



22
10
KATU
1600
V
V1/2


3m kaava-alueen riigan ulkopuolella oleva vivva.

Kaupungin tai kaupunginosan raja.

Korttelin korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Kaupunginosan numero ja nimi.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen Rakennusalueen kermosaatolanimittoreiän.

Rakennusalueen numeron osoittava rakennuksen, rakennus-
saumanen sallittu kermosaatola.

Murtoala kermosaatola numeron jällellä osoittava, rakennuksen suuimman korkeuden alasta ssa rak-
kerokseksa käytetty kermosaatola luettavaksi luoksi

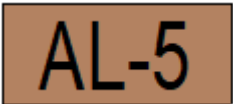
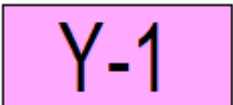
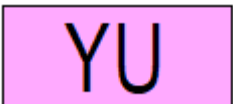
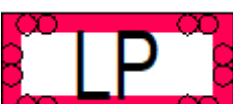
Taidetulos

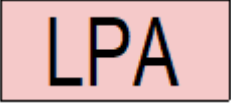
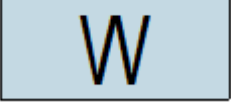
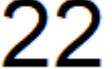
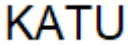
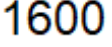
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

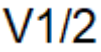
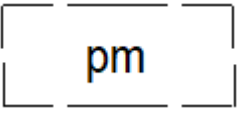
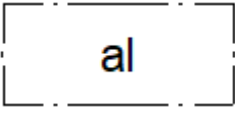
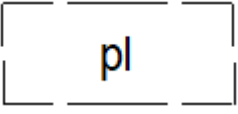
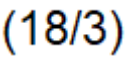
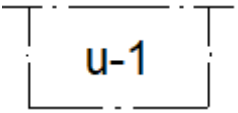
Ohjeellinen vesialueen osa, jolle saa sijoittaa uimalaitureita.

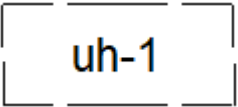
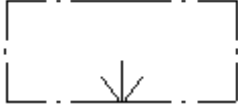
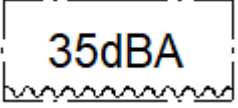
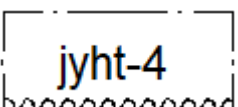
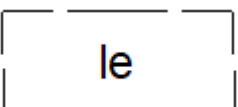
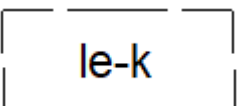
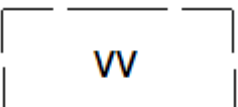
 HÅMEFNI INNAN K

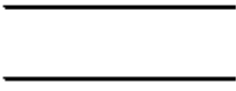
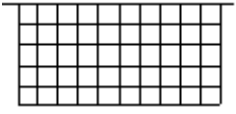
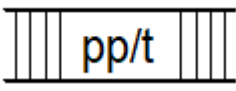
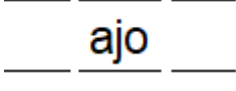
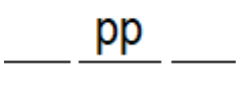
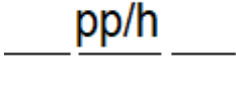
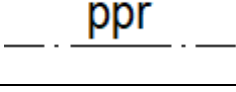
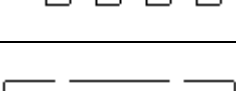
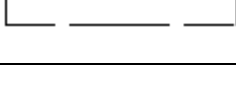
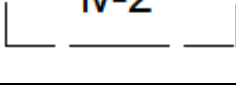
2581 ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET 4.12.2023:

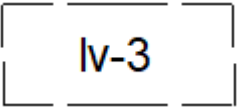
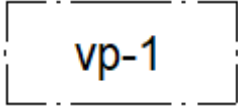
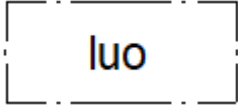
Kuva	Selitys
	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa myös hotellin.
	Yleisten rakennusten korttelialue. Alueelle voidaan sijoittaa opetustoimintaa, liikuntatiloja, sosiaali- ja terveystoimintaa sekä niihin liittyvää asumista.
	Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Keskustatoimintojen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa asumisen ja liiketilojen lisäksi erilaisia häiriötä aiheuttamattomia toimintoja sekä mm. pysäköinnin tiloja.
	Puisto.
	Yleinen pysäköintialue.

	Autopaikkojen korttelialue.
	Vesialue.
	3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupungin tai kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Kaupunginosan numero ja nimi.
	Korttelin numero.
	Ohjeellisen tontin numero
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Taideteos
	Rakennusala.
	Ohjeellinen puistomuuntajan paikka.
	Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa korttelin 18 toimintaan liittyviä maanalaisia teknisiä laitteita ja säiliöitä, kuten lämpökaivoja.
	Asuin-, liike-, ja toimistorakennusten rakennusala.
	Ohjeellinen pysäköintilaitoksille varattu alue.
	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit/tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
	Uloke, jonka saa rakentaa sallitun kerrosalan lisäksi. Ulokkeen korkeus kadunpinnasta tulee olla vähintään 3,2 m.

	Ohjeellinen alueen osa. Alueelle voidaan rakentaa puiston virkistys- ja liikuntatoimintaa palvelevia pieniä rakennuksia kuten paviljonkeja tai huvimajoja ja uimahuoneita kaavakartalla osoitetun kerrosalan verran. Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan puisto- ja rantamaisemaan sopivia.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään osoitetun dBA-luvun mukainen. Ko. julkisivun puolelle sijoitettavat parvekkeet ja terassit tulee suojata meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti lasilla.
	Merkintä osoittaa korttelin sivut, joilla rakennukset ja aidat on rakennettava keskenään yhteen niin, että ne suojaavat piha-aluetta liikennemelulta.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa katolla.
	Ohjeellinen uimarannaksi varattu alueen osa.

	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Katuaukio/Tori.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
	Ohjeellinen ajoyhteys.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
	Pääpyöräilyreitti.
	Ajoneuvoliittymäkielto.
	Ohjeellinen vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.
	Ohjeellinen vesialueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvan liikerakennuksen.

	Ohjeellinen vesialueen osa, jolle saa sijoittaa uimalaitureita.
	Yleisenä puistona kehitettävä korttelialueen osa. Alueelle voi sijoittaa teknisiin verkostoihin liittyviä rakenteita.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen, kasvillisuuden ja uhanalaisten eliölajiesiintymien säilyttämisedellytykset.
	YLEISMÄÄRÄYKSIÄ: KAUPUNKIKUVA JA ARKKITEHTUURI Alue tulee rakentaa arkkitehtonisesti korkeatasoisesti ja keskustamaiseksi. Toteuttamista ohjaa tarkemmin asemakaavaan liittyvät lähiympäristön suunnittelu- ja rakentamistapaohjeet RO-2581. Kadun puoleisilla julkisivuilla maantasokerroksessa tulee olla ikkunoita. Maantasokerros ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Aukottomia julkisivujen osuuksia tulee rytmittää esim. valaistuksella, viherrakenteilla, istuinsyvennyksillä tai reliefimäisillä koristemuurauksilla. Rakennusten teknisten tilojen, apu- ja yhteistilojen sekä hissi- ja porrashuoneiden massoittelu, julkisivut ja materiaalivalinnat on sovittava rakennuksen kokonaisarkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan. Ulkoerhousen on pääosin vastattava rakennuksen ensisijaista runkomateriaalia. Puurakenteisissa rakennuksissa suositetaan puuverhousta. Mikäli pääasiallinen rakennusaine on elementtibetoni, elementit tulee verhoilla paikalla muuratulla tiilellä eikä erottuvia elementtisaumoja sallita julkisivuissa. Korttelissa 22 ja korttelin18, tontilla 4, tulee rakennusten olla pääosin puurakenteisia. Julkisivumateriaalina on vähintään toisesta kerroksesta ylöspäin käytettävä puuta. Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto. Uusiutuvan energian keräämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria. Parvekkeet tulee lasittaa ja niiden tulee olla osa arkkitehtonista kokonaisuutta, eikä niillä saa olla omaa maahan tukeutuvaa kantavaa runkorakennetta. Tornimaisia ratkaisuita ei sallita. Katuun rajautuvilla julkisivuilla parvekkeet on toteutettava sisäänvedettyinä.

	KORTTELIALUEET Kortteleissa 16, 22, 25, 26, 27 ja 29 ja 18, tontilla 4, on rakennettavien asuntojen keskikoon oltava vähintään 60 m². Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa korttelialueella rakentaa: - teknisiä tiloja ja asuntojen ulkopuolisia asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerroksiin. - hissikuilut ja porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa. - porrashuoneisiin yhteydessä olevia ja luonnonvaloa saavia kerrosauloja kussakin kerroksessa. Edellä mainittujen tilojen hyvitetävä yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 20 % asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Kortteleiden tarvitsemat sähkönjakelun muuntamotilat tulee sijoittaa kiinteistöihin. AL-kortteleissa tulee rakennusten maantasokerrosten olla vähintään 4,2 m korkeat ja niiden suunnittelussa on huomioitava tilojen muuntojoustavuus. Korttelissa 16 tulee Saaritorin ja Uimarinkadun ympäristöön sijoittaa katutasoon vähintään 1400 k-m² kaikille avoimia liike-, kahvila-, ravintola-, kokous-, näyttely- tai muita vastaavia tiloja. Pysäköintilaitoksen julkisivujen asuinrakennusten suuntaan on oltava rakenteeltaan liikennemelua absorboiva sekä häikäisyä aiheuttamaton. Huolto ja pelastusajoneuvojen ajoyhteys kortteleihin 25, 26 ja 29 on sallittu liittymäkiellosta huolimatta.
--	---

	PYSÄKÖINTI (AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT) Rakennettaessa on osoitettava vähintään yksi autopaikka: - kutakin asuinrakentamisen 120 k-m² kohti - kutakin toimistorakentamisen 100 k-m² kohti - kutakin liike- tai muun palvelun 70 k-m² kohti - kutakin urheilu- ja liikuntapalveluiden rakentamisen 50 k-m² kohti - kutakin majoituspalveluiden rakentamisen 200 k-m² kohti - kutakin palvelu- tai erityisasumisen 200 k-m² kohti Autopaikkojen tarve määräytyy asemakaavakartassa osoitetusta rakennusoikeudesta, lukuunottamatta korttelia 16. Tontilla olevan paikoituksen lisäksi autopaikkoja saa sijoittaa enintään 600 m päässä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen. Mikäli autopaikat ovat nimeämättömiä, voidaan nimeämättömien autopaikkojen osalta autopaikkavaatimusta laskea 20%. Mikäli tontti liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, sallitaan yksi yhteiskäyttöauto tonttia kohden siten, että yksi yhteiskäyttöauto vastaa neljää autopaikkaa. Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee vähintään jokaista 100 autopaikkaa kohden rakentaa 20 sähköajoneuvojen latauspaikkaa. Rakennettaessa on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka: - kutakin asuinrakentamisen 40 k-m² kohti - kutakin liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten rakentamisen 100 k-m² kohti Polkupyöräpaikat asuinrakentamistoissa: Asuinrakentamistoissa osoitetaan vähintään 50 % polkupyöräpaikoista lukittavaan ja katettuun tilaan. Polkupyöräpaikat yleisillä alueilla: Liike- ja toimistorakentamisen kiinteistölle asemakaavasta seuraavasta polkupyöräpaikkavelvoitteesta 50% voidaan osoittaa tontin ulkopuolelle osaksi yleisten alueiden polkupyöräpaikoitusta kaupungin kanssa tehtävällä sopimuksella.
--	---

	HULE- JA POHJAVESIEN HALLINTA Rakennettaessa tulee toteuttaa tontikohtaisesti hulevesiä viivyttävä järjestelmä tulvien ehkäisemiseksi. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 1m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytyrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Alueen pohjavesipinta on lähellä maanpintaa. Rakennettaessa tason +81.40 m alapuolella rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä rakennuskohtainen pohjaveden hallintaselvitys, jossa on määritelty myös rakentamisen vaikutukset alueellisesti pohjavesiolosuhteisiin. MELUN HALLINTA JA ILMANLAADUN TURVAAMINEN Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma, jossa esitetään rakenneratkaisut, joilla valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjearvot saavutetaan parvekkeilla. Meluntorjunnan vaatiessa, mikäli parvekerakenteilla ei päästä valtioneuvoston päätöksen mukaisiin ohjearvoihin, tulee parvekkeet korvata viherhuoneilla. Asuntojen ulko-oleskelualueiden melunsuojauksen ulkoasua ja ilmettä voidaan parantaa mahdollisuuksien mukaan viherrakenteilla. Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulee sijoittaa mahdollisimman korkealle maan pinnasta, mieluiten rakennusten kattotasolle ja mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä. PERUSTAMISOLOSUHTEET Ennen alueella tapahtuvaa rakentamista maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ja maaperä on puhdistettava ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla. Maanalaiset rakenteet tulee sijoittaa puhtaaseen maahan. Asumiseen osoitetuilla alueilla kaatopaikkatäyttöä sisältävältä alueelta tulee poistaa jätetäyttö sekä pilaantunut maa. PIHASUUNNITELMA Piha-/oleskelualueet on rakennettava yhtenäisiksi tonteilla, jotka rajautuvat toisiinsa. Tontista ja sitä palvelevista yhteiskäyttöalueista on esitettävä rakennuslupavaiheessa pihasuunnitelma, jossa esitetään mm. piharakenteiden materiaalit ja värit sekä istutettavat lajikkeet. Korttelin toteutuksen tulee pohjautua kerralla koko korttelialueelle laadittuun kokonaissuunnitelmaan, jossa esitetään pysäköinnin ja yhteisalueiden liittyminen toisiinsa sekä ympäröiviin rakennuksiin ja reitistöön. Asuinrakentamisen yhteydessä tonttien käyttöön on varattava leikkiin ja/tai muuhun oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 100 m² tonttia kohti. Leikki- ja oleskelualueita saa sijoittaa mahdollisuuksien mukaan myös rakennusten katoille. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintipaikkoina on istutettava. Rakennuksen ja katualueen välinen tontin osa, jota ei ole merkitty istutettavaksi alueen osaksi tulee päällystää luonnonkivellä. Tonttien välisille rajoille ei saa rakentaa aitoja, lukuun ottamatta päiväkodin tai palvelutalon ulko-oleskelualueita. Katualueen ja istutettavan tontin osan rajalle, tontin puolelle, on rakennettava vähintään 40 cm korkea luonnonkivimuuri.
--	--

	VIHERALUEET JA AUKIOT Hämeensaaren puiston ja ranta-alueiden hoidossa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajien säilymisen edellytykset ja vieraslajien laajamittaisen lisääntymisen torjuminen. Alueen valaistuksen suunnittelussa tulee huomioida lepakoiden esiintyminen, puuston hoidossa lepakoiden ja lintujen elinolosuhteet ja rantojen hoidossa viitasammakot. Hämeensaaren puistoon voidaan rakentaa puiston virkistys- ja liikuntatoimintaa palvelevia pieniä rakennuksia kuten paviljonkeja tai huvimajoja, uimahuoneita, kahviloita, urheiluvälinevuokraamoita sekä pieniä teknisiä laittiloja kaavakartalla osoitetun kerrosalan verran. Yksittäisen rakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä voi olla korkeintaan 75 k-m². Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan puisto- ja rantamaisemaan sopivia. ESTEETTÖMYYS Kaava-alueen rakennusten ja tonttitoimintojen tulee olla pyörätuolilla liikkuvan, näkövammaisen tai muulla tavoin toimintarajoitteisen henkilön saavutettavissa ja käytettävissä. TÄMÄN ASEMAKAAVAN ALUEELLA ON LAADITTAVA ERILLINEN SITOVA TONTTIJAKO.
--	---

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	109 Hämeenlinna	Täyttämispvm	01.12.2023
Kaavan nimi	Hämeensaari		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	12.09.2023
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.02.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	2581
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	15,5249	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	5,8717
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	9,6532

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	15,5249	100,0	69350	0,45	5,8717	58692
A yhteensä	1,9098	12,3	42050	2,20	1,9098	42050
P yhteensä						
Y yhteensä	0,9939	6,4	8200	0,83	-2,0136	736
C yhteensä	0,4084	2,6	18300	4,48	0,4084	18300
K yhteensä					-0,3194	-3194
T yhteensä						
V yhteensä	3,6807	23,7	500	0,01	0,0424	500
R yhteensä						
L yhteensä	2,4913	16,0			-0,1967	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	6,0408	38,9	300	0,00	6,0408	300

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

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

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	15,5249	100,0	69350	0,45	5,8717	58692
A yhteensä	1,9098	12,3	42050	2,20	1,9098	42050
AK	0,1439	7,5	2650	1,84	0,1439	2650
AL	1,7659	92,5	39400	2,23	1,7659	39400
P yhteensä						
Y yhteensä	0,9939	6,4	8200	0,83	-2,0136	736
Y	0,2133	21,5	2500	1,17	0,2133	2500
YU	0,7806	78,5	5700	0,73	-2,2269	-1764
C yhteensä	0,4084	2,6	18300	4,48	0,4084	18300
C	0,4084	100,0	18300	4,48	0,4084	18300
K yhteensä					-0,3194	-3194
KL					-0,3194	-3194
T yhteensä						
V yhteensä	3,6807	23,7	500	0,01	0,0424	500
UL					-1,7754	
VP	3,6807	100,0	500	0,01	1,8178	500
R yhteensä						
L yhteensä	2,4913	16,0			-0,1967	
Kadut	1,4739	59,2			0,6573	
Katuauk./torit	0,1766	7,1			0,1766	
Kev.liik.kadut	0,1623	6,5			-0,1759	
LP	0,2387	9,6			-1,2945	
LPA	0,4398	17,7			0,4398	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	6,0408	38,9	300	0,00	6,0408	300
W	6,0408	100,0	300	0,00	6,0408	300

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Hämeensaari

Kaupunkirakennepalvelut / Kaavoitus

27.7.2023

Sisällysluettelo

1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	1
1.1	Laadittava suunnitelma	1
1.2	Suunnittelualue	1
1.3	Suunnittelun määrittely ja tavoitteet.....	2
2	Suunnittelun lähtökohdat	3
2.1	Kaavoitustilanne	3
2.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	3
2.1.2	Maakuntakaava.....	4
2.1.3	Yleiskaava	5
2.1.4	Voimassa oleva asemakaava / -kaavat	6
2.2	Suunnittelun taustaa	8
2.2.1	Tehdyt selvitykset	9
2.2.2	Kaavoituksen aikana tehtävät selvitykset.....	11
2.3	Suunnittelualueen nykytila ja edellytykset	11
2.3.1	Maaperän puhdistustyöt	11
2.3.2	Maanomistus	12
3	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	12
3.1	Osalliset	12
3.2	Osallistumismenetelmät	13
3.3	Tiedottaminen kaavoituksen aikana	13
4	Arvioitavat vaikutukset	14

Kuvaluettelo

Kuva 1	Kaava-alueen likimääräinen raja-alue ilmakuvassa.....	2
--------	---	---

Kuva 2 Ote Maakuntakaava 2040 -kartasta, johon rajattuna ympyrämäisesti suunnittelualueen likimääräinen sijainti.	4
Kuva 3 Ote kantakaupungin yleiskaava 2035, keskusta-alueen kartasta.	5
Kuva 4 Ote ajantasaisesta asemakaavakartasta, kaava-alueiden rajauksella ja numeroinnilla.	7
Kuva 5 Kaaviokuvassa merkittynä oranssilla viivalla likimääräinen asemakaavamuutoksen aluerajaus sekä vihreällä pisteviivalla kehitysyhtiön suunnittelualuevaraus.	9
Kuva 6 Ote kartasta, jolla Hämeenlinnan kaupungin omistamat alueet Hämeensaarella kuvattuna vihreällä ja ulosvuokratut alueet keltaisella.	12

Taulukkoluetelo

Taulukko 1. Kaavoituksen eteneminen	16
---	----

1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään; miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Se luo edellytykset vuorovaikutukselle ja osallistumiselle sekä toteutuksen vaikutusten arvioinnille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Kaavat valmistellaan vuorovaikutuksessa niiden kanssa, joiden oloihin tai etuihin ne vaikuttavat. Heitä ovat esimerkiksi kaava-alueen maanomistajat, asukkaat ja muut ympäristön käyttäjät.

1.1 Laadittava suunnitelma

Keskustan (kaupunginosa 3) Hämeensaareen suunnitellaan mahdollisimman monipuolista asumisen ja lähipalveluiden keskittymää, jonka kokonaisuuden muodostavat liikunnan ja vapaa-ajan tilat, lähipalvelut, keskusta-asuminen Vanajaveden rannan tuntumassa sekä korkeatasoinen arkkitehtuuri. Hämeensaari-hankkeena tunnettu kehityshanke sisältää asumista, pysäköintilaitoksen sekä päivittäistavarakaupan aluevarauksia. Lisäksi kaavassa osoitetaan asuinkortteli Uimarinkadun itäpuolelle, Vanajaveden rantaan sekä palveluasumisen ja päivähoidon mahdollistavan kokonaisuuden uimahallin pohjoispuolelle.

1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue kattaa suurimman osan Hämeensaaren alueesta.



Kuva 1 Kaava-alueen likimääräinen rajausta ilmakuvassa.

1.3 Suunnittelun määrittely ja tavoitteet

Kaavatyössä tutkitaan alueen kehittämismahdollisuudet matkailun, vapaa-ajan ja asumisen suhteen ja huomioidaan riittävät ja toimivat katu- ja liikennejärjestelyt sekä huolehditaan riittävästä virkistysalueesta Hämeensaaren eteläosassa.

Kaava-alue, jolla hanke sijaitsee, on Hämeenlinnan keskustaajamassa, keskustan ja Vanajaveden järven välissä Hämeensaarella. Kaava-alue rajoittuu lännessä Helsinki-Tampere moottoritien ja sen ramppiin, pohjoisessa. Paasikiventien katualueen pohjoisreunaan ja idässä ja etelässä vesistöön. Suunnittelualue on laajuudeltaan 17,4 ha (173 795 m²), josta maa-alueita on noin 9,4 ha (93 892 m² / 54 %) ja loput noin 8 ha vettä (46 %). Asemakaavamuutoksella suunnittelualueelle osoitetaan mm. asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita, katu- ja toritilaa sekä virkistys-, puisto- ja vesialueille sijoitettavia toimintoja.

Rakennusoikeuden kokonaismäärä on vielä ratkaisematta. Maa-alueille osoitettavan rakentamisen lisäksi osoitetaan LV- ja W-korttelialueilla rakennusoikeutta 500k-m² kelloville yksikerroksisille paviljonkityyppisille liikerakennuksille mm. sauna- ja ravintolapalveluita varten sekä yhteensä

500k-m² Hämeensaaren puistoon puiston virkistys- ja liikuntatoimintaa palveleville pienille erillISRakennuksille.

2 Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelun lähtökohtana on voimassa oleva kantakaupungin yleiskaava, joka tarkoittaa mm. avoimia rantareittejä ja riittävää puistoaluetta. Suunnittelu kytkeytyy kokonaisvaltaisesti keskustan kehittämisen eri ohjelmiin ja tavoitteisiin kuten Kantakaupungin yleiskaavaan ja Keskustavisioon.

2.1 Kaavoitustilanne

Asemakaavanmuutostyö toteutetaan kaavahierarkian mukaisesti. Tarkemmat kaavat suunnitellaan yleisempien kaavatasojen määräyksiä noudattaen.

2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Ympäristöministeriön määrittelemien alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaisyhteistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa

Suunnittelualueella erityisesti huomioitavia seikkoja ovat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava 2040 (2019) on suunnittelualueella merkintänä C-alue:

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn liikenneverkkojen kattavuus, sujuvuus ja turvallisuus sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen. Hämeenlinnan kaupunkikeskustan keskustatoimintojen alueella sijaitsevan rataverkon raakapuun kuormauspaikan toiminta voi alueella jatkua, mutta kuormauspaikka tulee pyrkiä siirtämään pääradan varrella sopivampaan

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

Asemakaava-alueella 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 (Engelinranta), Asemanranta ja Keinusaari. Keskustan kehittämisen tavoitteena on laajentaa elävää keskustaa Hämeensaareen, Verkatehtaalalle ja Asemanrantaan. 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 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.

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

2.1.4 Voimassa oleva asemakaava / -kaavat

Alueella on voimassa 6 eri asemakaavaa.



Kuva 4 Ote ajantasaisesta asemakaavakartasta, kaava-alueiden rajauksella ja numeroinnilla.

Kaava nro: 960 (18.09.1973)

Kaava sisältää muutosalueelta osalta käyttötarkoituserkinnät 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.

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 puisto- (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 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 autohuoltoaseman huoltopaikkaa kohti ja yksi autopaikka kutakin asuinhuoneistoa kohti.

Korttelin 16 tontti 6 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.

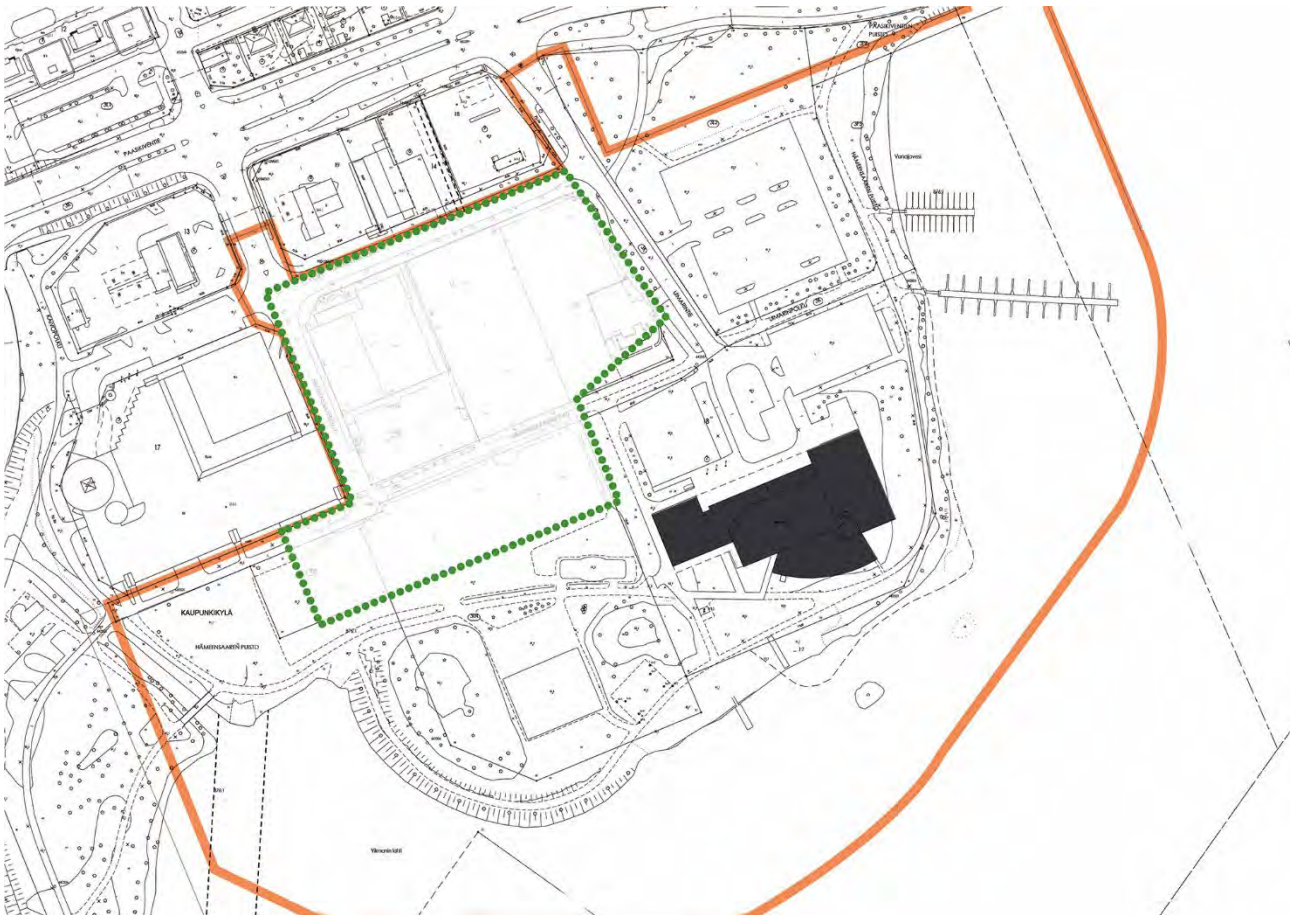
Suunnittelualueelle sijoittuu edellä luetteloitujen alueiden lisäksi asemakaavoittamatonta vesialuetta.

2.2 Suunnittelun taustaa

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Hämeensaaren kehitys Oy on Sepos Oy:n, GSP Group Oy:n ja PES-Arkkitehdit Oy:n perustama kehitysyhtiö. Kehitysyhtiö 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, 31.12.2022 saakka. Suunnittelua on viety eteenpäin yhteistyössä kaupungin ja

kehitysyhtiön toimesta. Vielä uudemman kerran on suunnittelualuevarausta jatkettu 31.6.2024 saakka kaupunginhallituksen kokouksessa 15.5.2023. Päätöksestä on tehty oikaisuvaatimus.

Suunnittelun etenemistä on hidastanut merkittävästi Covid19-pandemian ja sodan vaikutukset. Luonnosvaiheen ja ensimmäisen ehdotusvaiheen jälkeen muutoksia on näiden seurauksien johdosta tullut myös alueen asemakaavan suunnitelmiin.



Kuva 5 Kaaviokuvassa merkittynä oranssilla viivalla likimääräinen asemakaavamuutoksen aluerajaus sekä vihreällä pisteviivalla kehitysyhtiön suunnittelualuevaraus.

Kaupunki laatii suunnittelualueelle asemakaavamuutoksen. Hankkeen toteuttaminen alueluovutuksineen edellyttää lainvoimaista asemakaavaa. Alueluovutusten yhteydessä tonteista maksetaan kauppahinta tai laaditaan vuokrasopimus, joka perustuu kaupungin käyttämien ulkopuolisten arvioiden mukaiseen hinnoitteluun.

2.2.1 Tehdyt selvitykset

Kaava-alueelta tehtyjä selvityksiä ovat:

- Hämeensaarihankekonsepti, viim. 18.2.2019, Sepos Oy, GSP Group Oy, PES-arkkitehdit Oy
- Hämeensaarihanke taustaselvitys/Feasibility Study 14.1.2019, GSP Group Oy
- Hämeensaariraportti, taloudelliset vaikutukset, 20.1.2020, Ramboll Finland Oy
- Hämeensaaren liikenneselvitys, 15.10.2020, Ramboll Finland Oy.
- Paasikiventien linjausvaihtoehdot – Geotekninen raportti, 6.2.2019, Ramboll Finland Oy
- Korkean rakentamisen selvitys, 12.3.2018, Ramboll Finland Oy
- Hämeenlinnan keskustavisio 2035, viim. 7.10.2019, HML
- Viitasammakkoselvitys, 2013, Faunatica Oy
- Linnustoselvitys, 2013, Faunatica Oy
- Lepakkoselvitys, 2013, Faunatica Oy
- Engelinrannan kasvillisuustarkastelu, 2013, HML
- Engelinranta_hulevesiraportti, 9.12.2014, Sito Oy.
- Hämeenlinnan hulevesitulvariskien alustava arviointi, 2011, HML
- 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
- Engelinrannan alueen melutarkastelu, 12.6.2015, Sito Oy
- Tieliikennemeluselvitys 2018, 26.3.2020 Promethor Oy
- Ilmanlaatuselvitys, 6.4.2018, Enwin Oy

Lisäksi kaavasuunnitteluun liittyviä suunnitelmia ovat:

- Hämeensaarihanke, kaavan viitesuunnitelma, viim. 13.5.2022, PES-Arkkitehdit Oy
- Hämeensaaren infran ja katualueiden yleissuunnitelma, 2.12.2020, Ramboll Finland Oy
- Hämeensaaren puiston yleissuunnitelma, 13.9.2017, MA-arkkitehdit Oy

Selvityksiä ja suunnitelmia päivitetään suunnitelmien edetessä tai tarvittaessa.

2.2.2 Kaavoituksen aikana tehtävät selvitykset

Kaavoituksen aikana ei ole ollut tarvetta tehdä uusia selvityksiä. Alueen suunnitteluun liittyviä viitesuunnitelmia ja niiden toteutettavuutta on kehitetty kaavasunnittelun rinnalla.

2.3 Suunnittelualueen nykytila ja edellytykset

Tällä hetkellä Hämeensaari näyttäytyy sijaintinsa, liikenneyhteyksien ja historiallisen kehityskulun myötä kaupungin laita-alueena ja sinne on nykyisellään ohjautunut toimintoja, jotka luovat alueelle huoltoasemineen ja automarketteineen laitakaupunkimaista ilmettä. Suunnittelualueen maankäyttö on nykytilassa väljää, ja sillä sijaitsee henkilöautoiluun tukeutuvia toimintoja. Alueen nykyisiä toimijoita ovat mm. hypermarketti (Citymarket), huoltoasema (Neste) ja pika-ruokaravintolat (McDonald ja Hesburger). Lisäksi alueella on julkisia virkistyspalveluita (uimahalli ja urheilukenttä) sekä maantasopysäköintiä. Suunnittelualue on tasaista kaupunkimaapohjaa ja sijaitsee Vanajaveteen työntyvällä niemenkärjellä. Suunnittelualueen ympäristössä Paasikiventien puistolta Vikmaninlahdelle pääsee kulkemaan Hämeensaaren puiston virkistysreittejä. Hämeensaaren kentän ympäristön polut täydentävät liikennealueiden kevytreittejä ja muodostavat sujuvat yhteydet alueen eri harrastusmahdollisuuksien välille. Vanajavesi ympäröi aluetta etelässä ja idässä. Ranta-alueet ovat pääosin hoidettuja puistoja virkistyskäytössä. Merkittävänä häiriötekijöinä voidaan mainita itäpuolella kulkeva moottoritie (E12) ja alueen pohjoispuolella itä-länsisuuntainen Paasikiventie (melu ja liikenteen päästöt).

2.3.1 Maaperän puhdistustyöt

Hämeensaaren alue on lähes kokonaan entistä Vanajaveden pohjaa. Täyttöjä on tehty erityisesti alueen länsi- ja itäosissa. Hämeensaaren alueella entinen Hämeensaaren kenttä ja ranta-alue sekä entisen Hämeenkaaren urheiluhallinalue ovat olleet pilaantuneen maaperän kohdealuetta Vikmanninlahden yhdyskuntajätteen kaatopaikan vuoksi, joka toimi aina 1960-luvulle saakka. Hämeensaareen sijoittuvilla huoltoasemakiinteistöillä sekä K-citymarketin kiinteistöllä on tehty maaperän kunnostustoimia.

Hämeensaareessa tehtiin maaperän kunnostustöitä 10.4.2018.- 20.7.2018. Kunnostusalueita olivat uimaranta, puistoalue (tulevan asuinalueen kohta) ja entisen Hämeenkaaren kiinteistö. Kunnostus toteutettiin massanvaihtona. Puistoalueelle ja kaivantojen reunoille, yleiskaavassa osoitettujen

asuinalueiden ulkopuolelle, jäi tavoitearvon ylittäviä pitoisuuksia raskasmetalleja, PAH-yhdisteitä ja öljyhiilivetyjä sekä jätettä. Nämä alueet on eristetty HDPE-kalvolla. Muilta osin kunnostuksessa on päästy tavoitteisiin. Puistoalueelle jääneistä haitta-aineista ei aiheudu vaaraa ihmisten terveydelle tai ympäristölle.

2.3.2 Maanomistus

Kaava-alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa.



Kuva 6 Ote kartasta, jolla Hämeenlinnan kaupungin omistamat alueet Hämeensaassa kuvattuna vihreällä ja ulosvuokratut alueet keltaisella.

3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavat valmistellaan vuorovaikutuksessa niiden kanssa, joiden oloihin tai etuihin ne vaikuttavat. Kaavoituksesta tiedottamisesta, osallistumisesta ja viranomaisten yhteistyöstä säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa.

3.1 Osalliset

Kaavoitushankkeen osallisia ovat mm.

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat, kaupunkilaiset ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
- verkostojen haltijat
- asiantuntijaviranomaiset

Asemakaavanmuutoksesta päättää kaupunginvaltuusto.

3.2 Osallistumismenetelmät

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavamutoksen valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

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

Kirjalliset mielipiteet voi;

- lähettää osoitteeseen Kaupunkirakennepalvelut, PL 84, 13000 HÄMEENLINNA
- viedä palvelupiste Kastelliin, Wetterhoffinkatu 2, arkena auki klo 9-16
- lähettää sähköpostilla kaupunkirakenteen kirjaamoon:
kaupunkirakenne@hameenlinna.fi

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tietoa kaava-alueelta otetaan vastaan koko kaavoitusprosessin ajan. Tapaamisaika sovitaan etukäteen: Tuija Aaltonen, tuija.aaltonen@hameenlinna.fi, puh. 040 520 4942.

3.3 Tiedottaminen kaavoituksen aikana

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutokseen liittyvä materiaali on nähtävillä sekä kommentoitavissa koko hankkeen ajan (tai ilmoitettuna nähtävilläoloaikoina) seuraavissa paikoissa:

- verkkosivut www.hameenlinna.fi/kaavoitus > Vireillä olevat asemakaavat > Kaavan nimi ja numero
 - Hankkeen valmistelija on tavattavissa erikseen sovittuna aikana kaavoituksen toimistolla Wetterhoffinkatu 2, 2. kerroksessa
 - Erikseen ilmoitettavina nähtävilläoloaikoina kaava-aineisto on tutustuttavissa myös palvelupiste Kastellissa, Wetterhoffinkatu 2, arkena auki klo 9 -16
-

Kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtäville tulosta kuulutetaan myös Kaupunkiuutisissa.

4 Arvioitavat vaikutukset

Vaikutuksia arvioidaan useassa eri yhteydessä kaavam muutoksen prosessin aikana. Suunnittelijat arvioivat vaikutuksia eri vaiheissa osana suunnittelutyötä. Tarvittaessa voidaan laatia erillisiä vaikutusselvityksiä. Kaavam muutoksen luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa vaikutukset arvioidaan kootusti ja ne pyritään avaamaan kaavaselostuksessa. Tieto kaavan vaikutuksista syventyy ja täydentyy prosessin edetessä.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset. Mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset;

- ihmisten elin oloihin ja elinympäristöön,
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön,
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Vireilletulo	Kaavoitus on tullut vireille vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa.
OAS	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaavoitustyön ajan www.hameenlinna.fi/kaavoitus. OAS sisällöstä on mahdollisuus esittää mielipiteitä aina kaavaehdotuksen valmistumiseen asti.
Luonnos	Kaupunkirakennelautakunta on päättänyt kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta 8.12.2020. Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta on kuulutettu Kaupunkiuutisissa ja sähköisellä ilmoitustaululla. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten 17.12.2020-29.1.2021 (väh. 14 vrk), jonka aikana kaikilla kuntalaisilla ja osallisilla on ollut mahdollisuus jättää mielipide kaavaratkaisusta. Aineisto on nähtävillä verkkosivuilla www.hameenlinna.fi/kaavoitus ja palvelupiste Kastellissa Kaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot viranomaisilta ja verkostonhaltijoilta
Ehdotus	Kaavaehdotus on esitelty kaupunkirakennelautakunnalle 14.6.2022. Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta (väh. 30 vrk) on kuulutettu Kaupunkiuutisissa sekä ilmoitettu verkkosivuilla www.hameenlinna.fi/kaavoitus ja kirjeellä naapureille. Kaikilla kuntalaisilla ja osallisilla on ollut mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläolon aikana 23.6.2022-26.8.2022, viranomaisilta on pyydetty lausunnot. Kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa tai selostuksessa, joka löytyy kaavan verkkosivulta www.hameenlinna.fi/kaavoitus . Mahdolliset muistutukset ja lausunnot käsitellään kaupunkirakennelautakunnassa.

Ehdotus	Uusi kaavaehdotus esitellään kaupunkirakennelautakunnalle, sillä ehdotus poikkeaa merkittävästi edellisessä suunnitteluvaiheessa esitetystä ratkaisusta. Uusi esittely on syksyllä 2023. Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta (väh. 30 vrk) kuulutetaan Kaupunkiuutisissa sekä ilmoitetaan verkkosivuilla www.hameenlinna.fi/kaavoitus ja kirjeellä naapureille. Kaikilla kuntalaisilla ja osallisilla on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläolon aikana, viranomaisilta pyydetään lausunnot. Kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa tai selostuksessa, joka löytyy kaavan verkkosivulta www.hameenlinna.fi/kaavoitus. Mahdolliset muistutukset ja lausunnot käsitellään kaupunkirakennelautakunnassa.
Hyväksyminen	Kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuksen (mikäli muistutukset tai lausunnot antavat siihen aiheita) ja ehdottaa edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan, loppuvuodesta 2023. Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävillä olon aikana. Valitusaika 30 vrk kaupunginvaltuuston päätöksen julkipäivästä. Kaava tulee voimaan kuulutuksella.

Taulukko 1. Kaavoituksen eteneminen

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Sähköpostit muotoa etunimi.sukunimi@hameenlinna.fi

Kaupunkirakennepalvelut:

Jari Mettälä – kaavoituspäällikkö, vt. maankäytön suunnittelujohtaja, p. 0504544292

Tuija Aaltonen – arkkitehti, p. 0505204942

Kaavoitusta tukevat asiantuntijat:

Jenni Sabel – suunnittelupäällikkö, infra, p. 0505721450

Marja Mänty - kunnallistekniikan suunnittelija, p. 0408682161

Minna Aakkula - liikennesuunnittelija, p. 0504326676

HÄMEENSAARI RAKENTAMISTAPAOHJE /// RTO-2581

SISÄLTÖ

- 1 Rakentamistapaohje
- 2 Lähtökohta
- 3 Rakentamistavan yleiskuvaus
- 4 Pysäköinti
- 5 Julkiset ulkotilat; kadut, aukiot ja puistot
- 6 Kortteli ja piha-alueet
 - 6.1 Itäiset korttelit (A)
 - 6.2 Y-tontti (B)
 - 6.3 Rantakorttelit (C)
 - 6.4 Läntiset korttelit (D)
 - 6.5 Keskikortteli (E)



Tekijät ja tilaajat, karttaoikeudet, tekijänoikeusmerkinnät

Laatija: Hämeenlinnan kaupunki, kaavoitus sekä PES-Arkkitehdit Oy

Karttaoikeudet: Hämeenlinnan kaupunki

Tekijänoikeudet: Hämeenlinnan kaupunki, jollei toisin mainittu

1 RAKENTAMISTAPAOHJE

Hämeensaaren asemakaava toteutetaan asemakaavaa sekä rakentamistapaohjetta noudattaen. Ohjeen yleisessä osassa käsitellään koko asemakaava-alueen tavoitteita. Osa-aluekohtaisissa osissa on annettu korttelikokonaisuuksia koskevia kohdennettuja ohjeita. Ohjeeseen sisältyy havainnollistavia, suuntaa antavia kuvia.

Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on varmistaa kaupunkikuvallisten reunaehtojen täyttyminen ja arkkitehtonisen laatutason varmistaminen, sillä alue on keskustan laajenemisaluetta ja sijaitsee sekä maisemallisesti että kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla.

Rakentamistapaohjeesta voidaan poiketa rakennuslupaa haettaessa, mikäli toteutussuunnittelun yhteydessä löydetään laatutasoltaan paremman lopputuloksen tuottava ratkaisu. Tarvittaessa rakennuslupahakemuksen yhteydessä rakennusvalvonta pyytää kaupunkikuvatyöryhmältä lausunnon suunnitelmasta. Tässä yhteydessä voidaan todeta mahdollinen kaupunkikuvan eduksi tapahtuva poikkeaminen rakentamistapaohjeesta.

Rakentamistapaohjetta käytetään päätöksenteon ja kaavojen vaikutusarvioinnin työkaluna sekä toteuttamistapojen ohjeena suunnittelijoille ja rakentajille. Rakentamistapaohjetta tulkitsee rakennusvalvonta.



Kaava-alueen uusi rakentaminen esitettynä nykytilanteen ilmakuvassa.



Ote asemakaavakartasta.

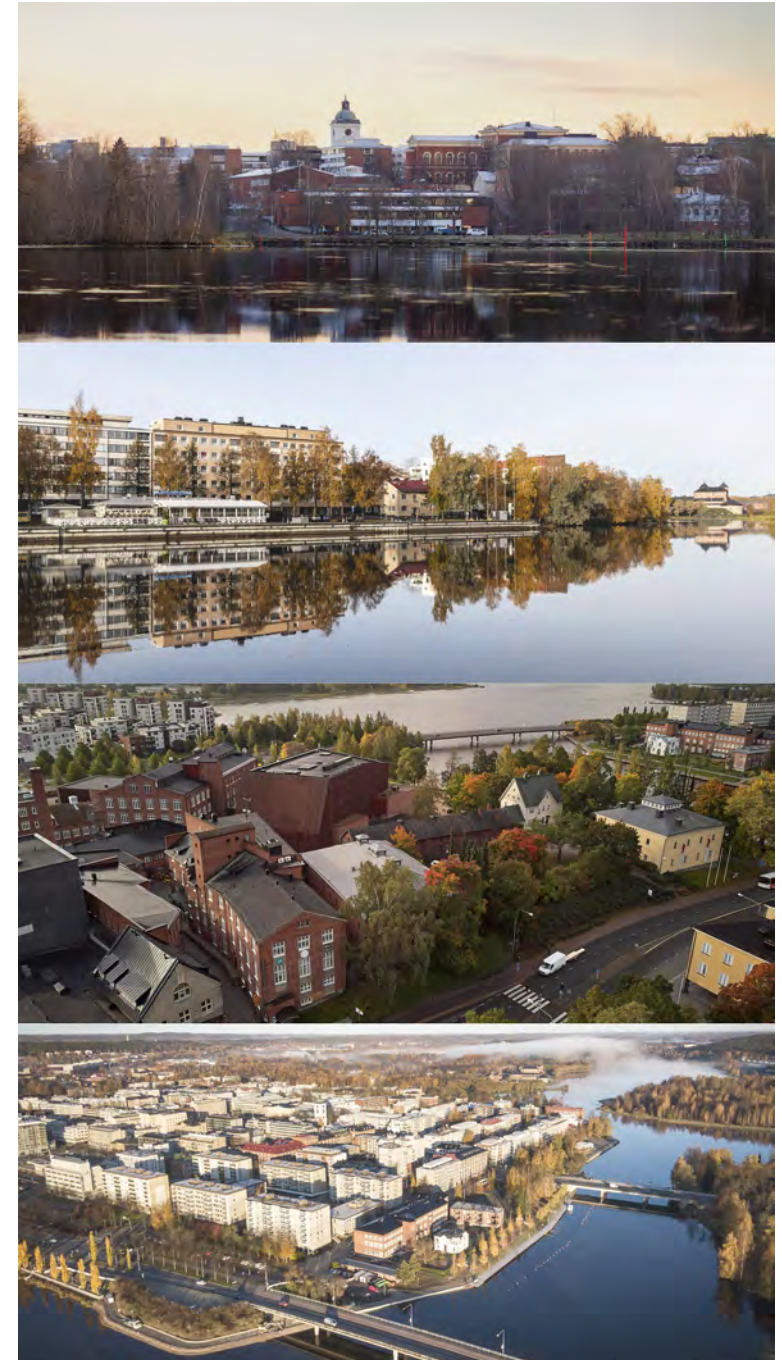
2 LÄHTÖKOHTA

Hämeensaaren täydentyminen lisää uuden julkisivun Hämeenlinnalle, Vanajaveden yli itään ja etelään. On tärkeää, että uuden Hämeensaaren korttelien yleisilmeellä sekä materiaali- ja värimaailmalla liitytään visuaalisesti ja mielikuvatasolla kaupungin pitkään historiaan ja ranta-alueiden maisemaan. Vanajaveden suuntaan ja sen yli kaupungin julkisivua muodostavat mm. Hämeen linna, kirjasto, Hotelli Vaakuna, Verkatehdas ja Vanha Panimo. Huomioitavaa on myös olevien näkymien säästäminen (mm. kirkon torniin) ja kaupungin siluetin perusteeton ja liiallinen muokkaaminen.

Tavoitteena on korkeatasoinen asuntorakentaminen, järvenrannan läheisyyden hyödyntäminen, uuden kaupungin eteläisen julkisivun muodostaminen sekä omaleimainen kaupunkikuva ja imago.

Asumisen tehokkuus ja rakentamisen kaupunkikuvallinen laatu, palveluiden sijoittuminen sekä liikenteen järjestelyt suunnitellaan miellyttävän keskustarakentamisen periaatteiden mukaan. Kaavasuunnitelman lähtökohtana on osittain käytetty Hämeensaaren kehitys Oy:n laatimaa viitesuunnitelmaa.

Suunnitelmassa Hämeensaaren aluetta on jaettu pienempiin uudisrakentamisen osakokonaisuuksiin. Suunnittelun peruslähtökohtana jokaiselle korttelikokonaisuudelle tavoitellaan keskenään yhteensointuvaa, alueita toisistaan erottelevaa yleisilmettä.



3 RAKENTAMISTAVAN YLEISKUVAUS

Kaava-alueelle muodostuu uimahallin ja Hämeensaarenpuiston lisäksi 5 omanlaisensa luonteen omaavaa korttelikokonaisuutta;

- Uimarinkadun itäpuolinen rantakortteli (A)
- Palvelurakentamisen kokonaisuus (B)
- Rantakorttelit Hämeensaarenpuiston yhteydessä (C)
- Länsikortteli (D)
- Liiketilojen ja pysäköintitalon kortteli (E)

Alueiden arkkitehtuurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja innovatiivista, väreilykseltään murrettuja sävyjä sekä aitoja/luonnollisen sävyisiä materiaaleja soveltuvasti yhdistävä kokonaisuus. Kortteleiden sisällä kerroslukujen ja materiaalisuuden vaihtelevalla sommittelulla luodaan monipuolisuutta ympäristöön.

Rakennusten ensimmäisten kerrosten tulee lähtökohtaisesti rakentua avoimina Saaritorin ja merkittävimpien kulkuväylien suuntaan. Maantasokerrosten tulee AL-kortteleissa olla tavanomaista asuinkerrosta korkeampia ja siten mahdollistaa joustavasti liike- ja yhteistilojen talotekniset vaatimukset. Kattokerroksen korostamiseksi voidaan ylimpiin kerroksiin sijoittaa esimerkiksi kattolyhtyjä sekä parvellisia tai osittain kaksikerroksisia asuntoja. Massoittelussa vertikaalisen vaihtelun ja rakennuksen eri toimintojen kerrostaminen lisää ympäristön kiinnostavuutta ja inhimillistää rakennusten mittakaavaa.

Asuntojen jäähdyttämiseen varautuminen on suositeltavaa erityisesti pienemmissä, aurinkoiseen ilmansuuntaan avautuvien asuntojen kohdalla. Ensisijaisesti huomiota on kiinnitettävä passiiviseen aurinkosuojaukseen esimerkiksi parvekeratkaisuiden, markiisien tai katosrakenteiden avulla.



Kartalla esitys aluejaottelusta (A-E).

4 PYSÄKÖINTI

Maantasossa olevat pysäköintipaikat (pois lukien kadunvarsipysäköinti) ja -alueet tulee toteuttaa vettä läpäisevillä pinnoitteilla ja mahdollisuuksien mukaan rajata matalalla muurilla.

Huoltoliikenteen ja rakenteellisen pysäköinnin ajoportit tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunkikuvaan istuvasti ja arkkitehtonisesti sekä materiaaleiltaan korkeatasoisina.

Ainakin osa pysäköinnistä on suositeltavaa sijoittaa pihakujille tai tonttien piha-alueille huomioiden suunnittelussa pelastustiet ja pelastuspaikat.

Kaava-alueelta on hyvät yhteydet mm. ruutukaavakeskustan alueelle. Lyhyillä liikkumaväleillä tulee kannustaa kestävien liikkumismuotojen käyttöön. Polkupyörille tulee järjestää helppokäyttöinen, säältä suojattu säilytyspaikka. Oleellista helpon käytettävyyden kannalta on suora yhteys ulos riittävän leveän ja helppokäyttöisen oven kautta. Tilassa on latauspistokkeita ja pesu- tai huoltomahdollisuus. Sisätiloihin sijoitettavan latauspaikan paloturvallisuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Sisäänkäyntien läheisyyteen sijoitetaan runkolukituksen mahdollistavia kiinteitä pyörätelineitä pelastustiet huomioiden.



*Läpäisevät pinnoitteet pysäköintialueilla.
(kuva: Agency Architecture)*



Havainnollistava kuva luonnonkivimuurista, joka toimii samalla katukalusteena. (kuva: Helsingin kaupunki)

5 JULKISET ULKOTILAT; KADUT, AUKIOT JA PUISTOT

Uimahallin edustalle voidaan sijoittaa julkinen taideteos, siten että teos sijoittuu Uimarinkadun näkymääkseliin eikä aiheuta liikenteellistä haittaa.

Muiden näkymälinjojen päätteinä olevat julkisivut ovat käsiteltävissä mahdollisuuksien mukaan taiteellisella otteella esimerkiksi valaistuksen, viheraiheiden tai reliefimäisten julkisivukäsittelyiden avulla.

Saaritorin suunnittelussa huomioidaan ympäröivä tilankäyttö ja ihmisten kohtaamisten mahdollistaminen. Myös vuodenkierto huomioidaan ja mahdollistetaan tapahtumien tai väliaikaisten käyttöjen järjestelyt, esim. ruokarekat tai myyjäiset.

Kelluvat rakennukset tai rakennelmat suunnitellaan rantamaisemaan soveltuvina ja myös niissä pyritään huomioimaan ympärivuotisen käytön mahdollisuudet.



6 KORTTELI- JA PIHA-ALUEET

Kortteleihin 25, 26 ja 27 on ylimpään kerrokseen rakennettava sauna ja yhteistila sekä parveke/kattoterassi asukkaiden käyttöön. Tilat saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Mikäli tontilla on vähintään 25 asuntoa, on asukkaiden käyttöön rakennettava pesula. Lisäksi jokaiseen kortteliin on rakennettava yksi tai kaksi korttelin yhteiskäyttöistä jätehuonetta.

Rakennusten sisäänkäynnit ja kulkureitit tulee valaista selkeästi. Näkymäpäättenä olevissa rakennuksissa voidaan harkita hienovaraista julkisivun valaisemista tehokeinona. Kaikissa ulkovalaisun ratkaisuissa tulee kiinnittää huomiota siihen, ettei valaistus häiritse asumista tai alueella liikkumista.

Rakennusten maantasokerrokseen mahdollisesti liittyvien liiketilojen sisäänkäynnin yhteyteen voidaan sijoittaa maltillisen kokoinen, irtokirjaimilla toteutettu valomainos. Vaihtuvanäyttöisiä elektronisia mainostauluja ei lähtökohtaisesti alueella sallita.

Talon numerovalaisimien tulee olla selkeästi sijoitettuja ja häikäisemättömästi valaistuja.



*Havainnollistava kuva laadukkaista sisäänkäynnin järjestelyistä.
(kuva: Wigårdhs Arkitekter)*



*Havainnollistava kuva viihtyisästä kattoterassista.
(kuva: Maarika Mattheiszen)*

6.1 ITÄISET ASUINKORTTELIT (A)

Massoittelun pääperiaatteet

Korttelien rakenne perustuu umpikorttelimaisesti sommiteltujen, harjakattoisten rakennusten kokonaisuuteen. Kerroslukumerkinnot viittaavat rakennusten kattomuotoon, joka sallii vain osittaisen kerroksen rakentamisen yläpuoleen kerrokseen.

Korttelissa 22 rakennusten väliin jää perinteinen korttelipiha sekä näkymäyhteyksiä Uimarinkadulta Vanajavedelle ja rantareitiltä Saaritorin suuntaan. Rakennukset madaltuvat etelän ja idän suuntaan, jolloin aurinko pääsee paistamaan sisäpihalle ja näkymiä vesistön suuntaan aukeaa myös korttelin pohjois- ja länsipuolen korkeammista rakennuksista.

Parvekkeet, katokset ja aukotukset

Uimarinkadun, Uimarinpolun sekä idänpuoleisen rantareitin suuntaan sallitaan ainoastaan sisäänvedetyt tai ranskalaiset parvekkeet. Vyöhykemäiset parvekkeet ovat mahdollisia sisäpihan puolella.

Perustukset, kivijalkakerros

Kortteli 22 on aluemerkinällä AL, joten korttelissa edellytetään tavanomaista korkeampaa kerroskorkeutta maantasossa. Maantasokerroksen avautuminen erityisesti Saaritorin, Uimarinkadun ja rantareitin suuntaan on olennaista – myös uimahallin läheisellä eteläisellä asuintontilla.

Julkisivut, katot; materiaalit ja värit

Korttelit ovat asemakaavassa määrätty pääosin puurakenteiseksi. Julkisivumateriaalin on suositeltu vastaavan runkomateriaalia. Pääosiltaan kortteleissa siis edellytetään puisia julkisivuja. Rakennusten kokonaishahmo muodostuu materiaalien yhdistelmästä, johon liittyvät puiset julkisivupinnat, pystysaumattu vesikatto sekä maantasokerroksen mahdollisesti kiviaineinen materiaali. Betonielementeistä toteutettuna, on maantasokerros verhottava esim. paikallaan muuratulla tiilellä.

*Kuvakooste Uimarinkadun itäpuoleisen asuinrakennusten yleisilmeestä ja materiaaliympäristöstä.
(kuvat: Arkkitehtipalvelu ja Wienerberger)*



6.2 Y-TONTTI (B)

Massoittelun pääperiaatteet

Rakennus jakautuu kahteen massalliseen osaan. Koillisen puolella on matalampi ja syvärunkoisempi osa, jonka katolle on mahdollista sijoittaa ulko-oleskelun tiloja. Lounaan puolella on korkeampi ja kapeampi osa, johon voi luontevammin sijoittaa luonnonvaloa saavia asuinhuoneita.

Julkisivut, katot; materiaalit ja väritys

Julkisivujen materiaalisuudelle ei ole tarpeellista antaa tarkempia vaatimuksia materiaalien kestävyuden, yleisen laadun ja kauniin ikääntymisen lisäksi. Rakennuksen hahmon odotetaan sointuvan yhteen ympäröivien rakennusten materiaailimaailman kanssa.

Parvekevyöhykkeet

Varsinaisia parvekkeita ei rakennuksessa sallita. Ulko-oleskelutilojen laatuun tulee suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota, sillä niiden määrä tontin koosta johtuen on melko vähäinen. Ulko-oleskelu voi tukeutua jossain määrin myös ympäröivän Hämeensaarenpuiston palveluihin.



*Kuvakooste palvelurakennuksen mahdollisesta yleisilmeestä ja materiaaleista sekä kattomaailmasta.
(kuvat: Monstrum, Länsiväylä - Johanna Halava, Versta Arkkitehdit)*

6.3 RANTAKORTTELIT (C)

Massoittelun pääperiaatteet

Rannan korttelit perustuvat kahteen erilaiseen massoittelun ”tyyppiin”. Lännen puolimmaisena, kortteliin 27, sijoittuu alueen korkein rakennus. Tämä on hahmoltaan pistemäinen tornitalo. Kortteleissa 26 ja 25 sallitaan matalampi, rannan suuntaan terassoituva rakentaminen. Alueen rakennukset muodostavat maiseman kannalta merkittävimmän lisän, muodostaen sekä Hämeensaaren alueelle, että koko kaupungille uuden (tai merkittävästi muuttuneen), veistoksellisen julkisivun etelän suuntaan. Rakennusten vaihtelevat korkeudet säilyttävät näkymiä ruutukaavakeskustan suuntaan. Tornitalo toimii alueen maamerkinä näkyen aluetta lähestyessä likimain mistä suunnasta hyvänsä; idästä Paasikiventielle, etelästä moottoritielestä tai pohjoisesta Saaristenkatua. Tästä asemasta johtuen, rakennuksen muodonantoon on kiinnitettävä erityistä huomiota. Matalammat terassitalot kortteleissa 26 ja 25 muodostavat yhteen sointuvan kokonaisuuden sekä keskenään, että tornitalon kanssa.

Julkisivut, katot; materiaalit ja värit

Julkisivuihin soveltuvia materiaaleja ovat esimerkiksi paikallaanmuurattu tiiliverhous. Päämateriaaliin liittyviä sivumateriaaleja ovat puu, metalli ja lasi. Materiaalien odotetaan muodostavan mielenkiintoisen ja ilmeeltään harkitun/korkeatasoisen kokonaisuuden.

Parvekevyöhykkeet

Maisemallisia ulko-oleskelutiloja voidaan järjestää sekä tornitalon että terassitalojen katoille. Tämän lisäksi terassitalojen pitkien sivujen ja tornitalon järvenpuoleinen sivu ovat mahdollisia parvekevyöhykkeitä. Niiden täytyy olla luonteeltaan sisäänvedettyjä tai vaihtoehtoisesti niiden muodonannon tulee olla kiinnostava elementti rakennusten kokonaisarkkitehtuurissa.

*Kuvakooste rannan ja Hämeensaarenpuiston yhteyteen sijoittuvien rakennusten yleisilmeestä ja materiaaliaailmasta.
(kuvat: White Arkitekter, Wingårdhs Arkitekter)*



6.4 LÄNTISET KORTTELIT (D)

Massoittelun pääperiaatteet

Korttelin 28 rakennukset kehystävät suojaista sisäpihaa. Asuntojen keskikoon vaatimus ei koske korttelia ja siihen on suositeltua sijoittua esimerkiksi sosiaalista asuntotuotantoa.

Korttelin 29 rakennus liittyy kiinteästi Saaritorin ympäristöön, johon on erityisen suositeltavaa sijoittaa liiketiloja maantasokerrokseen ja Saaritorin yhteyteen.

Julkisivut, katot; materiaalit ja värytys

Julkisivujen käsittely ja materiaali on vapaammin valittavissa, mutta rakennusten edellytetään kaikesta huolimatta muodostavan yhteensointuvan ja laadukkaan kokonaisuuden.



*Kuvakooste kortteleiden 28 ja 29 mahdollisesta yleisilmeestä ja materiaaliaailmasta.
(kuvat: White Arkitekter, Olsson Lyckefors Arkitekter)*

6.5 KESKIKORTTELI (E)

Massoittelun pääperiaatteet

Keskustakorttelin massa koostuu suurista kappaleista, jotka lepäävät tiiliverhoillun jalustan päällä. Kokonaismassa jäsentyy jalustan, pysäköintitilojen ja Uimarinkadun suuntaisen osan kappaleisiin, jotka ovat keskenään erilaisia mutta liittyvät materiaalien ja värisävyjen avulla visuaalisesti toisiinsa.

Tontti sisältää monipuolisia arjen palveluita; pysäköintilaitoksen, kivijalan yleisölle avoimia tiloja sekä ylempien kerrosten mahdollisia majoitustiloja, toimistoja, asuntoja tai palvelutiloja.

Rakennuksen kokonaismassa kattaa suuren pinta-alan. Jalustan julkisivut ovat kivirakenteisia. Muutkin tilat ovat betoni- tai teräsrunkoisia siten, että ulkoseinät ovat kevytrakenteisia – tarjoten mahdollisimman muuntojoustavaa tilaa eri käyttötarkoituksia varten. Toisen kerroksen kattopihalle ja pysäköintilaitoksen katolle voidaan sijoittaa ulko-oleskelutiloja.

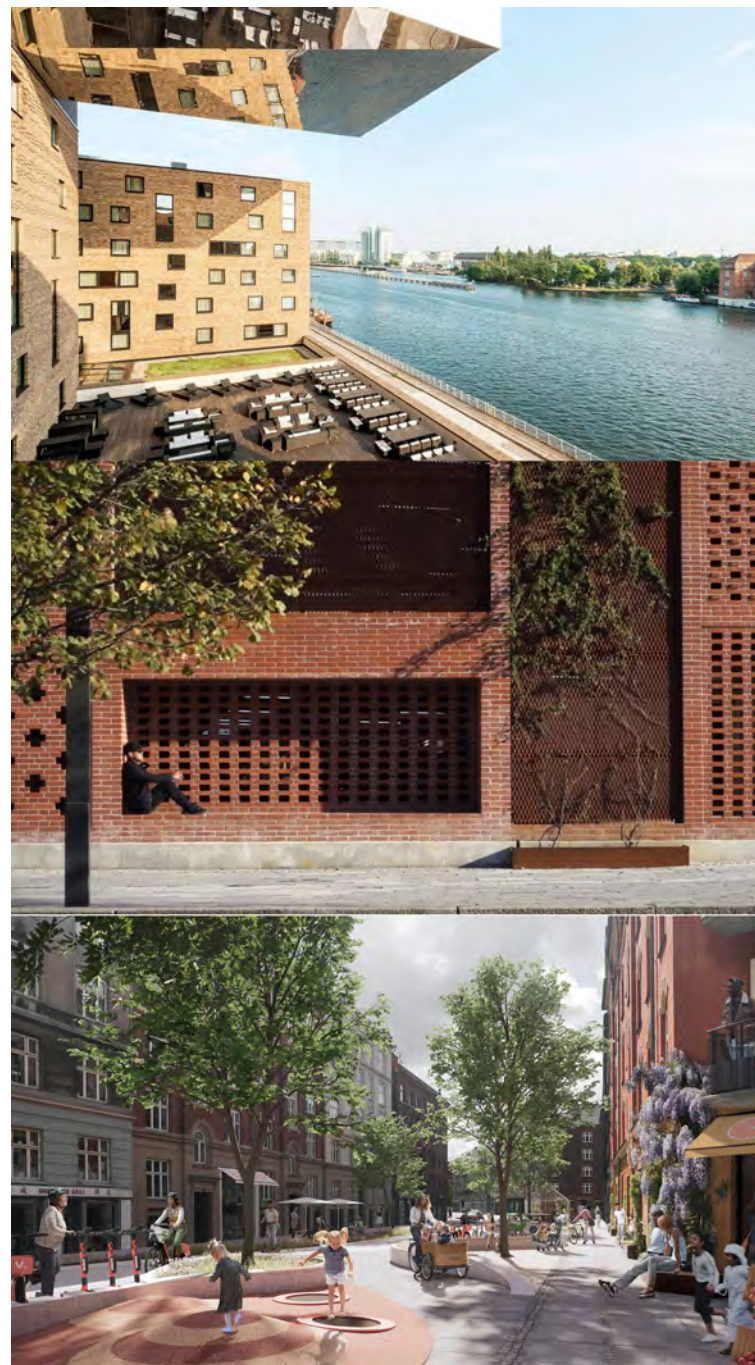
Julkisivut, katot; materiaalit ja värit

Jalustan (maantasokerroksen) materiaali paikalla muurattua tiiltä. Tiilijulkisivut ovat sävyltään punaruskeita, tummia ja syvän sävyisiä. Muurattuja osia täydentävät metallilevyin verhoillut sekä lasiset pinnat. Julkisivuihin Saaritorin suuntaan tulee kiinnittää erityistä huomiota ja huolellisesti liittää sisätilojen tunnelma ulkotiloihin. Avoimilla, harkituilla ratkaisuilla on mahdollista myötävaikuttaa vuorovaikutteisen ja elävän aukion limittymisen yleisölle avoimiin tiloihin tontilla.

Pysäköintilaitoksen tilat ovat ilmanvaihdon ja savunpoiston näkökulmasta mahdollisimman avoimet, mutta visuaalisesti suljetut. Materiaaliksi soveltuu esimerkiksi perforoitu metalliverhous, joka on hillitysti elävä esimerkiksi metallin taitteisuudella tai levykoon saumojen tuottaman kuvioinnin avulla. Ajovalojen häikäisy ympäröiviin asuinrakennuksiin on estettävä julkisivujen rakenteessa.

Kappaleiden aukotus on rauhallista ja suurimittakaavaista, tukeutuen massakappaleiden selkeään geometriaan.

*Kuvakooste keskikorttelin potentiaalista ja mahdollisesta materiaallimaailmasta.
(kuvat: Booking.com ja JaJa Arkitekter)*



Rakennusalan osa, jol
kantavia rakentia kul
Ohjeellinen rakennus
Nuoli osoittaa rakennu
Merkintä osoittaa rake
liikenteen vastaan
ulkoseinien sekä ikk
julkisivun puolelle sijo
meluun yrittämään il
keskustantaso yrittää 6

