksia ja tuomalla näitä myös muuten kuin autolla helposti tavoitettaviksi. Kaupunkien keskustojen viihtyvyys ja elinvoimaisuus perustuu ihmisten kohtaamisille.

6 Asemakaavan kuvaus

Suunnittelualue on laajuudeltaan 15,4 ha (153 858 m²), josta maa-alueita on noin 9,4 ha (n. 61 %) ja loput noin 6 ha vettä (39 %). Asemakaavamuutoksella suunnittelualueelle osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten, yleisten rakennusten, urheilutoimintaa palvelevien rakennusten sekä keskustatoimintojen korttelialueita, katu- ja toritilaa sekä virkistys-, puisto- ja vesialueille sijoitettavia toimintoja.

6.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella osoitettavien kortteleiden ja aluevarauksien pinta-alat ovat esitettynä selostuksen liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa.

Maa-alueille osoitettavan rakentamisen lisäksi osoitetaan VP- ja W-korttelialueilla rakennusoikeutta kelluville yksikerroksisille liikerakennuksille sekä Hämeensaaren puistoon puiston virkistys- ja liikuntatoimintaa palveleville pienille erilliskäytöksille.

Asemakaavan toteuttamisen edellyttämä sitova tonttijako tehdään kaavan vahvistumisen jälkeen. Lisäksi kaavan toteuttaminen tulee edellyttämään rasitteita ja kiinteistöjen yhteisiä järjestelyitä.

6.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

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

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

Tavoitteena on kiinnostava, elävä ja ainutlaatuinen elinympäristö sekä kaupunkirakenne, joka mahdollistaa erihintaiset asunnot sekä erilaisia omistusmuotoja. Hämeensaarta suunnitellaan sekä toiminnallisesti että kaupunkikuvallisesti osaksi ruutukaavakeskustaa, joten alueelle osoitetaan myös keskustahakuisia palveluja ja kauppaa. Hämeensaaren rakentuminen vahvistaa omalta osaltaan keskustan merkitystä kaupunkiseudun keskuksena. Alueen rakentamisella parannetaan kantakaupungin virkistysmahdollisuuksia sekä luodaan hyvät ja mielenkiintoiset jalankulku- ja polkupyöräyhteydet keskustan läpi ja rantareitille. Venesatamatoimintojen kehittämistä ja kelluvien rakennusten toteuttamista edistetään.

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

6.3 Aluevaraukset

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

Asemakaavassa varataan pääasiassa varauksia asumisen korttelialueille. 12-kerroksisessa rakennuksessa erityisesti sallitaan myös hotellitoiminta. Useissa kortteleissa sallitaan häiriötä aiheuttamattomien liiketilojen sijoittuminen asumisen yhteyteen. Kortteli 16 on varattu keskustatoimintojen korttelialueeksi. Tähän kokonaisuuteen asettuu mm. pysäköintilaitos. Lisäksi korttelissa edellytetään yleisölle avointen liike-, toimisto- tai mm. näyttelytilojen rakentamista Saaritorin ja Uimarinkadun ympäristöön. Muutoin merkintä on hyvin salliva, jolla on pyritty varautumaan elinkeinoelämän muuttuviin tarpeisiin. Yleisten rakennusten korttelialueelle voidaan sijoittaa opetustoimintaa, liikuntatiloja, sosiaali- ja terveystalvia sekä niihin liittyvää asumista.

Korttelissa numero 18, uimahallitoiminto jatkaa nykyisellään. Tontti rajataan uudestaan nykyisen rakennuksen muotoa mukailien ja uimahallille osoitettu rakennusoikeus tarkennetaan vastaamaan paremmin toteutunutta nykytilannetta. Uimahallia palvelevat tekniset laitteet ja säiliöt rakennuksen ympäristössä huomioidaan osin tontissa ja osin sen ympäristössä rasitealuemerkinnöin. Uimahallin pysäköintiä osoitetaan kaavan toteutuksen myötä osittain pysäköintilaitokseen. Paikotusta jää kaavan toteutumisen jälkeen jonkin verran myös uimahallin edustalle.

Kaavassa osoitetaan luontoselvitysten mukaiset alueet luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi. Katualueiden mitoitus perustuu liikenneselvityksiin ja korttelialueiden muutosten arvioituihin vaikutuksiin. Katualueiden leveyksissä huomioidaan mm. alueellisten pyöräreittien tavoitteet, autoliikenteen tilatarve sekä eri toimintojen saattoliikenne sekä yleisten rakennusten tontilla että uimahallilla.

Vesialueille sijoittuvilla merkinnöillä osoitetaan vyöhykkeet uimalaitureille- ja luiskille, kelluville liikerakennuksille, paviljongeille tai uimahuoneille ja venesatamatoiminnoille.

Kaavassa osoitettuihin aluevarauksiin kuuluu myös Saaritori, joka on uudessa ehdotusvaiheessa saanut keskeisen sijainnin lisäksi katuaukion tai taskupuiston omaisen luonteen.

6.4 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

6.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Hämeenlinnan asukkaille Hämeensaarella säilyvät erinomaiset rantojen ja puistoalueiden virkistyskäyttömahdollisuudet, jotka edelleen piristyvät uusien palveluiden, liikkumisen reittien ja alueen muun kehittymisen myötä. Suunnitelmat asuinpainotteisuus mahdollistaa arjen piirissä paremmin kestävien liikkumismuotojen käyttämisen. Tarvittavat palvelut lasten hoitopaikkaa, työssäkäyntiä, vapaa-ajanviettoa ja kestävien jatkoliikenneyhteyksien saavuttamiseksi ovat muutaman sadan metrin päässä.

Puurakentamisen edellyttäminen asemakaavassa tarjoaa uudenlaisia mahdollisuuksia keskusta-asumiseen. Asuntojen 60 m² keskikoolla tavoitellaan keskusta-alueelle laajamittaisempaa suurempien perheasuntojen tuotantoa. Korttelin 28 pienemmät asunnot ja mahdollisuus monimuotoisemman asuntokannan tuottamiseen saa tukea mm. hyvistä liikenneyhteyksistään Visamäen suuntaan sekä mahdollisista kotihoidon tukitiloista yleisten rakennusten tontilla.



Kuva 23 Näkymä pysäköintitalon katon tasolta, jota voidaan hyödyntää myös ulko-oleskelutilana. (kuva: PES-Arkkitehdit Oy)

Vihreyden lisäksi alueen viihtyvyyttä ja kutsuvuutta voi lisätä taiteella ja tapahtumilla. Hämeensaarenpuisto on jo melko hyvin erilaisten matalan kynnyksen tapahtumien järjestämispaikkana kesäaikaan. Mm. Saaritori ja kelluvien rakennusten tai rakennelmien mahdollistaminen tuo tähän tilaisuuden laajentaa yhteen kokoavien tapahtumien järjestämisen mahdollisuuksia. Kaavasuunnitelma sisältää myös mahdollisuuksia katujen näkymien päätteiden hyödyntämistä erilaisina arkkitehtonisina tai jopa ympäristötaiteellisina kohteina. Näiden vastapinoksi suunnitelmassa on myös Vanajavedelle kantavia näkymiä – tai vähintään välähdyksiä niistä.



Kuva 24 Havainnekuva Citymarketin länsireunaa myöten ja näkymä Hämeensaarenpuistoon. (kuva: PES-Arkkitehdit Oy)

6.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään ja veteen

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

Muiden pilaantuneiden maiden osalta voidaan käyttää myös muita puhdistusmenetelmiä. Ruopattavilla alueilla tulee varautua haitta-ainepitoisten sedimenttien käsittelytarpeeseen.

Rakentamisen myötä alueen pilaantuneet pohjamaat kunnostetaan mikä vähentää haitallisten aineiden määrää maaperässä. Maan pilaantuneisuutta on tutkittu laajalti. Osia alueen maaperästä on jo puhdistettu kaupungin toimesta.

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

Tulvavaaran vuoksi uudisrakennusten alin suositeltava rakennuskorkeus on +81.40 (N2000).

Pienvenesataman alueella tulee tehdä vesi- ja maanrakennustöitä sekä rannan pengertämisen yhteydessä, että uusien laiturijärjestelyjen ja kelluvien asuntojen alueen toteuttamisen yhteydessä.

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

Huleveden imeytysratkaisut on sijoitettava haitta-aineista puhtaille maa-alueille. Tarvittaessa maaperän puhtaus varmistetaan massanvaihdoilla. Alueen tasaisuuden vuoksi tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että huleveden painovoimainen johtaminen Vanajaveteen onnistuu.

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

6.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Rakentaminen ei muuta alueen ranta- ja puistoalueilla havaittujen erityisten luontoarvojen asemaa. Rannoilta kartoitetut viitasammakoiden esiintymisalue säilyy nykyisellään. Lisäksi lepakoiden käyttämä puustoinen reitti keskustan ja Kantolan välisellä alueella on määritetty

itöosassa säilytettäväksi. Luontoselvitysten mukaiset aluerajaukset on osoitettu asemakaavaehdotuksessa. Kaavaehdotuksessa voimassa olevan asemakaavan mukaista puistoaluetta ei vähennetä, vaan se lisääntyy pienialaisesti noin 400 m².

6.4.4 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen ja ilmastoon

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

Hämeensaaren uuden maankäytön liikennettä lisäävä vaikutus on kokonaisuudessaan varsi pieni. Hämeensaarella on jo nykyisin niin kaupallista kuin virkistystoimintaa, jotka tuottavat liikennettä suhteellisesti enemmän kuin keskustamainen asutus, joka vaikuttaa maankäytön muutoksen liikennetuotokseen. Henkilöauton kulkumuoto-osuus kaupan liikenteestä on arvioitu olevan 60 % ja asutuksen liikenteestä 46 %. Liikennetuotoksen arvioinnissa on oletettu, että kaupallisen toiminnan lisäkerrosala on erikoistavarakauppaa. Asutuksen liikennetuotos on laskettu arvioidun kerrosalan ja keskimääräisen asukastiheyden mukaan. Liiketoiminnan laatu vaikuttaa sen liikennetuotokseen, joten kaavassa tähän on arvioitu liikennetuotoksen vaihteluväli.

Hämeensaaren liikennetuotoksen vaikutus kohdistuu merkittävimmin Paasikiventielle. Koska sen välityskyky on nelikaistaisena riittävä ja liikennemäärät suuria verrattuna Hämeensaaren liikennetuotoksen, jää uuden maankäytön vaikutus Paasikiventiehen vähäiseksi. Vaikutuksia esiintyy Paasikiventien liittymissä ja niiden sivuhaarojen kuormittumisessa. Moottoritillä (valtatie 3), jossa liikennemäärät ovat Hämeenlinnan kohdalla yli 20 000 ajoneuvoa/vrk Hämeensaaren liikennetuotos on marginaalinen. Hämeensaaren asukkaiden matka keskustaan tehdään pääosin jalan ja polkupyörällä, joten vaikutukset keskustan katujen liikennemääriin jäävät myös vähäisiksi.

Hankkeen aikana on tehty kaksi Hämeensaaren liikennettä koskevaa selvitystä: Hämeensaaren liikenneselvitys (15.10.2020) ja liikenne-ennusteen ja toimivuustarkastelun päivitys (11.1.2023). Jälkimmäisessä on huomioitu suunnitelmien muuttuminen. Selvityksessä painotettiin sitä, miten suuren kaupan yksikön Hämeensaaren alue kestää liikennemäärältään. Selvityksen mukaan se

kestää nykyisen Citymarketin suuruisen yksikön (6 500 k-m²) sijoittamisen alueelle. Kaavassa kuitenkin liiketilojen määrä jää korkeintaan noin 1 500 k-m².

Promethor Oy on vuonna 2017 laatinut Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaava 2035 työssä tie- ja raideliikenteen meluselvityksen. Selvityksessä melulaskennat on tehty kahdesta tilanteesta: nykytilanteesta nykyisellä meluntorjunnalla, nykyisillä rakennusmassoilla ja nykyisellä liikenneverkolla sekä ennustetilanteessa 2040 nykyisellä meluntorjunnalla, nykyisillä rakennusmassoilla ja liikenneverkolla, jossa Paasikiventien jatke on toteutettu osayleiskaavan mukaisesti.

Raportissa todetaan valtatie 3:n tieliikenteen aiheuttavan merkittäviä meluvaikutuksia keskustan alueella. Hämeensaaren kohdalla Valtatie 3 ja Paasikiventie ovat pääasialliset melunlähteet. Melun lisäksi Paasikiventiestä aiheutuu tärinää tien viereisille alueille.

Hämeensaarta on mahdollista toteuttaa kestävä kehityksen periaatteita noudattaen, sillä alue tukeutuu olemassa oleviin yhdyskuntateknisiin verkostoihin, palveluihin, katuverkkoon, joukkoliikenteeseen ja virkistysverkostoon. Alue liittyy olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen sekä olemassa olevaan viher-, kävely- ja pyöräilyverkostoon. Korttelirakenne on suunniteltu niin, että pihaille muodostuu suojattu pienilmasto. Puistoalueella suojaa antaa olemassa oleva täysikasvuinen puusto sekä uudet puuistutukset, jotka toteutetaan uuden rakentamisen yhteydessä katujen varsille, aukiolle ja puistoon. Hämeensaaren suunnitelmalla edistetään energiansäästämistä sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä sekä mahdollistetaan paikallisen lämmöntuotannon hyödyntämistä järvivedestä mm. auringosta. Osa ratkaisuista mahdollistaisi myös jäähdytyksen tuottamisen alueellisesti. Hämeensaareen toteutetaan tiiviistä keskustamaista asumista, jossa oman auton tarve on keskimäärin selvästi pienempi kuin yleensä Kanta-Hämeenlinnassa. Yleisesti on todettu, että puun käyttöä lisäämällä pienennetään rakentamisen hiilijalanjälkeä ja puurakennusosat toimivat pitkäaikaisina hiilivarastoina. Kaava-alueen itäisissä asuinkortteleissa vaaditaan pääosin puurakenteisia asuinkerrostaloja.



Kuva 25 Havainnekuva Saaritorin suunnasta Citymarketin suuntaan katsottuna. Kulkuyhteys asuinrakennuksen läpi toimii porttina julkisen ja yksityisen tilan välillä. (kuva: PES-Arkkitehdit Oy)

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

Uimahallin pysäköinti säilyy nykyisessä laajuudessa, kunnes korttelin 18 tontti 6 (yleisten rakennusten korttelialue -> päiväkotia, palveluasuminen) ja korttelin 18 tontti 4 rakentuvat. Molemmat tontit ovat kehitysyhtiön suunnittelualuevarauksen ulkopuolella. Kaupunki saa siten itse päättää niiden toteuttamisen aikataulun. Uimahallin käyttäjien huoli pysäköinnin maksullisuudesta ymmärretään ja siirtymä on erilaisia ratkaisuja hyödyntämällä ja päätöksenteossa mahdollista toteuttaa kohtuullisin kustannuksin 5-10 vuoden siirtymäajalla. Kehitysyhtiö on arvioinut Hämeenlinnan markkinan myyvän noin 1-2 kerrostaloa vuodessa.

6.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Hämeensaareessa on aikanaan ollut erilaista teollista toimintaa sekä virkistykseen ja urheiluun liittyviä palveluita. Liikenneyhteyksien ja historiallisten vaiheiden takia alueelle on vähitellen ohjautunut toimintoja, jotka luovat alueelle huoltoasemineen ja automarketteineen laitakaupunkimaista leimaa. Nykyisin Hämeensaareessa on sekava kokoelma 60-90-lukujen rakennuskantaa, mm. K-Citymarket, Tokmanni, huoltoasema, vanha konekaupparakennus, kahden eri hampurilaisketjun drive-in piste sekä kaupungin uimahalli. Alueella on tällä hetkellä myös laajoja kenttiä pysäköinnille, mutta myös monipuolisesti rantaan sijoittuvia virkistystoimintoja, mm. uimarantaa ja puistoa on uusittu viime vuosina. Hämeensaari on lähes kokonaan muuttunut vuosien saatossa rakennusten julkisivumuutosten ja puistojen sekä rantojen rakentamisen myötä. Edellä mainituista syistä alueella ei ole tunnistettu olevan erityisiä ominaispiirteitä tai kulttuurihistoriallisia arvoja.



Kuva 26 Suuntaa antava esitys korkean rakentamisen vaikutuksesta maisemaan, pohjoisesta kuvattuna. Oranssilla rajattuna Engelinranta 1:n sekä Hämeensaaren kaava-alueiden korkeimman rakentamisen likimääräinen sijoittuminen.

Nykytilanteessa Kantolanniemestä tai kaupungin itäpuolelta katsottuna korostuu Paasikiventien varren korkeahko rakennusrivistö. Laajan maiseman etualalla nykyinen Hämeensaari korostuu vehreänä ja puistomaisema pysäköintikentistä ja suurista marketeista huolimatta. Moottoritien

suunnasta katsottuna korostuu laatikkomaisten kaupparakennusten yksitoikkoiset, ikkunattomat julkisivut. Vaikka Hämeenlinnan keskustan rakennuskanta on hyvin vaihtelevan korkuista, muodostaa keskusta selkeän yhtenäisen kokonaisuuden, jota rajaavat Vanajavesi, Linnanpuisto ja moottoritie. Keskustan korkein rakennus on mäen päällä sijaitseva Hämeenlinnan kirkon torni, joka laajassa maisemassa nousee keskustan maamerkiksi useammasta suunnasta. Kirkon torni ei kuitenkaan ole merkittävästi muuta rakennuskantaa korkeampi.

Kaavaehdotuksessa on päädytty sijoittamaan muuta rakennuskantaa hieman korkeampi, 12-kerroksinen rakennuksen alueen länsiosaan, moottoritien maisemaan. Se muodostaa parin aiemmin kaavoitutun Engelinranta 1 kaavassa osoitetulle 12 -kerroksiselle asuintornille. Tavoitteena on korostaa yhtä kaupungin pääsaapumissuuntaa sekä jäsentää ja rikastuttaa moottoritien leimaamaa monotonista ja suurimittakaavaista kaupunkikuvaa. Laajassa maisemassa rakennukset näkyvät erityisesti moottoritielle, mutta on selvästi keskustan laidalla eivätkä muuta kirkon asemaa laajassa maisemassa. Hämeensaaren suunnitteluratkaisu mahdollistaa maantasossa väljyyttä, joka tässä tapauksessa on vihreää, oleskeluun ja virkistykseen käytettävää ympäristöä. Suunnitelman asuinrakennusten korkeudet on laadittu siten, että kirkon torni edelleen näkyy kaukomaisemassa. Korkean rakentamisen vaikutuksia Hämeenlinnan keskustaan ja maisemaan on tarkasteltu korkean rakentamisen selvityksessä, joka on osa liitemateriaalia. Kaavaehdotus noudattaa korkean rakentamisen selityksessä esitettyä ratkaisua.

Hämeensaaren suunnittelussa on otettu huomioon rannan läheisyyden maankäytössä ja kaupunkikuvassa. Vanajavedeltä tai vastarannalta katsottaessa Hämeensaaren suunniteltu rakentaminen tulee muodostamaan kaupungin uuden julkisivun. Järven ja rakennusten väli suunnitellaan kaupunkikuvallisesti korkeatasoiseksi korostaen Hämeensaaren uutta kaupunkimaista luonnetta. Hämeenlinna etelän suunnasta saapuville rakentuu mieleenpainuva keskustajulkisivu nykyisen tyhjän ja ilmeeltään puoliteollisen alueen sijaan. Hämeensaaren rakentaminen eheyttää nykyisin monilta osin tyhjää kenttäaluetta osaksi keskustan kaupunkirakennetta vahvistaen keskustan elinvoimaisuutta ja laajentamalla keskustaksi miellettyä aluetta.



Kuva 27 Hahmotelma korkean rakentamisen näkymisestä kaupungin siluetissa idän suunnasta. Vaikutus tältä etäisyydeltä tarkasteltuna on hyvin pieni ja jo Paasikiventien varren puustolla voidaan yleisnäkymää pehmentää. (kuva: Engelinrannan osayleiskaavan selostus)

Tavoitteena on, että Hämeensaaren katutilat ja Saaritori puistoalue muodostuvat monimuotoisiksi ja kaupunkikuvallisesti kiinnostaviksi. Kaupunkitiloista avautuu uusia, eri tavoin rakennusten kehystämiä näkymiä järvelle. Muodoltaan erilaiset rakennustyyppit, terassitalot ja harjakattoiset puutalot, jäsentävät katutilaa ja luovat keskustamaista mittakaavaa. Alueen nykyiset laajat pysäköintikentät tulevat katoamaan, mikä osaltaan tuo kaupunkimaista ilmettä. Keskitetty pysäköintiratkaisu ja rakentamisoikeuden laskeminen kaava-alueella on poistanut tarpeen pihakansien alaiseen pysäköintiin. Tämä ratkaisu tuottaa miellyttävää katu ympäristöä, jossa pyöräilijät tai jalankulkijat eivät joudu kulkemaan pitkien ja usein muurimaisten julkisivujen viertä. ”Perinteiset” sisäpihat ovat vapaammin istutettavissa, kun juuritilaa riittää isoillekin puille. Parkkitalo poistaa tarpeen myös isoille, avarille pysäköintikentille. Näitä Hämeensaarella tälläkin hetkellä on, eivätkä ne tuota kaupunkimaista, monipuolisesti virikkeellistä ympäristöä.



Kuva 28 Massamallin havainnekuva eteläjulkisivusta. (kuva: PES-Arkkitehdit Oy)

6.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Hämeensaarihankkeesta on sen kehitysvaiheiden varrella laadittu erilaisia toteutettavuuden selvityksiä, jotta asemakaavasta on saatu tavoitteisiin soveltuva. Hämeensaari-hankkeen lisäksi alueelle mahdollistetaan kivijalkatyyppejä liiketiloja maantasoon Uimarinkadun varressa, Etelärannassa ja Saaritorin sekä Hämeensaaren puiston ympäristössä. Saaritorin ja Uimarinkadun läheisyyteen, keskustatoimintojen (C-1) korttelialueella, edellytetään rakentamaan kaikille avoimia liike-, kahvila-, ravintola-, kokous-, näyttely- tai muita vastaavia tiloja.

Kaavatyön taustalla on usko siihen, että ostoskeskusten vetovoimaa vastaan ei taistella pyhittämällä keskustan ja vesistöjen läheisyydessä tilaa autoille. Kaupat ja palvelut menestyvät siellä, missä on ihmisiä – joita saadaan tekemällä keskustan alueista viihtyisiä ja monin eri liikkumistavoin helposti tavoitettava. Tutkitusti, autoilevat asiakkaat tuovat pienemmän osan kaupunkikeskustojen liikkeiden rahavirroista kuin kestävimmillä kulkutavoilla kulkevat ihmiset.

Lisäksi alueen elinkeinoharjoittajat hyötyvät siitä, että alueella on jo valmiiksi paljon sen palveluja käyttäviä ihmisiä; uimahallissa kävijät sekä Hämeensaarenpuiston käyttäjät. Ihmisiä ei tarvitse lähteä opastamaan täysin uusille alueille palveluiden ääreen, vaan alue on jo monille tuttu ja kaupunkilaisilla varmasti on jo erilaisia toiveita lisäpalveluille. Myös mahdollisen palveluasumisen ja päiväkodin rakennuksen sijoittuminen alueelle tuo uusia asiakasvirtoja tukemaan myös jo

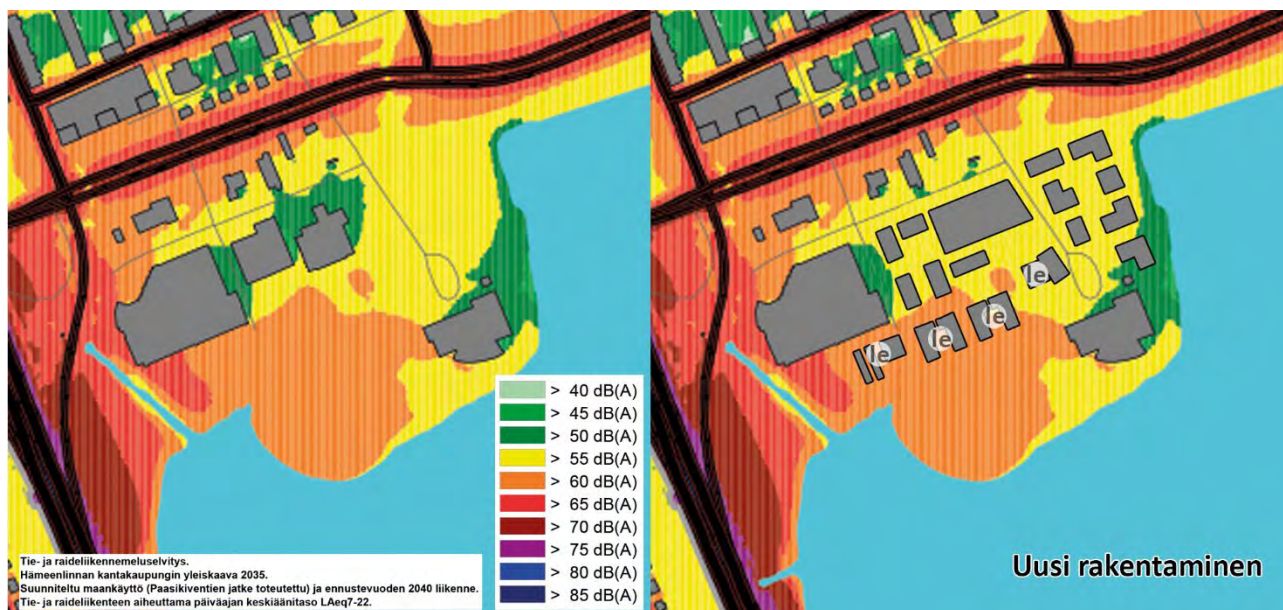
alueella olevien yritysten toimintaa. Kaavassa on huomioitu nykyinen pienvenesatama, jota voidaan myös kehittää lisäämällä veneilypalveluja sekä vierasvenepaikkoja. Tämä parantaa keskustan saavutettavuutta veneellä. Lähelle laituri-aluetta johtaa katuyhteys kääntöpaikkoineen ja muutamane pysäköintipaikkoineen, mikä palvelee huoltoyhteytenä veneilijöitä nykyistä paremmin.



Kuva 29 Havainnekuva Saaritoria kehystävistä rakennuksista ja liikenneverkosta. (kuva:PES-Arkkitehdit Oy)

6.5 Ympäristön häiriötekijät

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



Kuva 30 Ote melukartasta vuoden 2040 ennustetuilla liikennemäärillä päiväaikaan sekä muokattu esitys asemakaavan mukaisesta uudesta rakentamisesta. Kuvaan merkittynä pistemäisellä merkinnällä leikki- ja ulko-oleskelualueet, jotka sijoittuvat melulta suojaisaan paikkaa. (taustakartta: Promethor).

Asemakaavaehdotusta on täydennetty ja tarkennettu melun osalta. Kortteli 27 osalta riittävä melulta suojattu piha-alue toteutetaan yhtenäisellä umpinaisella autokatos- ja/tai aitarakenteella. Tästä on annettu kaavamääräys (jyht-4). Korttelien 25 ja 26 oleskelu- ja piha-alue on osoitettu tarkemmin rakennusten väliin, jolloin piha-alue on liikennemelulta suojassa. Viime vuokymmenellä on laadittu kaksi meluselvitystä, joista toisen ennuste sijoittuu vuoteen 2035 ja toisen 20240. Näissä melun leviäminen Hämeensaassa on laajuudessaan sama. Ennusteiden mukaan kortteliin 27 kohdistuu 60 – 65 dB melutaso päiväaikaan ja korttelin 26 lounaiskulmaan sama melutaso kuin kortteliin 27. Muilla asuinkortteleilla melutaso on korkeintaan 55 – 60 dB tasolla. Kaavassa on annettu kortteleihin 26 ja 27 rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyydelle liikennemelua vastaan vaatimus 35 dB, joka on selvästi kovempi vaatimus kuin mitä olisi em. meluselvitysten mukaan, n. 30 dB. Suurin liikennemelu kohdistuu korttelin 27 tornitaloon, jonka parvekkeiden lasittamisesta ja tarvittaessa niiden korvaamisesta viherhuoneilla on kaavassa määräys.

Moottoritien ajoneuvoliikenne aiheuttaa ilmaan epäpuhtauksia Hämeensaaren länsilaidalla ja erityisesti Paasikiventien ja moottoritieliittymän läheisyydessä alueen luoteiskulmassa suunnittelualueen ulkopuolella. Suunnittelualueen ja moottoritien välissä sijaitseva puustoinen

suojavyöhyke säilyy. Sijoittamalla raitisilmanotto mahdollisimman korkealla voidaan etäisyyttä haittatekijöihin edelleen kasvattaa. Ilmanlaatu huomioidaan kaavamääräyksillä.

6.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset esitellään tarkemmin kaavaselostuksen liitteessä.

6.7 Nimistö

Suunnittelualueen katunimistö muuttuu. Samalla termi *katu* korvaa termillä *tie* päättyneet väylänimikkeet. Nimistön selkeyttämiseksi useista Hämeensaari alkuisista kadunnimistä alueella luovutaan. Aiempi Hämeensaarenkuja muuttuu pohjoiseteläsuuntaiseksi Vikmaninkaduksi läheisen Vikmaninlahden mukaan. Hämeensaarenpolun nimi vaihtuu Salonkärjenkaduksi. Tällöin ainoaksi Hämeensaaresta johdetuksi kadunnimeksi jää Hämeensaarenkatu, joksi Hämeensaarentie muuttuu. Alueen vanhin katulinja nykyinen Uimarintie on jo aiemmin nimetty Uimarinkaduksi. Vanhan keskikorttelin halkaisee kevyen liikenteen ja tonteille ajon salliva Rakettikuja. Saaritori niminen aukio sijoittuu Uimarinkadun ja Salonkärjenkadun risteykseen. Korttelien 22 ja 18 välistä kulkeva yhteys on nimeltään Uimarinpolku. Rantareitille liittyvä uusi kävely- ja pyörätie saa nimekseen Veneilijänpolku.

7 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteutumista havainnollistetaan asemakaavan aineistoon liitettävässä rakentamistapaohjeessa. Rakentamistapaohje on laadittu poikkeuksellisesti vasta ehdotusvaiheen jälkeen.

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun asemakaava on saanut lainvoiman kuulutuksella, tonttijako on vahvistettu ja tontit toimitettu. Ennen alueen asuntorakentamista, pitää koko alueen infra uudistaa.

Hämeenlinna 1.12.2023

Jari Mettälä, maankäytön suunnittelujohtaja
