

Raatihuoneenkadun virastotalot – jatkokehitysvaihtoehtojen selvitys asemakaavamuutosta varten



Selostus 10.5.2024

Koonti vaihtoehtoista

TÄSSÄ TYÖSSÄ TUTKITUT VAIHTOEHDOT:



Ve0 (nykytilanne), korjaus
asuminen ja liiketilat

- rakennuksen osat A, B, B2, C, ja D
- kerrosluvut II-VI
- autopaikotus: 2-tasoinen parkkikansisto, lisäksi rakennuksen kellaritasot
- ajoyhteydet:
 - sisään- ja ulosajo Raatihuoneenkadulta
 - sisään- ja ulosajo Linnankadulta
- kerrosala /rakennusoikeus: 9.265 kem²



Ve1, uudisrakentaminen
asuminen ja liiketilat

- 4 rakennusta / porrashuonetta
- kerrosluvut VI ja V
- autopaikotus: maanalainen autohalli, jonka päällä kansipiha, **yhteensä 77 ap**
- ajoyhteydet:
 - sisäänajo Palokunnankadulta (Suojan tontin kautta)
 - ulosajo Linnankadulle
- kerrosala: 9.325 kem²
- bruttoala: 13.085 brm²
- kustannusarvio: 31,5 M€



Ve2, uudisrakentaminen
asuminen ja liiketilat sekä yleinen pysäköintilaitos

- 3 rakennusta / porrashuonetta
- kerrosluku VI
- autopaikotus: 3-kerroksinen maanalainen pysäköintilaitos, jonka päällä kansipiha, **yhteensä 270 ap**
- ajoyhteydet:
 - sisäänajo Palokunnankadulta (Suojan tontin kautta)
 - ulosajo Linnankadulle
 - sisään- ja ulosajo Raatihuoneenkadulta
- kerrosala: 7.050 kem²
- bruttoala: 17.975 brm²
- kustannusarvio: 34,9 M€



Ve3, korjaus ja uudisrakentaminen
asuminen ja liiketilat

- nykyiset rakennuksen osat A, B, B2 ja C sekä 1 uudisrakennus
- kerrosluvut II-VI
- autopaikotus: maanalainen autohalli, jonka päällä kansipiha ja autopaikkoja sekä nykyisten rakennusten kellaritasot, **yhteensä 87 ap**
- ajoyhteydet:
 - sisään- ja ulosajo Palokunnankadulta (Suojan tontin kautta)
 - sisään- ja ulosajo Linnankadulta
 - sisään- ja ulosajo Raatihuoneenkadulta
- kerrosala: 9.280 kem²
- bruttoala: 12.840 brm²
- kustannusarvio: 28,9 M€

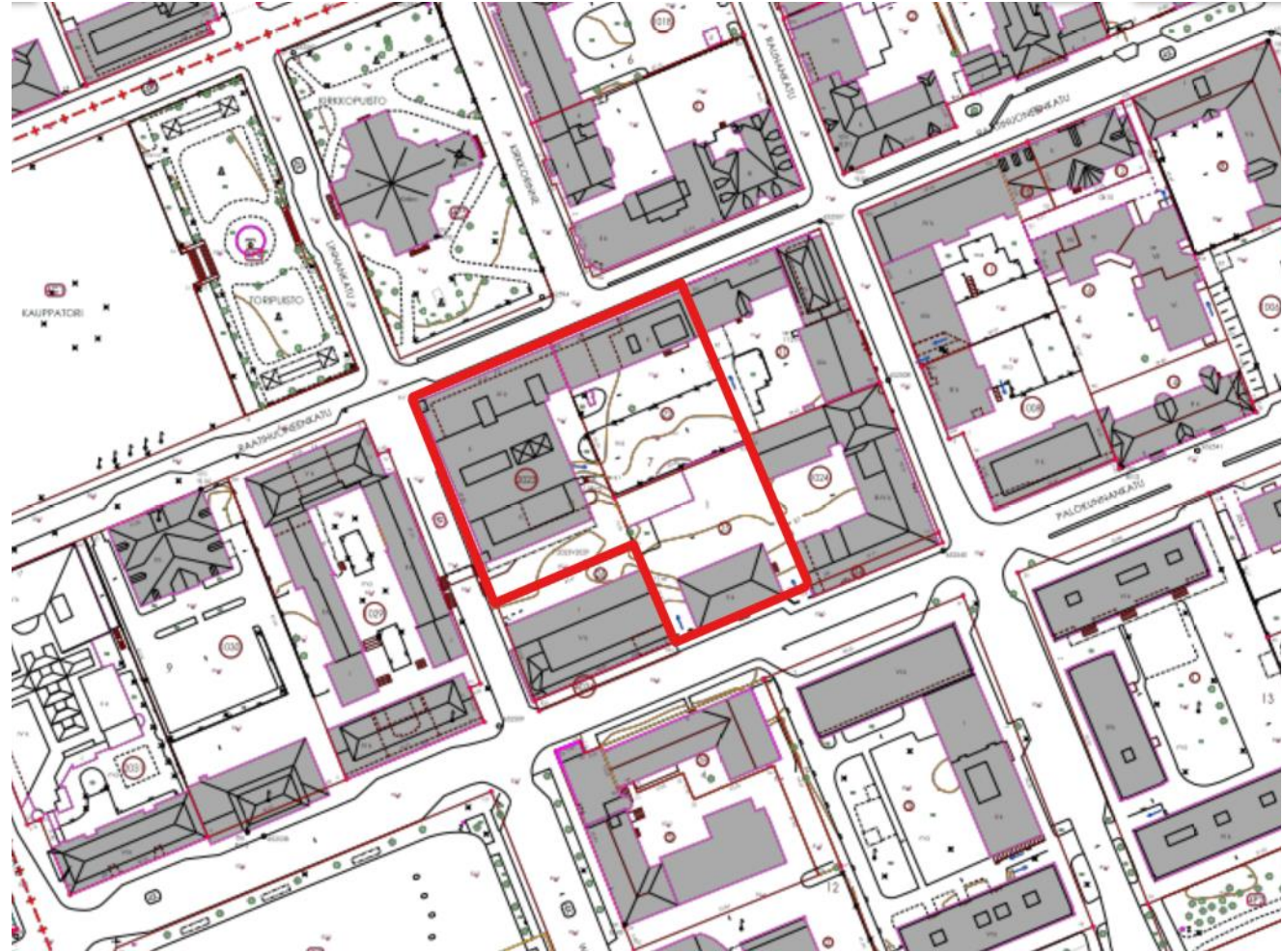
Selvitystyön kohde ja tekijät

Selvitystyön kohteena ovat Hämeenlinnan keskustaan sijoittuvat vanhat virastotalot osoitteessa Raatihuoneenkatu 9-11. Työn tarkoituksena on ollut tutkia virastotalojen tonttien kehittämistä ja tulevaisuuskuvaa asemakaavamuutosta varten. Työssä on laadittu kolme eri vaihtoehtoa, joissa on huomioitu nykyisten rakennusten korvaaminen uudisrakentamisella ja nykyisten rakennusten osittainen muuttaminen uuteen käyttöön sekä mahdollisuus sijoittaa alueelle yleistä käyttöä palveleva pysäköintilaitos. Työssä ei ole tutkittu vaihtoehtoa, jossa molempien virastotalotonttien rakennukset säilyisivät ja muutettaisiin pääosin asuinkäyttöön (Ve0).

Vanhat virastotalot sijoittuvat keskeiselle paikalle Hämeenlinnan keskustassa ja niiden välittömässä läheisyydessä sijaitsee useita arvokkaista historillisia rakennuksia. Raatihuoneenkadun toisella puolella sijaitsee Hämeenlinnan kirkko ja kirkon länsipuolella kauppatori. Kirkko sijaitsee keskustan korkeimmalla paikalla ja kirkolta maasto laskee kohti Vanajavettä. Linnankatu laskee voimakkaasti etelään, kadulla on tarkasteltavan alueen kohdalla kaikkiaan n. 8 metrin tasoero (porras, ei läpiajoyhteyttä). Raatihuoneenkatu laskee tarkasteltavan alueen kohdalla loivasti (n. 1 metri) itään.

Virastotalojen tonttien lisäksi työssä on tarkasteltu myös niiden kaakkoispuolelle sijoittuvaa Hämeen Suojan tonttia sekä koko korttelia ja sen lähiympäristöä liikennejärjestelyjen näkökulmasta. Työssä on huomioitu Hämeenlinnan keskustan kehittämistavoitteet, erityisesti vuonna 2023 laadittu Hämeenlinnan keskustan liikenneselvitys.

Selvitystyö on tehty Sweco Finland Oy:ssä maaliskuu-toukokuussa 2024 ja sen tekijöinä ovat olleet arkkitehdit Esa Paajanen, Millamari Karppinen ja Outi Calsapeu Casagrande, liikennesuunnittelija ins. (AMK) Roope Pitkänen sekä kustannusasiiantuntija RI Ari Saari.



Työn kohteena olevan alueen raja

Taustaa

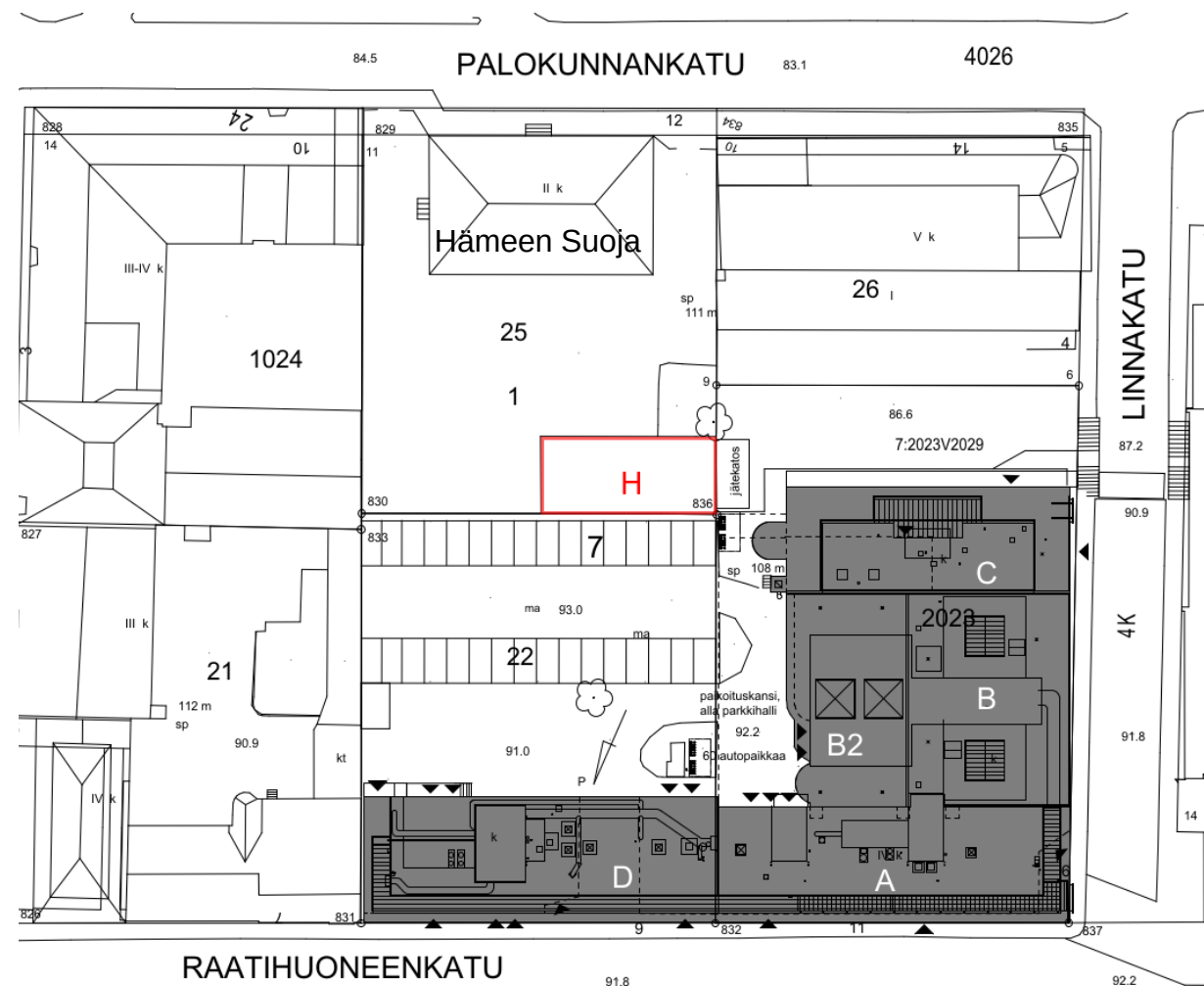
Raatihuoneenkadun virastotaloista on laadittu rakennushistoriaselvitys (Sweco Finland Oy, 31.1.2024), jonka mukaan rakennukset on rakennettu vuosina 1968 (osat A-C) ja 1971 (osa D) ja niitä on laajennettu vuonna 1989 (osa B2).

Rakennusten suunnitelmat perustuvat vuonna 1965 pidetyn suunnittelukilpailun toiselle sijalle tulleen ehdotukseen "BCD" ja suunnittelijoina toimivat hämeenlinnalaiset arkkitehdit Mika Erno ja Olavi Sahlberg.

Rakennukset on sijoitettu kiinni katujen puoleisiin tontinrajoihin ja ne muodostavat Raatihuoneenkadun suuntaan yhtenäisen kuusikerroksisen rakennusmassan, jossa maantasokerros ja kattokerros ovat katulinjasta sisäänvedettyjä (osat A ja D). Linnankadun suuntaan rakennusten korkeus vaihtelee: 5 kerrosta ja kattokerros (osa A), 2 kerrosta (osa B) ja 4 kerrosta ja kattokerros sekä Palokunnankadun suuntaan avautuva rinnekerros (osa C).

Ulkoasultaan rakennukset edustavat rakennusajankohdalleen tyypillistä modernistista arkkitehtuuria voimakkaaine vaakasuuntaisine nauhaikkunoineen. Rakennukset ovat betonirakenteisia ja –julkisivuisia. Rakennuksissa on todettu sisäilmaongelmia ja ne ovat nykyisin suurelta osin tyhjillään.

Hämeen Suojan rakennus on 1930 valmistunut kolmikerroksinen kivitalo, jonka on suunnitellut arkkitehti R.Vessman. Hämeen Suojan tontin perällä on kivirakenteinen piharakennus (H).



Rakennusten osat

Laaditut vaihtoehdot, yleistä

Työssä on laadittu kolme eri vaihtoehtoa, joissa on esitetty nykyisten rakennusten korvaaminen uudisrakentamisella (Ve1 ja 2) tai rakennusten osittainen korjaaminen uuteen käyttöön (Ve3). Vaihtoehdoissa ei ole huomioitu nykyisiä tontinrajoja ja esim. Raatihuoneenkadun varteen on esitetty kolmea rakennusta nykyisen kahden sijaan (Ve1 ja 2). Vaihtoehdossa 2 on esitetty myös Raatihuoneenkatu 9:n ja Hämeen Suojan välisen tontinrajan ylittävää rakentamista.

Rakennusten pääkäyttötarkoitus on asuminen. Maantasokerrokseen on esitetty liiketiloja koko katusivujen matkalle. Kaikissa vaihtoehdoissa rakennukset noudattelevat massoitteeltaan nykyisiä rakennuksia, eli Raatihuoneenkadun varteen on sijoitettu yhtenäistä 6-kerroksista rakentamista, jossa maantasokerros ja ylin kerros ovat katulinjasta sisäänvedettyjä. Kokonaiskerrosala vaihtoehdoissa on lähellä nykyistä tilannetta (Ve1 ja 3) tai sitä pienempi (Ve2). Vaihtoehdossa 2 Linnankadun varteen ei ole sijoitettu varsinaista rakentamista.

Asumista ja liiketiloja palveleva pysäköinti tonteilla toteutetaan rakenteellisena; autopaikat sijoittuvat pääosin pihatason alapuoliseen autohalliin, jonne sisäänajo on Palokunnankadulta Hämeen Suojan tontin kautta. Vaihtoehdossa 2 on tutkittu tonttien omaa tarvetta laajempaa pysäköintiratkaisua, eli tonteille sijoittuisi julkinen pysäköintilaitos, joka palvelisi asuntojen ja liiketilojen lisäksi myös keskusta-alueen yleistä asiointipysäköintiä.



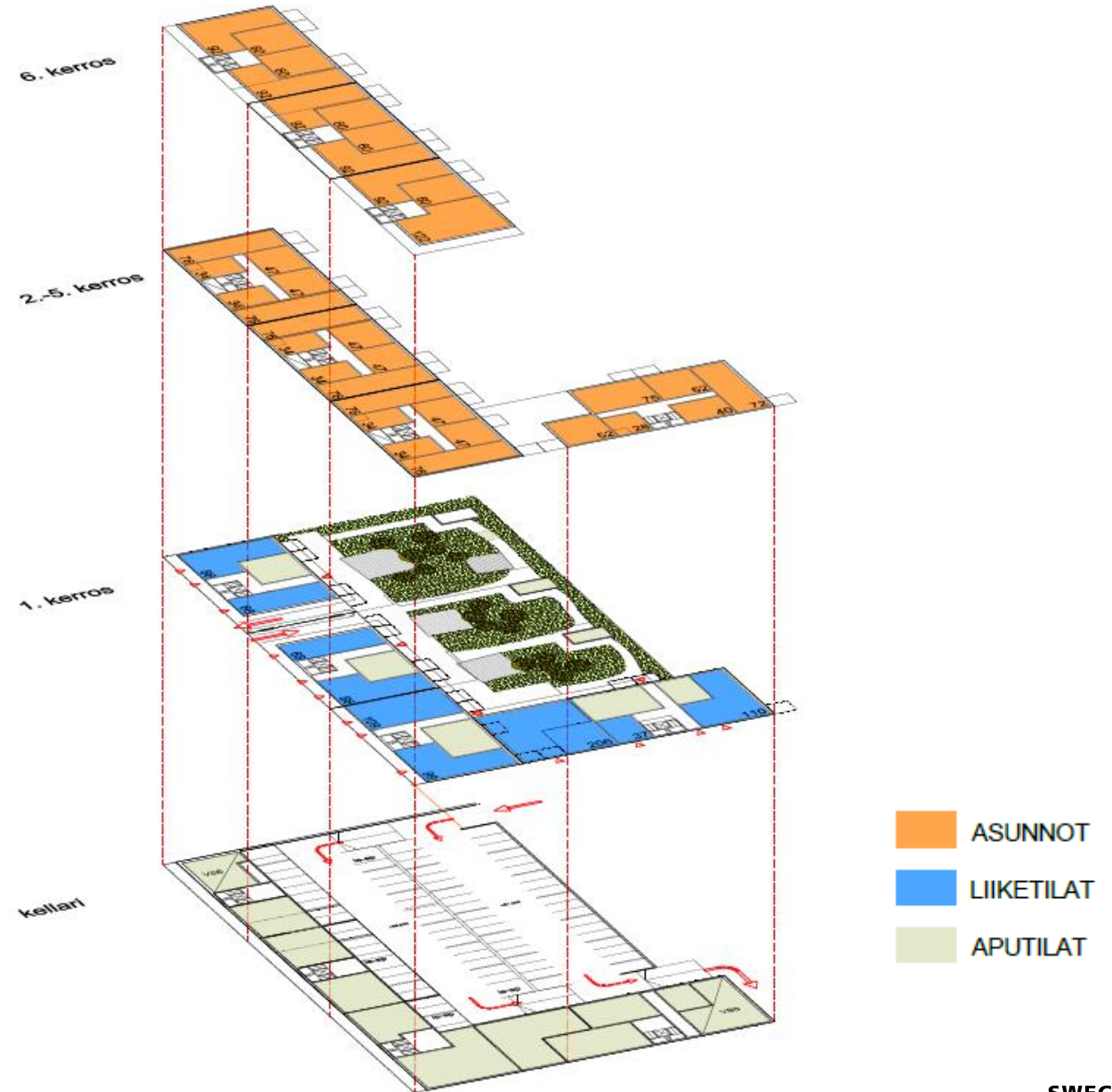
Vaihtoehdot 1, 2 ja 3

Vaihtoehto 1

Vaihtoehdossa 1 nykyiset rakennukset on korvattu uudisrakentamisella siten, että Raatihuoneenkadun varteen sijoittuu 6-kerroksista rakentamista jaettuna kolmeksi rakennukseksi (kolme porrashuonetta) ja Linnankadun varteen 5-kerroksista rakentamista (yksi porrashuone). Rakennusten maantasokerrokset on osoitettu liiketiloiksi ja muut kerrokset on osoitettu asumiseen. Liiketilat avautuvat Raatihuoneenkadulle ja Linnankadulle; maantasokerros on Raatihuoneenkadulla sisäänvedetty katulinjasta, jolloin liiketilojen eteen muodostuu "arkadi". Korttelin sisäosaan muodostuu suojaisa piha-alue, jonka suuntaan asuntojen parvekkeet pääosin avautuvat. Katusivuille avautuvat parvekkeet toteutetaan julkisivujen yhtenäisyyden vuoksi sisäänvedettyinä tai ns. ranskalaisina parvekkeina. Raatihuoneenkadun puolella ylin kerros on toteutettu kattokerroksena (/ sisäänvedettynä katulinjasta).

Asuntojen ja liiketilojen autopaikotus sijoittuu pihakannen alapuoliseen autohalliin (yht. 77 ap), jonne sisäänajo on Palokunnankadulta Hämeen Suojan tontin kautta (Suojan rakennuksen itäpuolelta) ja ulosajo Linnankadulle. Autohallista on esteetön sisäyhteys maantasokerrokseen ja asuinkerrokseen.

Asuntojen yhteinen piha-alue sijoittuu autohallin päälle Raatihuoneenkadun katutasoon. Pihalle on kulku porrashuoneista sekä Raatihuoneenkadulta porttikongin kautta. Sisäpihan kautta on mahdollista järjestää myös huoltoyhteys liiketiloille (porttikongin korkeus ja kannen kantavuus huomioiden).



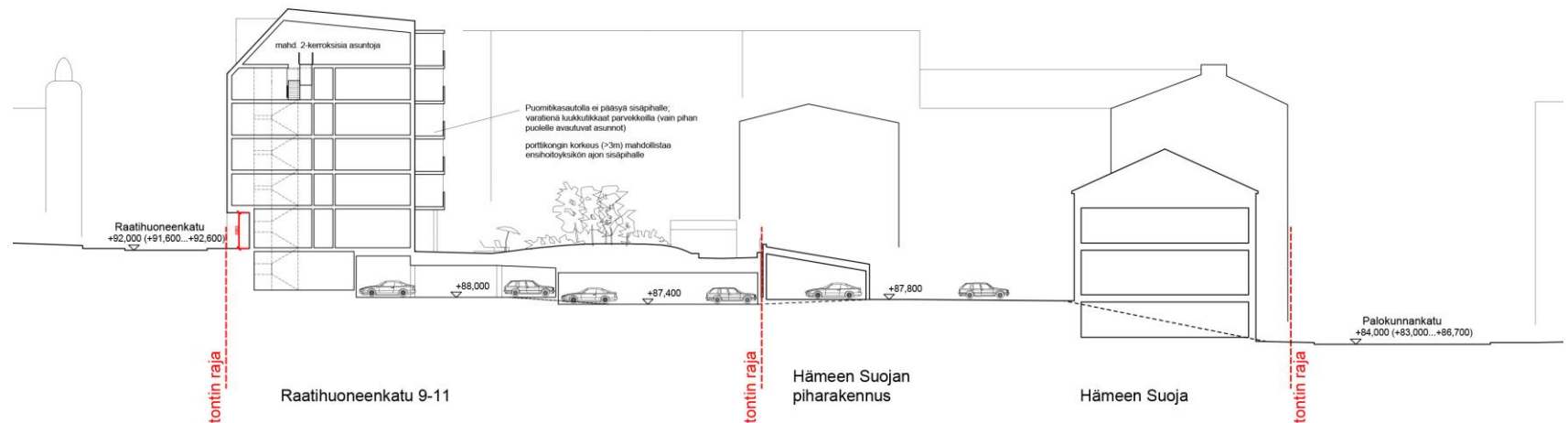
Vaihtoehto 1, laajuus ja kustannukset

Vaihtoehtoon 1 kokonaislaajuus on 10.705 brm², joista maanpäällisissä kerroksissa (/kerrosalaa) 9.325 kem². Näiden lisäksi autohallin laajuus on n. 2.380 brm².

Tutkitun periaatteellisen asuntojakauman mukaan rakennuksiin sijoittuu 107 asuntoa, joiden keskipinta-ala on n. 55m². Kattokerroksen asunnot ovat muita isompia (ja mahdollisesti 2-kerroksisia).

Asuntojen ja liiketilojen varasto- ja aputilat sijoittuvat pääosin kellarikerrokseen (samaa tasoon autohallin kanssa).

Vaihtoehtoon 1 arvioidut rakentamiskustannukset ovat n. 31,5M€ (alv 0%).



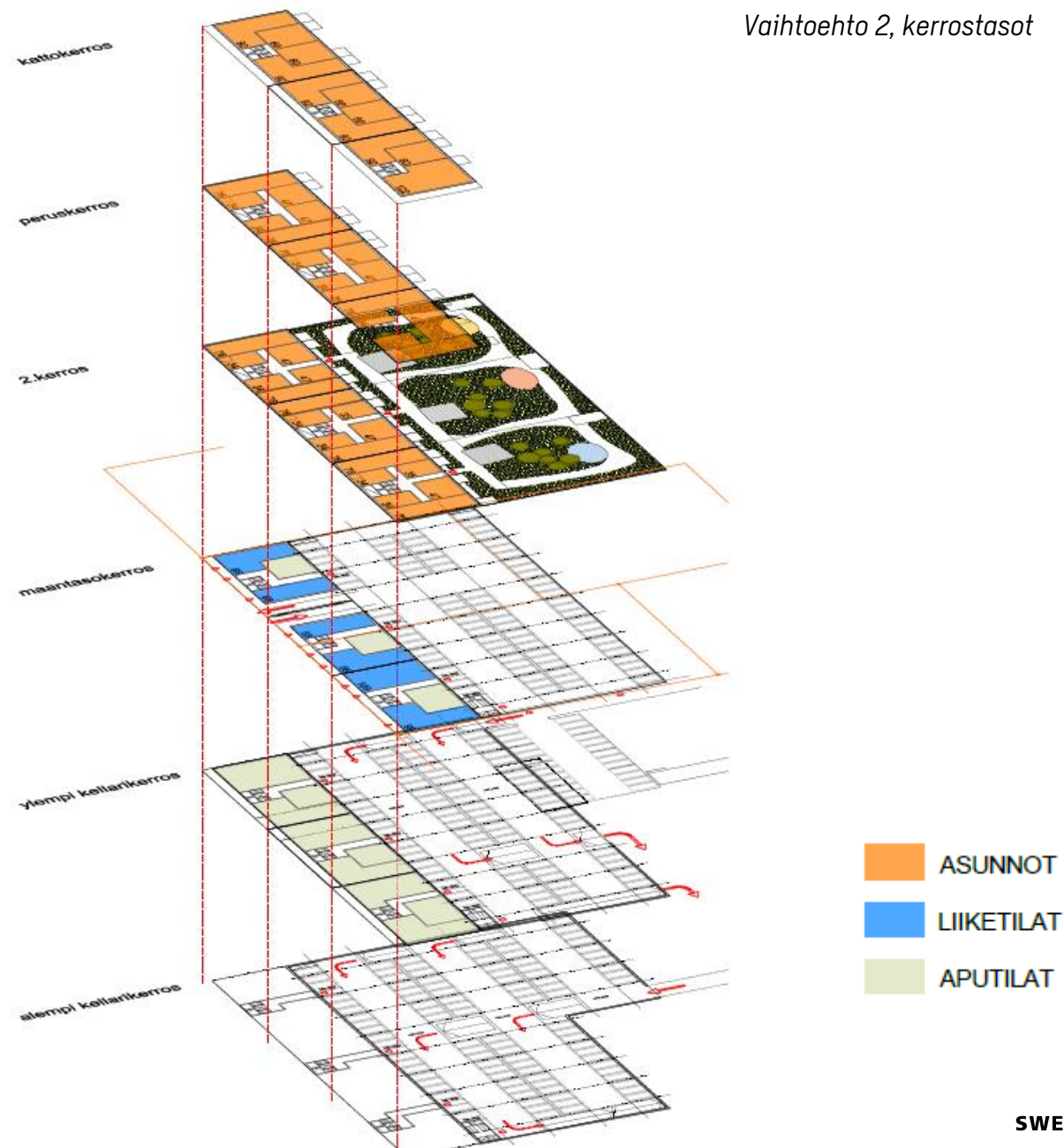
Vaihtoehto 2

Vaihtoehdossa 2 nykyiset rakennukset on korvattu uudisrakentamisella siten, että Raatihuoneenkadun varteen sijoittuu 6-kerroksista rakentamista jaettuna kolmeksi rakennukseksi (kolme porrashuonetta). Linnankadun varteen ei sijoitu varsinaisia rakennuksia. Rakennusten maantasokerrokset on osoitettu liiketiloiksi ja muut kerrokset on osoitettu asumiseen. Liiketilat avautuvat Raatihuoneenkadulle, jossa maantasokerros on sisäänvedetty katulinjasta, jolloin liiketilojen eteen muodostuu "arkadi". Korttelin sisäosaan muodostuu piha-alue, jonka suuntaan asuntojen parvekkeet pääosin avautuvat. Katusivulle avautuvat parvekkeet toteutetaan julkisivujen yhtenäisyyden vuoksi sisäänvedettyinä tai ns. ranskalaisina parvekkeina. Katusivun ylin kerros on toteutettu kattokerroksena (/ sisäänvedettynä katulinjasta).

Tonttien pihan puolelle ja osin Hämeen Suojan tontille sijoittuu 3-kerroksinen pysäköintilaitos (yht. 270ap), joka palvelee asuntojen ja liiketilojen lisäksi keskustan yleistä asiointipaikoitusta. Pysäköintilaitoksen kahteen alimpaan tasoon on sisäänajo Palokunnankadulta Hämeen Suojan tontin kautta (Suojan rakennuksen itä- ja länsipuolelta) ja ulosajo Linnankadulle. Pysäköintilaitoksen ylin taso sijoittuu Raatihuoneenkadun katutasoon ja sinne on ajo Raatihuoneenkadulta porttikongin kautta. Pysäköintitalosta on esteetön sisäyhteys kadulle (Linnankatu) sekä rakennusten maantasokerrokseen ja asuinkerrokseen.

Asuntojen yhteinen piha-alue sijoittuu pysäköintilaitoksen päälle toisen kerroksen (alin asuinkerros) tasoon. Piha-alueelle on kulku vain porrashuoneiden kautta.

Vaihtoehto 2, kerrostasot



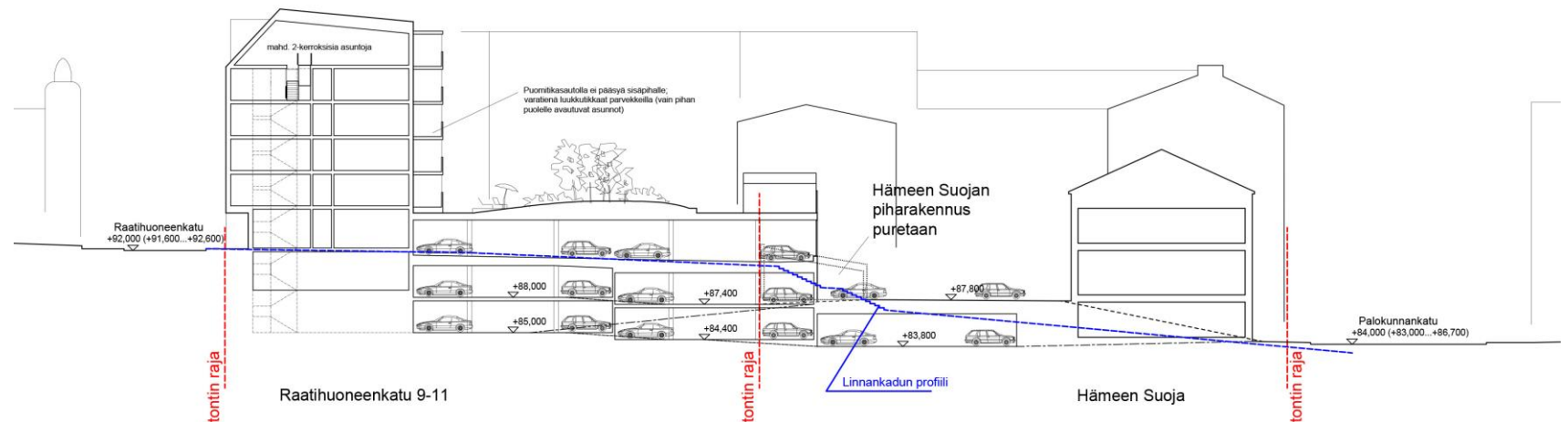
Vaihtoehto 2, laajuus ja kustannukset

Vaihtoehtoon 2 kokonaislaajuus on 8.550 brm², joista maanpäällisissä kerroksissa (/kerrosalaa) 7.050 kem². Näiden lisäksi pysäköintilaitoksen laajuus on 9.425 brm².

Tutkitun periaatteellisen asuntojakauman mukaan rakennuksiin sijoittuu 83 asuntoa, joiden keskipinta-ala on n. 56m². Kattokerroksen asunnot ovat muita isompia (ja mahdollisesti 2-kerroksisia).

Asuntojen ja liiketilojen varasto- ja aputilat sijoittuvat pääosin kellarikerrokseen.

Vaihtoehtoon 2 arvioidut rakentamiskustannukset ovat n. 34,9M€ (alv 0%).



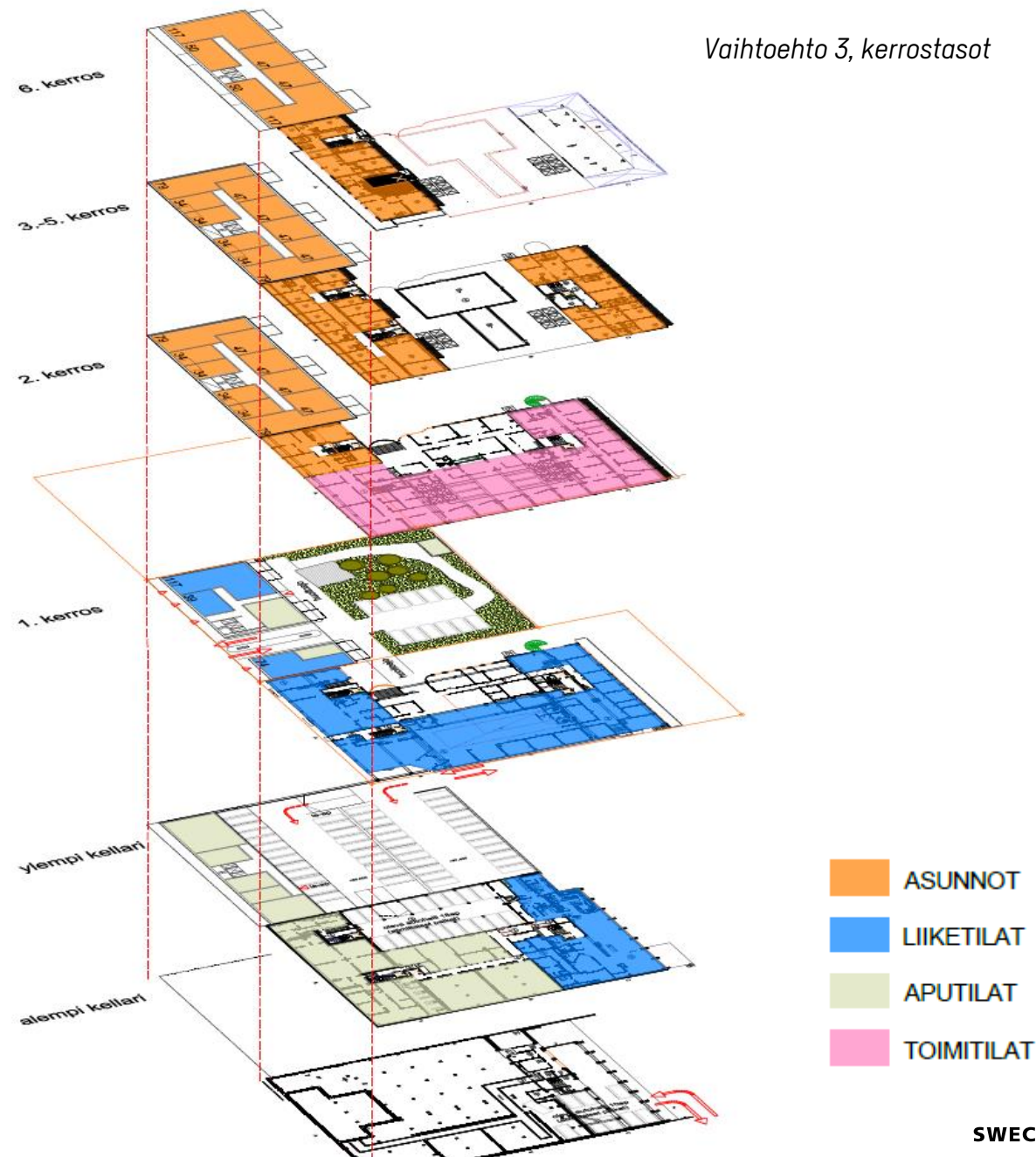
Vaihtoehto 3

Vaihtoehdossa 3 Raatihuoneenkatu 9:n nykyinen rakennus on korvattu 6-kerroksisella uudisrakennuksella, jossa maantasokerros ja ylin kerros ovat sisäänvedettyjä katulinjasta. Raatihuoneenkatu 11 osalta rakennuksen osat A, B ja C on säilytetty ja muutettu like-, toimisto- ja asuinkäyttöön; osa B2 on purettu. Uudisrakennuksen maantasokerros on osoitettu liiketiloiksi ja muut kerrokset on osoitettu asumiseen. Asuntojen parvekkeet avautuvat pääosin pihan puolelle, asuinkäyttöön muutettaviin rakennuksiin on esitetty ripustettavia parvekkeita. Katusivulle avautuvat parvekkeet toteutetaan sisäänvedettyinä tai ns. ranskalaisina parvekkeina.

Asuntojen ja liiketilojen autopaikotus sijoittuu pihakannen alapuoliseen autohalliin (yht. 47 ap), jonne ajo on Palokunnankadulta Hämeen Suojan tontin kautta (Suojan rakennuksen itäpuolelta) sekä säilyvien rakennusten kellaritasoon. Lisäksi pihatasolle sijoittuu 12 autopaikkaa, joille on ajo Raatihuoneenkadulta porttikongista.

Asuntojen yhteinen piha-alue sijoittuu autohallin päälle Raatihuoneenkadun katutasoon. Pihalle on kulku porrashuoneista sekä Raatihuoneenkadulta porttikongin kautta. Sisäpihan kautta on mahdollista järjestää myös huoltoyhteys liiketiloille (porttikongin korkeus ja kannen kantavuus huomioiden).

Vaihtoehto 3, kerrostasot



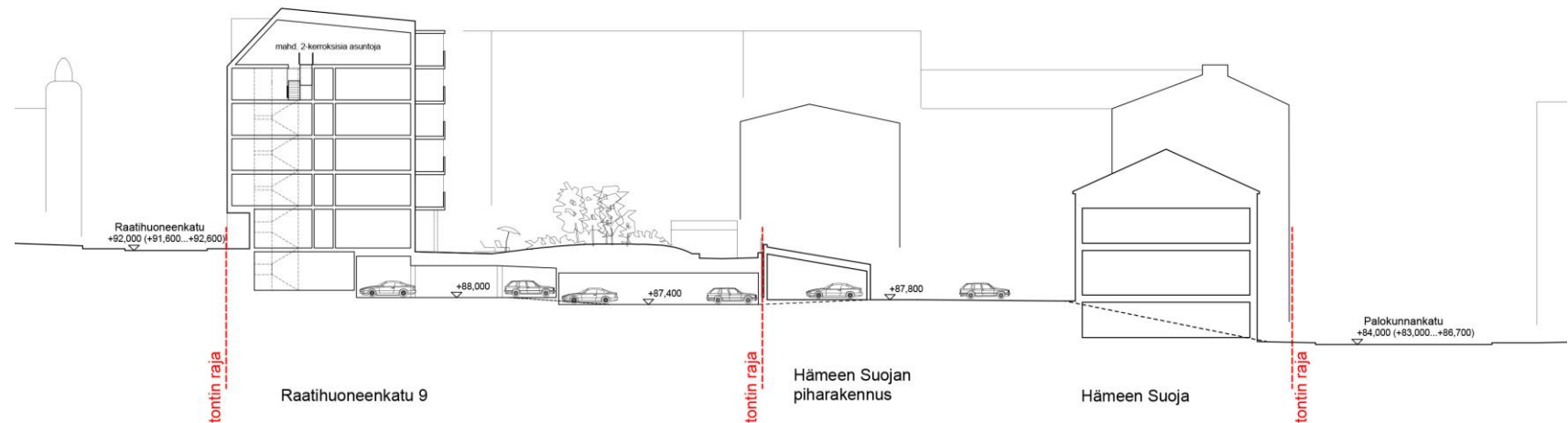
Vaihtoehto 3, laajuus ja kustannukset

Vaihtoehtoon 3 kokonaislaajuus on 12.840 brm², joista maanpäällisissä kerroksissa (/kerrosalaa) 9.280 kem². Uudisrakentamisen osuus bruttoalasta on 3.870 brm² ja kerrosalasta 3.510 kem². Näiden lisäksi uuden autohallin laajuus on 1.370 brm².

Tutkitun periaatteellisen asuntojakauman mukaan uudisrakennukseen sijoittuu 46 asuntoa, joiden keskipinta-ala on n. 51m², ja korjattavaan rakennukseen sijoittuu 37 asuntoa, joiden keskipinta-ala on n. 55m². Kattokerrosten asunnot ovat muita isompia (ja mahdollisesti 2-kerroksisia).

Asuntojen ja liiketilojen varasto- ja aputilat sijoittuvat pääosin kellarikerrokseen.

Vaihtoehtoon 3 arvioidut rakentamiskustannukset ovat n. 28,9M€ (alv 0%).



Vaihtoehto 3, haasteet

Rakennuksissa todettujen sisäilmaongelmien poistaminen edellyttäisi tarkkoja tutkimuksia ja niihin perustuvaa suunnittelua tarvittavien korjaustoimenpiteiden määrittelemiseksi. Sisäilmaongelmien syitä ei aina ole mahdollista määritellä yksiselitteisesti, jolloin myöskään täyttä varmuutta korjausten onnistumisesta ei ole mahdollista saada.

Asuntojen toteuttaminen rakennukseen vaatisi laajaa rakenteiden ja talotekniikan uusimista. Rakennuksesta säilyisi lähinnä kantava runko (ml. runkoportaot ja hissit) sekä ulkoseinät julkisivuineen. Haasteena on vanhan toimistorungon ja julkisivujen (ikkuna-aukotus) soveltuminen asuinkäyttöön, erityisen ongelmallinen on rakennusten matala (2800mm) kerroskorkeus ja siitä johtuvat talotekniikan sovittamisen vaikeudet. Lisäksi nykyaikaiseen asumiseen liittyvien ääni- ja paloteknisten vaatimusten toteuttaminen vanhoihin rakenteisiin (lähinnä välipohjat) voi olla hankalaa. Parvekkeiden toteuttamismahdollisuus vanhaan rakennusrunkoon ripustaen on epävarmaa.

Selkeiden ja turvallisten ajoyhteyksien osoittaminen kiinteistölle on hankalaa; sekä sisään- että ulosajon johtaminen Palokunnankadulta ei ole toimiva ratkaisu. Nykyiset pysäköintipaikat ja niitä palvelevat ajoväylät rakennusten kellarikerroksissa ovat mitoitukseltaan nykysuosituksia pienemmät, joten paikkojen käytettävyys on huono.

