

KESKUSTA 4. KAUP.OSA

ASEMAKAAVAN MUUTOS

## FREDRIKA-TALO SEKÄ PALOKUNNANKATU 3, 5 JA 7

### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

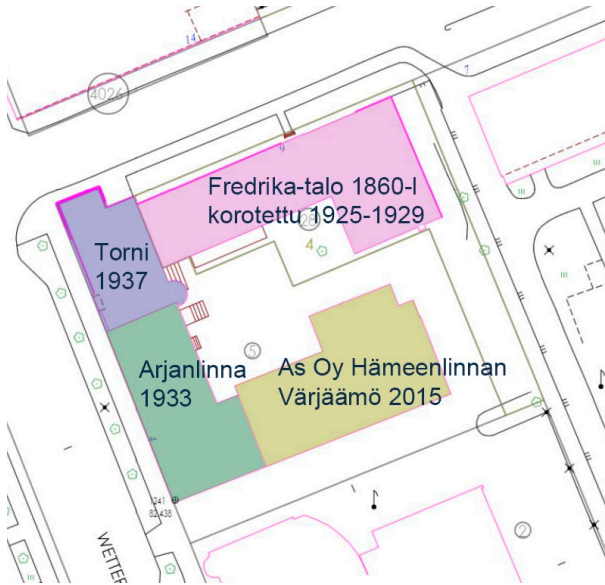
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (oas) kerrotaan, miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.



Kuva 1. Aluerajauskartta.

Suunnittelualue kattaa 4. kaupunginosan korttelit 12 ja 13. Kaavalla muutetaan Fredrika-talo asuin- ja liikerakennukseksi. Sen lisäksi Palokunnankatu 3, 5 ja 7 edustalla sijaitsevat

pysäköintitaskut jalkakäytävineen lunastetaan ja liitetään osaksi katualuetta. Kaavateknisistä syistä suunnittelualue kattaa kokonaisuudessaan korttelit 12 ja 13.



Kuva 2. Fredrika-talon sijainti nykyisessä Wetterhoffin rakennusryhmässä.



Kuva 3. Katualueeksi lunastettavat alueet kortteleissa 12 ja 13 osoitteessa Palokunnankatu 3, 5 ja 7, on rajattu punaisella värillä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä koko hankkeen ajan seuraavissa paikoissa:

- verkkosivut [www.hameenlinna.fi/kaavoitus](http://www.hameenlinna.fi/kaavoitus) > Vireillä olevat kaavat > 2630 Fredrika-talo sekä Palokunnankatu 3, 5 ja 7
- kaupunkirakennepalvelut, Wetterhoffinkatu 2, 2.krs, PL 84, 13100 HÄMEENLINNA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa kirjallisen mielipiteen, joka

- lähetetään postiosoitteeseen Kaupunkirakennepalvelut, PL 84, 13100 HÄMEENLINNA

- tuodaan Palvelupiste Kastelliin palvelupisteen aukioloaikoina Wetterhoffinkatu 2, 13100  
HÄMEENLINNA
- sähköpostilla Kaupunkirakenteen asiakaspalveluun: [kaupunkirakenne@hameenlinna.fi](mailto:kaupunkirakenne@hameenlinna.fi)

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Kaavahankkeesta voi esittää kysymyksiä ja palautetta suunnittelijalle koko hankkeen ajan. Virallinen palaute kaavahankkeesta annetaan kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävilläoloaikoina. Nähtävilläolosta ilmoitetaan osallisille kuulutuksilla Kaupunkiuutisissa ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla osoitteessa [hameenlinna.fi/ilmoitustaulu](http://hameenlinna.fi/ilmoitustaulu). Kaava-alueen kiinteistöjen omistajia sekä naapureita tiedotetaan nähtävilläoloajoista myös kirjeellä.

## OSALLISET

Osallisia ovat ne, joiden etuihin tai oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Näitä ovat mm:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
- asiantuntijaviranomaiset

## VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, virkistykseen, maisemaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

## SUUNNITTELUN TAUSTATIETOA - VIREILLETULO

Fredrika Wetterhoff -säätiö on jättänyt kaupungille Palokunnankadulla sijaitsevan Fredrikatalon myyntiä koskevan ennakkokantapyynnön ja anomuksen kiinteistöä koskevan asemakaavan muuttamisesta. Kaupungin hallintosäännön 4. luvun 28 §:n mukaan kaupunginhallitus antaa kaupungin ennakkokannan konserniohjeen edellyttämissä asioissa siltä osin kuin asiaa ei ole määrätty kaupunginjohtajan tai talousjohtajan tehtäväksi.

Kaupunginvaltuuston 13.12.2021 päättämän konserniohjeen mukaan konsernijohdon ennakkokanta haetaan mm. silloin kun kyseessä on liiketoiminnan tai sen merkittävän osan myyminen sekä toimintaan nähden merkittävän omaisuuden tai oikeuksien (ml. immateriaalioikeudet) hankkiminen, myyminen, vuokraaminen, luovuttaminen tai

panntaaminen. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 16.5.2022 päättänyt osaltaan hyväksyä Fredrika Wetterhoff -säätiön esityksen kiinteistön myynnin käynnistämisestä ja lähettää asian edelleen kaupunkirakenteen toimialalle valmisteltavaksi.

Hämeen liiton inventoinnissa kohde on merkitty arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Samassa yhteydessä kaupunki lunastaa Palokunnankadun varressa sijaitsevat pysäköintitaskut ja liittää ne viereiseen katualueeseen.

#### TAUSTATIETOA KOHTEESTA

Vuonna 1885 toimintansa aloittanut Fredrika Wetterhoffin työkoulu siirtyi silloisen Panimokadun varteen rantatontille 1893. Koulun vanhin tiilirakenteinen osa oli asuinrakennus ilmeisesti jo 1860-luvulta, jolloin tontti oli kunnallisneuvos J.F. Lönnholtzin omistuksessa. Talo korjattiin työkoululle sopivaksi; yläkertaan tehtiin avarat kutomosalit, johtajattaren asunto sekä oppilasasuntoja. Alakertaan valmistuivat luentosali, oppilashuoneita, värjäystilat, puusepänverstas ja myymälä. Vuodelta 1878 on säilynyt ulkoasun muutospiirustus. Rakennuksen keskiosaa korotettiin vuonna 1925 yhdellä kerroksella arkkitehti Lambert Petterssonin suunnitelman mukaan. Värjäämö on rakennettu pihan puolelle vuonna 1927. Vuonna 1929 Palokunnankadun puoleinen osa, korotettiin kolmikerroksiseksi rakennusmestari Onni A. Purasen johdolla. Torin puoleinen asuntolasiipi Arjanlinna on vuodelta 1933 ja se on rakennusmestari Vihtori Longan käsialaa. Samoilta ajoilta on kaupunginpuutarhuri Veli Sorman pihasuunnitelma. Kadun kulmassa sijaitseva viisikerroksinen tiilirakennus ”Torni” on vuodelta 1937, suunnittelijana arkkitehti Harry W. Schreck. Mika Ernon suunnittelema lisäsiipi ”Maijala” sisäpihan puolella on vuodelta 1962. Vuonna 1991 Wetterhoffista tuli osa Hämeen ammattikorkeakoulua (HAMK). Sitä varten rakennettiin samaan kortteliin muotoilun koulutusta varten Esko Kahrin suunnittelema moderni uudisrakennus (Wetteri). Wetterhoffin vanhat rakennukset siirtyivät Fredrika Wetterhoff-säätiön hallintaan. Muotoilun koulutus siirrettiin HAMK:n kampukselle Visamäkeen 2008. Nykyään uudisrakennuksessa on muun muassa Hämeenlinnan kaupungin tiloja ja toimistoja.





Kuva 4. Fredrika-talon ensimmäinen vaihe ("Työkoulu Palokunnankadulla").



Kuva 5. Fredrika-talo Vanajaveden suunnasta ("Hanna-opisto rannasta").



Kuva 6. "Hanna-opiston pääty".



Kuva 7. Rakennukset pihalta päin. Siellä on sijainnut kasvimaata.



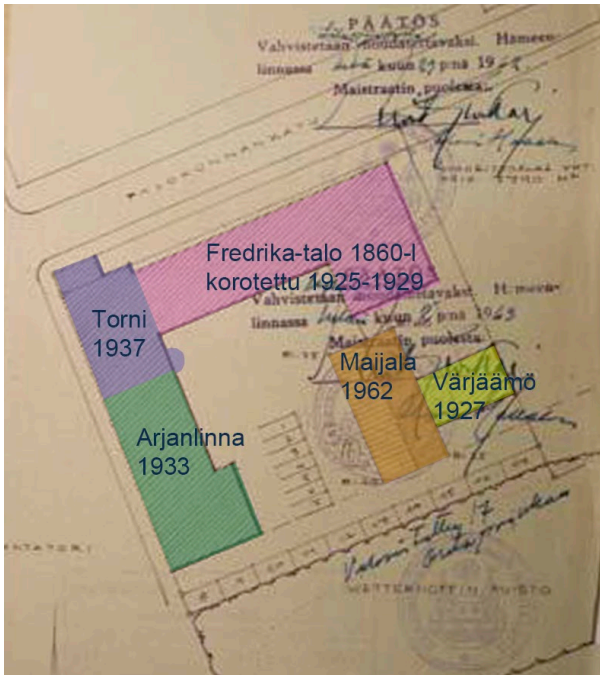
Kuva 8. Wetterhoffin rakennuksia Hämeensaaren suunnasta 1930-luvulla, kun Arjanlinna on rakennettu.



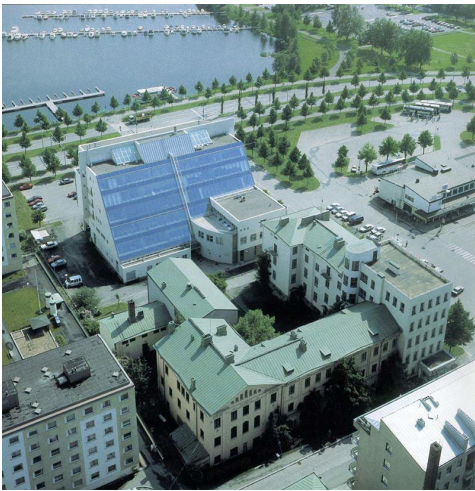
Kuva 9. Wetterhoffin rakennukset 1930-luvun lopulla, jolloin Arjanlinna ja Värjäämö sijaitsivat vielä veden äärellä.



Kuva 10. Vanhan osan nykyinen 3-kerroksinen fasadi.



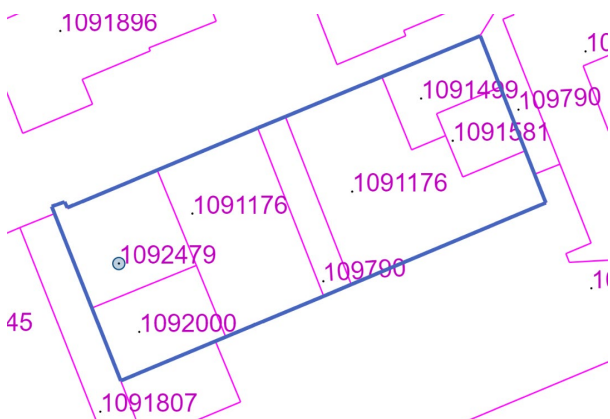
Kuva 11. Vuoden 1962 asemapiirroksessa näkyvät kaikki Wetterhoffin silloiset rakennukset.



Kuva 11. Ilmakuva Wetterhoffin korttelista ennen Värjäamon ja Majjalan purkamista.

### Kaavoitustilanne

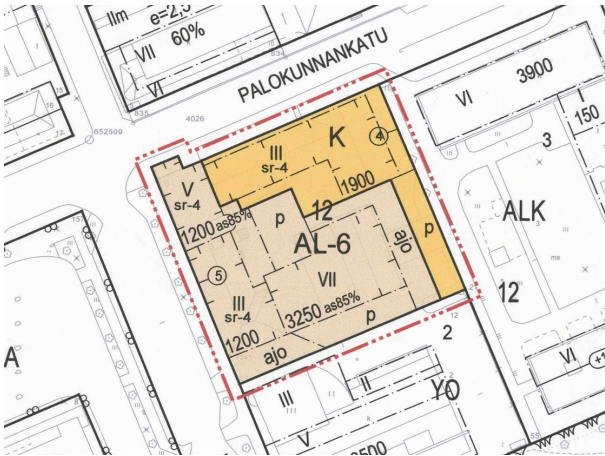
Alueella on voimassa 7 eri kaavaa.



Kuva 12. Kaavaindeksi suunnittelualueesta.

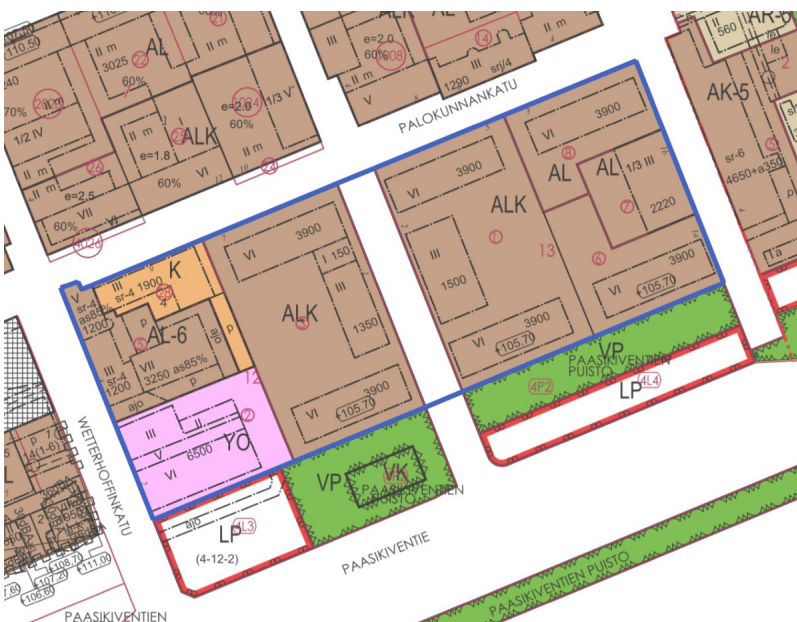


Viimeinen Wetterhoffin kiinteistöjä koskeva kaavamuutos on vahvistunut 25.10.2012. Siinä Fredrika-talo on erotettu omalle tontilleen ja sillä on aluevarausmerkintä K (Liike- ja toimistorakennusten korttelialue). Kerrosluku on III ja rakennusoikeutta 1900 k-m<sup>2</sup>. Fredrika-talolla on suojelumerkintä sr-4 (Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt on tehtävä niin, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy). Tontille on lisäksi osoitettu pysäköintiä (p).



Kuva 13. 25.10.2012 vahvistunut asemakaava (2479).

Suunnittelualueen voimassa olevassa asemakaavassa esiintyvät lisäksi merkinnät Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myös näyttely- ja kokoontumistiloja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, jotka soveltuvat sijoitettavaksi asumisen yhteyteen (AL-6), Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue (ALK) ja Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO).



Kuva 14. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.



Kantakaupungin yleiskaavassa 2035 Fredrika-talon tontti on merkitty liike- ja toimistopainotteiseksi keskustatoimintojen alueeksi (CK) ja asumispainotteiseksi keskustatoimintojen alueeksi (CA). Lisäksi Wetterhoffin rakennukset on merkitty Suojeltavaksi rakennusryhmäksi (harmaa pallo). Lisäksi Palokunnankadun varsi on merkitty Arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (vaakaviivoitus). Alueen suunnittelun lähtökohdaksi on otettava kulttuurihistoriallisesti merkittävä ympäristö, jonka arvot säilytetään. Asemakaavoitettavilla alueilla suojelu ratkaistaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen ja muut suoritettavat toimenpiteet on sopeutettava rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, taajamakuullisiin, kulttuurihistoriallisiin ja/tai maisemallisiin arvoihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten sijoitteluun, mittakaavaan, mittasuhteisiin ja materiaalivalintoihin.



Kuva 15. Ote Kantakaupungin yleiskaavasta 2035

Maakuntakaavassa 2040 alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C).



Kuva 16. Ote maakuntakaavasta 2040.

## SELVITYKSET:

- Kyliä ja kortteleita Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvitys. Putkonen, L. & Ivars, M. 2003.
- Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt. Hämeen liitto 2020.
- Wetterhoff. Rakennushistoriallinen selvitys. BST Arkkitehdit 26.5.2011

## MUUT LÄHTEET

- <https://wetterhoff.muistele.fi/wetterhoff-esittely/>
- <https://www.wetterhoff.fi/img/file.php?id=1042> (19.6.2023)
- [https://fi.wikipedia.org/wiki/Wetterhoffin\\_kotiteollisuusopisto](https://fi.wikipedia.org/wiki/Wetterhoffin_kotiteollisuusopisto) (19.6.2023)

## LISÄTIETOJA SUUNNITTELIJOILTA

Kaupunkirakennepalvelut

Tuula Leppämäki, arkkitehti tuula.leppamaki@hameenlinna.fi p. 040 7592206

Lasse Majuri - kaavoituspäällikkö, lasse.majuri@hameenlinna.fi p. 0407076158

Kaupunkirakenteen palvelupiste mypalvelupiste@hameenlinna.fi p. 03 6212310

## KAAVOITUKSEN ETENEMINEN

<b>VIREILLETULO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaavoitus on tullut vireille vuoden 2022 kaavoituskatsauksen yhteydessä</li> </ul>
<b>OAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- OAS saatavilla 22.6.2023 alkaen koko suunnittelun ajan</li> <li>- nähtävillä olosta ilmoitetaan verkkosivulla</li> <li>- mahdollisuus esittää mielipiteitä</li> </ul>
<b>LUONNOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaavaluonnos käsitellään kaupunkirakennelautakunnassa syksyllä 2023</li> <li>- Järjestetään valmisteluvaiheen kuuleminen, mistä ilmoitetaan verkkosivuilla <a href="http://www.hameenlinna.fi/kaavoitus">www.hameenlinna.fi/kaavoitus</a>, kuulutuksella Kaupunkiuutisissa sekä kirjeitse osallisille. Viranomaisilta pyydetään lausunnot.</li> <li>- Kaavan valmistelun aikana saatuihin mielipiteisiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy kaavan verkkosivulta <a href="http://www.hameenlinna.fi/kaavoitus">www.hameenlinna.fi/kaavoitus</a></li> <li>- Mahdollisuus antaa mielipide</li> </ul>
<b>EHDOTUS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaavaehdotus esitellään kaupunkirakennelautakunnalle arviolta keväällä 2024</li> <li>- Luonnoksesta saatuihin mielipiteisiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy kaavan verkkosivulta <a href="http://www.hameenlinna.fi/kaavoitus">www.hameenlinna.fi/kaavoitus</a></li> <li>- Lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa.</li> <li>- Kaavaehdotus pidetään nähtävillä 30 päivää. Julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <a href="http://www.hameenlinna.fi/kaavoitus">www.hameenlinna.fi/kaavoitus</a>, kuulutuksella Kaupunkiuutisissa sekä kirjeitse osallisille</li> <li>- Viranomaisilta pyydetään lausunnot</li> <li>- Mahdollisuus tehdä muistutus</li> </ul>
<b>HYVÄKSYMINEN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaavamuuotos tuodaan hyväksymiskäsittelyyn arviolta loppukevästä 2024</li> <li>- Ehdotuksesta saatuihin muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy kaavan verkkosivulta <a href="http://www.hameenlinna.fi/kaavoitus">www.hameenlinna.fi/kaavoitus</a></li> <li>- Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen</li> <li>- Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan</li> <li>- Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävillä olon aikana</li> <li>- Valitusaika 30 vrk kaupunginvaltuuston päätöksen julkipanosta</li> <li>- Kaava tulee voimaan kuulutuksella</li> </ul>