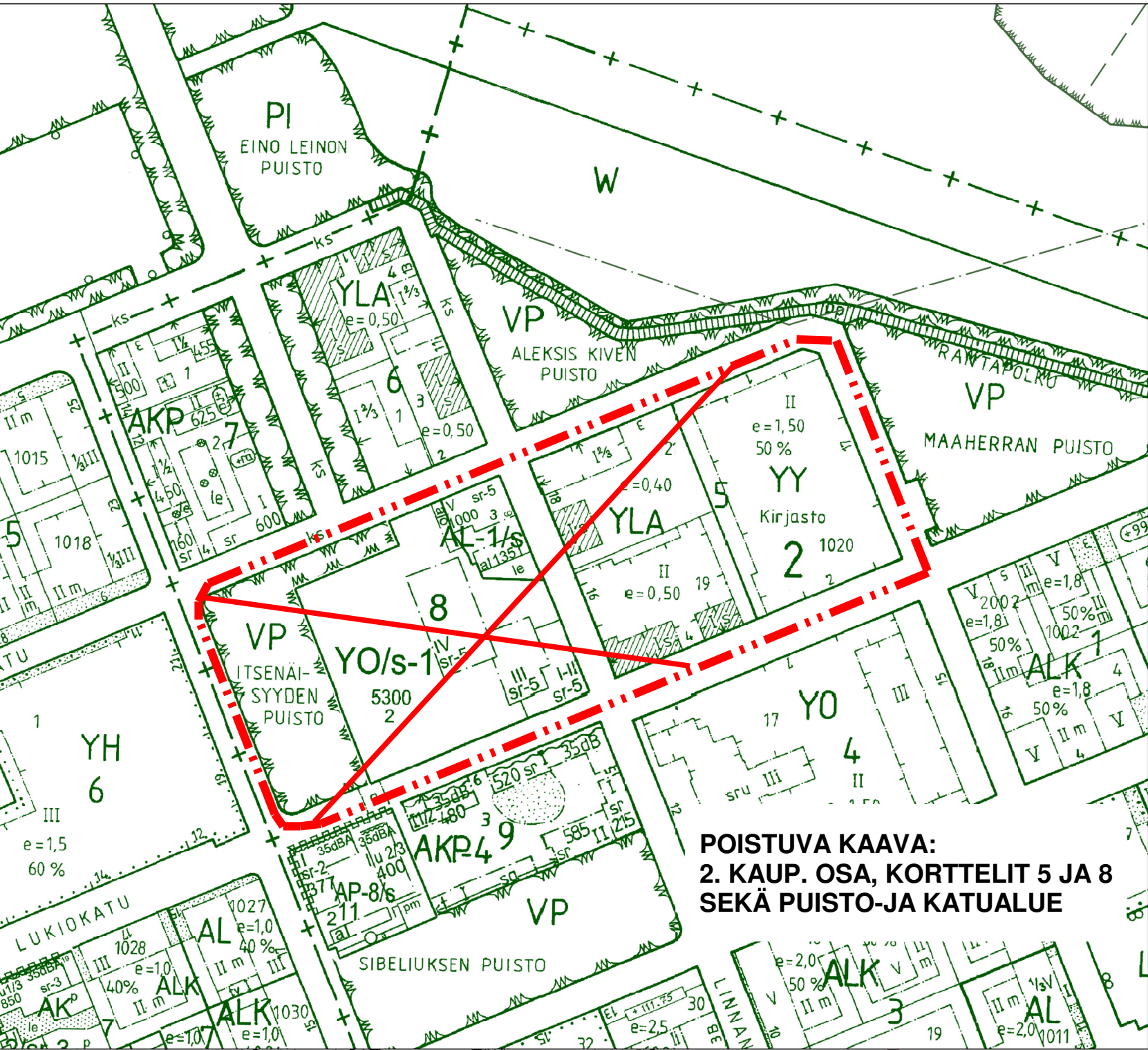
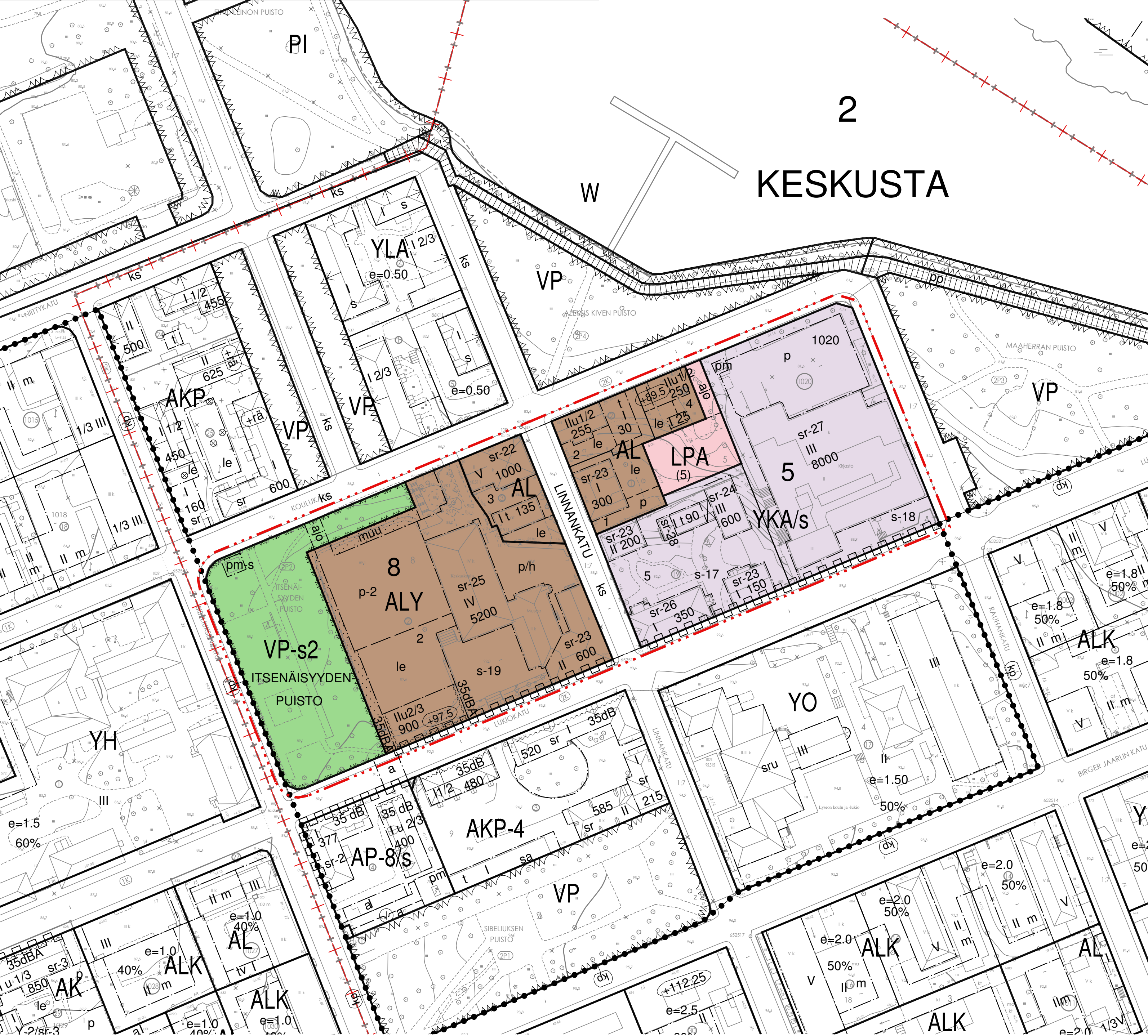




2 KESK



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Yhdistettyjen asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue.
Alueelle voi sijoittaa monipuolisesti erilaisia julkisen hallinnon ja palvelujen toimintoja, mm. opetus-, kulttuuri- ja hoivapalveluita asumisen ja liike- sekä toimistotilojen lisäksi.

Yhdistettyjen yleisten rakennusten, liike- ja toimisto- sekä asuinrakennusten korttelialue.

Puisto, jota tulee hoitaa ja kunnostaa niin, että sen alkuperäinen luonne säilyy. Puistossa olevia puiistutuksia ja muistomerkkiä sekä muuntamorakennusta ei saa muuttaa siten, että puiston kulttuurihistoriallinen arvo vähenee. Puistoalueella olevia puita tulee säilyttää ja tarvittaessa uusia kokonaisuuteen soveltuvilla istutuksilla.

Autopaikkojen korttelialue.

Alue, jolla ympäristö säilytetään.

3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelialueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

Kaupunginosan numero ja nimi.

8

1020

LINN

900

IV

II u 1/2

+89.5

pm

pm-s

t

p

p-2

p/h

(5)

muu

35dBa

le

ks

ajo

s-17

s-18

s-19

sr-22

sr-23

sr-24

sr-25

sr-26

sr-27

sr-28

sr-29

sr-30

sr-31

sr-32

sr-33

sr-34

sr-35

sr-36

sr-37

sr-38

sr-39

sr-40

sr-41

sr-42

sr-43

sr-44

sr-45

sr-46

sr-47

sr-48

sr-49

sr-50

Korttein 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 alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan likimääräinen korkeusasema.

Rakennusala.

Puistomuuntamon paikka.

Muuntamorakennus, joka tulee säilyttää. Korjaus- ja muutostyöt on tehtävä niin, että rakennuksen arkkitehtuurin ominaispiirteet ja kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talusrakennuksen.

Pysäköimispaikka.

Ohjeellinen pysäköintialue. Autopaikkarivit tulee jakaa osiin puu- ja pensasistutuksilla.

Pysäköinti- ja huoltopiha.

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Alueen osa, jolle on rakennettava muuri, joka on materiaalliltaan luonnontekivä ja enintään 1 m korkea.

Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35dBa.

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Säilytettävä tai entistettävä katu. Alueella on pyrittävä käyttämään historialliseen kaupunkikuvaan sopivia katupäällysteitä. Kadun pintaa ei päällystämisen yhteydessä saa nostaa.

Alueella oleva ajoyhteys.

Pihapiirin ominaispiirteet tulee säilyttää. Mahdolliset pihalle sijoitettavat rakennelmat tulee sovittaa pihan ja rakennusten ominaispiirteisiin. Lukiokadun puoleisen portin rakenteelliset piirteet ja ulkonäkö välttyksineen tulee säilyttää. Tontin kadun puoleisia rajoja kiertävä nykyinen umpiainen tyylilä säilyttää.

Kirjaston sisääntulopihan pihakevyys, muuri-, istutus- ja porrasrakennelmat tulee säilyttää.

Keskuskoulun entisen sisääntulopihan muuri- ja porrasrakennelmat tulee säilyttää.

Suojeltava rakennus, joka on rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennukseen kohdistuvista merkittävistä julkisivuun kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää alueellisen vastuuseen lausunto.

Suojeltava rakennus, joka on kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennuksen julkisivujen ja vesikaton ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden lähtökohdana tulee olla rakennuksen julkisivujen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen tai palauttaminen. Mikäli julkisivujen alkuperäisiä rakennusosia joudutaan uusimaan, tulee lähtökohdaksi ottaa alkuperäinen ratkaisu. Rakennuksen sisätiloissa voidaan tehdä muutostöitä ja niitä voidaan laajentaa ullakolle olemassa olevien rakenteiden sisällä siten, etteivät julkisivut ja kattopinnat muutu. Julkisivua koskevista toimenpiteistä on pyydettävä alueellisen vastuuseen lausunto.

Suojeltava rakennus, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen julkisivujen ja vesikaton ominaispiirteet tulee säilyttää lukuun ottamatta tontin 5/LPA-alueen puoleisia julkisivuja. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden lähtökohdana tulee olla rakennuksen julkisivujen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli julkisivujen alkuperäisiä rakennusosia joudutaan uusimaan, tulee lähtökohdaksi ottaa alkuperäinen ratkaisu. Rakennuksen sisätiloissa on säilytettävä porrastilat ja niihin liittyvät ulko- ja sisäikkunaseinät. Portaikkojen materiaalit, porrasiuksut, kateiteet, ovet ja detaljit on säilytettävä ja mahdolliset muutokset on sopeutettava talon arkkitehtuuriin. Juliasalin tila ja rakenteet on säilytettävä. Rakennuksen muu kiinteä sisustus on säilytettävä mahdollisuuksien mukaan. Korjaus- tai muutostyöt, jotka koskevat edellä mainittuja asioita, tulee pyytää alueellisen vastuuseen lausunto.

Suojeltava rakennus, joka on rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennusta tai sen osia ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vähentävät rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden lähtökohdana tulee olla rakennuksen julkisivujen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen tai palauttaminen. Mikäli julkisivujen alkuperäisiä rakennusosia joudutaan uusimaan, tulee lähtökohdaksi ottaa alkuperäinen ratkaisu. Keskuskoulun sisätiloissa on säilytettävä porrastilat ja niihin liittyvät ulko- ja sisäikkunaseinät. Portaikkojen materiaalit, porrasiuksut, kateiteet, ovet ja detaljit on säilytettävä ja mahdolliset muutokset on sopeutettava talon arkkitehtuuriin. Juliasalin tila ja rakenteet on säilytettävä. Rakennuksen muu kiinteä sisustus on säilytettävä mahdollisuuksien mukaan. Korjaus- tai muutostyöt, jotka koskevat edellä mainittuja asioita, tulee pyytää alueellisen vastuuseen lausunto.

sr-26

sr-27

sr-28

kp

kp

Suojeltava rakennus, joka on rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennusta tai sen osia ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vähentävät rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden lähtökohdana tulee olla rakennuksen julkisivujen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli julkisivujen alkuperäisiä rakennusosia joudutaan uusimaan, tulee lähtökohdaksi ottaa alkuperäinen ratkaisu. Rakennuksen sisätiloissa ei saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka heikentävät sen rakennustaiteellista arvoa. Sisätilojen kiinteä sisustus ja tilajako tulee säilyttää. Kiinteän sisustuksen osalta tulee huomioida materiaalit, värit ja muut yksityiskohdat. Korjaus- tai muutostyöt, jotka koskevat edellä mainittuja asioita, tulee pyytää alueellisen vastuuseen lausunto.

Suojeltava rakennus, joka on rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennusta tai sen osia ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vähentävät rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden lähtökohdana tulee olla rakennuksen julkisivujen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen tai huomiominen tyyliin sopivalla tavalla. Mikäli julkisivujen alkuperäisiä rakennusosia joudutaan uusimaan, tulee lähtökohdaksi ottaa alkuperäinen vastuuseen lausunto.

Suojeltava rakennus, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas. Talusrakennuksen tiliosaa ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen alkuperäinen luonne säilyy. Julkisivua koskevista toimenpiteistä on pyydettävä alueellisen vastuuseen lausunto.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Kansallinen kaupunkipuisto.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

Alue on valtakunnallisesti arvokas rakennettu ympäristö ja osa kansallista kaupunkipuistoa, jossa rakennukset ja rakenteet sekä istutusten ja muiden osien ominaispiirteet on säilytettävä. Alueelle suunniteltavien toimenpiteiden on sopeuduttava arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Uudisrakentaminen

Uudisrakennusten tulee olla moderneja ja sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mitasuhteiden, materiaalin, väriyksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen sekä ympäröivien rakennuksiin ja niiden tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten ja niihin liittyvien pihajärjestelmien kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää puuta ja katemateriaalina konesaumattua peltiä. Katumaiden, väriyksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen sekä ympäröivien rakennuksiin ja niiden tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten ja niihin liittyvien pihajärjestelmien kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Tontilla 5-5 on mahdollista korvata nykyinen puinen varastorakennus uudella vastaavan tyyppisellä rakennuksella, joka muodollaan ja piirteiltään sopeutuu ympäristöönsä.

Pihat ja pysäköintialueet

Tontin 5-5 pihajärjestelmä on museon ulkoaluetta, jota tontin asuinrakennuksissa olevat asukkaat voivat käyttää leikkiin ja oleskeluun. Tontilla olevat suuret yksittäispuidet ja muu kasvillisuus sekä pihoiille tyyppillinen järjestely tulee säilyttää ja viherympäristöä tulee uudistaa alueelle ominaisessa hengessä.

Tontilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta huoneistotalasta. Tontista on esitettävä rakennuslupavaiheessa pihasuunnitelma.

Pysäköintialueet on erotettava muusta pihajärjestelmästä pintamateriaalein sekä pensas- tai puuistutuksin.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkiteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintipaikkoina on istutettava.

Hulevedet

Tontilla muodostuvat puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla tai mahdollisuuksien mukaan johtaa viivytettyinä kaupungin hulevesiverkostoon.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät ALY-, AL- ja YKA-korttelialueella:
- yksi autopaikka kutakin asutokerrosalan 120 m2 kohti
- yksi autopaikka kutakin liiketilan kerrosalan 100 m2 kohti
- yksi autopaikka kutakin toimistokerrosalan 70 m2 kohti
- yksi autopaikka kutakin julkisen tilan kerrosalan 100 m2 kohti

Rakennusluovutusluokissa voidaan käyttöarvokkaita huomioiden saada huojennusta pysäköintinormista enintään -20 %.

ALY- ja YKA-korttelialueilla:
Yhtä tonttia kohden voidaan osoittaa yksi yhteiskäyttöautopaikka, joka vastaa neljää autopaikkaa.

Rakennettaessa on ALY-, AL- ja YKA-korttelialueilla osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka
-kutakin asuinrakentamisen 40 k-m2 kohti
-kutakin liike- ja toimistorakentamisen 100 k-m2 kohti.

Vähintään puolet pyöräpysäköintipaikoista on rakennettava katetuiksi.

TÄMÄN ASEMAKAAVAN ALUEELLE ON LAADITTAVA ERILLINEN SITOVA TONTTIJAKO.

ASEMAKAAVAN MUUTOS: 2. KAUPUNGIN OSA, KORTTELIT 5 JA 8, SEKÄ PUISTO- JA KATUALUE.

Keskuskoulu ja Palanderin talo

	HÄMEENLINNAN KAUPUNKI YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU	N:O 2582
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a§:n vaatimukset.	Tasokoordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 (EPSG 3879)	
TONTTIPÄÄLLIKKÖ KIMMO SULONEN	Korkeusjärjestelmä: N2000	
	PVM tark. 27.5.2021 19.2.2021	SUUN. J. METTÄLÄ
	HYV. 16.8.2021	OK
	TULIUT VORMAAN 2.10.2021	SIUNDE 1000
KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ JARI METTÄLÄ		

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Keskuskoulu ja Palanderin talo

**Hämeenlinnan kaupungin 2. kaupunginosan kortteleita 5 ja 8 koskeva
asemakaavan muutos**



KAAVANRO:
2582

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOT	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	3
1.3 KAAVAN TARKOITUS	3
1.4 LIITTEET	4
1.5 MUUT KAAVAN LAADINTAAN LIITTYVÄT AINEISTOT	4
2 TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ	6
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	7
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	7
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	19
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	29
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE, KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	30
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	30
4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	33
4.4 ASEMAKAAVARATKAISU	33
5 ASEMAKAAVAN KUVAAUS.....	38
5.1 KAAVAN RAKENNE	38
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	38
5.3 ALUEVARAUKSET	39
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	39
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	40
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	41
5.7 NIMISTÖ.....	41
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	42

**ASEMAKAAVAN SELOSTUKSEN EHDOTUS, JOKA KOSKEE 19. PÄIVÄNÄ HELMIKUUTA 2021
PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi:	KESKUSKOULU JA PALANDERIN TALO Asemakaava, kaava nro 2582
Kaava-alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee Hämeenlinnan 2. kaupunginosan kortteleita 5 ja 8, sekä niihin liittyviä katu- ja virkistysalueita.
Kaavan laatija:	Asemakaava-arkkitehti Jari Mettälä
Yhteystiedot:	Hämeenlinnan kaupunki Kaupunkirakennepalvelut/kaavoitus PL 31 13100 Hämeenlinna
Vireilletulopvm.:	21.12.2018 ja laajennusalue 14.1.2020
Kaupunkirakennelautakunta:	15.06.2021
Kaupunginhallitus:	<u>21.6.2021</u>
Kaupunginvaltuusto:	<u>16.8.2021</u>
Lainvoimainen	2.10.2021

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue kattaa 2.kaupunginosan korttelit 5 ja 8 sekä Itsenäisyydenpuiston, jotka sijaitsevat Hämeenlinnan kaupungin keskustassa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,5 ha. Korttelit rajautuvat itäpuolella Aleksis Kiven ja Maaherran puistoihin sekä länsipuolella Sibeliuksenkatuun. Eteläpuolella suunnittelualueetta rajaa Lukiokatu ja pohjoispuolella Koulukatu.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Kaavatyössä tutkitaan korttelin 8 tontilla 2 olevien nykyisten rakennusten kehittämis- ja täydennysrakentamisen mahdollisuudet niin, että rakennusten merkittävät ominaispiirteet säilyvät ja myös lähiympäristön arvot tulee huomioiduksi riittäväällä tavalla. Korttelin 8 tontin 3 ja itsenäisyyden puiston kohdalla tehdään mahdollisia tarkennuksia kaavamääräyksiin. Korttelissa 5 päivitetään kaavamääräykset mm. käyttötarkoituksen ja suojelumääräysten osalta sekä tutkitaan täydennysrakentamisen mahdollisuuksia.

1.4 LIITTEET

Liitteet:

1. Valokuvia kortteleiden rakennuskannasta ja Itsenäisyyden puistosta
2. Tilastolomake
3. Kaavaluonnos
4. Kaavaehdotus
5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

sekä erillisessä liitteessä vuorovaikutusraportti.

1.5 MUUT KAAVAN LAADINTAAN LIITTYVÄT AINEISTOT

- Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy, Hämeenlinnan keskuskansakoulu – rakennushistoriaselvitys, 2018.
- Hämeenlinnan koulujen inventointi, 2019
- Kiinteistöomaisuuden toimenpideohjelma 1/2019. Hämeenlinnan kaupunki: Tilapalvelut.
- Kyliä ja kortteleita – Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvitys, 2003.
- Rakennettu Häme - Maakunnallisesti arvokas rakennusperintö, Hämeen liitto, 2003.
- Hämeen maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt, Hämeen liitto, 2019.
- Sivistys- ja hyvinvointitoimialan ja lukiokoulutuksen palveluverkko, Hämeenlinnan kaupunki, 2018.
- <https://www.hameenlinna.fi/asuminen-ja-ymparisto/puistot-ja-metsat/puistojen-esittely/itsenaisyydenpuisto/>
- Hämeenlinnan kaupunginarkiston piirustusarkisto: koulujen pääpiirustukset.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Keskustan 2. kaupunginosan korttelia 8 sekä itsenäisyyden puistoa koskeva kaavaluonnos tuli vireille 21.12.2018 ja kaava-alueen laajennus, joka koski korttelia 5 tuli vireille 14.1.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä maaliskuusta 2020 alkaen. Kaavamuutoksen lähtökohtia, tavoitteita ja sisältöä käsiteltiin viranomaisneuvottelussa keväällä 2020.

Valmisteluvaiheen kuuleminen oli ajalla 2.11. - 2.12.2020. Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Ympäristöministeriöltä, Hämeen ELY-keskukselta, alueellisesta vastuumuseolta, Hämeen Liitolta, Hämeenlinnan keskikaupungin asukasyhdistys r.y ja Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta sekä verkostojen rakentajilta. Naapureille lähetyn tiedotteen lisäksi kommentteja pyydettiin kaupungin toimialoilta. Alueellinen vastuumuseo jääväsi itsensä ja siirsi lausuntopyyntönsä Museovirastolle. Lausuntoja saapui 5 ja mielipiteitä 2 sekä kaupungin tilapalveluilta kommentit. Verkoston rakentajilla ja Kanta-Hämeen pelastuslaitoksella ei ollut lausuttavaa kaavamuutoksesta.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 29.3. – 28.4. välisen ajan. Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot Ympäristöministeriöltä, Hämeen ELY-keskukselta ja Museovirastolta. Naapureille lähetyn tiedotteen lisäksi kommentteja pyydettiin kaupungin toimialoilta. Lausunnon antoi Ely-keskus ja lisäksi saapui yksi muistutus.

Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavaan on tehty yksi lisäys. Asemakaavaehdotukseen on lisätty uusi Keskuskoulun tonttia palveleva ajoneuvoliittymä. Kyseinen liittymä sijoittuu Koulukadun puolelle ja se kulkee Itsenäisyyden puiston puistosuikaleen kautta Keskuskoulun kentälle.

2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Kaavamuutosalue sijoittuu olemassa olevaan kaupungin rakenteeseen, ruutukaavakeskustaan. Kaavamuutoksen tavoitteena on säilyttää vanhaa arvokasta rakennuskantaa ja tehostaa olemassa olevaa maankäyttöä osoittamalla kahdelle uudelle rakennukselle rakennuspaikat kadun varteen sekä mahdollistaa osalla nykyisestä rakennuskannasta monipuolisempi käyttötarkoitus aina julkisesta tai palvelutoiminnasta liike- ja asutuskäyttöön.

Edellä mainitut tavoitteet on huomioitu kaavaehdotuksessa kaavamääräyksillä. Kaavassa on osoitettu nykyinen arvokas ympäristö yksityiskohtaisilla eri rakennusta tai alueita koskevilla määräyksillä. Näiden perusteella kiinteistöjä on mahdollista kehittää niin, että nykyinen rakennuskanta ja piha- sekä puistoalueiden arvokkaat ominaispiirteet säilyvät ja samalla on mahdollisuus pieneen täydennysrakentamiseen.

Täydennysrakentamisen määrä on maltillinen ja se sopii nykyiseen ympäristöön.

Lukiokadun varteen sijoittuva uudisrakennus täydentää Lukiokadun varren matalaa puutaloista muodostuvaa rivistöä ja se jäsentää Itsenäisyyden puistoa selvärajaisemmaksi. Täydennysrakentamisen mahdollisuus voi edesauttaa Keskuskoulun saamista uudelleen käyttöön uudessa käyttötarkoituksessa. Uutta rakentamista on osoitettu Koulukadun varteen korttelin 5 rakentamattomalle tontille. Tontti on suunnitelmassa jaettu kahteen osaan siten, että tontin etuosaan on mahdollista sijoittaa asuinpientalo. Nykyisen tontin takaosasta on muodostettu pysäköintialue, johon sijoitettavissa 10 - 11 autopaikkaa.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 2,3 hehtaaria, josta korttelialueiden osuus on noin puolitoista hehtaaria. Ne on osoitettu yhdistettyjen asuin, liike- ja toimisto sekä yleisten rakennusten korttelialueiksi (ALY tai YKA). Puistoaluetta (VP) kaavassa on noin 0,4 hehtaaria. Rakennusoikeutta alueelle on osoitettu yhteensä noin 17 800 m². Lisäys nykytilanteeseen on 1 175 k-m², joka jakautuu kahteen osaan. Rakennusoikeudesta 900 sijoittuu Keskuskoulun tontille ja 275 uudelle AL-tontille.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan mahdollistamat muutokset ovat toteuttavissa kaavan lainvoimaisuuden jälkeen. Kaupungin omistama Keskuskoulun kiinteistö rakennuksineen on tarkoitus myydä. Tässä yhteydessä koulun ja tontin muiden rakennusten käyttötarkoitus todennäköisesti muuttuvat. Samoin myyntilistalla ovat Palanderin talon korttelista kaikki muut rakennukset kuin nykyinen museo (Palanderin talo). Uusi pientalotontti Koulukadulla vaatii vesi- ja viemäriverkon toteuttamista Linnankadun ja Koulukadun risteykseen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu ydinkeskustan pohjoispuolelle. Keskuskoulun ja Palanderin talon ympäristö on säilyttänyt pääasiassa hyvin vanhan, matalan puukaupungin luonteen, jonka katumaisemissa on useita kivirakenteisia julkisia rakennuksia. Julkisia rakennuksia yhdistävät historialliset puistoalueet, mm. Sibelius-puisto, Rantapuisto, Linnanpuisto ja Itsenäisyydenpuisto. Suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti merkittävä, siihen liittyy asuinhistoriallisesti ja arkkitehtonisesti arvokkaita koulu- ja julkisia rakennuksia.

Arkkitehtuuriltaan korttelit ovat edustava leikkaus 1800-luvun lopulta 1930-luvulle ja aina 1980-luvulle, edustettuja tyylejä ovat mm. empire, kertaustyyli, jugend ja funktionalismi eli voi todeta niiden muodostavan eri tyylejä käsittävän kerroksellisen kokonaisuuden.

Rakennuskannan historiaa ja nykytila

Keskuskoulu

Keskuskansakoulun rakentamisesta päätettiin vuonna 1935. Piirustukset hankittiin kutsukilpailulla kolmelta arkkitehdiltä. Kilvan voitti G. Taucher, mutta monien lausuntojen ja tarkastusten jälkeen talo rakennettiin kuitenkin helsinkiläisen Martti Välikankaan suunnitelmien mukaan. Hämeenlinnan Keskuskoulu edustaa funktionalistista arkkitehtuuria. Kokonsa ja tyyliinsä puolesta rakennus poikkeaa suuresti ympäristön vanhasta puutalomaisemasta.

Keskuskoulun päämassa on nelikerroksinen ja siihen liittyy porrastetusti matalampi siipiosa, joka on Lukiokadun puolella kaksikerroksinen ja pohjoispäädyssä kolmikerroksinen. Kolmikerroksisessa osassa on juhlasali. Keskuskoulussa on jonkin kerran 30-luvun tehdasrakennuksen piirteitä, mm. päärakennuksen Lukiokadun puoleinen pääty julkisivu ja takapihan puolipyöreä kulma ja pääty. Matalampi osa on rakennettu kiinni Gaddin taloon kaakkoispäädystä. Keskuskoulu on ajalle tyypilliseen tapaan loivakattoinen, joka saa rakennuksen näyttämään tasakattoiselta. Koulun rapattu pinta kuuluu 30-luvun tyyliin, mutta nykyinen keltaiseksi rapattu pinta on paikoin heikossa kunnossa. Rakennuksen pyöristetty porrastorni ja osaltaan ikkuna-aukoituksen muodot henkivät 30-luvun funktionalismia. Itäseinustan portaita lukuun ottamatta talo on säilynyt alkuperäisessä asussaan.

Keskuskoulun toiminta kouluna on päättynyt ja sen tilat ovat olleet pääosin tyhjillään syksystä 2017 lähtien, lukuun ottamatta museon tekstiilivarastoa ja -konservointia.



Kuva 2. Koulurakennus lounaasta Lukiokadun varrelta. Kuva otettu arviolta 1940-luvulla (Hämeenlinna kuva-arkisto).

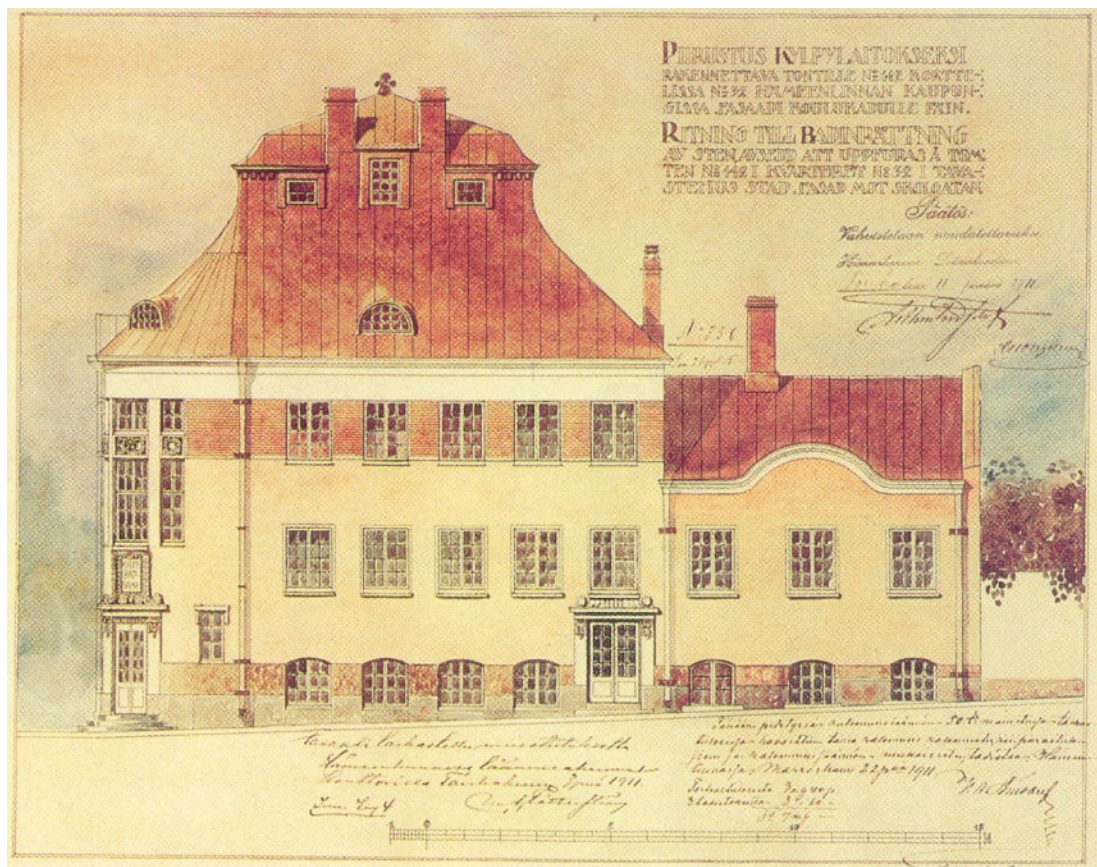
Gaddin talo

Entisen museorakennuksen puinen rakennusosa on rakennettu vuosina 1877-81 lehtori M. Gaddin toimesta. Suunnittelijana oli arkkitehti Alfred Caween. Vuosina 1882-84 talo oli 7. Tarkk'ampujapataljoonan majoituspaikkana. Rakennuksen Linnankadun puoleinen tiiliosa on ilmeisesti tältä ajalta. Sekä puu- että tiilijulkisivut ovat tyyliltään uusrenessanssia. Hämeenlinnan historiallinen museo perustettiin vuonna 1910. Näyttelyhuoneisto avattiin 1912 tiilirakennuksen alakerrassa ja 1931 museo sai myös puurakennuksen käyttöönsä. Taloa on lyhennetty Lukiokadun puolelta kun Keskuskoulu valmistui 1937. L-muotoinen Gaddin talon talo koostuu kahdesta uusrenessanssia edustavista osista. Lukiokadun ja Linnankadun kulmauksessa on hirsirunkoinen yksikerroksista puutalo. Linnankadun varressa ko. rakennus jatkuu kaksikerroksisena punatiilirakennuksena. Rakennus ei edusta yhtä koristeellista uusrenessanssia kuin sen ympärillä olevat saman aikakauden puurakennukset. Rakennuksen puu- ja tiiliosat ovat mittakaavaltaan ja aukotukseltaan samanlaisia sekä koristeellisuuden tavoitteellisuudessa on myös samankaltaisuutta. Kyseisten osien materiaalin ja värin välinen kontrasti on kuitenkin silmiinpistävä.

Jugendtalo, entinen kunnallissauna

Koulukadun ja Linnankadun kulmauksessa on entinen kunnallinen kylpylaitos, valmistui vuonna 1912. Jugendtyylisen rakennuksen suunnitteli arkkitehti Birger Brunila.

Katukuvassa osittain kolmen kerroksen korkuisen kunnallissaunan asema on vahva em. katujen kulmassa. Kunnallissauna sijaitsee omalla tontilla, mutta se liittyy piharakennuksineen kiinteästi keskuskoulun takapihan alueeseen. Rakennusta on peruskorjattu laajasti. Sen keskeisimmät muotorikkaat 1900-luvun alun tyylin mukaiset ominaispiirteet ovat säilyneet. Nykyisin se on asuin- ja toimistokäytössä. (lähteet: Rakennettu Häme, Kyliä ja kortteleita ja Häme-Wiki, Lydia).



Kuva 3. Kylpylälaitoksen julkisivupiirustus. (Birger Brunila 1910 / Hämeenlinnan kaupunginarkisto)

Palanderin talo ja tontilla olevat muut rakennukset

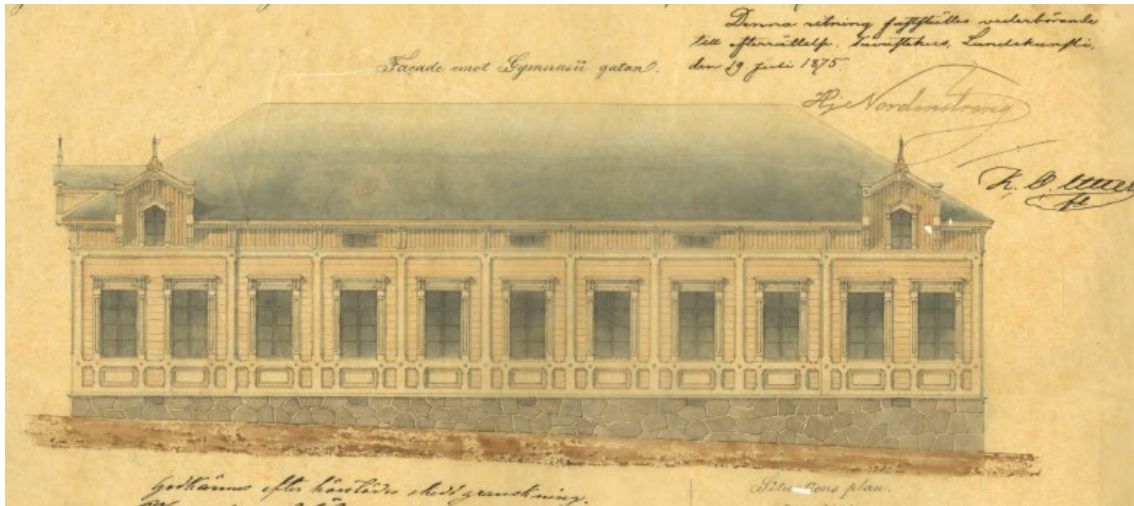
Nimensä kotimuseo on saanut 1860-luvulla valmistuneen rakennuksen pitkäaikaiselta omistajaperheeltä. Hämeenlinnan lyseossa venäjän kielen lehtorina toimineen E.W. Palanderin perhe asui talossa 1884–1904.

Nykyään Palanderin talona tunnetun rakennuksen rakennutti vuonna 1861 tarkka-ampujapataljoonan kapteeni Anselm Grahn. Grahn muutti pian kuitenkin perheineen pois Hämeenlinnasta ja myi talon vuonna 1873 lehtori Magnus Gaddille, jonka aikana rakennuksen julkisivut vuorattiin uusrenessanssityyliin ja maalattiin öljymaalilla. Myös pärekatto korvattiin asfalttihuovalla. Rakennuspiirustukset vuodelta 1875 liittyvät juuri tähän muutostyöhön. Lehtori Gadd rakennutti myös koristeellisen portin ja uuden aidan tontin ympärille. Lehtori E. W. Palanderin aikana talossa toimi myös Hämeen Sanomien kirjapaino ja konttori vuosina 1884–1890. Palanderit muuttivat Helsinkiin vuonna 1904, ja talon seuraava omistaja oli piirilääkäri Karl Johan von Fieandt, jonka perhettä asui talossa aina vuoteen 1968 asti. Osa talosta oli 1920-luvulta lähtien ensin Etelä-Hämeen suojeluskuntapiirin, myöhemmin Hämeenlinnan sotilaspiirin esikunnan omistuksessa. Piharakennukset ovat suojeluskuntapiirin ajalta 1920- ja 1940-luvuilta. Palanderin talo tuli Hämeenlinnan kaupungin omistukseen vuonna 1969. Nykyään siinä toimii Hämeenlinnan kaupungin historiallisen museon kotimuseo Palanderin talo, joka kertoo asumiskulttuurista 1800-luvun Hämeenlinnassa. Portti uusittiin vuoden 1874 piirustusten mukaan vuonna 1994. (Lähde: https://www.hamewiki.fi/wiki/Palanderin_talo ja Rakennettu Häme, Kyliä ja kortteleita).

Palanderin talon vieressä oleva puurakenteinen asuinrakennus on vuodelta 1861. Sen julkisivut saivat uusrenessanssityylin vuonna 1875. Piharakennukset ovat Kanta-Hämeen suojeluskuntapiirin rakennuttamia 1920- ja 40-luvuilta. Pulpettikattoisen varastokäytössä olevan valkoiseksi rapatun kivirakennuksen on suunnitellut Sulo Lonka 1937. Toisessa kellertäväksi rapatussa rakennuksessa, joka on sisäpihan puolella yksikerroksinen ja Linnankadun puolella kaksikerroksinen, on museon työtiloja.

Nykyisin Niittyvillana tunnettu puinen asuinrakennus valmistui 1863. Sen rakennutti luutnantti A. Grahm, jolla oli olutpanimo naapuritontilla. Rakennuksen julkisivut ovat lähinnä uusrenessanssia.

Rakennus on toiminut kerhotilana mutta toimii nykyisin asuinrakennuksena, jossa on kaksi noin 100 neliön kokoista asuntoa.



Kuva 4. Palanderin talon julkisivupiirustus (Hämeenlinnan kaupunginarkisto)

Pääkirjasto

Kaupunginarkkitehti Heikki Aitolan suunnittelema punatiilinen kirjastorakennus valmistui Vanajaveden rannalle vuonna 1983. Rinnetontilla sijaitseva kirjastorakennus on porrastettu kolmeen kerrokseen. Pohjoiseen suuntautuvista suurista ikkunoista avautuu kulttuurimaisema keskiaikaiseen Hämeen linnaan. Kirjastossa sijainnut asuinhuoneisto, 168 m², muutettiin toimistotiloiksi vuonna 2000. Kirjastotalossa on hyötypinta-alaa 5 590 m² (kerrosala 5 997 k-m²). Kirjaston edessä on Nina Ternon pronssiveistos Kullervo.

Pääkirjaston peruskorjauksessa, vuosina 2018 - 2020, on uusittu talotekniikka sekä kalusteet. Pääkirjasto palaa Wetteriltä Lukiokadulle peruskorjauksen päätyttyä vuoden 2020 aikana.

Itsenäisyydenpuisto

Itsenäisyydenpuisto sijaitsee vain parin korttelin päässä torilta linnalle päin. Se edustaa Hämeenlinnan vanhimpia rakennettuja puistoja ja kuuluu kansalliseen kaupunkipuistoon. Keskustan puistoja on 2000-luvulla suunnitelmallisesti peruskorjattu ja Itsenäisyydenpuiston kunnostus on tehty vuonna 2016.

Kaupunkisuunnitelmissa ennen Hämeenlinnan tuhoisaa paloa vuonna 1831 esitettiin keskustan ja linnan välille leveää puistoakselia. Palon jälkeen uusia suunnitelmia tehtiin muutamien vuosien välein, ja useissa niistä osaa puistoakselista esitettiin muutettavan tonteiksi. Kaikkia 1800-luvun alkupuoliskon suunnitelmia yhdisti kuitenkin se, että puistoakselin kolmiomainen kärki, jossa viistot kadut yhdistyvät Kustaa III:n kaduksi, esitettiin puistona. Tähän kolmiokärkiseen puistoon, suoraan linnalta johtavan akselin päätteeksi, rakennettiin vuonna 1839 Hämeenlinnan Seurahuone.

Empiretyylinen Hämeenlinnan Seurahuone oli kokonsa ja komeutensa puolesta huomattava ja sen juhlasalin kehitettiin olevan maan suurin. Nykyinen Itsenäisyydenpuisto on tämän maineikkaan Seurahuoneen puistoalueeksi istutetun ympäristön jäännös. Alun perin säätyläisten juhlatilaisuuksia varten tehdyssä rakennuksessa pidettiin vuosien varrella tanssiaisia, ravintolaa, musiikkisalia ja toimipa se kasarminakin. Seurahuoneen tuhouduttua tulipalossa 1894 jäi ympäröivä puutarha jossain muodossa jäljelle.

Hämeenlinnassa 1910-luvulla toimineen Puistovaliokunnan aikana puutarhaa alettiin järjestämään yleiseksi puistoksi. Sitä alettiin kutsua Gaddin puistoksi sen laidalla sijainneen rakennuksen mukaan. Gaddin talossa toimivat kaupungin kirjasto ja myöhemmin myös kaupungin historiallinen museo.

Gaddin puisto kutistui pikkuhiljaa rakentamisen myötä. Vuonna 1912 rakennettiin korttelin koilliskulmaan Kunnallissauna. 1930-luvun lopulla valmistui korttelin itäpuoliskolle keskuskansakoulu, joka pihoineen vei suurimman osan korttelin pinta-alasta. Puistossa sijaitsee edelleen funktionalistinen muuntamorakennus vuodelta 1935.

Nykyinen Itsenäisyydenpuisto on alue, joka säästyι rakentamiselta korttelin länsilaidalla. Puistoa on kutsuttu myös nimillä Koulupuisto ja Museopuisto. Puistossa on vuonna 1965 paljastettu kuvanveistäjä *Aimo Tukiais*en monumentaalinen Summan muistomerkki ja siihen liittyvä tapahtuma- ja juhla-aukio.

(Lähde: <https://www.hameenlinna.fi/asuminen-ja-ymparisto/puistot-ja-metsat/puistojen-esittely/itsenaisyydenpuisto/>)

Summan taistelujen muistomerkki

Vuonna 1960 virisi sotaveteraanien keskuudessa hanke Summan taistelujen muistomerkistä. Summassa taistellut JR 15 oli aikoinaan perustettu Keskuskansakoulussa. Tämän vuoksi Itsenäisyydenpuisto tuntui luontevalta sijoituspaikalta muistomerkille. Teos tilattiin kuvanveistäjä Aimo Tukiaiselta ja se valmistui vuonna 1965. Alun perin monumentaaliseen teokseen liittyi jalustan ja kivimuurin lisäksi vesiallas, joka kuitenkin poistettiin myöhemmin.

(Lähde: <https://www.hameenlinna.fi/asuminen-ja-ymparisto/puistot-ja-metsat/puistojen-esittely/itsenaisyydenpuisto/>)

Korttelien 5 ja 8 nykytilanne

Nelikerroksinen Keskuskoulu on melko keskelle tonttia, joka sijoittuu rinnemaastoon. Koulun länsipuolella oleva piha-alue on tasattu ja se on porrastettu osiin. Koulun itäpuolella, samalla tontilla, on katutilaa rajaamassa Gaddin talo Lukiokadun ja Linnan kadun kulmassa sekä omalla tontillaan oleva kunnallissauna Koulukadun ja Linnankadun kulmassa. Samalla puolella sijaitsee myös koulun huoltopiha. Keskuskoulun asema kaupunkikuvassa on vahvimmillaan Koulukadun ja Sibeliuksenkadun puolella. Keskuskoulun 1930-luvun lopun funktionalistinen tyyli erottuu ympäröivästä pääosin matalien puu- ja kivitalojen ympäristössä. Keskuskoulun länsipuolella on piha-alue hiekkakenttineen ja Itsenäisyydenpuisto, jossa on 30-luvulla rakennettu muuntamorakennus ja Summan muistomerkki (1964).

Palanderintalo sijaitsee Lukiokadun ja Linnankadun kulmassa. Se rajaa yhdessä muiden puurakennusten kanssa Lukiokadun katualuetta. Yksikerroksisuudesta huolimatta Palanderin talo edustaa Lukiokadun varren muiden puutalojen kanssa 1800-luvun loppupuolen koristeellista puuarkkitehtuuria. Palanderin talo ja sen tontilla olevat muut rakennukset on sijoitettu tontin kulmiin, jolloin ne muodostavat rajatun ja suojaisan piha-alueen tontin keskelle. Tiilirunkoiset piharakennukset ovat uudempia rakennuksia ja tyyliltään erilaisia kuin Palanderin talo. Alempana Linnakadun puolella on kaksi yksikerroksista puurakennusta, joista toinen on 1800-luvulta ns. Niittyvilla ja toinen on uusi 2010-luvulla rakennettu paritalo. Niittyvilla on myös muutettu asuinrakennukseksi, jossa on kaksi asuntoa. Näiden kahden asuintalon vieressä, Koulukadun varressa, on kaupungin omistama tyhjä tontti. Korkeuseroa rakentamattoman tontin ja Palanderin talon tontin sisäpihan välillä on lähes 10 metriä. Juuri peruskorjattu punatiilinen kirjastorakennus poikkeaa korttelin muusta rakennuskannasta materiaalin, värityksen ja koon puolesta. Se vertautuu Lukiokadun toisella puolella sijaitseviin Lyseon koulun rakennuksiin. Toisaalta rinnemaastosta johtuen se ei korostu suhteessa Lukiokadun yksikerroksisiin puutaloihin nähden. Rakennus laskeutuu porrastuen ja mataloituen rantaa kohden. Kirjaston pysäköintipaikat sijoittuvat tontin pohjoispuolelle Koulukadun varrelle.

Luonnonympäristö

Kaava-alueella ja sen lähistöllä ei ole luonnontilaista ympäristöä. Muutosalueen kortteli sijaitsevat Vanajaveden tuntumassa ja liittyy sen varren rakennettuihin puistoalueisiin. Korttelin 5 rakentamattomalla tontilla 3 oleva kasvillisuus on rehevää ja hoitamatonta. Vaalimisen arvoisia, kookkaita lehtipuita sijaitsee tontilla Lukiokadun ja Linnankadun varrella sekä rakennusten välissä Linnakadun puolella nykyisin sijaitsevalle piha-alueella. Kaavamuutoksen kohde ei kuulu pohjavesialueeseen.

Virkistys

Tontin vieritse kulkee Vanajavettä kiertävä rantareitti, jota kaupunkilaiset käyttävät paljon ulkoiluun ja asiointimatkoihin. Reitti tarjoaa kevytliikenteelle hyvät ja turvalliset kulkuyhteydet muihin kaupunginosiin, palveluihin, työ- ja virkistyspaikkoihin. Kaava-alueen lähetyvillä on runsaasti ulkoilu- ja virkistyspaikkoja (mm. Linnaa ympäröivät puistot ja

Parkki) sekä monipuolista kulttuuritarjontaa. Keskustan muun tarjonnan lisäksi lähettyvillä on myös Hämeen Linna ja Linnan kasarmialue, lukuisat museot jne. Veneilijöille on vuokrauslaituri Aleksis Kiven puistossa ja pistäytymislaituri Niittykadun päässä.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue on osa keskustan yhdyskuntarakennetta ja siten osa tiiviisti rakennettua ympäristöä. Ruutukaavakeskusta on selkeästi vesistöön ja moottoritiehen rajautunut ja hyvin kaupunkimaiseksi rakentunut alue.

Asuminen ja väestö

Hämeenlinnan ruutukaavakeskustassa asuu noin 5 270 asukasta. Keskustassa asumisväljyys on kasvanut viime vuosikymmeninä, kun lapsiperheiden määrä keskustassa on vähentynyt. Yksin- ja kaksin asuvien ruokakuntien määrä on kuitenkin kasvussa, mikä luo painetta pienentää uusien asuinrakennusten keskimääräistä asuntokokoa, kun pienasunnoista on aiempaa suurempi kysyntä. Keskustan väestörakenteessa on ylliedustettuina 65+ -ikäiset ja alle 25-vuotiaat kotoa muuttaneet nuoret aikuiset. Hämeenlinnan keskustassa rakennuskanta on eri aikoina rakentunutta.

Palvelut

Keskustan monipuolinen palvelutarjonta on jalankulkuetäisyydellä. keskustassa kaupalliset palvelut ovat keskittyneet kauppakeskuksiin (Tavastila ja Goodman) sekä kivijalkakauppoina pääasiassa Kasarmikadun, Sibeliuksenkadun, Palokunnankadun ja Raatihuoneenkadun varsille. Työpaikkoja on ruutukaavakeskustassa yhteensä noin 5 000. Eniten työpaikkoja on hallinnon ja tukipalvelutoiminnan sekä julkisen hallinnon ja maanpuolustuksen toimialoilla.

Tekninen huolto

Suunnittelualueen sijainnista johtuen kunnallistekniikka, sähköverkko jne. on alueella. Korttelin 5 rakentamattomalle tontille 2 ja mahdollinen täydennysrakentaminen keskuskoulun tontin Lukiokadun puoleiselle osalle vaativat vähän pidemmät vedot vesi- ja

viemärilinjoiille. Lukio- ja Linnankadulla kulkee kaukolämpöverkko, johon liitetty mm. kirjasto, keskuskoulu ja entinen kunnallissauna.



Kuva 5. Lähialueen kunnallistekninen verkosto.

Liikenne ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen eteläpuolella kulkeva Lukiokatu on merkittävä ruutukaavakeskustan läpi menevä kokoojakatu itä-länsisuuntaiselle liikenteelle sekä pohjoiseen Tampereentien suuntaan. Lukiokadun nykyinen liikennemäärä on noin 9 000 ajon./vrk ja sen ennustetaan kasvavan vuoteen 2040 noin 3 000 ajon./vrk, jos automäärien kasvu säilyy nykyisellään (lähde: liikenneselvitysraportti, 2017, Sito Oy). Ympäristön häiriötekijöitä on liikenteen aiheuttama melu ja muut päästöt Lukiokadun puolelle. Lukiokadulla liikennemelun keskiäänitaso päivällä ylittää sallitun ohjearvon korttelien 5 ja 8 rajoilla jo liikennemäärien nykytilanteessa, ollen melutarkastelun mukaan 65-60 dBA:n välillä ja yölläkin yli sallitun melun keskiäänitason ollen noin 55 dBA. Muilla kaava-alueen katuosuuksilla liikenne on vähäistä ja niiden aiheuttamat haitat ovat pieniä.



Kuva 6. Liikennemelun ennuste vuonna 2040 yöllä.



Kuva 7. Liikennemelun ennuste vuonna 2040 päivällä.

Alueella ei ole erityisiä ympäristöhäiriöitä, lukuun ottamatta Lukiokadun liikennettä. Alue on pääosin hyvin rauhallinen ja turvallinen. Linnan puistoissa järjestettävistä

erikoistapahtumista voi mahdollisesti aiheutua meluhaittaa, liikenneneruuhkia ja järjestyshäiriöitä.

Maanomistus

Pääosa suunnittelualueesta on kaupungin omistuksessa. Yksityisessä omistuksessa on korttelin 5 tontit 1 ja 2 ja korttelin 8 tontti 3.



Kuva 8. Maanomistuskartta. Kaupungin omistuksessa on vihreät alueet.

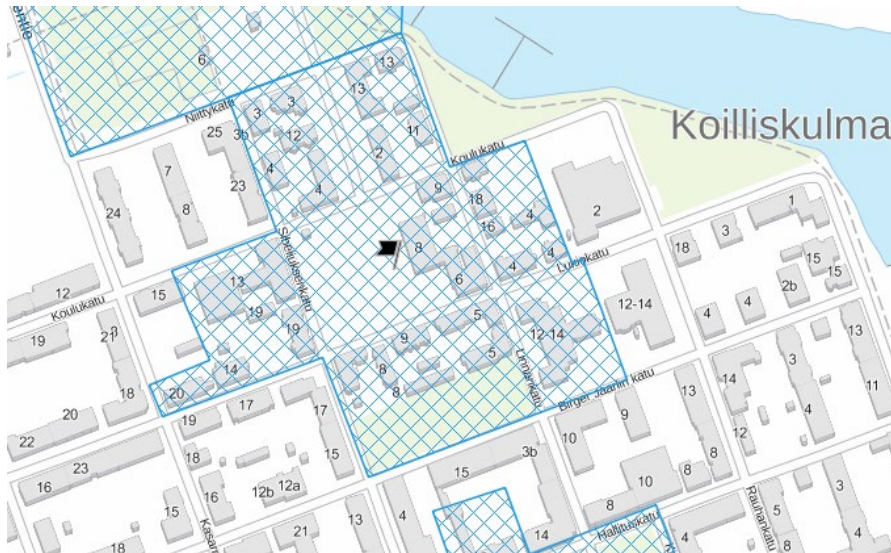
3.2 SUUNNITTELUTILANNE

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti merkittävälle rakennetulle kulttuuriympäristön alueelle lukuun ottamatta kirjastoa (Hämeenlinnan koilliskulman puurakennukset ja koulut, RKY).

Kohdekuvauksessa mainitaan alueesta mm. seuraavasti:

”Funktionalistinen keskuskansakoulu valmistui 1930-luvulla. Kunnallisen kylpylaitoksen rakennus on 1910-luvulta. Julkisiin rakennuksiin liittyy kiinteästi Itsenäisyydenpuisto ja Sibeliuspisto muistomerkkeineen. Ns. talomuseoalueella korttelissa II/6 on säilynyt muutama vanha puurakennus. Korttelien välissä on kaupunkikuvan kannalta keskeinen puistokuja, joka on osa linnan ja kaupungin keskustan välistä puistoakselia. Asuinkorttelien

katukuvaa leimaa matalien puutalojen uusrenessanssityylinen, koristeellinen julkisivuvuoraus 1800-luvun loppuvuosilta. Alueen uudisrakentaminen, mm. talomuseokorttelissa, jäljittelee 1800-luvun puurakentamisen mittakaavaa ja väritystä.”



Kuva 9. Sinisellä ruuturasterilla on osoitettu kuvan keskellä RKY kohde: Hämeenlinnan koilliskulman puurakennukset ja koulut.

Suunnittelualue on osa kansallista kaupunkipuistoa. Kansallinen kaupunkipuisto on maankäyttö- ja rakennuslaissa määritelty kaupunkiympäristössä sijaitseva arvokkaiden kulttuuri- ja luonnonmaisemien sekä virkistysalueiden laaja kokonaisuus, jonka säilyttämiseen ja hoitamiseen kaupunki on sitoutunut. Alueen rajausta kaavamuutosalueen tuntumassa on nähtävillä kuvassa 11, yleiskaava ote. Kansallisen kaupunkipuiston rajausta on esitetty sinisellä palloviivalla.

Kansallisen kaupunkipuiston alue muodostuu Hämeen keskiaikainen linnan ympäristöstä, Aulangosta, keskustan rantapuistoista, rakennuskulttuurin kannalta arvokkaista puutalokortteleista ja Keinusaaren sekä Verkatehtaan alueen vanhat teollisuus- ja sairaalamiljööt vehreistä ympäristöistä. Puisto on yli 6 km pitkä ja leveimmillään noin 5 km:n levyinen. Maa-ala on noin 740 hehtaaria ja sen halkaisee kaupunkirakenteellisesti merkittävä Vanajavesi. Hämeenlinnassa vesialuetta ei lueta mukaan alueeseen, vaikka se on olennainen osa puistokokonaisuutta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Kaavamuuotos toteuttaa em. tavoitteiden osalta valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön ja luonnonperinnön arvojen turvaamisen.

Maakuntakaava

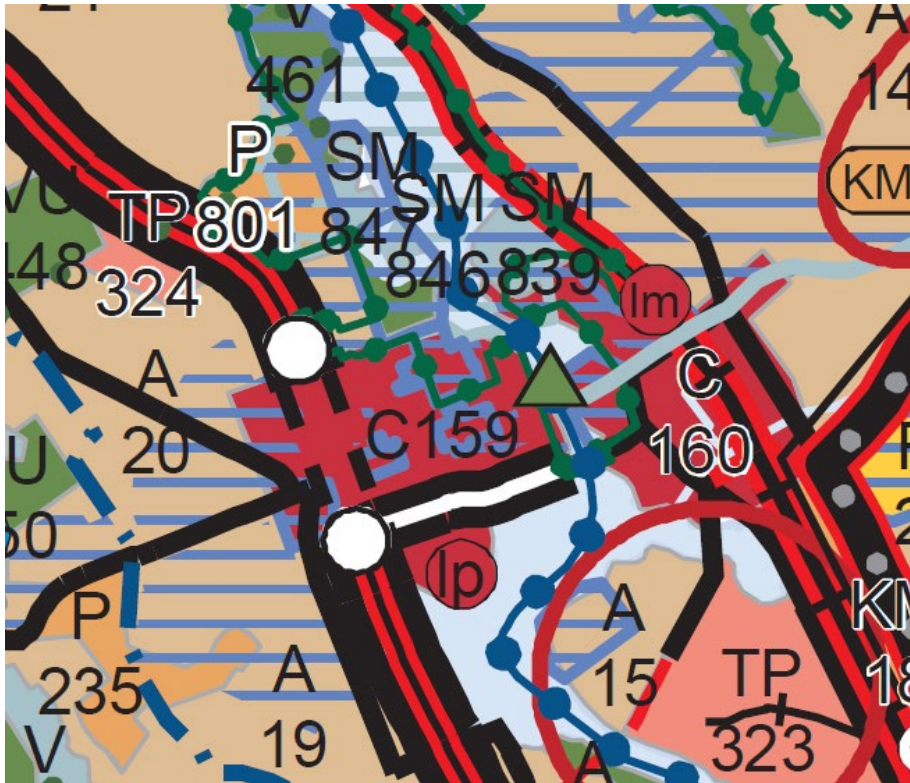
Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueelle (C).

Maakuntakaavan mukaan C-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.

Suunnittelualue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY.

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön turvaaminen. Suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Maakuntakaavassa ko. alue on kansallisen kaupunkipuiston alueella.



Kuva 10. Ote maakuntakaavasta.

Yleiskaava

Yleiskaavassa 2035 käyttötarkoituksimerkintä korttelissa 5 ja 8:

CP = Palvelu- ja hallintopainotteinen keskustatoimintojen alue.

Keskuskoulun tontin kautta on kevyen liikenteen yhteystarve välillä Koulukatu – Lukiokatu.

Itsenäisyydenpuisto on merkinnällä VL eli lähivirkistysalue

Kantakaupungin yleiskaavassa 2035 korttelit 5 ja 8 sijoittuvat valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Aluetta koskevista merkittävistä suunnitelmista ja toimenpiteistä on varattava museoviranomaiselle tilaisuus lausunnon antamiseen.

Kantakaupungin yleiskaavassa 2035 korttelit 5 ja 8 sijoittuvat arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Alueen suunnittelun lähtökohdaksi on otettava kulttuurihistoriallisesti merkittävä ympäristö, jonka arvot säilytetään. Asemakaavoitettavilla alueilla suojelu ratkaistaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen sekä muut suoritettavat toimenpiteet on sopeutettava rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, taajamakuullisiin, kulttuurihistoriallisiin ja/tai maisemallisiin arvoihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten sijoitteluun, mittakaavaan, mittasuhteisiin ja materiaalivalintoihin.

Kantakaupungin yleiskaavassa 2035 korttelien 5 ja 8 rakennuskannasta kuudella rakennuksella erillismerkintänä on suojeltava rakennus (Keskuskoulu, Gaddin talon, entinen kunnallissauna, Palanderin talo, Niittyvilla ja pääkirjasto). Rakennuksissa ja muut alueella tehtävät toimenpiteet, korjaus- ja muutostyöt sekä täydennysrakentaminen, tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai maisemakuullisesti arvokas luonne säilyy.



Kuva 11. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035.

Asemakaava

KORTTELISSA 5 ON VOIMASSA ASEMAKAAVA, JOKA ON VUODELTA 31.7.1985 (kaavanro: 1742)**Tontit: 1, 2, 3 ja 19 (Niittyvilla, paritalo, rakentamaton tontti ja Palanderin talon tontti):****YLA**

Julkisten lähipalvelu- ja asuinrakennusten korttelialue.

Alueelle voidaan sijoittaa myös asuntoja sekä yksityisten palveluja.

Kaavassa on osoitettu s-merkintä Palanderin talolle, villa Vaskille ja Niittyvillalle. S-merkintä tarkoittaa historiallisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeän rakennuksen rakennusala. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä.

Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennuksen ullakolle saa sisustaa huonetiloja merkityn rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä.

Kaavan mukaan rakennettaessa tonteille 2/5/19 ja 21 s-merkinnällä varustetuille rakennusaloille:

Uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä sellainen piirros kadunpuoleisesta julkisivusta, joka osoittaa rakennuksen sopeutumisen ympäristöönsä. Rakennusten katujulkisivut on rakennettava siten, että ne ovat sopusuhteissa ympäristön historiallisten rakennusten kanssa julkisivun, rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen.

Rakennuksissa tulee olla aumakatto sekä julkisivupinnasta ulkonevat räystäät. Katon materiaalina tulee olla mustaksi maalattu sileä pelti. Rakennusten katusivujen julkisivusomittelussa on noudatettava symmetrisyyden periaatetta sekä julkisivun eri osissa ja yksityiskohdissa että myös rakennuksessa kokonaisuutena. Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puuta, joka on maalattava peittovärillä. Lisäksi ikkunoiden tulee olla pienijakoiset ja julkisivut jäsenneltyjä pysty- ja vaakajaoiin. Kadun puoleisilla julkisivuilla ullakkokerroksen ikkunoiden enimmäiskorkeus on 60 cm.

Kattovaloaukkoja ja kattoikkunoita voidaan rakentaa vain pihanpuoleiselle katon lappeelle. Kuisteja, sisäänkäyntikatoksia tai vastaavia saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle. Kadun

varrella olevien asuinhuoneistojen ikkunoiden alareunan lasiaukon korkeuden tulee yleensä olla vähintään 170 cm viereisen kadun tasoa ylempänä. Kadun puoleisilla julkisivuilla asuinkerroksen pääikkunoiden yläpuolinen korkeus tulee olla 170 cm mitattuna ulkoseinän ulkopinnan kohdalla ikkunan valoaukon yläpinnasta vesikaton yläpintaan.

Tontilla on osoitettava vähintään 10 m² yhtenäistä leikkiä ja muuhun oleskeluun soveltuvaa tilaa kutakin rakennettavaa asuinhuoneistoa kohti.

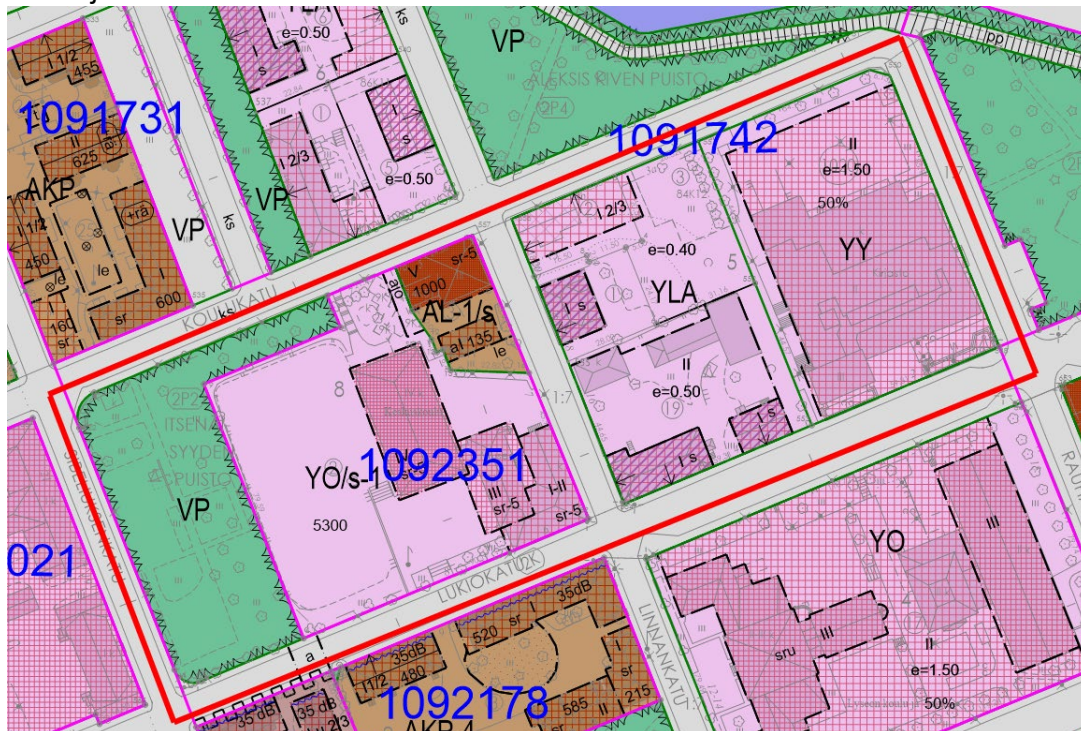
Rakennettaessa on uudisrakennusta varten osoitettava tontilla vähintään yksi autopaikka

- kutakin asuinhuoneistoa kohti

- kutakin liike- ja toimistotilana palvelevan sekä yleisen laitoksen kerrosalan 100 neliömetriä kohti

Kaavan Linnankatua koskevalla osuudella on merkintä ks, joka tarkoittaa säilytettävää tai entistettävää katua. Katua ei saa nostaa nykytasosta ja siinä on pyrittävä käyttämään historialliseen kaupunkikuvaan soveltuvaa katupäällystettä.

kuva ajantasakaavasta



Kuva 12. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Tontin 1 (Niittyvilla):

pinta-ala: 716 m²

Rakennusoikeus: 286 k-m² (e=0,4)

Käytetty rakennusoikeus: 244 k-m²

Käyttämätön rakennusoikeus: 42 k-m²

Tontin 2 (paritalo):

pinta-ala: 636 m²

Rakennusoikeus: 254 k-m² (e=0,4)

Käytetty rakennusoikeus: 247 k-m²

Käyttämätön rakennusoikeus: 7 k-m²

Tontin 3 (rakentamaton tontti):

pinta-ala: 1 284 m²

Rakennusoikeus: 514 k-m² (e=0,4)

Käytetty rakennusoikeus: 0 k-m²

Käyttämätön rakennusoikeus: 514 k-m²

Tontin 19 (Palanderin talon tontti):

pinta-ala: 2 642 m²

Rakennusoikeus: 1 321 k-m² (e=0,5)

Käytetty rakennusoikeus: 1 244 k-m²

Käyttämätön rakennusoikeus: 77 k-m²

Tontti 1020, pääkirjasto:

YY

Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Tontin 1020 pinta-ala: 5 259 m²

Rakennusoikeus: 7 889 k-m² (e=1,5)

Rakennusten käytetty rakennusoikeus: 5 997 k-m²

Käyttämätön rakennusoikeus: 1 892 k-m²

Itsenäisyyden puisto sisältyy tähän kaavaa ja se on merkinnällä VP eli puisto.

**KORTTELISSA 8 ON VOIMASSA ASEMAKAAVA, JOKA ON VUODELTA 9.3.2006
(kaavanro:2351)**

Tontti 2, (Keskuskoulu):

YO/s-1

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Alue on valtakunnallisesti arvokas rakennettu ympäristö ja osa kansallista kaupunkipuistoa, jossa rakennukset ja rakenteet sekä istutusten ja muiden osien ominaispiirteet on säilytettävä.

sr5-merkintä: suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä ja siinä suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

- YO-korttelialueella on rakennettava yksi autopaikka kutakin kerrosalan 400 m² kohti.

Tontin 2 pinta-ala: 6 686 m²

Rakennusoikeus: 5 300 k-m² (e=0,8)

Rakennusten käytetty rakennusoikeus: 5 716 k-m²,

Käyttämätön rakennusoikeus: ylitys 416 k-m²

Tontti 3 (entinen kunnallissauna):

AL-1/s

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Alue on valtakunnallisesti arvokas rakennettu ympäristö ja osa kansallista kaupunkipuistoa.

sr5-merkintä: suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä ja siinä suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Tontilla on varattava asukkaiden ja liike- ja toimistotilojen käyttäjille leikkiin ja muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 15 % asuin-, liike- ja toimistotilojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Tontista on esitettävä rakennuslupavaiheessa pihasuunnitelma.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- AL-1/s korttelialueella on rakennettava yksi autopaikka kutakin asuntoa kohti.
- AL-1/s korttelialueen liike- ja toimistotiloille on osoitettava yksi autopaikka kutakin liike- ja toimistotilojen kerrosalan 50 m² kohti enintään 300 metrin etäisyydellä tontista.

Tontin 3 pinta-ala: 892 m²

Rakennusoikeus: 1 135 k-m²

Rakennusten käytetty rakennusoikeus: 1 075 k-m²

Käyttämätön rakennusoikeus: 60 k-m²

Rakennusjärjestys, rakennuskiellot, pohjakartta

Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.1.2019

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Pohjakartta on tarkistettu vuonna 2020. Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista 23.12.1999 annetun asetuksen vaatimukset. Kartan koordinaattijärjestelmä on Euref-Fin/ETRS-GK25 ja korkeusjärjestelmä N2000.

Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaavaratkaisun taustalla on suunnittelualan inventointia maastokäynneillä, jossa rakennuksia on tarkasteltu sisä- ja ulkotiloilta. Alueen ympäristöä on valokuvattu, jolloin

kiinteistöistä tallentui kokonaiskuva. Rakennusten alkuperäisiä suunnitelma- ja muutospiirustuksia on käyty läpi niiltä osin kuin niitä oli löydettävissä. Ne on osin myös valokuvattu. Työssä on lisäksi käytetty apuna vanhoja valokuvia ja jo tehtyjä inventointeja: mm. Keskuskoulun rakennushistoriallinen selvitys.

Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy:ssä on laadittu vuonna 2018 Hämeenlinnan Keskuskansakoulua koskeva rakennushistoriaselvitys. Selvitys esittelee Hämeenlinnan Keskuskoulun rakennushistorian, ominaispiirteet ja nykytilanteen. Lisäksi siinä esitellään rakennuksen historiallinen ja nykyinen sijoittuminen korttelissa ja kaupunkirakenteessa. Alla olevassa kuvassa on tutkittu Keskuskoulun ja siihen liittyvien rakennusten sekä sen tontin piha-alueiden muutoksenkestävyyttä.



Kuva 13. Keskuskoulua koskeva tarkastelu muutoksenkestävyydestä (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE, KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Keskuskoulu on ollut pääosin tyhjillään jo useamman vuoden ajan. Kaavamuutoksella mahdollistetaan koulun tontin rakennuksille monipuolisempi käyttötarkoitus ja samalla tutkitaan mahdollista täydennysrakentamista hiekkakentän laitaan. Korttelin 5 osalta päivitetään kaavamääräykset ja tutkitaan täydennysrakentamisen mahdollisuutta tontilla 3.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset

- Kaava-alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat
- Kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaat sekä muut mahdolliset alueen sekä lähiympäristön käyttäjät
- Kaupungin toimialat:
 - KAUPUNKIRAKENNE: tontti- ja mittauspalvelut, infrasuunnittelu, rakennusvalvonta ja tilapalvelu
 - SIVISTYS- ja HYVINVOINTI: liikunta, varhaiskasvatuspalvelut
 - Hämeenlinnan seudun Vesi
- Hämeen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
- Ympäristöministeriö
- Hämeen liitto
- Kaupunginmuseo
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Yhdistykset
- Verkonrakentajat:
 - Elenia Verkko Oy, Elenia Lämpö Oy, Fingrid Oy, TeliaSonera Oy, Elisa Oy, DNA
 - Palvelut Oy,

Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Käynnistämispäätös ja vireilletulo on tapahtunut kaavoituskatsauksessa 2019 (21.12.2018). Kaava-aluetta laajennettiin korttelilla 2 (mm. Palanderin talo ja kirjasto) ja siitä on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2020 (14.1.2020). Kaavoituskatsauksen vireilletulosta on kuulutettu Kaupunkiuutisissa 22.02.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on valmistunut maaliskuussa 2020 ja se on nähtävillä kaupungin nettisivuilla: www.hameenlinna.fi/kaavoitus.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen lähtökohtia, tavoitteita ja sisältöä käsiteltiin viranomaisneuvottelussa keväällä 2020. Asemakaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot Ympäristöministeriöltä, Hämeen ELY-keskukselta, alueellisesta vastuumuseolta ja Hämeen Liitolta.

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Valmisteluvaiheen kuuleminen oli ajalla 2.11. - 2.12.2020. Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Ympäristöministeriöltä, Hämeen ELY-keskukselta, alueellisesta vastuumuseolta, Hämeen Liitolta, Hämeenlinnan keskikaupungin asukasyhdistys r.y ja Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta sekä verkostojen rakentajilta. Naapureille lähetyn tiedotteen lisäksi kommentteja pyydettiin kaupungin toimialoilta. Alueellinen vastuumuseo jääväsi itsensä ja siirsi lausuntopyynnön Museovirastolle.

Lausuntoja saapui 5 ja mielipiteitä 2 sekä kaupungin tilapalveluilta kommentit. Verkoston rakentajilla ja Kanta-Hämeen pelastuslaitoksella ei ollut lausuttavaa kaavamuutoksesta. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vastineet on esitetty erillisessä vuorovaikutusraportissa. Lausunnoissa pidettiin kaavaluonnoksen sisältöä pääosin hyvänä.

Museovirasto on esittänyt muutamia suojelua koskevia lisäyksiä kaavaan, jotka on huomioitu kaavaehdotuksessa lähes sellaisenaan. **Ely-keskus** esitti harkittavaksi rakennustapaohjeiden laatimista ja tarkennusta siihen, mihin selvityksiin suojelu perustuu. Kaavaselistusta on täydennetty suojelun perusteista, mutta rakennustapaohjeita ei kuitenkaan laadita yksittäisille rakennuksille. Kaavassa on kattavat määräykset uudisrakentamiselle, minkä perusteella sitä voidaan ohjata ympäristöön soveltuvaksi.

Kaupungin tilapalvelu esitti pieniä muutoksia suojelumääräyksiin ja esitti tutkittavaksi uuden lisärakennusoikeuden määrän Keskuskoulun tontilla. Tilapalveluiden kommenttien pohjalta tehtiin suojelumääräyksiin pieniä tarkistuksia. **Kahdessa mielipiteessä** esitettiin Keskuskoulun nykyisen tonttiliittymän siirtoa Koulukadulta toiseen paikkaan. Esitetyt tonttiliittymäkohdat eivät kuitenkaan sovellu uudeksi liittymäpaikaksi ja tältä osin ei ole tehty muutoksia. Hämeenlinnan keskikaupungin asukasyhdistys r.y:n mielestä kaavan sisältö on riittävä.

Ehdotusvaiheen kuuleminen

Kaavaehdotus oli nähtävillä 29.3. – 28.4. välisen ajan. Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot Ympäristöministeriöltä, Hämeen ELY-keskukselta ja Museovirastolta. Naapureille lähetyn tiedotteen lisäksi kommentteja pyydettiin kaupungin toimialoilta. Lausunnon antoi Ely-keskus ja lisäksi saapui yksi muistutus.

Ely-keskus totesi, että suunnittelualueen rakennusten kaupunkikuvallinen merkitys ja kulttuurihistoriallinen arvo on tunnistettu ja lähes kaikki rakennukset osoitettu suojeltaviksi. Luonnosvaiheessa ELY-keskus pyysi tarkennusta siihen, mihin selvityksiin suojelu perustuu. Selostusta on tältä osin täydennetty.

Annetussa muistutuksessa on kiinteistön Linnankatu 9 omistaja (entinen kunnallissauna) tuonut esiin, että koulun kiinteistölle ja 900m² uudisrakennukselle suunniteltu kulkuyhteys aiheuttaa merkittäviä haittoja ja vaaratilanteita. Muistutuksessa tuodaan esiin raskaan liikenteen haitallinen liikenne ko. liittymän kautta mm. rakennus- ja huoltotoiminnassa. Muistuttaja pitää nykyistä liittymää Keskuskoulun hiekkakentälle liian kapeana, jyrkkänä sekä vaikeana 90 asteen käännöksen vuoksi. Muistuttaja esittää suoraa kulkuyhteyttä hiekkakentältä Koulukadulle, mikä olisi turvallisempi niin ihmisille kuin vanhan talon rakenteillekin ja olisi toteutettavissa mm. ilman puiden kaatamista. Muistuttaja pitää kaavamutosta sinänsä perusteltu, mutta ei riittävästi harkittu turvallisen ja toiminnallisen elinympäristön kannalta. Muistuttaja korostaa asian olevan kiinteistöyhtiölle ja sen käyttäjille niin merkittävä, että se viedään tarvittaessa hallinto-oikeuden käsiteltäväksi.

Kaupungin vastineessa on todettu, että muistutuksen kohteena oleva liittymä on vanha olevassa oleva liittymä, jota on käytetty laajasti Keskuskoulun toiminnan aikana. Kyseessä ei ole siis uusi liittymä. Ajoneuvoliittymän paikkaa Koulukadulta Keskuskoulun hiekkakentälle on kuitenkin tutkittu uudelleen. Riittävän loiva luiska olisi toteutettavissa kapean puistoalueen läpi hiekkakentän oikeasta reunasta Koulukadun suunnasta katsottuna. Asemakaavaehdotukseen on lisätty ajoyhteys Koulukadulta kapean puistoalueen kautta Keskuskoulun hiekkakentälle, johon on mahdollista sijoittaa pääosa tulevan toiminnan tarvitsemista pysäköintipaikoista. Keskuskoulun muut tonttiliittymät palvelevat olemassa olevia pysäköintipaikkoja ja huoltoliikennettä.

Kaikki kaavamuutoksesta annetut lausunnot, mielipiteet ja muistutus sekä niille laaditut vastineet on käsitelty tarkemmin kaavan liiteaineistoon liittyvässä vuorovaikutusraportissa.

4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavamuutokset tavoitteet ovat säilyneet lähtökohdista kaavaehdotusvaiheeseen samoina. Kaavamuutoksella pyritään parantamaan keskuskoulun tontin kehittämismahdollisuuksia väljentämällä täyttötarkoitusta ja tutkimalla täydennysrakentamisen edellytyksiä niin, että nykyisten rakennusten merkittävät ominaispiirteet säilyvät ja myös lähiympäristön arvot tulee huomioiduksi riittävällä tavalla. Korttelissa 5 tavoitteena on päivittää kaavamääräykset mm. suojelumääräysten osalta ja tutkitaan täydennysrakentamisen mahdollisuuksia tontilla 3.

4.4 ASEMAKAAVARATKAISU

Suunnittelualueesta on laadittu kaksi vaihtoehtoa: A ja B. Molemmissa vaihtoehtoissa entisen kunnallissaunan, Niittyvillan ja kirjaston tontit säilyvät ennallaan. Niille ei osoiteta uutta rakentamista. Pihajärjestelyt säilyvät kaikilla muilla tonteilla pääosin nykyisellään paitsi Keskuskoulun ja korttelin 5 rakentamattomalla tontilla 3. Vaihtoehdot eroavat juuri näiden kahden tontin osalta toisistaan.

Vaihtoehdossa A on pyritty siihen, että korttelien 5 ja 8 tonteille ei tule uutta täydennysrakentamista, vaan nykyinen rakennuskanta muodostaa tulevaisuudessa ko. alueen kaupunkikuvan. Keskuskoulun ympäristö, kortteli 8, säilyy jokseenkin nykyisellään. Hiekkakentän Koulukadun puoleiselle osalle voidaan jäsentää pysäköintipaikat noin 26 autolle. Korttelin 5 nykyiselle tyhjälle tontille (nro3) on osoitettu autopaikat 15 autolle. Autopaikat on sijoitettu tontin etuosaan, joka on tontin tasaisinta aluetta. Muu osa tontista jää luonnontilaiseksi puistomaiseksi alueeksi, josta voidaan järjestää jalankulkuyhteys Palanderin talon tontille. Pysäköintialue palvelee erityisesti Palanderin talon tontin pysäköintitarvetta. Muilta osin kortteliin säilyy pääpiirteiltään nykytilanteen mukaisena. Palanderin talon tontilla olevaa ns. kiviipiirin 30-luvun rakennuksen pohjoispuolista julkisivua on mahdollista muuttaa mm. aukotuksin ja pienin parvekerakentein, jos se muuttuu asuinaloksi.

Vaihtoehdossa B mahdollistetaan Keskuskoulun tontille Lukiokadun puolelle uusi rakennus, joka noudattelee mittasuhteiltaan ja kooltaan ja materiaaleiltaan ko. kadun varren nykyistä matalaa yksi kerroksista uusrenessanssista puurakentamista. Uudisrakennus on kaksikerroksinen hiekkakentän puolella ja yksikerroksinen Lukiokadun puolella johtuen noin yhden kerroksen suuruudesta tasoerosta Lukiokadun ja kentän välillä. Uudisrakennuksen koko voi olla kerrosalaltaan noin 900 m². Nykyiselle hiekkakentälle on mahdollista sijoittaa maksimissaan noin 50 autopaikka ja siitä huolimatta pysäköintipaikan ja uudisrakennuksen väliin jää hyvän kokoinen autoista vapaa piha-alue. Pysäköintitarpeeseen vaikuttaa tuleva tontin käyttötarkoitus. Pysäköintikentällä olevien autojen vaikutusta Koulukadun katukuvaan pyritään vähentämään enintään metrin korkuisella luonnonkivimuurilla ja viherkaistalla muurin ja autojen välissä. Keskuskoulun koko rakennusoikeuden käyttäminen esim. asumiseen tarkoittaa noin 50 autopaikan tarvetta. Koulun sisääntulopiha porras- ja muurirakenteineen ja huoltopiha säilyvät ennallaan ja ne on tarkoitettu suojella kaavassa. Vaihtoehto B:ssä uutta rakentamista ehdotetaan myös Koulukadun varteen korttelin 5 rakentamattomalle tontille. Tontti on suunnitelmassa jaettu kahteen osaan siten, että tontin etuosaan on mahdollista sijoittaa asuinpienitalo, joka on kooltaan noin 250 m². Asuinrakennuksen tulee vastata tyyliltään kadun varren puutalorakentamista. Pihalle on mahdollista sijoittaa pienehkö

talousrakennus. Nykyisen tontin takaosasta on muodostettu pysäköintialue, johon sijoitettavissa 10 - 11 autopaikkaa. Pysäköintialue voi palvella Palanderin talon tontin asukkaita tai asiakkaita. Myös tässä vaihtoehdossa Palanderin talon tontilla oleva ns. kivipiirin 30-luvun rakennuksen pohjoispuolista julkisivua on mahdollista muuttaa mm. aukotuksin ja pienin parvekerakentein.



Kuva 14. Havainnekuva vaihtoehto B:n ratkaisusta (kaavoitus, 2021).

Asemakaavanmuutosluonnos perustuu vaihtoehto B suunnitelmaan.

Täydennysrakentamisen määrä on maltillinen ja se sopii nykyiseen ympäristöön.

Lukiokadun varteen sijoittuva uudisrakennus täydentää Lukiokadun varren matalaa puutaloista muodostuvaa rivistöä ja se jäsentää Itsenäisyyden puistoa selvärajaisemmaksi.

Täydennysrakentamisen mahdollisuus voi edesauttaa Keskuskoulun saamista uudelleen käyttöön uudessa käyttötarkoituksessa. Nykyisen Keskuskoulun hiekkakentän yli oleva näköyhteys menetetään Lukiokadun suunnasta niiltä osin kuin orapihlaja-aita ei ole edessä. Kuitenkin kyseistä näköyhteyttä ei ole ollut noin 100 vuoden ajalla alkaen noin 1840-luvulta aina keskuskoulun rakentamiseen saakka. Kyseisen näköyhteyden esteenä ovat aikanaan

olleet Seurahuone Koulukadun puolella ja Gaddin talon pitkä osa Lukiokadun puolella. Näköyhteyden esteenä hiekkakentän kohdalla on nykyisin orapihlaja-aita Lukiokadun varressa ja suuret puut Kustaa III kadun varrella ja Koulukadun varressa. Näköyhteys Lukiokadulta linnalle on kuitenkin olemassa Keskuskoulun portaikon kohdalta ja tämä näkymä säilytetään asemakaavaratkaisussa.



Kuva 14 (vasemmanpuoleinen kuva). Keskuskoulun portaikon kohdalta on suora näköyhteys linnaan. Kuva 15 (oikeanpuoleinen kuva) orapihlaja-aidan yli, reilun 2 metrin korkeudelta, näkyy hiekkakentän päällä vahva puusto, joka estää näkymän linnalle.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavaan tehtiin seuraavia muutoksia, lisäyksiä tai korjauksia.

Kortteli 8:

Käyttötarkoituksimerkintä on muutettu YKA→ALY eli Yhdistettyjen asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue. Lisäksi merkintää täsmennettiin seuraavasti: Alueelle voi sijoittaa monipuolisesti erilaisia julkisen hallinnon ja palvelujen toimintoja, mm. opetus-, kulttuuri- ja hoivapalveluita asumisen ja liike- sekä toimistotilojen lisäksi. Muutoksella haluttiin korostaa tontin soveltuvan myös muuhun kuin julkiseen hallinnon käyttöön.

Uudisrakennuksen kerroslukua muutettiin muotoon (2/3)lu1/2→ IIu2/3. Samalla rakennukselle annettiin julkisivupinnan ja räystään leikkauspinnan likimääräinen korkeusasema. Uudisrakennuksen desibeli-merkintä on laitettu koskemaan myös talon päätyjä. Yleismääräykseen on lisätty, että uudisrakennusten kattomuodon tulee olla aumakatto.

Suojelumääräykset ovat säilyneet korttelissa 8 lähes ennallaan. Keskuskoulun suojelumääräyksestä on poistettu käytävätilat, jolloin ne eivät ole suojelun piirissä. Porraskäytäviä ja sisäikkunaseiniä suojelu koskee edelleen.

Kortteli 5:

Palanderin talon tontilla olevan piharakennuksen tiiliseen osaan on lisätty suojelumerkintä: sr-28. Samalla talousrakennuksen puisen osan kerrosalaksi on ositettu 90 k-m². Säilytettäväksi kaavassa on osoitettu ko. tonttia kiertävä umpiaidan tyyli ja Lukiokadun puoleinen portti. Yleismääräykseen on lisätty s-17 alueen olevan museon ulkoilualuetta, mutta sinne on sijoitettavissa leikki- ja oleskelualue, kunhan huomioi piha-alueen ominaispiirteet.

Tonttien 2 ja 4 kerrosluku on muutettu muotoon II u1/2. Tontilla 4 rakennusoikeutta on nostettu päärakennuksen osalta 50 k-m² ja talousrakennuksen osalta 5 k-m². Muutoksilla on pyritty lähemmäksi samaa mittakaavaa tontin 4 uuden päärakennuksen kuin tontilla 2 olevan rakennuksen kanssa. Tontin 2 asuinrakennus on käytännössä kaksikerroksinen, jonka kokonaispinta-ala on yli 400 m². Uudisrakennukselle on annettu julkisivupinnan ja räystään leikkauspinnan likimääräinen korkeusasema.

Kirjaston suojelumääräystä on muokattu siten, että sana palauttaminen on korvattu sanoilla huomioiminen tyyliin sopivalla tavalla.

Kaavaehdotukseen on lisätty kansallisen kaupunkipuiston aluerajaus, joka kulkee mm. Itsenäisyydenpuiston länsireunaa pitkin.

Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavaan on tehty yksi lisäys.

Asemakaavaehdotukseen on lisätty uusi Keskuskoulun tonttia palveleva ajoneuvoliittymä.

Kyseinen liittymä sijoittuu Koulukadun puolelle ja se kulkee Itsenäisyyden puiston puistosuikaleen kautta Keskuskoulun kentälle.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutosalue sijoittuu olemassa olevaan kaupungin rakenteeseen, ruutukaavakeskustaan. Kaavamuutoksella säilytetään ja tehostetaan olemassa olevaa maankäyttöä sekä mahdollistetaan osalla nykyisestä rakennuskannasta monipuolisempi käyttötarkoitus aina julkisesta tai palvelutoiminnasta liike- ja asutuskäyttöön. Nykyinen rakennuskanta säilyy ja se voi täydentyä Lukio- ja Koulukadun varteen sijoittuvilla uusilla matalilla rakennuksilla.

Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 2,3 hehtaaria, josta asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta (AL) on noin 0,27 hehtaaria. Yhdistettyjen asuin, liike- ja toimisto sekä yleisten rakennusten korttelialuetta on (ALY) 0,67. Yhdistettyjen yleisten-, toimisto- sekä asuinrakennusten korttelialuetta (YKA) on noin 0,8 hehtaaria. Puistoaluetta (VP) kaavassa on 0,39 hehtaaria. Autopaikkojen korttelialuetta on 0,07 ha ja katujen osuus kaavan pinta-alasta on noin 0,11 ha. Rakennusoikeutta alueelle on osoitettu yhteensä noin 17 800 m². Lisäys nykytilanteeseen on 1 175 k-m², joka jakautuu kahteen osaan. Rakennusoikeudesta 900 sijoittuu Keskuskoulun tontille ja 275 uudelle AL-tontille.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Ympäristön laatua koskevat tavoitteet toteutuvat, koska arvokas rakennuskanta säilyy, eikä kansallisen kaupunkipuiston tavoitteet vaarannu. Vanhojen rakennusten kunnostaminen

mahdollisesti uuteen käyttöön turvaa niiden säilymisen arvokkaana osana kansallista kaupunkipuistoa. Kaavassa rakennuksille osoitetut suojelumerkinnot ja –määräykset edistävät miljöön säilymistä seuraaville sukupolville. Rakentamista ohjaavilla erityismääräyksillä on pyritty kaavallisesti varmistamaan alueen säilyminen ja eheytyminen.

5.3 ALUEVARAUKSET

Korttelialueet

Pääosin kortteleiden nykyinen käyttötarkoitus säilyy, mutta uudella on käyttötarkoitusmerkinällä (ALY) on pyritty mahdollistamaan rakennusten mahdollisimman monipuolinen käyttö eri tarkoituksiin. Nykyisin jo asumiselle tarkoitettut tontit on osoitettu AL-merkinnällä, joka mahdollistaa myös tilojen osoittamista liiketoimintaan. Koulukadun varteen on osoitettu uusi AL-tontti, jolle voi rakentaa korkeintaan 250 k-m² asuin- ja liikerakennuksen. Uusi korttelialue (LPA) on varattu pysäköintiä varten. Sen on tarkoitus palvella erityisesti Palanderin talon tonttia, jolle ei ole mahdollista sijoittaa pysäköintipaikkoja.

Muut alueet

Itsenäisyyden puisto säilyy ennallaan. Puiston käyttötarkoitusmerkintään on lisätty sen säilyttämistä koskeva määräys (VP/s). Puistossa oleva vanha 30-luvun muuntamorakennus on kaavassa osoitettu suojeltavaksi erillisellä merkinnällä. Koulukadun puoleiselle puiston suikaleelle on lisätty kaavassa mahdollisuus toteuttaa ajoneuvoliittymä Keskuskoulun kentälle, johon suunniteltu sijoitettavaksi mm. pysäköintialue.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavamuutoksella ei vähäisyytensä vuoksi ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Muutos tapahtuu olemassa olevan kaupunkirakenteen sisällä.

Toteuttaminen ei edellytä uusia liikennejärjestelyjä eikä siitä aiheudu suoraan kunnallisteknisiä kuluja. Alueen vahvuuksiin kuuluu sen sijainti Vanajaveden rannan välittömässä läheisyydessä

Asemakaava on luonteeltaan suojelukaava, jonka tavoitteena on kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön säilyttäminen sekä maltillisen täydennysrakentamisen mahdollistaminen. Suurin muutos on uuden rakennuksen sijoittaminen Lukiokadun varteen Keskuskoulun yläpihan ja itsenäisyydenpuiston väliin. Uusi rakennus vaikuttaa kadun vastakkaisella puolella olevan asuintalon ikkunanäkymiin. Mikäli keskuskoulun tuleva käyttötarkoitus, erityisesti muutos asumispainotteiseksi, tarvitsee runsaasti autopaikkoja, tarkoittaa se nykyisen hiekkakentän muuttumista pääosin pysäköintialueeksi, jossa käytössä se on ollut viimeiset vuodet. Pysäköintialueen vaikutusta maisemassa pyritään vähentämään Koulukadun puolella matalalla muuri-aiheella ja istutuksilla, joita voi sijoittaa myös autopaikkarivien väliin. Uusi Keskuskoulun tonttia palveleva ajoneuvoliittymä sijoittuu Koulukadun puolelle ja se kulkee Itsenäisyyden puiston puistosuikaleen kautta Keskuskoulun kentälle. Uusi liittymä on mahdollista toteuttaa loivalla luiskalla ympäristöönsä sopeutuen. Kaavan toteutus ei kuitenkaan aiheuta elinympäristön laadun heikkenemistä eikä erityistä haittaa lähiympäristön asukkaille. Koulukadun varren nykyinen rakentamaton tontti, joka on hoitamaton ja sisältää jonkin verran erilaista tiili-, puu- ja rojujätettä, muuttuu rakentuessaan katunäkymää täydentäväksi ja katutilaa rajaavaksi elementiksi. Kyseinen tontin muuttuminen asuntotontiksi ja pysäköinnille parantaa korttelin ja erityisesti Koulukadun yleisilmettä.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaavamuutoksen mahdollistamat käyttötarkoituksen muutokset eivät aiheuta alueelle ja sen lähiympäristöön erityisiä häiriötekijöitä. Lukiokadun liikenne asettaa omat haasteensa lähinnä vanhojen rakennusten sisämelun tasolle ja lisäksi liikenteen aiheuttama pöly

rasittaa erityisesti puisia julkisivuja. Asuinrakennusten piha-alueet on järjestettävissä niin, ko. melusta ei ole haittaa.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Yleismääräyksessä on huomioitu alueen kuuluminen valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön ja osaksi kansallista kaupunkipuistoa, jossa rakennukset ja rakenteet sekä istutusten ja muiden osien ominaispiirteet on säilytettävä. Alueelle suunniteltavien toimenpiteiden on sopeuduttava arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Keskuskoulu ja Palanderin talon tonttien käyttötarkoituksmerkintä mahdollistaa monen erityyppisen toiminnan sijoittamisen korttelialueelle. Koska kyseisten tonttien kaikkien rakennusten tuleva käyttö ei ole tiedossa, on pyritty siihen, että rakennuskantaan voidaan sijoittaa joustavasti esim. asumista, liiketiloja tai palvelualan tiloja.

Kaavassa on annettu useita suojelumääräyksiä, joista pääosa on räätälöity rakennuskohtaisesti. Suojelumerkinnöillä on pyritty huomioidaan rakennusten erityispiirteet, jotka tulee ehdottomasti ottaa huomioon korjaus- tai muutostoimenpiteitä suunniteltaessa. Suojelumerkintää on käytetty oleellisten piharakenteiden kohdalla, joita ovat Keskuskoulun yläpiha portaikkoineen, Palanderin talon pihapiiri ja kirjaston pääoven edustan rakenteet.

Itsenäisyydenpuiston nykyluonteen säilyminen muistomerkkeineen on huomioitu suojelumerkinnällä: ”Puisto, jota tulee hoitaa ja kunnostaa niin, että sen alkuperäinen luonne säilyy. Puistossa olevia puuistutuksia ja muistomerkkiä sekä muuntamorakennusta ei saa muuttaa siten, että puiston kulttuurihistoriallinen arvo vähenee. Puistoalueella olevia puita tulee säilyttää ja tarvittaessa uusi kokonaisuuteen soveltuvilla istutuksilla.” Koulukadun puoleiselle puiston suikaleelle on lisätty kaavassa mahdollisuus toteuttaa ajoneuvoliittymä Keskuskoulun kentälle, johon suunniteltu sijoitettavaksi mm. pysäköintialue.

5.7 NIMISTÖ

Alueen nimistään ei tule muutoksia eikä lisäyksiä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan mahdollistamat muutokset ovat toteuttavissa kaavan lainvoimaisuuden jälkeen. Kaupungin omistama Keskuskoulun kiinteistö rakennuksineen on tarkoitus myydä. Tässä yhteydessä koulun ja tontin muiden rakennusten käyttötarkoitus todennäköisesti muuttuvat. Samoin myyntilistalla ovat Palanderin talon korttelista kaikki muut rakennukset kuin nykyinen museo (Palanderin talo). Uusi pientalotontti Koulukadulla vaatii vesi- ja viemäriverkon toteuttamista Linnankadun ja Koulukadun risteykseen. Kaupunki valvoo rakennuslupaharkinnan ja -valvonnan kautta suojeltavien ja uusien rakennusten sekä ympäristörakentamisen soveltumista alueelle sekä kaavan suojelumääräysten noudattamista.

Hämeenlinna 19. päivänä helmikuuta 2021, tark. 27.05.2021

Jari Mettälä
kaavoituspäällikkö

Liite 1.

Valokuvia suunnittelualueen rakennuskannasta:



Kuva 1. Keskuskoulu lännen, hiekkakentän, puolelta.



Kuva 2. keskuskoulun itäpuolelta, huoltopiha.



Kuva 3. Gaddin talon puinen yksikerroksinen osuus, rakennettu 1877-1881.



Kuva 4. Gaddin talon kaksikerroksinen tiiliosuus, rakennettu 1877-1881.



Kuva 5. Entinen kunnallissauna.



Kuva 6. Palanderin talo.



Kuva 7. Willa Vaski.



Kuva 8. Palanderin talon pihassa oleva piharakennus, ns. kivipiirin rakennus.



Kuva 9. Palanderin talon pihassa oleva piharakennus, ns. kivipiirin rakennus.



Kuva 10. Palanderin talon pihassa oleva talousrakennus ja ns. kivipiirin rakennus.



Kuva 11. Puinen talousrakennus Palanderin talon tontilla.



Kuva 12. Puiseen talousrakennukseen liittyvä tiilinen saunaosa.



Kuva 13. Palanderin talon tontilla oleva Suomen Yhdyspankin veistoskoriste ”graniittipojat”.



Kuva 14. Lukiokadun puoleinen portti Palanderin talon tontille.



Kuva 15. Niittyvilla. Entinen kerhotalo on nykyisin asuintalo.



Kuva 16. 2010-luvulla valmistunut paritalo.



Kuva 17. Koulukadun tyhjä tontti.



Kuva 18. Pääkirjasto.



Kuva 19. Itsenäisyyden puisto.



Kuva 20. Summan muistomerkki Itsenäisyydenpuistossa.



Kuva 21. Muuntamorakennus, joka on valmistunut vuonna 1937.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	109 Hämeenlinna	Täyttämispvm	26.05.2021
Kaavan nimi	Keskuskoulu ja Palanderintalo akm		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	16.03.2021
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	21.12.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	2582
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,3028	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,3028

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	2,3028	100,0	18085	0,79	0,0000	11986
A yhteensä	0,9345	40,6	8695	0,93	0,8453	7560
P yhteensä						
Y yhteensä	0,8012	34,8	9390	1,17	-0,9211	4426
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3861	16,8			0,0000	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1810	7,9			0,0758	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

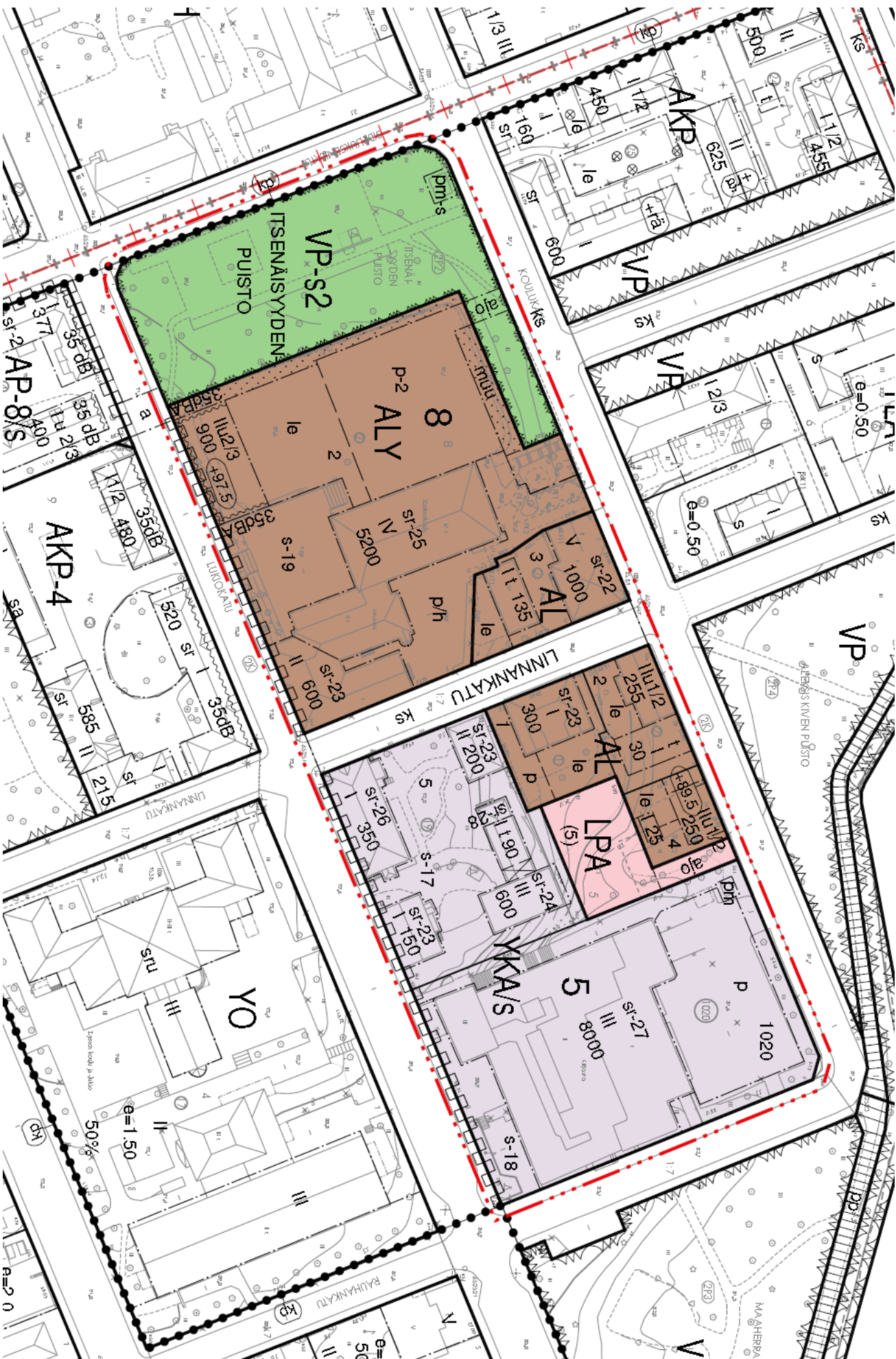
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	10	16435	3	9369

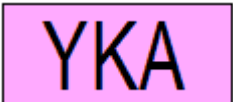
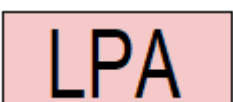
Alamerkinnot

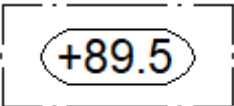
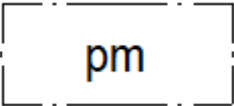
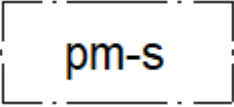
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,3028	100,0	18085	0,79	0,0000	11986
A yhteensä	0,9345	40,6	8695	0,93	0,8453	7560
AL	0,2659	28,5	1995	0,75	0,2659	1995
AL-1					-0,0892	-1135
ALY	0,6686	71,5	6700	1,00	0,6686	6700
P yhteensä						
Y yhteensä	0,8012	34,8	9390	1,17	-0,9211	4426
YL					-0,5278	-2375
YO					-0,6686	5300
YY					-0,5259	-7889
YKA	0,8012	100,0	9390	1,17	0,8012	9390
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3861	16,8			0,0000	
VP					-0,3861	
VP/s	0,3861	100,0			0,3861	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1810	7,9			0,0758	
Kadut	0,1052	58,1				
LPA	0,0758	41,9			0,0758	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

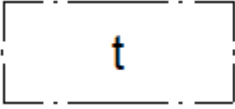
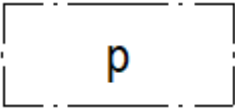
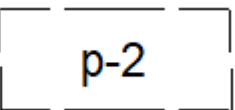
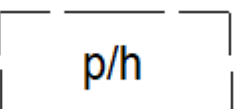
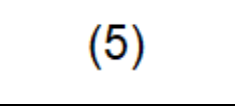
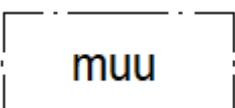
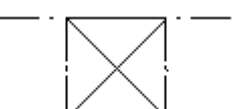
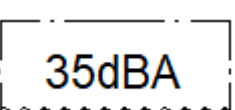
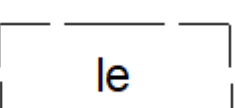
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	10	16435	3	9369
Asemakaava	10	16435	3	9369

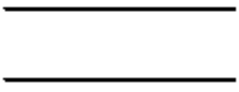
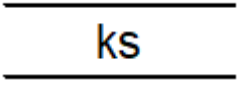
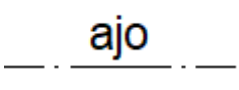
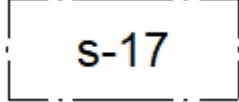
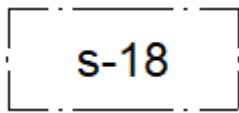
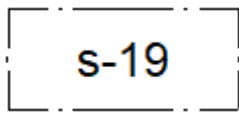
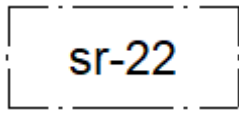
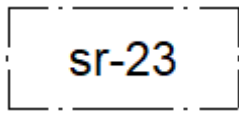


2582 ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

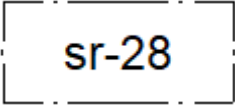
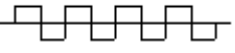
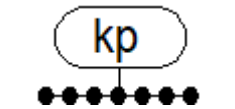
Kuva	Selitys
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Yhdistettyjen asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue. Alueelle voi sijoittaa monipuolisesti erilaisia julkisen hallinnon ja palvelujen toimintoja, mm. opetus-, kulttuuri- ja hoivapalveluita asumisen ja liike- sekä toimistotilojen lisäksi.
	Yhdistettyjen yleisten rakennusten, liike- ja toimisto- sekä asuinrakennusten korttelialue.
	Puisto, jota tulee hoitaa ja kunnostaa niin, että sen alkuperäinen luonne säilyy. Puistossa olevia puustutuksia ja muistomerkkiä sekä muuntamorakennusta ei saa muuttaa siten, että puiston kulttuurihistoriallinen arvo vähenee. Puistoalueella olevia puita tulee säilyttää ja tarvittaessa uusia kokonaisuuteen soveltuvilla istutuksilla.
	Autopaikkojen korttelialue.
	Alue, jolla ympäristö säilytetään.
	3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelialueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

2 KE	Kaupunginosan numero ja nimi.
8	Korttelin numero.
1020	Ohjeellisen tontin numero
LINN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
900	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
II u 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan likimääräinen korkeusasema.
	Rakennusala.
	Puistomuuntamon paikka.
	Muuntamorakennus, joka tulee säilyttää. Korjaus- ja muutostyöt on tehtävä niin, että rakennuksen arkkitehtuurin ominaispiirteet ja kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.

	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Pysäköimispaikka.
	Ohjeellinen pysäköintialue. Autopaikkarivit tulee jakaa osiin puu- ja pensasistutuksilla.
	Pysäköinti- ja huoltopiha.
	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
	Alueen osa, jolle on rakennettava muuri, joka on materiaaliltaan luonnonkiveä ja enintään 1 m korkea.
	Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35dBA.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Istutettava alueen osa.

	Katu.
	Säilytettävä tai entistettävä katu. Alueella on pyrittävä käyttämään historialliseen kaupunkikuvaan sopivia katupäälysteitä. Kadun pintaa ei päällystämisen yhteydessä saa nostaa.
	Alueella oleva ajoyhteys.
	Pihapiirin ominaispiirteet tulee säilyttää. Mahdolliset pihalle sijoitettavat rakennelmat tulee sovittaa pihan ja rakennusten ominaispiirteisiin. Lukiokadun puoleisen portin rakenteelliset piirteet ja ulkonäkö värityksineen tulee säilyttää. Tontin kadun puoleisia rajoja kiertävä nykyinen umpiaitainen tyyli tulee säilyttää.
	Kirjaston sisääntulopihan pihakiveys, muuri-, istutus- ja porraskakennelmat tulee säilyttää.
	Keskuskoulun entisen sisääntulopihan muuri- ja porraskakennelmat tulee säilyttää.
	Suojeltava rakennus, joka on rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennukseen kohdistuvista merkittävistä julkisivuun kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto.
	Suojeltava rakennus, joka on kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennuksen julkisivujen ja vesikaton ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden lähtökohtana tulee olla rakennuksen julkisivujen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen tai palauttaminen. Mikäli julkisivujen alkuperäisiä rakennusosia joudutaan uusimaan, tulee lähtökohtaksi ottaa alkuperäinen ratkaisu. Rakennuksen sisätiloissa voidaan tehdä muutostöitä ja niitä voidaan laajentaa ullakolle olemassa olevien rakenteiden sisällä siten, etteivät julkisivut ja kattopinnat muutu. Julkisivua koskevista toimenpiteistä on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto.

sr-24	Suojeltava rakennus, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen julkisivujen ja vesikaton ominaispiirteet tulee säilyttää lukuun ottamatta tontin 5/LPA-alueen puoleista julkisivua. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden lähtökohtana tulee olla rakennuksen julkisivujen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli julkisivujen alkuperäisiä rakennusosia joudutaan uusimaan, tulee lähtökohdaksi ottaa alkuperäinen ratkaisu. Julkisivua koskevista toimenpiteistä on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto.
sr-25	Suojeltava rakennus, joka on rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennusta tai sen osia ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vähentävät rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden lähtökohtana tulee olla rakennuksen julkisivujen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen tai palauttaminen. Mikäli julkisivujen alkuperäisiä rakennusosia joudutaan uusimaan, tulee lähtökohdaksi ottaa alkuperäinen ratkaisu. Keskuskoulun sisätiloista on säilytettävä porrastilat ja niihin liittyvät ulko- ja sisäikkunaseinät. Portaikkojen materiaalit, porrasjuoksut, kaiteet, ovet ja detaljit on säilytettävä ja mahdolliset muutokset on sopeutettava talon arkkitehtuuriin. Juhlasalin tila ja rakenteet on säilytettävä. Rakennuksen muu kiinteä sisustus on säilytettävä mahdollisuuksien mukaan. Korjaus- tai muutostyöt, jotka koskevat edellä mainittuja asioita, tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto.
sr-26	Suojeltava rakennus, joka on rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennusta tai sen osia ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vähentävät rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden lähtökohtana tulee olla rakennuksen julkisivujen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli julkisivujen alkuperäisiä rakennusosia joudutaan uusimaan, tulee lähtökohdaksi ottaa alkuperäinen ratkaisu. Rakennuksen arvokkaissa sisätiloissa ei saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka heikentävät sen rakennustaiteellista arvoa. Sisätilojen kiinteä sisustus ja tilajako tulee säilyttää. Kiinteän sisustuksen osalta tulee huomioida materiaalit, värit ja muut yksityiskohdat. Korjaus- tai muutostyöt, jotka koskevat edellä mainittuja asioita, tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto.
sr-27	Suojeltava rakennus, joka on rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennusta tai sen osia ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vähentävät rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden lähtökohtana tulee olla rakennuksen julkisivujen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen tai huomioiminen tyyliin sopivalla tavalla. Mikäli julkisivujen alkuperäisiä rakennusosia joudutaan uusimaan, tulee lähtökohdaksi ottaa alkuperäinen vastuumuseon lausunto.

	Suojeltava rakennus, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas. Talousrakennuksen tiiliosaa ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen alkuperäinen luonne säilyy. Julkisivua koskevista toimenpiteistä on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Kansallinen kaupunkipuisto.
	YLEISMÄÄRÄYKSIÄ: Alue on valtakunnallisesti arvokas rakennettu ympäristö ja osa kansallista kaupunkipuistoa, jossa rakennukset ja rakenteet sekä istutusten ja muiden osien ominaispiirteet on säilytettävä. Alueelle suunniteltavien toimenpiteiden on sopeuduttava arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Uudisrakentaminen Uudisrakennusten tulee olla moderneja ja sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalin, väriyksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen sekä ympäröiviin rakennuksiin ja niiden tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten ja niihin liittyvien piha-alueiden kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää puuta ja katemateriaalina konesaumattua peltiä. Kattomuodon tulee olla aumakatto. Julkisivut tulee rakentaa siten, että ne myös mittasuhteiden, muodon, pintojen jäsentelyn ja väriyksen suhteen ovat sopusoinnussa alueella olevien rakennusten kanssa. Rakennusten julkisivut tulee maalata peittäväillä vaaleilla värisävyillä, ei kuitenkaan valkoisella. Tontilla 5-5 on mahdollista korvata nykyinen puinen varistorakennus uudella vastaavan tyyppisellä rakennuksella, joka muodoltaan ja piirteiltään sopeutuu ympäristöönsä. Pihat ja pysäköintialueet Tontin 5-5 piha-alue (s-17) on museon ulkoaluetta, jota tontin asuinrakennuksissa olevat asukkaat voivat käyttää leikkiin ja oleskeluun. Tonteilla olevat suuret yksittäispuut ja muu kasvillisuus sekä pihoille tyypillinen järjestely tulee säilyttää ja viherympäristöä tulee uudistaa alueelle ominaisessa hengessä. Tontilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta huoneistoalasta. Tontista on esitettävä rakennuslupavaiheessa pihasuunnitelma. Pysäköintialueet on erotettava muusta piha-alueesta pintamateriaalein sekä pensas- tai puuistutuksin. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintipaikkoina on istutettava.

	Hulevedet Tontilla muodostuvat puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla tai mahdollisuuksien mukaan johtaa viivytettyinä kaupungin hulevesiverkostoon. Pysäköinti Autopaikkojen vähimmäismäärät ALY-, AL- ja YKA-korttelialueella: - yksi autopaikka kutakin asuntokerrosalan 120 m2 kohti - yksi autopaikka kutakin liiketilan kerrosalan 100 m2 kohti - yksiautopaikka kutakin toimistokerrosalan 70 m2 kohti - yksiautopaikka kutakin julkisen tilan kerrosalan 100 m2 kohti Rakennussuojelukohteissa voidaan käyttötarkoitus huomioiden saada huojennusta pysäköintinormista enintään -20 %. ALY- ja YKA-korttelialueilla: Yhtä tonttia kohden voidaan osoittaa yksi yhteiskäyttöautopaikka, joka vastaa neljää autopaikkaa. Rakennettaessa on ALY-, AL- ja YKA-korttelialueilla osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka -kutakin asuinrakentamisen 40 k-m2 kohti -kutakin liike- ja toimistorakentamisen 100 k-m2 kohti. Vähintään puolet pyöräpysäköintipaikoista on rakennettava katetuiksi. TÄMÄN ASEMAKAAVAN ALUEELLE ON LAADITTAVA ERILLINEN SITOVA TONTTIJAKO.
--	--

KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT-KAAVOITUS

HML/1283/10.02.03.01/2020

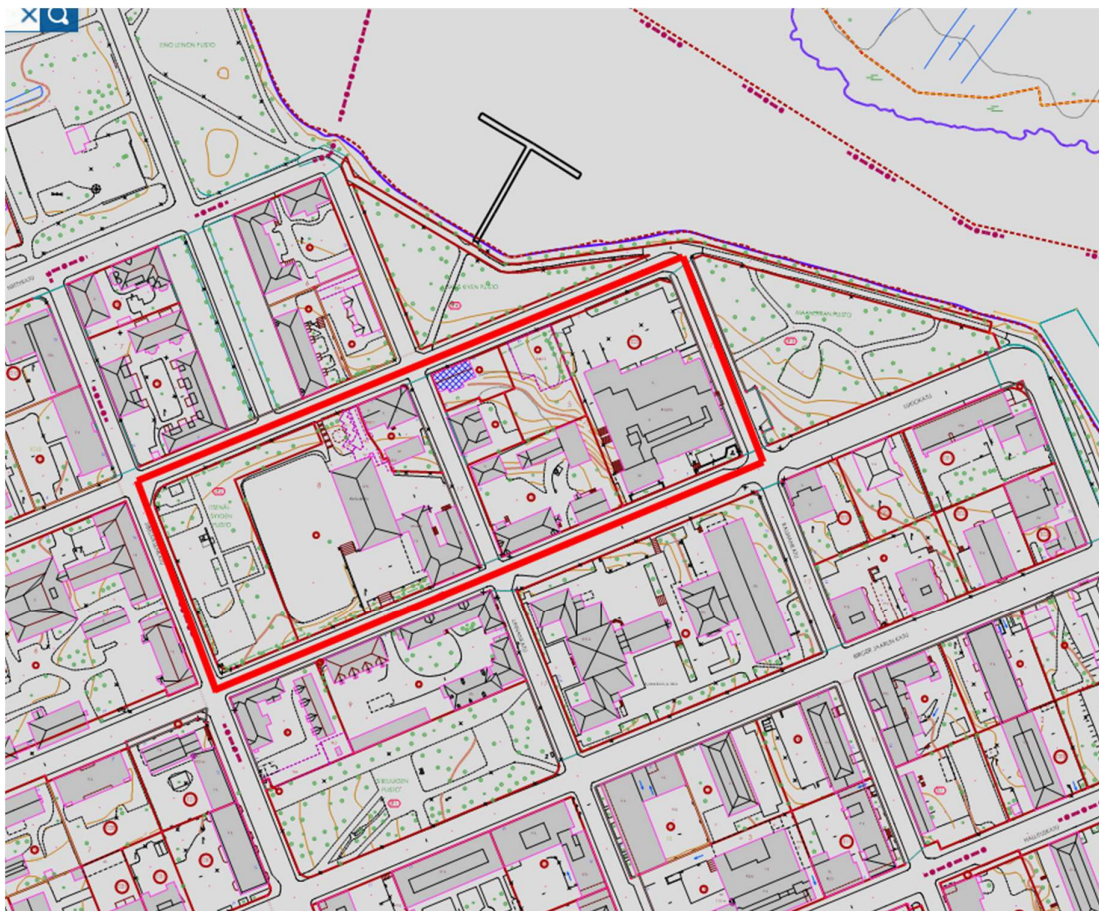
Kaavan nro: 2582

1(17)

**KESKUSKOULUA JA PALANDERIN TALOA KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Kaupunginosa Keskusta 2, korttelit 5 ja 8
Lukiokatu 2-8

Suunnittelualue käsittää korttelit 5 ja 8. Kaavatyössä tutkitaan korttelin 8 tontilla 2 olevien nykyisten rakennusten kehittämisen- ja täydennysrakentamisen mahdollisuudet niin, että rakennusten merkittävät ominaispiirteet säilyvät ja myös lähiympäristön arvot tulee huomioiduksi riittävällä tavalla. Korttelin 8 tontin 3 ja itsenäisyyden puiston kohdalla tehdään mahdollisia tarkennuksia kaavamääräyksiin. Korttelissa 5 päivitetään kaavamääräykset mm. suojelumääräysten osalta ja tutkitaan täydennysrakentamisen mahdollisuuksia.



Kuva 1. Ote kantakartasta, suunnittelualueen ohjeellinen raja punaisella viivalla.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

SUUNNITTELUN TAVOITTEET JA ALUE

Suunnittelualue kattaa korttelit 5 ja 8 sekä Itsenäisyydenpuiston. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,5 ha. Kortteli rajautuu itäpuolella Aleksis Kiven ja Maaherran puistoihin sekä länsipuolella Sibeliuksenkatuun. Eteläpuolella suunnittelualueetta rajaa Lukiokatu.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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

- verkkosivut www.hameenlinna.fi/kaavoitus > Vireillä olevat asemakaavat > 2582 Keskuskoulua ja Palanderin taloa koskeva asemakaavan muutos
- Asiakaspalvelupiste Kastelli, Palokunnankatu 16, PL 84, 13100 HÄMEENLINNA

Kirjalliset mielipiteet lähetetään postiosoitteeseen:
Kaupunkirakennepalvelut, PL 84, 13101 HÄMEENLINNA

tai tuodaan Asiakaspalvelupiste Kastellin
käyntiosoitteeseen arkisin klo 9-15:
Palokunnankatu 16, 13100 Hämeenlinna

tai sähköpostilla Kaupunkirakenteen asiakaspalveluun:
kaupunkirakenne@hameenlinna.fi

Mielipiteet voi esittää myös suoraan asemakaava-arkkitehti Jari Mettälälle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen:
jari.mettala@hameenlinna.fi

SUUNNITTELUN TAUSTATietoA

Suunnittelualueen rakennuskanta ja Itsenäisyyden puisto

Keskuskoulun ja Palanderin talon ympäristö on säilyttänyt pääasiassa hyvin vanhan, matalan puukaupungin luonteen, jonka katumaisemissa on useita kivirakenteisia julkisia rakennuksia. Julkisia rakennuksia yhdistävät historialliset puistoalueet, mm. Sibelius-puisto, Rantapuisto, Linnanpuisto ja Itsenäisyydenpuisto. Suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti merkittävä, siihen liittyy asuinhistoriallisesti ja arkkitehtonisesti arvokkaita koulu- ja julkisia rakennuksia. Arkkitehtuuriltaan korttelit ovat edustava leikkaus 1800-luvun lopulta 1930-luvulle ja aina 1980-luvulle, edustettuja tyylejä ovat mm. empire, kertaustyyli, jugend ja funktionalismi eli voi todeta niiden muodostavan eri tyylejä käsittävän kerroksellisen kokonaisuuden.

Nelikerroksinen keskuskoulu on melko keskelle tonttia, joka sijoittuu rinnemaastoon. Koulun länsipuolella oleva piha-alue on tasattu ja se on porrastettu osiin. Koulun itäpuolella, samalla tontilla, on katutilaa rajaamassa Gaddin talo Lukiokadun ja Linnan kadun kulmassa sekä omalla tontillaan oleva kunnallissauna Koulukadun ja Linnankadun kulmassa. Samalla puolella sijaitsee myös koulun huoltopiha. Keskuskoulun asema kaupunkikuvassa on vahvimmillaan Koulukadun puolella. Muilta osin koulu jää joko kokonaan piiloon tai se ei korostu ympäristön muusta yksikerroksisesta rakennuskannasta, mikä johtuu maaston korkeuseroista ja koulun sijainnista tontilla. Sen sijaan keskuskoulun 1930-luvun lopun funktionalistinen tyyli erottuu ympäröivästä pääosin matalien puu- ja kivitalojen ympäristössä. Keskuskoulun länsipuolella on piha-alue hiekka kenttineen ja Itsenäisyydenpuisto, jossa on 30-luvulla rakennettu muuntamorakennus ja Summan muistomerkki (1964).

Palanderintalo sijaitsee Lukiokadun ja Linnankadun kulmassa. Se rajaa yhdessä muiden puurakennusten kanssa Lukiokadun katualuetta. Yksikerroksisuudesta huolimatta Palanderin talo edustaa Lukiokadun varren muiden puutalojen kanssa 1800-luvun loppupuolen koristeellista puuarkkitehtuuria. Palanderin talo ja sen tontilla olevat muut rakennukset on sijoitettu tontin kulmiin, jolloin ne muodostavat rajatun ja suojaisan piha-alueen tontin keskelle. Tiilirunkoiset piharakennukset ovat uudempia rakennuksia ja tyyliltään erilaisia kuin Palanderin talo. Alempana Linnankadun puolella on kaksi yksikerroksista puurakennusta, joista toinen on 1800-luvulta ns. Niittyvilla ja toinen on uusi 2010-luvulla rakennettu paritalo. Niittyvilla on myös muutettu asuinrakennukseksi, jossa on kaksi asuntoa. Näiden kahden asuintalon vieressä, Koulukadun varressa, on kaupungin omistama tyhjä tontti. Korkeuseroa rakentamattoman tontin ja Palanderin talon tontin sisäpihan välillä on lähes 10 metriä. Punatiilinen kirjastorakennus poikkeaa korttelin muusta rakennuskannasta materiaalin, värityksen ja koon puolesta. Se vertautuukin Lukiokadun toisella puolella sijaitseviin Lyseon koulun rakennuksiin. Toisaalta rinnemaastosta johtuen se ei korostu suhteessa Lukiokadun yksikerroksisiin puutaloihin nähden. Rakennus laskeutuu porrastuen ja mataloituen rantaa kohden. Kirjaston pysäköintipaikat sijoittuvat tontin pohjoispuolelle Koulukadun varrelle.

Keskuskoulu

Keskuskansakoulun rakentamisesta päätettiin vuonna 1935. Piirustukset hankittiin kutsukilpailulla kolmelta arkkitehdiltä. Kilvan voitti G. Taucher, mutta monien lausuntojen ja tarkastusten jälkeen talo rakennettiin kuitenkin helsinkiläisen Martti Välikankaan suunnitelmien mukaan. Hämeenlinnan keskuskoulu edustaa funktionalistista arkkitehtuuria. Kokonsa ja tyylinsä puolesta rakennus poikkeaa suuresti ympäristön vanhasta puutalomaisemasta.

Keskuskoulun päämassa on nelikerroksinen ja siihen liittyy porrastetusti matalampi siipiosa, joka on Lukiokadun puolella kaksikerroksinen ja pohjoispäädyssä kolmikerroksinen. Kolmikerroksisessa osassa on juhlasali. Keskuskoulussa on jonkin kerran 30-luvun tehdasrakennuksen piirteitä, mm. päärakennuksen Lukiokadun puoleinen pääty julkisivu ja takapihan puolipyöreä kulma ja pääty. Matalampi osa on rakennettu kiinni Gaddin taloon kaakkoispäädystä. Keskuskoulu on ajalle tyypilliseen tapaan loivakattoinen, joka saa rakennuksen näyttämään tasakattoiselta. Koulun rapattu pinta kuuluu 30-luvun tyyliin, mutta nykyinen keltaiseksi rapattu pinta on paikoin heikossa kunnossa. Rakennuksen pyörästetty porrastorni ja osaltaan ikkuna-aukoituksen muodot henkivät 30-luvun funktionalismia. . Itäseinustan portaita lukuun ottamatta talo on säilynyt alkuperäisessä asussaan (Heiskanen & Luoto, Hämeenlinnan keskuskansakoulu – rakennushistoriaselvitys).

Keskuskoulun toiminta kouluna on päättynyt ja sen tilat ovat olleet pääosin tyhjiillään syksystä 2017 lähtien, lukuun ottamatta museon tekstiilivarastoa ja -konservointia.

Gaddin talo

Entisen museorakennuksen puinen rakennusosa on rakennettu vuosina 1877-81 lehtori M. Gaddin toimesta. Suunnittelijana oli arkkitehti Alfred Caween. Vuosina 1882-84 talo oli 7.

Tarkk'ampujapataljoonan majoituspaikkana. Rakennuksen Linnankadun puoleinen tiiliosa on ilmeisesti tältä ajalta. Sekä puu- että tiilijulkisivut ovat tyyliään uusrenessanssia. Hämeenlinnan historiallinen museo perustettiin vuonna 1910. Näyttelyhuoneisto avattiin 1912 tiilirakennuksen alakerrassa ja 1931 museo sai myös puurakennuksen käyttöönsä. Taloa on lyhennetty Lukiokadun puolelta kun Keskuskoulu valmistui 1937.

L-muotoinen Gaddin talon talo koostuu kahdesta uusrenessanssia edustavista osista. Lukiokadun ja Linnankadun kulmauksessa on hirsirunkoinen yksikerroksista puutalo. Linnankadun varressa ko. rakennus jatkuu kaksikerroksisena punatiilirakennuksena. Rakennus ei edusta yhtä koristeellista uusrenessanssia kuin sen ympärillä olevat saman aikakauden puurakennukset. Rakennuksen puu- ja tiiliosat ovat mittakaavaltaan ja aukotukseltaan samanlaisia sekä koristeellisuuden tavoitteellisuudessa on myös samankaltaisuutta. Kyseisten osien materiaalin ja värin välinen kontrasti on kuitenkin silmiinpistävä (Heiskanen & Luoto, Hämeenlinnan keskuskansakoulu – rakennushistoriaselvitys).

Jugendtalo, kunnallissauna

Koulukadun ja Linnankadun kulmauksessa on entinen kunnallinen kylpylaitos, valmistui vuonna 1912. Jugendtyylisen rakennuksen suunnitteli arkkitehti Birger Brunila. Katukuvassa osittain kolmen kerroksen korkuisen kunnallissaunan asema on vahva em. katujen kulmassa.

Kunnallissauna sijaitsee omalla tontilla, mutta se liittyy piharakennuksineen kiinteästi keskuskoulun takapihan alueeseen. Rakennusta on peruskorjattu laajasti. Sen keskeisimmät muutorikkaat 1900-luvun alun tyylin mukaiset ominaispiirteet ovat säilyneet. Nykyisin se on asuin- ja toimistokäytössä. (lähteet: Rakennettu Häme, Kyliä ja kortteleita ja Häme-Wiki, Lydia).

Palanderin talo ja tontilla olevat muut rakennukset

Nimensä kotimuseo on saanut 1860-luvulla valmistuneen rakennuksen pitkäaikaiselta omistajaperheeltä. Hämeenlinnan lyseossa venäjän kielen lehtorina toimineen E.W. Palanderin perhe asui talossa 1884–1904.

Nykyään Palanderin talona tunnetun rakennuksen rakennutti vuonna 1861 tarkk'ampujapataljoonan kapteeni Anselm Grah. Grah muutti pian kuitenkin perheineen pois Hämeenlinnasta ja myi talon vuonna 1873 lehtori Magnus Gaddille, jonka aikana rakennuksen julkisivut vuorattiin uusrenessanssityyliin ja maalattiin öljymaalilla. Myös pärekatto korvattiin asfalttihuovalla. Rakennuspiirustukset vuodelta 1875 liittyvät juuri tähän muutostyöhön. Lehtori Gadd rakennutti myös koristeellisen portin ja uuden aidan tontin ympärille. Lehtori E. W. Palanderin aikana talossa toimi myös Hämeen Sanomien kirjapaino ja konttori vuosina 1884–1890. Palanderit muuttivat Helsinkiin vuonna 1904, ja talon seuraava omistaja oli piirilääkäri Karl Johan

von Fieandt, jonka perhettä asui talossa aina vuoteen 1968 asti. Osa talosta oli 1920-luvulta lähtien ensin Etelä-Hämeen suojeluskuntapiirin, myöhemmin Hämeenlinnan sotilaspiirin esikunnan omistuksessa. Piharakennukset ovat suojeluskuntapiirin ajalta 1920- ja 1940-luvuilta. Palanderin talo tuli Hämeenlinnan kaupungin omistukseen vuonna 1969. Nykyään siinä toimii Hämeenlinnan kaupungin historiallisen museon kotimuseo Palanderin talo, joka kertoo asumiskulttuurista 1800-luvun Hämeenlinnassa. Portti uusittiin vuoden 1874 piirustusten mukaan vuonna 1994. (Lähde: https://www.hamewiki.fi/wiki/Palanderin_talo ja Rakennettu Häme, Kyliä ja kortteleita).

Palanderin talon vieressä oleva puurakenteinen yksikerroksinen rakennus on vuodelta 1861 (Willa Vaski käsityöatalo on Vanajaveden seudun kisällit ry:n ylläpitämä talo). Sen julkisivut saivat uusrenessanssityylin vuonna 1875. Piharakennukset, ns. kivipiirin rakennukset, ovat Kanta-Hämeen suojeluskuntapiirin rakennuttamia 1920- ja 40-luvuilta. Pulpettikattoisen varastokäytössä olevan valkoiseksi rapatun kivirakennuksen on suunnitellut Sulo Lonka 1937. Toisessa kellertäväksi rapatussa rakennuksessa, joka on sisäpihan puolella yksikerroksinen ja Linnankadun puolella kaksikerroksinen, on museon työtiloja (Lähde: Kyliä ja kortteleita).

Nykyisin Niittyvillana tunnettu puinen asuinrakennus valmistui 1863. Sen rakennutti luutnantti A. Grahni, jolla oli olutpanimo naapuritontilla. Rakennuksen julkisivut ovat lähinnä uusrenessanssia. Rakennus on toiminut kerhotilana mutta toimii nykyisin asuinrakennuksena, jossa on kaksi noin 100 neliön kokoista asuntoa (Lähde: Kyliä ja kortteleita).

Pääkirjasto

Kaupunginarkkitehti Heikki Aitolan suunnittelema punatiilinen kirjastorakennus valmistui Vanajaveden rannalle vuonna 1983. Rinnetontilla sijaitseva kirjastorakennus on porrastettu kolmeen kerrokseen. Pohjoiseen suuntautuvista suurista ikkunoista avautuu kulttuurimaisema keskiaikaiseen Hämeen linnaan. Kirjastossa sijainnut asuinhuoneisto, 168 m², muutettiin toimistotiloiksi vuonna 2000. Kirjastotalossa on hyötypinta-alaa 5 590 m² (kerrosala 5 997 k-m²). Kirjaston edessä on Nina Ternon pronssiveistos Kullervo.

Pääkirjaston peruskorjauksessa, vuosina 2018 - 2020, on uusittu talotekniikka sekä kalusteet. Pääkirjasto palaa Wetteriltä Lukiokadulle peruskorjauksen päätyttyä vuoden 2020 aikana.

Itsenäisyydenpuisto

Itsenäisyydenpuisto sijaitsee vain parin korttelin päässä torilta linnalle päin. Se edustaa Hämeenlinnan vanhimpia rakennettuja puistoja ja kuuluu kansalliseen kaupunkipuistoon. Keskustan puistoja on 2000-luvulla suunnitelmallisesti peruskorjattu ja Itsenäisyydenpuiston kunnostus on tehty vuonna 2016.

Kaupunkisuunnitelmissa ennen Hämeenlinnan tuhoisaa paloa vuonna 1831 esitettiin keskustan ja linnan välille leveää puistoakselia. Palon jälkeen uusia suunnitelmia tehtiin muutamien vuosien välein, ja useissa niistä osaa puistoakselista esitettiin muutettavan tonteiksi. Kaikkia 1800-luvun alkupuoliskon suunnitelmia yhdisti kuitenkin se, että puistoakselin kolmiomainen kärki, jossa viistot kadut yhdistyvät Kustaa III:n kaduksi, esitettiin puistona. Tähän kolmiokärkiseen puistoon,

suoraan linnalta johtavan akselin päätteeksi, rakennettiin vuonna 1839 Hämeenlinnan Seurahuone.

Empiretyylinen Hämeenlinnan Seurahuone oli kokonsa ja komeutensa puolesta huomattava ja sen juhlasalin kehuttiin olevan maan suurin. Nykyinen Itsenäisyydenpuisto on tämän maineikkaan Seurahuoneen puistoalueeksi istutetun ympäristön jäännös. Alun perin säätyläisten juhlatilaisuuksia varten tehdyssä rakennuksessa pidettiin vuosien varrella tanssiaisia, ravintolaa, musiikkisalia ja toimipaikka se kasarminkin. Seurahuoneen tuhouduttua tulipalossa 1894 jäi ympäröivä puutarha jossain muodossa jäljelle.

Hämeenlinnassa 1910-luvulla toimineen Puistovaliokunnan aikana puutarhaa alettiin järjestämään yleiseksi puistoksi. Sitä alettiin kutsua Gaddin puistoksi sen laidalla sijainneen rakennuksen mukaan. Gaddin talossa toimivat kaupungin kirjasto ja myöhemmin myös kaupungin historiallinen museo.

Gaddin puisto kutistui pikkuhiljaa rakentamisen myötä. Vuonna 1912 rakennettiin korttelin koilliskulmaan Kunnallissauna. 1930-luvun lopulla valmistui korttelin itäpuoliskolle keskuskansakoulu, joka pihoineen vei suurimman osan korttelin pinta-alasta. Puistossa sijaitsee edelleen funktionalistinen muuntamorakennus vuodelta 1935.

Nykyinen Itsenäisyydenpuisto on alue, joka säästy rakentamiselta korttelin länsilaidalla. Puistoa on kutsuttu myös nimillä Koulupuisto ja Museopuisto. Puistossa on vuonna 1965 paljastettu kuvanveistäjä *Aimo Tukiaisen* monumentaalinen **Summan muistomerkki** ja siihen liittyvä tapahtuma- ja juhla-aukio.

(Lähde: <https://www.hameenlinna.fi/asuminen-ja-ymparisto/puistot-ja-metsat/puistojen-esittely/itsenaisyydenpuisto/>)

Summan taistelujen muistomerkki

Vuonna 1960 virisi sotaveteraanien keskuudessa hanke Summan taistelujen muistomerkistä. Summassa taistellut JR 15 oli aikoinaan perustettu Keskuskansakoulussa. Tämän vuoksi Itsenäisyydenpuisto tuntui luontevalta sijoituspaikalta muistomerkille. Teos tilattiin kuvanveistäjä Aimo Tukiaiselta ja se valmistui vuonna 1965. Alun perin monumentaaliseen teokseen liittyi jalustan ja kivimuurin lisäksi vesiallas, joka kuitenkin poistettiin myöhemmin.

(Lähde: <https://www.hameenlinna.fi/asuminen-ja-ymparisto/puistot-ja-metsat/puistojen-esittely/itsenaisyydenpuisto/>)

Keskuskoulu, Gaddin talo, kunnallissauna, Palanderin talon tontin rakennukset, Niittyvilla ja kirjasto ovat rakennettua kulttuuriympäristöä koskevia inventointikohteita:

Korttelin 5 ja 8 rakennukset sijoittuvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun

kulttuuriympäristöön (RKY, 2009): Koilliskulman puutalokorttelit ja koulut

Rakennettu Häme – Maakunnallisesti arvokas rakennusperintö (2003).

Maakunnallisesti arvokas rakennettu ympäristö tai rakennus, kohteet 23 – 25 ja 27 - 29.

Kyliä ja kortteleita: Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvitys, 2003.

kohteet 33 – 35 ja 37 – 39.

Asemakaavamuutoksen kohteena oleva alue on kokonaisuudessaan osa kansallista kaupunkipuistoa.

Maanomistus:

Kaupungin omistuksessa on korttelin 5 tontit 3, 19 ja 1020 sekä korttelin 8 tontti 3 ja Itsenäisyydenpuisto. Yksityisessä omistuksessa on korttelin 5 tontit 1 ja 2 sekä korttelin 8 tontti 2.

KAAVATILANNE:**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Kaavamuutos toteuttaa em. tavoitteiden osalta valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön ja luonnonperinnön arvojen turvaamisen.

Maakuntakaava 2040

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueelle (C).

Maakuntakaavan mukaan C-alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuin ympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn liikenneverkkojen kattavuus, sujuvuus ja turvallisuus sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen. Suunnittelualue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön turvaaminen. Suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Maakuntakaavassa ko. alue on kansallisen kaupunkipuiston alueella.

YLEISKAAVASSA 2035 KÄYTTÖTARKOITUSMERKINTÄ KORTTELISSA 5 JA 8:

CP = Palvelu- ja hallintopainotteinen keskustatoimintojen alue.

Keskuskoulun tontin kautta on kevyen liikenteen yhteystarve välillä Koulukatu – Lukiokatu.

Itsenäisyydenpuisto on merkinnällä VL eli lähivirkistysalue

Kantakaupungin yleiskaavassa 2035 korttelit 5 ja 8 sijoittuvat valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Aluetta koskevista merkittävistä suunnitelmista ja toimenpiteistä on varattava museoviranomaiselle tilaisuus lausunnon antamiseen.

Kantakaupungin yleiskaavassa 2035 korttelit 5 ja 8 sijoittuvat arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Alueen suunnittelun lähtökohdaksi on otettava kulttuurihistoriallisesti merkittävä ympäristö, jonka arvot säilytetään. Asemakaavoitettavilla alueilla suojelu ratkaistaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen sekä muut suoritettavat toimenpiteet on sopeutettava rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, taajamakuvalisiin, kulttuurihistoriallisiin ja/tai maisemallisiin arvoihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten sijoitteluun, mittakaavaan, mittasuhteisiin ja materiaalivalintoihin.

Kantakaupungin yleiskaavassa 2035 korttelien 5 ja 8 rakennuskannasta kuudella rakennuksella erillismerkintänä on suojeltava rakennus (keskuskoulu, Gaddin talon, entinen kunnallissauna, Palanderin talo, Niittyvilla ja pääkirjasto). Rakennuksissa ja muut alueella tehtävät toimenpiteet, korjaus- ja muutostyöt sekä täydennysrakentaminen, tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy.

KORTTELISSA 5 ON VOIMASSA ASEMAKAAVA, JOKA ON VUODELTA 31.7.1985

Tontit: 1, 2, 3 ja 19 (Niittyvilla, paritalo, rakentamaton tontti ja Palanderin talon tontti)

YLA

Julkisten lähipalvelu- ja asuinrakennusten korttelialue.

Alueelle voidaan sijoittaa myös asuntoja sekä yksityisten palveluja.

Kaavan mukaan rakennettaessa tonteille 2/5/19 ja 21, kortteleille 2/6, 9 ja 11 sekä kortteliin s-merkinnällä varustetuille rakennusaloille:

Uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä sellainen piirros kadunpuoleisesta julkisivusta, joka osoittaa rakennuksen sopeutumisen ympäristöönsä. Rakennusten katujulkisivut on rakennettava siten, että ne ovat sopusoinnussa ympäristön historiallisten rakennusten kanssa julkisivun, rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen. Rakennuksissa tulee olla aumakatto sekä julkisivupinnasta ulkonevat räystäät. Katon materiaalina tulee olla mustaksi maalattu sileä pelti. Rakennusten katusivujen julkisivusomittelussa on noudatettava symmetrisyyden periaatetta sekä julkisivun eri osissa ja yksityiskohdissa että myös rakennuksessa kokonaisuutena. Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puuta, joka on

maalattava peittovärillä. Lisäksi ikkunoiden tulee olla pienijakoiset ja julkisivut jäsenneltyjä pysty- ja vaakajoin. Kadun puoleisilla julkisivuilla ullakkokerroksen ikkunoiden enimmäiskorkeus on 60 cm. Kattovaloaukkoja ja kattoikkunoita voidaan rakentaa vain pihanpuoleiselle katon lappeelle. Kuisteja, sisäänkäyntikatoksia tai vastaavia saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle. Kadun varrella olevien asuinhuoneistojen ikkunoiden alareunan lasiaukon korkeuden tulee yleensä olla vähintään 170 cm viereisen kadun tasoa ylempänä. Kadun puoleisilla julkisivuilla asuinkerroksen pääikkunoiden yläpuolinen korkeus tulee olla 170 cm mitattuna ulkoseinän ulkopinnan kohdalla ikkunan valoaukon yläpinnasta vesikaton yläpintaan.

Tontilla on osoitettava vähintään 10 m² yhtenäistä leikkiin ja muuhun oleskeluun soveltuvaa tilaa kutakin rakennettavaa asuinhuoneistoa kohti.

Rakennettaessa on uudisrakennusta varten osoitettava tontilla vähintään yksi autopaikka

- kutakin asuinhuoneistoa kohti

- kutakin liike- ja toimistotilana palvelevan sekä yleisen laitoksen kerrosalan 100 neliömetriä kohti

Tontilla 2-4-17 saa rakennusten kellarikerrokseen sijoittaa ikkunattomia työ- ja opetustiloja.

Tontin 1 (Niittyvilla)

pinta-ala: 716 m²

Rakennusoikeus: 286 k-m² (e=0,4)

Käytetty rakennusoikeus: 244 k-m²

Käyttämätön rakennusoikeus: 42 k-m²

Tontin 2 (paritalo)

pinta-ala: 636 m²

Rakennusoikeus: 254 k-m² (e=0,4)

Käytetty rakennusoikeus: 247 k-m²

Käyttämätön rakennusoikeus: 7 k-m²

Tontin 3 (rakentamaton tontti)

pinta-ala: 1 284 m²

Rakennusoikeus: 514 k-m² (e=0,4)

Käytetty rakennusoikeus: 0 k-m²

Käyttämätön rakennusoikeus: 514 k-m²

Tontin 19 (Palanderin talon tontti)

pinta-ala: 2 642 m²

Rakennusoikeus: 1 321 k-m² (e=0,5)

Käytetty rakennusoikeus: 1 244 k-m²

Käyttämätön rakennusoikeus: 77 k-m²

Tontti 1020, pääkirjasto:

YY

Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Tontin 1020 pinta-ala: 5 259 m²

Rakennusoikeus: 7 889 k-m² (e=1,5)

Rakennusten käytetty rakennusoikeus: 5 997 k-m²

Käyttämätön rakennusoikeus: 1 892 k-m²

KORTTELISSA 8 ON VOIMASSA ASEMAKAAVA, JOKA ON VUODELTA 9.3.2006**Tontti 2, Keskuskoulu:****YO/s-1**

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Alue on valtakunnallisesti arvokas rakennettu ympäristö ja osa kansallista kaupunkipuistoa, jossa rakennukset ja rakenteet sekä istutusten ja muiden osien ominaispiirteet on säilytettävä.

sr5-merkintä: suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä ja siinä suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

- YO-korttelialueella on rakennettava yksi autopaikka kutakin kerrosalan 400 m² kohti.

Tontin 2 pinta-ala: 6 686 m²

Rakennusoikeus: 5 300 k-m² (e=0,8)

Rakennusten käytetty rakennusoikeus: 5 716 k-m²,

Käyttämätön rakennusoikeus: ylitys 416 k-m²

Tontti 3 (entinen kunnallissauna):**AL-1/s**

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.
 Alue on valtakunnallisesti arvokas rakennettu ympäristö ja osa kansallista kaupunkipuistoa.

sr5-merkintä: suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä ja siinä suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Tontilla on varattava asukkaiden ja liike- ja toimistotilojen käyttäjille leikkiin ja muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 15 % asuin-, liike- ja toimistotilojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Tontista on esitettävä rakennuslupavaiheessa pihasuunnitelma.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Alue on valtakunnallisesti arvokas rakennettu ympäristö ja osa kansallista kaupunkipuistoa.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- AL-1/s korttelialueella on rakennettava yksi autopaikka kutakin asuntoa kohti.
- AL-1/s korttelialueen liike- ja toimistotiloille on osoitettava yksi autopaikka kutakin liike- ja toimistotilojen kerrosalan 50 m² kohti enintään 300 metrin etäisyydellä tontista.

Tontin 3 pinta-ala: 892 m²

Rakennusoikeus: 1 135 k-m²

Rakennusten käytetty rakennusoikeus: 1 075 k-m²

Käyttämätön rakennusoikeus: 60 k-m²

OSALLISET

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

SELVITYKSET

Kaavatyössä hyödynnetään viime vuosina laadittuja selvityksiä:

- Heiskanen & Luoto, Hämeenlinnan keskuskansakoulu – rakennushistoriaselvitys, 2018.
- Hämeenlinnan koulujen inventointi, 2019

- Kiinteistöomaisuuden toimenpideohjelma 1/2019. Hämeenlinnan kaupunki: Tilapalvelut.
- Kyliä ja kortteleita – Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvitys, 2003.
- Rakennettu Häme - Maakunnallisesti arvokas rakennusperintö, Hämeen liitto, 2003.
- Sivistys- ja hyvinvointitoimialan ja lukiokoulutuksen palveluverkko, Hämeenlinnan kaupunki, 2018.
- <https://www.hameenlinna.fi/asuminen-ja-ymparisto/puistot-ja-metsat/puistojen-esittely/itsenaisyydenpuisto/>

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen, käyttötarkoituksen muutoksen, vaikutuksia suojeltaviin rakennuksiin ja kaupunkikuvaan. Kaavamuutos on luonteeltaan pääasiassa säilyttävä, jolloin sen aiheuttamat vaikutukset ympäristöön jäävät melko vähäiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

LISÄTIETOJA SUUNNITTELIJOILTA

Kaupunkirakennepalvelut (sähköpostit muotoa
etunimi.sukunimi@hameenlinna.fi)

Kaavoitus
Jari Mettälä, asemakaava-arkkitehti, p. 03 621 2137

LIITTEET:

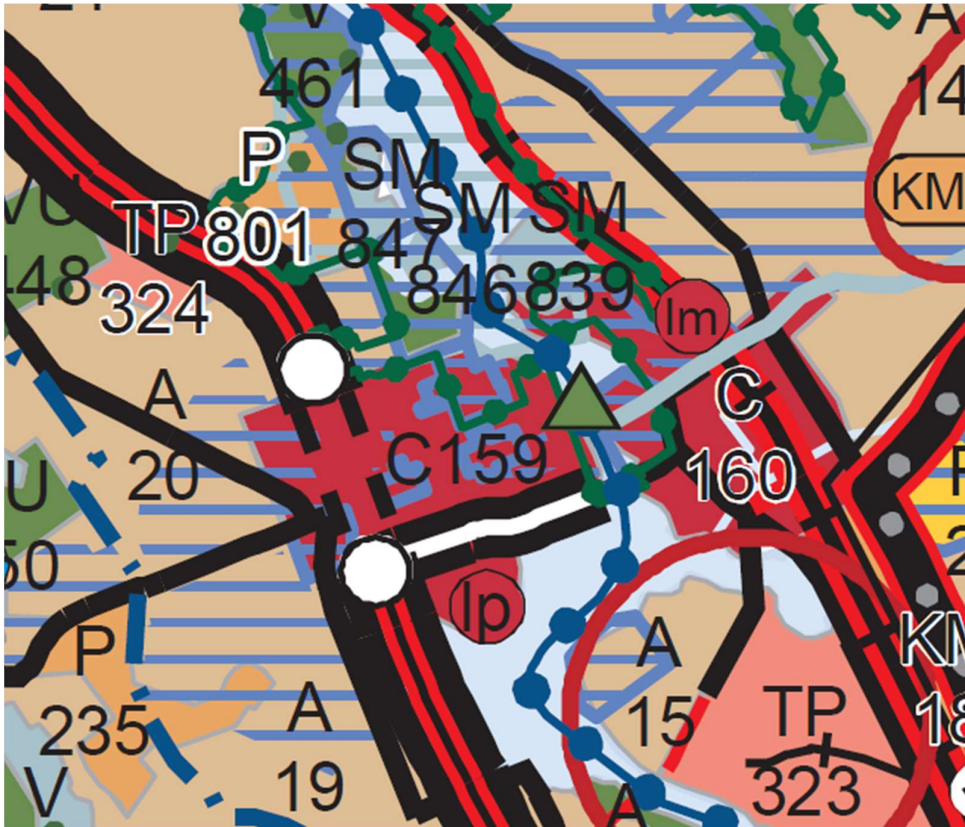
- *Liite 1: asemakaavaprosessin eteneminen*
- *Liite 2: ote maakuntakaavasta, kantakaupungin yleiskaavasta ja ajantasa-asemakaavasta*
- *Liite 3: valokuvia rakennuskannasta*

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN

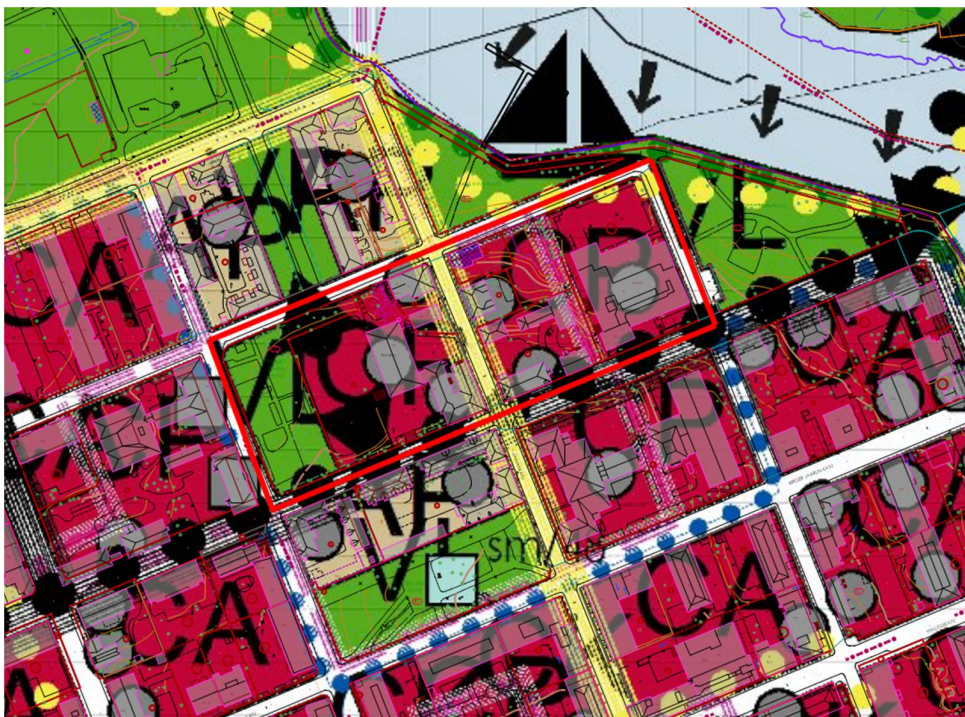


VIREILLETULO	Käynnistämispäätös ja vireilletulo on tapahtunut kaavoituskatsauksessa 2019 (21.12.2018). Kaava-aluetta laajennettiin korttelilla 2 (mm. Palanderin talo ja kirjasto) ja siitä on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2020 (14.1.2020). Kaavoituskatsauksen vireilletulosta on kuulutettu Kaupunkiuutisissa 22.02.2018.
OAS	- osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on valmistunut maaliskuussa 2020 ja se on nähtävillä kaupungin nettisivuilla: www.hameenlinna.fi/kaavoitus . - OAS sisällöstä on mahdollisuus esittää mielipiteitä aina kaavaehdotuksen valmistumiseen asti.
LUONNOS	- kaavaluonnos esitellään kaupunkirakennelautakunnalle vuoden 2020 aikana. - kaavaluonnos asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten 30 vrk. Nähtävilläolosta kuulutetaan Kaupunkiuutisissa ja ilmoitetaan verkkosivuilla (www.hameenlinna.fi/kaavoitus) ja kirjeellä naapureille. - kaavaluonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot. - kaavan valmistelun aikana saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin vastataan vuorovaikutusraportissa tai selostuksessa, joka löytyy kaavan verkkosivulta www.hameenlinna.fi/kaavoitus .
EHDOTUS	- kaavaehdotus esitellään kaupunkirakennelautakunnalle 2021. - 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.
HYVÄKSYMINE	- kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuksen (mikäli muistutukset tai lausunnot antavat siihen aiheita) ja ehdottaa edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle kaavaehdotuksen hyväksymistä. - kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan. - 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.

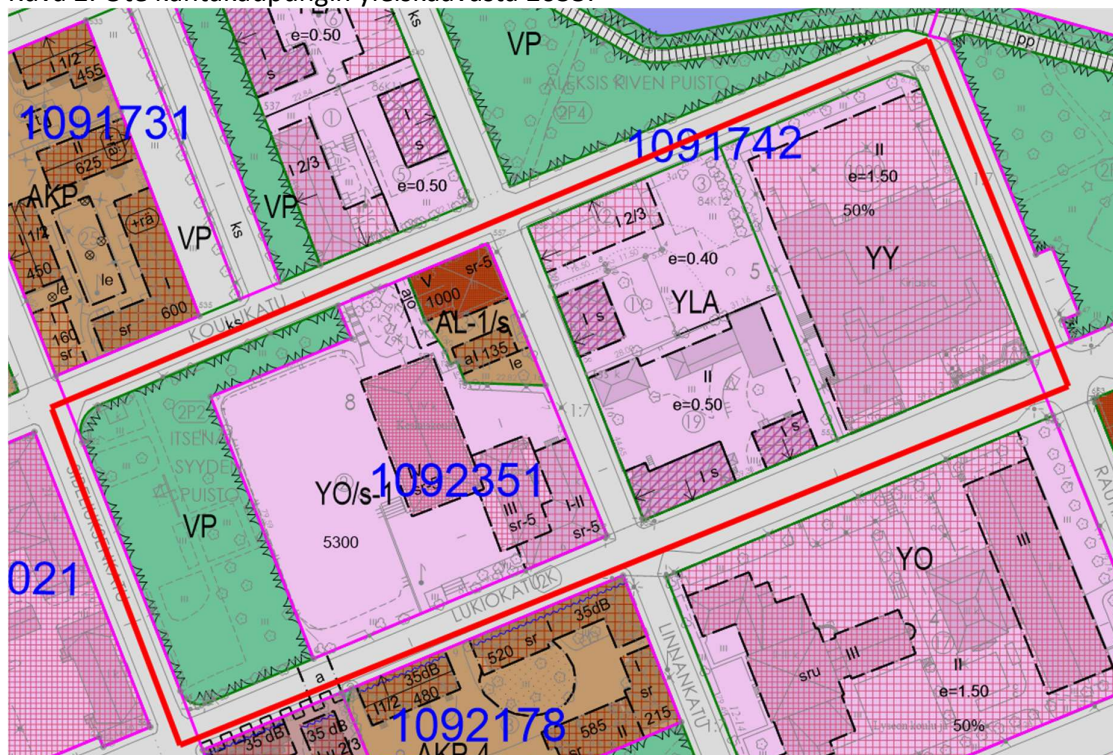
Kaavatilanne:



Kuva 1. Ote maakuntakaavasta.



Kuva 2. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035.



Kuva 3. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Valokuvia suunnittelualueen rakennuskannasta:



Kuva 1. Keskuskoulu.



Kuva 2. Gaddin talo.



Kuva 3. Entinen kunnallissauna.



Kuva 4. Pääkirjasto.



Kuva 5. Palanderin talo.



Kuva 6. Willa Vaski.



Kuva 7. Palanderin talon pihassa oleva piharakennus, ns. kivipiirin rakennus.



Kuva 8. Palanderin talon pihassa oleva piharakennus, ns. kivipiirin rakennus.



Kuva 9. Niittyvilla. Entinen kerhotalo on nykyisin asuintalo.



Kuva 10. 2010-luvulla valmistunut paritalo.



Kuva 11. Koulukadun tyhjä tontti.



Kuva 12. Itsenäisyyden puisto: Summan taisteluiden muistomerkki ja 1937 valmistunut muuntamorakennus.

