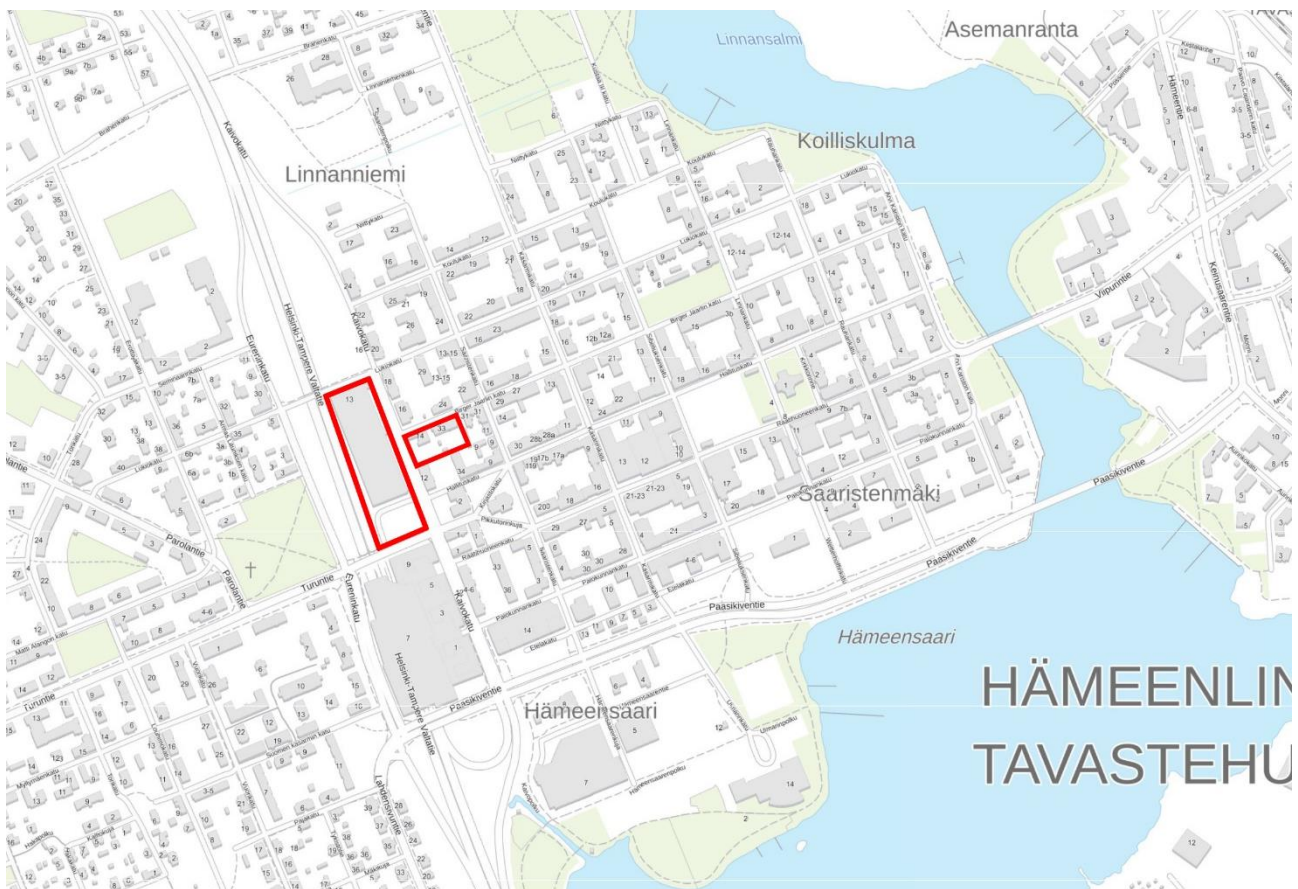


Asemakaavan selostus - **Luonnosvaihe**

Kaivokadun kaavamuuotos

Asemakaavan muutos



Kaavanumero 2640

11.11.2025

Kaupunkirakennepalvelut / Kaavoitus

Asianumero: HML/1116/10.02.03.01/2025

Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan tarkoitus.....	2
1.4	Liitteet.....	2
1.5	Muut kaavan laadintaan liittyvät aineistot.....	2
2	Lähtökohdat ja suunnittelualueen olot.....	3
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	3
2.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	3
2.1.2	Suunnittelualueen historia	4
2.1.3	Rakennetun ympäristön historia ja nykytila.....	5
2.1.4	Luonnonympäristö.....	10
2.1.5	Liikenneympäristö.....	11
2.1.6	Ympäristöhäiriöt	12
2.1.7	Maaperän epäpuhtaudet	13
2.1.8	Tekninen huolto.....	13
2.1.9	Maanomistus.....	13
2.2	Suunnittelutilanne.....	14
2.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	14
2.2.2	Maakuntakaava	14
2.2.3	Yleiskaava	16
2.2.4	Asemakaava.....	17
2.2.5	Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	18
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	21

3.1	Suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	21
3.2.1	Osalliset	21
3.2.2	Vireilletulo sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	22
3.2.3	Viranomais- ja verkostotoimijayhteistyö	22
3.2.4	Valmisteluvaiheessa saatu palaute.....	22
3.2.5	Ehdotusvaiheessa saatu palaute	24
3.2.6	Yhteenveto kaavoituksen eri vaiheissa esitetyistä mielipiteistä	24
3.3	Asemakaavan tavoitteet	24
4	Asemakaavan kuvaus	25
4.1	Sitova tonttijako	25
4.2	Kaavan rakenne	25
4.2.1	Mitoitus	26
4.2.2	Liikenne ja pysäköinti	26
4.2.3	Suojelu	27
4.2.4	Palvelut.....	27
4.3	Kaavan vaikutukset	28
4.3.1	Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennuksiin.....	28
4.3.2	Vaikutukset liikenteeseen	29
4.3.3	Vaikutukset tekniseen huoltoon.....	29
4.3.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	29
4.3.5	Vaikutukset terveyteen	30
4.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	30
4.5	Nimistö	30
5	Asemakaavan toteutus	31

Kuvaluettelo

Kuva 1. Ilmakuva, jossa näkyy yleiskuva suunnittelualueesta ja sen ympäristöstä.	3
Kuva 2. Asemakaavamuutosalueen raja ja kiinteistöjako kartalla.	4
Kuva 3. Suunnittelualue ja sen ympäristö vuosien 1884, 1961, 1976 ja 2024 kartoilla.	4
Kuva 4. Näkymä Birger Jaarlin katu länteen. Etualalla Uppsalatalo, sen takana rouvasseuran talo ja kadun päässä Kaivoparkin kattotasanne.	5
Kuva 5. Hämeenlinnan rouvasseuran talo kesällä 2025	6
Kuva 6. Uppsalatalon pääsisäänkäynti ja reliefi keväällä 2025.	7
Kuva 7. Birger Jaarlin kadun puutaloja. Vasemmalla myös Uppsalatalo ja rouvasseuran talo.	8
Kuva 8. Kaivoparkin pysäköintilaitos. Kuvassa etualalla kiinteistö 109-1-37-1, jolle ollaan poikkeusluvalla rakentamassa polttoaineen jakelupistettä. Taustalla kerrostalojen välissä rouvasseuran talo.	8
Kuva 9. Näkymä Kaivokadulta pohjoisesta. Oikealla kaava-alueen kiinteistöjä, joiden takana näkyy Turuntie ja sen vastakkaisella puolella sijaitseva Goodmanin kauppakeskus.	9
Kuva 10. Turuntien pääte ja Pikkutorin ympäristö. Vasemmalla kaava-alueeseen kuuluva polttoaineen jakelupisteen rakennustyömaa.	9
Kuva 11. Kaavamuutosalue nähtynä kauppakeskus Goodmanista. Kuvassa erottuvat rouvasseuran talon edessä kasvavat suuret vaahterat ja nuoremmat Kaivokadun kadunvarsipuut.	10
Kuva 12. Kaivokadun itäpuolisen alueenosan piha-alue.	11
Kuva 13. Suunnittelualueen ympäristön liikenneväylät ja niiden toiminnalliset luokat.	12
Kuva 14. Kartta melutilanteesta suunnittelualueella.	13
Kuva 15. Kartta suunnittelualueen maanomistuksesta. Vihreällä merkitty kaupungin omat alueet ja keltaisella kaupungin ulos vuokraamat alueet.	14
Kuva 16. Ote maakuntakaavasta, johon on merkitty vihreällä ympyrällä asemakaavamuutosalue.	15
Kuva 17. Ote Hämeen liiton vuonna 2019 laatimasta kartasta. Maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (MRKY) merkitty vihreällä viivoituksella ja valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY) sinisellä ruudukolla. Vihreällä viivalla on merkitty historiallisesti merkittävä tielinja.	15
Kuva 18. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035. Suunnittelualue rajattu sinisellä.	16
Kuva 19. Ote voimassa olevasta asemakaavatilanteesta. Suunnittelualue rajattu punaisella.	17

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi: Kaivokadun kaavamuutos

Asemakaavan muutos, kaavanumero 2640

Kaava-alue: Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 109-1-37-1 ja 109-1-37-2 ja 109-1-22-1110 Hämeenlinnan keskustan 1. -alueella.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,9 hehtaaria (19 321 m²).

Kaavan laatija: Arkkitehti Anni Kauhanen

anni.kauhanen@hameenlinna.fi

puh. 040 649 1564

Yhteystiedot: Hämeenlinnan kaupunki

Kaupunkirakennepalvelut / kaavoitus

Wetterhoffinkatu 2, 2. krs

13100 Hämeenlinna

kirjaamo: kaupunkirakenne@hameenlinna.fi

Vireilletulopäivämäärä: 8.12.2020 (Kaavoituskatsaus 2021)

Luonnos / KauRa: 11.11.2025

Luonnosvaihe nähtävillä: xx.xx.-xx.xx.2025

Ehdotus / KauRa: talvi/kevät 2026

Ehdotusvaihe nähtävillä: xx.xx.-xx.xx.2026

Hyväksyminen / KauRa: kevät/kesä 2026

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Hämeenlinnan keskustan 1.-alueella Kaivokadun molemmin puolin. Osa kaavamuutosalueesta sijoittuu Kaivokadun itäpuolelle Birger Jaarlin kadun ja Kaivokadun kulmaan ja osa Kaivokadun länsipuolelle Turuntien ja Lukiokadun välille. Kaivokadun itäpuolista osaa rajaavat lännessä Kaivokatu, pohjoisessa Birger Jaarlin katu ja itä- ja eteläpuolilla rivi- ja kerrostalotontit. Kaivokadun länsipuolista osaa rajaavat idässä Kaivokatu, etelässä Turuntie, lännessä Helsinki-Tampere valtatie ja pohjoisessa Lukiokatu.

Kaava-alueen sijainti on esitetty tämän selostuksen kansilehdellä.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaivokadun itäpuolella kaavamuutoksen tarkoitus on 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.

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

Tonttijako sisältyy kaavaan, se laaditaan sitovana ja hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

1.4 Liitteet

- Kaavakartan pienennös sekä asemakaavamerkinnät ja -määräykset, liite 1

1.5 Muut kaavan laadintaan liittyvät aineistot

- Rakennushistoriaselvitys (RHS) - Hämeenlinnan rouvasseuran talo, Kaivokatu 14 / Birger Jaarlin katu 33, luonnos 31.10.2025

2 Lähtökohdat ja suunnittelualueen olot

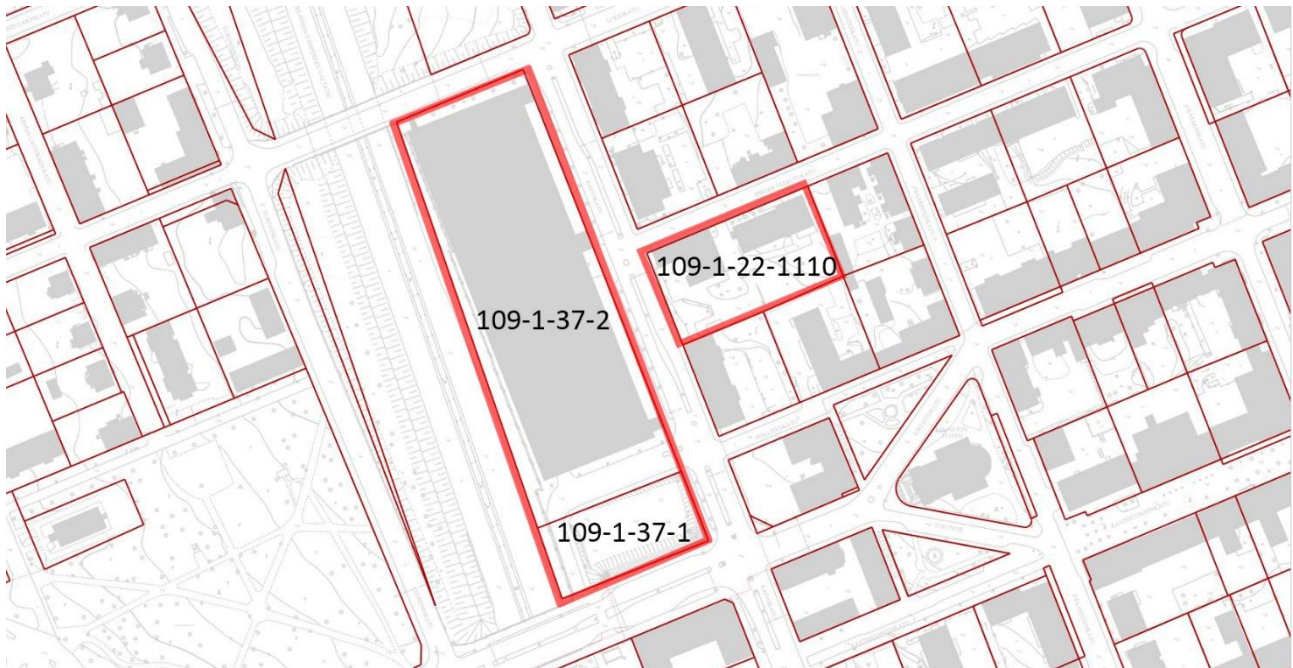
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue jakautuu kahteen osaan Kaivokadun molemmille puolille. Kaivokadun länsipuolella suunnittelualue kattaa yhden kiinteistön (109-1-22-1110), jolla sijaitsee kaksi rakennusta: vuonna 1951 rakennettu kivirakenteinen Uppsalatalo ja 1800-luvulla rakennettu puurakenteinen Hämeenlinnan rouvasseuran talo, jossa on viimeksi toiminut Kaivokadun päiväkotinäköalapaikka. Kaivokadun itäpuolella suunnittelualue kattaa kiinteistön 109-1-37-2, jonka alueella sijaitsee Kaivoparkki sekä kiinteistön 109-1-37-1, jonne ollaan poikkeusluvalla rakentamassa polttoaineen jakelupistettä. Kaivoparkin kiinteistö on mukana kaavamuutosalueella sen eteläpuolella sijaitsevan kulkuväylän vuoksi, sillä siitä halutaan kaavamuutoksella tehdä osa kaupungin katuverkostoa.



Kuva 1. Ilmakuva, jossa näkyy yleiskuva suunnittelualueesta ja sen ympäristöstä.



Kuva 2. Asemakaavamuutosalueen rajaus ja kiinteistöjako kartalla.

2.1.2 Suunnittelualan historia



Kuva 3. Suunnittelualue ja sen ympäristö vuosien 1884, 1961, 1976 ja 2024 kartoilla. Lähde: vanhat-kartat.fi

Suunnittelualue on sijainnut Hämeenlinnan ruutukaavakeskustan länsilaidalla siitä lähtien, kun Carl Ludvig Engel laati vuonna 1832 kaupungille empirekaavan Hämeenlinnan vuoden 1831 tulipalon jälkeen. Kaivokatu rajasi keskustaa lännessä. Kaavamuutosalueesta Kaivokadun itäpuolinen osa kuului siis kaavan reunimmaisiiin ruutukaavakortteleihin ja Kaivokadun länsipuolinen osa jäi rakennettavan kaupungin ulkopuolelle. Ensimmäisenä rakennuksena kaavamuutosalueelle valmistui Hämeenlinnan rouvasseuran talo vuonna 1858.

Vuonna 1858 piirrettiin myös ensimmäinen suunnitelma kaupungin laajentamiseksi länteen, ja sen pohjalta laadittu vahvistettu kaava valmistui vuonna 1872. Kaivokatu jäi edelleen rajaamaan rakennettua ruutukaavakeskustaa, ja sen länsipuolelle sijoittui leveä kosteikkoalue, jonka toisella puolella rakennettu kaupunki jatkui. Kaavamuutosalueen länsiosaa etelässä rajaava Turuntie sijoittui jo tällöin nykyiselle paikalleen, ja se ylitti kosteikon niin sanottuna kuivasiltana. Turuntie oli merkittävä sisääntuloväylä lännestä Hämeenlinnaan.

Kaava-aluetta lännessä rajaava Valtatie 3 valmistui vuonna 1964. Kaivokadun ja valtatie välille sijoittui urheilukenttä ja myöhemmin pysäköintialue. Alueella sijaitseva Kaivoparkki valmistui vuonna 2012 ja paria vuotta myöhemmin alueen eteläpuolelle avattiin valtatie päälle sijoittuva Goodmanin kauppakeskus.

2.1.3 Rakennetun ympäristön historia ja nykytila



Kuva 4. Näkymä Birger Jaarlin katua länteen. Etualalla Uppsalatalo, sen takana rouvasseuran talo ja kadun päässä Kaivoparkin kattotasanne.

Alueella sijaitsee kolme merkittävää rakennusta. Kaivokadun itäpuoleisella suunnittelualueen osalla sijaitsevat entinen päiväkotirakennus eli Hämeenlinnan rouvasseuran talo sekä Uppsalatalo. Kaivokadun länsipuolella sijaitsee Kaivoparkki.



Kuva 5. Hämeenlinnan rouvasseuran talo kesällä 2025

Kaivokadun ja Birger Jaarlin kadun kulmassa sijaitseva Hämeenlinnan rouvasseuran talo rakennettiin vuonna 1858, ja siinä aloitti toimintansa seuran ylläpitämä kansakoulumainen tyttökoulu. Tämä Carl Albert Edelfeltin suunnittelema rakennus oli alun perin suorakaiteen muotoinen, ja sen katujulkisivuna oli rakennuksen pääty. Rakennusta laajennettiin Birger Jaarlin kadun suuntaisella katua rajaavalla siivellä vuonna 1895 arkkitehti Henrik R. Helinin suunnitelmien mukaan. Rakennuksen julkisivut edustavat puuempireää. Varattomille tytöille suunnattu koulu ja myöhemmin kaupungin yleinen kansakoulu toimi rakennuksessa 1870-luvulle saakka, minkä jälkeen rakennus muutettiin lastenkodiksi.

Rouvasseuralla oli 1800–1900-lukujen vaihteessa koulun ja lastenkodin ohella myös paljon muuta toimintaa, jonka tukikohtana rakennus toimi. Tällaisia toimintoja olivat muun muassa kerjäläislasten päivätoiminta, naisten työnvälitys, sopankeittolaitos ja ompelukoulu sekä myöhemmin lasten päiväkotitoiminta.

1930-luvun vaihteessa rouvasseura lopetti toimintansa ja rakennus siirtyi Sisälähetysseuran kautta Hämeenlinnan kaupungille, joka jatkoi siellä päiväkotitoimintaa. Kaivokadun päiväkotitoiminta jatkoi rakennuksessa 90 vuoden ajan, kunnes se lähti tästä Kotikulmaksi

nimittämästään rakennuksesta vuonna 2021, minkä jälkeen rakennus jäi tyhjilleen. Rouvasseuran talossa on siis ollut lähes koko sen yli 170-vuotisen historian ajan lapsiin ja muihin sosiaalisen avun tarpeessa oleviin ryhmiin liittyvää julkista toimintaa.



Kuva 6. Uppsalatalon pääsisäänkäynti ja reliefi keväällä 2025.

Uppsalatalo rakennettiin kaavamuutosalueelle vuonna 1951. Uppsalasta oli tullut sotien aikana Hämeenlinnan ruotsalainen kummikaupunki, ja rakentaminen tapahtui osin sieltä saaduilla lahjoitusvaroilla. Talo tuli Hämeenlinnan kaupungin omaan käyttöön, ja sen suunnitteli kaupunginarkkitehti Olavi Sahlberg. Rakennukseen sijoittui ensikoti ja vuosien kuluessa myös lasten päiväkodin ja vanhainkodin toimintoja. Myöhemmin rakennukseen on sijoittunut ensin kaupungin virastoja ja palvelupisteitä, ja nykyisin siellä toimii ja sitä hallinnoi Kanta-Hämeen hyvinvointialue. Rakennus edustaa tyypillistä jälleenrakennuskauden arkkitehtuuria harjakattoineen ja vaaleine roiskerapattuine seinineen. Myös sen käyttö kuvastaa hyvin sodanjälkeistä aikaa, jolloin Suomessa alettiin rakentaa kattavampaa sosiaaliturvan verkostoa. Uppsala-talon julkisivureliefin suunnitteli ja toteutti keraamikko Michael Schilkin, jonka käsialaa ovat myös muiden muassa vuotta aiemmin valmistuneet Helsingin kauppakorkeakoulun julkisivureliefit. Rakennus on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan.

Nämä Kaivokadun itäpuolelle sijoittuvat kaavamuutosalueen rakennukset sijoittuvat Birger Jaarlin kadun ympäristöön, jossa on säilynyt vanhoja 1800-1900-luvun vaihteen puutaloja. Rouvasseuran talon voidaan myös katsoa kuuluvan Saaristen koulun puutalomiljööseen, joskin Uppsalatalo sijoittuu tämän ja muiden puutalojen välille.



Kuva 7. Birger Jaarlin kadun puutaloja. Vasemmalla myös Uppsalatalo ja rouvasseuran talo.

Kaivoparkki edustaa suunnittelualueen uutta rakennettua kerrostumaa Kaivokadun ja Tampere-Helsinki valtaväylän välisellä alueella. 708 autolle mitoitettu pysäköintitalo valmistui vuonna 2012. Rakennuksen julkisivut ovat vaaleaa rei'itettyä metallilevyä.



Kuva 8. Kaivoparkin pysäköintilaitos. Kuvassa etualalla kiinteistö 109-1-37-1, jolle ollaan poikkeusluvalla rakentamassa polttoaineen jakelupistettä. Taustalla kerrostalojen välissä rouvasseuran talo.



Kuva 9. Näkymä Kaivokadulta pohjoisesta. Oikealla kaava-alueen kiinteistöjä, joiden takana näkyy Turuntie ja sen vastakkaisella puolella sijaitseva Goodmanin kauppakeskus.

Kaivokadulta katsottuna kaava-alue sijoittuu pääosin kerrostaloympäristöön. Kerrostalot Kaivokadun varressa ovat rakentuneet eri aikoina 1900-luvun viimeisillä vuosikymmenillä. Kaava-alueen eteläpuolelle sijoittuu 2010-luvulla valmistunut Goodmanin kauppakeskus ja siihen liittyvät asuinkerrostalot. Goodmanin alimmalle pysäköintitasolle on kulku kaava-alueen läpi Kaivoparkin eteläpuolelta. Tämä väylä sijoittuu nykyisten kiinteistöjen 109-1-37-1 ja 109-1-37-2 alueille, mutta se on tarkoitus tämän kaavamuutoksen myötä muuttaa katualueeksi.



Kuva 10. Turuntien pääte ja Pikkutorin ympäristö. Vasemmalla kaava-alueeseen kuuluva polttoaineen jakelupisteen rakennustyömaa.

Turuntie, johon kaava-alue rajautuu etelässä, on sekä maakunta- että yleiskaavassa esitetty historiallisesti merkittävänä tielinjana. Tien päätteenä aivan kaava-alueen tuntumassa on Pikkutorin valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) ja siihen liittyvät 1800-luvun rakennukset. Turuntien kiinteistöä 109-1-37-1 rajaavaa katualuetta levennettiin kesällä 2024 ja samalla toteutettiin uusi Turuntien vastainen tukimuuri kiinteistön reunalle.

Lähteet:

- Hämeenlinnan rouvasseuran talon RHS, 2025
- Ivars, Marja ja Putkonen, Lauri 2003. Kyliä ja kortteleita: Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvitys.
- Putkonen, Lauri ym. 2003. Rakennettu Häme – Maakunnallisesti arvokas rakennusperintö.
- Hämeenlinnan pysäköinnin verkkosivut: <https://hameenlinnanpysakointi.fi/py-sakointitalot/kaivoparkki/>

2.1.4 Luonnonympäristö



Kuva 11. Kaavamuutosalue nähtynä kauppakeskus Goodmanista. Kuvassa erottuvat rouvasseuran talon edessä kasvavat suuret vaahterat ja nuoremmat Kaivokadun kadunvarsipuut.

Suunnittelualue sijaitsee Hämeenlinnan kantakaupungin keskustassa. Alue kattaa pääosin jo rakennettuja tontteja, eikä siellä ole lainkaan täysin luonnontilaista viherympäristöä.

Kaivoparkkia reunustavat pensasistutukset Kaivokadun puolella. Vastaavaa viherrakentamista tullaan toteuttamaan rakenteilla olevan polttoaineen jakeluaseman kohdalle. Tällä

hetkellä kiinteistön 109-1-37-1 alueella ei ole kasvillisuutta. Kaivokatua reunustaa puurivistö, joka sijoittuu tähän kaavaan kuulumattomalle katualueelle. Kaivokadun ja Hämeenlinnan rouvasseuran talon välillä kasvaa kiinteistön 109-22-1-1110 alueella kaksi kookasta vaahteraa, jotka muodostavat kerrostalojen välissä vihreän elementin Kaivokadun kaupunkikuvaan.

Rouvasseuran talo rajautuu Birger Jaarlin kadun puolella katuun, mutta rakennuksen eteläpuolelle jää jonkin verran piha-aluetta, jossa kasvaa pääasiassa pensasistutuksia ja melko matalaa puustoa. Pihalla on myös nurmialuetta. Uppsalatalon edustalla Birger Jaarlin kadun puolella kasvaa pihlajarivistö. Rakennuksen eteläpuoleisella piha-alueella on jonkin verran vihreää piha-aluetta ja ainakin yksi suurempi puu.



Kuva 12. Kaivokadun itäpuolisen alueenosan piha-aluetta.

2.1.5 Liikenneympäristö

Suunnittelualue sijaitsee keskusta-alueella Kaivokadun molemmin puolin vilkkaassa liikenneympäristössä. Aluetta etelässä rajaava Turuntie ja kaava-alueen eri osien väliin sijoittuva Kaivokatu ovat keskeisiä ja vanhoja liikenneväyliä kaupungissa. Alue rajautuu myös valtatiehen, mutta sinne ei ole alueelta suoraa kulkua.

Birger Jaarlin katu on edellä mainittuja katuja hiljaisempi, mutta keskustan katuna sekin on suhteellisen vilkkaasti liikennöity. Birger Jaarlin kadun varrella on muista kaduista poiketen kadunvarsipysäköintiä ja päiväkotilasten saattoliikennettä.

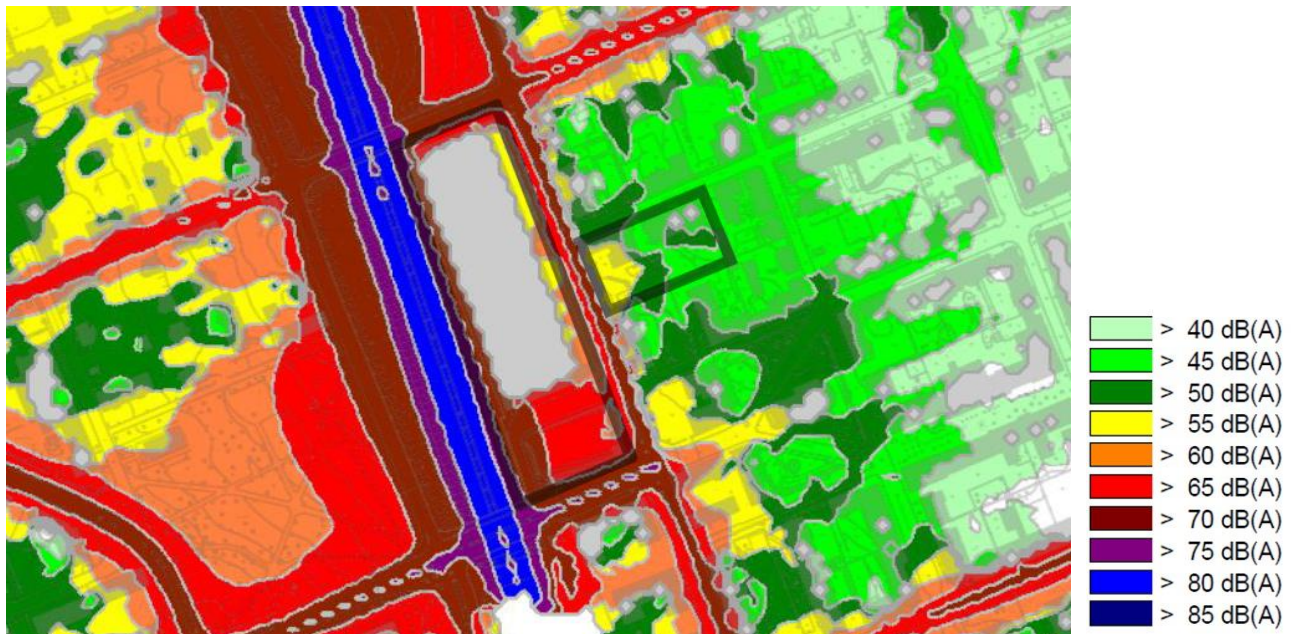
Kaavamuutosalueella sijaitsee Kaivoparkin pysäköintilaitos, ja alueen läpi pääsee kulke-
maan kauppakeskus Goodmanin alemmalle pysäköintitasolle. Nämä kulkuväylät eivät ole
teknisesti katualueita, mikä on tarkoitus muuttaa kaavamuutoksen myötä.



Kuva 13. Suunnittelualan ympäristön liikenneväylät ja niiden toiminnalliset luokat.

2.1.6 Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalue sijaitsee keskusta-alueella lähellä valtatieta, ja sinne kantautuu jonkin verran melua. Melua tulee myös kaupungin sisäisiltä katualueilta. Suurin melu kohdistuu kiinteistön 109-1-37-1 alueelle. Kaivoparkin melua absorboivan rakenteen ja maastonmuotojen takia melun vaikutus kiinteistön 109-1-22-1110 alueelle on huomattavasti vähäisempi kuin kiinteistöille, jotka sijoittuvat Kaivokadun ja valtatie välille.



Kuva 14. Kartta melutilanteesta suunnittelualueella.

2.1.7 Maaperän epäpuhtaudet

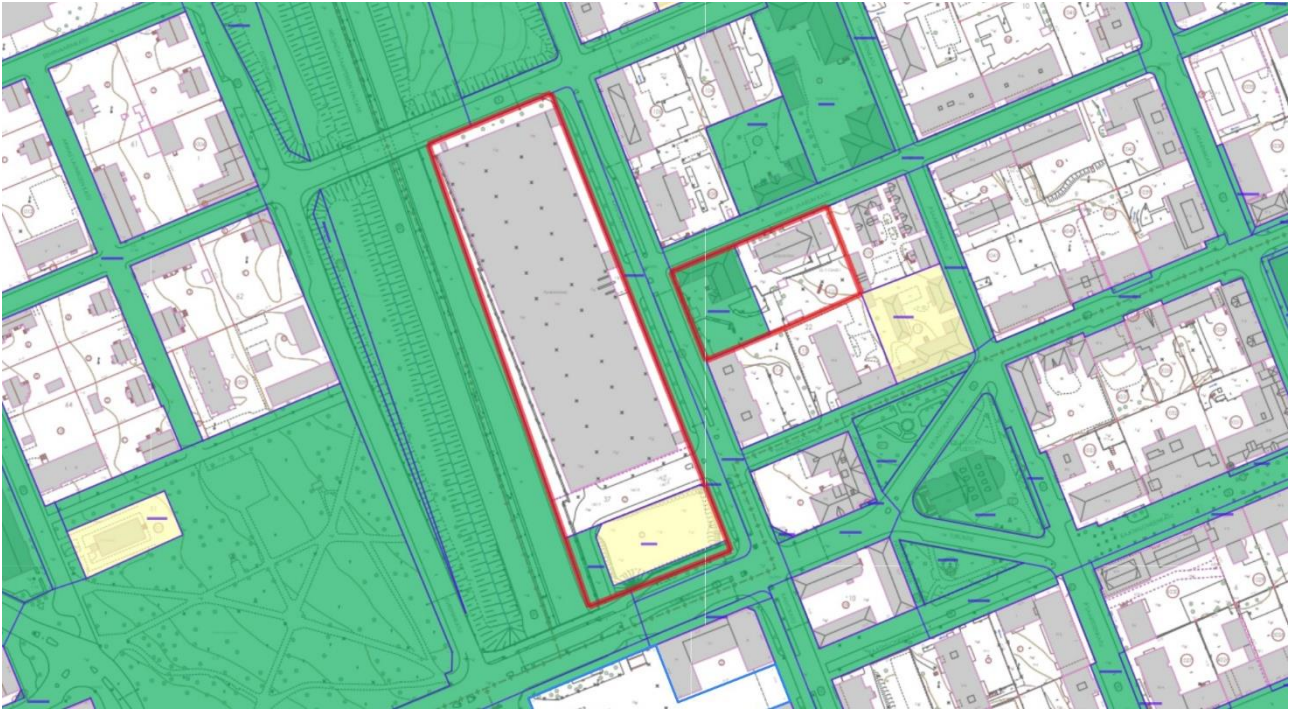
Polttoaineen jakelupisteen rakentamisen yhteydessä on tutkittu maaperää, ja kiinteistön 109-1-37-1 alueelta on löydetty arseenia ja PAH-yhdisteitä. Muiden alueiden maaperää ei ole tutkittu kaavatyön aikana.

2.1.8 Tekninen huolto

Kaava-alue on osin jo liitetty ja osin liitettävissä olemassa olevaan vesi- ja jätevesiverkostoon, jonka varaukset ovat jo olemassa. Suunnittelualueella sijaitsee Loimua Oy:n kaukolämpöverkostoa, ja alueella olevat ja sinne mahdollisesti rakennettavat rakennukset voidaan liittää kaukolämpöverkkoon.

2.1.9 Maanomistus

Kaivokadun itäpuolella sijaitseva kiinteistö 109-1-22-1110 oli vuoteen 2024 asti kokonaan Hämeenlinnan kaupungin omistama. Syksyllä 2024 tontista myytiin noin 2130 m² määräala Kanta-Hämeen hyvinvointialueelle. Hämeenlinnan kaupungille jäi 1480 m². Varsinainen tonttijako tehdään asemakaavamuutoksen myötä. Kiinteistö 109-1-37-1 on kooltaan noin 2458 m² ja se on Hämeenlinnan kaupungin omistama, mutta valtaosa siitä eli noin 1675 m² on vuokrattu ulkopuoliselle toimijalle polttoaineen jakelupisteen rakentamista varten. Kaivoparkin kiinteistö 109-1-37-2 on yksityisomisteinen.



Kuva 15. Kartta suunnittelualan maanomistuksesta. Vihreällä merkitty kaupungin omat alueet ja keltaisella kaupungin ulos vuokraamat alueet.

2.2 Suunnittelutilanne

Asemakaavan muutostyö toteutetaan kaavahierarkian mukaisesti. Tarkemmat kaavat suunnitellaan ylempien kaavatasojen määräyksiä noudattaen.

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Ympäristöministeriön määrittelemien alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

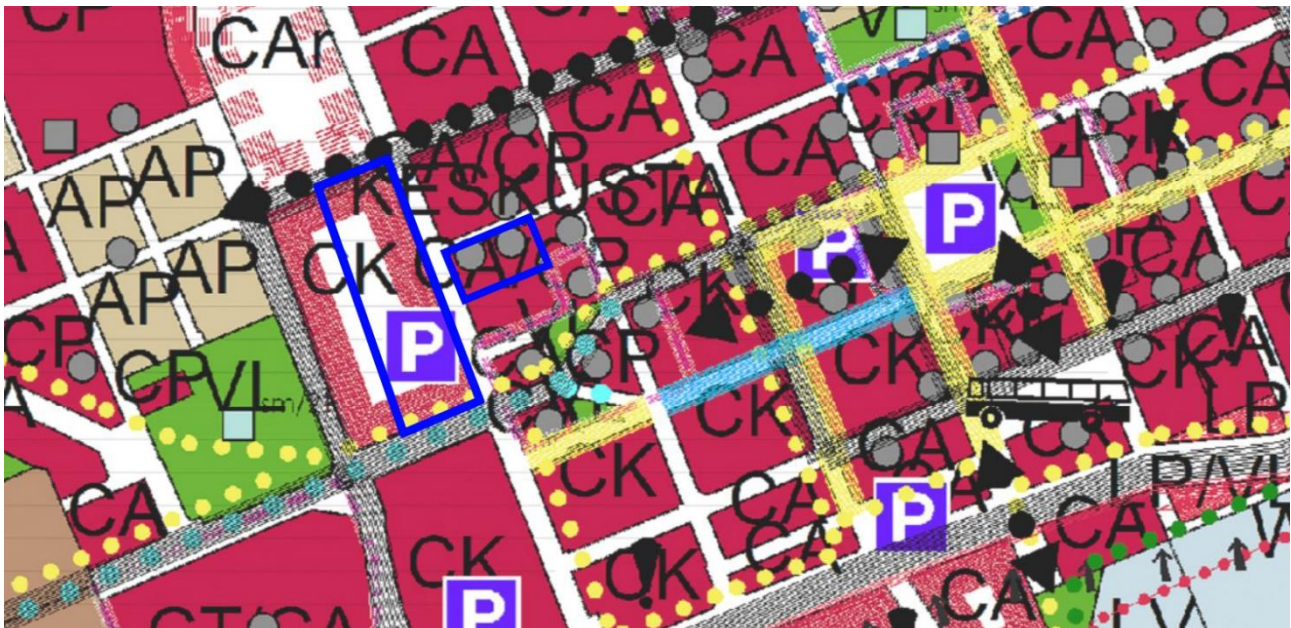
- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa
- auttaa saavuttamaan alueidenkäyttölain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaisyhteistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa

2.2.2 Maakuntakaava

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on tullut voimaan vuonna 2021. Kaavahierarkiassa Hämeen liiton laatima maakuntakaava ohjaa Hämeenlinnan kaupungin laatimia tarkempia

Hämeen liiton vuonna 2019 laatimassa selvityksessä MRKY-kohteista on tontin osalta mainittu, että ”Lastentalon vanhin osa rakennettiin kouluksi 1858. Osin Uppsalasta saaduilla lahjoitusvaroilla rakennettiin 1951 ns. Uppsala-talo (ark. O. Sahlberg), tyypillistä jälleenrakennuskauden arkkitehtuuria.”

2.2.3 Yleiskaava



Kuva 18. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035. Suunnittelualue rajattu sinisellä.

Hämeenlinnan kantakaupungin osayleiskaava 2035 määrittelee kantakaupungin yhdyskuntarakenteen ja maankäytön periaatteellisella tasolla. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.

Osayleiskaavassa 2035 Kaivokadun itäpuoliselle osalle on merkitty sekä asuinpainotteisia että palvelu- ja hallintopainotteisia keskustatoimintoja (CA/CP). Uppsalatalo ja vanha päiväkotirakennus eli rouvasseuran talo on molemmat yleiskaavassa merkitty suojeltaviksi. Kaivokadun länsipuoli on yleiskaavassa merkitty liike- ja toimistopainotteisten keskustatoimintojen alueeksi (CK) ja kortteliin on merkitty pysäköintilaitos.

2.2.4 Asemakaava



Kuva 19. Ote voimassa olevasta asemakaavatilanteesta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

Suunnittelualueella voimassa oleva ajantasa-asemakaava muodostuu kahdesta eri ajankohtana laaditusta asemakaavasta. Kaivokadun itäpuolella on voimassa asemakaava 1554 vuodelta 1981. Alue on määritetty sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Tontilla sijaitsevalla Hämeenlinnan rouvasseuran talolla on srj-suojelumerkintä ”Rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksen katuun rajoittuvat julkisivut on säilytettävä sellaisina kuin ne olivat ennen tämän asemakaavan muutoksen vahvistamista tai ennen aiemmin tehtyjä julkisivumuutoksia”. Tontin tehokkuusluku on $e=0,7$ ja peittoluku on 25%.

Kaivokadun länsipuolella on voimassa kaava 2322 vuodelta 2008. Tontti 109-1-37-2, jolla sijaitsee nykyinen Kaivoparkki, on LPY-2-aluetta, jolle saa rakentaa yleisen pysäköintilaitoksen. Turuntien ja Kaivokadun kulma on LPY-3-aluetta, jonne kaavan mukaan on rakennettava pysäköintitalo. Alueella on molempien tonttien läpi kulkeva ajoväylä, joka johtaa kauppakeskus Goodmanin alemmalle pysäköintitasolle.

2.2.5 Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Poikkeusluvut

Kaikille kaava-alueen kiinteistöille on myönnetty poikkeusluvut voimassa olevista asemakaavoista.

Kaivokadun itäpuolen kiinteistölle 109-1-2-1110 myönnettiin syksyllä 2024 poikkeaminen, jonka tarkoituksena oli jakaa tontti siten, että Uppsalatalo ja Hämeenlinnan rouvasseuran talo jäävät omille tonteilleen. Tontista on tämän jälkeen erotettu määräala, ja se on Uppsalatalo mukaan lukien myyty Hämeenlinnan kaupungilta Kanta-Hämeen hyvinvointialueelle. Varsinaista tonttijakoa ei kuitenkaan ole vielä toteutettu.

Turuntien ja Kaivokadun kulmassa sijaitsevalle kiinteistölle 109-1-37-1 myönnettiin ensimmäinen poikkeaminen keväällä 2024 katualueen laajentamiseksi tontin puolelle siten, että voitiin rakentaa Turuntien vastainen tukimuuri ja parantaa kevyenliikenteen sekä joukkoliikenteen järjestelyjä Turuntiellä. Kesällä 2025 samalle kiinteistölle myönnettiin toinen poikkeaminen, joka koski tontin käyttötarkoitusta sekä kerroslukua. Tämän poikkeusluvan myötä tontilla voitiin käynnistää polttoaineen jakelupisteen rakentamisprosessi.

Edellä mainittujen poikkeamisten lisäksi Kaivoparkin kiinteistön 109-1-37-2 kohdalla kaavasta on poikettu vuonna 2022, jotta pysäköintitalon yhteyteen voitiin rakentaa myös muita tiloja.

Rakennusjärjestys

Hämeenlinnan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2025. Rakennusjärjestystä noudatetaan asemakaavaa toteutettaessa siltä osin kuin asemakaava ei toisin määrää. Rakentamaan ryhdyttäessä on tarkistettava voimassa oleva rakennusjärjestys ja toimittava sen mukaisesti.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako

Suunnittelualue kattaa nykyisen tonttijaon mukaan kolme kiinteistöä. Kaivokadun itäpuolella sijaitsevasta kiinteistöstä 109-1-22-1110 on myyty määräala, ja Kaivokadun ja Turuntien kulmassa sijaitsevasta kiinteistöstä 109-1-37-1 on vuokrattu osa pinta-alasta. Uusi sitova tonttijako tehdä asemakaavan yhteydessä, ja kaikille kaava-alueen kiinteistöille tulee

sen myötä uudet kiinteistötunnukset. Kaivokadun länsipuolen kiinteistöistä myös lohkaistaan kaavalla osa katualueiksi.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennus- tai toimenpidekieltoja.

Pohjakartta

Asemakaavaluonnoksen suunnittelussa on pohjakarttana käytetty kantakarttaa, jonka paikkansapitävyys on kaavan valmisteluvaiheessa käyty tarkistamassa keväällä 2025. Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54a §:n vaatimukset. Koordinaattijärjestelmä on EU-REF-FIN/ETRS-GK25.

Maaperän pilaantuneisuus

Kiinteistön 109-1-37-1 alueelta on löydetty polttoaineen jakelupisteen rakentamishankkeen yhteydessä arseenia ja PAH-yhdisteitä. Muiden kiinteistöjen alueella maaperän pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

Hulevedet

Kiinteistön 109-1-37-1 alueelle sijoittuvan polttoaineen jakelupisteen rakentamishankkeeseen liittyy erillinen hulevesisuunnitelma.

Ennen kaavatyötä tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta tai osaa siitä käsitellään 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.

Kaavatyön aikana tehdyt selvitykset

- Hämeenlinnan rouvasseuran talon rakennushistoriaselvitys (RHS), 2025

Muut suunnitelmat ja strategiat

- Hämeenlinnan kaupunkistrategia 2025
- Hiilineutraali Hämeenlinna -ohjelma 2020

3 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Hankkeeseen ryhdyttiin Hämeenlinnan kaupungin aloitteesta. Kaavan käynnistämisen taustalla oli Kaivokadun itäpuoleisten rakennusten käytön turvaaminen ja kaavasuojaus. Valtakunnallisen sote-uudistuksen myötä tuli myös tarve jakaa kaupungin omistama tontti 109-1-22-1110, kun Uppsalatalon toiminnot siirtyivät Kanta-Hämeen hyvinvointialueelle. Määräala tontista myytiin syksyllä 2024 hyvinvointialueelle, ja tonttijako tehdään kaavan yhteydessä.

Kaivokadun länsipuolella kaavamuutoksen tarve nousi, kun kiinteistö 109-1-37-1 katsottiin sopivaksi polttoaineen jakelupisteen toteuttamiselle, ja se vuokrattiin poikkeusluvan myötä toimijalle. Ajantasaisen asemakaavan mukaisen kolmikerroksisen pysäköintilaitoksen toteuttamiselle ei enää nähty tarvetta. Alueella nähtiin myös liikenteen ja liikenneväylien kunnossapidon selkeyttämistarve, joka voidaan toteuttaa muuttamalla tonttien sisäiset ajoväylät katualueiksi.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

Kaavat valmistellaan vuorovaikutuksessa niiden kanssa, joiden oloihin tai etuihin ne vaikuttavat. Kaavoituksesta tiedottamisesta, osallistumisesta ja viranomaisten yhteistyöstä säädetään alueidenkäyttölaissa. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta.

Kaavoitushankkeen osallisia ovat mm:

- Kaava-alueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat
- Kaava-alueen ja sen lähiympäristön asukkaat sekä muut mahdolliset alueen sekä lähiympäristön käyttäjät
- Seurat ja yhdistykset kuten Hämeenlinnan keskikaupungin asukasyhdistys ja Hämeenlinnan kaupunkikeskustayhdistys
- Hämeen ELY-keskus
- Hämeen liitto

- Hämeenlinnan kaupunginmuseo/Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Hämeenlinnan seudun vesi
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Verkostonhaltijat: Elenia Oy, Loimua Oy, Telia Company AB, Elisa Oyj, DNA Oyj
- Hämeenlinnan kaupungin eri toimialat

Asemakaavanmuutoksesta päättää kaupunginvaltuusto.

3.2.2 Vireilletulo sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavamuutos tuli vireille vuoden 2021 kaavoituskatsauksella 8.12.2020. Kaavan nimi oli tällöin Birger Jaarlin puutalot, ja sen suunnittelualue sekä tavoitteet poikkesivat jonkin verran nykyisestä. Siihen mennessä kun osallistumis- ja arviointisuunnitelman ensimmäinen versio valmistui 20.2.2025 olivat nämä kuitenkin täsmentyneet nykyiseen muotoonsa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin helmikuussa 2025 tiedoksi alueen kiinteistönomistajille, naapureille, viranomaisille ja verkostonhaltijoille sekä Hämeenlinnan keskikaupungin asukasyhdistykselle ja Hämeenlinnan kaupunkikeskustayhdistykselle.

OAS:in valmistumisesta kuulutettiin myös 26.2.2025 Kaupunkiuutisissa, ja se lisättiin kaupungin vireillä olevien kaavojen verkkosivuille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on prosessin aikana joiltain osin päivitetty, ja kaupungin verkkosivuilla on pidetty nähtävillä sen viimeisin versio.

3.2.3 Viranomais- ja verkostotoimijayhteistyö

Tieto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lähetettiin viranomaistahoista ELY-keskuk-
selle, Hämeenlinnan kaupunginmuseolle (alueellinen vastuumuseo), Hämeen liitolle, HS-
vedelle ja Kanta-Hämeen pelastuslaitokselle. 23.5.2025 pidettiin aloitusvaiheen viran-
omaisneuvottelu. Kaupungin omien edustajien lisäksi paikalla oli kaikkien edellä mainittu-
jen viranomaistahojen edustajat pelastuslaitosta lukuun ottamatta. Verkostonhaltijoista
OAS lähetettiin Elenialle, Fingridille, Gasumille, Telialle, Elisalle ja DNA:lle.

3.2.4 Valmisteluvaiheessa saatu palaute

Viranomaisneuvottelu 23.5.2025

Viranomaisneuvottelussa saatiin Hämeenlinnan kaupunginmuseolta kehoitus laatia enti-
sestä päiväkotirakennuksesta eli rouvasseuran talosta sekä Uppsalatalosta mieluiten

rakennushistoriaselvitys-tasoinen rakennusinventointi. Hämeenlinnan rouvasseuran talosta on tämän jälkeen, kaavan valmisteluvaiheessa laadittu rakennushistoriaselvitysluonnos, ja siihen on saatu ohjausta museolta. Selvitys viimeistellään kaavatyön aikana. Uppsalatalosta päätettiin olla laatimatta erillistä selvitystä, koska rakennukseen tai sen käyttöön ei kohdistu muutoksia. Uppsalataloa kuitenkin sivutaan rouvasseuran talon RHS:ssä, sillä rakennukset sijaitsevat vielä toistaiseksi samalla tontilla.

Hämeen liitto, ELY-keskus ja Hämeenlinnan kaupunginmuseo nostivat kaikki viranomaisneuvottelussa esiin kiinteistön 109-1-37-1 sijainnin kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla kaupungin historiallisen sisääntuloväylän (Turuntie) tuntumassa. Viranomaisten mielestä polttoaineenjake-lupisteen rakentaminen tontille olisi ollut syytä tarkastella kaavamuutoksen kautta, ja sen ulkoasuun, laatuun ja viherympäristöön olisi kiinnitettävä erityistä huomiota. Paikalle oli tällöin jo haettu poikkeamislupaa nykyisestä kaavasta polttoaineenjake-lupisteen rakentamiseksi. Kesällä 2025 Hämeenlinnan rakennusvalvonta myönsi luvan, ja päätös tuli lainvoimaiseksi. Kaavoitus lausui poikkeuslupahankkeesta 26.5.2025 seuraavasti: "Alueella on tekeillä asemakaavamuutos, ja esitetty suunnitelma on sen tavoitteiden mukainen. Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta, ja yleiskaavassa alueelle on merkitty liike- ja toimistopainotteisia keskustatoimintoja, jollaisiksi polttoaineen jakeluasema voidaan lukea. Yleiskaavassa Turuntie on merkitty historialliseksi tielinjaksi, jonka linjausta, liittymiä, rakenteita ja päällysteitä, kevyen liikenteen väyliä sekä lähiympäristöä koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydetty vastuullisen museoviranomaisen lausunto. Historiallisella ja keskeisellä paikalla on hyvä, että vihersuunnitteluun on kiinnitetty erityistä huomiota. Lupaa koskevaa hanketta on käsitelty Hämeenlinnan kaupunkikuvatyöryhmässä 22.4.2025: työryhmän antama lausunto tulee huomioida lupakäsittelyssä."

ELY-keskus nosti liikenteellisistä asioista esille melun, johon tulee kiinnittää huomiota. Melua kantautuu sekä moottoritieltä että muilta katualueilta.

HS-vedeltä nostettiin esiin, että kaavamuutoksen molemmat alueet on liitettävissä olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkostoon, ja vanhat vesi- ja jätevesivaraukset on olemassa. Hulevesiin tulee kiinnittää huomiota, ja moottoritien takia niistä on keskusteltava ELY-keskuksen kanssa.

Muu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lähetettyyn tiedoksiantoon reagoivat Loimua ja Fingrid. Loimua kertoi suunnittelualueella sijaitsevan Loimua Oy:n kaukolämpöverkostoa, mikä pyydettiin huomioimaan kaavamuutoksessa. Lisäksi saatiin tieto, että alueella olevat ja sinne mahdollisesti rakennettavat rakennukset voidaan liittää kaukolämpöverkkoon. Fingrid ilmoitti, ettei alueella sijaitse Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja, ja ettei se niin ollen lausu kaavasta.

3.2.5 Ehdotusvaiheessa saatu palaute

Täydentyy.

3.2.6 Yhteenveto kaavoituksen eri vaiheissa esitetyistä mielipiteistä

Täydentyy.

3.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaivokadun itäpuolella kaavan tavoite on erottaa Uppsalatalo ja tontilla sijaitseva puinen päiväkotirakennus eli Hämeenlinnan rouvasseuran talo omille tonteilleen sekä mahdollistaa uudet toiminnot muodostuvilla tonteilla. Samalla ratkaistaan rakennusten suojelutarpeet. Rouvasseuran talon käyttötarkoituksen mahdollisuuksia on tarkoitus laajentaa siten, että sinne voisi sijoittua päiväkotitoiminnan sijaan tai lisäksi myös asumista tai esimerkiksi liike-toimintaa.

Kaavamuutoksen tavoite on Kaivokadun länsipuolella mahdollistaa polttoaineen jakelupisteen rakentaminen Kaivokadun ja Turuntien kulmassa sijaitsevalle tontille. Turuntien katu- aluetta levennetään kiinteistön alueelle toteutuneen nykytilanteen mukaisesti, minkä lisäksi korttelinsisäiset ajoväylät on tarkoitus muuttaa katualueiksi. Kaivoparkin kiinteistö on mukana kaava-alueella sen tontilla sijaitsevan katualueeksi tavoitellun ajoväylän vuoksi.

4 Asemakaavan kuvaus

4.1 Sitova tonttijako

Kaavaan sisältyy sitova tonttijako. Erillinen tonttikartta lisätään kaavan asiakirjoihin ehdotusvaiheessa. Kaava-alueen kaikkien kiinteistöjen tunnuksot muuttuvat kaavan myötä.

Kiinteistö 109-1-22-1110 Kaivokadun itäpuolella jaetaan kiinteistöiksi 109-1-22-1 ja 109-1-22-2. Kanta-Hämeen hyvinvointialueen omistama tontti ja Uppsalatalo sijoittuvat muodostuvan kiinteistön 109-1-22-2 alueelle, ja kaupungin omistama Hämeenlinnan rouvasseuran talo jää muodostuvan kiinteistön 109-1-22-1 alueelle.

Kaivokadun länsipuolella korttelijako muuttuu uuden katualueen myötä, ja muodostuvat kiinteistöt 109-1-37-3 ja 109-1-38-1. Kaivoparkki sijoittuu muodostuvan tontin 109-1-37-3 alueelle, ja siitä eriytetään kulkuväylä katualueeksi. Polttoaineen jakelupisteen kiinteistö-tunnukseksi tulee 109-1-38-1.

4.2 Kaavan rakenne

Kaava-alue sijoittuu Hämeenlinnan keskustan jo rakennettuun ympäristöön, ja se jakautuu kahteen erityyppiseen osaan Kaivokadun itä- ja länsipuolille.

Kaivokadun itäpuolella nykyinen sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten alue (YS) jaetaan kahteen osaan. Uppsalatalon käytön mahdollisuuksia laajennetaan muuttamalla YS-alue sille jäävän uuden kiinteistön osalta yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Hämeenlinnan rouvasseuran tontille luodaan kaavalla uusi aluevarausmerkintä ALY-2: "Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue. Alueella sijaitsevan rakennuksen voi muuttaa asuinkäyttöön. Rakennukseen voidaan myös sijoittaa sinne luontevasti sopivia liiketiloja tai julkisia palveluita kuten päiväkotit. Käyttötarkoituksen sovittaminen taloon tulee tehdä rakennuksen arvoja kunnioittaen."

Kaivokadun länsipuolella nykyisen Kaivoparkin pysäköintilaitoksen aluevarausmerkintä pysyy entisellään yleisten pysäköintilaitosten korttelialueena (LPY-2). Kaivokadun ja Turuntien kulmassa sijaitsevalle uudelle tontille annetaan kaavalla merkintä LH: Huoltoasemarakennusten korttelialue. Varsinaista rakennusta sinne ei kuitenkaan saa rakentaa, vaan tontille mahdollistuu kaavan myötä niin sanotun polttoaineen jakelun kylmäaseman

perustaminen. Nykyisten kiinteistöjen pinta-alat pienenevät, kun niistä lohkaistaan nykyisellään tonttien alueille sijoittuvat ajoväylät uusiksi katualueiksi.

4.2.1 Mitoitus

Muodostuvien tonttien pinta-alat on määritetty maa-alueen määräalakauppojen ja vuokrasopimusten sekä nykyisten ajoväylien mukaan. Muodostuvan rouvasseuran talon kiinteistön 109-1-22-1 pinta-alaksi tulee 1480 m² ja Uppsalatalon kiinteistön 109-1-22-2 pinta-alaksi tulee määräalakaupan mukainen 2130 m². Muodostuvan huoltoasemakiinteistön 109-1-38-1 pinta-alaksi tulee vuokrasopimuksessa määritetty 1675 m². Nykyisen Kaivoparkin kiinteistön 109-1-37-3 pinta-alaksi jää katualueen eriyttämisen myötä 11925 m². Uutta katualuetta muodostuu hallinnollisesti 2084 m², mutta teknisesti kaikki siitä on jo kulkuväylinä rakennettu.

Kaivokadun itäpuolen kiinteistöillä rakennukset suojellaan, ja sen myötä päärakennusten rakennusalat ja kerrosluvut ovat kaavassa nykyisten rakennusten kerrosalojen ja korkeuksien mukaiset. Kiinteistölle 109-1-22-1 osoitetaan lisäksi 95 m² rakennusoikeutta uuden talousrakennuksen rakentamista varten.

Muodostuvien kiinteistöjen 109-1-22-1 ja 109-1-22-2 alueelle ei tällä hetkellä sijoitu lainkaan autopaikkoja. Kaavalla määrätään, että tonttien tulevan käytön mukaan osoittaa vähintään yksi autopaikka kutakin asuin-, palvelu- tai toimistorakennusten 120 k-m² kohti ja kutakin liikerakennuksen 85 k-m² kohti. Tonttien nykytilanteesta sekä niille kohdistuvasta rakennussuojelusta johtuen pysäköintiä voidaan järjestää 20 % kaupungin yleistä pysäköintinormia vähemmän. Autopaikat voidaan osoittaa tonttien sijaan joko osin tai kokonaan korkeintaan 300 metrin päässä oleviin pysäköintilaitoksiin.

Korttelin 22 tonttien käyttöön tulee rakennusten käytöstä riippuen osoittaa vähintään yksi polkupyöräpaikka kutakin asuinrakennuksen 40 k-m² kohti ja kutakin liike-, palvelu tai toimistorakennuksen 100 k-m² kohti.

Kaivokadun länsipuolelle ei osoiteta uutta rakennusalaa eikä uutta pysäköintiä.

4.2.2 Liikenne ja pysäköinti

Kaivokadun itäpuolella muodostuvien kiinteistöjen 109-1-22-1 ja 109-1-22-2 kulku järjestetään nykyiseltä paikalta yhteisen tonttiliittymän kautta. Liittymä sijoittuu muodostuvan kiinteistön 109-1-22-2 puolelle, ja kiinteistö 109-1-22-1 saa siihen rasiteoikeuden. Kiinteistöjen alueella ei tällä hetkellä ole lainkaan autopaikkoja, ja pysäköinti voidaan

vastaisuudessaakin osoittaa läheisiin pysäköintilaitoksiin korkeintaan 300 metrin päähän tonteista. Polkupyörille on osoitettava säilytystila tonteilta. Pysäköinnin määrästä on kerrottu tämän selostuksen kohdassa 4.2.1 Mitoitus.

Kaivokadun länsipuolella kaava-alueen läpi pääsee ajamaan Kaivoparkin ja kauppakeskus Goodmanin alemmille pysäköintitasoille. Ajoyhteydet sijoittuvat nykyisten kiinteistöjen alueille. Nämä kulkuväylät eriytetään kaavassa uusiksi katualueiksi. Kaivokadun länsipuolelle ei osoiteta uusia pysäköintijärjestelyjä.

4.2.3 Suojelu

Kaava-alueelle sijoittuville Uppsalatalolle ja Hämeenlinnan rouvasseuran talolle annetaan kaavalla rakennussuojelumerkinnot. Molemmat rakennukset on yleis- ja maakuntakaavassa jo aiemmin tunnistettu arvokkaiksi, ja kaavan valmisteluvaiheessa laaditun rakennushistoriaselvityksen myötä arvoja on tunnistettu vielä entistäkin vahvemmin. Kummallakin rakennuksella on sekä historiallisia, rakennushistoriallisia että kaupunkikuvallisia arvoja.

Uppsalatalolle annetaan kaavassa suojelumerkintä sr-10: "Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt on tehtävä siten, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Rakennuksen muutoksista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa."

Hämeenlinnan rouvasseuran talolle annetaan uusi suojelumerkintä sr-37: " Suojeltava rakennus, joka on historiallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennuksen korjaus- ja muutostyöt on tehtävä siten, etteivät nämä arvot heikkene. Korjaus- ja muutostöissä on erityisesti katujulkisivun osalta noudatettava säilyttävän korjaamisen periaatteita. Kaikki rakennuksen sisäänkäynnit tulee osoittaa rakennuksen länsipuolelle, nykyisen kuistin alueelle. Korjaus- ja muutostöistä on neuvoteltava vastaavan museoviranomaisen kanssa. "

Muodostuvan rouvasseuran talon kiinteistön 109-1-22-1 alueelle on kaavassa eritelty yksi kaupunkikuvan kannalta merkittävä puu, jota ei saa kaataa ilman pakottavaa syytä. Tämä vanha vaahtera sijoittuu Kaivokadun näkymään. Kaavalla määrätään säilytettäväksi myös Birger Jaarlin katua reunustava pihlajarivistö.

4.2.4 Palvelut

Kaava-alue sijaitsee Hämeenlinnan keskustassa olemassa olevan palvelurakenteen äärellä. Uutena palveluna kaava-alueelle mahdollistetaan polttoaineen jakeluaseman

rakentaminen. Hämeenlinnan rouvasseuran talon tontin uusi aluevarausmerkintä ALY-2 mahdollistaa myös uusien palveluiden sijoittumisen kiinteistön 109-1-22-1 alueelle.

4.3 Kaavan vaikutukset

4.3.1 Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennuksiin

Kaivokadun länsipuoli

Maakunta- ja yleiskaavassa historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi tunnistetut Uppsalatalo ja Hämeenlinnan rouvasseuran talo suojellaan. Molempien käytön mahdollisuuksia myös laajennetaan nykyisen ja viimeisimmän käytön lisäksi muihin niihin luontevasti sopiviksi käyttötarkoituksiin. Näin saadaan mahdollisimman hyvin taattua rakennusten säilyminen käytössä, mikä on usein paras edellytys sille, että rakennus pysyy hyvässä kunnossa.

Nyt vailla käyttöä olevan Hämeenlinnan rouvasseuran talon käyttömahdollisuuksia laajennetaan siten, että sinne vastaisuudessa voidaan sijoittaa päiväkotitoiminnan sijaan tai ohella myös muita julkisia toimintoja tai se voidaan muuttaa sinne sopivaan asuin-, liiket- tai toimistokäyttöön. Osoitetut toiminnot on mietitty rakennukseen luontevasti sopiviksi, ja aluevarausmerkinnällä määrätään, että käyttötarkoituksen sovittaminen taloon tulee tehdä rakennuksen arvoja kunnioittaen. Rakennus kestää jonkin verran muutosta, ja rakennussuojelumerkinnällä ohjataan sen kohdistamista. Uuden käytön mahdollisesti tarvitsevien uusien sisäänkäyntien sijoittelu ohjataan muutoksia parhaiten kestäväälle läntiselle pihajulkisivulle. Katujulkisivu, joka on kaupunkikuvallisesti kaikkein tärkein, ja joka on materiaalia myöten säilynyt isolta osin alkuperäisenä puolestaan kestää muutosta vähiten. Se mainitaan suojelumerkinnässä erikseen, ja sen korjaamisessa tulee noudattaa säilyttävän korjaamisen periaatteita. Kaikista muutoksista tulee neuvotella vastaavan museoviranomaisen kanssa.

Myös Uppsalatalon käytön mahdollisuuksia laajennetaan, vaikkei siihen tällä hetkellä kohdistukaan muutospainetta. Muuttamalla YS-alue Uppsalatalon tontin osalta laveammin yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), saadaan kuitenkin parhaiten taattua toiminnan jatkuminen rakennukseen sopivalla tavalla. Rakennus on rakentamisestaan lähtien toiminut yleisenä rakennuksena, ja sinne sopivat luontevasti sopivat luontevasti monet tällaiset toiminnot.

Uppsalatalon ja rouvasseuran talon piha-alueiden viihtyisyyttä ja käyttökelpoisuutta sekä hulevesien hallintaa edistetään istutettavilla alueenosilla sekä keskimääräistä löyhemmillä autopaikkavaatimuksilla, ja mahdollisuudella osoittaa pysäköinti tonttien ulkopuolelle. Muodostuvan kiinteistön 109-1-22-1 alueella sijaitseva Kaivokadun kaupunkikuvassa merkittävänä erottuva vaahtera saa kaavassa merkinnän, että sitä ei saa ilman pakottavaa syytä kaataa.

Kaivokadun itäpuoli

Polttoaineen jakelupisteelle osoitettava alueenosa sijoittuu kaupungin historiallisesti merkittävän sisääntuloväylän (Turuntie) tuntumaan lähelle valtakunnallisesti merkittävää Pikkutorin ympäristöä. Polttoaineen jakelupisteen toimintoja ohjataan kaavalla säätämällä rakennelmien sijaintia ja enimmäiskorkeuksia siten, etteivät ne osu suoraan Turuntieltä Pikkutorille suuntautuvalla näkymälinjalle. Kaavan yleismääräyksissä määrätään myös, että Turuntien näkymä tulee rakennelmien sijoittelussa huomioida. Muodostuva kiinteistö 109-1-38-1 sijaitsee pääosin useita metrejä Turuntien pintaa matalammalla, mikä pienentää vaikutusta maisemassa. Kiinteistön kaivokadun puoleiselle reunalle osoitetaan alueenosa, jonne tulee istuttaa puita ja pensaita.

4.3.2 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavalla muodostuva uusi katualue on liikenneväylänä jo nyt käytössä, ja sitä käyttävät suuret Kaivoparkkiin ja Goodmanin pysäköintitasolle suuntautuvat liikennemäärät. Liikenne alueella lisääntyy polttoaineen jakelupisteelle osoitettavan alueen myötä jonkin verran. Se ei kuitenkaan muuta tilannetta merkittävästi. Kaivokadun itäpuolen muutoksilla ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen.

4.3.3 Vaikutukset tekniseen huoltoon

Alue sijaitsee olevien verkostojen äärellä, ja voi hyödyntää niitä.

Liikenneväylien huoltaminen selkeytyy, kun nyt kahden eri omistajan omistamien kiinteistöjen alueilla sijaitseva ajoväylä muuttuu kaupungin katualueeksi.

4.3.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön, sillä kaava-alue sijoittuu rakennetulle keskusta-alueelle. Kaavassa kuitenkin edistetään vehreyden säilymistä määräämällä istutettavista alueenosista sekä säilytettävistä puista.

4.3.5 Vaikutukset terveyteen

Melu

Alueelle kantautuu jonkin verran melua moottoritieltä ja muilta katualueilta. Kaivokadun itäpuolelle määrätään osoitettavaksi riittävä määrä melulta suojattua ulko-oleskelualueutta, mikäli ALY-2-alueelle sijoitetaan asumista tai päiväkotitoimintaa. Tontille on merkitty rakennusala Kaivokadun suuntaisen talousrakennuksen rakentamiselle, jolla melua voidaan hallita. Alueella sijaitsevat päärakennukset ovat jo olemassa, eikä niiden melutilanne kaavan myötä muutu.

Kaivokadun länsipuolella melu on kovempaa, mutta polttoaineen kylmäasema ei toimintona ole melulle herkkä.

Liikenneturvallisuus

Liikenne Kaivokadun länsipuolella lisääntyy polttoaineen jakelupisteen mahdollistamisen myötä jonkin verran. Sitä ympäröivien katualueiden liikennemäärät ovat kuitenkin jo nykyisellään suuret, eikä liikenneturvallisuus muutoksen myötä merkittävästi heikkene. Liikenneturvallisuutta on huomioitu muun muassa lisäämällä alueelle liittymäkieltoja ja määrittämällä uusien rakennelmien sijoittelu siten, etteivät ne osu liikenteen näkemäalueille. Kaivokadun itäpuolen muutoksilla ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenneturvallisuuteen.

Maaperä

Maaperästä löytynyt pilaantunut maa-aines (arseeni ja PAH-yhdisteet) sijoittuu alueelle, jonne sijoitetaan kaavassa polttoaineen jakelupiste. Toiminto on luonteeltaan sellainen, ettei pilaantunut maa-aines aiheuta sille haittaa.

4.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Pienennös kaavakartasta sekä luettelo kaavamerkinnoista ja -määräyksistä on esitetty tämän selostuksen liitteessä 1.

4.5 Nimistö

Kaavaan sisältyy yksi uusi katualue, jonka nimeksi esitetään Parkkikuja.

5 Asemakaavan toteutus

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaava tulee lainvoimaiseksi, kun se on hyväksymispäätöksen ja siihen liittyvän valitusajan jälkeen kuulutettu. Tämän jälkeen voidaan alkaa toteuttaa asemakaavan mahdollistamia muutoksia.

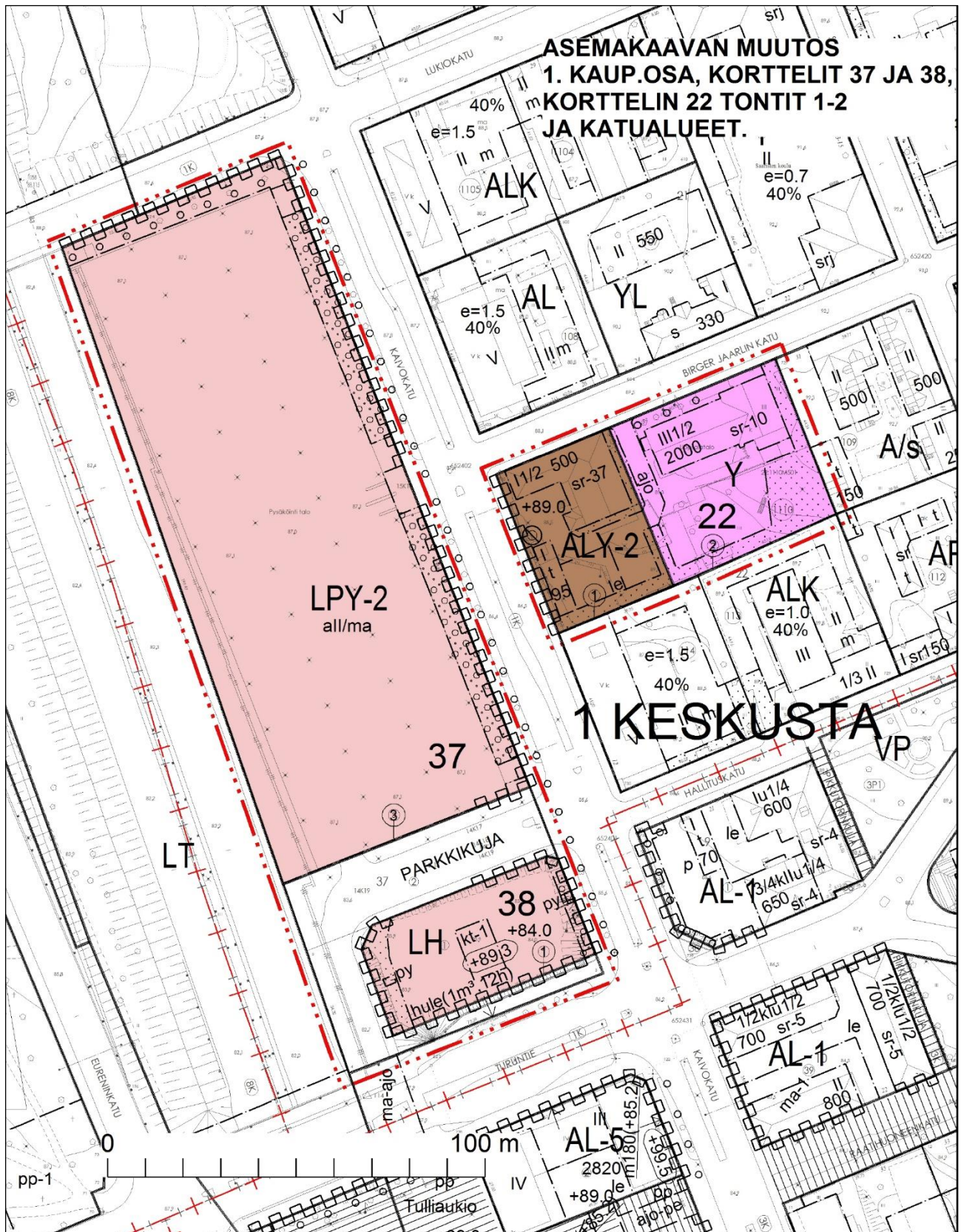
Kaavaan sisältyy sitova tonttijako. Tontit voidaan lohkoa, kun kaava on lainvoimainen.

Hämeenlinnassa 11. päivänä lokakuuta 2025

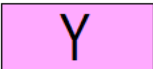
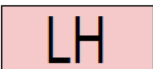
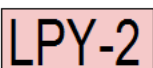
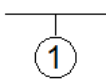
Hannes Häkkinen

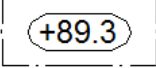
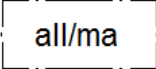
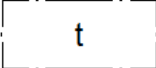
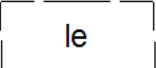
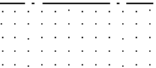
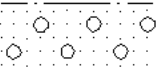
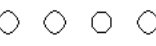
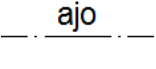
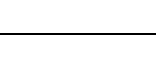
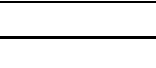
kaavoituspäällikkö

Liite 1: Kaavakartan pienennös sekä asemakaavamerkinnot ja -määräykset



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Kuva	Selitys
	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue. Alueella sijaitsevan rakennuksen voi muuttaa asuinkäyttöön. Rakennukseen voidaan myös sijoittaa sinne luontevasti sopivia liiketiloja tai julkisia palveluita kuten päiväkotia. Käyttötarkoituksen sovittaminen taloon tulee tehdä rakennuksen arvoja kunnioittaen.
	Yleisten rakennusten korttelialue.
	Huoltoasemarakennusten korttelialue.
	Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue. Alueen autopaikoista 50% voidaan käyttää ydinkeskustan korttelialueiden pysäköintitarvetta varten erillisten sopimusten mukaisesti. Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Rakennusten julkisivujen ja kattojen suunnittelussa sekä materiaalien valinnassa on kiinnitettävä erityistä huomiota ratkaisujen sovittamiseen ympäristöön.
	3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
1 KESK	Kaupunginosan numero ja nimi.
22	Korttelin numero.
PARKKIKUJA	Kadun nimi.
500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
+84.0	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
	Katoksen ylimmän kohdan korkeusasema.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa pihakannen tai maanalaisen pysäköintilaitoksen. Merkin­nän roomalainen luku ilmoittaa päällekkäisten pysäköintitasojen enimmäismäärän.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Istutettava alueen osa.
	Istutettava alueenosa, jolle on istutettava puita ja pensaita.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Ajoyhteys.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt on tehtävä siten, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Rakennuksen muutoksista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

sr-37	Suojeltava rakennus, joka on historiallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennuksen korjaus- ja muutostyöt on tehtävä siten, etteivät nämä arvot heikkene. Korjaus- ja muutostöissä on erityisesti katujulkisivun osalta noudatettava säilyttävän korjaamisen periaatteita. Kaikki rakennuksen sisäänkäynnit tulee osoittaa rakennuksen länsipuolelle, nykyisen kuistin alueelle. Korjaus- ja muutostöistä on neuvoteltava vastaavan museoviranomaisen kanssa.
	Kaupunkikuvan kannalta merkittävä puu, jota ei saa kaataa ilman pakottavaa syytä.
hule(1m ³ ,12h)	Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevat hulevedet tulee viivyttaa kiinteistöllä. Suluissa olevan lukusarjan ensimmäinen luku ilmoittaa viivyttämiseen vaadittavien viivytyspaineiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden kuutiometreinä vettä läpäisemättömän pinnan kutakin 100 m ² kohti. Toinen luku ilmoittaa ajan tunteina, jonka kuluessa viivytyspaineiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä täyttymisestään. Järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
py	Alueen osa, jolle saa sijoittaa mainospylonin/liikemerkin.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:**RAKENNUKSET, RAKENNELMAT JA MAINOSLAITTEET****ALY-2 ja Y-alueet:**

ALY-2-alueelle sijoitettavan talousrakennuksen tulee olla tyyliltään tontin päärakennukseen sopiva, mutta siihen nähden alisteinen. Talousrakennuksen harjakorkeus ei saa ylittää päärakennuksen matalimman rakennusosan harjakorkeutta.

ALY-2- ja Y-alueille rakennettavien katosten ja rakennelmien on sovittava luontevaksi osaksi suojeltujen rakennusten ympäristöä.

LH-alue:

Polttoaineen jakelupisteen katoksen saa sijoittaa ainoastaan kaavassa sille merkitylle alueelle.

Mainospyloneja saa sijoittaa ainoastaan niille erikseen merkityille paikoille, eikä niiden korkein kohta saa ylittää korkeusasemaa +94.0.

Rakennelmien sijoittelussa ja ulkomuodossa on huomioitava Turuntien näkymä.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Korttelin 22 tonttien käyttöön tulee rakennusten käytöstä riippuen osoittaa vähintään yksi autopaikka

- kutakin asuin-, palvelu- tai toimistorakennuksen 120 k-m2 kohti
- kutakin liikerakennuksen 85 k-m2 kohti

Autopaikat voidaan osoittaa enintään 300 metrin päässä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.

Korttelin 22 tonttien käyttöön tulee rakennusten käytöstä riippuen osoittaa vähintään yksi polkupyöräpaikka

- kutakin asuinrakennuksen 40 k-m2 kohti
- kutakin liike-, palvelu- tai toimistorakennuksen 100 k-m2 kohti

MELU

Mikäli ALY-2 -alueelle sijoitetaan asumista tai päiväkotitoimintaa, on pihalle osoitettava riittävä määrä melulta suojattua ulko-oleskelualueita.

LPY-2 -alueella pysäköintilaitoksen läntisen julkisivun on oltava rakenteeltaan liikennemelua absorboiva.

HULEVEDET

ALY-2- ja Y-alueilla hulevesien määrää tulee vähentää välttämällä piha-alueiden pinnoittamista vettäläpäisemättömillä materiaaleilla. Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla.

LH-alueella harjoitettavasta toiminnasta johtuvat hulevesien epäpuhtaudet on erotettava ennen vesien johtamista kaupungin hulevesijärjestelmään. Hulevesiä ei saa ohjata suoraan avo-ojiin vaan sitä tulee viivyttaa tontilla. Hulevesien käsittelytapa tulee esittää erillisessä suunnitelmassa rakennuslupavaiheessa.

VIHERYMPÄRISTÖ

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueena tai pysäköintipaikkoina, on istutettava. Olemassa olevaa kasvillisuutta on pyrittävä säilyttämään.

Istutettavien puiden ja pensaiden valinnassa ja sijoittelussa on huomioitava liikenteen näkemäalueet.

ASEMAKAAVASSA HYVÄKSYTÄÄN SITOVA TONTTIJAKO KORTTELIN 22 TONTILLE 1 JA 2, KORTTELIN 37 TONTILLE 3 JA KORTTELIN 38 TONTILLE 1.
