

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Raatihuoneenkadun virastotalot (nro. 2609)

Kaupunkirakennepalvelut / Kaavoitus

4.4.2024

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	2
2.1	Suunnittelualueen historiaa	2
2.2	Kaavoitustilanne	5
2.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	5
2.2.2	Maakuntakaava.....	6
2.2.3	Yleiskaava	7
2.2.4	Voimassa oleva asemakaava / -kaavat	8
2.3	Suunnittelun taustaa	9
2.3.1	Tehdyt selvitykset	9
2.3.2	Kaavoituksen aikana tehtävät selvitykset.....	9
2.4	Suunnittelualueen nykytila ja edellytykset	9
2.4.1	Rakennuskanta.....	9
2.4.2	Viherympäristö.....	11
2.4.3	Liikenneympäristö.....	11
2.4.4	Maanomistus	11
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 Suunnittelualueen sijainti rajattuna ilmakuvasa.	1
Kuva 2 Raatihuoneenkatu 9-11 1930-1940-luvulla. Kuvaan merkitty pisteviivalla tekstissä mainittu Willgrenin talo. (alkuperäinen kuva: Hämeenlinnan kaupunginmuseo)	3
Kuva 3 Raatihuoneenkatu 9:n rakennuksia noin 1910 Kirkkorinteestä kuvattuna. Kuvaupotuksessa sama näkymä 30-50 vuotta myöhemmin. (kuvat: Hämeenlinnan Kaupunginmuseo)	4
Kuva 4 Vuodelta 1962, Linnankadun varteen merkittynä likimääräisesti suunnittelualueen rakennukset. (alkuperäinen kuva: Hämeenlinnan Kaupunginmuseo)	5
Kuva 5 Suunnittelualue merkittynä keltaisella tähdellä maakuntakaavan kartalla.	6
Kuva 6 Karttaote Hämeenlinnan torin RKY-alueesta (merkittynä sinisellä vaakarasterilla) sekä virastotalojen tontit rajattuna oranssilla. (kuva: Museovirasto)	7
Kuva 7 Suunnittelualue merkittynä yleiskaavakartalla.....	7
Kuva 8 Ote voimassa olevasta asemakaavakartasta, jossa suunnittelualue rajattuna oranssilla viivalla.....	8
Kuva 9 Valokuva joulukuulta 2022 Raatihuoneenkadulta länteen.....	10
Kuva 10 Valokuva Kirkkorinteestä etelän suuntaan.	10
Kuva 11 Valokuva Raatihuoneenkatu 11 alapihalta.	11
Kuva 12 Kartta maanomistuksesta. Suunnittelualue on rajattuna oranssilla.	12

Taulukkoluetelo

Taulukko 1 Taulukko kaavoituksen etenemisestä	15
---	----

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

Alueelle laaditaan asemakaavan muutos, johon on merkitty mahdolliset käyttötarkoitusten muutokset, rakennussuojelun merkinnät sekä täydennysrakentamiseen liittyvät määräykset.

1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Keskustan (4.) kaupunginosassa. Se kattaa kiinteistöt 109-4-7-2023 ja 109-4-7-22. Suunnittelualueen koko on noin 0,4 ha (4194.4 m²).



Kuva 1 Suunnittelualueen sijainti rajattuna ilmakuvassa.

Kiinteistöt sijaitsevat osoitteissa: Raatihuoneenkatu 11 ja Raatihuoneenkatu 9.

1.3 Suunnittelun määrittely ja tavoitteet

Asemakaavan muutostyössä on tarkoitus tutkia vanhojen virastorakennusten suojelutarpeet, purkamisen mahdollisuudet ja selvittää käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen mahdollisuudet. Alueelle tavoitellaan liike- ja pysäköintitiloja sekä mahdollisesti asumista.

2 Suunnittelun lähtökohdat

Rakennukset ovat vuosien varrella olleet pääosin toimistokäytössä. Kiinteistöt ovat kaupungin omistuksessa ja tänä päivänä niiden käyttöaste on laskenut ja on ajankohtaista ryhtyä suunnittelemaan tulevaisuuden kehityssuuntia. Vanhojen virastotalojen tontteja kehitetään pääasiassa rakenteellisen pysäköinnin sijoittumiselle, asumiseen sekä liiketiläkäyttöön. Katutasoon sijoitetaan liiketiloja ja ylempiin kerroksiin asuntoja. Kaavoitettava alue saattaa laajentua Hämeen suojan tontin suuntaan suunnittelun edetessä.

2.1 Suunnittelualan historiaa

Tontit sijoittuvat Hämeenlinnan historialliseen ruutukaavakeskustaan, torin kulmaukseen. Hämeenlinnan kaupunki siirrettiin Kustaa III:n 1775 tekemän päätöksen perusteella linnan pohjoispuolelta nykyiselle paikalleen. Linnoitustoimen päällikkö Magnus von Arbin laati 1778 asemakaavan, jonka perusteella siirto toteutettiin vuoteen 1784 mennessä. Kaavassa näkyivät Turun tien ja Hämeen linnan suunnista tulevat puistoakselit, joiden leikkauskohdassa oli tori ja sen laidalla kirkko. Hämeenlinnan tori on tyypillinen ruutukaavakaupungin aukio, jonka ympärille kaupungin kirkko sekä tärkeimmät julkishallinnon ja liike-elämän rakennukset ovat keskittyneet. (Museovirasto)

Toria reunustavat idässä kirkko ja sen edustan kirkkopuisto, etelässä raatihuone, pohjoisessa lääninhallitus ja lännessä Kopinkulma sekä Hämeentorin rakennukset. Myöhemmin lisää hallinnon, pankkitoiminnan sekä liike-elämän rakennuksia on rakentunut torin laidalle.

Kirkon ja Wetterhoffin välinen alue säästyivät tulelta Hämeenlinnan palossa vuonna 1831, joten täällä alueella oli kaupungin vanhimmat rakennukset, osa jopa vanhasta kaupungista 1700-luvun lopulla siirrettyjä. (Hämeenlinnan Lydia) Osoitteessa Raatihuoneenkatu 11 oli vuoteen 1967 asti yksi näistä rakennuksista; Hämeenlinnan vanhin rakennus, Willgrenin talo. Vuonna 1905 liiketalo oli suunniteltu laajennettavaksi koko tontin kattavaksi kokonaisuudeksi nykyiseen osoitteeseen Raatihuoneenkatu 9-11, mutta suunnitelma toteutui vain osittain.



Kuva 2 Raatihuoneenkatu 9-11 1930-1940-luvulla. Kuvaan merkitty pisteviivalla tekstissä mainittu Willgrenin talo. (alkuperäinen kuva: Hämeenlinnan kaupunginmuseo)



Kuva 3 Raatihuoneenkatu 9:n rakennuksia noin 1910 Kirkkorinteestä kuvattuna. Kuvaupotuksessa sama näkymä 30-50 vuotta myöhemmin. (kuvat: Hämeenlinnan Kaupunginmuseo)

Rakennukset purettiin vuonna 1968, kun Kanta-Hämeen säästöpankin talo rakennettiin.



Kuva 4 Vuodelta 1962, Linnankadun varteen merkittynä likimääräisesti suunnittelualueen rakennukset. (alkuperäinen kuva: Hämeenlinnan Kaupunginmuseo)

2.2 Kaavoitustilanne

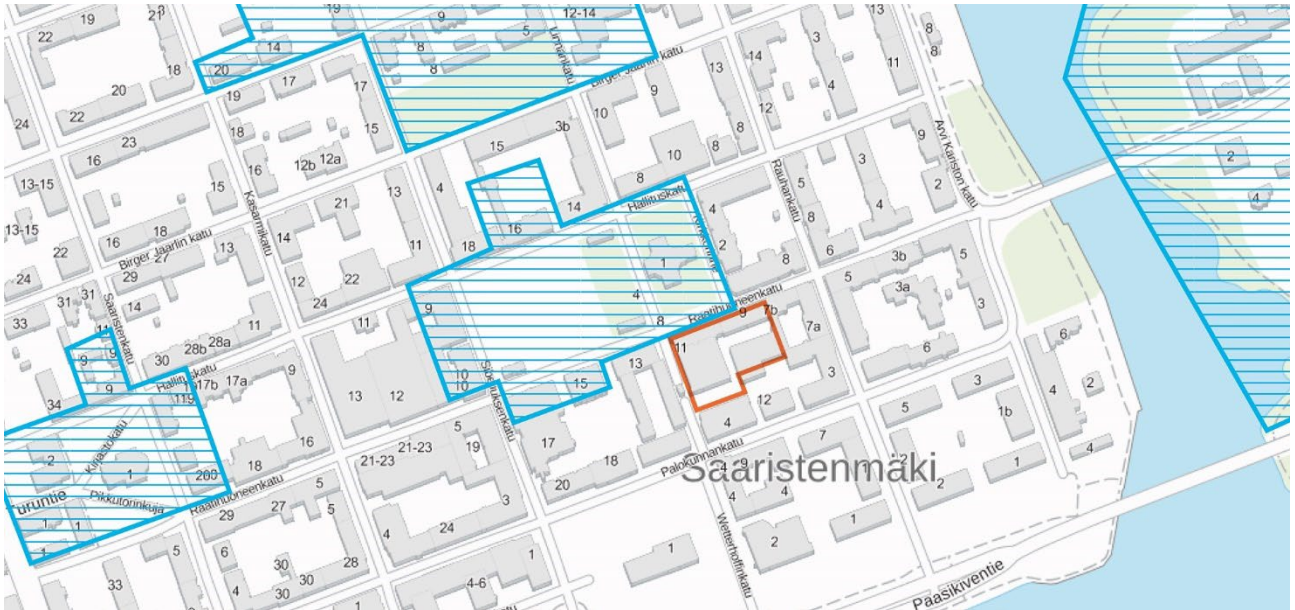
Asemakaavanmuutostyö toteutetaan kaavahierarkian mukaisesti. Tarkemmat kaavat suunnitellaan yleisempien kaavatasojen määräyksiä lähtökohtaisesti noudattaen.

2.2.1 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

4.4.2024



Kuva 6 Karttaote Hämeenlinnan torin RKY-alueesta (merkittynä sinisellä vaakarasterilla) sekä virastotalojen tontit rajattuna oranssilla. (kuva: Museovirasto)

Asemakaavamuutoksen suunnittelualue sijoittuu aivan Hämeenlinnan torin RKY -alueen viereen.

2.2.3 Yleiskaava



Kuva 7 Suunnittelualue merkittynä yleiskaavakartalla.

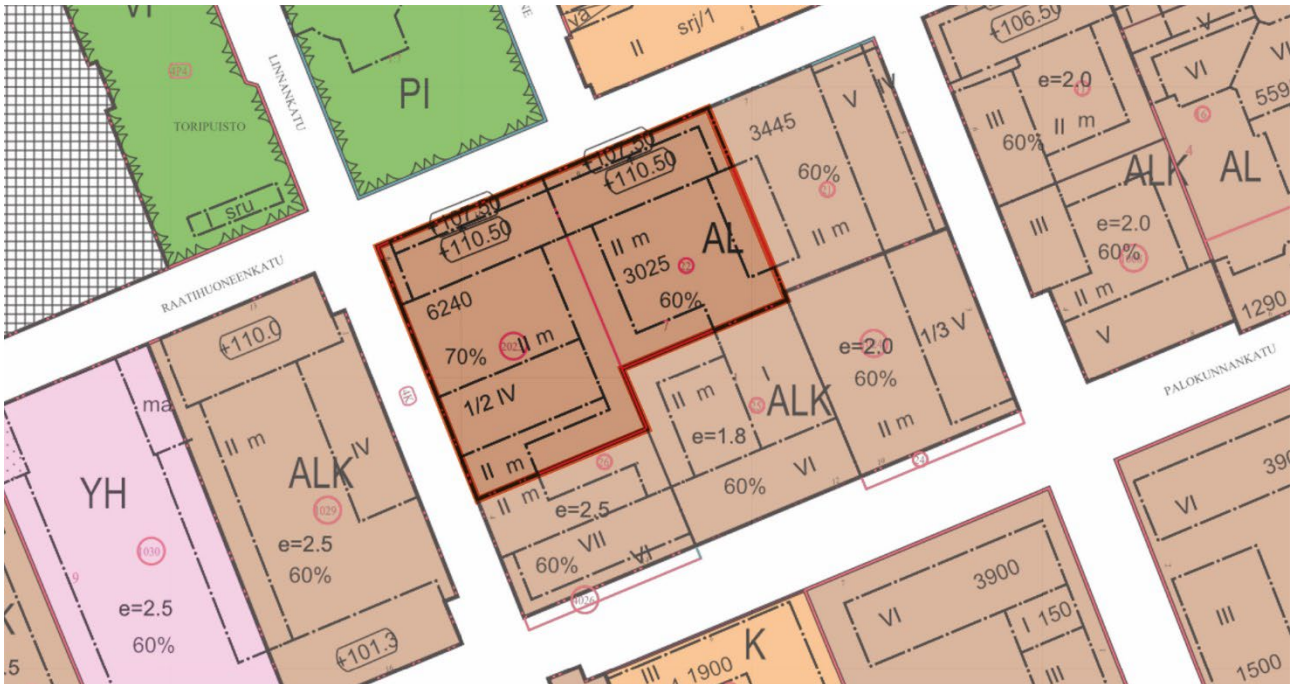
Yleiskaava on tullut voimaan vuonna 2018. Alueen merkintöjä Hämeenlinnan kaupungin laatimassa yleiskaavassa; CP = palvelu- ja hallintopainotteinen keskustatoimintojen alue.

Musta vaakasteri merkitsee kartalle arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön. Alueella suunnittelun lähtökohdaksi on otettava kulttuurihistoriallisesti merkittävä ympäristö, jonka arvot säilytetään. Asemakaavoitettavilla alueilla suojelu on ratkaistavissa tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen on sopeutettava rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, taajamakuvalisiin, kulttuurihistoriallisiin ja/tai maisemallisiin arvoihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten sijoitteluun, mittakaavaan, mittasuhteisiin ja materiaalivalintoihin.

Harmaa pistemäinen merkintä viittaa suojeltavaan rakennukseen tai rakennusryhmään.

2.2.4 Voimassa oleva asemakaava / -kaavat

Tonteilla on voimassa asemakaava vuodelta 1988.



Kuva 8 Ote voimassa olevasta asemakaavakartasta, jossa suunnittelualue rajattuna oranssilla viivalla.

2.3 Suunnittelun taustaa

Rakennukset ovat olleet pääasiassa virastokäytössä. Kaupungilla on tavoitteena tutkia tarkemmin tonttien sekä rakennusten tulevaisuuden kehittymismahdollisuudet.

2.3.1 Tehdyt selvitykset

Keskustan alueelta ja sen kehityksestä on tehty vuonna 2014 ”Hämeenlinnan rakennushistoriallinen selvitys - Kaupunkisuunnittelu ja rakentaminen keskustassa ja Keinusaareissa 1778–2014” (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy).

2.3.2 Kaavoituksen aikana tehtävät selvitykset

Tonttien rakennuskannasta on laadittu rakennushistoriaselvitys (RHS), joka selkeyttää rakennusten suojelutarpeita ja käyttötarkoituksenmuutosmahdollisuuksia. RHS:n otettiin mukaan myös kaavamuutosalueen kaakkoispuolelle sijoittuva Hämeen Suojan tontin piharakennus. Selvityksen laati Sweco Finland Oy ja valmis raportti on päivätty 31.1.2024.

Tonttien jatkokehittämismahdollisuuksista tilattiin samalta konsultilta myös alustavat selvitykset kolmesta vaihtoehdosta; rakennuksen päämassan säilyttävä vaihtoehto, kahdelle tontille sijoittuva purkavan uudisrakentamisen mahdollistama vaihtoehto sekä laajempi Hämeen suojan tontille ulottuva purkavan uudisrakentamisen vaihtoehto.

2.4 Suunnittelualueen nykytila ja edellytykset

Tonteilla olevat rakennukset sijoittuvat torin kaakkoisnurkalle, aivan kirkon naapuriin. Alkuperäisesti rakennuksissa on toiminut pankin konttori. Myöhemmin niihin on sijoittunut liiketiloja ja erilaisia kaupungin palveluiden toimistoja. Kastellin rakennuksen katutasossa toimii liiketiloja.

2.4.1 Rakennuskanta

Rakennukset ovat toimineet lähihistoriassa pääosin kaupungin käytössä, mm. kaupungintalona. Nyt sen tiloissa toimii mm. kaksi ravintolaa ja yksi kauppa – merkittävimmin rakennus on tyhjillään. Kastellin rakennusvuosi on 1968. Viereisen tontin virastotalo on rakennettu vuonna 1972.



Kuva 9 Valokuva joulukuulta 2022 Raatihuoneenkadulta länteen.



Kuva 10 Valokuva Kirkkorinteestä etelän suuntaan.



Kuva 11 Valokuva Raatihuoneenkatu 11 alapihalta.

2.4.2 Viherympäristö

Suunnittelualue on ruutukaavakeskustassa. Tonteilla ei ole viherympäristöä.

2.4.3 Liikenneympäristö

Tontit sijoittuvat Raatihuoneenkadun varrelle. Kastellin vieressä Linnankatu on tontin kohdalla ainoastaan kevyen liikenteen käytössä. Ajoyhteydet tonteille ovat Linnankadulta kuvan 11 esittämästä kohtaa sekä Raatihuoneenkadulta kuvassa 10 esitetyn ajoportin kautta.

2.4.4 Maanomistus

Suunnittelualue on käytännössä Hämeenlinnan kaupungin omistuksessa. Aloite kaavoitukseen ryhtymisestä on kaupungin sisäinen.



Kuva 12 Kartta maanomistuksesta. Suunnittelualue on rajattuna oranssilla.

Karttakuvassa kaupungin maanomistus on merkittynä vihreällä. Keltaisella merkittynä on kaupungin omistuksessa olevat, vuokratut kiinteistöt. Merkitsemättömät kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa. Tontin 109-4-7-22 omistaa Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Kaupungintalot, joka yhtiönä on kokonaan kaupungin omistuksessa.

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 kaavamuutoksen 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. Tapaamis aika 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 kaavamuutoksen prosessin aikana. Suunnittelijat arvioivat vaikutuksia eri vaiheissa osana suunnittelutyötä. Tarvittaessa voidaan laatia erillisiä vaikutusselvityksiä. Kaavamuutoksen 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 selvittäessä 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

Raatihuoneenkadun virastotalojen asemakaavamuutoksen suunnittelussa merkittävimmät arvioitavat vaikutukset ovat vaikutukset ihmisten elinympäristöön, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen sekä vaikutukset kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Taulukko 1 Taulukko kaavoituksen etenemisestä

Vireilletulo	<p>Käynnistämispäätös ja vireilletulo on tapahtunut kaavoituskatsauksessa 2023 (14.12.2022).</p> <p>Kaavoituskatsauksen vireilletulosta kuulutetaan Kaupunkiuutisissa.</p>
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)	<p>OAS on valmistunut joulukuussa 2022 ja se on nähtävillä kaupungin verkkosivuilla: www.hameenlinna.fi/kaavoitus. OAS:a on päivitetty huhtikuussa 2024.</p> <p>OAS:n sisällöstä on mahdollisuus esittää mielipiteitä aina kaavaehdotuksen valmistumiseen saakka.</p>
Luonnos	<p>Kaavaluonnos esitellään kaupunkirakennelautakunnalle vuoden 2024 alkupuoliskon aikana.</p> <p>Luonnos asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten 30 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläolosta kuulutetaan Kaupunkiuutisissa sekä ilmoitetaan verkkosivuilla ja kirjeellä naapureille.</p> <p>Kaavaluonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot. Kaavan valmistelun aikana saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin vastataan vuorovaikutusraportissa tai selostuksessa, joka löytyy kaavan verkkosivulta.</p>
Ehdotus	<p>Kaavaehdotus esitellään kaupunkirakennelautakunnalle vuoden 2024 lopulla.</p> <p>Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävillä olostä (väh. 30 vrk) kuulutetaan Kaupunkiuutisissa sekä ilmoitetaan verkkosivuilla: www.hameenlinna.fi/kaavoitus ja kirjeellä naapureille.</p>

Ehdotus	<p>Kaikilla kuntalaisilla ja osallisilla on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävillä olon aikana. Viranomaisilta pyydetään tarvittaessa uudet lausunnot.</p> <p>Kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa tai selostuksessa, joka löytyy kaavan verkkosivuilta.</p> <p>Mahdolliset muistutukset ja lausunnot käsitellään kaupunkirakennelautakunnassa.</p>
Hyväksyminen	<p>Kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuksen (mikäli muistutukset tai lausunnot antavat siihen aiheita) ja ehdottaa edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle kaavaehdotuksen hyväksymistä.</p> <p>Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan.</p> <p>Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävillä olon aikana.</p> <p>Valitusaika on 30 vuorokautta kaupunginvaltuuston päätöksen julkispanosta.</p> <p>Kaava tulee voimaan kuulutuksella.</p>