

Asemakaavanmuutos – Rauhankatu 14

Asemakaavan selostus

Ehdotus / Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen

06.03.2024

Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Liitteet	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan tarkoitus	3
2	Tiivistelmä	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2	Asemakaavan sisältö	4
3	Lähtökohdat	4
3.1	Suunnittelutilanne	4
3.1.1	Maakuntakaava.....	5
3.1.2	Yleiskaava	5
3.1.3	Asemakaava	7
3.1.4	Tehdyt selvitykset	8
3.2	Selvitys suunnittelualan oloista	10
3.2.1	Suunnittelualan kehitys ja historia	11
3.2.2	Rakennettu ympäristö	14
3.2.2.1	Väestö	17
3.2.2.2	Kaupunkikuva	18
3.2.2.3	Virkistys	18
3.2.2.4	Liikenne	18
3.2.2.5	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	19
3.2.2.6	Tekninen huolto	20
3.2.3	Maanomistus	20
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	21
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	21

4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vaiheet	21
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	22
4.4	Yhteenveto kaavoituksen eri vaiheissa esitetyistä mielipiteistä	22
5	Tavoitteet	22
5.1	Vaihtoehtojen kuvaus ja vaikutusten selvittäminen	23
5.2	Asemakaavaratkaisun kehitys ja perusteet	25
6	Asemakaavan kuvaus	25
6.1	Kaavan rakenne.....	25
6.2	Ympäristön laatua koskevat tavoitteet.....	25
6.3	Aluevaraukset	26
6.4	Kaavan vaikutukset	26
6.4.1	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	27
6.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	34
7	Asemakaavan toteutus	35

Kuvaluettelo

Kuva 1 Suunnittelualue sijaitsee ruutukaava-alueella Hämeenlinnan keskustassa.	3
Kuva 2 Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040. Kaava-alueen sijainti on merkitty karttaan sinisellä ympyrällä.....	5
Kuva 3 Kantakaupungin yleiskaava 2035. Kaava-alueen sijainti on merkitty karttaan sinisellä ympyrällä.....	7
Kuva 4 Kiinteistöllä, Rauhankatu 14:ssä, voimassa oleva asemakaava. Kaavahankealueen sijainti on merkitty karttaan sinisellä katkoviivalla.	8
Kuva 5 Von Arbinin suunnittelema Hämeenlinnan ensimmäinen asemakaava vuodelta 1778. Hämeenlinnan kaupunginkirjaston Lydia.	11
Kuva 6 Hämeenlinnan kaupunkia kuvattuna lyseolta itään. Suunnittelualue näkyy kuvassa etualalla, jonne sijoittuu vuonna 1875 rakennettu vanha pappila ja vaalea kanslia rakennus. Kuva Hämeenlinnan kaupunginmuseon kokoelmista.	13
Kuva 7 Vanha pappila sijaitsi samalla paikalla kuin Keskussekuntatalo nykyisin. Kuva Hämeenlinnan kaupunginmuseon kokoelmista.	14
Kuva 8 Hämeenlinnan kartta vuodelta 1892, jossa näkyy kaava-alueen ja sen lähiympäristön rakeisuus (vasemmalla). Hämeenlinnan karttaan vuodelta 1926 on merkitty julkiset rakennukset tummalla rasterilla (oikealla). Kaava-alueella sijaitsee ”pastorin kanslia”. Kaava-alue on rajattu karttoihin sinisellä katkoviivalla. Hämeenlinnan kaupunginkirjaston Lydia.	15
Kuva 9 Ote Hämeenlinnan opaskartasta vuodelta 1961, jossa näkyy kaava-alueelle juuri valmistunut, pohjanmuodoltaan L-mallinen Keskussekuntatalo. Vanhat kartat-verkkopalvelu.	15
Kuva 10 Keskussekuntatalo sijoittuu Rauhankadun ja Birger Jaarlin kadun risteykseen.....	16
Kuva 11 Keskussekuntatalo on säilyttänyt alkuperäisen ilmeensä. Kuva Hämeenlinnan kaupunginmuseon kokoelmista.	17
Kuva 12 Kartta virkistysalueista. Ulkoilualueet on merkitty karttaan vihreällä ja liikuntasalit mustalla. Kaava-alue on merkitty karttaan sinisellä rajauksella.....	18
Kuva 13 Ote opaskartasta. Suunnittelualue ei sijoitu pääväylien varrelle. Kaava-alue on merkitty karttaan sinisellä ympyrällä.	19
Kuva 14 Ote Hämeenlinnan kaupungin maanomistuskartasta, jossa yksityinen maanomistus on merkitty valkoisella värillä. Kaupungin omistama maa on merkitty vihreällä.....	20

Kuva 15 Kaavaluonnosvaiheen massatutkielma, jossa suunniteltu uudisrakennus nousee hieman alueen muuta rakennuskantaa korkeammaksi. Kuva Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen.....	23
Kuva 16 ja Kuva 17 Kaavaluonnosvaiheessa suunnitellun uudisrakennuksen kerrokorkeus on kuusi Rauhankadun suuntaisesti ja rakennuksen matalamman osan viisi, Birger Jaarlin kadun suuntaisesti. Kuvat Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen.	24
Kuva 18 Kaavaluonnosvaiheen massatutkielma, jossa näkyy suunnitellun uudisrakennuksen ja olemassa olevan päiväkodin välille syntyvä, merkittävä mittakaavaero. Kuva Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen.	24
Kuva 19 Kaupunkisilhuetti Vanajaveden suunnalta idästä. Suunniteltu uudisrakennus näkyy kuvassa tumman harmaalla sopeutuen hyvin maisemaan. Kirkontorni hallitsee näkymää. Kuva Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen.	28
Kuva 20 Kaupunkikuvaleikkaus, jossa suunniteltu uudisrakennus näkyy tumman harmaalla. Rakennus noudattelee korkeudeltaan olemassa olevaa rakennuskantaa. Kuva Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen.	28
Kuva 21 Asemakaavanmuutoksen vaikutuksia havainnollistava katujulkisivupiirustus Keskusseudakuntatalosta Birger Jaarlin kadulta. Vanha Keskusseudakuntatalon hahmo näkyy kuvassa katkoviivalla suunnitellun uudisrakennuksen kohdalla. Kuva Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen.	28
Kuva 22 Asemakaavanmuutoksen vaikutuksia havainnollistava katujulkisivupiirustus Keskusseudakuntatalosta Rauhankadulta. Vanha Keskusseudakuntatalon hahmo näkyy kuvassa katkoviivalla suunnitellun uudisrakennuksen kohdalla. Kuva Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen.	29
Kuva 23 Naapuritontin päiväkotirakennuksen ja uudisrakennuksen välille ei synny merkittävää mittakaavaeroa. Kuva Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen.	30
Kuva 24 Kuvassa etualalla näkyvän Hämeenlinnan lyseon suhde suunniteltuun uudisrakennukseen on hallitseva. Kuva Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen.	31
Kuva 25 Uudisrakennus ei heikennä kuvassa etualalla näkyvän Hämeenlinnan seurakuntien kirkon asemaa. Kuva Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen.	31
Kuva 26 Asemakaavanmuutoksen vaikutuksia havainnollistava havainnekuva esimerkki toteutuksesta Keskusseudakuntatalosta Birger Jaarlin kadulta. Kuva Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen.	32

Kuva 27 Asemakaavanmuutoksen vaikutuksia havainnollistava havainnekuva esimerkki toteutuksesta Keskusseudakuntatalosta. Kuva Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen.	34
---	----

Lähdeluettelo

A-insinöörit Suunnittelu Oy, Kivelä Aaro, Noetzel Helena & Laine Elli 2021: Keskusseudakuntatalo, rakennuksen rakenne-, kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus sekä asbesti- ja haitta-ainetutkimus.

Alanen, E. A. 1951: Seurakuntakertomus. Hämeenlinnan kaupunki- ja maaseurakunta.

Heikkilä, Markku 1989; Linnan pastoraatista kaupunkiseurakunnaksi. Gummerus Kirjapaino Oy.

Ivars, Marja & Putkonen, Lauri 2003: Kyliä ja kortteleita. Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvitys. Hattulan kunta & Hämeenlinnan kaupunki.

Koskimies, Y. S. 1966: Hämeenlinnan kaupungin historia 1875-1944. Hämeenlinnan kaupunki.

Lindeqvist, K. O. 1930: Hämeenlinnan kaupungin historia 1809-75. Hämeenlinnan kaupunki.

Lyyra-Seppänen, Anna & Heiskanen, Jari 2014: Hämeenlinnan rakennushistoriallinen selvitys. Kulttuuriympäristöpalvelut, Hämeenlinnan kaupunki.

MDI: Hämeenlinnan väestöennuste. Verkojulkaisu. Viitattu 5.6.2023

<https://www.hameenlinna.fi/wp-content/uploads/2021/11/Hameenlinnan-vaestoennuste.pdf>

Ripatti, Marja-Liisa 1986: Kotikirkko-lehti nro 5. Hämeenlinnan seurakuntayhtymä.

Teerijoki, Ilkka 2014: Hämeenlinnan historia ensimmäisestä maailmansodasta 2000-luvulle. Hämeenlinnan kaupunki.

Tuomainen, Kristian 2018: Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt. Hämeen liitto.

1 Perus- ja tunnistetiedot

Hämeenlinnan kaupungin toisen kaupunginosan (keskusta) kortteliin 2 sijoittuvaa tonttia 7 koskeva asemakaavanmuutos.

Kaavan nimi: Rauhankatu 14, numero 2612

Diaarinumero: HML/4657/10.02.03.01/2022

Kaavan laatija: Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen

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: 14.12.2022

Kaupunkirakennelautakunta, luonnos: 14.11.2023

Kaupunkirakennelautakunta, ehdotus: 19.3.2024

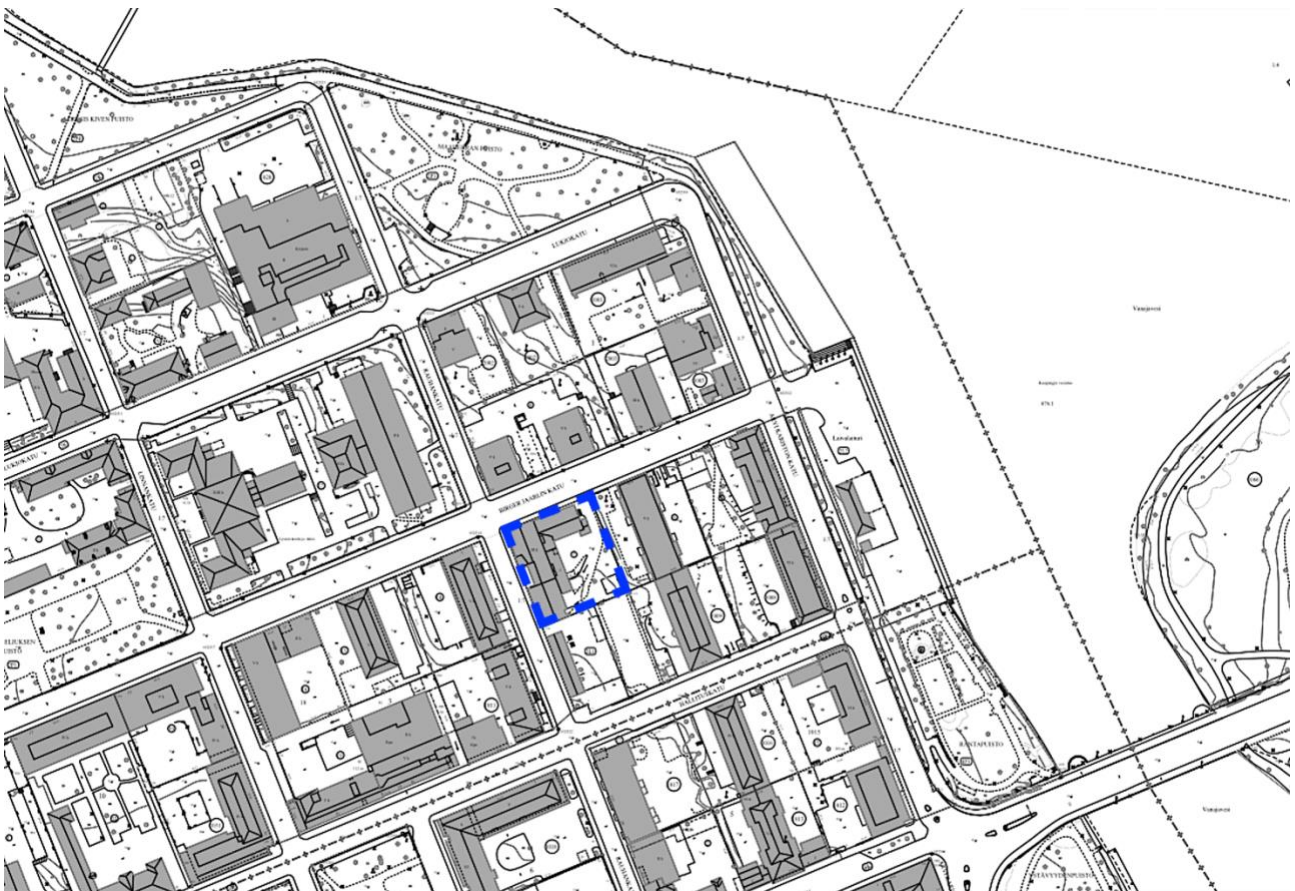
Kaupunkirakennelautakunta, hyväksyminen:

1.1 Liitteet

- Ehdotusvaiheen kaavakartta, merkinnät ja määräykset
- Asemakaavaa havainnollistava viitesuunnitelma kaava-alueen rakentamisesta
- Asemakaavan seurantalomake
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- Vuorovaikutusraportti
- Luonnosvaiheen kaavakartta

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee ruutukaava-alueen koillisosassa Hämeenlinnan keskustassa. Vanajaveden ranta myötäilee kaupunkirakennetta korttelista itään. Ympäristö koostuu asuinkerrostaloista. Kaavoitettava alue muodostuu yhdestä tontista, joka rajautuu pohjoisessa Birger Jaarlin katuun, lännessä Rauhankatuun. Kaava-alueen laajuus on 1790 m².



Kuva 1 Suunnittelualue sijaitsee ruutukaava-alueella Hämeenlinnan keskustassa.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaava-alueella sijaitsee Hämeenlinna-Vanajan seurakunnan Keskusseurakuntatalo, joka on rakennettu vuonna 1952 ja laajennettu vuonna 1960. Rakennus on osittain peruskorjattu 2000-luvun alussa.

Keväällä 2021 A-Insinöörit Suunnittelu Oy:n tekemän kuntotutkimuksen mukaan rakennuksen kunto ei täytä työterveydelle asetettuja vaatimuksia. Hämeenlinnan seurakuntayhtymä on todennut raportissa esitetyt korjaustarpeet liian mittaviksi liittyen Hämeenlinnan seurakuntayhtymän seurakuntatalojen tulevaisuuden suunnitteluun. Seurakunnan tilatarpeet ovat muuttuneet toiminnan kehittyessä monimuotoisemmiksi, eivätkä rakennuksen tilat enää vastaa heidän tarpeitaan.

Tehtyjen uusien seurakuntatalotilojen selvitysten pohjalta on todettu kaikissa jatkovaihtoehtoissa tarpeelliseksi tehdä kiinteistölle asemakaavanmuutos, jossa kaavan mukainen YK-tontti, muutetaan yhdistettyjen kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten sekä asuin-, liike- ja toimistorakentamisen (YKA-1) sallivaksi kiinteistöksi. Kaavamuutoksen yhteydessä kiinteistön rakennusoikeutta lisätään. Hämeenlinnan kaupungin kiinteistörekisterin mukaan kiinteistöllä on rakennettua k-m2 2800 k-m2 ja rakennusoikeutta 3582 k-m2.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitukseen on ryhdytty maanomistajien aloitteesta. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Hämeenlinnan seurakuntayhtymän omistuksessa. Asemakaavanmuutos on tullut vireille vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa. Kaupunki ja maanomistaja laativat erillisen maankäyttösopimuksen.

Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä, jolloin se on edennyt aloitusvaiheesta luonnosvaiheeseen ja on nyt ehdotusvaiheessa, josta se etenee edelleen hyväksymisvaiheeseen. Aloitusvaiheeseen liittyy kaavoituksen käynnistyminen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen (toukokuu 2023) sekä vireilletulosta ilmoittaminen (joulukuu 2022). Luonnosvaiheessa

kaavaluonnos on valmisteltu; laadittu kaavaluonnoksen kartta ja selostus. Luonnos on käsitelty kaupunkirakennelautakunnassa, joka on päättänyt luonnoksen nähtävilläolosta. Ehdotusvaiheessa luonnosvaiheesta saadut mielipiteet ja lausunnot on huomioitu ja kaavaehdotus valmisteltu; tarkennettu asemakaavakarttaa ja selostusta.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta päättää kaupunkirakennelautakunta. Ehdotusvaiheen jälkeen asemakaava etenee kaupunkirakennelautakunnan, kaupunginhallituksen ja -valtuuston hyväksymiskäsittelyyn.

2.2 Asemakaavan sisältö

Kaava-alue osoitetaan yhdistetyksi kirkkojen ja muiden seurakunnallisten, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (YKA-1). Tontille sallitaan maanalainen rakentaminen autopaikkojen, varasto-, teknisten- ja väestönsuojatilojen osalta. Rakennusoikeutta lisätään nykyisestä 3582 k-m2:stä, 5000 k-m2 sekä sallitaan 5-kerroksinen rakentaminen.

3 Lähtökohdat

Kaava-alue on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK). Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan tämän lisäksi asuin-, liike- ja toimistorakentaminen (YKA-1) kiinteistölle 109-2-2-7. Kiinteistöllä sijaitsee Hämeenlinna-Vanajan seurakunnan Keskuseurakuntatalo. Kaava-alue on Hämeenlinnan kaupungin historian ensimmäisestä asemakaavasta lähtien ollut kirkollisen rakentamisen paikka.

3.1 Suunnittelutilanne

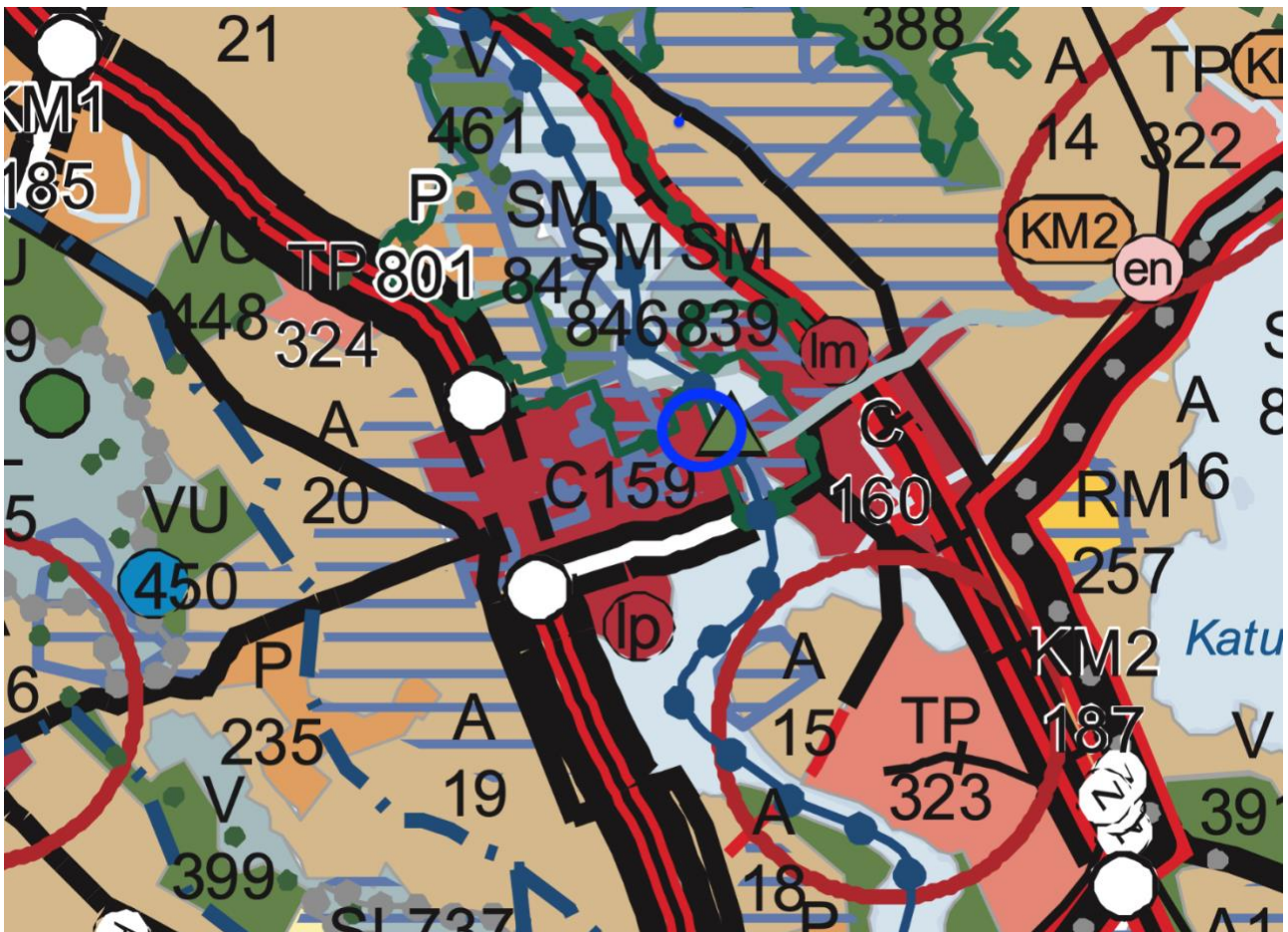
Maankäytön suunnittelua ohjataan valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla ja kaavoituksella. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017, jotka ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain MRL 24 §:n mukaan kuntien kaavoituksessa tulee ottaa huomioon ja edistää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT).

Kaava-alueen asemakaavanmuutoksella saavutetaan elinympäristön ja kestävän kehityksen näkökulmasta etuja, joita ovat terveelliset ja turvalliset sekä energiatehokkaammat tilat, asumisen,

työnteon sekä seurakunnan toiminnan sijoittumisen jalan tai julkisella liikenteellä saavutettavaan paikkaan.

3.1.1 Maakuntakaava

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, mikä tarkoittaa, että kaava kattaa alueellisesti koko maakuntamme. Kaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.5.2019 ja se on saanut lainvoiman 21.10.2021. Maakuntakaavassa asemakaavanmuutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi C. Kansallisen kaupunkipuiston aluerajaus myötäilee suunnittelualueetta luoteessa, jättäen suunnittelualueen puiston ulkopuolelle.



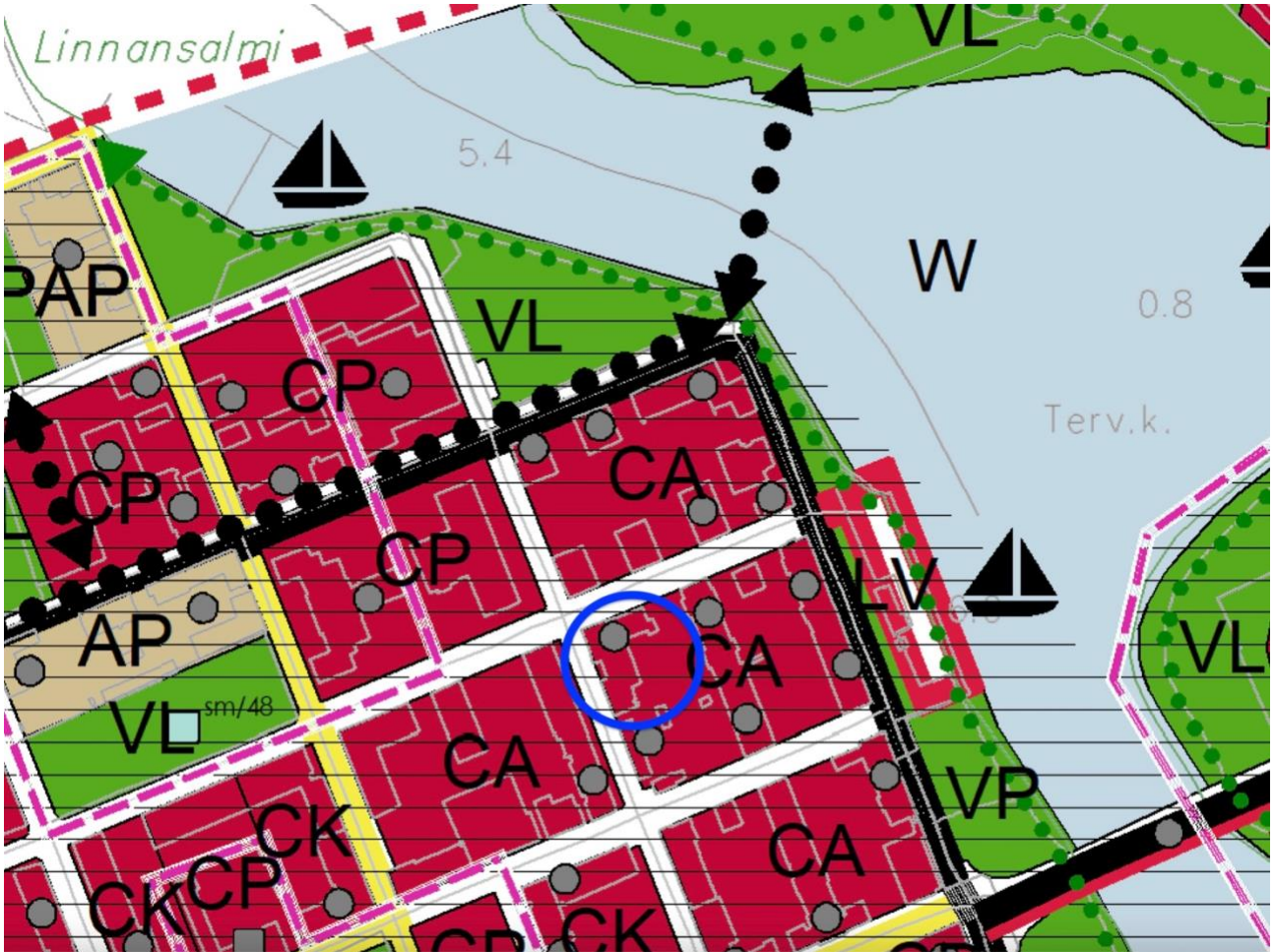
Kuva 2 Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040. Kaava-alueen sijainti on merkitty karttaan sinisellä ympyrällä.

3.1.2 Yleiskaava

Hämeenlinnan kantakaupungin osayleiskaava määrittelee kantakaupungin yhdyskuntarakenteen ja maankäytön periaatteellisella tasolla. Suunnittelualueella on voimassa Kantakaupungin

yleiskaava 2035, joka on saanut lainvoiman 29.9.2019. Kaavassa suunnittelualue on merkitty informatiivisella värillä punainen ja kirjainyhdistelmällä "CA", joka tarkoittaa asuinpainotteista keskustatoimintojen aluetta. Kaavamuutosalueella sijaitseva keskusseudrakuntatalo on merkitty kaavakarttaan harmaalla ympyrällä: "Suojeltava rakennus tai rakennusryhmä. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, täydennysrakentamisen ja muiden alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy." Rakennus on suojeltu rakennusinventointiin perustuen.

Suojelumerkinnöistä yleiskaavan selostuksessa on todettu myös, että "Asemakaavoilla suojelua tulisi tehdä systemaattisesti yleiskaavan pohjalta. Paikallisesti ja maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön inventointi modernin rakennuskannan osalta ei ole ajantasalla. Kaavaa ei siten voida pitää ohjaavana näiltä osin. Kulttuuriympäristön arvojen huomioon ottaminen varsinkin muuttuvan maankäytön alueilla tapahtuu tarkemmassa suunnittelussa, jolloin ratkaistaan, miten kohteiden vaalimisen perusteena olevat arvot turvataan."



Kuva 3 Kantakaupungin yleiskaava 2035. Kaava-alueen sijainti on merkitty karttaan sinisellä ympyrällä.

3.1.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 11.11.1966 hyväksymä asemakaava 620, joka on osoitettu kokonaisuudessaan ”kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi” merkinnällä YK. Tontintehokkuus luvuksi on määrätty $e=2,0$. Luku 50 % osoittaa, että puolet tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen. Tontin koillisosassa on alue, joka on määrätty istutettavaksi.



Kuva 4 Kiinteistöllä, Rauhankatu 14:ssä, voimassa oleva asemakaava. Kaavahankealueen sijainti on merkitty karttaan sinisellä katkoviivalla.

3.1.4 Tehdyt selvitykset

Suunnittelualue on osa Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvitystä ”Kylä ja kortteleita”. Suunnittelualueen historiaa ja kehitystä käsittelee Hämeenlinnan kaupungin keskusta-alueen ”Hämeenlinnan rakennushistoriallinen selvitys” lisäksi suunnittelualue on listattu Hämeen liiton ”Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt”-selvitykseen. Suunnittelualueella olevasta Keskusseudakuntatalosta on tehty rakennushistoriaselvitys kaavahankkeen aikana vuonna 2024.

Toinen yksityiskohtainen Keskusseudakuntataloa koskeva selvitys on rakenne-, kosteus-, ja sisäilmatekninen kuntotutkimus sekä asbesti- ja haitta-ainetutkimus A-Insinöörit Suunnittelu Oy:n tekemänä. Työn tarkoituksena oli selvittää rakennuksen säilyttämisen ja korjaamisen mahdollisuuksia tutkimalla rakennuksen rakenteet, niiden kunto ja talotekniikan toimivuus, Valviran ”Asumisterveysasetuksen soveltamisohjeen” mukaisesti. Työn sisältö on varsin laaja; rakennetutkimus sisälsi 12 kpl rakenneavauksia ja näytteenottoja, pintakosteuskartoituksen sekä

rakennekosteusmittauksia, merkkiainekokeita 6 kpl, radonseurantoja sekä sisäilman olosuhde- ja painesuhdeseurantoja, pölynkoostumus- ja kuitunäytteenottoja sekä erilaisia VOC-näytteenottoja. (A-insinöörit Suunnittelu Oy 2021).

Keskeisimmät sisäilman laatuun vaikuttavat rakenteelliset epäkohdat ovat mikrobivauriot maanvastaisissa ja ulkoilmaan rajoittuvissa ulkoseinissä, välipohjissa, kahdessa tekniikkakuilussa, yläpohjassa, sekä ikkuna- ja ovitilkkeissä. Vaurioituneista rakenteista on ilmavuotoreittejä sisäilmaan, sekä vuotoreittejä sisäilmaosastoista toiseen, joiden määrää pahentaa koneellisen ilmanvaihdon säädöistä johtuva rakennuksen sisätilojen alipaineisuus. (A-insinöörit Suunnittelu Oy 2021).

Rakennuksen korjaustoimenpide-ehdotukset raportissa ovat mittavia: : IV-järjestelmä tulisi uusia kokonaisvaltaisesti, pihojen ja tieliikennealueiden pintakaadot uusia, perustusten salaojitus ja vesieristys tulisi uusia, pohjaviemärit tulisi sukittaa, sadevesijärjestelmät uusia, maanvastaisten sokkeli ja alapohja rakenteiden kosteusteknistä toimivuutta tulisi parantaa, vesikaton akuutti vuoto tulisi korjata ja yläpohjan eristeet uusia, lämmitysjärjestelmän sulk- ja säätöventtiilit uusia, ikkuna- ja ovitilkkeet uusia ja puuosat vähintään huoltomaalata, välipohjarakenteista tulisi poistaa mikrobivaurioituneet eristeet ja talotekniikkakuilut uusia. Ennen korjausten suorittamista tulisi poistaa haitta-aineet. (A-insinöörit Suunnittelu Oy 2021).

A-Insinöörit on tehnyt rakennuksesta altistumisolosuhteiden arvioinnin, Työterveyslaitoksen laatiman ”Ohje työpaikkojen sisäilmasto-ongelmien selvittämiseen 2017” mukaan:

”Altistumisolosuhteiden arviointi edellyttää sitä, että käytettävissä on riittävästi tietoa mm. rakennuksen kunnosta, rakenteiden lämpö- ja kosteusteknisestä toimivuudesta, käytetyistä materiaaleista, talotekniikasta ja niiden mahdollisista epäpuhtauslähteistä sekä ilmayhteydestä sisäilmaan ja sisäilman laadusta.” (A-insinöörit Suunnittelu Oy 2021, 62.)

Arvioitaessa lopullista altistumisen todennäköisyyttä, käytössä on neliportainen asteikko:

- Tavanomaisesta poikkeava altistuminen on epätodennäköinen
 - Tavanomaisesta poikkeava altistumisolosuhte on mahdollinen
 - Tavanomaisesta poikkeava altistumisolosuhte on todennäköinen
 - Tavanomaisesta poikkeava altistumisolosuhte on erittäin todennäköinen
-

Tutkimustulosten perusteella työ- ja oleskelutiloissa tavanomaisesta poikkeava altistumisolosuhte on **erittäin todennäköinen**:

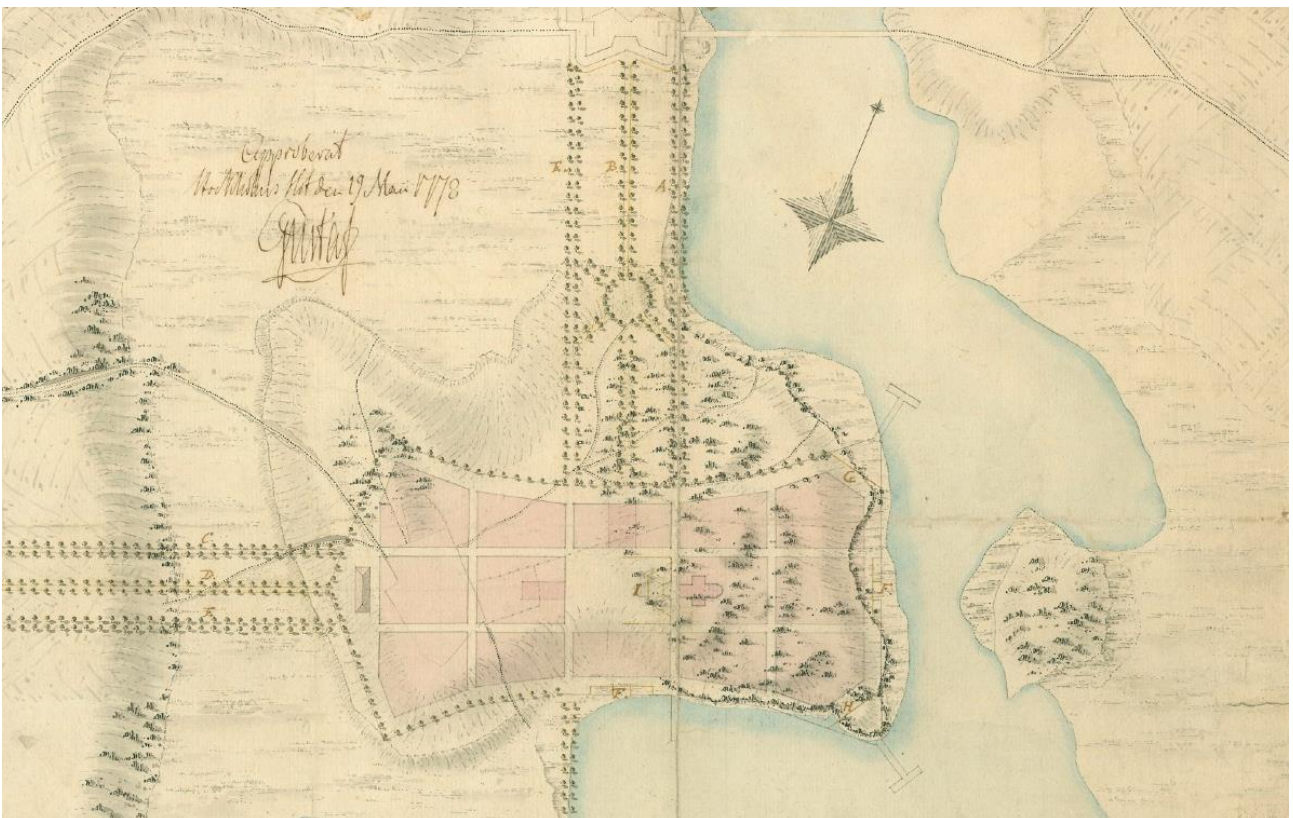
- Ulkoseinärakenteiden ikkuna- ja ovieristeissä esiintyy mikrobivaurioita, jotka johtuvat parvekkeiden puutteellisesta kosteuseristyksestä. Rakennuksessa on useita parvekkeita ja eristetilasta on suora ilmayhteys sisätiloihin.
- Välipohjarakenteissa esiintyy mikrobivaurioita. Mikrobivaurioiden laajuutta ei voida määrittää kahden avauksen perusteella, mutta rakenne on samanlainen ja vaurioherkkyys on suurta ko. rakennetyypissä. Vanhemman osan puinen lattiapinta lisää oireilujen todennäköisyyttä, sillä puupinta ei ole niin tiivis kuin betonipinta. Osassa toimistohuoneissa on havaittavissa voimakas mikrobiperäinen haju.
- Yläpohjarakenteissa havaittiin mikrobivaurioita. Yläpohjarakenteissa esiintyy epätiiviyttä läpivientejä. Vesikatolla oli yksi akuutti vesivuotokohta talotekniikkahormin kohdalla, mikä levittää vaurion laajuutta kaikkiin kerroksiin. Ko. tekniikkakuilun läpiviennit ovat aistinvaraisesti epätiiviyttä.
- Sementtipuukuitulevyllä eristettyä maanvaraista betonista alapohjarakennetta voidaan pitää kosteusteknisesti riskialttiina rakenteena. Liikuntasalin lattian lämmöneristeessä todettiin yhdessä pisteessä viite mikrobivauriosta. Liikuntasalin puulattia ei ole tiivis rakenne.
- Maanvastaisissa ulkoseinärakenteissa havaittiin mikrobivaurioitunutta eristevillaa. Rakenne ei ole enää kosteusteknisesti toimiva, sillä betonin sisäpinnan bitumisively päästää maakosteuden läpi. Eristekerros on suoraan betonia vasten. Sisäpinnan tiilikuori ei ole ilmatiivis rakenne.
- Ulkoseinä-, yläpohja-, välipohja- ja alapohjarakenteissa on säännöllisiä ja useita ilmavuotoreittejä sisäilmaan. Rakennuksen painesuhteet vaihtelivat tutkimuksen aikana ylempien kerrosten lievän alipaineisuuden ja kellaritilojen voimakkaan alipaineisuuden välillä. Suurta vaihtelua ei yö- ja päiväaikojen välillä ollut ilmanvaihdon ollessa käsikäytöllä mittauksen aikana.
- Kosteusmittausten perusteella alapohjarakenteissa esiintyy kohonneita kosteuslukemia erityisesti tiloissa, jotka on päällystetty muovimatoilla. (A-insinöörit Suunnittelu Oy 2021, 62-65.)

3.2 Selvitys suunnittelualan oloista

Selvitys suunnittelualan oloista esitetään kaavamutoksen vaikutusten arvioinnin tueksi.

3.2.1 Suunnittelualueen kehitys ja historia

Suunnittelualueen historia ulottuu Hämeenlinnan kaupungin ensimmäiseen asemakaavaan asti. Hämeenlinnan kaupunki perustettiin vuonna 1639 Hämeen linnan kupeeseen, Pyövelinmäen alueelle. Kuninkaan käskystä kaupunki siirrettiin nykyiselle paikalleen vuonna 1777. Hämeenlinnan ensimmäinen asemakaava hyväksyttiin vuonna 1778. Vanajaveden rantaviiva kulki tuolloin nykyistä lännemmässä, jolloin suunnittelualueen kortteli sijaitsi Vanajaveden rannalla. Hämeenlinnan keskustan ruutukaava sijoittui Ojoisten ja Saaristen latokartanon maille. Maat olivat viljeltyjä peltoja lukuunottamatta viljelyyn kelpaamaton kallioista aluetta keskellä ruutukaavaa. Hämeen linnalla oli merkittävä osa kaavasommitelmassa määrittäen ruutukaavan korttelileveyden. Von Arbinin suunnittelemassa kaavasommitelmassa linnan bastionmuurin kärkienväli toistuu kortteleiden leveydessä. Suunnittelualueen kortteli on säilynyt paikallaan ensimmäisestä asemakaavasta lähtien. (Lyyra-Seppänen & Heiskanen 2014, 1-4.)



Kuva 5 Von Arbinin suunnittelema Hämeenlinnan ensimmäinen asemakaava vuodelta 1778. Hämeenlinnan kaupunginkirjaston Lydia.

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristöllä on merkittävä historiallinen yhtymä kirkolliseen rakentamiseen. Birger Jaarlin kadun varrella sijaitsee Hämeenlinnan vanha pappila rakennuskokonaisuuksineen. Ensimmäisen asemakaavan tullessa voimaan, pappilalle oli kaavoitettu tontti ruutukaava-alueelta, jonne se päätettiin siirtää Pyövelinmäen juurelta vuonna 1781. Nykyisin paikalla sijaitsevan Keskussekuntatalon seinässä olevan laatan mukaan vanhasta pappilasta tuli Fredrik Cygnaeuksen synnyinkoti vuonna 1807. 1870-luvun alussa vanha pappila määrättiin rakennettavaksi uudelleen sen sijaitessa järjestämättömällä tontilla ja olevan huonokuntoinen. Vanha pappila oli säilynyt keskustan tuhonneesta tulipalosta vuonna 1831 eikä enää 1830-luvulla noudattanut uutta, Engelin laatimaa, asemakaavaa ja sen tonttijakoa. Tontti järjestettiin asemakaavan mukaan ja pappila rakennettiin uudelleen vuonna 1875. Muutoksen myötä pappila ulottui asemakaavan mukaisesti Rauhan- ja Birger Jaarlin katujen kulmaan. Rauhankadun varteen sijoitettiin erillinen pappilan kansliarakennus. (Lindegqvist 1930, 274-277; Lyyra-Seppänen & Heiskanen 2014, osa B 8; Ripatti 1986, 16.)



Kuva 6 Hämeenlinnan kaupunkia kuvattuna lyseolta itään. Suunnittelualue näkyy kuvassa etualalla, jonne sijoittuu vuonna 1875 rakennettu vanha pappila ja vaalea kanslia rakennus. Kuva Hämeenlinnan kaupunginmuseon kokoelmista.

Keskuseurakuntatalo valmistui kokonaisuudessaan vuonna 1960, puurakenteisen vanhan pappilan paikalle, joka purettiin uuden rakennuksen tieltä. Seurakuntatalojen rakentamisen aika oli alkanut Visakankaan ja Hätilän seurakuntataloista, jotka valmistuivat vuosina 1941 ja 1956. Uusien tilojen tarpeeseen oli johtanut seurakunnan keskeisimmän työmuodon, jumalapalveluksen, suosion hiipuminen sotien jälkeisinä vuosikymmeninä. Seurakunnan toiminta laajeni ja sai uusia muotoja lapsi- ja nuorisotyön alkaessa. Seurakuntataloa oli kaivattu pitkään, sillä sen tarve olisi ollut ajankohtainen jo 1930-luvulla. Asia oli saanut erityistä huomiota vuoden 1936 piispantarkastuksessa. Jo tätä aiemmin oli tehty päätös seurakuntatalon ja sen yhteyteen tulevan pappilan rakentamisesta. Päätös ei ollut silti edennyt rakentamiseen asti. (Heikkilä 1989, 182-184; Koskimies 1966, 504; Teerijoki 2014, 632-635.)



Kuva 7 Vanha pappila sijaitsi samalla paikalla kuin Keskuseurakuntatalo nykyisin. Kuva Hämeenlinnan kaupunginmuseon kokoelmista.

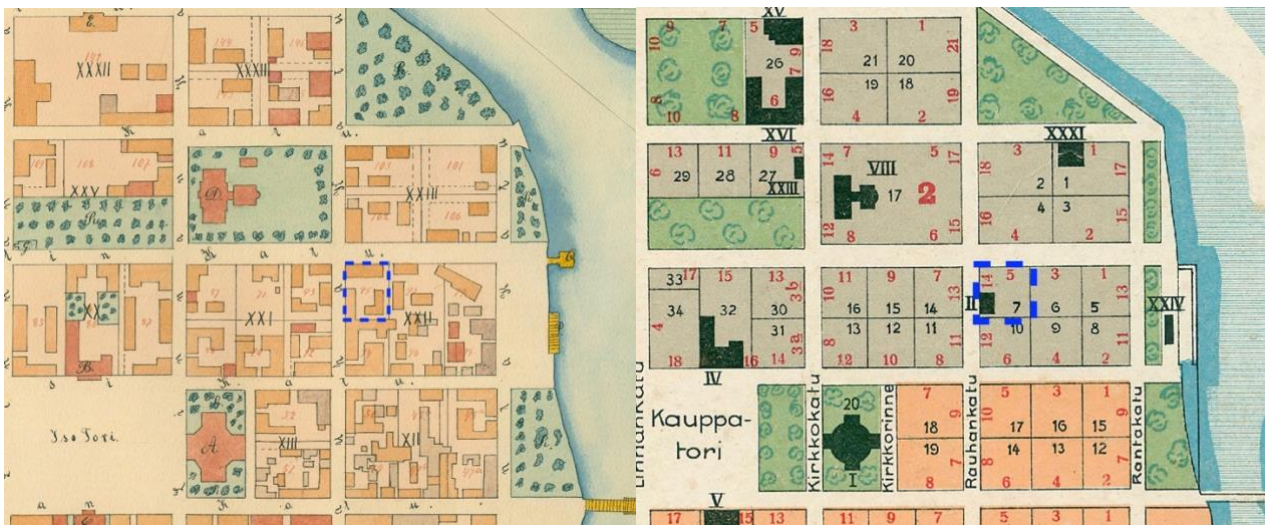
Keskuseurakuntataloon sijoitettiin tiloja seurakuntatoimintaa varten, kirkkoherranvirasto sekä virka-asuntoja. Vanha pappila oli sijainnut väljästi tontilla, nyt osa alkuperäisestä tontista jäi kerrostalon alle rakentamisen tiivistyessä. (Heikkilä 1989, 182-184.)

3.2.2 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on osa keskustan ruutukaavaa. Se on ollut Hämeenlinnan ensimmäisestä asemakaavasta lähtien kirkollisen rakentamisen paikka. Tontin rakentamisen eri vaiheille tyypillistä on ollut rakennusten sijoittuminen kiinni katulinjaan. Nykyisin tontilla sijaitseva Hämeenlinna-Vanajan seurakunnan Keskuseurakuntatalo muodostaa L-mallisen selkeän rajauksen Birger Jaarlin kadun ja Rauhankadun katulinjoihin nähden.

(35)

06.03.2024



Kuva 8 Hämeenlinnan kartta vuodelta 1892, jossa näkyy kaava-alueen ja sen lähiympäristön rakeisuus (vasemmalla). Hämeenlinnan karttaan vuodelta 1926 on merkitty julkiset rakennukset tummalla rasterilla (oikealla). Kaava-alueella sijaitsee ”pastorin kanslia”. Kaava-alue on rajattu karttoihin sinisellä katkoviivalla. Hämeenlinnan kaupunginkirjaston Lydia.



Kuva 9 Ote Hämeenlinnan opaskartasta vuodelta 1961, jossa näkyy kaava-alueelle juuri valmistunut, pohjanmuodoltaan L-mallinen Keskusseudakuntatalo. Vanhat kartat-verkkopalvelu.

(35)

06.03.2024

Punatiilinen Keskusseurakuntatalo on rakennettu vuosina 1952 ja 1960. Rakennuksen vanhimman osan on suunnitellut Olli Saijonmaa ja myöhemmin valmistuneen Mika Erno. Rakennus edustaa iältään keskusta-alueen suurinta rakennusryhmää 1960-luvulla valmistuneena rakennuksena (Lyyra-Seppänen & Heiskanen 2014, osa D.) (Alanen 1951; Ivars & Putkonen 2003, 66).



Kuva 10 Keskusseurakuntatalo sijoittuu Rauhankadun ja Birger Jaarlin kadun risteykseen.

Rinteeseen sijoittuvan, harjakattoisen rakennuksen pohjois-eteläsuuntainen linja, on kolmikerroksisena rakennuksen hallitsevin osa, itä-länsisuuntaisen seurakuntasalin jäädessä alisteiseksi. Rakennuksen arkkitehtuuri on tyypillistä 1950-luvun arkkitehtuuria ikkunasommitelmineen, parvekkeineen sekä kattomuotoineen. Rakennuksen osittainen valmistuminen vuosina 1952 (osa Rauhankadun puolesta) ja 1960 (L-osa katujen risteyksessä), näkyy hyvin pääsisäänkäynnin kohdalla käytetyssä materiaalivalinnassa, joka on verhoiltu mineriittilevyllä. Maanpäällisen rakennusmassan lisäksi rakennuksessa on kaksi kellarikerrosta.

Rakennuksessa on maanvarainen perustus, teräsbetoniset perusmuurit, kantavat massiivitiiliseinät sekä katteena peltikatto (A-insinöörit Suunnittelu Oy 2021, 13-14, 28).



Kuva 11 Keskuseurakuntatalo on säilyttänyt alkuperäisen ilmeensä. Kuva Hämeenlinnan kaupunginmuseon kokoelmista.

Rakennus on suojeltu Kantakaupungin yleiskaavassa 2035, vuonna 2019 tehtyyn maakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen rakennusinventointiin perustuen. ”Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt” rakennusinventointi keskittyi Hämeen maakunnan rakennusperintöön. Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1966, joten suojelun näkökulmasta rakennus on ollut silloin hyvin nuori eikä suojelua ole esitetty asemakaavatasolla. Lainvoiman saatuaan yleiskaava ohjaa asemakaavojen ja asemakaavamuutosten laatimista. Yksityiskohtaisempien selvitysten perusteella maankäyttö voi edelleen tarkentua asemakaavaa laadittaessa eikä yleiskaava ole siis suojelumääräyksiltään ehdottoman sitova.

3.2.2.1 Väestö

Kaava-alueella ei asuta. Hämeenlinnan keskusta-alueella asuu noin 8 400 ihmistä. Hämeenlinnan keskusta-alueen väestön ennustetaan kasvavan vuoteen 2030 mennessä etenkin vanhemman, yli 65-vuotiaiden, ikäluokan osalta. Maltillista väestönkasvua ennustetaan myös alle 15-vuotiaiden ryhmään. Viimeisen kymmenen vuoden aikana keskusta-alueelle on muuttanut 1431 ihmistä. Hämeenlinna on ollut 2000-luvulta alkaen pääsääntöisesti asukasluvultaan kasvava kunta. Väkiluku on kasvanut nettomuutolla muutamalla sadalla ihmisellä vuosittain. (Hämeenlinnan väestöennuste.)

(35)

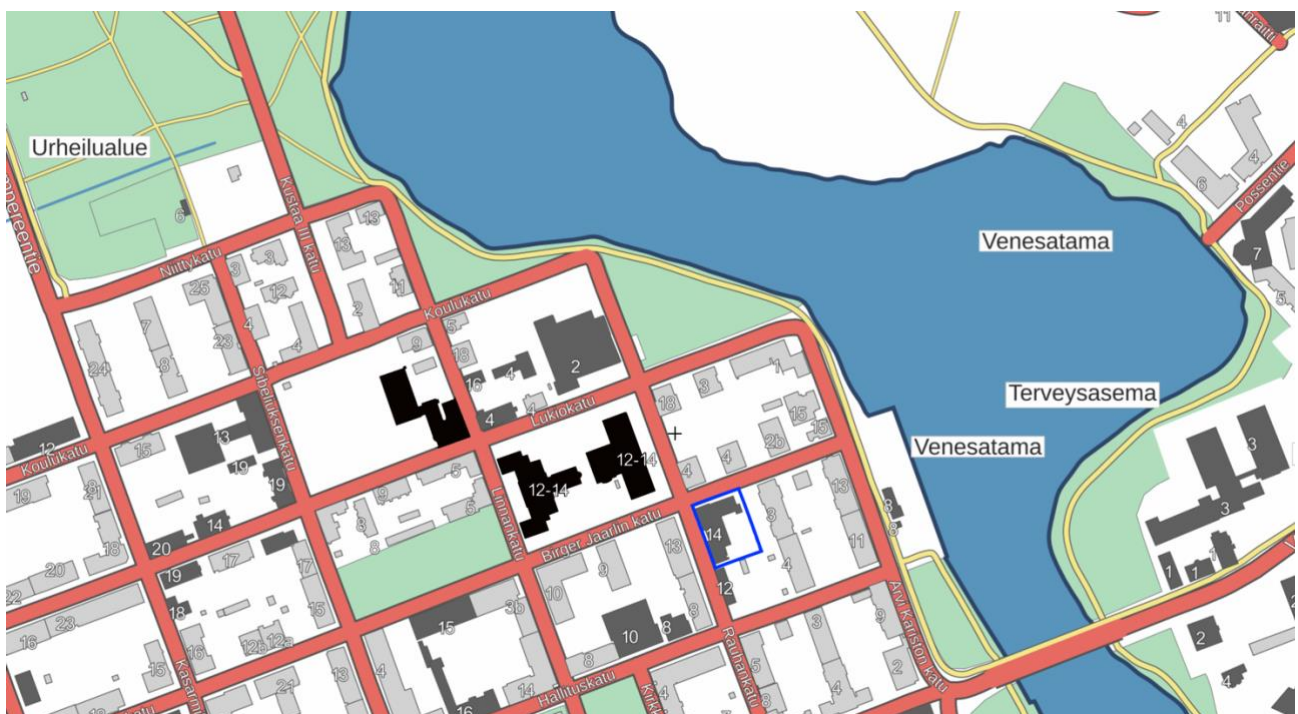
06.03.2024

3.2.2.2 Kaupunkikuva

Kaupunkirakenteellisesti kaava-alue on osa keskustan ruutukaava-aluetta. Alueen nykyinen rakennuskanta muodostaa mittakaavaltaan, materiaaleiltaan sekä tontille sijoittumisellaan eheän kokonaisuuden lähiympäristön kanssa.

3.2.2.3 Virkistys

Kaava-alue ei ole välittömässä yhteydessä viheralueverkostoon. Vanajaveden ympäri kulkeva, jalankulkuun tarkoitettu, rantareitti on tavoitettavissa korttelin etäisyydellä alueesta. Rantareitin varrella on leikkipuistoja, ulkokuntosali, vuokra- ja vierasvenelaituri sekä venesatamia, joista lähin on 100 metrin päässä kaava-alueesta. Alueesta luoteeseen on koulujen yhteydessä olevia liikuntasaleja.



Kuva 12 Kartta virkistysalueista. Ulkoilualueet on merkitty karttaan vihreällä ja liikuntasalit mustalla. Kaava-alue on merkitty karttaan sinisellä rajauksella.

3.2.2.4 Liikenne

Kaava-alue sijoittuu Rauhankadun ja Birger Jaarlin kadun risteykseen. Kadut eivät ole pääkatuja. Ne ovat molempiin suuntiin liikennöityjä katuja, joilla kadunvarsipysäköinti on sallittu. Birger Jaarlin katu on osittain nupukivikatu. Liikenne kaduilla on rauhallista. Kiinteistön läheisyydessä ei kulje pyöräilyteitä.



Kuva 13 Ote opaskartasta. Suunnittelualue ei sijoitu pääväylien varrelle. Kaava-alue on merkitty karttaan sinisellä ympyrällä.

Yllä olevassa kartassa Hämeenlinnan kaupungin pääkadut on merkitty ruskealla (Arvi Kariston katu) ja muut kadut valkoisella värillä (Rauhankatu ja Birger Jaarlin katu). Siniset nuolet osoittavat yksisuuntaistenkatujen ajosuunnan. Kaava-aluetta lähinnä oleva kevyenliikenteenväylä kulkee Vanajaveden rantaa myötäillen, alueelta itään. Kartan punainen viivasto esittää pyöräilyteitä, vihreä pyöräilyn rantareittiä ja pinkki viivasto pyöräilyä ajoradalla.

3.2.2.5 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella sijaitseva Keskuseurakuntatalo on arvotettu rakennusinventoinnissa vuonna 2019 "Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt", jossa inventoitiin Hämeen maakunnan rakennusperintöä. Rakennus on määritelty arvokkaaksi rakennushistoriallinen sekä maisema- ja kaupunkikuvallisin perustein: "Kohde ilmentää aikakautensa rakennustapoja ja -ihanteita sekä teknistä osaamista ja materiaalin käyttöä. Rakennus on säilyttänyt hyvin

(35)

06.03.2024

alkuperäispiirustusten mukaisen asun ja rakentamisajankohtansa rakentamistavan, arkkitehtuurin sekä alkuperäistä vastaavan käytön. Rakennus on osa maisemallisesti arvokasta kaupunkikuvaa ja katunäkymää.” Kohteen arvon määrittämisessä yhteistyötä ovat tehneet Museovirasto, Hämeen ELY-keskus sekä Hämeenlinnan kaupunki. Rakennusinventointiin perustuen rakennus on suojeltu Kantakaupungin yleiskaavassa 2035. Alueelta ei tunneta muinaisjäännöksiä.

3.2.2.6 Tekninen huolto

Alueella on olemassa kunnallistekninen verkosto. Kunnallistekniset päälinjat, vesihuolto, sähkö, tietoliikenne ja kaukolämpö, kulkevat katualueilla.

3.2.3 Maanomistus

Kaava-alue on kokonaisuudessaan Hämeenlinnan seurakuntayhtymän omistuksessa. Aloite kaavoitushankkeesta on tullut maanomistajan toimesta.



Kuva 14 Ote Hämeenlinnan kaupungin maanomistuskartasta, jossa yksityinen maanomistus on merkitty valkoisella värillä. Kaupungin omistama maa on merkitty vihreällä.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

Asemakaavanmuutos etenee vaiheittain vireilletulosta aloitusvaiheeseen, luonnosvaiheeseen ja edelleen ehdotusvaiheesta hyväksymiseen ja lainvoimaisuuteen.

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaava-alueella sijaitsee Keskusseudakuntatalo. Rakennus ei täytä työterveydelle asetettuja vaatimuksia terveellisestä ja turvallisesta työympäristöstä. Kuntotutkimuksessa esitetyt korjaustarpeet ovat mittavia ja haastavia toteuttaa. Seurakuntataloista tehdyn selvityksen mukaan on tarpeellista aloittaa kaavahanke asemakaavanmuutoksesta, joka sallii nykyisen käyttötarkoituksen lisäksi asuin-, liike- ja toimistorakentamisen korttelialueelle. Seurakuntatalon tilat ovat osittain liian ahtaat eivätkä vastaa seurakuntalaisten toiveisiin monipuolisemman harrastustoiminnan varmistamiseksi, saati toimivat nykyisen käytön laadukkaana toteutuksen paikkana. Rakennuksen runkojärjestelmän vuoksi tilojen muuttaminen tarvetta vastaaviksi ei ole mahdollista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vaiheet

Kaava-alue on kokonaisuudessaan Hämeenlinnan seurakuntayhtymän omistuksessa. Kaavoitukseen on ryhdytty maanomistajien aloitteesta. Asemakaavanmuutos on tullut vireille vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa, joka on hyväksytty kaupunkirakennelautakunnassa 14.12.2022. Kaupunki ja maanomistaja laativat erillisen maankäyttösopimuksen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 30.5.2023 ja se on nähtävillä koko hankkeen ajan kaupungin verkkosivuilla. Mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi jättää kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana.

Valmisteluvaiheessa on laadittu asemakaavaluonnos. Luonnoksesta esitetyt mielipiteet ja niihin laaditut vastineet esitellään kaavaselostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Ehdotusvaiheessa asemakaavaluonnosta on kehitetty eteenpäin ja laadittu asemakaavaehdotus. Ehdotusvaiheen kaava-aineistoon kuuluvat kaavakartta ja selostus. Kaupunkirakennelautakunta

asettaa kokouksessaan ehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolonaikana osalliset voivat tehdä asiasta muistutuksen. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta.

Asemakaavan hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan. Julkisen nähtävilläolon jälkeen asemakaavaehdotukseen tehdään korjaukset ja viedään kaupunkirakennelautakunnan ja kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Tavoitteena on asemakaavan hyväksyminen kaupunginvaltuustossa kesällä 2024.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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.

Hankkeesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kuvataan tarkemmin osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt. OAS on tämän selostuksen liitteenä.

Kaupunkirakennelautakunta merkitsi tiedoksi asemakaavan 2612 käynnistymisen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettamisen nähtäville kaavoitustyön ajaksi kokouksessaan 14.11.2023 §81, jonka jälkeen OAS asetettiin nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaavaprosessin ajan esimerkiksi kaupungin verkkosivuilla.

4.4 Yhteenveto kaavoituksen eri vaiheissa esitetyistä mielipiteistä

Yhteenveto annetuista lausunnoista sekä mielipiteistä ja vastineet niihin esitellään tarkemmin kaava-aineiston liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

5 Tavoitteet

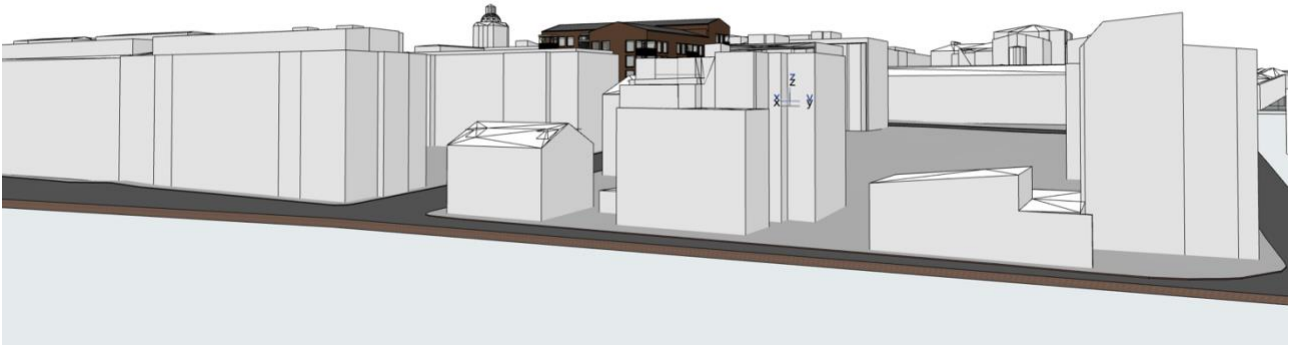
Asemakaavatyön tavoitteena on saavuttaa terveelliset ja turvalliset työ- ja harrastustilat seurakunnan käyttöön sekä lisätä ruutukaava-alueen asuntotarjontaa. Kaava-hankkeen tavoitteet ovat kaupungin strategisen suunnitelman, Hämeenlinnan Keskustavisio 2035, mukaiset. Kaava-

hanke tukee kestäväää elämäntapaa, jossa palvelut ovat tavoitettavissa jalan tai julkisilla kulkuvälineillä. Keskusta-asumisen kysyntä kasvaa yksin ja kaksin asuvien määrän kasvaessa. Keskustan elinvoiman säilymisen edellytyksenä on, että ruutukaava-alueella on saatavissa palveluja. Kirkollisen toiminnan jatkuminen kaava-alueella edistää tavoitetta. Kaavahanke vastaa myös Keskustavision 2035 tavoitteisiin kaavojen ja rakentamisen sekä uudisrakentamisen osalta, joita ovat muuntojoustavat tilat ja eri toimintojen sekoittuminen sekä olemassa olevan elinympäristön parantaminen.

5.1 Vaihtoehtojen kuvaus ja vaikutusten selvittäminen

Asemakaavaratkaisua on haettu yhteistyössä maanomistajien kanssa. Merkittävimpinä lähtökohtina ovat olleet asumisen ja kirkollisen rakentamisen mahdollistaminen nykyisestä kaavasta poiketen sekä rakennusoikeuden kasvattamisen mahdollisuudet.

Uudisrakentamisen eri vaihtoehtoja on tutkittu suhteessa olemassa olevaan rakennuskantaan luonnoksista laaditun havainnekuvamateriaalin avulla. Pääosin luonnokset ovat olleet massatutkielmia, joilla on vertailtu erilaisten rakennusmassojen soveltuvuutta tontille.

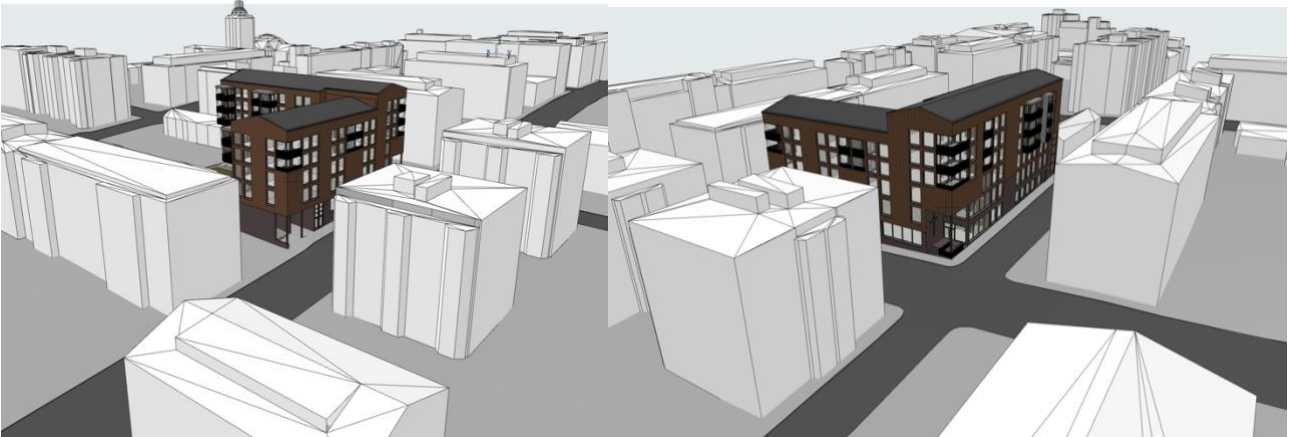


Kuva 15 Kaavaluonnosvaiheen massatutkielma, jossa suunniteltu uudisrakennus nousee hieman alueen muuta rakennuskantaa korkeammaksi. Kuva Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen.

Kaavaluonnosvaiheessa suunnitellun uudisrakennuksen enimmäiskerroskorkeus on kuusi. Rakennus jakautuu eheänä matalampaan ja korkeampaan osaan katujen suuntaisesti. Rakennus rikkoo hieman korkeudellaan kaupunkisilhuettia, kirkontornin edelleen hallitessa maisemaa Vanajaveden suunnalta.

(35)

06.03.2024



Kuva 16 ja Kuva 17 Kaavaluonnosvaiheessa suunnitellun uudisrakennuksen kerroskorkeus on kuusi Rauhankadun suuntaisesti ja rakennuksen matalamman osan viisi, Birger Jaarlin kadun suuntaisesti. Kuvat Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen.



Kuva 18 Kaavaluonnosvaiheen massatutkielma, jossa näkyy suunnitellun uudisrakennuksen ja olemassa olevan päiväkodin välille syntyvä, merkittävä mittakaavaero. Kuva Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen.

Kaavaluonnosvaiheen suunnitelmassa rakennusmassa on Rauhankadun suuntaisesti kuusikerroksinen. Suunnitelma ei huomioi viereiselle tontille sijoittuvaa yksikerroksista

päiväkotirakennusta. Birger Jaarlin kadun suunnassa rakennus sijoittuu tontin koillisrajaan kiinni, joka tekee tontista umpinaisen. Sisäpiha ei avaudu kadulle alueelle tyypillisesti. Suunnitelma aiheuttaa selkeän muutoksen kaupunkikuvaan.

5.2 Asemakaavaratkaisun kehitys ja perusteet

Asemakaavaratkaisu on kehittynyt kaavoitushankkeen edetessä. Kaavaehdotus huomioi kaupunkikuvan eheyden, yhteyden kulttuuriympäristöön ja alueen ajallisen kerroksellisuuden uudisrakentamisen ympäristöön sopeutumisella. Kaavaluonnosvaiheessa uudisrakentamisen enimmäiskorkeudeksi sallittiin kuusi. Kaavan jatkokehityksen tuloksena enimmäiskerroslukua on laskettu viiteen. Nykyinen rakennus on alueen muuta rakennuskantaa matalampi eikä näin ollen erotu maisemasta. Uudisrakentamisen korkeuden ei ole tarkoituksenmukaista nousta kaupunkisilhuettissa alueen muuta rakentamista korkeammaksi. Uudisrakentamisen arkkitehtuurille on annettu kaavassa määräyksiä rakentamisen laadun varmistamiseksi. Huolto- ja pelastusliikenteen järjestämiseksi tontin sisäpihalle Birger Jaarlin kadulta, rakennusalanrajaa on siirretty 4 metriä irti tontin koillisrajasta. Muutos parantaa uudisrakennuksen sopeutumista alueelle, jolle tyypillistä ovat avokorttelit.

6 Asemakaavan kuvaus

6.1 Kaavan rakenne

Asemakaavanmuutoksella osoitetaan kiinteistö 109-2-2-7 kokonaisuudessaan YKA-1 korttelialueeksi. Kaava-alueen laajuus on 1790 m². Rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä 5000 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuutta $e=2,8$ (kokonaisrakennusoikeus / kaava-alueen maa-ala). Kaava-alueen lähiympäristö on pääasiassa yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta. Alueesta luoteeseen on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Kaavahankkeessa alueelle tulee uusia asuntoja noin 26 kpl, joiden keskipinta-ala on 50 m².

6.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen ympäristön laatutavoitteina on säilyttää kaava-alueen ja sen lähiympäristön eheä rakennettu kokonaisuus, mutta samalla varmistaa kaupunkilaisten

käyttämien tilojen terveys- ja turvallisuus. Kaupunkikuvan kannalta muutokset pysyvät maltillisina ja suunniteltu uudisrakennus noudattelee vanhan Keskusseurakuntatalon ominaispiirteitä. Uudisrakentamisen arkkitehtuurille on kaavamääräyksissä osoitettu laatuvaatimuksia.

6.3 Aluevaraukset

Asemakaavanmuutos korvaa aiemman korttelialueen suunnittelualueella. Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Kaava-alue osoitetaan kokonaisuudessaan yhdistetyksi kirkkojen ja muiden seurakunnallisten, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (YKA-1). Alueelle voidaan sijoittaa myös maanalainen tila, jolle saa sijoittaa autopaikkoja sekä asumista palvelevia varasto-, teknisiä ja väestönsuojatiloja sekä niitä varten tarvittavia ajoluiskia, rakenteita ja teknisiä laitteita. Tilat saa sijoittaa kahteen tasoon (ma-3). Asemakaavan suurin sallittu kerrosluku on viisi (V). Tontin sisäpihalla suurin sallittu kerrosluku on yksi (I). Tontille osoitetaan rakennusoikeutta 5000 k-m², jonka jakautumisesta eri käyttötarkoitusten välille on eritelty kaavassa seuraavaa: YKA-1-korttelialueella ensimmäiseen kerrokseen (katutasoon) saa sijoittaa vain kirkollista ja muuta seurakunnallista toimintaa palvelevia tiloja. Ensimmäiseen kerrokseen saa lisäksi sijoittaa porrashuoneita ja muita asumista palvelevia teknisiä tiloja. Asuntoja ja asuntojen varastotiloja ei saa sijoittaa katutason kerrokseen. Lisäksi määrätään, että rakennukset on sijoitettava kiinni katutilaan Rauhankadun ja Birger Jaarlin katujen suuntaisesti. Tontin eteläosaan, pihakannelle, osoitetaan ohjeellinen oleskelu- ja leikkialue pihakannelle (le-k). Tonttiliittymä on Birger Jaarlin kadulta.

6.4 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävimmät välittömät ja välilliset vaikutukset. Kaavan vaikutuksia on arvioitu kaavoitustyön edetessä eri näkökulmista. Vaikutusten arvioinnin tueksi on kaavaprosessin aikana valmistunut rakennushistoriallisen selvitys sekä kaavan eri vaihtoehtoratkaisuja havainnoiva kuvamateriaalia. Vaikutuksia on arvioitu mm. suhteessa kaavatyön tavoitteisiin sekä

luonnosvaiheessa esitettyihin mielipiteisiin. Lausuntoja ja mielipiteitä on saatu luonnosvaiheesta esimerkiksi uudisrakentamisen sopeutumisesta kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön sekä ajalliseen kerroksellisuuteen, uudisrakentamisen arkkitehtuurin laadusta ja Evankelisluterilaisen kirkon yhteiskunnallisesta vaikutuksesta. Tarkempi selvitys esitetyistä mielipiteistä ja lausunnoista sekä niihin laadituista vastineista on selostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

6.4.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Rauhankatu 14 asemakaavanmuutoksessa merkittävimmät arvioitavat vaikutukset ovat kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset.

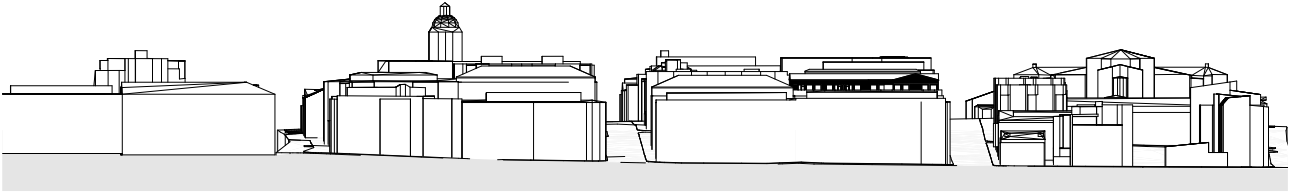
Suunnittelualue on ollut Hämeenlinnan kaupungin ensimmäisestä asemakaavasta lähtien kirkollisen rakentamisen paikka. Asemakaavanmuutoksen myötä paikanhistoria ei katoa vaan suunniteltu uusi rakennus palvelee edelleen seurakunnan toimintaa, mutta samalla rikastuttaa keskusta-aluetta uuden asuntokannan myötä. Asemakaavanmuutos mahdollistaa rakentamisen, joka vastaa seurakunnan toiminnan tilatarpeisiin nykyistä paremmin. Kaavamääräyksissä on huomioitu tontin kirkollinen historia osoittamalla osa rakennusoikeudesta tulevaisuudessakin kirkolliselle rakentamiselle.

Asemakaavanmuutoksen vaikutuksia kaupunkikuvaan on tutkittu havainnoivan kuvamateriaalin avulla. Suunnittelualueen lähiympäristön rakennuskannan kerroslukumäärä on viisi tai kuusi. Nykyinen Keskuseurakuntatalo on alueen tavanomaista rakennuskantaa matalampi eikä erotu kaupunkirakenteesta Keinusaaresta tai Vanajaveden suunnalta aluetta tarkasteltaessa.

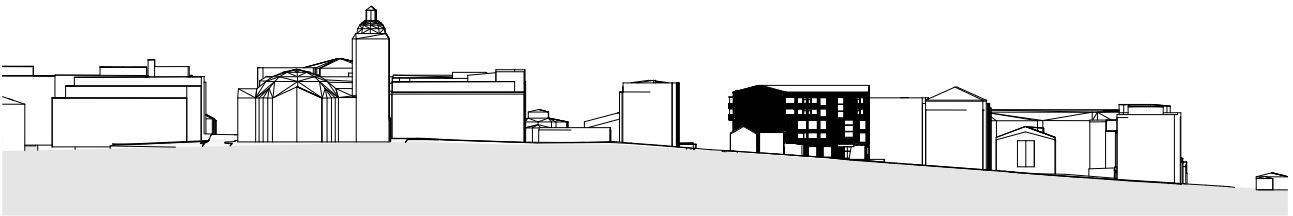
Uudisrakentamisen kaupunkikuvallisen sopeutumisen lähtökohtana voidaan pitää rakennusmassan sulautumista maisemaan. Asemakaavanmuutos sallii rakentamisen, jonka enimmäiskerrosluku on viisi. Kerrosluvun kasvu nykyisestä ei kaava-alueen rinnetontin ja alueelle tyypillisen rakentamiskorkeuden myötä näyttäydy maisemallisena muutoksena keskusta-alueen silhuettia Vanajaveden suunnalta, idästä tai pohjoisesta, tarkasteltaessa.

(35)

06.03.2024



Kuva 19 Kaupunkisilhuetti Vanajaveden suunnalta idästä. Suunniteltu uudisrakennus näkyy kuvassa tumman harmaalla sopeutuen hyvin maisemaan. Kirkontorni hallitsee näkymää. Kuva Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen.



Kuva 20 Kaupunkikuvaleikkaus, jossa suunniteltu uudisrakennus näkyy tumman harmaalla. Rakennus noudattelee korkeudeltaan olemassa olevaa rakennuskantaa. Kuva Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen.



Kuva 21 Asemakaavanmuutoksen vaikutuksia havainnollistava katujulkisivupiirustus Keskusseudakuntatalosta Birger Jaarlin kadulta. Vanha Keskusseudakuntatalon hahmo näkyy kuvassa katkoviivalla suunnitellun uudisrakennuksen kohdalla. Kuva Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen.



Kuva 22 Asemakaavanmuutoksen vaikutuksia havainnollistava katujulkisivupiirustus Keskusseudakuntatalosta Rauhankadulta. Vanha Keskusseudakuntatalon hahmo näkyy kuvassa katkoviivalla suunnitellun uudisrakennuksen kohdalla. Kuva Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen.

Tontin vanhan rakennuskannan purkamisen myötä on mahdollista ratkaista tontin pysäköinti maanalaisella pysäköinnillä. Muutoksella on positiivinen vaikutus ympäristöön, jossa paikoitukselta vapautunut tila tontin sisäpihalla voidaan käyttää oleskeluun ja viherrakentamiseen.

Uudisrakentamisen arkkitehtuurin laadulle on annettu kaavassa määräyksiä, jotta kaupunkikuva säilyy eheänä ja rakentaminen sopeutuu kulttuuriympäristöön: ” Rakennuksen massoittelu, julkisivut ja materiaalivalinnat on sovitettava rakennuksen arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan. Rakennuksen katu- ja päätyjulkisivut tulee tehdä punaisesta tiilestä. Korttelissa on uudisrakentamisessa sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian keräämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria. Rakennuksen teknisten tilojen, apu- ja yhteistilojen sekä hissi- ja porrashuoneiden massoittelu, julkisivut ja materiaalivalinnat on sovitettava rakennuksen kokonaisarkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan. Julkisivupinnan on muodostettava rauhallisen yhtenäisen yleisilme, eikä mahdollisten elementtisaumojen erottumista sallita. Rakennuksen kattomuoto tulee olla symmetrinen harja. Kaikki rakennuksen tilat mukaan lukien ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa rakennusmassan sisälle yhtenäisen vesikaton alapuolelle. Parvekkeet tulee lasittaa ja niiden tulee olla osa arkkitehtonista kokonaishahmoa, eikä niillä saa olla maahan tukeutuvaa runkorakennetta.” Edellä esitetyillä asemakaavamääräyksillä varmistetaan kaupunkikuvallisten vaikutusten pysyminen maltillisina. Punatiilen käyttö julkisivuissa on suunnittelualueen läheisyydessä olevalle kulttuuriympäristölle ominaista.

(35)

06.03.2024

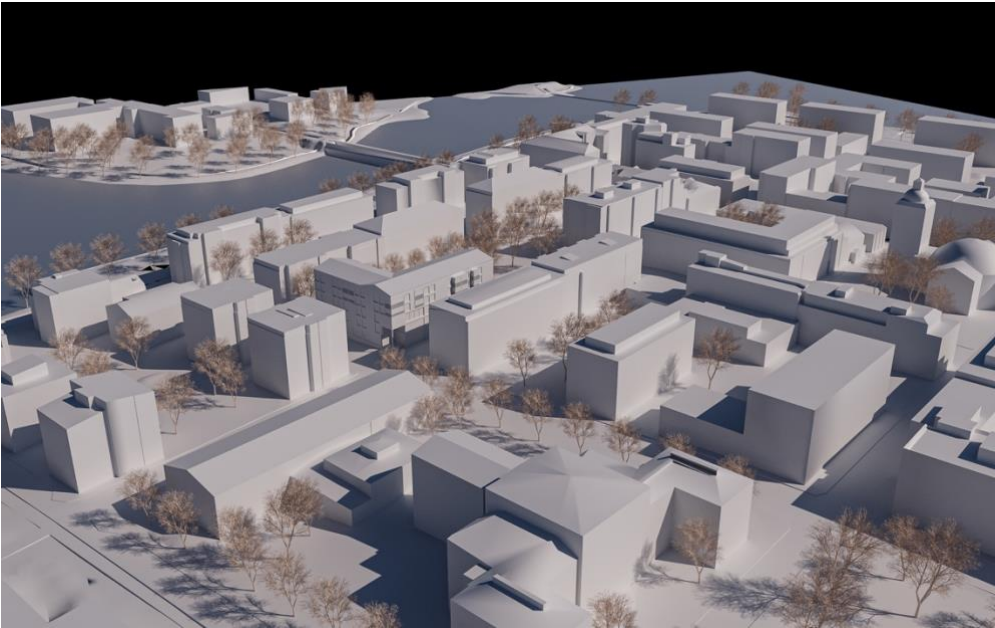
Kadun varteen sijoittuvat lamellitalot ovat tyypillisiä suunnittelualueen lähiympäristölle. Suunnittelualueella sijaitseva Keskusseudakuntatalo on ollut L-mallisena tästä poikkeava rakennus. Rakennukset muodostavat niin Rauhankadun kuin Birger Jaarlin kadunkin varteen selkeän rajauksen. Asemakaavanmuutoksen myötä tilanne ei muutu vaan kaupunkikuva pysyy samanlaisena. Hämeenlinnan lyseon lukio on läheisen kulttuuriympäristön hallitsevin rakennus avoimessa puistokorttelissaan. Suunniteltu uudisrakennus ei heikennä lyseon asemaa. Suurin kaupunkikuvallinen muutos tapahtuu Rauhankadun varrella, suunnittelualueetta etelästä lähestyttäessä. Viereiselle tontille sijoittuu puurakenteinen, 1900-luvun alussa rakennettu, yksikerroksinen päiväkotirakennus. Rakennusten välille syntyy havaittavissa oleva, mutta ei merkittävä mittakaavaero.



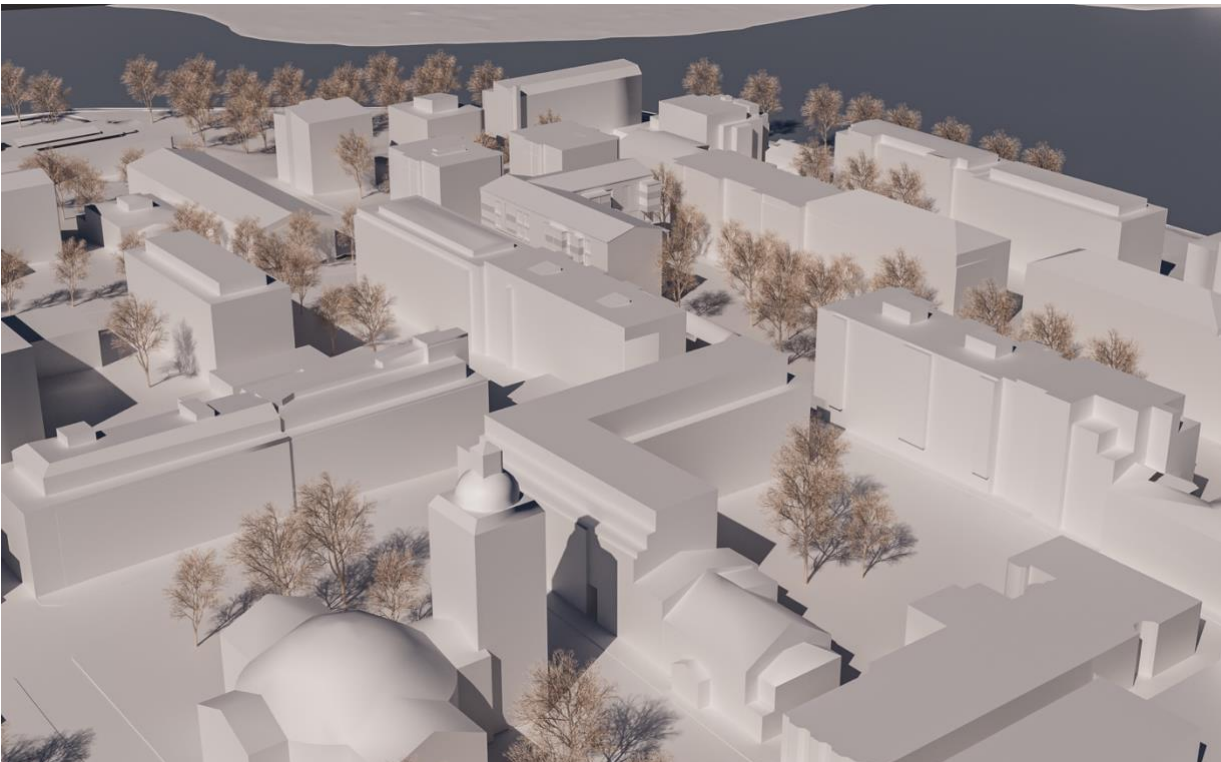
Kuva 23 Naapuritontin päiväkotirakennuksen ja uudisrakennuksen välille ei synny merkittävää mittakaavaeroa. Kuva Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen.

(35)

06.03.2024



Kuva 24 Kuvassa etualalla näkyvän Hämeenlinnan lyseon suhde suunniteltuun uudisrakennukseen on hallitseva. Kuva Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen.



Kuva 25 Uudisrakennus ei heikennä kuvassa etualalla näkyvän Hämeenlinnan seurakuntien kirkon asemaa. Kuva Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen.



Kuva 26 Asemakaavanmuutoksen vaikutuksia havainnollistava havainnekuva esimerkki toteutuksesta Keskusseudakuntatalosta Birger Jaarlin kadulta. Kuva Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen.

Keskusseudakuntatalo on valmistunut vuonna 1960 ja edustaa iältään keskusta-alueen suurinta rakennusryhmää. Arkkitehtuuriltaan rakennus ilmentää 1950-luvun arkkitehtonisia piirteitä rakennuksen ensimmäisen vaiheen rakentamiskaudelta. Rakennus on arvotettu maakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen rakennusinventoinnissa vuonna 2019, jossa inventoitiin Hämeen maakunnan rakennusperintöä. Rakennus on määritelty arvokkaaksi rakennushistoriallisin sekä maisema- ja kaupunkikuvallisin perustein: ”Kohde ilmentää aikakautensa rakennustapoja ja -ihanteita sekä teknistä osaamista ja materiaalin käyttöä. Rakennus on säilyttänyt hyvin alkuperäispiirustusten mukaisen asun ja rakentamisajankohtansa rakentamistavan, arkkitehtuurin sekä alkuperäistä vastaavan käytön. Rakennus on osa maisemallisesti arvokasta kaupunkikuvaa ja katunäkymää.” Kohteen arvon määrittämisessä yhteistyötä ovat tehneet Museovirasto, Hämeen ELY-keskus sekä Hämeenlinnan kaupunki. Rakennusinventointiin perustuen rakennus on suojeltu Kantakaupungin yleiskaavassa 2035.

Keskusseudakuntatalosta on tehty rakennushistoriallinen selvitys vuonna 2024, jossa on myös tunnistettu kohteen arvot. Uudisrakentamisen ja vanhan purkamisen myötä väistämättä menetetään olemassa olevia historiallisia arvoja. Asemakaavanmuutoksella saavutetaan kuitenkin uusia arvoja, joita ovat terveelliset ja turvalliset työ-, asuin- ja vapaa-ajan tilat.

Uudisrakentamisella, uusien asuntojen ja palveluiden säilymisellä keskustassa, on myönteisiä vaikutuksia ydinkeskustan kehitykselle. Energiatohakas uudisrakentaminen sekä keskusta-asuminen tukevat kestävää elintapaa. Kaavassa annetaan seuraavia kestävää elintapaa tukevia määräyksiä: ”Korttelissa on uudisrakentamisessa sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa. Mikäli tontti liittyy yhteiskäyttöjärjestelmään, yhteiskäyttöautoja voidaan osoittaa siten, että yksi yhteiskäyttöautopaikka vastaa neljää autopaikkaa. Yhtä tonttia kohden voidaan ottaa käyttöön yksi yhteiskäyttöauto. Lisäksi autopaikkoja voi osoittaa enintään 500 m päässä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.

Pysäköintitiloissa tulee vähintään 20%:lla autopaikoista olla latausmahdollisuus. Vähintään puolet pyöräpysäköintipaikoista on rakennettava lukittavaan ja katettuun tilaan, johon on helppo käynti pyörän kanssa.”

Hämeenlinnan seurakuntayhtymällä on toimintaansa liittyen runsaasti tiloja. Rakennusten määrä vaatii seurakunnalta voimavaroja ylläpitää ja huoltaa omaisuuttaan. Käytössä olevista, runsaasta 70 tilasta tai rakennuksesta, seurakuntataloja on yhdeksän rakennusta. Mitkä ovat ne rakennukset, jotka palvelevat seurakunnan toimintaa parhaiten ja ovat Hämeenlinnan seurakuntayhtymälle arvokkaimpia? Keskusseudakuntatalo ei erotu joukosta erityisenä. Rakennuksessa ei ole tiloja, joita muualla ei olisi. Sen sijaan rakennuksen tilat ovat käytävämäiset, eikä tilojen muunneltavuus ole mahdollista rakennuksen runkojärjestelmän vuoksi.

(35)

06.03.2024



Kuva 27 Asemakaavanmuutoksen vaikutuksia havainnollistava havainnekuva esimerkki toteutuksesta Keskusseudakuntatalosta. Kuva Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen.

Hämeenlinnan seurakuntayhtymällä on kirkkolailla suojeltuja kirkkoja: Hauhon, Hämeenlinnan, Lammin, Rengon, Tuuloksen ja Vanajan kirkot. Laki rakennusperinnön suojelemisesta nojalla on suojeltu Vanajan vanha pappila. Valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen joukkoon kuuluvat Ahveniston hautausmaa rakennuksineen, Hauhon kirkonkylä kirkollisine rakennuksineen, Hämeenlinnan ja Lammin kirkkojen ympäristöt sekä Tuuloksen historiallinen kirkkomaisema. Näiden historiallisesti arvokkaiden kokonaisuuksien vaaliminen on seurakunnalle ensisijaista.

6.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset esitellään tarkemmin kaavaselostuksen liitteessä.

7 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteutumista havainnollistaa Keskusseuduntatalon viitesuunnitelma.

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun asemakaava on saanut lainvoiman kuulutuksella.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Sähköpostit muotoa etunimi.sukunimi@hameenlinna.fi

Kaupunkirakennepalvelut:

Jari Mettälä – maankäytön suunnittelujohtaja, p. 050 454 4292

Tuija Aaltonen – arkkitehti, p. 040 520 4942

Kaavoitusta tukevat asiantuntijat:

Jenni Sabel – suunnittelupäällikkö, infra, p. 050 572 1450
