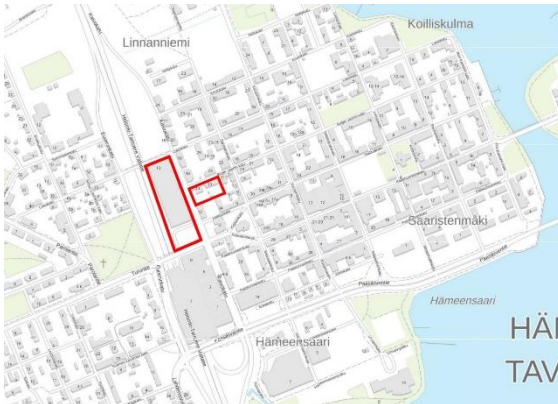


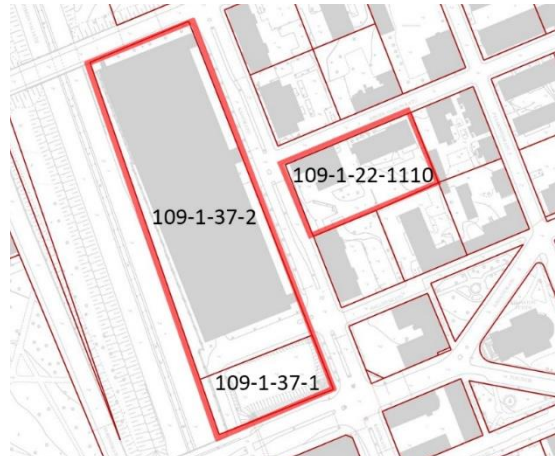
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma KAIVOKATU / AKM 2640



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti kartalla

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma koskee asemakaavamuutosta Hämeenlinnan keskustan 1. -alueella. Alue kattaa kiinteistöt 109-1-37-1 ja 109-1-37-2 Kaivokadun länsipuolella sekä kiinteistön 109-1-22-1110 Birger Jaarlin kadun ja Kaivokadun kulmassa. Suunnittelualueella sijaitsee Uppsalatalo, Kaivokadun päiväkodin entinen Kotikulma -rakennus sekä Kaivoparkki.

Asemakaavamuutos on tullut vireille vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa (8.12.2020) nimellä Birger Jaarlin kadun puutalot. Kaava-alue ja kaavan sisältö ovat tämän jälkeen muuttuneet.



Kuva 2. Kaava-alueen raja ja kiinteistöt

Suunnittelualueen koko on noin 1,9 hehtaaria (19 321m²) ja se jakautuu kahteen osaan. Kaivokadun länsipuolista osaa rajaavat idässä Kaivokatu, etelässä Turuntie, lännessä Helsinki-Tampere valtatie ja pohjoisessa Lukiokatu. Kaivokadun itäpuolista osaa rajaavat lännessä Kaivokatu, pohjoisessa Birger Jaarlin katu ja länsi- ja eteläpuolilla rivi- ja kerrostalotontit.

TAVOITTEET

Kaavamuutoksen tavoitteina on Kaivokadun itäpuolella erottaa Uppsalatalo, ja sen kanssa nyt samalla tontilla sijaitseva puinen päiväkotirakennus eli Hämeenlinnan rouvasseuran talo omille tonteilleen, mahdollistaa uudet toiminnot muodostuvilla tonteilla sekä ratkaista

rakennusten kaavalliset suojelutarpeet. Rouvasseuran talon käytön mahdollisuuksia on tarkoitus laajentaa mahdollistamalla siellä päiväkotikäytön lisäksi tai sijaan muut yleiset toiminnot, asuminen ja liiketoiminta.

Kaivokadun länsipuolella kaavan tavoite on mahdollistaa polttoaineen jakelupisteen rakentaminen Kaivokadun ja Turuntien kulmassa sijaitsevalle tontille, mitä valmistellaan poikkeusluvalla jo ennen kaavan valmistumista. Turuntien katualuetta on kesällä 2024 levennetty kiinteistön alueelle, ja muutos tullaan päivittämään kaavaan. Tämän lisäksi korttelinsisäiset ajoväylät on tarkoitus muuttaa katualueiksi. Kaivoparkin kiinteistö on mukana kaava-alueella sen tontilla sijaitsevan katualueeksi tavoitellun ajoväylän vuoksi.

KAAVATILANNE

Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta. Yleiskaavassa Kaivokadun itäpuoliselle osalle on merkitty sekä asuinpainotteisia että palvelu- ja hallintopainotteisia keskustatoimintoja. Sekä Uppsalatalo että vanha päiväkotirakennus on yleiskaavassa merkitty suojeltaviksi. Kaivokadun länsipuoli on yleiskaavassa merkitty liike- ja toimistopainotteisten keskustatoimintojen alueeksi, ja kortteliin on merkitty pysäköintilaitos.

Asemakaavojen osalta alue sijoittuu kahdelle eri kaava-alueelle. Kaivokadun itäpuolella on voimassa asemakaava 1554 vuodelta 1981. Alue on määritetty sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Tontilla sijaitseva puutalo on suojeltu ”rakennustaiteellisesti arvokkaana tai kaupunkikuvan kannalta tärkeänä rakennuksena”. Tontin tehokkuusluku on $e=0,7$ ja peittoluku on 25%.

Kaivokadun länsipuolella on voimassa kaava 2322 vuodelta 2008. Kaivoparkin tontti on LPY-2-alue, jolle saa rakentaa yleisen pysäköintilaitoksen. Turuntien ja Kaivokadun kulma on LPY-3-alue, jonne on kaavan mukaan rakennettava pysäköintitalo. Alueella on myös ajoväylä, joka johtaa kauppakeskus Goodmanin alemmalle pysäköintitasolle.

Kaikille kaava-alueen kiinteistöille on myönnetty poikkeusluvut voimassa olevista asemakaavoista. Kaivokadun itäpuoliselle alueelle myönnettiin syksyllä 2024 poikkeaminen, jonka tarkoituksena oli jakaa tontti siten, että rakennukset jäävät omille tonteilleen. Tontista on tämän jälkeen erotettu määräala, mutta varsinaista tonttijakoa ei ole vielä toteutettu.

Turuntien ja Kaivokadun kulmatontille myönnettiin poikkeaminen keväällä 2024 katualueen laajentamiseksi tontin puolelle

siten, että voitiin rakentaa Turuntien vastainen tukimuuri ja parantaa kevyenliikenteen järjestelyjä. Kesällä 2025 kiinteistölle myönnettiin poikkeaminen kaavanmukaisesta käytöstä ja kerrosluvusta, jotta tontille voitiin alkaa toteuttaa polttoaineen jakelupistettä.

Kaivoparkin osalta kaavasta on poikettu vuonna 2022, jotta pysäköintitalon yhteyteen on voitu rakentaa myös muita tiloja.

VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

Kaavat valmistellaan vuorovaikutuksessa osallisten kanssa. Osallisia ovat mm. lähialueen maanomistajat, kaupunkilaiset ja yritykset, seurakunnat ja yhdistykset, verkostojen haltijat sekä asiantuntijaviranomaiset kuten pelastuslaitos, ELY-keskus ja alueellinen vastuumuseo.

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavamuutoksen valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä kirjallisesti kaavan nähtävilläolokautena.

Osallistumisen mahdollisuuksista tiedotetaan ajantasaisesti mm. kaupungin verkkosivuilla. Kaavan nähtävilläolajat kuulutetaan myös Kaupunkiuutisissa.

SELVITYKSET

Kaavamuutostyön yhteydessä laaditaan rakennushistoriaselvitys Hämeenlinnan rouvasseuran talosta osoitteessa Birger Jaarlin katu 33 / Kaivokatu 14.

Suunnittelualueetta tai osaa siitä käsitellään lisäksi ainakin seuraavissa selvityksissä:

- Hämeenlinnan rakennushistoriallinen selvitys – Kaupunkisuunnittelu ja -rakentaminen keskustassa ja Keinusaassa 1778-2014, 2014
- Hämeenlinnan keskustan länsireunan laajentumiseen liittyvä historiallinen selvitys, 2007
- Hämeenlinnan hulevesitulvariskien alustava arviointi, 2011
- Kyliä ja kortteleita – Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvitys, 2003
- Hämeenlinna – kaupunkiarkeologinen inventointi, 2003

Lisäksi erityisesti Kaivokadun länsipuolinen osa sijoittuu usean vuonna 2007 laaditun selvityksen tarkastelualueelle, mutta tämän jälkeen rakennettujen kauppakeskus Goodmanin ja Kaivoparkin myötä tilanne on ympäristössä muuttunut merkittävästi.

Uusien selvitysten laatimistarve tarkentuu kaavoitustyön aikana.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan (MRA 1§). Näitä ovat mm. vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön, luonnonympäristöön ja monimuotoisuuteen, yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan ja maisemaan sekä elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen. Vaikutusten arvioinnin tarve ratkaistaan tarkemmin suunnittelun edetessä.

Vaikutukset arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä ja ne kirjataan asemakaavaselostukseen.

KAAVAPROSESSIN ETENEMINEN

Kaavamuutos on tullut vireille vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa nimellä Birger Jaarlin kadun puutalot.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin ensimmäisen kerran alkuvuodesta 2025, ja se päivittyi prosessin aikana.

Luonnosvaihe asetetaan nähtäville vuoden 2025 aikana, ja ehdotusvaihe asetetaan nähtäville, kun luonnosvaiheesta saatu palaute on käsitelty ja kaava-aineistoon on tehty tarvittavat muutokset.

Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

LISÄTIETOJA

Kaavan laadintaan liittyvä aineisto on nähtävillä kaupungin verkkosivuilla vireillä olevissa kaavoissa. Nähtävilläoloaikoina aineisto on nähtävillä myös kaupungin palvelupisteessä, ja silloin mielipiteen tai lausunnon voi:

- lähettää osoitteeseen
Kaupunkirakennepalvelut,
Wetterhoffinkatu 2, 13100
HÄMEENLINNA
- viedä palvelupiste Kastelliin,
Wetterhoffinkatu 2, arkena auki klo 9-16
- lähettää sähköpostilla
kaupunkirakenteen kirjaamoon:
kaupunkirakenne@hameenlinna.fi tai
- esittää suoraan suunnittelijalle, Anni Kauhanen p. 040 649 1564
anni.kauhanen@hameenlinna.fi

Hankkeen asianumero:
HML/1116/10.02.03.01/2025