

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Wetterhoffin korttelin 4-12 tontteja 4, 5 ja 7 sekä korttelia 4-13 koskeva asemakaavan muutos



KAAVANRO:
2630

HML/2219/10.02.03.01/2023

Asemakaavan muutos: 2630

SISÄLLYS:

| | |
|--|-----------|
| 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT | 3 |
| 1.1 TUNNISTETIEDOT | 3 |
| 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI..... | 4 |
| 1.3 KAAVAN TARKOITUS..... | 4 |
| 1.4 LIITTEET | 5 |
| 1.5 MUUT KAAVAN LAADINTAAN LIITTYVÄT AINEISTOT | 5 |
| 2 TIIVISTELMÄ | 5 |
| 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET..... | 5 |
| 3 LÄHTÖKOHDAT | 6 |
| 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA | 6 |
| 3.2 SUUNNITTELUKILANNE | 14 |
| 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 19 |
| 4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE, KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET | 19 |
| 4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ | 21 |
| 5.1 KAAVAN RAKENNE..... | 26 |
| 5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN..... | 28 |
| 5.3 ALUEVARAUKSET | 28 |
| 5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET | 30 |
| 5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT | 33 |
| 5.6 TONTTIJAKO..... | 33 |
| 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS | 34 |

| | |
|---------|---|
| LIITE 1 | Asemakaavan seurantalomake |
| LIITE 2 | Asemakaavaehdotus, pienennös, kaavamerkinnot ja -määräykset |
| LIITE 3 | Vuorovaikutusraportti |

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 19. PÄIVÄNÄ TOUKOKUUTA 2026 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Wetterhoffin korttelin 4-12 tontit 4, 5 ja 7 sekä kortteli 4-13

Asemakaavan muutos, kaava nro 2630

Kaava-alueen määrittely:

Asemakaavan muutos koskee Hämeenlinnan 4. kaupunginosan korttelin 12 tontteja 3,5 ja 28 sekä kortteliä 13 ja niihin liittyviä katualueita.

Kaavan laatija:

Arkkitehti Tuula Leppämäki

Yhteystiedot:

Hämeenlinnan kaupunki

Kaupunkirakennepalvelut/kaavoitus

PL 31

13100 Hämeenlinna

Vireilletulopvm.:

Kaavoituskatsaus 2022

| | | |
|-----------------------------------|-----------|--------------|
| Kaupunkirakennelautakunta: | 21.1.2025 | luonnos |
| Kaupunkirakennelautakunta: | 13.5.2025 | ehdotus |
| Kaupunkirakennelautakunta: | 16.9.2025 | hyväksyminen |
| Kaupunginhallitus: | 26.1.2026 | hyväksyminen |
| Kaupunginvaltuusto: | 9.2.2026 | hyväksyminen |
| Kaupunkirakennelautakunta: | 19.5.2026 | hyväksyminen |
| Kaupunginhallitus: | | |
| Kaupunginvaltuusto: | | |

1.4 LIITTEET

1. Tilastolomake
2. Kaavaehdotus
3. Vuorovaikutusraportti

1.5 MUUT KAAVAN LAADINTAAN LIITTYVÄT AINEISTOT

1. Rakennushistoriaselvitys, BST-Arkkitehdit Oy 2011
2. Rakennushistoriallinen selvitys: Rakennusten dokumentointi ja arvotus 2012
2. Rakennushistoriaselvityksen liite sisätilojen osalta, BST-Arkkitehdit Oy 2024
3. Tie- ja raideliikenteen meluselvitys, Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaava 2035, Promethor 2017

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Fredrika Wetterhoff -säätio on 7.4.2022 jättänyt kaupungille Palokunnankadulla sijaitsevan Fredrika-talon myyntiä koskevan ennakkokantapyyntö ja anomuksen kiinteistöä koskevan asemakaavan muuttamisesta. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 16.5.2022 päättänyt osaltaan hyväksyä Fredrika Wetterhoff -säätion esityksen kiinteistön myynnin käynnistämisestä ja lähettänyt asian edelleen kaupunkirakenteen toimialalle valmisteltavaksi.

Samassa yhteydessä korttelien 4-12 ja 4-13 Palokunnankadun varressa sijaitsevat, tontteihin kuuluvat pysäköintitaskut liitetään viereiseen katualueeseen. Toimenpide on ollut vireillä vuodesta 2014. Samalla koko suunnittelualueen kaavamerkinnot päivitetään. Uudella kaavalla voidaan korvata kokonaan 8 vanhaa asemakaavaa.

Hyväksymiskäsittelyssä 9.2.2026 kaupunginvaltuusto päätti poistaa kaavasta Wetterin rakennukseen kohdistuvan sr-38-rakennussuojelumerkinnot. Lupa- ja valvontavirasto antoi asiasta oikaisukehotuksen, sillä kaavoitusmenettelyssä oli tapahtunut menettelyvirhe, kun asemakaavaa ei ole asetettu uudelleen nähtäville, kun kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville. Lisäksi Lupa- ja valvontavirasto katsoi, että hyväksytty kaava ei täytä Alueidenkäyttölain 54 §:n mukaisia sisältövaatimuksia ja vaati suojelumerkinnot palauttamista kaavaan. Kaupunki päätti poistaa kaavasta kyseisen KT-tontin sekä siihen liittyvän LPA-alueen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa ruutukaava-alueella, missä rakennuskanta on vaihtelevaa. Palokunnankadulla on säilynyt jonkin verran vanhoja rakennuksia, mutta suurin osa on korvattu 1970-80-lukujen kerrostaloilla, joiden katutasossa on liiketilaa ja ylemmissä kerroksissa asumista.

Keskustan alueella on runsaasti työpaikkoja ja palveluita. Hämeenlinnan kaupungintalo Wetteri sijaitsee samassa korttelissa ja linja-autoasema viereisessä. Lähin elintarvikekauppa on 0,5 km päässä, kaupan suuryksikkö 0,7 km:n etäisyydellä ja uimahalliin on 0,4 km. Lähimpään päiväkotiin on matkaa 0,9 km, alakoulu on Myllymäessä (1,5 km), yläkoulu Verkatehtaalla (0,8 km) ja lukio Kaurialassa (1,3 km).

Suunnittelualue sijaitsee linja-autoaseman vieressä hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Rakennettu ympäristö

Wetterhoff

Palokunnankatu 9 ja Wetterhoffinkatu 4 (12-5 ja 12-28)

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

vanhat rakennukset siirtyivät Fredrika Wetterhoff-säätiön hallintaan. Muotoilun koulutus siirrettiin HAMKin kampukselle Visamäkeen 2008. Nykyään uudisrakennuksessa on muun muassa Hämeenlinnan kaupungin tiloja ja toimistoja.



Kuva 3. Fredrika-talon ensimmäinen vaihe ("Työkoulu Palokunnankadulla").

Kuva 4. Fredrika-talo Vanajaveden suunnasta ("Hanna-opisto rannasta").



Kuva 5. "Hanna-opiston" eli Fredrika-talon pääty.

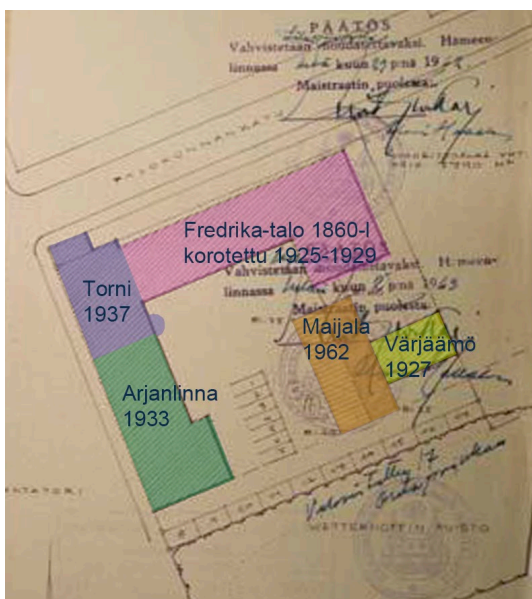
Kuva 6. Fredrika-talo pihalta päin. Siellä on sijainnut kasvimaa.



Kuva 7. Wetterhoffin rakennuksia Hämeensaaren suunnasta 1930-luvulla, kun Arjanlinna on rakennettu.



Kuva 8. Wetterhoffin rakennukset 1930-luvun lopulla, jolloin Arjanlinna ja Värjäämö sijaitsivat vielä veden äärellä. Kuva 9. Vanhan osan nykyinen 3-kerroksinen fasadi.



Kuva 10. Vuoden 1962 asemapiirroksessa näkyvät kaikki Wetterhoffin silloiset rakennukset. Kuva 11. Ilmakuva Wetterhoffin korttelista ennen Värjäämön ja Majjalan purkamista.

Palokunnankatu 3, 5 ja 7

Palokunnankatu 3 (109-4-13-10), As Oy Hämeenlinnan Hopeakulma. 6-kerroksinen asuinkerrostalo on rakennettu 1981. Käyttötarkoituksmerkintä AL, rakennusoikeus 3900 k-m², käytetty kerrosala 3900 k-m².

Palokunnankatu 5 (109-4-13-9), As Oy Joutsenranta. Kolme asuin- ja liikerakennusta on rakennettu vuosina 1978-1981. Käyttötarkoituksmerkintä ALK, kerroksia 3-6.

Rakennusoikeus 9300 k-m², käytetty kerrosala 7044 k- k-m².

Palokunnankatu 7 (109-4-12-7), As Oy Salakkaranta. Kolme kerrostaloa on rakennettu vuonna 1974. Käyttötarkoituksmerkintä ALK, kerroksia 1-6. Rakennusoikeus 9300 k-m², kerrosalaa käytetty 9300 k-m².



Kuva 13. Palokunnankatu 3.



Kuva 14. Palokunnankatu 5.



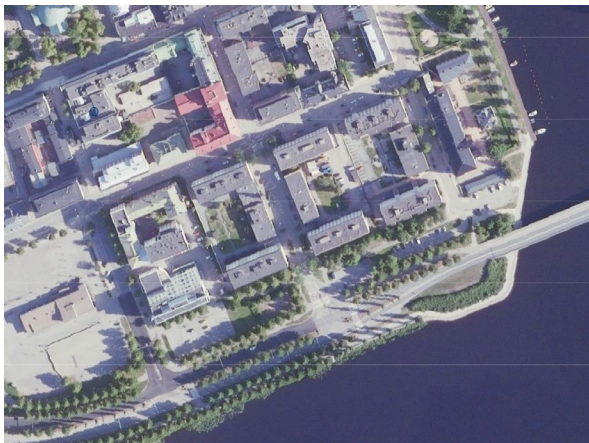
Kuva 15. Palokunnankatu 7.



Kuva 16. Arvi Karistonkatu 1a ja takana 1b.

Arvi Karistonkatu 1a (109-4-13-6), As Oy Hopearanta. Asuinkerrostalo on rakennettu 1979, käyttötarkoitusmerkintä ALK, kerroksia 6. Rakennusoikeus 3900 k-m², kerrosalaa käytetty 3900 k-m².

Arvi Karistonkatu 1b (109-4-13-7), omistaa Hämeenlinnan kaupunki. Toimistorakennus on rakennettu 1981, käyttötarkoitusmerkintä AL, kerroksia 1/3 III. Rakennusoikeus 2220 k-m², kerrosalaa käytetty 2000 k-m².



Kuva 18. Ortokuva suunnittelualueesta.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu linja-autoaseman tonttiin ja aluetta sivuava Palokunnankatu on joukkoliikennekatu, jonka kautta kulkevat useat kaupungin bussireitit. Eteläpuolella kulkee kokoojakatuluokkainen Paasikiventie, mutta väliin jää puustoinen virkistysalue- ja pysäköintialuevyöhyke. Poikittaiset kadut, Rauhankatu ja Arvi Karistonkatu ovat suunnittelualueen kohdalla luokaltaan asuntokatuja.

Pysäköinti

Suunnittelualueella on voimassa eri ikäisiä ja toisistaan poikkeavia kaavamääräyksiä pysäköintiin liittyen. Sen lisäksi osa asunto-osakeyhtiöistä on tehnyt erillisiä sopimuksia kaupungin kanssa ja keskenään pysäköinnin järjestämisestä tonteilla ja katualueilla.

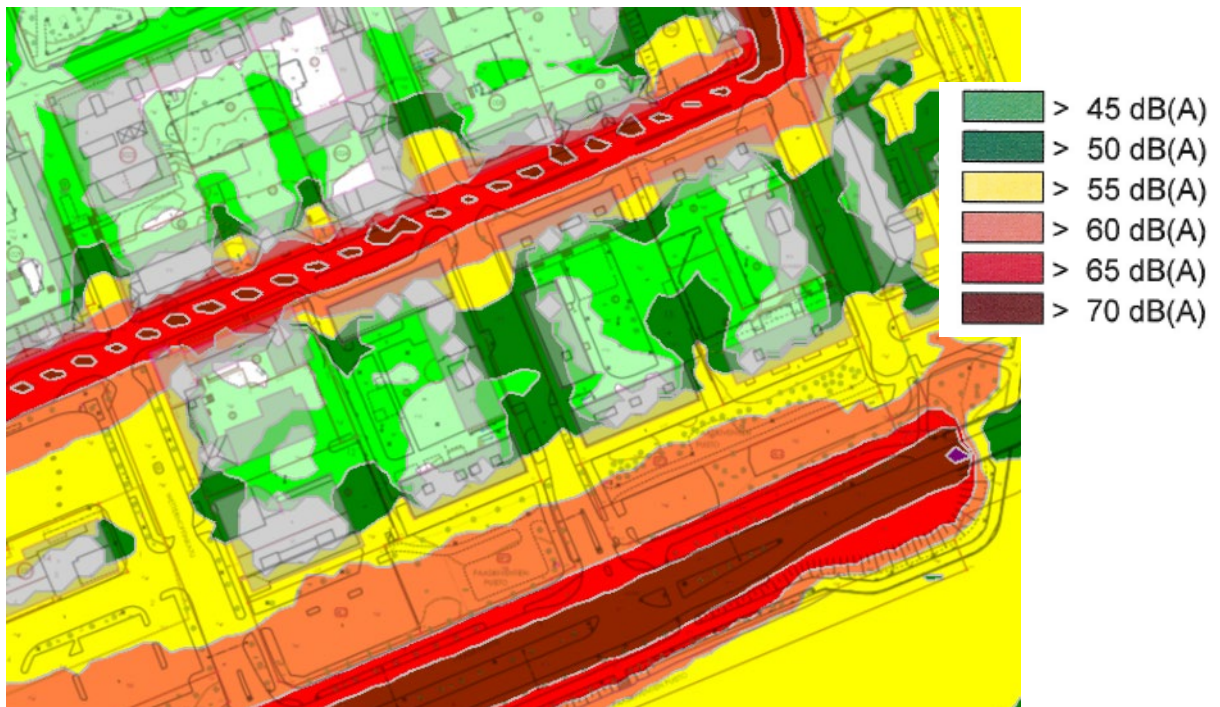
Tekninen huolto

Suunnittelualue on valmiiksi rakennettu ja kiinteistöt on liitetty kaupungin infraan.

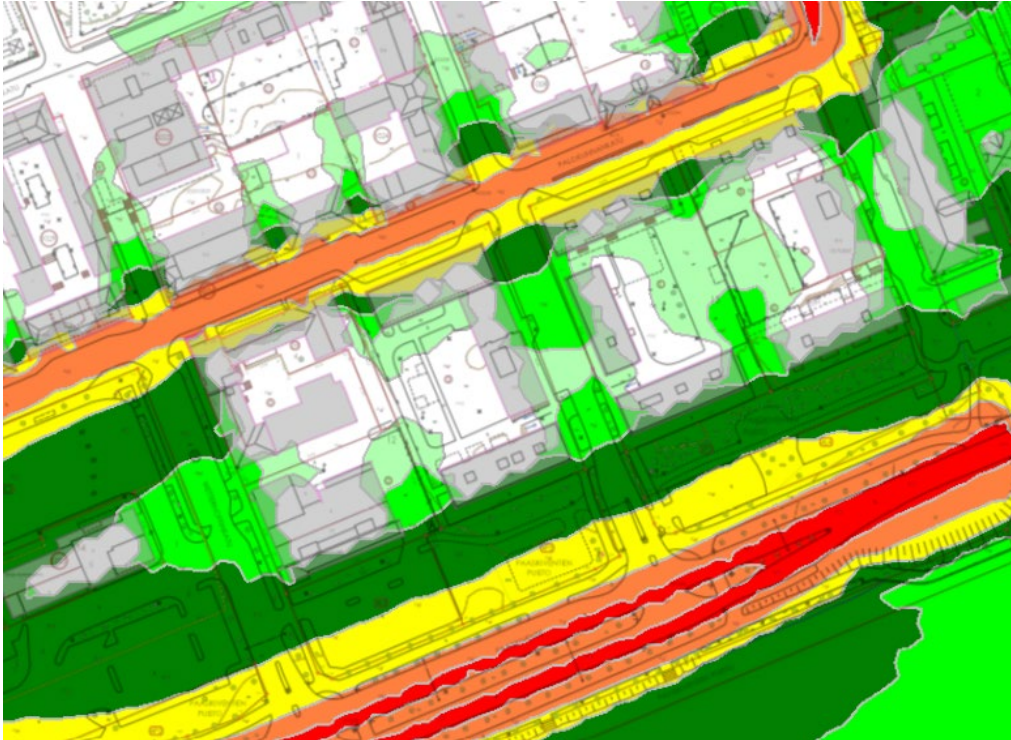
Ympäristöhäiriöt

Melu

Paasikiventie ja Palokunnankatu aiheuttavat ajoneuvomelua alueella. Paasikiventien puolelta kerrostalojen julkisivuihin kohdistuu päiväaikaan yli 55 db(A) melu ja Palokunnankadun puolelta pääosin yli 60 db(A), mutta Fredrika-talon kohdalla jopa yli 65 db(A). Korkeat rakennukset torjuvat kuitenkin tehokkaasti melua siten, että korttelien sisäpihoille muodostuu melutasoiltaan ohjearvojen mukaista oleskelualueutta. Yömelu Paasikiventien puolella ylittää 50 dbA ja Palokunnankadulla 55 dbA.



Kuva 19. Päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ ennustevuoden 2040 liikenteellä.



Kuva 20. Yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ ennustevuoden 2040 liikenteellä.

Pilaantuneet maat

Maaperän tilan tietojärjestelmässä (MATTI) on alueella kaksi kohdetta, joiden osalta on maarakentamisen tai maankäytön muutosten yhteydessä oltava yhteydessä valvontaviranomaiseen. Tietojärjestelmän mukaan Palokunnankatu 10:ssä on ollut kasvihuonetoimintaa, joka on päätynyt 1940. Maaperän tilasta ei ole tutkimustietoja. Ohjeistus on, että maarakentamisessa tai maankäytön muutoksissa tulee ottaa yhteys valvontaviranomaiseen. Tietojärjestelmän kartalla piste on kuitenkin Palokunnankadun vastakkaisella puolella numero 7 kohdalla, tätä tukee myös ilmakuvista saatu informaatio, joten kohde on tulkittu siihen.

Wetterhoffinkatu 4:ssä on käsitelty tekstiilejä vuoteen 2000 saakka. Kiinteistöillä on tutkittu pimaa vuosina 2011-2012 ja aluetta on kunnostettu 2014. MATTI-järjestelmän tietojen mukaan katualueen ja tontin reunojen kunnostuksen yhteydessä alueelta on poistettu maa-ainesta ja jätettä (kivenlohkareita, betoniromua, asfalttia, kaukolämpöputkia) 428 kuutiota ja 150 kuutiota vettä. As Oy Arjanlinnan seinärakenteisiin valettu betonilaatta, jonka arveltiin olleen vanhan öljysäiliön pohjarakenne, on jätetty paikoilleen, koska sen poistamisen arveltiin voivan heikentää rakennuksen perustuksia. Alapuolisia öljypitoisuuksia ei päästy tarkastamaan. Laatan päällä ollut öljypitoinen maa-aines poistettiin kaivamalla. MATTI-tietojärjestelmän mukaan nykyinen maankäyttö ei velvoita maaperän puhdistamiseen,

mutta tulevan maarakentamisen tai maankäytön muutoksen yhteydessä täytyy olla yhteydessä valvontaviranomaiseen.

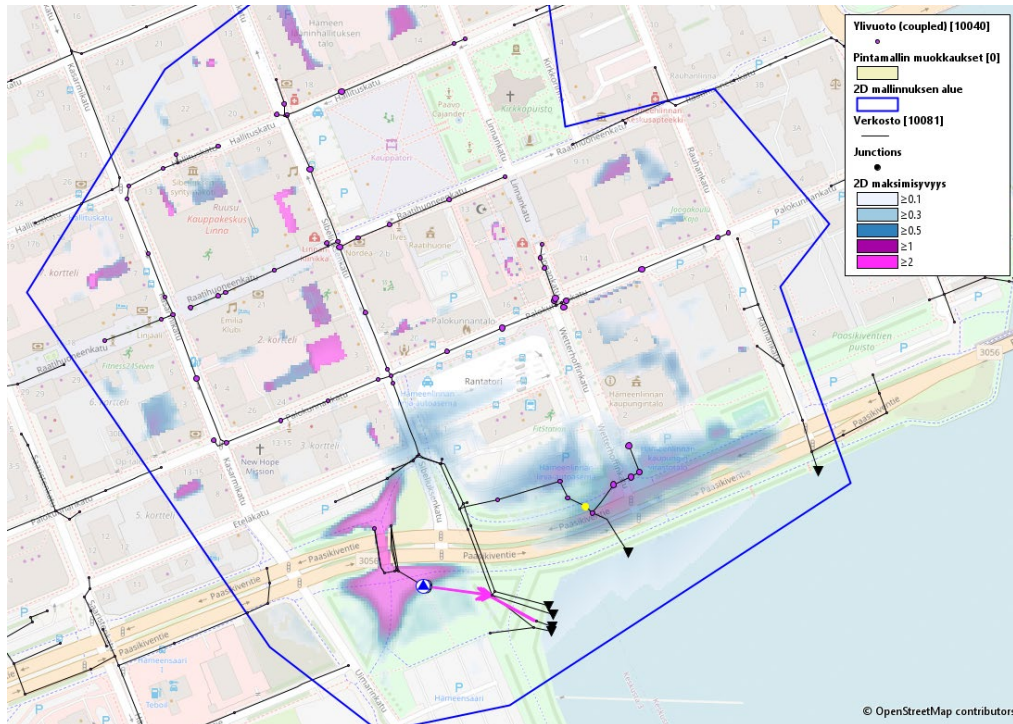
Tulvaherkkyys

Hulevesiviemäri tulvii aika ajoin Palokunnankadun ja Wetterhoffinkadun risteyksessä. Siitä vesi päätyy Wetterhoffinkatua pitkin Paasikiventien risteykseen, mistä ei ole pintatulvareittia eteenpäin. Kerran viidessä vuodessa toistuvalla rankkasateella veden syvyys maanpinnalla on keskimäärin 0,3 m, mutta osittain syvempikin. Harvinaisen, kerran sadassa vuodessa tapahtuvan rankkasateen mallinnus on myös liitteenä. Linja-autoaseman lähistön tulvimista voidaan vähentää käyttämällä suunnittelualueella läpäiseviä pinnoitteita, mikä pienentää hulevesien muodostumista. Kansipihojen ja nykyisen tiiviin maankäytön takia läpäisevän pinnan lisääminen on kuitenkin vaikeaa. Läpäiseviä päällysteitä suositellaan lisärakentamisen ja piharemonttien yhteydessä.

Jos maankäyttö tulvivilla alueilla Paasikiventien varressa linja-autoaseman kohdalla muuttuu, pitäisi ongelma hulevesien johtamisen osalta ratkaista. Vaihtoehtoina ovat pintatulvareitin parantaminen nostamalla tulvivan alueen tasausta siten että vesi ei lammikoituisi, tai uuden tulvamitoitetun putken rakentaminen Paasikiventien ali suoraan vesistöön. Pintatulvareitti olisi parempi, koska se toimisi aina riippumatta sateen toistuvuudesta. Putken ei välttämättä saa tarpeeksi peitesyvyyttä sillä nykyiset kaivotkin ovat vain hieman yli 1 metriä syviä. Nykytilassa tulviminen ei ylety rakennuksiin.



Kuva 21. 1/5a 30 min sade.



Kuva 22. 1/100a 30 min sade.

Maanomistus

Hämeenlinnan kaupunki omistaa kaavamutosalueeseen kuuluvan katualueen sekä keltaisella merkityt alueet, jotka ovat vuokralla. Muilta osin alue on yksityisessä omistuksessa.



Kuva 23. Maanomistus.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Ympäristöministeriön määrittelemien alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

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

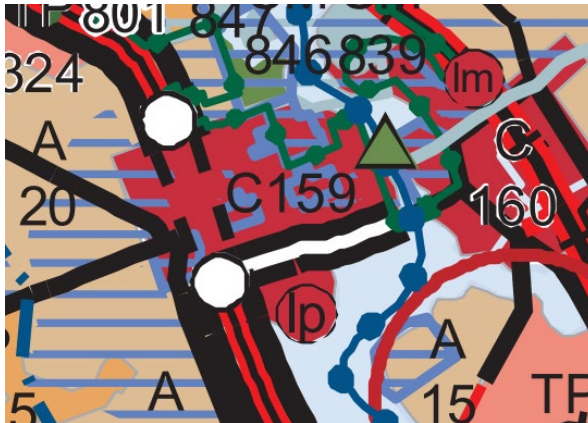
Tässä kaavassa tavoitteena on hyvän elinympäristön ja kestävä kehityksen edistäminen.

Maakuntakaava

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on tullut voimaan vuonna 2019. Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C159).

Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaavassa 2035 suunnittelualue on merkitty Liike- ja toimistopainotteiseksi keskustatoimintojen alueeksi (CK) ja Asuntopainotteiseksi keskustatoimintojen alueeksi (CA).



Kuva 24. Ote Kanta-Hämeen maakuntakaavasta 2040.



Kuva 25. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035.

Asemakaava

Alueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat: 790 (23.9.1970), 1176 (23.6.1976), 1474 (18.8.1981), 1499 (9.2.1981), 1581 (10.5.1982), 1807 (9.9.1985) ja 2479 (10.9.2012).

Suurella osalla suunnittelualueesta on edelleen voimassa vanhoja kaavoja, joskin useita kaavamuutoksia on tehty vuosien varrella. Osa vanhoista kaavamerkinnoistä on vanhentunut ja niiden sisältö poikkeaa kaupungin tämänhetkisistä suunnittelutavoitteista.

Sopimukset ja niiden tausta

Alueen asemakaavassa vuodelta 1970 (ak 790) on tonteille 12-7, 13-6, 13-7, 13-9 ja 13-10 merkitty kiinteistön omien autopaikkojen lisäksi yleisten autopaikkojen rakennusvelvoite. Sisäasiainministeriö on kuitenkin asemakaavan muutoksen vahvistuttua todennut, ettei tällaista asemakaavamääräystä olisi voinut vahvistaa ja ehdotti kaupunkia sopimaan pysäköintijärjestelyistä suoraan kiinteistönomistajien kanssa. Kiinteistönomistajat anoivat vuonna 1976 yhdessä kaavamuutosta, joka myös toteutettiin (ak1176). Vuonna 1976 solmittiin autopaikkoja koskevat kahden väliset sopimukset kaupungin ja nykyisten As Oy Salakkaranta, As Oy Joutsenranta, As Oy Hopearanta ja As Oy Hopeakulma välillä. Lisäksi asunto-osakeyhtiöt ovat tehneet autopaikkoja koskevia erillissopimuksia keskenään.

Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt

Fredrika-talo, Arjanlinna, Torni sekä Wetteri sisältyvät Hämeen liiton tekemään maakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventointiin vuodelta 2019. Kohteet löytyvät lisäksi julkaisuista Rakennettu Häme (Hämeen liitto 2003) sekä Kyliä ja kortteleita, Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvitys, Putkonen&Ivars 2003).

Fredrika-talon rakennushistoriaselvitys

Fredrika-talo sisältyy Wetterhoffin rakennushistoriaselvitykseen, joka on laadittu BST-Arkkitehtien toimesta (26.5.2011). Selvitystä on täydennetty 14.2.2012 täydennetyllä Rakennusten dokumentointi ja arvotus -osioilla. Sisätilojen osalta on tehty 17.5.2024 päivätty lisäselvitys. Selvityksissä todetaan, että Wetterhoffin talo on rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, mutta sen pitkän olemassaolon aikana on tapahtunut paljon muutoksia. Rakennuksen ulkokuori on säilynyt pääasiassa hyvin. Muutokset ja lisäykset on sovitettu olemassa olevaan arkkitehtuuriin. Rakennuksen sisätiloissa muutokset ovat olleet suurempia, ja ne ovat vaikuttaneet rakennuksen tilajärjestelyihin.

Kaupunginmuseo on esittänyt, että mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan uusimaan, tulee lähtökohdaksi ottaa alkuperäinen ratkaisu. Lattiamateriaalit, porrashuone, kantavat rakenteet ja ristiholvit tulee säilyttää alkuperäisen mukaisina. Alkuperäiset tai sellaiseen verrattavat rakennusosat, kuten ikkunat, ovet, uunit ja jalkalistat tulee säilyttää. Ikkunoita

uusittaessa tulee noudattaa alkuperäistä puitejakoa ja profiilileveyttä. Esteettömyyttä parantavat ja esimerkiksi sisääntulon toiminnallista ja tilallista jäsennystä kohentavat muutokset tulee suunnitella sisätilojen ominaispiirteitä kunnioittaen. Korjaus- ja muutostöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

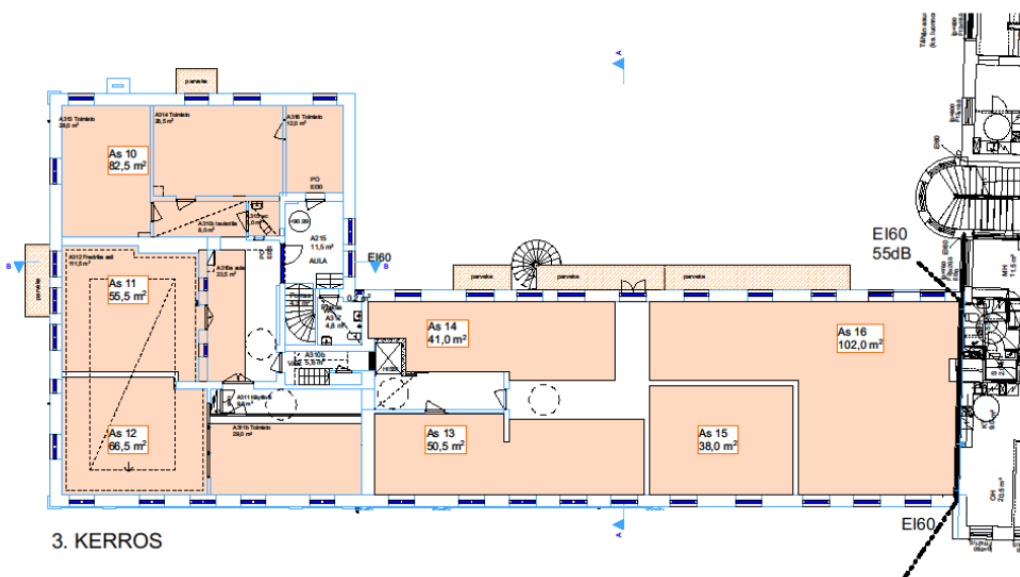
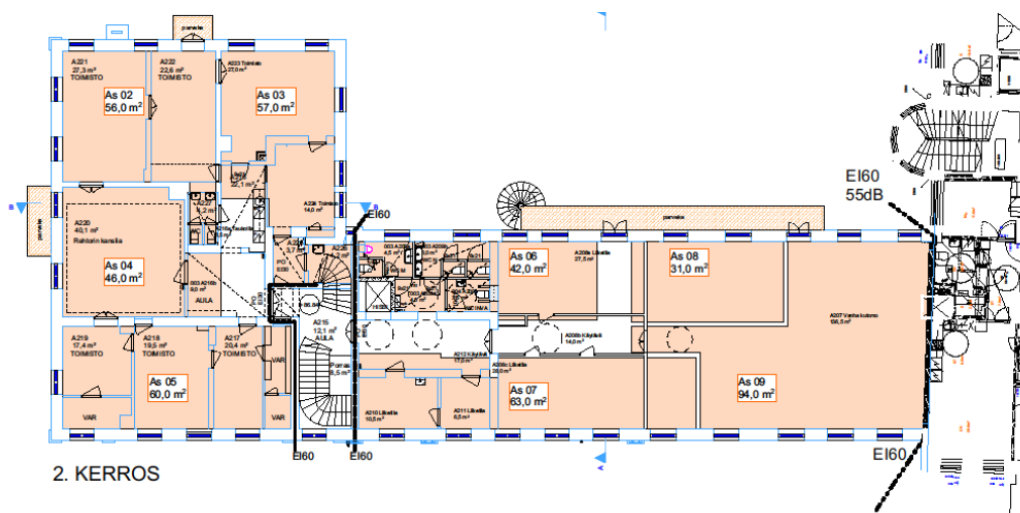
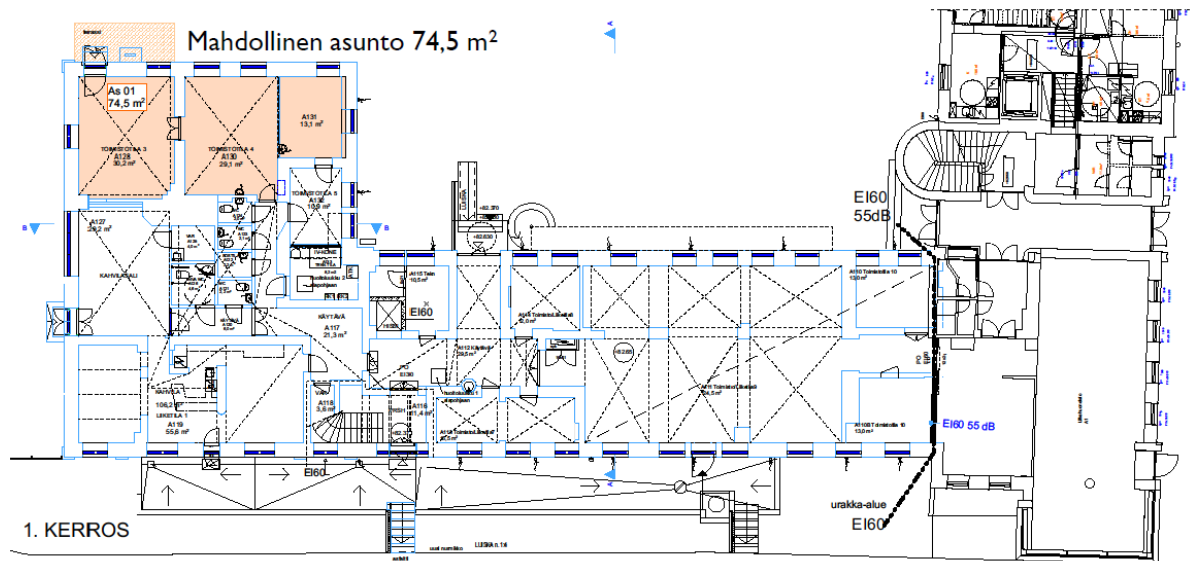
Fredrika-talon alustavat luonnossuunnitelmat

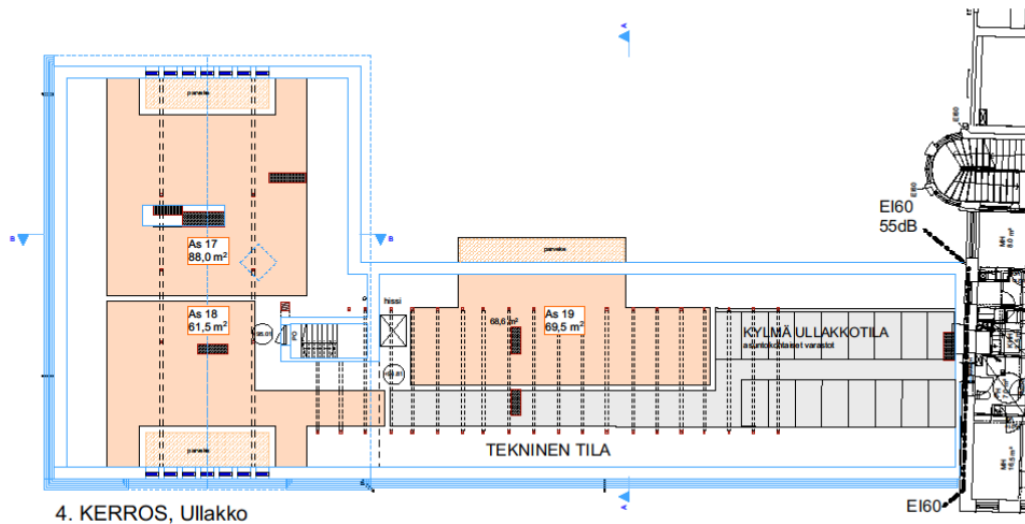
Fredrika-talon toisen, kolmannen ja ullakkokerroksen muuttamisesta asuinhuoneistoiksi on laadittu alustavia suunnitelmia vuonna 2023 Ajan Arkkitehdit Oy:n toimesta. 1. kerros säilyy suunnitelmassa pääosin liiketilana. Muutosehdotuksessa pyritään välttämään muutoksia rakennuksen julkisivuihin, jolloin muutokset tapahtuvat pääosin rakennuksen sisällä. Sisäpihan puolella on kuitenkin pidennetty jo olemassa olevaa 3. kerroksen parvekettä ja ullakkokerroksen katon lappeeseen on lisätty yksi asuntokohtainen parveke. Sekä Vanajaveden puoleiseen että As Oy Salakkarannan puoleiseen itäpäätyyn lisätään pieniä, asuntokohtaisia parvekkeita tai ranskalaisia parvekkeita. Uudet parvekkeet ovat ulkonäöltään ja materiaaleiltaan olemassa olevien kaltaisia. Ullakkokerroksen osittainen muuttaminen asunnoiksi on aiheuttanut tarpeen tarkastella lapeikkunoiden lisäämistä sisäpihan puolelle. Myös Palokunnankadulle As Oy Salakkarantaan päin on alustavasti suunniteltu lapeikkunoita luonnonvalon saamiseksi ullakkohuoneistoihin.

Fredrika-talon mitoitustiedot

Fredrika-talon nykyinen kerrosala on 1864 k-m² (250mm mukaan 1722 k-m²). Vanhoihin luokka- ja toimistotiloihin on suunniteltu 19 uutta asuntoa. Luonnoksessa kokonaiskerrosalaksi on muodostumassa (mahdollisesti asunnoiksi myöhemmin muutettava ullakkotila mukaan lukien) 2392 k-m² (250mm mukaan 2243 k-m²). Kerrosalan muutos on +528 k-m² (250 mm mukaan 521 k-m²). Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevan liike- ja toimistotilan kerrosala on 523 k-m², loput 1869 k-m² (250mm mukaan 1720 k-m²) on asumista. Fredrika-talon tontilla 12-4 on nyt 11 autopaikkaa ja sisäpihalle on järjestetty 223 m² käsittävä oleskelualue.

ASUNTOMUUTOSLUONNOKSET





Kuva 28-30. Fredrika-talon alustavat asuntuonnokset.

Rakennusjärjestys, rakennuskiellot, pohjakartta

- Voimassa oleva rakennusjärjestys on vuodelta 2019. Uusi rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025 ja sen myötä uusi rakennusjärjestys.
- Pohjakartta täyttää Alueidenkäyttölain 54a §:n (11.4.2014/323) vaatimukset.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE, KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

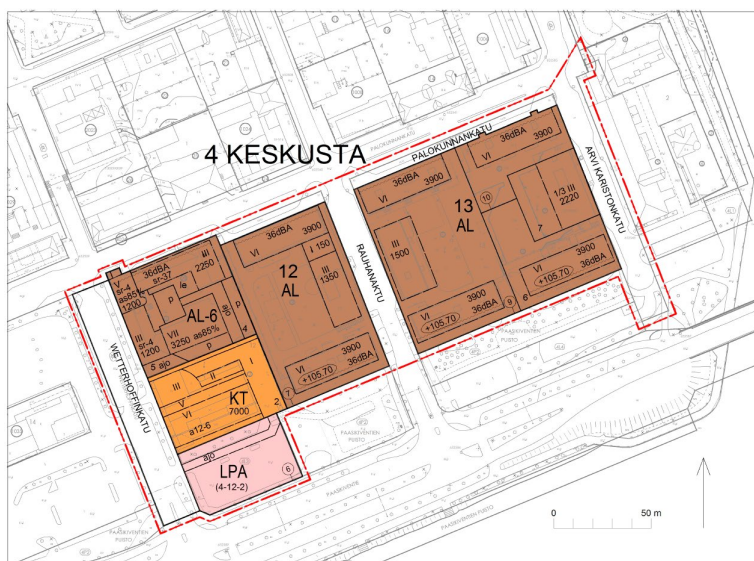
Fredrika Wetterhoff -säätio on jättänyt kaupungille Palokunnankadulla sijaitsevan Fredrika-talon myyntiä koskevan ennakkokantopyynnön ja anomuksen kiinteistöä koskevan asemakaavan muuttamisesta. Säätio on kaupunkiin nähden tytäryhteisöasemassa. Kaupungilla on 60 prosenttia säätion äänivallasta ja kaupunki valitsee säätion hallituksen viidestä jäsenestä kolme. Kaupungin hallintosäännön 4. luvun 28 §:n mukaan kaupunginhallitus antaa kaupungin ennakkokannan konserniohjeen edellyttämissä asioissa siltä osin kuin asiaa ei ole määrätty kaupunginjohtajan tai talousjohtajan tehtäväksi. Kaupunginvaltuuston 13.12.2021 päättämän konserniohjeen mukaan konsernijohtoon ennakkokanta haetaan mm. silloin kun kyseessä on liiketoiminnan tai sen merkittävän osan myyminen sekä toimintaan nähden merkittävän omaisuuden tai oikeuksien (ml. immateriaalioikeudet) hankkiminen, myyminen, vuokraaminen, luovuttaminen tai panttaaminen. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 16.5.2022 päättänyt osaltaan hyväksyä Fredrika Wetterhoff -säätion esityksen kiinteistön myynnin käynnistämisestä ja lähettää asian edelleen kaupunkirakenteen toimialalle valmisteltavaksi.

Palokunnankatu 3, 5 ja 7 edustalla olevien pysäköintitaskujen liittäminen on ollut vireillä jo pitkään. Se toteutetaan samassa yhteydessä.

Asemakaavan muutos vietiin ensimmäisen kerran kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn 9.2.2026. Kaupunginvaltuusto päätti poistaa kaavasta Wetterin kiinteistöön kohdistuvan sr-38 -suojelumerkinnän sekä selostuksesta maininnan rakennuksen suojelusta.

Valitusajan kuluessa Lupa- ja valvontavirasto teki päätöksestä oikaisukehotuksen. Lupa- ja valvontavirasto kehotti alueidenkäyttölain (AKL, 132/1999) 195 §:n nojalla Hämeenlinnan kaupungin kaupunginvaltuustoa käsittelemään uudelleen asemakaavaa nro 2630 koskevan päätöksen 9.2.2026 § 4. Kaavoitusmenettelyssä oli tapahtunut menettelyvirhe, kun asemakaavaa ei ollut asetettu uudelleen nähtäville maankäyttö- ja rakentamisasetuksen (MRA, 895/1999) 32 §:n mukaisesti, kun kaavaehdotusta oli olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se oli asetettu julkisesti nähtäville. Lupa- ja valvontavirasto katsoi lisäksi, että hyväksytty kaava ei täytä AKL 54 §:n mukaisia kaavan sisältövaatimuksia. AKL 54 § 2 momentti edellyttää, että asemakaavassa otetaan huomioon rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön vaaliminen eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Lupa- ja valvontavirasto vaati palauttamaan kaavakarttaan Wetterin rakennuksen (virastotalo) suojelumerkinnän sr-38 sekä kaavaselostukseen merkinnän sr-38 kohdalle muodon ”Myös Wetterin rakennus on todettu rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ja se on suojeltu”.

Kaupunki päätti oikaisukehotuksen vuoksi poistaa kaavasta Wetterin KT-tontin ja siihen liittyvän pysäköintialueen (LPA) ja viedä kaavan uuteen käsittelyyn.



Kuva 31. Ensimmäisessä hyväksymiskäsittelyssä ollut kaavaehdotus.

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: maankäyttöpalvelut, infrasuunnittelu ja joukkoliikenneyksikkö sekä rakennuttamisen, rakentamisen ja kunnossapidon palvelut, rakennusvalvonta
 - Hämeenlinnan Seudun Vesi Oy
- Hämeen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
- Hämeen liitto
- Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Verkonrakentajat:
 - Elenia Oy, Loimua Oy, Telia Company AB, Elisa Oyj, DNA Oyj

Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavan muutos tuli vireille kaavoituskatsauksella 2022.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 1.3.2022 ja sitä on päivitetty 17.4.2024.

Kaavamuutosluonnos oli kaupunkirakennelautakunnan käsiteltävänä 21.1.2025.

Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 31.1.-28.2.2025. Asiasta ilmoitettiin Kaupunkiuutisissa, Palvelupiste Kastellin ilmoitustaululla ja osallisia informoidaan kirjeitse. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot tai kommentit viranomaisilta ja verkostonhaltijoilta.

Saadun palautteen pohjalta laadittiin asemakaavaehdotus, joka viedään kaupunkirakennelautakunnan käsittelyyn ja asetetaan julkisesti nähtäville. Asiasta kuulutetaan Kaupunkiuutisissa ja siitä tiedotetaan kuten edellisessäkin vaiheessa. Lausuntoja pyydetään tarvittaessa. Tavoitteena on kaavan hyväksyminen kaupunginvaltuustossa syksyllä 2025. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Palaute

Luonnoksesta saatu palaute

LAUSUNNOT

Hämeen ELY-keskus

ELY-keskus huomauttaa, että myös Wetterin maakunnallisesti arvokkaan virastotalon suojelutavoitteet on syytä määritellä kaavoituksen yhteydessä. ELY-keskus esittää myös, että meluntorjunta tulee huomioida myös rakentamisluvan vaativissa muutostöissä.

Kaavoituksen yhteydessä olisi syytä tarkastella, voidaanko hulevesiongelmia suunnittelualueella tai sen läheisyydessä helpottaa kaava-alueella tehtävillä ratkaisuilla ja huomioida seikka tarkoituksenmukaisilla kaavamääräyksillä. Kaavamääräyksissä tulisi huomioida, että maaperän tilan tietojärjestelmässä (MATTI) on alueella kaksi kohdetta, joiden osalta on merkintä, että maarakentamisessa tai maankäytön muutoksissa on otettava yhteys valvontaviranomaiseen. ELY-keskus esittää vielä arvioitavaksi voidaanko alueen viherympäristöä kehittää tukemaan ilmastonmuutokseen ja sään ääri-ilmiöihin sopeutumisessa. Kaavan vaikutuksia on pyydetty arvioimaan tarkemmin.

Vastineessa todetaan, että selostukseen on liitetty Wetterin kulttuurihistoriallisia arvoja ja suojelutavoitteita koskeva osuus ja rakennus on kaavaehdotukseen merkitty suojeltavaksi rakennukseksi. Melumerkintä koskee pääsääntöisesti uudisrakentamista, mutta sen vaatimia toimenpiteitä arvioidaan tapauskohtaisesti myös rakennuslupaa vaativien muutostöiden yhteydessä. Rakennusvalvonnan lupaharkintaan sisältyy vaadittavien toimenpiteiden kustannustehokkuuden ja teknistaloudellisten toteuttamismahdollisuuksien arviointi. Kaavamääräyksiin on lisätty, että piholla ja tonttien rakentamattomilla osilla suositellaan lisärakentamisen ja piharemonttien yhteydessä käyttämään läpäiseviä pinnoitteita tulvariskien pienentämiseksi. Lisäksi piholle ja tonttien rakentamattomille osille tulee istuttaa puustoa ja muuta kasvillisuutta tukemaan ilmastonmuutokseen ja sään ääri-ilmiöihin sopeutumisessa. Maaperän laadun osalta kaavaan on lisätty määräys, että maaperän pilaantuneisuus tutkittava ennen tonteilla 12-3 ja 12-5 tapahtuvaa rakentamista ja tarvittaessa puhdistettava ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla. Piholle ja tonttien rakentamattomille osille on ohjeistettu istutettavaksi puustoa ja muuta kasvillisuutta tukemaan ilmastonmuutokseen ja sään ääri-ilmiöihin sopeutumisessa. Kaavaselostukseen on lisätty vaikutukset asumiseen, sosiaaliseen ympäristöön, talouteen ja ilmastonmuutokseen sekä sään ääri-ilmiöihin sopeutumiseen.

Hämeen liitto

Asemakaavaselostuksessa voisi olla suositeltavaa käsitellä Wetteri-rakennuksen osalta, miten rakennuksen kuuluminen maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttaa kaavaratkaisuun. Kokonaisuutena kaavaluonnos toteuttaa hyvin maakuntakaavaa, eikä Hämeen liitto näe tarpeelliseksi antaa asiasta erillistä lausuntoa.

Vastineessa todetaan, Wetterin suojelutarvetta on tutkittu selostuksessa ja se on kaavaehdotukseen merkitty suojeltavaksi rakennukseksi.

Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo

Museo pitää Fredrika-talon suojelutavoitteiden kannalta ristiriitaisena rakennukseen kohdistuvaa kaavamerkintää 36dBA, jonka kaavamääräyksessä ohjataan uudisrakentamisen meluntorjuntaa. Wetterin kulttuurihistorialliset arvot ja suojelutavoitteet tulee tutkia kaavatyön yhteydessä. Kaavan aineistoihin ei ole liitetty Wetterhoffin rakennushistoriaselvityksen (bst arkkitehdit 14.2.2012) kulttuurihistoriallisia arvoja käsittelevää arviointiosiota. Lisäksi vastuumuseo pyytää kaavakarttaan muutamia teknisiä tarkistuksia.

Vastineessa todetaan, että melumerkintä koskee pääsääntöisesti uudisrakentamista, mutta sen vaatimia toimenpiteitä arvioidaan tapauskohtaisesti myös rakennuslupaa vaativien muutostöiden yhteydessä. Rakennusvalvonnan lupaharkintaan sisältyy vaadittavien toimenpiteiden kustannustehokkuuden ja teknistaloudellisten toteuttamismahdollisuuksien arviointi. Melumerkintään liittyen kaavaan on lisätty Ympäristöministeriön myöntämä lievennys: ”Nykyinen toiminta ja sen vähäinen täydentäminen ja rakennusten peruskorjaus voidaan melualueellakin sallia, kun ohjearvojen ylitys on vähäinen (alle 5 dBA) ja alue muutoin soveltuu hyvin kyseiseen tarkoitukseen”. Kaavaselostukseen on liitetty Wetterin kulttuurihistoriallisia arvoja ja suojelutavoitteita koskeva osuus ja rakennukselle on annettu suojelumerkintä sr-36. Puuttuva rakennushistoriaselvitys on liitetty aineistoihin. Pyydetty tekniset tarkistukset on tehty.

Fredrika Wetterhoff Säätiö

Säätiö pyytää poistamaan melumerkinnästä 36dBA maininnan, että ”Näillä julkisivuilla huoneistojen tulee ulottua läpi talon”, sillä se vaikeuttaa rakennuksen osoittamista asuintarkoitukseen. Lisäksi sr-35 -kaavamerkintään halutaan lisätä maininta ”Julkisivuihin voidaan sallia vähäisiä muutoksia”. Fredrika Wetterhoff -säätiön tavoitteena on, että katutason käyttötarkoitusta ei rajoiteta jättämällä pois asumismahdollisuus. Lisäksi säätiö haluaa, että ylempiin kerroksiin voi asumisen lisäksi sijoittaa myös toimisto- ja työtiloja. Säätiö vaatii autopaikkavelvoitteen muuttamista 1 ap/150 k-m²:sta 1/170 tai 175 k-m²:iin. Lisäksi vaaditaan poistamaan määräys, jossa enintään 25% autopaikoista voidaan osoittaa kaava-alueen ulkopuolelle. Säätiö haluaa korvamerkitä itselleen Wetterin LPA-alueelta 5 autopaikkaa, jotka se on antanut As Oy Värjäemölle käyttöön. Säätiö näkee tärkeänä yksityiskohtien (mm. porraskäytävä, ulko-ovet, listoitukset jne.) säilyttämisen, mutta se ei

kuitenkaan ole heidän mielestään mahdollista, jos rakennusta hyödynnetään nykyaikaisessa asuinkäytössä.

Vastineessa todetaan, että kohteeseen voidaan soveltaa Ympäristöministeriön ohjetta:

”Nykyinen toiminta ja sen vähäinen täydentäminen ja rakennusten peruskorjaus voidaan melualueellakin sallia, kun ohjearvojen ylitys on vähäinen (alle 5 dBA) ja alue muutoin soveltuu hyvin kyseiseen tarkoitukseen”. Rakennuksen tulevien asukkaiden terveyden ja hyvinvoinnin ylläpitämiseksi merkintää ei voida kokonaan poistaa. Olemassa oleva kaavamerkintä sr-35 sisältää mahdollisuuden vähäisiin muutoksiin. Riippumatta kaavamerkinnästä, arvokkaan rakennuksen muutoksiin ottaa kaavamääräyksen mukaan viimekädessä kantaa museoviranomainen, jolta tulee pyytää lausunto, joten kaavamerkintää ei ole syytä muuttaa. Kantakaupungin kadunvarsilla ei pääsääntöisesti osoiteta asumista kerrostalojen ensimmäisiin kerroksiin, jotka ovat alttiita liikenteen melulle ja muulle häiriöille. Fredrika-talon ensimmäisen kerroksen lattiapinta on lisäksi Palokunnankadun puolella lähes metrin alempana kadun pintaa. Näin ollen sitä ei voida osoittaa asumiselle. Pihan puolella maanpinnan korko talonmiehen asunnon kohdalla on lattiapintaa matalampi, joten sinne voidaan osoittaa asunto. Kaavamääräyksiin on lisätty mahdollisuus sijoittaa ylempiin kerroksiin asumisen lisäksi myös toimisto- ja työtiloja. Kaavan pysäköintimääräykset ovat voimassa olevien normien mukaiset. Fredrika-talon tontille merkittyä autopaikkanormia 1ap/150k-m2 on jo väljennetty 25% johtuen rakennussuojelustatuksesta, enempää normia ei voida enää väljentää. Wetterin LPA-alueelta ei voida osoittaa autopaikkoja Fredrika-talon käyttöön sillä perusteella, että Säätiö on antanut omat paikkansa käyttöön As Oy Värjäemölle. Wetterin autopaikat tarvitaan Wetterin työntekijöiden ja asiakkaiden käyttöön. Pysäköintimääräystä on kuitenkin tarkistettu siten, että kaikki Wetterin pysäköintipaikat, jotka eivät mahdu tontille, voidaan osoittaa kaava-alueen ulkopuolelle enintään 600 m päässä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen, joka määrittellään rakennusluvan yhteydessä. Porraskäytäviä, ulko-ovia, listoituksia jne. koskeva määräys on neuvoteltu alueellisen vastuumuseon kanssa. Kohteessa on säilynyt runsaasti alkuperäisiä tiloja, rakennusosia ja pintoja, jotka ovat keskeinen osa sen rakennus- ja kulttuurihistoriallista arvoa. Merkintä mahdollistaa kuitenkin tilalliset muutokset asunnoiksi, tarvittavat korjaukset ja esteettömyyden toteuttamisen, kun ne tapahtuvat vanhaa rakennetta kunnioittaen. Merkintää ei voida muuttaa ilman että rakennushistorialliset arvot ja suojelutavoitteet vaarantuvat.

Loimua Oy

Asemakaavamuutokseen ei ole huomautettavaa.

MIELIPITEET

KOY Paavonkulma

Kiinteistösaakeyhtiö vastustaa kolmen autopaikan menettämistä Palokunnankadun varresta.

Vastineessa todetaan, että kaavamuutoksen vuoksi katualueelta ei poistuta yhtään pysäköintipaikkaa, vaikka kaupunki lunastaa alueen ja omistussuhde muuttuu.

Ehdotuksesta saatu palaute

LAUSUNNOT

Hämeen liitolla, Kanta-Hämeen alueellisella vastuumuseolla ja Loimua Oy:llä ei ollut huomautettavaa kaavasta.

Hämeen ELY-keskus

Kaava-aineistoa on täydennetty Hämeen ELY-keskuksen lausunnossaan esiin nostamien seikkojen osalta. Kaavamääräyksiä voisi vielä tarkentaa ohjaamaan selvemmin ja velvoittavammin viherpintojen ja istutettavien alueen osien riittävään toteuttamiseen. Hulevesien hallinnan kannalta olisi tärkeää edellyttää vettä läpäisevien pintojen käyttämistä piharakentamisessa. Kaavamääräys voisi siten olla velvoittavampi.

Vaikutusten arviointi on tiivis kuvaus kaavaselostuksen lopussa. Hankkeen monet positiiviset vaikutukset tulisivat paremmin esiin, jos esimerkiksi ilmastovaikutuksia voisi konkretisoida esimerkiksi arvioimalla kaavan vaikutuksia ilmastokestävän kaavoituksen arviointiin tarkoitetulla KILVA-työkalulla.

Vastineessa todetaan, että korttelin 4-12 itäosa ja kortteli 4-13 kokonaisuudessaan on toteutettu kansirakennelmana, joten alueella ei ole juuri mahdollisuuksia toteuttaa viherpintoja tai istutettavia alueen osia. Tontille 4-12-4 on lisätty leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueenosa. Määräyksiin on lisätty, että kyseisen alueen pinnoitteen tulee olla vettä läpäisevä ja siellä oleva puusto tulee säilyttää.

Vaikutuksia ilmastonmuutokseen ja sään ääri-ilmiöihin sopeutumiseen on tutkittu Kilva-työkalun avulla ja tulokset on lisätty selostukseen.

Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia.

Kaavakarttaan ensimmäisessä hyväksymisvaiheessa tehdyt muutokset:

- Wetterin rakennusoikeuden nosto 7000 k-m²:iin johtuen tulevan remontin mahdollisista tarpeista
- Wetterin rakennusalan laajentaminen pihan suuntaan samasta syystä

- Tontille 4-12-4 on lisätty leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueenosa. Määräyksiin on lisätty, että kyseisen alueen pinnoitteen tulee olla vettä läpäisevä ja siellä oleva puusto tulee säilyttää.
- Desibelimerkinnän poistaminen Wetterin Paasikiventien puoleiselta rakennusalan rajalta
- Ulokkeiden lisääminen korttelin rajalinjaan tontin 4-13-10 parvekkeiden tukirakenteiden kohdalla
- Polkupyöräpysäköintiin liittyvät määräykset

Kaavakarttaan toisessa hyväksymisvaiheessa tehdyt muutokset:

Kaavakartasta on poistettu Wetterin tontti ja siihen liittyvän pysäköintialue sekä kyseisiin alueisiin liittyvät kaavamerkinnät ja -määräykset. Kaava on muutoksen johdosta nimetty uudelleen vastaamaan jäljelle jäänyttä suunnittelualuetta. Kaavaselostuksen tekstiin on tehty vastaavat muutokset ja tilastolomake on uusittu. Selostuksen kohtaan 4.

Asemakaavan suunnittelun vaiheet, on lisätty selvitys tapahtumien kulusta ja tehdyistä päätöksistä. Fredrika-taloon kohdistuva sr-37-merkintä on kaavateknisistä syistä muutettu sr-41-merkinnäksi, mutta sen sisältö ei muutu. Rakennusaloihin on tehty vähäisiä tarkistuksia.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavan perusrakenne säilyy muuten entisellään, paitsi Palokunnankadun pysäköintitaskut on liitetty katualueeseen ja kaavamerkintöjä sekä -määräyksiä on yhtenäistetty, päivitetty ja täsmennetty. Uudet merkinnät ja määräykset eivät pääsääntöisesti muuta kiinteistöjen osalta vallitsevaa tilannetta eivätkä aiheuta toimenpiteitä. Vanha ALK-merkintä (Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue) muuttuu AL-merkinnäksi (Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue).

Pysäköintinormeja on asunto-osakeyhtiöiden osalta väljennetty nykynormeja vastaaviksi. Uusien säädösten mukaisesti kaavaan on sisällytetty määräyksiä hule- ja pohjavesien hallinnasta, meluntorjunnasta, esteettömyydestä, ilmastonmuutokseen ja sään ääri-ilmiöihin sopeutumisesta sekä pilaantuneista maista. Merkinnät koskevat pääsääntöisesti uudisrakentamista, mutta niiden vaatimia toimenpiteitä arvioidaan tapauskohtaisesti myös rakennuslupaa vaativien muutostöiden yhteydessä. Rakennusvalvonnan lupaharkintaan sisältyy vaadittavien toimenpiteiden kustannustehokkuuden ja teknistaloudellisten toteuttamismahdollisuuksien arviointi. Pysäköintitaskujen katualueeseen liittäminen yhteydessä kiinteistön 12-7 tontti pienenee noin 349 m², 13-9 tontti pienenee noin 330m² ja

kiinteistön 13-10 tontti pienenee noin 338 m². Katualueeseen liitettävillä tontinosilla ei ole rakennusoikeutta.

Mitoitus

Rakennusoikeudet tonteilla pysyvät ennallaan lukuun ottamatta tontilla 12-4 sijaitsevaa Fredrika-taloa, jonka rakennusoikeus nousee 2150 k-m²:stä 2250 k-m²:iin sekä Wetterin rakennusta, jonka rakennusoikeus on nostettu 6500:sta 7000 k-m²:iin tulevien peruskorjausten varalta.

Maankäyttö jakautuu käyttötarkoitusten mukaisesti seuraavasti:

| Maankäyttö | Pinta-ala, n. ha | Kerrosala, k-m ² |
|------------|------------------|-----------------------------|
| AL | 1,53 | 28620 |
| AL-6 | 0,33 | 7900 |
| kadut | 0,71 | |
| yht | 2,57 | 36520 |

Palvelut

Aluevarausmerkintä AL (Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue) mahdollistaa jatkossakin erilaisten palveluiden sijoittumisen tonteille. Fredrika-talon ensimmäiseen katutasossa sijaitsevaan kerrokseen tulee kaavamääräysten mukaan sijoittaa liike-, toimisto-, näyttely- kokoontumis- sekä työtiloja.

Pysäköinti

Autot

Rakennettaessa on osoitettava vähintään yksi autopaikka:

- kutakin asuinrakentamisen 120 k-m² kohti, paitsi tonteilla 12-4 ja 12-5 150 k-m² kohti
- kutakin toimistorakentamisen 100 k-m² kohti
- kutakin liike- tai muun palvelun 70 k-m² kohti

Väljempi pysäköintinormi johtuu tontin tontin 12-4 osalta rakennussuojelustatuksesta ja tontin 12-5 osalta senioriasumisesta. Tällöin pysäköintinormia voidaan väljentää 25%. Kaikista autopaikoista voidaan enintään 25% osoittaa kaava-alueen ulkopuolelle enintään 600 m päässä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen, joka määritellään rakennusluvan yhteydessä. Rakennussuojelusta johtuen kaikki tontin 12-4 pysäköintipaikat, jotka eivät mahdu tontille, tulee osoittaa kaava-alueen ulkopuolelle enintään 600 m päässä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen, joka määritellään rakennusluvan yhteydessä. Mikäli tontti liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, sallitaan yksi yhteiskäyttöauto tonttia kohden siten, että yksi yhteiskäyttöauto vastaa neljää autopaikkaa.

Polkupyörät

Rakennettaessa on osoitettava vähintään yksi polkupyörien pysäköintipaikka:

- o kutakin asuinrakentamisen 40 k-m² kohti, puolet niistä tulee kattaa
- o kutakin toimistorakentamisen 100 k-m² kohti, 30% niistä tulee kattaa

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Rakennushistoriaselvityksessä on tutkittu Wetterhoffin rakennusten rakennushistorialliset arvot. Kaikki tonttien 12-4 ja 12-5 rakennukset As Oy Värjäämöä lukuun ottamatta ovat rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita. Kaavamääräykset täsmentävät vielä kaavamerkintöjä rakennussuojelun osalta.

5.3 ALUEVARAUKSET

Korttelialueet

AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

AL-6 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myös näyttely- ja kokoontumistiloja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, jotka soveltuvat sijoitettavaksi asumisen yhteyteen.

Suojelumerkinnät

sr-4 Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen korjaus- ja muutostyöt on tehtävä niin, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

sr-41 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 alkuperäisten tai niihin verrattavien rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen tai palauttaminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan uusimaan, tulee lähtökohdaksi ottaa alkuperäinen ratkaisu. Lattiamateriaalit, porrashuone, kantavat rakenteet ja ristiholvit tulee säilyttää alkuperäisen mukaisina. Alkuperäiset tai sellaiseen verrattavat rakennusosat, kuten ikkunat, ovet, uunit ja jalkalistat tulee säilyttää. Ikkunoita uusittaessa tulee noudattaa alkuperäistä puitejakoa ja profiilileveyttä. Esteettömyyttä parantavat ja esimerkiksi sisääntulon toiminnallista ja tilallista jäsenystä kohentavat muutokset tulee suunnitella sisätilojen ominaispiirteitä kunnioittaen. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Yleismääräyksiä

TONTIT 4-12-4 JA 4-12-5

- Kaava-alueen uudis-, täydennys- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin ja kaupunkikuvaan.
- Alueelle sijoittuvien asuin- ja toimistotilojen sekä ulko-oleskeluun varattujen alueiden melusuojaustapa tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä.

TONTTI 4-12-4

- Ensimmäiseen katutasossa sijaitsevaan kerrokseen tulee sijoittaa liike-, toimisto-, näyttely- kokoontumis- sekä työtiloja. Pihan puoleinen ns. talonmiehen asunto voidaan edelleen pitää asumiskäytössä. Ylempiin kerroksiin voidaan sijoittaa sekä asuin- että toimistotiloja.
- Nykyinen toiminta ja sen vähäinen täydentäminen ja rakennusten peruskorjaus voidaan melualueellakin sallia, kun ohjearvojen ylitys on vähäinen (alle 5 dBA) ja alue muutoin soveltuu hyvin kyseiseen tarkoitukseen.
- Leikki- ja oleskelualueen pinnoitteen tulee olla vettä läpäisevä ja siellä oleva puusto tulee säilyttää.

TONTIT 4-12-7, 4-13-6, 4-13-7, 4-13-9 ja 4-13-10

- Korttelin 4-12 tontin 7 sekä korttelin 4-13 pihatasot on pääosaltaan sovitettava korkeusasemien +85,00 ja +86,00 välille. Näiden pihatasojen yläpuolelle voidaan sijoittaa yksi kellarikerros tai avonainen taso ja niiden alapuolelle enintään kaksi kellarikerrosta tai avonaista tasoa. Alimman kellarikerroksen tai tason saa käyttää vain autopaikkoihin ja teknisiin tiloihin.
- Tontin 4-13-7 kellarikerrokseen saa sijoittaa työhuoneita.
- Autopaikkoja varten saadaan rakentaa ylimääräistä kellaritilaa koko tontin alalta ja enintään kahtena kerroksena.

PYSÄKÖINTI

Autot

- Rakennettaessa on osoitettava vähintään yksi autopaikka:
 - o kutakin asuinrakentamisen 120 k-m² kohti, paitsi tonteilla 4-12-4 ja 4-12-5 150 k-m² kohti
 - o kutakin toimistorakentamisen 100 k-m² kohti
 - o kutakin liike- tai muun palvelun 70 k-m² kohti
- Enintään 25% autopaikoista voidaan osoittaa kaava-alueen ulkopuolelle enintään 600 m päässä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen, joka määritellään rakennusluvan yhteydessä.

- Mikäli tontti liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, sallitaan yksi yhteiskäyttöauto tonttia kohden siten, että yksi yhteiskäyttöauto vastaa neljää autopaikkaa.
- Kaikki tontin 4-12-4 pysäköintipaikat, jotka eivät mahdu tontille, tulee osoittaa kaava-alueen ulkopuolelle enintään 600 m päässä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen, joka määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Polkupyörät

- Rakennettaessa on osoitettava vähintään yksi polkupyörien pysäköintipaikka:
 - o kutakin asuinrakentamisen 40 k-m² kohti, puolet niistä tulee kattaa
 - o kutakin toimistorakentamisen 100 k-m² kohti, 30% niistä tulee kattaa

ULKO-OLESKELU

- Asuinrakentamiseen osoitetuille tonteille on varattava asukkaiden käyttöön sopivaa ulko-oleskelu-alueita vähintään 10% tontin pinta-alasta.

HULE- JA POHJAVESIEN HALLINTA SEKÄ ILMASTONMUUTOKSEEN SOPEUTUMINEN

- Korttelit tulee liittää alueelliseen hulevesijärjestelmään.
- Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, jonka sopeutumisesta alueelle tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.
- Pihoiden ja tonttien rakentamattomilla osilla suositellaan lisärakentamisen ja piharemonttien yhteydessä käyttämään läpäiseviä pinnoitteita tulvariskien pienentämiseksi. Lisäksi pihoiden ja tonttien rakentamattomille osille tulee istuttaa puustoa ja muuta kasvillisuutta tukemaan ilmastonmuutokseen ja sään ääri-ilmiöihin sopeutumisessa.

PILAANTUNUT MAAPERÄ

- Tonteilla 4-12-5 ja 4-12-7 on maaperän pilaantuneisuus tutkittava ennen alueella tapahtuvaa rakentamista ja tarvittaessa puhdistettava ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.

ESTEETTÖMYYS

- Kaava-alueen rakennusten ja tonttitoimintojen tulee olla pyörätuolilla liikkuvan, näkövammaisen tai muulla tavoin toimintarajoitteen henkilön saavutettavissa ja käytettävissä.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta rakennettuun ympäristöön tai maisemaan, sillä rakennusoikeudet pysyvät samoina lukuun ottamatta Fredrika-taloa tontilla 4-12-4, ja senkin ullakkokerrokseen sallittu rakennusoikeuden lisäys jää olemassa olevan vaipan

sisään. Julkisivuihin voidaan sallia vähäisiä muutoksia, jotka eivät alenna rakennuksen rakennus- ja kulttuurihistoriallista arvoa.

Vaikutukset asumiseen

Kaavamuutos mahdollistaa korkealaatuisten ja yksilöllisten asuntojen rakentamisen Fredrika-taloon, joka sijaitsee ydinkeskustan arvokkaassa kaupunkimiljöössä hyvien liikenneyhteyksien äärellä. Hyvää elinympäristöä täydentää liikenteeltä ja muulta häiriöltä suojassa oleva, etelän puoleinen yhteispiha.

Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin

Nykyisten toimistotilojen muuttaminen asuintiloiksi ei merkittävästi lisää liikennettä keskustan alueella, sillä asuntojen määrä on vähäinen ja rakennuksen keskeisen sijainnin johdosta kaikki eivät oletettavasti tarvitse omaa autoa. Koko suunnittelualueen pysäköintimerkinnot päivitetään nykyisin voimassa olevien pysäköintinormien mukaisiksi, jolloin ne väljenevät hieman.

Vaikutukset ilmastotavoitteisiin

Täydennysrakentaminen kaupungin keskustan alueella aiheuttaa pienemmän liikennemäärien lisäyksen verrattuna kaupungin reuna-alueille toteutettavaan uudisrakentamiseen. Vanhojen rakennusten osoittaminen uuteen käyttöön varmistaa rakennusten ylläpidon ja säilymisen, mikä on kestävä kehityksen mukaista toimintaa. Olemassa olevan rakennetun ympäristön tehokas käyttö on myös resurssitehokasta ja tukee osaltaan kaupungin ilmastotavoitteiden saavuttamista.

Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön

Asuntorakentamisen myötä Fredrika-talo tulee muodostamaan uuden asuinyhteisön. Yhteispiha muodostaa luontevan kohtaamis- ja oleskelupaikan kiinteistön asukkaille ja tukee yhteisöllisyyttä.

Vaikutukset talouteen

Merkittävin taloudellinen vaikutus kaavamuutoksella on Fredrika Wetterhoff Säätiön toimintaan, jonka tavoitteena on myydä kiinteistö. Kaavamuutos nostaa kiinteistön arvoa ja helpottaa sen myyntiä. Hämeenlinnan kaupunki omistaa 60% säätiön äänivallasta, joten kaavamuutoksella on välillistä vaikutusta kaupungin talouteen.

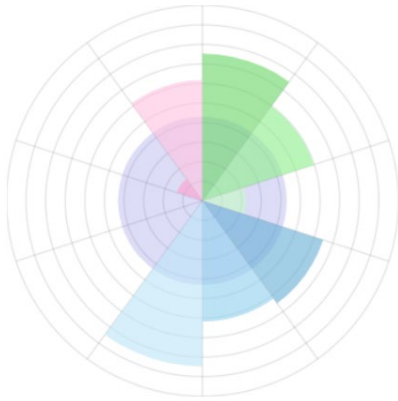
Vaikutukset ilmastonmuutokseen ja sään ääri-ilmiöihin sopeutumiseen

Linja-autoaseman lähistön tulvimista voidaan vähentää käyttämällä läpäiseviä pinnoitteita lisärakentamisen ja piharemonttien yhteydessä, mikä pienentää tulvariskiä linja-

autoaseman lähistöllä. Kansipihojen ja nykyisen tiiviin maankäytön vuoksi läpäisevän pinnan lisääminen on haasteellista. Lisäksi pihaille ja tonttien rakentamattomille osille suositellaan istuttamaan puustoa ja muuta kasvillisuutta, mikä tukee ilmastonmuutokseen ja sään ääri-ilmiöihin sopeutumista.

Vaikutuksia ilmastonmuutokseen ja sään ääri-ilmiöihin sopeutumiseen on tutkittu Kilva-työkalun avulla. Sen tavoitteena on auttaa kaavoittajia, päätöksentekijöitä ja kaavoitusta ohjaavia viranomaisia tekemään valintoja, joilla maankäytön suunnittelun ratkaisuja suunnataan ilmastokestäviksi. Kantava periaate on ilmastoetusija: säilytetään se hiili, mikä voidaan ja tuotetaan niin vähän päästöjä kuin voidaan. Kilva-työkalun avulla voidaan todeta, että kyseisen kaava-alueen valittu sijainti mahdollistaa kaavan toteuttamisen ilmastokestävästi. Alla olevien valintojen vaikutusmahdollisuus ilmastokestävyyteen on suuri:

- I Luonnonvarojen käytön minimointi
- II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- III Kulutuksen päästöjen minimointi
- IV Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



Kuva 32. Kaavan ilmastokestävyyden painottuminen.

Vahvuuksia

- A. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti
- C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen
- A. Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen

Heikkouksia

- C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

Kuva 33. Kilva-työkalun arvio kaavan ilmastokestävyydestä teemoittain.

Kilva-työkalun osoittamat, ilmastokestävyyteen liittyvät heikkoudet johtuvat pitkälle siitä, että kysymys on valmiiksi rakennetusta kaupunkiympäristöstä, mikä on rajoittanut mahdollisuuksia suunnitella alue alun perin ekologisesti kestäväksi sekä käyttää energiatehokkaita ja ilmastokestäviä kaavamerkintöjä. Työkalun tulokset kuitenkin osoittavat selkeästi, mihin suuntaan aluetta tulisi jatkossa kehittää.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Paasikiventien ja Palokunnankadun ajoneuvomelu on otettu huomioon kadun puoleisia julkisivuja koskevalla desibelimerkinnällä. Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 36 dBA. Ko. julkisivun puolelle sijoitettavat parvekkeet ja terassit tulee suojata meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti esimerkiksi lasilla. Näillä julkisivuilla huoneistojen tulee ulottua läpi talon. Fredrika-talon osalta on ympäristöministeriön ohjeen mukaisesti tehty määräykseen lisäys: "Nykyinen toiminta ja sen vähäinen täydentäminen ja rakennusten peruskorjaus voidaan melualueellakin sallia, kun ohjearvojen ylitys on vähäinen (alle 5 dBA) ja alue muutoin soveltuu hyvin kyseiseen tarkoitukseen".

5.6 TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella on korttelin 4-12 tontille 7 sekä korttelin 4-13 tonteille 9 ja 10 laadittu sitova tonttijako, joka hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman ja tonttijaon vahvistuttua.

Hämeenlinna 19. päivänä toukokuuta 2026

Jari Mettälä

maankäytön suunnittelujohtaja

LIITE 1

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|-------------------------------------|--|--------------------------------------|------------|
| Kunta | Hämeenlinna | Täyttämispvm | 9.4.2026 |
| Kaavan nimi | Wetterhoffin korttelin 4-12 tontit 5, 7 ja 28 sekä kortteli 4-13 | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | |
| Hyväksyjä | | Vireilletulosta ilm. pvm | 14.12.2022 |
| Pysyvä kaavatunnus | | Kunnan kaavatunnus | 2630 |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 2,5682 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | |
| Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 2,5682 |

| | | |
|--------------------------|-------------------------|-----------------|
| 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 | 2,5682 | 100,00 | 36520 | 1,42 | 0,0000 | 100 |
| A yhteensä | 1,8651 | 72,6 | 36520 | 1,96 | 0,0154 | 2250 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | -0,1145 | -2150 |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 0,7031 | 27,4 | | | 0,0991 | |
| 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 | 0,0000 | 0,00 | 0 | 0,0000 | 0 |

| Rakennussuojelut | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|----------------------|
| | [lkm] | [k-m ²] | [lkm ±] | [k-m ² ±] |
| Yhteensä | 3 | 4300 | 0 | 0 |

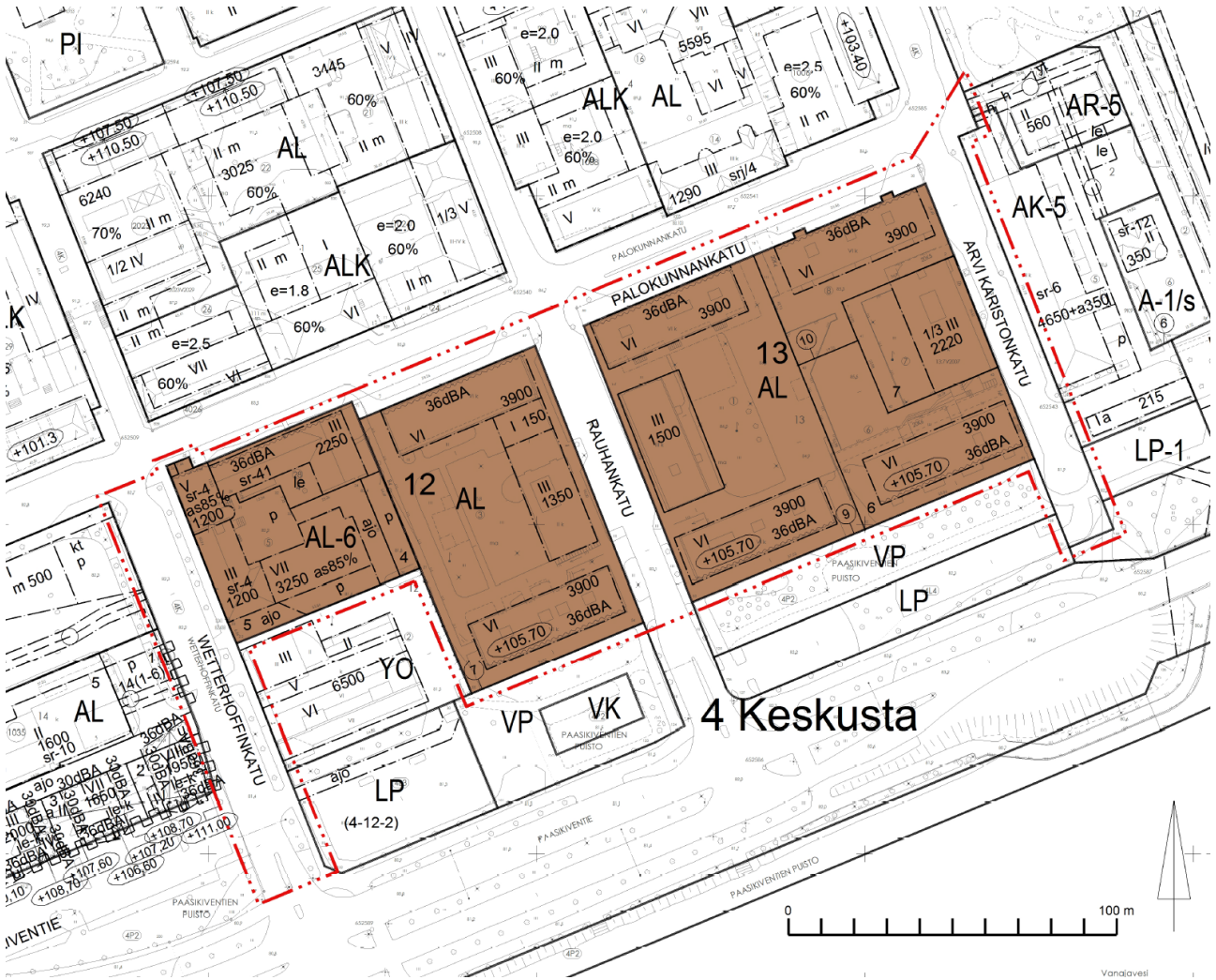
Alamääräykset tai -merkinnät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m ² ±] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|----------------------------|--|
| Yhteensä | 2,5682 | 100,00 | 36520 | 1,42 | 0,0000 | 100 |
| A yhteensä | 1,8651 | 72,6 | 36520 | 1,96 | 0,0154 | 2250 |
| AL | 1,5357 | 82,3 | 28620 | 1,86 | 0,9948 | 18600 |
| AL-6 | 0,3294 | 17,7 | 7900 | 2,40 | 0,1145 | 2250 |
| ALK | | | | | -1,0939 | -18600 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | -0,1145 | -2150 |
| K | | | | | -0,1145 | -2150 |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 0,7031 | 27,4 | | | 0,0991 | |
| Kadut | 0,7031 | 100,0 | | | 0,0991 | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |






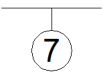

| Rakennussuojelut | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|----------------------|
| | [lkm] | [k-m ²] | [lkm ±] | [k-m ² ±] |
| Yhteensä | 3 | 4300 | 0 | 0 |
| Asemakaava | 3 | 4300 | 0 | 0 |

LIITE 2

Asemakaavaluonnos, pienennös



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

| Kuva | Selitys |
|---|---|
|  | Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. |
|  | Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myös näyttely- ja kokoontumistiloja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, jotka soveltuvat sijoitettavaksi asumisen yhteyteen. |
|  | 3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. |
|  | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. |
|  | Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja. |
|  | Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero. |
|  | Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja. |
| 4 Keski | Kaupunginosan numero ja nimi. |
| 12 | Korttelin numero. |
| 5 | Ohjeellisen tontin numero |
| PALOK | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. |
| 1200 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. |

| | |
|---------|--|
| as 85% | Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten. |
| III | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. |
| 1/3 III | Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. |
| +105.70 | Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema. |
| p | Pysäköimispaikka. |
| 36dBA | Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 36 dBA uudisrakennusta rakennettaessa. Ko. julkisivun puolelle sijoitettavat parvekkeet ja terassit tulee suojata meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti esimerkiksi lasilla. Näillä julkisivuilla huoneistojen tulee ulottua läpi talon. |
| le | Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. |
| ajo | Alueella oleva ajoyhteys. |
| sr-4 | Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt on tehtävä niin, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. |
| sr-41 | 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 alkuperäisten tai niihin verrattavien rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen tai palauttaminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan uusimaan, tulee lähtökohdaksi ottaa alkuperäinen ratkaisu. Lattiamateriaalit, porrashuone, kantavat rakenteet tulee säilyttää alkuperäisen mukaisina. Alkuperäiset tai sellaiseen verrattavat rakennusosat, kuten ikkunat, ovet, uunit ja jalkalistat tulee säilyttää. Ikkunoita uusittaessa tulee noudattaa alkuperäistä puitejakoa ja profiilileveyttä. Esteettömyyttä parantavat ja esimerkiksi sisääntulon toiminnallista ja tilallista jäsenystä kohentavat muutokset tulee suunnitella sisätilojen ominaispiirteitä kunnioittaen. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta. WETTERHOFF |

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

TONTIT 4-12-5 JA 4-12-28

- Kaava-alueen uudis-, täydennys- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin ja kaupunkikuvaan.
- Alueelle sijoittuvien asuin- ja toimistotilojen sekä ulko-oleskeluun varattujen alueiden melusuojaustapa tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä.

TONTTI 4-12-28

- Ensimmäiseen katutasossa sijaitsevaan kerrokseen tulee sijoittaa liike-, toimisto-, näyttelykokoontumis- sekä työtiloja. Pihan puoleinen ns. talonmiehen asunto voidaan edelleen pitää asumiskäytössä. Ylempiin kerroksiin voidaan sijoittaa sekä asuin- että toimistotiloja.
- Nykyinen toiminta ja sen vähäinen täydentäminen ja rakennusten peruskorjaus voidaan melualueellakin sallia, kun ohjearvojen ylitys on vähäinen (alle 5 dBA) ja alue muutoin soveltuu hyvin kyseiseen tarkoitukseen.
- Leikki- ja oleskelualueen pinnoitteen tulee olla vettä läpäisevä ja siellä oleva puusto tulee säilyttää.

TONTIT 4-12-7, 4-13-9, 4-13-6, 4-13-7 ja 4-13-10

- Korttelin 4-12 tontin 7 sekä korttelin 4-13 pihatasot on pääosaltaan sovittava korkeusasemien +85,00 ja +86,00 välille. Näiden pihatasojen yläpuolelle voidaan sijoittaa yksi kellarikerros tai avonainen taso ja niiden alapuolelle enintään kaksi kellarikerrosta tai avonaista tasoa. Alimman kellarikerroksen tai tason saa käyttää vain autopaikkoihin ja teknisiin tiloihin.
- Tontin 4-13-7 kellarikerrokseen saa sijoittaa työhuoneita.
- Autopaikkoja varten saadaan rakentaa ylimääräistä kellaritilaa koko tontin alalta ja enintään kahtena kerroksena.

PYSÄKÖINTI

Autot

- Rakennettaessa on osoitettava vähintään yksi autopaikka:
 - kutakin asuinrakentamisen 120 k-m² kohti, paitsi tonteilla 4-12-5 ja 4-12-28 150 k-m² kohti
 - kutakin toimistorakentamisen 100 k-m² kohti
 - kutakin liike- tai muun palvelun 70 k-m² kohti
- Väljempi pysäköintinormi johtuu tontin 4-12-28 osalta rakennussuojelustatuksesta ja tontin 4-12-5 osalta senioriasumisesta. Tällöin pysäköintinormia voidaan väljentää 25%.
- Enintään 25% autopaikoista voidaan osoittaa kaava-alueen ulkopuolelle enintään 600 m päässä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen, joka määritellään rakennusluvan yhteydessä.
- Rakennussuojelusta johtuen kaikki tontin 4-12-28 pysäköintipaikat, jotka eivät mahdu tontille, tulee osoittaa kaava-alueen ulkopuolelle enintään 600 m päässä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen, joka määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Polkupyörät

- Rakennettaessa on osoitettava vähintään yksi polkupyörien pysäköintipaikka:
 - kutakin asuinrakentamisen 40 k-m² kohti, puolet niistä tulee kattaa
 - kutakin toimistorakentamisen 100 k-m² kohti, 30% niistä tulee kattaa.

| | |
|--|---|
| | <p>ULKO-OLESKELU - Asuinrakentamiseen osoitetuille tonteille on varattava asukkaiden käyttöön sopivaa ulko-oleskelualueita vähintään 10% tontin pinta-alasta.</p> <p>HULE- JA POHJAVESIEN HALLINTA SEKÄ ILMASTONMUUTOKSEEN SOPEUTUMINEN - Korttelit tulee liittää alueelliseen hulevesijärjestelmään. - Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, jonka sopeutumisesta alueelle tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. - Pihoilla ja tonttien rakentamattomilla osilla suositellaan lisärakentamisen ja piharemonttien yhteydessä käyttämään läpäiseviä pinnoitteita tulvariskien pienentämiseksi. Lisäksi pihaille ja tonttien rakentamattomille osille tulee istuttaa puustoa ja muuta kasvillisuutta tukemaan ilmastonmuutokseen ja sään ääri-ilmiöihin sopeutumisessa.</p> <p>PILAANTUNUT MAAPERÄ - Tonteilla 4-12-5 ja 4-12-7 on maaperän pilaantuneisuus tutkittava ennen alueella tapahtuvaa rakentamista ja tarvittaessa puhdistettava ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.</p> <p>ESTEETTÖMYYS - Kaava-alueen rakennusten ja tonttitoimintojen tulee olla pyörätuolilla liikkuvan, näkövammaisen tai muulla tavoin toimintarajoitteisen henkilön saavutettavissa ja käytettävissä.</p> |
|--|---|

LIITE 3

Vuorovaikutusraportti

LUONNOKSESTA SAATU PALAUTE

Kaura 13.5.2025

Fredrika Wetterhoff Säätiö

Säätiö pyytää poistamaan melumerkinnästä 36dBA maininnan, että ”Näillä julkisivuilla huoneistojen tulee ulottua läpi talon”. Merkintä vaikeuttaa rakennuksen osoittamista asuintarkoitukseen.

Vastine: Merkintä on ollut yleisesti käytössä vastaavissa tilanteissa, joissa julkisivuihin kohdistuu ohjearvot ylittävää melua. Merkintä koskee pääsääntöisesti uudisrakentamista, mutta sen vaatimia toimenpiteitä arvioidaan tapauskohtaisesti myös rakennuslupaa vaativien muutostöiden yhteydessä. Rakennusvalvonnan lupaharkintaan sisältyy vaadittavien toimenpiteiden kustannustehokkuuden ja teknistaloudellisten toteuttamismahdollisuuksien arviointi. Meluselvityksen mukaan Fredrika-talon kohdalla Palokunnankadun päiväajan keskiäänitaso LAeq,7-22 ennustevuoden 2040 liikenteellä ylittää 65 dBA, kun sallittu on 55 dBA. Yöajan keskiäänitaso LAeq,22-7 ennustevuoden 2040 liikenteellä ylittää 55 dBA, kun sallittu on 50 dBA. Seinät ja ikkunat kyseisillä julkisivuilla tulee merkinnän mukaan eristää siten, että sisämelutaso alittaa 35 dBA, mutta kadunpuoleisia ikkunoita ei kuitenkaan voi avata ilman, että ohjearvot ylittyvät myös sisätiloissa. Tästä syystä huoneistot, joiden ulkoseiniin kohdistuu melua, on määrätty ulottumaan läpi talon. Ympäristöministeriön ohje antaa lievennyksen: ”Nykyinen toiminta ja sen vähäinen täydentäminen ja rakennusten peruskorjaus voidaan melualueellakin sallia, kun ohjearvojen ylitys on vähäinen (alle 5 dBA) ja alue muutoin soveltuu hyvin kyseiseen tarkoitukseen”. Tämä voidaan lisätä kaavamääräyksiin koskemaan Fredrika-taltoa. Rakennuksen tulevien asukkaiden terveyden ja hyvinvoinnin ylläpitämiseksi merkintää ei voida kokonaan poistaa.

Fredrik-talon asuntoluonnoksissa pyritään välttämään muutoksia rakennuksen julkisivuihin, jolloin muutokset tapahtuvat pääosin rakennuksen sisällä. Sisäpihan puolella on kuitenkin pidennetty jo olemassa olevaa 3. kerroksen parveketta ja ullakkokerroksen katon lappeeseen

on lisätty yksi asuntokohtainen parveke. Sekä Vanajaveden puoleiseen että As Oy Salakkarannan puoleiseen itäpäätyyn lisätään pieniä, asuntokohtaisia parvekkeita tai ranskalaisia parvekkeita. Uudet parvekkeet ovat ulkonäöltään ja materiaaleiltaan olemassa olevien kaltaisia. Ullakkokerroksen osittainen muuttaminen asunnoiksi on aiheuttanut tarpeen tarkastella lapeikkunoiden lisäämistä sisäpihan puolelle. Myös Palokunnankadulle As Oy Salakkarantaan päin on alustavasti suunniteltu lapeikkunoita luonnonvalon saamiseksi ullakkohuoneistoihin. Näistä asioista olisi hyvä mainita myös kaavamääräyksissä, mikä vähentäisi tulkinnanvaraisuutta. Määräyksiin tulisi vähintään lisätä maininta ”Julkisivuihin voidaan sallia vähäisiä muutoksia”.

Vastine: Olemassa oleva kaavamerkintä sr-35 sisältää mahdollisuuden vähäisiin muutoksiin. Riippumatta kaavamerkinnästä, arvokkaan rakennuksen muutoksiin ottaa kaavamääräyksen mukaan viimekädessä kantaa museoviranomainen, jolta tulee pyytää lausunto. Näinollen kaavamerkintää ei ole syytä muuttaa.

Fredrika Wetterhoff -säätön tavoitteena on, että katutaso käyttötarkoitusta ei rajoiteta jättämällä pois asumismahdollisuus. Pihan puolella on 1. kerroksessa aiemmin ollut talonmiehen asunto, joten ainakin se tulisi olla mahdollista muuttaa jälleen asunnoksi.

Vastine: Kantakaupungissa ei pääsääntöisesti osoiteta asumista kerrostalojen ensimmäiseen kerrokseen, jotka ovat alttiita liikenteen melulle ja muulle häiriöille. Lisäksi Fredrika-talon ensimmäisen kerroksen lattiakorko on +82,65. Viereisen katualueen (Palokunnankatu) korko on +83,50, eli se on lähes metrin korkeammalla. Ympäristöministeriön asetuksessa asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/2017) määrätään, että asuinhuoneen lattiapinnan on oltava ikkunaseinän puolella maanpinnan yläpuolella. Näin ollen Fredrika-talon ensimmäistä kerrosta ei voida Palokunnankadun puolella osoittaa asumiselle. Pihan puolella maanpinnan korko talonmiehen asunnon kohdalla on noin +82,30, joten sinne voidaan osoittaa asunto. Tämä voidaan lisätä kaavamääräyksiin.

Kaavassa määrätään, että Fredrika-talon ylempiin kerroksiin tulee sijoittaa asuintiloja. Säätö haluaa kuitenkin, että ylempiin kerroksiin voi sijoittaa myös toimisto- ja työtiloja.

Vastine: Kaavamääräys on muutettu toivotulla tavalla.

Säätiö vaatii autopaikkavelvoitteen muuttamista 1 ap/150 k-m²:sta 1/170 tai 175 k-m²:iin. Lisäksi vaaditaan poistamaan määräys, jossa enintään 25% autopaikoista voidaan osoittaa kaava-alueen ulkopuolelle. Säätiö haluaa myös korvamerkitä itselleen Wetterin LPA-alueelta 5 autopaikkaa, jotka se on antanut As Oy Värjäämölle käyttöön.

Vastine: Hämeenlinnan pysäköintinormit on uusittu 2024. Keskustan kerrostaloalueella normi on 1 ap/120 k-m². Toimistotilojen osalta se on 1/100 k-m² ja liiketilojen osalta 1/70 k-m². Kaavassa Fredrika-talon tontille on merkitty autopaikkavaatimukseksi 1ap/150k-m², sillä normia on väljennetty 25% johtuen rakennussuojelustatuksesta. Wetterin LPA-alueelta ei voida osoittaa autopaikkoja Fredrika-talon käyttöön sillä perusteella, että Säätiö on antanut omat paikkansa käyttöön As Oy Värjäämölle. Wetterin autopaikat tarvitaan Wetterin työntekijöiden ja asiakkaiden käyttöön.

Säätiö haluaa poistaa pysäköintiä koskevasta kaavamääräyksestä lauseen: "Kaikista autopaikoista voidaan enintään 25% osoittaa kaava-alueen ulkopuolelle enintään 600 m päässä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen, joka määritellään rakennusluvan yhteydessä." Tämä siksi, oman tontin ulkopuolelle sijoitettavien autopaikkojen määrä on suurempi kuin 25%.

Vastine: Kaavamääräys on muutettu muotoon: "Kaikki tontin 12-4 pysäköintipaikat, jotka eivät mahdu tontille, voidaan osoittaa kaava-alueen ulkopuolelle enintään 600 m päässä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen, joka määritellään rakennusluvan yhteydessä."

Säätiö haluaa vaalia Fredrika Wetterhoffin perintöä ja säilyttää arvorakennuksen kaupunkikuvassa, mutta sen pitäisi elää ajassa ja toiminnallisesti aktiivisena arvolleen sopivassa ja järkevässä käytössä. Säätiö näkee tärkeänä yksityiskohtien (mm. porraskäytävä, ulko-ovet, listoitukset jne.) säilyttämisen, mutta se ei kuitenkaan ole mahdollista, jos rakennusta hyödynnetään nykyaikaisessa asuinkäytössä.

Vastine: Fredrika-taloa koskee kaavamerkintä sr-35: "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 alkuperäisten tai niihin verrattavien rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen tai palauttaminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan uusimaan, tulee lähtökohdaksi ottaa alkuperäinen ratkaisu. Lattiamateriaalit, porrashuone, kantavat rakenteet ja ristiholveja tulee säilyttää alkuperäisen mukaisina. Alkuperäiset tai sellaiseen verrattavat rakennusosat, kuten ikkunat, ovet, uunit ja jalkalistat tulee säilyttää. Ikkunoita uusittaessa tulee noudattaa alkuperäistä puutejakoa ja profiilileveyttä. Esteettömyyttä parantavat ja esimerkiksi sisääntulon toiminnallista ja tilallista jäsennystä kohentavat muutokset tulee suunnitella sisätilojen ominaispiirteitä kunnioittaen. Korjaus- ja muutostöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.” Tämän merkinnän sisältö on neuvoteltu alueellisen vastuumuseon kanssa. Kohteessa on säilynyt runsaasti alkuperäisiä tiloja, rakennusosia ja pintoja, jotka ovat keskeinen osa sen rakennus- ja kulttuurihistoriallista arvoa. Merkintä mahdollistaa kuitenkin tilalliset muutokset asunnoiksi, tarvittavat korjaukset ja esteettömyyden toteuttamisen, kun ne tapahtuvat vanhaa rakennetta kunnioittaen. Merkintää ei voida muuttaa ilman että rakennushistorialliset arvot ja suojelutavoitteet vaarantuvat.

Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo

Kaavatyön yhteydessä on tutkittu rakennusryhmän vanhimman rakennuksen (Fredrika-talo) julkisivujen ja sisätilojen suojelutavoitteet. Museo pitää Fredrika-talon suojelutavoitteiden kannalta kuitenkin ristiriitaisena rakennukseen kohdistuvaa kaavamerkintää 36dBA, jonka kaavamääräyksessä ohjataan uudisrakentamisen meluntorjuntaa.

Vastine: Meluselvityksen mukaan Fredrika-talon kohdalla Palokunnankadun päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ ennustevuoden 2040 liikenteellä ylittää 65 dBA, kun sallittu on 55 dBA. Yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ ennustevuoden 2040 liikenteellä ylittää 55 dBA, kun sallittu on 50 dBA. Valtioneuvoston päätöksen mukaan seinät ja ikkunat tulee eristää siten, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso asuinhuoneissa alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB. Ohjearvot on määritelty asukkaiden terveyden ja hyvinvoinnin ylläpitämiseksi. Ympäristöministeriön ohje antaa kuitenkin lievennyksen: ”Nykyinen toiminta ja sen vähäinen täydentäminen ja rakennusten peruskorjaus voidaan melualueellakin sallia, kun ohjearvojen ylitys on vähäinen (alle 5 dBA) ja alue muutoin soveltuu hyvin kyseiseen tarkoitukseen”. Tämä

on lisätty kaavamääräyksiin koskemaan Fredrika-taloa. Merkintä koskee pääsääntöisesti uudisrakentamista, mutta sen vaatimia toimenpiteitä arvioidaan tapauskohtaisesti myös rakennuslupaa vaativien muutostöiden yhteydessä. Rakennusvalvonnan lupaharkintaan sisältyy vaadittavien toimenpiteiden kustannustehokkuuden ja teknistaloudellisten toteuttamismahdollisuuksien arviointi.

Käsityökouluun liittyviin rakennuksiin (Arjalinna ja Torni) on kaavaluonnoksessa osoitettu suojelumerkintä (sr-4). Kaavamääräykseen tulee lisätä, että korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta. Tornin kerroslukuna on rakennuksen nykyinen korkeus (5), jonka lisäksi museo pyytää huomioimaan rakennusrungosta erottuvan liikehuoneiston erillisenä kerroslukuna (1). Tornin kulmaerkki on osa rakennusajankohdan arkkitehtuuria, jonka huomioiminen kaavassa edistää kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.

Vastine: Sr-4-merkintään on tehty lisäys. Myös sr-35 -merkinnän sanamuoto on vaihdettu yhtäläiseksi. Kulmaerkkiin on lisätty kerrosluku 1.

Entisen koulurakennuksen (Wetteri) on suunnitellut arkkitehti Esko Kahri. Rakennuksen funktioon pohjautuva vino ateljeeseinä, valoisuus ja tilojen muunneltavuus on ollut keskiössä rakennuksen suunnittelussa. Rakennus on arvotettu maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (Hämeen liitto 2019). Rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja suojelutavoitteet tulee tutkia kaavatyön yhteydessä.

Vastine: Selostukseen on liitetty Wetterin kulttuurihistoriallisia arvoja ja suojelutavoitteita koskeva osuus ja rakennukselle on annettu suojelumerkintä sr-36: ”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. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.”

Kaavan aineistoihin ei ole liitetty Wetterhoffin rakennushistoriaselvityksen (bst arkkitehdit 14.2.2012) kulttuurihistoriallisia arvoja käsittelevää arviointiosiota. Mikäli selvitystä ei liitetä kokonaisuudessaan kaava-aineistoihin, niin tulee rakennuksien kulttuurihistorialliset arvot ja säilyneisyys esittää kaavaselostuksessa. Lisäksi selvitystä on tarpeen päivittää kaava-alueen modernin rakennetun ympäristön osalta. Rakennetun ympäristön selvityksestä pohjalta voidaan arvioida modernin rakennuskannan suojelutavoitteet ja kaavaratkaisun kulttuuriympäristön arvoihin kohdistuvat vaikutukset.

Vastine: Puuttuvat osat rakennushistoriaselvitystä on lisätty kaava-aineistoon. Selostukseen on liitetty Wetterin kulttuurihistoriallisia arvoja ja suojelutavoitteita koskeva osuus ja rakennukselle on osoitettu suojelumerkintä sr-36.

Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo pyytää korjaamaan kaavaselostuksen kohtaan 4.2 osallistuminen ja yhteistyö Museoviraston tilalle Kanta-Hämeen alueellisen vastuumuseon.

Vastine: Korjaus on tehty.

Hämeen ELY-keskus

Kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

Wetterhoffin rakennukset Fredrika-talo ja sen laajennukset Arjanlinna ja Torni sekä myöhemmin rakennettu Wetteri on määritelty maakunnallisesti arvokkaiksi Hämeen liiton vuonna 2019 laatimassa rakennetun ympäristön selvityksessä. Edellä mainituista Fredrika - talosta ja sen laajennusosista on laadittu käsillä olevaa asemakaavamuutosta varten kaksi rakennushistoriaselvitystä, sen sijaan Wetterin virastotalosta ei ole käytettävissä tarkempia tietoja. Asemakaavaluonnos osoittaa tontilla 12–5 olevat Wetterhoffin rakennukset suojeltaviksi. ELY-keskus huomauttaa, että myös Wetterin maakunnallisesti arvokkaan virastotalon suojelutavoitteet on syytä määritellä kaavoituksen yhteydessä alueidenkäyttölain 54 §:n asemakaavan sisältövaatimusten mukaisella tavalla.

Vastine: Selostukseen on liitetty Wetterin kulttuurihistoriallisia arvoja ja suojelutavoitteita koskeva osuus ja rakennus on kaavaehdotukseen merkitty suojeltavaksi rakennukseksi.

Ympäristöhäiriöt

Kaavaselostuksen mukaan kaavaan on sisällytetty määräyksiä hule- ja pohjavesien hallinnasta, meluntorjunnasta sekä esteettömyydestä. Nämä merkinnät aiheuttavat ko. selostuksen mukaan toimenpiteitä vasta uudisrakentamisen yhteydessä. Alue on alttiina liikennemelulle ja melun raja-arvot ylittyvät kerrostalojen kadun puoleisilla sivuilla. Kortteleiden sisäpihoille muodostuu kuitenkin melutasoltaan ohjearvot alittavia alueita. ELY-keskus esittää, että meluntorjunta tulee huomioida myös rakentamisluvan vaativissa muutostöissä, erityisesti Fredrika-taloa koskevissa käyttötarkoituksen muutoksissa.

Vastine:

Merkintä koskee pääsääntöisesti uudisrakentamista, mutta sen vaatimia toimenpiteitä arvioidaan tapauskohtaisesti myös rakennuslupaa vaativien muutostöiden yhteydessä. Rakennusvalvonnan lupaharkintaan sisältyy vaadittavien toimenpiteiden kustannustehokkuuden ja teknistaloudellisten toteuttamismahdollisuuksien arviointi. Kaavaselostusta on tarkistettu näiltä osin.

Hulevedet ja tulvariskit

ELY-keskus huomauttaa, että suunnittelualue sijoittuu Hämeenlinnan kaupungin omassa hulevesitulvariskien alustavassa arvioinnissa tunnistamalle tulvariskialueelle. Hulevesien tulvimisongelmiin on yritetty löytää ratkaisu lisäämällä hulevesiviemäriin kapasiteettia. Kaavoituksen yhteydessä olisikin syytä tarkastella, voidaanko hulevesiongelmia suunnittelualueella tai sen läheisyydessä helpottaa kaava-alueella tehtävillä ratkaisuilla ja huomioida seikka tarkoituksenmukaisilla kaavamääräyksillä.

Vastine: *Hulevesiviemäri tulvii nykyisellään Palokunnankadun ja Wetterhoffinkadun risteyksessä. Siitä vesi päätyy Wetterhoffinkatua pitkin Paasikiventien risteykseen, josta ei ole pintatulvareittiä eteenpäin. Linja-autoaseman lähistön tulvimista voidaan vähentää käyttämällä suunnittelualueella läpäiseviä pinnoitteita, mikä pienentää hulevesien muodostumista. Kansipihojen ja nykyisen tiiviin maankäytön takia läpäisevän pinnan lisääminen on kuitenkin vaikeaa. Linja-autoaseman tulvariskiä voidaan kaava-alueen ulkopuolella pienentää tulvivan alueen pintatulvareittiä parantamalla tai rakentamalla tulvamitoitettu hulevesiviemäri.*

Kaavamääräyksiin on lisätty: Pihoilla ja tonttien rakentamattomilla osilla suositellaan lisärakentamisen ja piharemonttien yhteydessä käyttämään läpäiseviä pinnoitteita tulvariskien pienentämiseksi. Lisäksi pihaille ja tonttien rakentamattomille osille tulee istuttaa puustoa ja muuta kasvillisuutta tukemaan ilmastonmuutokseen ja sään ääri-ilmiöihin sopeutumisessa.

Maaperän tila

Maaperän tilan tietojärjestelmässä (MATTI) on alueella kaksi kohdetta, joiden osalta on merkintä, että maarakentamisessa tai maankäytön muutoksissa on otettava yhteys valvontaviranomaiseen.

Suunniteltaessa tai suoritettaessa alueella toimenpiteitä, jotka edellyttävät maan kaivamista, on otettava huomioon mahdollisuus maaperän pilaantuneisuudesta ja maaperä on tarvittavilta osin puhdistettava sekä mahdolliset jätteet poistettava ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla. Tämä on syytä huomioida kaavamääräyksissä.

Vastine: *Maaperän tilan tietojärjestelmästä (MATTI) tulee ilmi seuraavat seikat:*

Wetterhoffinkatu 4:ssä on käsitelty tekstiilejä, mutta toiminta on lopetettu 2000. Tässä osoitteessa on tutkittu pimat vuosina 2011-2012 ja kunnostettu 2014. Siitä huolimatta pimaa saattaa löytyä vielä vanhojen rakenteiden alta. Palokunnankatu 7:ssä on ollut maaperää mahdollisesti pilaavaa kasvihuonetoimintaa, joka on loppunut 1940. Maaperän tilasta ei ole tutkimustietoja. Molempien kohteiden osalta voidaan todeta, että nykyisellä maankäytöllä ei ole puhdistustarvetta, mutta maarakentamisen tai maankäytön muutoksen yhteydessä täytyy olla yhteydessä valvontaviranomaiseen.

Kaavaan on lisätty määräys: Tonteilla 12-3 ja 12-5 on maaperän pilaantuneisuus tutkittava ennen alueella tapahtuvaa rakentamista ja tarvittaessa puhdistettava ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Ilmasto

ELY-keskus esittää vielä arvioitavaksi voidaanko alueen viherympäristöä kehittää tukemaan ilmastonmuutokseen ja sään ääri-ilmiöihin sopeutumisessa.

Vastine: Kaavamääräyksiin on lisätty maininta asiasta. Piholle ja tonttien rakentamattomille osille on ohjeistettu istutettavaksi puustoa ja muuta kasvillisuutta tukemaan ilmastonmuutokseen ja sään ääri-ilmiöihin sopeutumisessa.

Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutusten todetaan olevan vähäisiä. Rakennusten säilyminen käytössä ja käytön tehostuminen on kaavaselostuksen mukaan kestävä kehityksen mukaista. Tämän lisäksi on hyvä tuoda esiin, että olevan rakennetun ympäristön tehokas käyttö on myös resurssitehokasta ja tukee osaltaan kaupungin ilmastotavoitteiden saavuttamista. Kaavan vaikutuksia voisi lisäksi arvioida tavoitteeksi asetetun hyvän elinympäristön näkökulmasta, erityisesti huomioiden asumisen lisääntyminen alueella. Asemakaavalla on myös sosiaalisia ja taloudellisia vaikutuksia, joita tässä yhteydessä olisi myös syytä arvioida.

Vastine: Kaavaselostukseen on lisätty vaikutukset asumiseen, sosiaaliseen ympäristöön, talouteen ja ilmastonmuutokseen sekä sään ääri-ilmiöihin sopeutumiseen.

Hämeen liitto

Asemakaavaselostuksessa voisi olla suositeltavaa käsitellä Wetteri-rakennuksen osalta, miten rakennuksen kuuluminen maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttaa kaavaratkaisuun. Kokonaisuutena kaavaluonnos toteuttaa hyvin maakuntakaavaa, eikä Hämeen liitto näe tarpeelliseksi antaa asiasta erillistä lausuntoa.

Vastine: Wetterin suojelutarvetta on tutkittu selostuksessa ja se on kaavaehdotukseen merkitty suojeltavaksi rakennukseksi.

Loimua Oy

Asemakaavamuutokseen ei ole huomautettavaa.

Suunnittelualueella sijaitsee Loimua Oy:n kaukolämpöverkostoa. Pyydämme huomioimaan tämän kaavamuutoksessa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

KOY Paavonkulma

Kiinteistöosakeyhtiö vastustaa kolmen autopaikan menettämistä Palokunnankadun varresta.

Vastine: Kaavamuutoksen vuoksi katualueelta ei poistu yhtään pysäköintipaikkaa, vaikka kaupunki lunastaa alueen ja omistussuhde muuttuu.

EHDOTUKSESTA SAATU PALAUTE

Kaura 16.9.2025

LAUSUNNOT

Hämeen liitolla, Kanta-Hämeen alueellisella vastuumuseolla ja Loimua Oy:llä ei ollut huomautettavaa kaavasta.

Hämeen ELY-keskus

Kaava-aineistoa on täydennetty Hämeen ELY-keskuksen lausunnossaan esiin nostamien seikkojen osalta. Kaavamääräyksiä voisi vielä tarkentaa ohjaamaan selvemmin ja velvoittavammin viherpintojen ja istutettavien alueen osien riittävään toteuttamiseen. Hulevesien hallinnan kannalta olisi tärkeää edellyttää vettä läpäisevien pintojen käyttämistä piharakentamisessa. Kaavamääräys voisi siten olla velvoittavampi.

Vaikutusten arviointi on tiivis kuvaus kaavaselostuksen lopussa. Hankkeen monet positiiviset vaikutukset tulisivat paremmin esiin, jos esimerkiksi ilmastovaikutuksia voisi konkretisoida esimerkiksi arvioimalla kaavan vaikutuksia ilmastokestävän kaavoituksen arviointiin tarkoitettulla KILVA-työkalulla.

Vastine: Korttelin 4-12 itäosa ja kortteli 4-13 kokonaisuudessaan on toteutettu kansirakennelmana, joten alueella ei ole juuri mahdollisuuksia toteuttaa viherpintoja tai istutettavia alueen osia. Tontille 4-12-4 on lisätty leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueenosa. Määräyksiin on lisätty, että kyseisen alueen pinnoitteen tulee olla vettä läpäisevä ja siellä oleva puusto tulee säilyttää.

Vaikutuksia ilmastomuutokseen ja sään ääri-ilmiöihin sopeutumiseen on tutkittu Kilva-työkalun avulla ja tulokset on lisätty selostukseen.

MUISTUTUKSET

Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia.