HÄMEENLINNA

2609 Raatihuoneenkadun virastotalot

Selostus, EHDOTUS

Kaupunkirakenne / Kaavoitus

2.5.2025

Kuva 1 Vanha kaupungintalo "Kastelli"

Sisällysluettelo

Perus- ja tunnistetiedot ... 1
Kaava-alueen sijainti ... 1
Liitteet ... 2
1 Suunnittelun tavoitteet ja lähtökohdat ... 2
1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 3
1.2 Suunnittelutilanne ... 7
1.3 Tehdyt selvitykset ja suunnitelmat, sekä kaupungin strategiset ohjelmat ... 11
2 Asemakaavan suunnittelun vaiheet ... 18
2.1 Esillä olleet vaihtoehdot ja suunnittelua koskevat päätökset ... 19
2.2 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt ... 26
3 Asemakaavan kuvaus ... 27
4 Asemakaavaratkaisun vaikutukset ... 28
4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ... 28
4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon ... 30
4.2.1 Vaikutukset ilmastoon ja ilmastomuutoksen vaikutuksiin varautuminen ... 30
4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen ... 31
4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen ... 31
4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ... 32
5 Asemakaavan toteutus ... 34

Kuvaluettelo

Kuva 1 Vanha kaupungintalo "Kastelli" ... 1
Kuva 2 Kaava-alueen sijainti ilmakuvassa ... 1

Kuva 3 Raatihuoneenkatu 9-11 1930-1940-luvulla. Kuvaan merkitty pisteviivalla tekstissä mainittu Willgrenin talo. (alkuperäinen kuva: Hämeenlinnan kaupunginmuseo) 3
Kuva 4 Vanhassa postikortissa Hämeen Suojan päärakennus. (kuva: Hämeenlinnan kaupunginkirjasto) 4
Kuva 5 Keskustalon rakentumista edeltävässä kuvassa Jyrkänkulman lisäksi muuta korttelin varhaisempaa rakennuskantaa. (kuva: Hämeenlinnan kaupunginmuseo) 5
Kuva 6 Ilmakuva kesältä 2021. (kuva: Miika Kangasniemi) 6
Kuva 7 Kartta maanomistuksesta. Suunnittelualue on rajattuna oranssilla. 6
Kuva 8 Suunnittelualue yleispiirteisesti merkittynä keskustan yleiskaavakartalla 7
Kuva 9 Kuvapari RKY alueesta (sininen katkoviiva) sekä rakennukset jaoteltuna rakennusvuosittain ennen 1960-lukua (vasemmalla) sekä sen jälkeen (oikealla) rakennettuihin kokonaisuuksiin. 10
Kuva 10 Ote ajantasaisesta asemakaavakartasta, jossa kaava-alue rajattuna oranssilla, ehjällä viivalla, ja kaksi kaava-aluetta pinkillä katkoviivalla. 11
Kuva 11 Koonti jatkokehitysselvityksessä tutkituista vaihtoehdoista. (Sweco Finland Oy) 13
Kuva 12 Karttakuvaus tutkimuspisteistä ja öljyn esiintymisalue (2014). 17
Kuva 13 Kaaviokuva pohjaveden seurannan likimääräisistä tutkimuspisteistä sekä edellisen kartan arvioitu öljyn esiintymisalue. 17
Kuva 14 Kuvaesitys vaihtoehdosta 1; tontinkäyttökaavio vasemmalla sekä havainnekuva etelästä. (alkuperäinen kuva: Sweco Finland Oy) 20
Kuva 15 Kuvaesitys vaihtoehdosta 2; tontinkäyttökaavio vasemmalla sekä havainnekuva etelästä. (alkuperäinen kuva: Sweco Finland Oy) 21
Kuva 16 Kuvaesitys vaihtoehdosta 3; tontinkäyttökaavio vasemmalla sekä havainnekuva etelästä. (alkuperäinen kuva: Sweco Finland Oy) 22
Kuva 17 Kuvapari pysäköintilaitoksen mahdollisesta toteutuksesta. Vasemmalla esitys alustavasta tontinkäytöstä ja oikealla esitys pysäköintilaitoksen alustavasta massamallista ympäristöönsä sovitettuna. 23
Kuva 18 Massamallista laadittu esitys mahdollisesta tontinkäytöstä säilyttäen Kastellin rakennuksen alkuperäiset rakennusosat. 24
Kuva 19 Massamallista laadittu esitys mahdollisesta tontinkäytöstä korvaten Kastellin tontin rakennus uudisrakentamisella. 25

Kuva 20 Massamallista laaditus esitys mahdollisesta tontinkäytöstä korvaten Kastellin tontin rakennus uudisrakentamisella. 26
Kuva 21 Ote ehdotusvaiheen kaavakartasta. 27

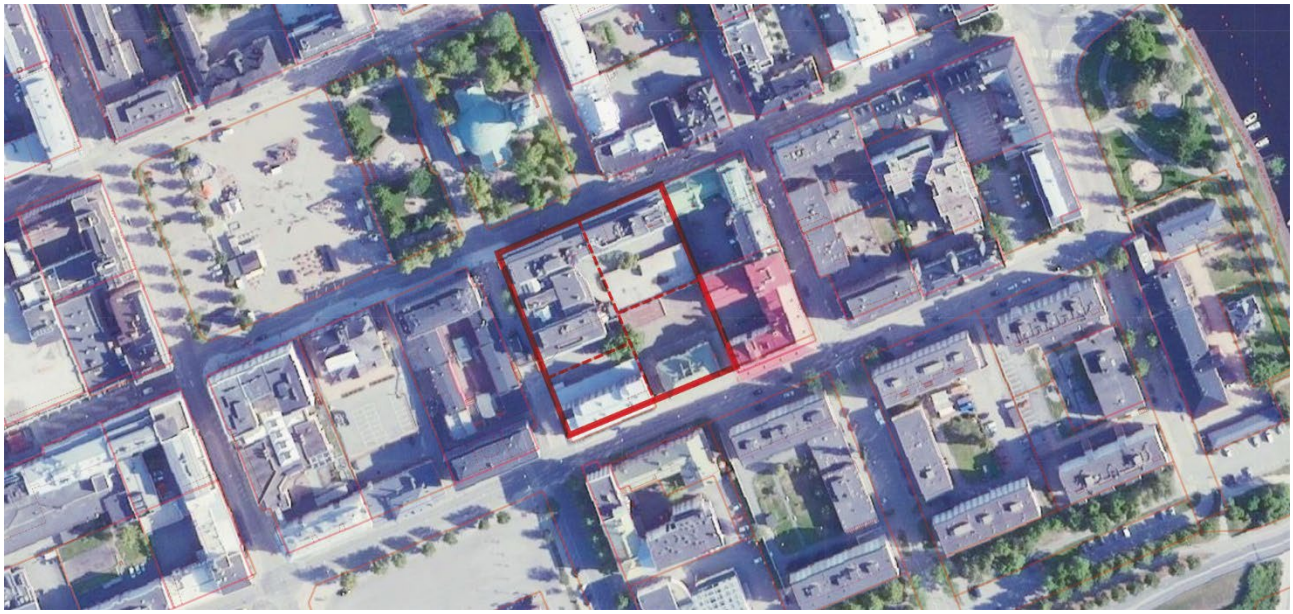
Perus- ja tunnistetiedot

Hämeenlinnan kaupungin 4. kaupunginosan (Keskusta) korttelin 7 osia koskeva asemakaavan muutos.

Kaavamuutoksen nimi ja numero:	Raatihuoneenkadun virastotalot, 2609
Kaavan laatija:	arkkitehti Tuija Aaltonen
Kaavan tarkastaja:	kaavoituspäällikkö Hannes Häkkinen
Vireilletulo:	Kaavoituskatsaus 2023 (14.12.2022)
Kaupunkirakennelautakunta, luonnos:	11.6.2024
Kaupunkirakennelautakunta, ehdotus:	13.5.2025
Kaupunkirakennelautakunta, hyväksyminen:	xx.xx.2025
Kaupunginhallitus, hyväksyminen:	xx.xx.2025
Kaupunginvaltuusto, hyväksyminen:	xx.xx.2025

Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Keskustan (4.) kaupunginosassa. Se kattaa kiinteistöt 109-4-7-2023, 109-4-7-22, 109-4-7-25 ja 109-4-7-26. Alueen koko on noin 0,7 ha (6 965 m^2).



Kuva 2 Kaava-alueen sijainti ilmakuvassa.

Kiinteistöt sijaitsevat osoitteissa: Raatihuoneenkatu 11 ja Raatihuoneenkatu 9 sekä Hämeen Suoja osoitteessa Palokunnankatu 12. As Oy Jyrkänkulmalla on kaksi osoitetta; Linnankatu 4 ja Palokunnankatu 14.

Liitteet

- Pienennös kaavakartasta (Liite 1)
- Asemakaavamerkinnät ja -määräykset (Liite 2)
- Luonnosvaiheen kaavakartta (Liite 3)
- Rakennushistoriaselvitys (Liite 4)
- Tekninen kunto, selvitysten yhteenveto (Liite 5)
- Seurantalomake (Liite 6)

1 Suunnittelun tavoitteet ja lähtökohdat

Raatihuoneenkadun varrella sijaitsevat vanhan kaupungintalon rakennukset ovat autioituneet. Tonttien ja rakennusten jatkokehityksen tutkiminen on yksi kaupungin keskustan keskeisistä hankkeista. Hämeen Suojan vuonna 1930 valmistuneet rakennukset ovat käytössä, mutta toiminnan kehittäminen on korjaus- ja kunnossapitotarpeiden vuoksi ajankohtaista. Jyrkänkulman asuin- ja liikerakennus on ollut tarpeellista sisällyttää kaavamuutosalueeseen tonttien välisten yhteisjärjestelyiden vuoksi.

Asemakaavan muutoksessa otetaan huomioon käyttötarkoitusten muutokset, rakennussuojelu ja täydennysrakentaminen. Nykyiset asemakaavat ovat vuosilta 1987 ja 1966, eivätkä ne tue riittävästi kulttuuriympäristön säilyttämisen tavoitteita tai salli rakenteellisen pysäköinnin sijoittamista tonteille. Kaavamuutoksella pyritään luomaan liike- ja pysäköintitiloja sekä mahdollisesti asuntoja, ja suojelemaan asemakaavalla Hämeen Suojan päärakennus sekä Jyrkänkulma.

Toisen vanhan kaupungintalon kiinteistöistä omistavan kiinteistöyhtiön sekä Hämeen Suojaa ja Jyrkänkulmaa hallinnoivien osakeyhtiöiden kanssa laaditaan tarvittavat sopimukset.

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Tontit sijaitsevat Hämeenlinnan historiallisen ruutukaavakeskustan alueella, torin ja linja-autoaseman välisessä korttelilinjassa. Kaupungin siirto nykyiselle paikalleen tapahtui Kustaa III:n päätöksellä 1775, ja ensimmäinen asemakaava laadittiin vuonna 1778. Kaavassa tori oli keskiössä, ja sen ympärille keskittyivät kirkko, julkishallinto ja liike-elämä. Toria reunustavat edelleenkin kirkko ja kirkkopuisto, raatihuoneen, lääninhallituksen, Kopinkulman ja Hämeentorin rakennukset. (Museovirasto)

Kirkon ja Wetterhoffin välinen alue säästyi tulelta Hämeenlinnan palossa vuonna 1831, joten tällä alueella oli kaupungin vanhimmat rakennukset, osa jopa vanhasta kaupungista 1700-luvun lopulla siirrettyjä. (Hämeenlinnan Lydia) Yksi näistä sijaitsi Raatihuoneenkatu 11:ssa; Willgrenin talo, joka purettiin 1968 Kanta-Hämeen säästöpankin rakennuksen tieltä.

Kuva 3 Raatihuoneenkatu 9-11 1930-1940-luvulla. Kuvaan merkitty pisteviivalla tekstissä mainittu Willgrenin talo. (alkuperäinen kuva: Hämeenlinnan kaupunginmuseo)

Hämeen Suoja, valmistunut vuonna 1930, on alun perin ollut Hämeen Suojeluskunnan ja Lotta Svärd -järjestön käytössä. Tontilla on aiemmin ollut kaksi piharakennusta, joista vain toinen on säilynyt. Rakennus sijaitsee Palokunnankadun varrella rinteessä, ja sen päärakennuksessa on liiketiloja katutasossa sekä juhlasali ja aputilat sisäpihan tasossa.

Kuva 4 Vanhassa postikortissa Hämeen Suojan päärakennus. (kuva: Hämeenlinnan kaupunginkirjasto)

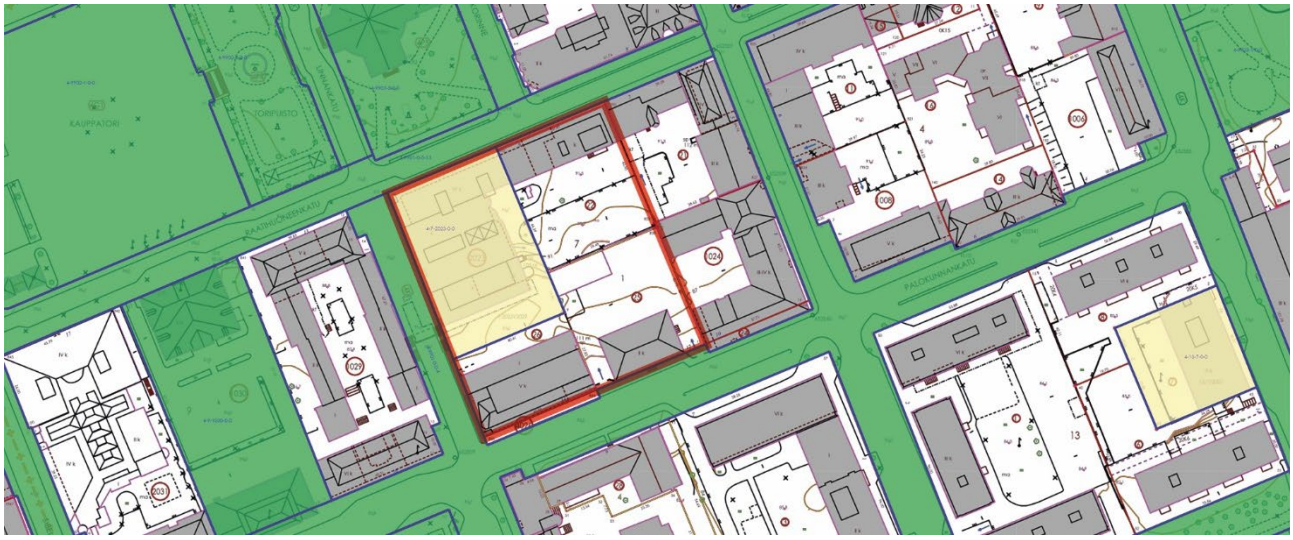
Vuonna 1950 valmistunut As Oy Jyrkänkulma edustaa jälleenrakennuskauden funktionalistista asuin- ja liikerakentamista. Rakennuksen julkisivut ovat pääosin terrastirappausta ja maantason liikejulkisivuissa on käytetty myös klinkkeriä. Jyrkänkulma on kuusikerroksinen rakennus, jonka maantasokerroksiin sijoittuu liiketiloja ja ylempiin kerroksiin asumista.

Kuva 5 Keskustalon rakentumista edeltävässä kuvassa Jyrkänkulman lisäksi muuta korttelin varhaisempaa rakennuskantaa. (kuva: Hämeenlinnan kaupunginmuseo)

Vanhan kaupungintalon rakennukset sijaitsevat torin kaakkoisnurkassa, kirkon vieressä. Alun perin Säästöpankin konttorina toimineissa rakennuksissa on myöhemmin ollut kauppakeskus, liiketiloja ja kaupungin palveluiden toimistoja. Rakennuskokonaisuudessa, joka valmistui 1968, toimi vuoteen 2025 asti ravintoloita sekä myymälöitä. Raatihuoneenkadulla sijaitsevat rakennukset ovat aiemmin olleet kaupungin käytössä, mutta ovat nyt sisäilmaongelmien vuoksi tyhjillään. D-laajennusosa (Raatihuoneenkadun varrella) valmistui 1972. Rakennusten historiaa on selvitetty Sweco Finland Oy:n laatimassa selvityksessä. Selvitys on kaavamuutoksen liitemateriaalia.

Kuva 6 Ilmakuva kesältä 2021. (kuva: Miika Kangasniemi)

Kaava-alueen omistussuhteet ovat monimuotoiset. Maanomistuksen karttakuvassa on vihreällä merkitty kaupungin maanomistus, keltaisella merkitty luoteinen tontti on kaupungin omistuksessa, mutta vuokrattuna ulkopuolisille toimijoille. Väritön merkintä viittaa yksityiseen maanomistukseen. Vanhan kaupungintalon D-osan tontti on Hämeenlinnan kaupungin omistaman ”Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Kaupungintalot” omistuksessa. Hämeen Suojaa hallinnoi osakeyhtiö nimeltä ”Talo-Osakeyhtiö Hämeen Suoja” ja Jyrkänkulmaa ”As Oy Jyrkänkulma”.



Kuva 7 Kartta maanomistuksesta. Suunnittelualue on rajattuna oranssilla.

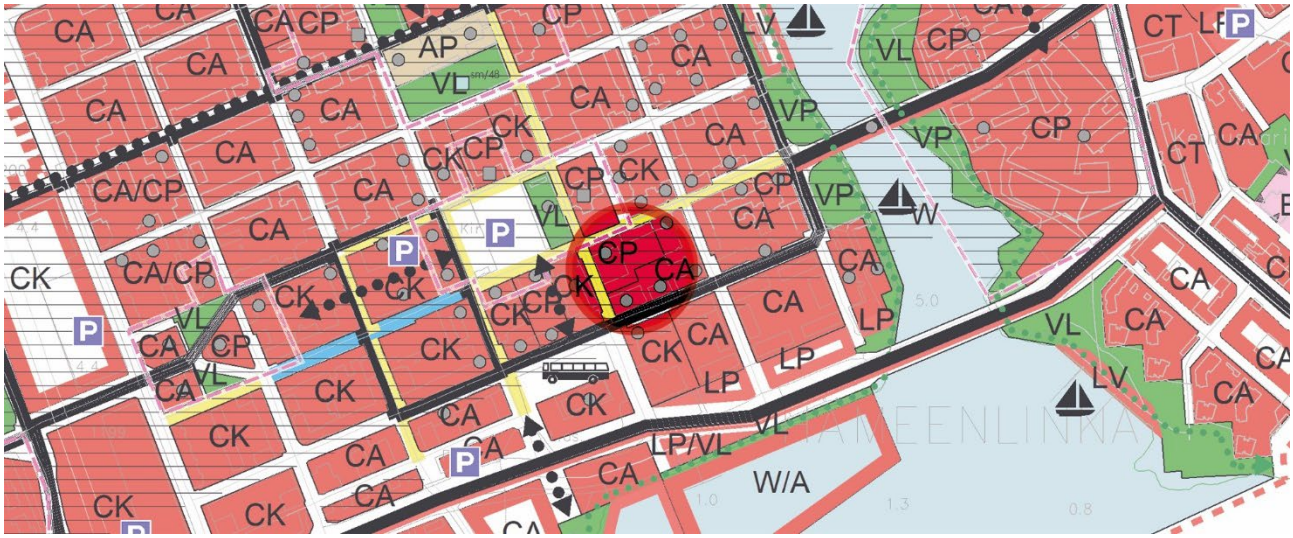
Tonteilla ei ole viherympäristöä yksittäisiä puita tai pieniä nurmialueita lukuun ottamatta. Kastellin vieressä Linnankatu on ylätasolla, tontin kohdalla ainoastaan kevyen- sekä huoltoliikenteen käytössä. Ajoyhteydet tonteille ovat Linnankadulta sekä Raatihuoneenkadulta ajoportin kautta. Hämeen Suojan pihalle ajoneuvoliikenne on ohjattu idän puoleisesta rinteestä. Yleisesti ympäristö on tyypillistä keskustaympäristöä. Raatihuoneenkadun toiselle puolelle sijoittuvassa Skogsterin talossa toimii yökerho.

Inventoinneissa Kastellin rakennus on arvotettu paikallisesti merkittäväksi ja Hämeen Suoja ja Jyrkänkulma myös maakunnallisesti merkittäviksi kohteiksi.

1.2 Suunnittelutilanne

Asemakaavanmuutostyö toteutetaan kaavahierarkian mukaisesti. Tarkemmat kaavat suunnitellaan yleisempien kaavatasojen määräyksiä lähtökohtaisesti noudattaen.

<u>Yleiskaava</u>



Kuva 8 Suunnittelualue yleispiirteisesti merkittynä keskustan yleiskaavakartalla.

Hämeenlinnan yleiskaava tuli voimaan vuonna 2018. Alueella on kaksi aluemerkintää: CP (palvelu- ja hallintopainotteinen keskustatoimintojen alue) ja CA (asuinpainotteinen keskustatoimintojen alue). Musta vaakarasteri kartalla merkitsee maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, jossa uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin ja arvoihin. Harmaa pistemerkintä viittaa

paikallisesti merkittäviin, säilytettäviin rakennuksiin, joissa korjaus- ja muutostöiden tulee säilyttää kohteen arvokas luonne. Kohdemerkinnät perustuvat Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvitykseen vuodelta 2003.

➔ Paikallinen merkittävyys

Raatihuoneenkatu 9–11 on Kyliä ja kortteleita -inventoinnissa esitetty Kastelli -nimellä (kohde nro 73). Kyse on suunnittelualueen virastotalosta, jota on laajennettu kahteen otteeseen. Kuvailussa kohteen kerrotaan, että ”arkkitehti Mika Ernon 1968 suunnittelemalla liikerakennuksella on keskeinen merkitys Raatihuoneenkadun ja Linnankadun kaupunkikuvalle. Rakennuksen arkkitehtuurille antavat leimansa myöhemmin lisätyt linnanmuuriaiheiset tornit.” Kohteen kuvataan inventoinnissa olevan kaupunkikuvan kannalta keskeinen 1960-luvun liikerakennus.

Hämeen Suoja on inventoinnissa kohde numero 75. Inventoinnissa kerrotaan kohteen olevan ”Hämeenlinnan Suojeluskunnan vuonna 1930 rakennuttama. Valkea rapattu, symmetrisesti jäsennelty rakennus liittyy arkkitehtuuriltaan 20-luvun klassismiin.” Kohteen kuvataan edustavan yhdistystaloarkkitehtuuria sotien väliseltä kaudelta.

Jyrkänkulma on inventoinnissa kohde numero 76. Inventoinnissa kerrotaan kohteesta sen olevan ” Kuusikerroksinen funktionalistinen asuin- ja liikerakennus, joka valmistui vuonna 1950 arkkitehtitoimisto Matti Lampen & Märta Blomstedtin laatiman suunnitelman mukaan.”

➔ Maakunnallinen merkittävyys (Hämeen Suoja, Jyrkänkulma ja Rasterimerkintä laajemmin)

Hämeen liiton teettämästä, maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa, ”Rakennettu Häme” on kohdemerkinnöissä esitetty seuraavaa;

Hämeen Suoja	H, R, M	Seuraintalot	Hämeenlinnan Suojeluskunta rakennutti talonsa 1930 arkkitehti Ragnar Wessmanin piirustusten mukaan. Valkea rapattu rakennus liittyy arkkitehtuuriltaan 1920-luvun klassismiin. Pihalla sijaitsee entinen tykkivaja.

As Oy Jyrkänkulma	R, M	Asuminen	Kuusikerroksinen asuin- ja liikerakennus valmistui v. 1950 (ark.tsto Matti Lampén & Märta Blomstedt). Rakennuksessa yhdistyvät funktionalismin ja jälleenrakennuskauden arkkitehtuuri-ihanteet.

Kirjainmerkinnät ”H, R, M” ilmaisevat kohteeseen liitetyt arvottamiskriteerit, joiden perusteella kohde on valikoitunut inventointiin.

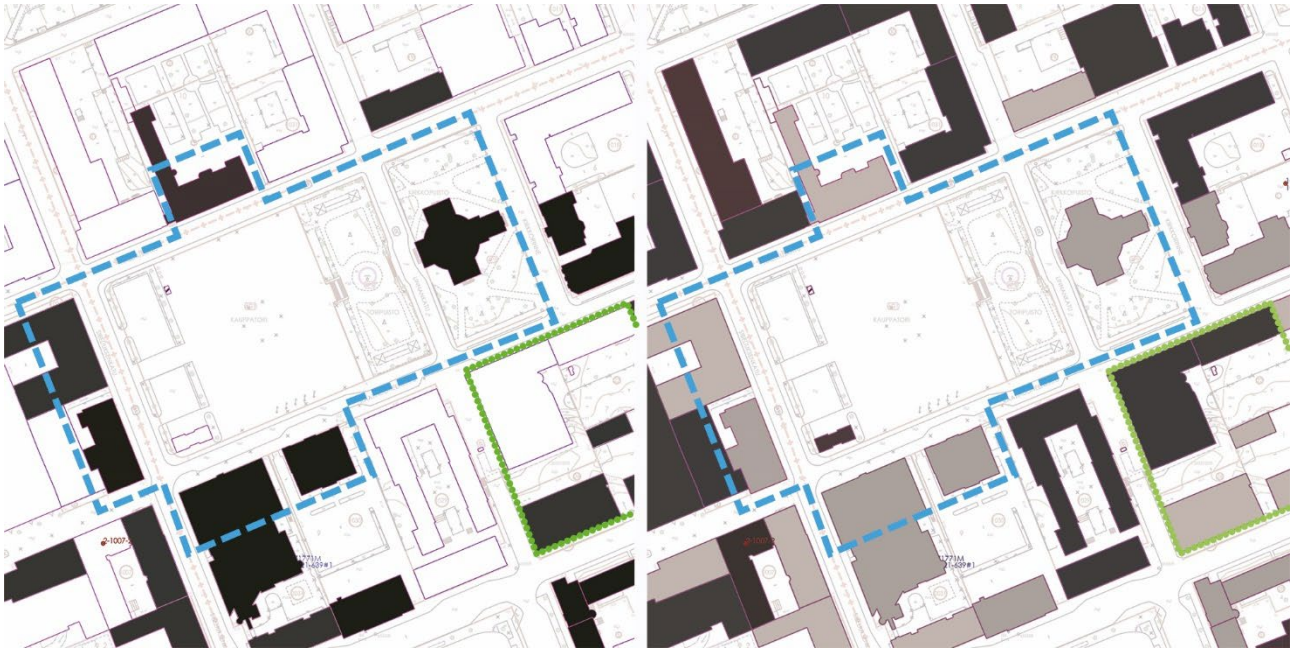
”H” merkitsee historiallisia perusteita. Tällöin kohde liittyy esimerkiksi maan tai alueen vaiheisiin tai johonkin keskeiseen historialliseen ilmiöön, prosessiin tai tapahtumaan. Perusteet voivat olla hyvin monimuotoisia ja ominaisuus voi liittyä esimerkiksi henkilö-, sivistys-, sosiaali-, liikenne- tai teollisuushistoriaan.

”R” merkitsee rakennushistoriallisia perusteita. Tällöin kohde voi olla arvokas rakennushistoriallisesti, rakennusteknisesti ja/tai rakennustaiteellisesti. Kohde ilmentää aikakautensa, alueen tai yhteiskuntaryhmän rakennustapoja ja -ihanteita sekä teknistä osaamista ja materiaalin käyttöä.

”M” merkitsee maisemallisia tai kaupunkikuvallisia perusteita. Tässä tapauksessa kohde on maisemallisesti arvokas kulttuurimaisema, kaupunki/taajamakuva, katunäkymä, rakennettu kokonaisuus tai näiden osa.

➔ Valtakunnallinen merkittävyys (Torin ympäristön RKY-alue)

Asemakaavamuutoksen suunnittelualue sijaitsee Hämeenlinnan torin läheisyydessä, RKY-alueen vieressä. RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on vuodesta 2010 ollut osa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Tavoitteet edellyttävät, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot sekä alueellinen ja ajallinen monimuotoisuus turvataan maakuntien suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.



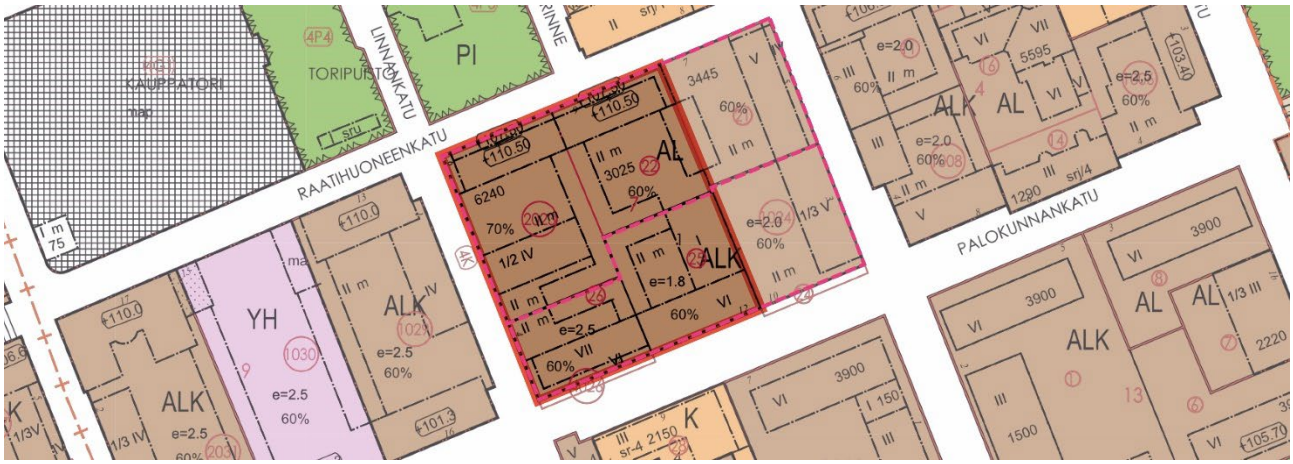
Kuva 9 Kuvapari RKY alueesta (sininen katkoviiva) sekä rakennukset jaoteltuna rakennusvuosittain ennen 1960-lukua (vasemmalla) sekä sen jälkeen (oikealla) rakennettuihin kokonaisuuksiin.

Kohdekortissa toria ympäröivistä rakennuksista mainitaan kirkon lisäksi Raatihuone, Lääninhallitus, Säästöpankki, Kansallis-Osake-Pankki ja Torinkulman asuin- ja liikerakennus. Kuvauksen mukaan Hämeenlinnan tori on tyypillinen ruutukaavakaupungin aukio, jonka ympärille keskittyvät kaupungin kirkko sekä tärkeimmät julkishallinnon ja liike-elämän rakennukset. Kohteet on valittu RKY-inventointiin niiden valtakunnallisesti merkittävien arvojen perusteella, ja tavoitteena on ollut huomioida Suomen rakennusperinnön monimuotoisuus ja historian olennaiset teemat alueellisesti ja ajallisesti. Kohteet voivat olla laajempia alueita kuin yksittäisiä rakennuksia ja ulottuvat joskus yli kuntarajojen.

Inventointityössä on määritelty kriteerit alueiden tai kohteiden valtakunnallisen merkityksen arvioinnille. Kohteen arvoja ei kohdekortissa suoraan ilmaista, mutta kaavoituksen arvio on, että Hämeenlinnan torin tapauksessa kyseessä oleva kohde, ”on kokonaisuus, joka muodostuu useista erilaisista keskenään tasavertaisista tai poikkeavista tekijöistä taikka ajallisesti monikerroksisista vaiheista tai jos kohde kuvastaa esimerkiksi useampaa elinkeinosektoria tai sosiaalihistoriallista ympäristöä”. (Museovirasto)

Voimassa olevat asemakaavat

Tonteilla olevat asemakaavat ovat vuosilta 1987 ja 1966.



Kuva 10 Ote ajantasaisesta asemakaavakartasta, jossa kaava-alue rajattuna oranssilla, ehjällä viivalla, ja kaksi kaava-aluetta pinkillä katkoviivalla.

Kaavakartassa Hämeen Suojan rakennusta ei ole huomioitu oikeastaan millään tavalla. Sen tontille on osoitettu melko paljon rakennusoikeutta ja huomattavasti nykyistä korkeampi, 6-kerroksinen, rakennus. Vanhan kaupungintalon ja Jyrkänkulman tonttien rakennusoikeus ja kaavamääräykset ovat nykytilanteen kaltaiset.

1.3 Tehdyt selvitykset ja suunnitelmat, sekä kaupungin strategiset ohjelmat

Listatut selvitykset ovat luettavissa kaupungin verkkosivuilta kaavamuutoksen ”Raatihuoneenkadun virastotalot (akm 2609)” otsikon alla.

Kaupunkisuunnittelu ja rakentaminen keskustassa ja Keinusaaressa 1778–2014 (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy).

Keskustan alueelta ja sen kehityksestä on laadittu vuonna 2014 Hämeenlinnan rakennushistoriallinen selvitys. Selvityksessä todetaan, että vaikka nykyisen kaupunkikuvan painopiste on rakennusten määrää tarkastellessa vuosissa 1960–1990, sisältyy kaupunkikuvaan useita sen pitkästä historiasta kertovia ympäristöjä, kerrostumia ja piirteitä.

Kaupungin rakenne edustaa 1770-, 1830-, 1840-, 1880-l ja 1910-lukujen kaavoitusta, johon 1950-luvun jälkeinen aika toi rakentamisen mittakaavan muutoksen. Suurempaa muutosta edustaa autoistuminen ja sen vaikutukset kaupunkiympäristöön.

Torin ympäristön luonne ja käyttö merkittävine valtarakennuksineen ja aukioineen on säilynyt muuttumattomana. Keskustaa halkovien pääkatujen, nykyisten Hallitus- ja Raatihuoneenkadun asema kaupunkikuvassa on säilynyt.

Vanha kaupungintalo mainitaan torimaiseman kohdekortissa maiseman kiintopisteenä. Toimenpidesuosituksena kortissa kehotetaan säilyttämään kirkon hallitseva asema, kuten myös ympäröivän rakennuskannan muurimaisuus ja yhtenäinen korkeusasema.

Vanhan kaupungintalon tekniset kuntoselvitykset (Tilapalvelut, yhteenveto helmikuu 2025)

Rakennukseen on tehty vuosien 2014 - 2019 aikana useita kuntotutkimuksia, joiden perusteella alapohjassa, maanpaineseinissä ja sokkeleissa, välipohjissa, ulkoseinissä sekä yläpohjassa on todettu riskirakenteita ja kosteuden aiheuttamia vaurioita. Tutkimusten jälkeen osaan tiloista on tehty ns. tilojen käyttöä turvaavina toimenpiteinä tiivistyksiä, mutta varsinaisia rakenteellisia korjauksia ei ole tehty. Rakennukseen liittyy mittava korjaustarve ja altistuminen tavanomaisesta poikkeavalle olosuhteelle on arvioitu rakennusosakohtaisesti koko rakennuksen osalta joko mahdolliseksi, todennäköiseksi tai erittäin todennäköiseksi. Tällä hetkellä rakennus on tyhjillään.

Rakennushistoriaselvitys (Sweco Finland Oy)

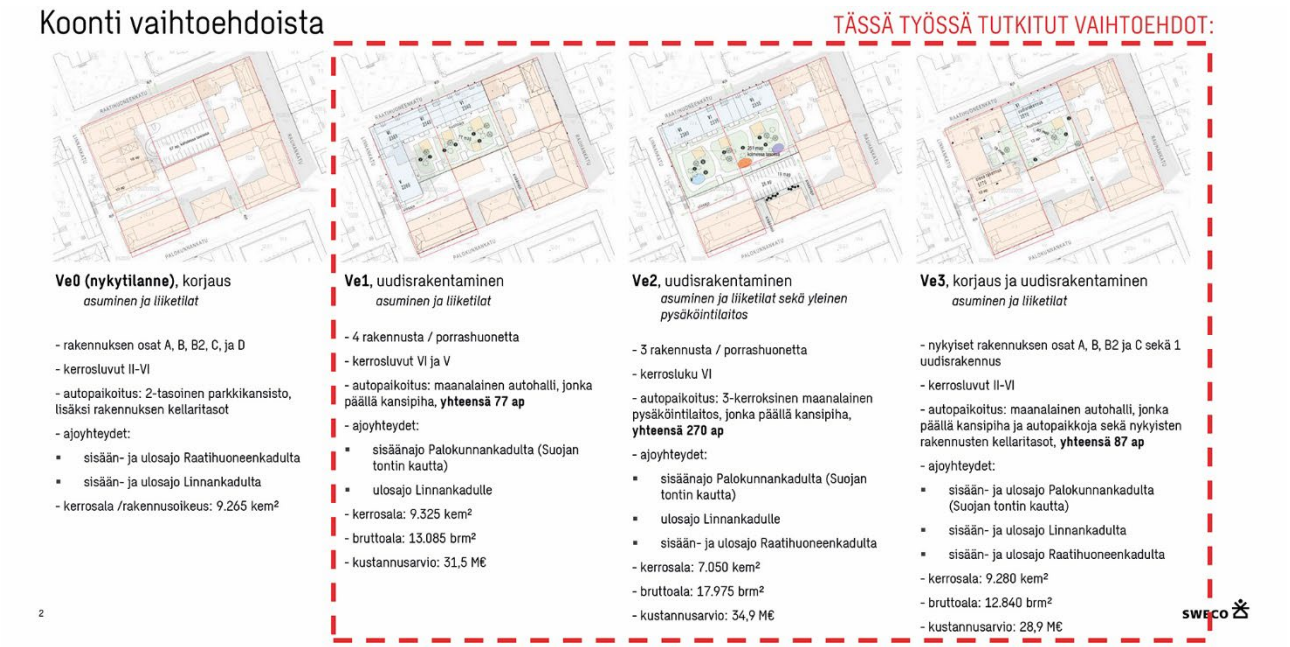
Vanhan kaupungintalon tonttien rakennuskannasta laadittiin rakennushistoriaselvitys (RHS), joka selkeyttää rakennusten suojelutarpeita ja käyttötarkoituksenmuutosmahdollisuuksia. RHS:en otettiin mukaan myös Hämeen Suojan tontin piharakennus.

Selvitys totesi vanhan kaupungintalon säilyttäneen selkeälinjaisen, modernistisen, 1960–70-lukujen ilmeensä. Hämeenlinnan Vanhan Säästöpankin pääkonttorilla, joka on myöhemmin tunnettu kauppakeskus ja kaupungintalo Kastellina, on vakiintunut asema Hämeenlinnan kaupunkikuvassa keskeisellä paikalla Raatihuoneenkadun ja Linnakadun

kulmassa. Laajemmassa kaupunkikuvassa selvityskohde erottuu korkealaatuisena, mutta tyypillisenä 1970-luvun rakennuksena. Yksittäisenä rakennuksena edustava oman aikakautensa historiallistakin merkitystä omaava selvityskohde ei ole erityisen ainutlaatuinen tai arvokas, mutta se voidaan nähdä osana laajempaa samanikäisten rakennusten merkittävää kokonaisuutta Hämeenlinnan ydinkeskustassa. (Sweco Finland Oy)

Selvitys tonttien jatkokehitysmahdollisuuksista (Sweco Finland Oy)

Tonttien jatkokehitysmahdollisuuksista tilattiin alustava selvitys kolmesta tonttien jatkokehitysvaihtoehdosta; rakennuksen päämassan säilyttävä vaihtoehto, kahdelle tontille sijoittuva purkavan uudisrakentamisen mahdollistama vaihtoehto sekä laajempi Hämeen suojan tontille ulottuva purkavan uudisrakentamisen vaihtoehto. Rakennuskokonaisuuden säilyttävää vaihtoehtoa "Ve0" ei ollut tarpeen työssä tutkia, sillä se ei olisi edellyttänyt kaavamuutosta.



Kuva 11 Koonti jatkokehitysselvityksessä tutkituista vaihtoehdoista. (Sweco Finland Oy)

Selvityksessä arvioitiin alustavasti mm. rakentamisen määrää, kerroslukua, pysäköinnin sijoittumista, liikenneyhteyksiä sekä alustavia kustannuksia.

Luonnosvaiheen suunnitelmien tueksi laadittu pysäköintilaitosta koskeva liikenneselvitys (Sweco Finland Oy, 2024)

Liikenneselvityksessä on tarkasteltu nykytilannetta, korttelin osan kehittämisen suhdetta aiempaan keskustan liikenneselvitykseen (2023), mahdolliset liittymäratkaisut p-laitokseen sekä tarvittavat toimenpiteet liittymäratkaisuille. Liikennetarkastelu on tehty luonnosvaiheen kaikkien kolmen vaihtoehdon osalta. Tehdyt tarkastelut tukevat myös ehdotusvaiheen pysäköintitalon suunnitelmaan.

Keskustavisio

Vuonna 2025, ennen kaupunginvaltuuston vaihtumista, vahvistettavassa keskustavisiossa on tarkennettu vuoden 2019 keskustavision tavoitteita vastaamaan paremmin nykytilaa ja liitetty tavoitteisiin myös konkreettisia toimenpiteitä. Keskustavision otsikko on ”Kiinnostava ja elävä kaupunkikeskusta” ja se toteuttaa kaupungin strategian tavoitteita ja elinvoimaohjelmaa. Vanhan kaupungintalon kaavahankkeen toteutuminen on nimetty yhdeksi toimenpiteeksi. Muita hankkeeseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä ovat;

- Lisätään keskustan viherpeitteisyyttä istuttamalla kadunvarsipuita
- Toteutetaan välitilamalli, joka mahdollistaa tyhjien tilojen väliaikaiskäytön
- Rakennetaan rakenteellista pysäköintiä ruutukaavakeskustaan vähintään 250 autopaikkaa
- Keskustan kaupunkiympäristön viihtyisyyttä kehitetään erityisesti kävelyä ja pyöräilyä painottaen

Keskustan liikenneselvitys (WSP Finland Oy)

Hämeenlinnan keskustan liikenneselvitys ja pysäköintistrategia perustuivat aiemmin keskitetyn pysäköintilaitoksen, P-torin, rakentamiseen. Kaupunginvaltuusto päätti 7.9.2020, ettei toriparkkia rakenneta. Työssä on pohdittu, miten keskustan pysäköinti järjestetään ilman keskitettyä laitosta ja miten se vaikuttaa liikennejärjestelyihin.

Nykytilan arvioinnissa todetaan, että keskustan liikenne on autovoittoista, jalkakäytävät kapeita ja katujen leveys lisääntyy kadunvarsipysäköinnin vuoksi. Keskustasta puuttuvat sujuvat jalankulku- ja pyöräväylät. Pysäköintilaitoksen sijainniksi suositeltiin kaupungintaloa, ja keskustan liikennettä suositellaan kehitettäväksi kestävämpään suuntaan, keskittyen pysäköintipolitiikkaan; paikkojen määrään ja hintaan.

Hämeenlinnan keskustaan suuntautuvan henkilöautoliikenteen määrän ei odoteta lisääntyvän ilman uusia palveluja. Uuden maankäytön myötä keskustaan on suunniteltu merkittävästi lisää asukkaita ja työpaikkoja, joiden autopaikoitus tulee järjestää joko tontille tai keskitetylle pysäköintialueelle. Linja-autoasemalta, Paasikiventien varrelta ja Hämeensaaresta poistuvat maantasoautopaikat on korvattava, jotta pysäköintipaikkoja riittää uusille asukkaille ja asiointiin. Parhaiten keskustaa palvelisivat P1 Linja-autoasema tai P2 Kaupungintalo, kun taas P3 Ruusukortteli hylättiin vaihtoehtona, joka on kaupallinen hanke, eikä sen yhteyteen ole mahdollista sovittaa yleistä pysäköintiä.

Hämeenlinnan keskustan kaupan palveluverkkoselvitys (Ramboll Finland Oy)

2022 laaditulla selvityksellä on haettu näkemystä keskustan tulevaan kaupalliseen konseptiin. Tämä selkeyttää mm. millaisiin liiketilojen mitoituksiin asemakaavoissa tulisi varautua.

Selvityksessä todetaan, että keskustaympäristöjen rooli on muuttumassa mm. verkkokaupan, pandemian ja asiakaskäyttäytymisen muutoksen seurauksena. Menestys perustuu jatkossa paitsi kaupan tarjonnan monipuolisuuteen ja ainutlaatuisuuteen, myös keskustaympäristön muihin tekijöihin, jotka synnyttävät kokonaisvaltaisen asiakaskokemuksen.

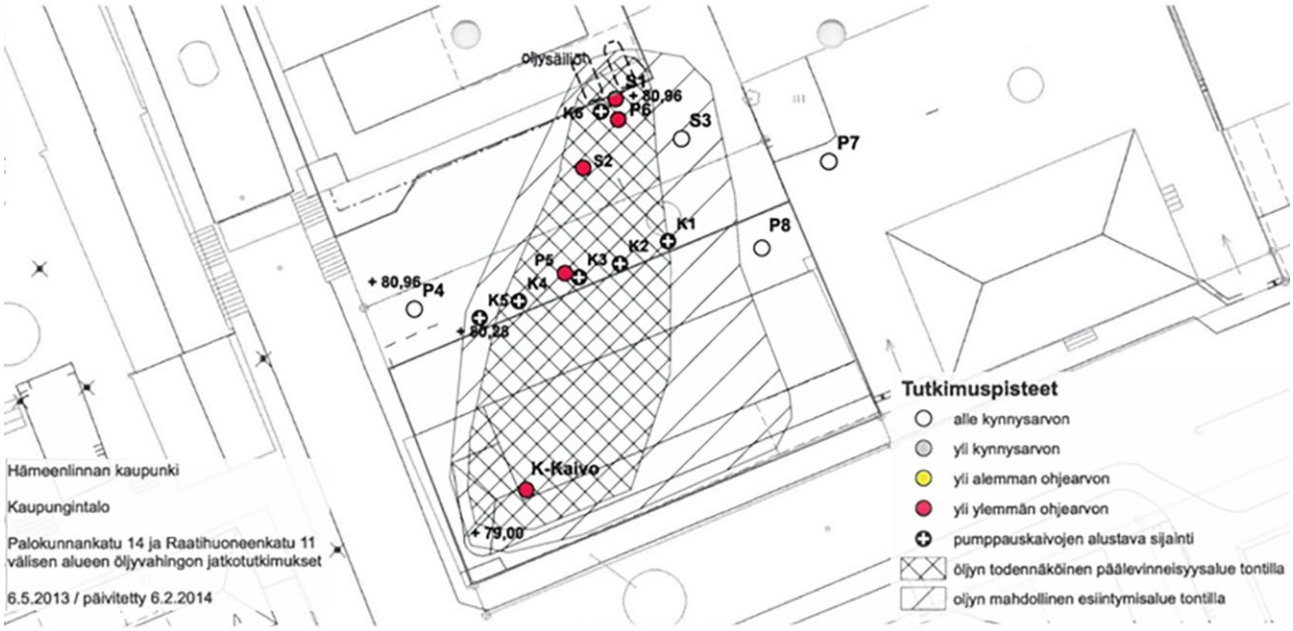
Kauppa siirtyy enenevästi verkkoon, mikä vähentää fyysisen liiketilan tarvetta ja suosii tehokkaampia tiloja, joissa tuotteet toimitetaan varastoista. Keskustassa tarvitaan muuntojoustavia, moderneja tiloja brändinäkyvyyden lisäämiseksi. Ravintola- ja kahvilatarjonta sekä henkilökohtaiset palvelut kasvattavat osuuttaan, ja keskustaan tulee enemmän viihde- ja elämyspalveluja.

Konseptit ja trendit muuttuvat nopeasti, mikä tekee tilojen muuntojoustavuudesta keskeisen tarpeen. Kaupallisten tilojen kehittämisessä korostuu asiakas- ja käyttäjälähtöisyys, ja keskustaympäristöissäkin erilaiset hybridikonseptit. Hämeenlinnan keskustan kaupallisen vetovoimaisuuden kehittämisessä keskeiset tekijät ovat:

- Tapahtuma- ja elämystarjonnan kehittäminen
- Kaupunkitilan viihtyisyyden kehittäminen ja historian korostaminen
- Sujuva saavutettavuus eri liikkumismuodoilla.

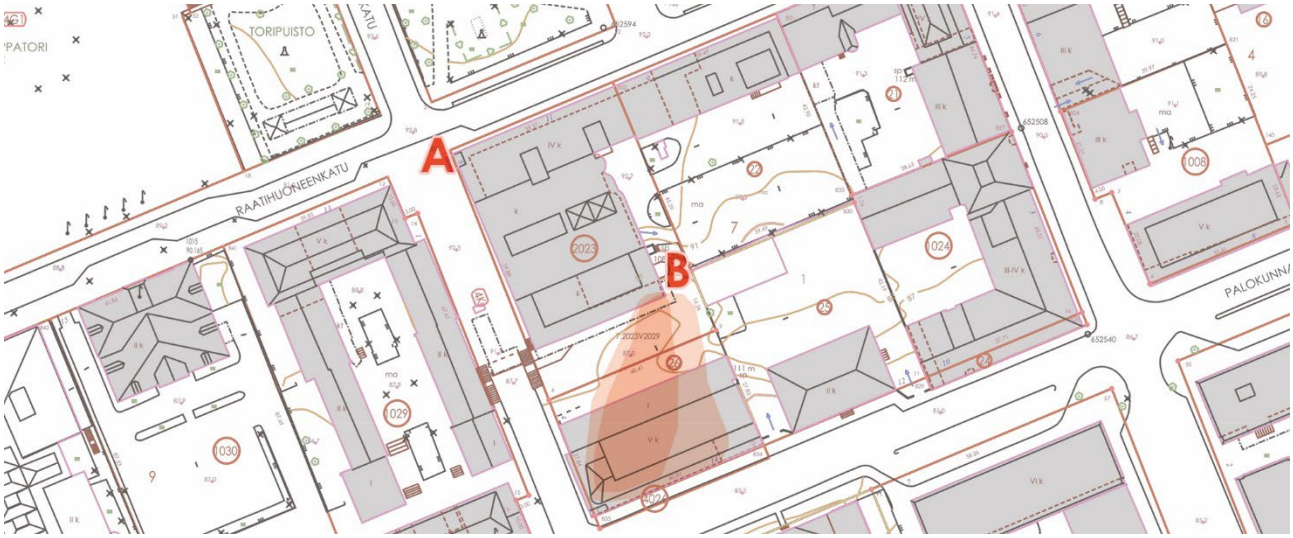
Palokunnankatu 14 ja Raatihuoneenkatu 11 välisen alueen öljyvahingon tarkastelu (v. 2013-2014)

Vuonna 2013 laaditun tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää öljyn esiintymisen laajuus, syvyys ja sen esiintyminen pohjavedessä sekä vapaan öljyfaasin esiintyminen silttimoreenikerroksen päällä. Tutkimusta päivitettiin vielä vuonna 2014 kartta-aineiston osalta. Tutkimuksen mukaan Palokunnankatu 14 ja Raatihuoneenkatu 11 tonteilla on maaperässä noin 47 vuoden takaa tapahtuneen öljyvahingon seurauksena hiekkamoreenikerroksessa öljyä pohjaveden ylä- ja alapuolisessa vyöhykkeessä. Öljyvahinko on todennäköisesti sattunut Raatihuoneenkatu 11 maanalaisen öljysäiliön ylitäytöstä, joka havaittiin vuonna 1976. Öljyä on esiintynyt maaperässä noin 4-8 metrin syvyydeltä tonttien sisäpihojen alueella ja Palokunnankatu 14 rakennuksen alla. Öljyä on kulkeutunut pohjaveden virtaussuunnalta vahinkopaikalta kiinteistön Jyrkänkulman pohjakerroksen kellarikaivoon. Öljyn kulkeutumista muiden kiinteistöjen alueelle ei ole tehty havaintoja. Selvityksessä on kuvattu maaperän kunnostusperiaate.



Kuva 12 Karttakuvaus tutkimuspisteistä ja öljyn esiintymisalue (2014).

Hankkeen maanpinnan alapuolisen rakentamisen vuoksi on seurattu pohjaveden pintaa kesästä 2024 lähtien. Seurantatulosten perusteella pohjaveden pinta jää rakentamisen alapuolelle, joten siihen ei ole tulevalla rakentamisella vaikutusta. Pohjaveden sisäpihan seurantaputkessa (B) on havaittu jonkin verran öljyä. Tämä tulee huomioida kyseisen tontin rakentamisen yhteydessä. Asemakaavaan on lisätty asian huomioiva kaavamääräys.



Kuva 13 Kaaviokuva pohjaveden seurannan likimääräisistä tutkimuspisteistä sekä edellisen kartan arvioitu öljyn esiintymisalue.

Hiilineutraali Hämeenlinna

Hiilineutraali Hämeenlinna -ohjelma hyväksyttiin kaupunginhallituksessa tammikuussa 2020, ja toimeenpano-ohjelma päivitetään vuonna 2025-2026.

Hämeenlinnan kaupungin kaupunkistrategiassa on esitetty tavoitteena, että kiinteistöt ovat terveitä, turvallisia ja energiatehokkaita sekä tehokkaassa käytössä. Lisäksi strategiassa ilmaistaan, että resurssiviisaana kaupunkina Hämeenlinna pyrkii energian kulutuksen vähenemiseen, sujuvaan ja vähäpäästöiseen liikkumiseen, ympäristöä huomioon ottavaan yhdyskuntarakenteeseen, kulutuksen vähentämiseen, materiaalin kiertoon sekä veden puhtauteen.

Raatihuoneenkadun virastotalojen kaavahankkeen kohdalla olennaisimmat listatut toimenpideohjelman kohdat ovat;

- Liikennejärjestelmän kestävä kehittäminen: Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä parannetaan saavutettavuutta ja toimivaa liityntäliikennettä.
- Kestävien kulkutapojen määrän kasvu: Turvalliset ja viihtyisät kävely- ja pyöräilyreitit, houkutteleva joukkoliikenne.
- Liikkumistarpeen vähentäminen: Palveluverkko tukee kestäviä kulkutapoja, etätyö vähentää auton käyttötarvetta.
- Kaupunkivihreä: Lisääntynyt vihreys kaupungissa luo viihtyisyyttä ja terveyshyötyjä.
- Rakennusmateriaalien kierrätys: Kaupunki toimii edelläkävijänä edistäen kierrätystä ja kestäviä energiaratkaisuja.
- Hiilinielujen lisääminen kaupunkirakenteessa: Panostetaan kaupunkivihreään ja kierrätysmateriaaleihin sekä uusiin hiilinielumateriaaleihin.

2 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

Asemakaavamuutos on tullut vireille kaupungin omasta aloitteesta. Tyhjillään olevan vanhan kaupungintalon kiinteistöjen kehittäminen on keskeinen osa keskustan elävöittämiseen tähtäävistä toimenpiteistä.

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihe on ollut nähtävillä kesällä 2024. Luonnosvaiheen jälkeen kaavaratkaisua on kehitetty saadun palautteen sekä suunnitelmien tarkennusten perusteella. Ehdotusvaiheen kaava on tulossa nähtäville kesällä 2025, jolloin pyydetään uudet lausunnot ja osallisilla on mahdollisuus jättää huomautus. Julkisen nähtävilläolon jälkeen asemakaavaehdotukseen tehdään tarvittavat korjaukset ja tarkennukset, jonka jälkeen se viedään kaupunkirakennelautakunnan ja kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Ennen kaavan hyväksymistä laaditaan tarvittavat sopimukset.

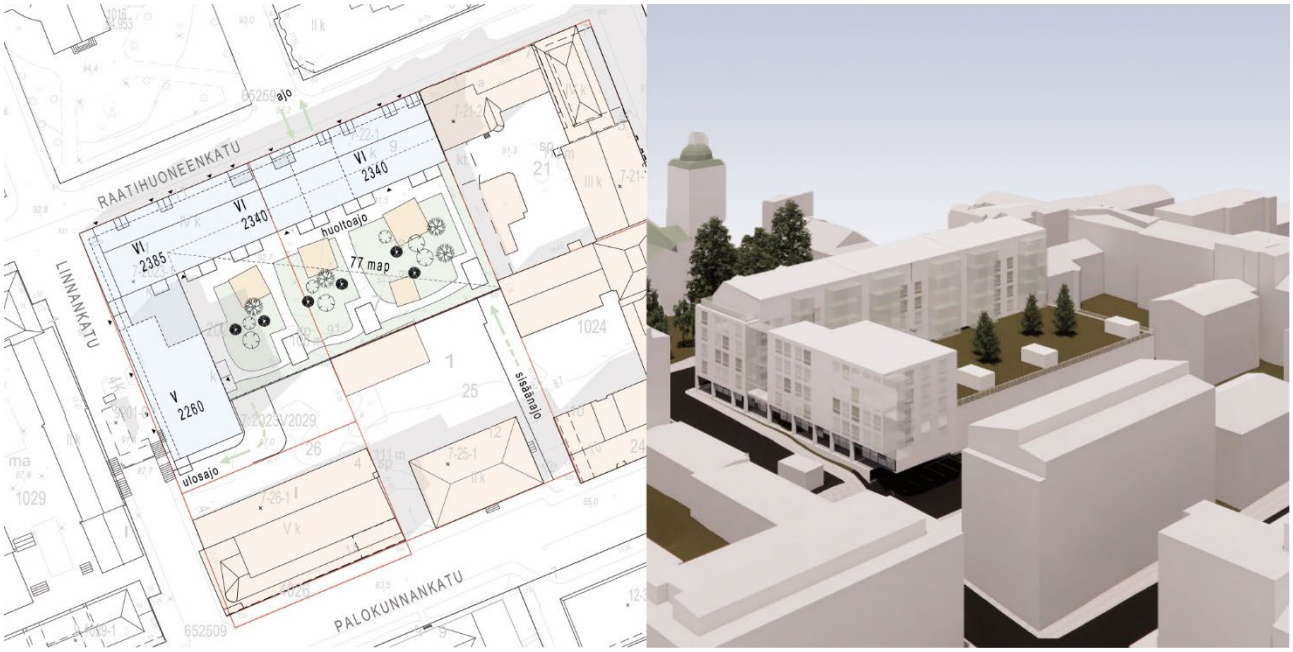
Asemakaavan hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan. Tavoitteena on asemakaavan hyväksyminen kaupunginvaltuustossa vuoden 2025 aikana.

2.1 Esillä olleet vaihtoehdot ja suunnittelua koskevat päätökset

Luonnosvaiheessa alustavissa tontin jatkokehitysvaihtojen selvityksessä tarkasteltiin kolmea vaihtoehtoa. Vaihtoehto 0:ksi numeroitua vaihtoehtoa ei ollut kaavatyössä tarpeen tutkia, sillä se ei olisi edellyttänyt kaavamuutosta.

Vaihtoehto 1 (luonnosvaihe)

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.



Kuva 14 Kuvaesitys vaihtoehdosta 1; tontinkäyttökaavio vasemmalla sekä havainnekuva etelästä. (alkuperäinen kuva: Sweco Finland Oy)

Asuntojen ja liiketilojen autopaikoitus sijoittuu pihakannen alapuoliseen autohalliin (yht. 77 ap), jonne sisäänajo on Palokunnankadulta Hämeen Suojan tontin kautta ja ulosajo Linnankadulle.

Vaihtoehto 2 (luonnosvaihe)

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.

Kuva 15 Kuvaesitys vaihtoehdosta 2; tontinkäyttökaavio vasemmalla sekä havainnekuva etelästä. (alkuperäinen kuva: Sweco Finland Oy)

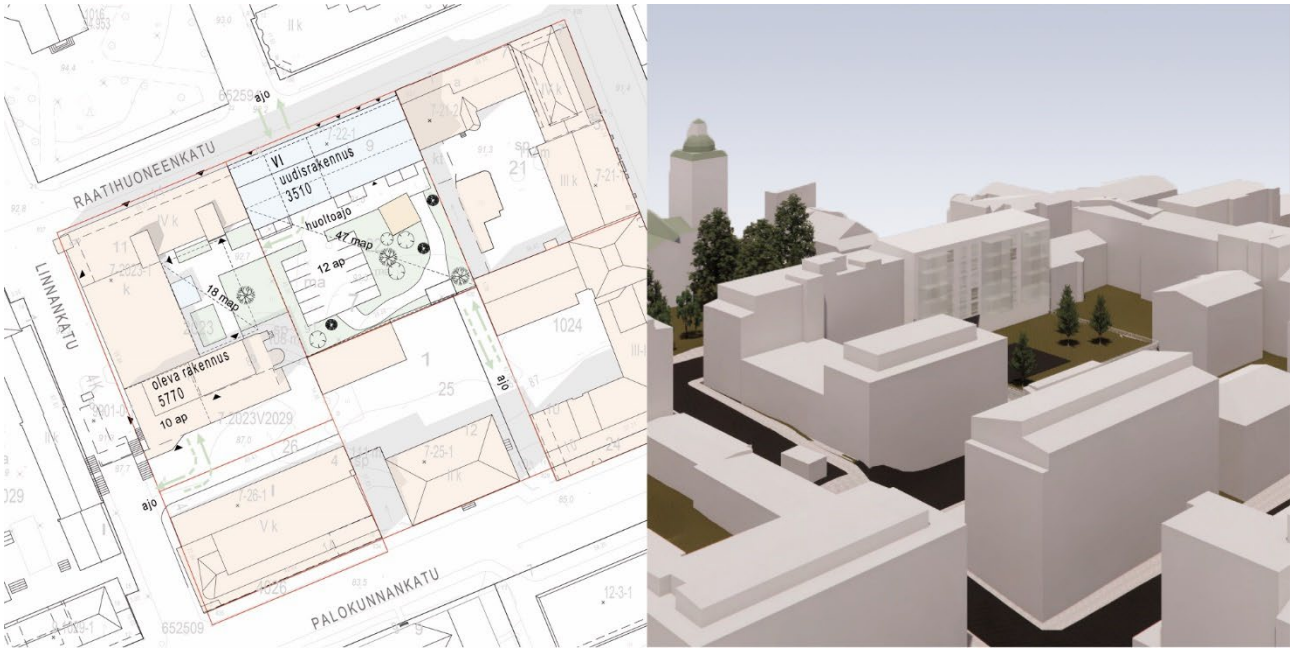
Tonttien pihan puolelle ja osin Hämeen Suojan tontille sijoittuu 3-kerroksinen pysäköintilaitos (yht. 270ap), joka palvelee asuntojen ja liiketilojen lisäksi keskustan yleistä asiointipaikoitusta. Pysäköintilaitoksen kahteen alimpaan tasoon on sisäänajo Palokunnankadulta Hämeen Suojan tontin kautta ja ulosajo Linnankadulle.

Pysäköintilaitoksen ylin taso sijoittuu Raatihuoneenkadun katutasoon ja sinne on ajo Raatihuoneenkadulta porttikongin kautta.

Vaihtoehto 2 valikoitui luonnosvaiheen kaavaratkaisun kehittämisvaihtoehdoksi, sillä se tarjosi eniten pysäköintitiloja. Vaihtoehtojen 1 ja 3 pysäköintipaikat olisivat riittäneet vaan tonttien omaan käyttöön.

Vaihtoehto 3 (luonnosvaihe)

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 liike-, toimisto- ja asuinkäyttöön.



Kuva 16 Kuvaesitys vaihtoehdosta 3; tontinkäyttökaavio vasemmalla sekä havainnekuva etelästä. (alkuperäinen kuva: Sweco Finland Oy)

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

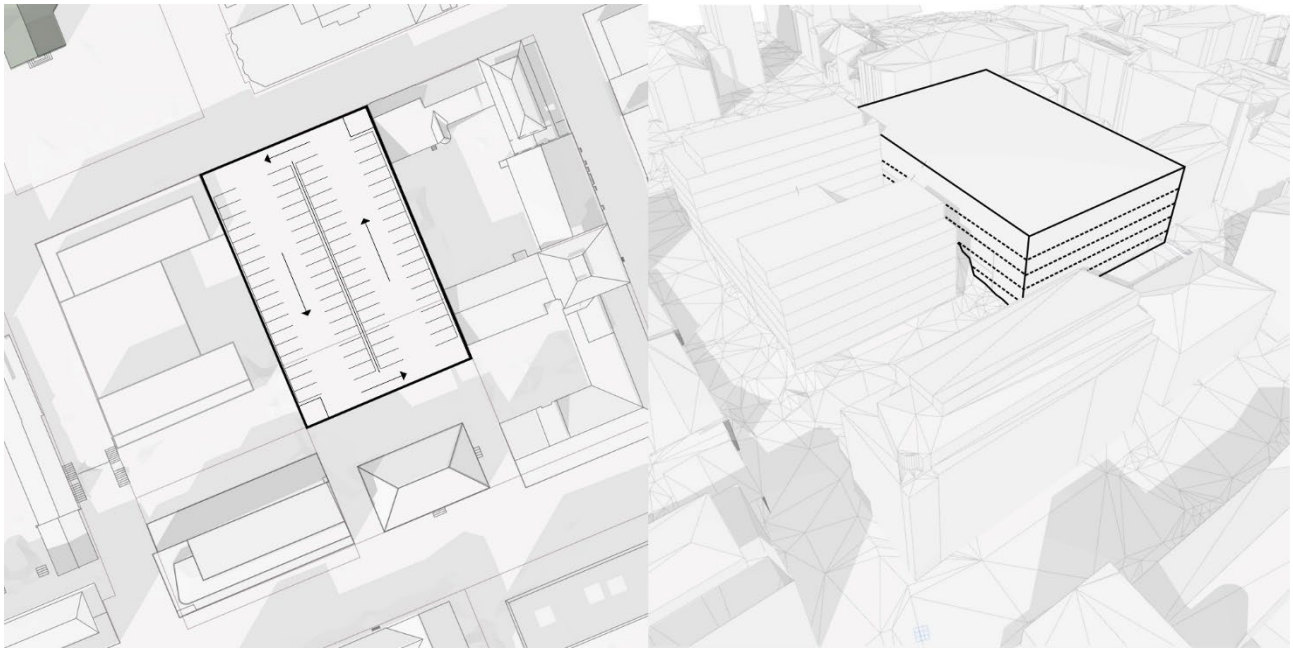
Ehdotusvaiheen vaihtoehdot

Ehdotusvaiheen ratkaisu poikkeaa luonnosvaiheen kaavaratkaisusta. Suunnitelmaa on kehitetty suuntaan, jolla pyritään tarjoamaan kiinteistöjen jatkosuunnittelulle monipuolisempia, vähähiilisempiä, taloudellisempia sekä kaupunkikuvallisesti laadukkaampia vaihtoehtoja. Myös kaavamuutoksen aluetta on laajennettu mm. korttelin sisäisten rasiteratkaisuiden selventämiseksi.

Pysäköintilaitos

Luonnosvaiheen vaihtoehtoa tarkemmin tutkimalla päädyttiin tulokseen, että autopaikkoja olisi pitänyt pystyä lisäämään pysäköintilaitoksessa sekä keskustan pysäköintitarpeiden että pysäköinnin taloudellisen toteutettavuuden näkökulmasta. Paikoituksen lisääminen olisi edellyttänyt kerrosmäärän nostamista, mikä ei

asuinrakentamisen vuoksi ollut mahdollista. Myös rakennushankkeiden toteuttaminen noin kiinteästi toisiinsa sitoutuneina olisi ollut haasteellista.



Kuva 17 Kuvapari pysäköintilaitoksen mahdollisesta toteutuksesta. Vasemmalla esitys alustavasta tontinkäytöstä ja oikealla esitys pysäköintilaitoksen alustavasta massamallista ympäristöönsä sovitettuna.

Ehdotusvaiheessa pysäköintilaitoksen sijoittuminen ratkaistiin toisella tavalla; rakennus käännettiin pystysuuntaisesti keskimmäiselle tontille, kaupunkikuvallisesti kenties vähemmän huomiota herättävään sijaintiin. Samalla se eriytettiin rakenteellisesti omaksi, itsenäiseksi kokonaisuudekseen. Pysäköintilaitos rakennetaan pääosin tontille 22, mutta sen eteläpääty on mahdollista laajentaa Hämeen Suojan tontin puolelle. Leveyssuunnassa rakennukseen mahtuu kaksi rinnakkaista kaltevaa tasoa, johon pysäköinti sijoittuu ja jotka toimivat samalla kiertävänä, sisäisenä kulkuyhteytenä.

Pysäköintitasoja sallitaan viiteen kerrokseen saakka ja Raatihuoneenkadulla rakennuksen korkeus rajataan 107.0 m korkeuteen (merenpinnasta). Vanhassa asemakaavassa Raatihuoneenkadun julkisivun korkeus oli rajattu 107.5 m:iin. Näin ollen, alustavien laskelmien perusteella, pysäköintilaitokseen on mahdollista sijoittaa jopa 350 autopaikkaa.

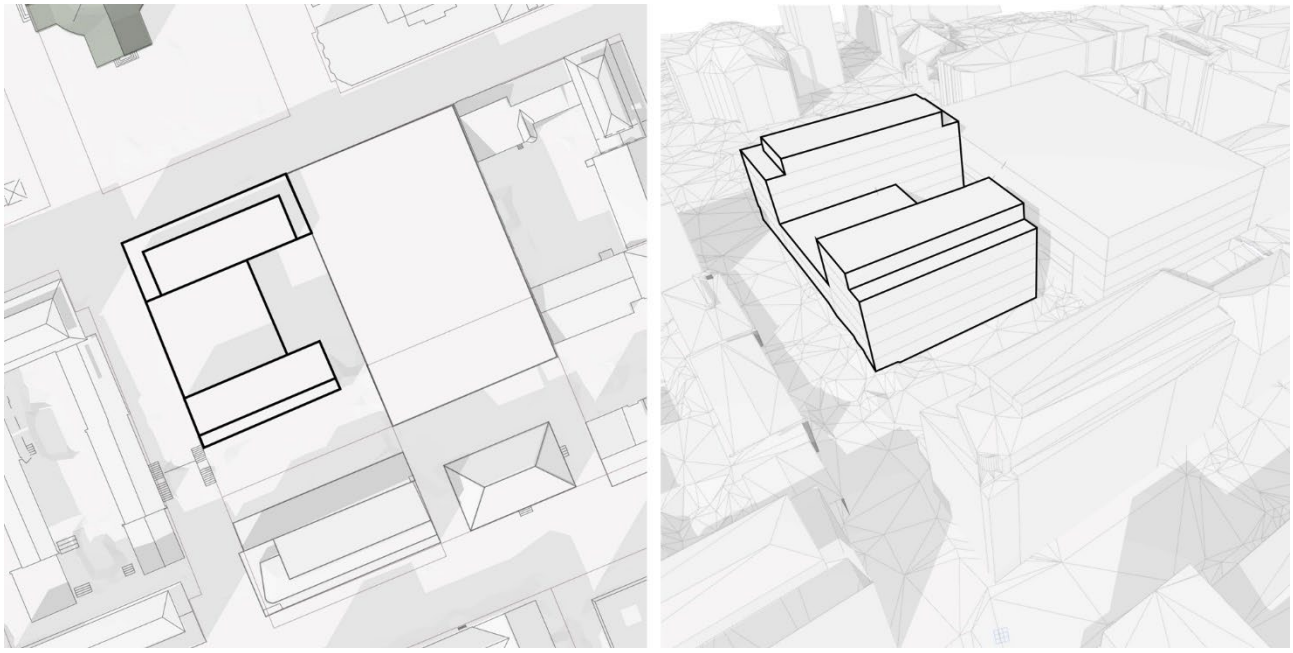
Erityisesti Raatihuoneenkadun julkisivun kaupunkikuvalliseen laatuun vaaditaan kaavan yleismääräyksissä kiinnittämään erityistä huomiota ja eteläjulkisivuun edellytetään viherpeitteisyyden lisäksi myös graafisena elementtinä esitystä paikalla sijainneesta kalustovajasta.

Liikennöinti pysäköintilaitokseen sallitaan Palokunnakadulta (Hämeen Suojan tontin kautta), Linnankadulta sekä Raatihuoneenkadulta.

”Kastellin” tontti (nro. 2023)

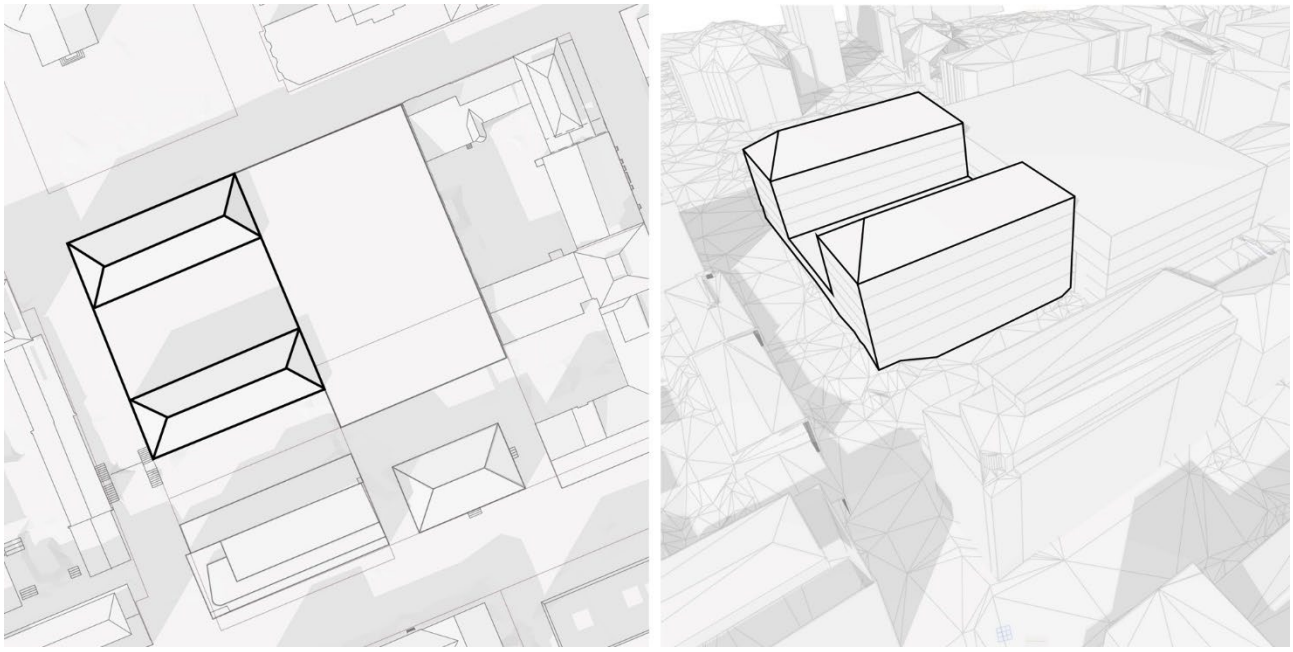
Pysäköintilaitoksen eriyttäminen tontin 2023 rakentamisesta on mahdollistanut erilaiset ratkaisut ”Kastellin tontilla”. Kaavalla ei ole haluttu liiaksi kaventaa tätä vapautta. Sijainti on kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävä ja siihen halutaan mahdollisimman korkeatasoinen lopputulos.

Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisen rakennuksen säilyttämisen erilaisissa käyttötarkoituksissa. Yleismääräyksissä edellytetään, että mikäli rakennus halutaan korvata uudisrakentamisella, on sen oltava pääasiassa puurakenteista. Tämä mahdollistaa uuden ajallisen kerrostuman toriympäristössä, joka edustaa nykyaikaisia arvoja.



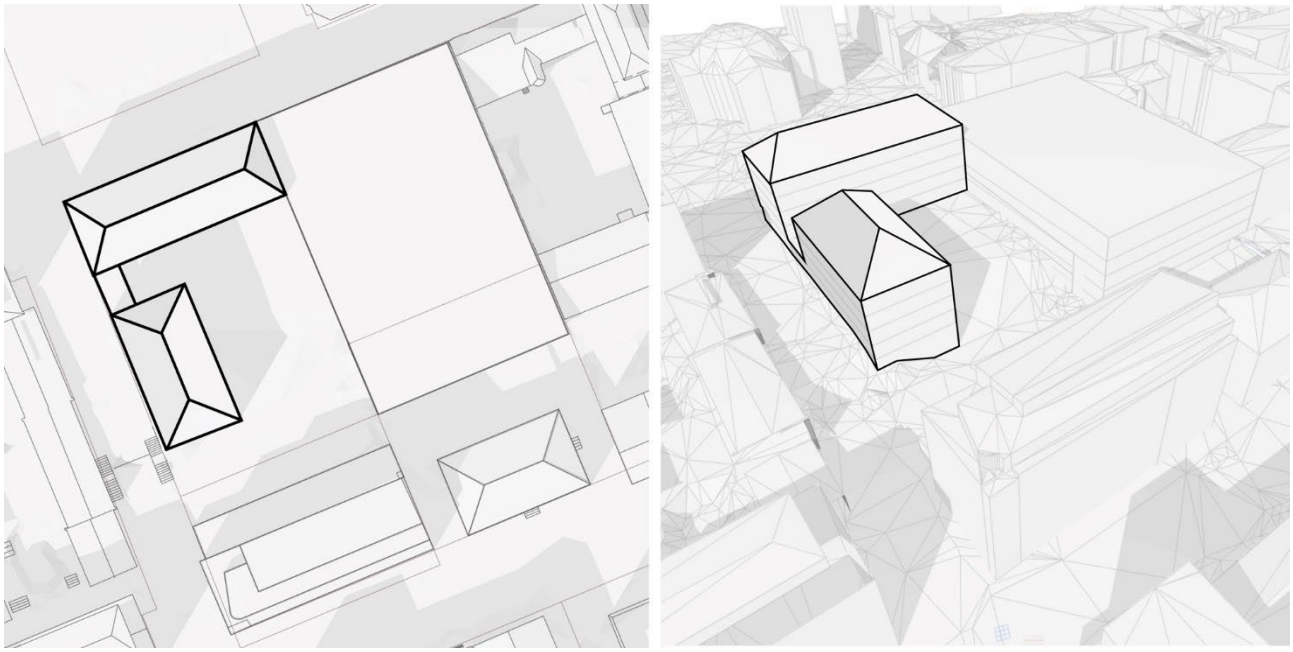
Kuva 18 Massamallista laadittu esitys mahdollisesta tontinkäytöstä säilyttäen Kastellin rakennuksen alkuperäiset rakennusosat.

Olevan rakennuksen säilyttämisellä on useampia vaihtoehtoja. Rakennuksesta voidaan poistaa myöhäisemmät lisäykset, kuten sisäpihan laajennus. Näin ollen sisäpihalle voidaan saavuttaa istutustilaa jopa puille. Purkavalla uudisrakentamisella tontilla on mahdollista rakentaa laaja, yksitasoinen rakennusosuus, johon on mahdollista sijoittaa esimerkiksi päivittäistavarakauppa tai näyttelytila. Tällöin asuntojen ulko-oleskelutilat järjestettäisiin pihakannella.



Kuva 19 Massamallista laadittu esitys mahdollisesta tontinkäytöstä korvaten Kastellin tontin rakennus uudisrakentamisella.

Uudisrakentaminen voidaan toteuttaa myös ilman laajempaa maantasokerrosta, jolloin asuin- ja liikerakennusten sisäpihalle jää suurempi, vapaa piha-alue. Asemakaavalla pyritään mahdollistamaan tontinkäytön tuleva suunnittelu joustavasti, vastaamaan mahdollisimman monenlaisiin tarpeisiin ruutukaavakeskustan elävöittämisessä.



Kuva 20 Massamallista laaditus esitys mahdollisesta tontinkäytöstä korvaten Kastellin tontin rakennus uudisrakentamisella.

2.2 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistujilla on mahdollisuus vaikuttaa kaavamuutoksen valmisteluun ja arvioida sen vaikutuksia. He voivat antaa mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti. Kaavamuutokseen liittyvä materiaali on nähtävillä ja kommentoitavissa kaupungin verkkosivuilla koko hankkeen ajan.

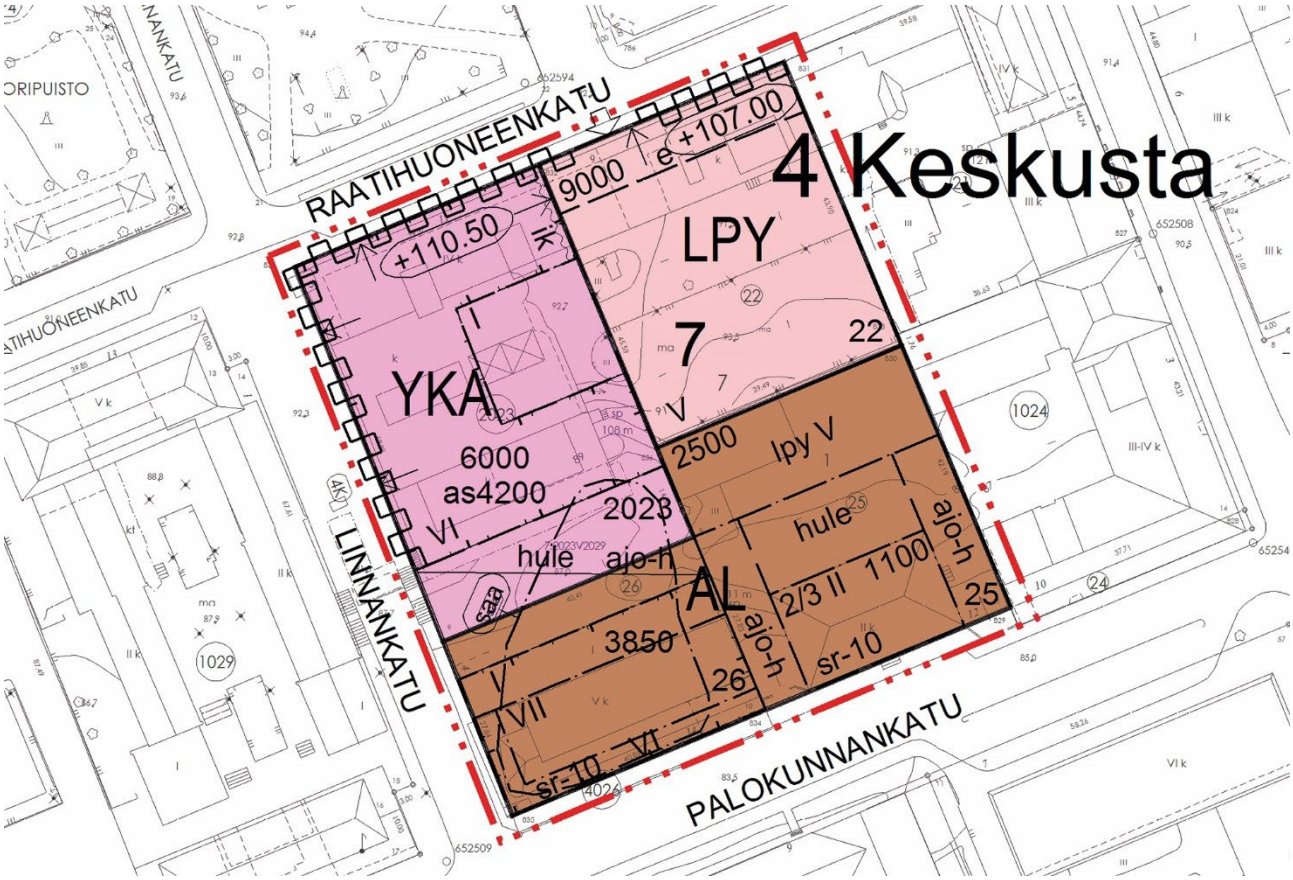
16.5.2024 järjestettiin kaikille avoin kaavakävely, johon osallistui 7 kaupunkilaista. Kävelyllä tutustuttiin rakennusten historiaan ja kaavamuutoksen etenemiseen.

24.5.2024 pidettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (viranomaisina Hämeen ELY-keskus ja alueellinen vastuumuseo), jossa sovittiin kaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville ilman selostusta. Luonnosvaiheessa laajennettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvasi kaavaselostuksen.

Luonnosvaihe oli nähtävillä 20.6.–30.8.2024. Vastaanotetut mielipiteet, lausunnot ja niiden vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa, jota täydennetään ehdotusvaiheen palautteella.

3 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan aluevaraukset, eli tonttien käyttötarkoitukset, ovat YKA (Yhdistettyjen yleisten rakennusten, liike- ja toimisto- sekä asuinrakennusten korttelialue), AL (Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue) ja LPY (Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue).



Kuva 21 Ote ehdotusvaiheen kaavakartasta.

Asemakaavassa suojelluiksi rakennuksiksi osoitetaan Jyrkänkulman ja Hämeen Suoja rakennukset, jotka on inventoinneissa määritelty maakunnallisesti merkittäviksi. Suojeltavien rakennusten käyttötarkoitus säilytetään monimuotoisena. Osoitteessa Raatihuoneenkatu 9 (nykyisen rakennuksen laajennusosa) osoitetaan tontti pysäköintilaitoksen rakentamiseksi. Pysäköintitalon voi rakentaa oman tontin lisäksi myös Hämeen Suojan tontin pohjoisosalle, sille osoitetulle rakennusalalle. Raatihuoneenkatu 11 tontilla sallitaan monipuoliset toteutusvaihtoehdot. Uudisrakentamiselta edellytetään, merkittävällä sijainnilla, korkeaa kaupunkikuvallista laatua.

Muita kaavakartan merkintöjä ovat mm. kunnostettavan maa-alueen arvioitu sijainti, ajoyhteydet pysäköintitalon ajoyhteyksille sekä hulevesien viivyttämiseen soveltuvat alueet.

4 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

Asemakaavaratkaisun vaikutuksia on arvioitu kaavatyön edetessä, maankäytön suunnittelijoiden asiantuntijoiden toimesta. Valittua ratkaisua ja eri vaihtoehtojen vertailua on tehty prosessin edetessä laadittuihin selvityksiin sekä kaupungin eri ohjelmiin nojaten.

Suunnitelman mukainen ratkaisu on kaupungin tavoitteiden mukaista. Asumisen lisääminen ja liiketilojen huomioiminen keskustassa ovat keskeisiä toimenpiteitä, jotka on todettu myös uudessa, päivitetyssä keskustavisiossa. Sen mukaan tavoitteena on mahdollistaa 3 000 uuden asukkaan sijoittuminen keskustaan ja työpaikkojen määrän kasvu 700 paikalla vuoteen 2040 mennessä.

Keskustavision tavoitteena on myös pysäköinnin helppous kaikille käyttäjäryhmille: työssä käyville, keskustassa asioiville, asukkaille, pyöräilijöille, liityntäpysäköijille ja matkailijoille. Keskustan pysäköintipaikkojen lisääminen uudella pysäköintilaitoksella mahdollistaa sen vaikutusalueella kiinteistöjen toimintojen kehittämisen ja tehokkuuden kasvattamisen, millä on osaltaan keskustaa elävöittävä vaikutus.

4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Keskusta-asumisen mahdollisuuksien parantuminen / lisääntyminen: uudisrakentaminen, tai asuntojen uudelleenrakentaminen olevaan rakennukseen, lisää keskusta-asuntojen määrää ja monipuolistaa asumisvaihtoehtoja. Tämä voi mahdollistaa useille ihmisille pääsyn uudenaikaisiin asuntoihin, keskustan palveluiden yhteyteen ja upeiden näköalojen äärelle. Ulko-oleskelualueet jäävät keskustan asunnoissa usein melko vaatimattomiksi, samoin luultavasti myös kaava-alueen korttelissa. Keskustassa ja sen välittömässä läheisyydessä on kuitenkin useita, laadukkaita puistoalueita ja ulkoilureittejä, joihin voidaan tukeutua.

Ruutukaavakeskustan palveluiden ja työpaikkojen saavutettavuuden parantuminen: kaavamuutoksella voidaan tukea palveluiden ja työpaikkojen keskittymisen keskustaan, mikä helpottaa asukkaiden arkea ja luo uudenlaisia keskustassa viihtymisen mahdollisuuksia. Lisäksi ne ovat helpommin eri kulkutavoilla saavutettavissa.

Keskustan liikenneyhteyksien parantuminen: asemakaavalla voidaan edistää joukkoliikenteen kehittämistä ja pyöräilymahdollisuuksia vapauttamalla katutilaa kadunvarsipysäköinnin alta ja tarjota liityntäpysäköinnin mahdollisuuksia pitkän matkan linja-autoliikenteelle. Yksityisautoilun tukeminen pysäköintimahdollisuuksia luomalla, parantaa mm. torin, kirkon ja muiden keskustan palveluiden saavutettavuutta yksityisautoiluun tukeutuvien henkilöiden (ikäihmisten, liikuntarajoitteisten, ohikulkijoiden tai pitäjistä tulevien kaupunkilaisten) näkökulmasta.

Viihtyisyyden ja eläväisyyden lisääntyminen: uudet rakennukset ja pysäköinnin keskittäminen pysäköintilaitokseen voivat luoda viihtyisämpiä ja elävämpiä kaupunkitiloja, jotka houkuttelevat ihmisiä viettämään aikaa ulkona keskustassa ja sitä ympäröivissä viheralueissa sekä lisätä alueen kiinnostavuutta ja ympäristön kertovuutta. Uudisrakentamisen ja/tai mittavan korjausrakentamisen liittäminen vuosikymmeniä melko muuttumattomana säilyneeseen torin ympäristöön voi kasvattaa kaupunkikuvan eläväisyyttä. Hämeenlinnan keskusta-alueen kehityksen seisahtuneisuus myös häiritsee monia kaupunkilaisia ja keskustan yrittäjiä. Näkyvä muutos keskeisessä kaupunkitilassa on tervetullut piristysruiske keskustan elävöitymiselle.

Ympäristön kestävyyden edistäminen: asemakaavamuutoksella pyritään kannustamaan resurssitehokkaaseen rakentamiseen ja vähähiilisiin ratkaisuihin, jotka edistävät kestävää kaupunkikehitystä. Mahdollista olisi luultavasti toteutussuunnittelua kilpailutettaessa arvostaa esimerkiksi uudelleenkäytettävien rakennusosien hyödyntämistä. Kastellin tontin rakentamiseen edellytetään puurakentamista, mikäli tontilla päädytään purkavaan uudisrakentamiseen. Myös olevan rakennuksen säilyttäminen on kaavassa mahdollistettu.

4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Asemakaavamuutoksen vaikutukset maa- ja kallioperään sekä vesistöön ovat melko paikallisia. Korttelin hulevesien viivyttämisellä, kaavan osoittaman uudisrakentamisen yhteydessä, voidaan mahdollisesti vaikuttaa myönteisesti Vanajaveden tilaan.

Pohjaveden pinnan korkeuden seuraamisen yhteydessä on havaittu öljyä veden seassa. Positiivinen vaikutus pohjaveden laatuun saadaan aikaan kunnostamalla öljyvuodosta pilaantuneita maa-alueita.

Negatiivisia vaikutuksia ilmanlaatuun voi koitua kortteliin sijoittuvan pysäköinnin ja sinne johtavan liikenteen lisääntyessä. Kaavan yleismääräyksissä on edellytetty pysäköintilaitoksen poistoilmahormien sijoittamisesta siten, että ne eivät heikennä ilmanlaatua asuntojen ulko-oleskelualueilla.

4.2.1 Vaikutukset ilmastoon ja ilmastomuutoksen vaikutuksiin varautuminen

Asemakaavamuutos on monelta osin Hiilineutraali Hämeenlinna -ohjelma tavoitteiden mukainen. Vaikka pysäköintilaitos on yksinkertaisesti arvioiden yksityisautoilua tukeva liikennejärjestelmän elementti, se mahdollistaa monia kestäviä liikkumistapoja tukevia toimenpiteitä. Kadunvarsipysäköintiä vähentämällä pystytään parantamaan pyöräilyn ja jalankulun olosuhteita keskusta-alueella. Lisäksi sijoittumalla linja-autoaseman läheisyyteen, pystytään tarjoamaan hyvät liityntäyhteydet julkiseen liikenneverkostoon. Asumisen lisääminen ruutukaavakeskustassa mahdollistaa myös autottoman elämäntavan ja vähentää liikkumistarvetta.

Olevan rakentamisen säästämisen mahdollisuus uusissa käyttötarkoituksissa on kestävän kehityksen tavoitteiden mukaista. Uudisrakentamisen toteuttaminen pääosin puurakentamisena kompensoi purkavan uudisrakentamisen aiheuttamaa hiilipiikkiä ja mahdollistaa energiatehokkaan uudisrakentamisen.

Puuston istuttamisella (kadunvarsipuut ja maapohjainen piha-alue) lisätään kaupunkivihreää ja hiilinieluja kaupunkirakenteessa.

Ilmastonmuutokseen varautuminen toteutuu asemakaavassa lähinnä hulevesiä viivyttävien rakenteiden osalta. Hulevedet ovat olleen tämän kaupunginosan ongelmana jo vuosia, viemäreiden tulviessa voimakkailla sateilla. Kaavakartassa edellytetään hulevesien viivyttämistä koko korttelin alueelta, joten kaavamuutoksen myötä tilannetta on mahdollisuus helpottaa.

4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen

Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä, kaavamuutosalue on täysin rakennettua kaupunkikeskusta-aluetta. Piha-alueet koostuvat lähes kokonaan päällystetyistä materiaaleista, kuten asfaltista. Mikäli Raatihuoneenkatu 11:sta toteutusvaiheessa sisäpiha jää rakentamattomaksi, jää tilaa esim. puiden istuttamiselle. Myös mahdolliselle pihakannelle on mahdollista sijoittaa kasvillisuutta, kuten nurmikkoa ja pensaita sekä pieniä puita esim. istutuslaatikoihin. Lisäksi pysäköintirakennuksen toteuttamisella on mahdollista vapauttaa kadunvarsipaikkoja mm. katuvihreän istuttamiseksi.

Merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen ei oleteta kaavamuutoksella olevan. Mikäli Kastellin tontin rakentamisella jää maanvaraista kasvupohjaa, voidaan ruutukaavakeskustaan tuoda uusia mahdollisuuksia kasvi- ja eläinlajien elinympäristöjen monipuolistumiselle.

4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaupunkikeskustan kaavamuutoksella, joka sisältää uuden pysäköintilaitoksen, on monipuolisia vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä -talouteen ja liikenteeseen. Uuden pysäköintilaitoksen odotetaan muuttavan alueen liikennejärjestelyjä ja luovan uuden keskuksen ja liikenteen painopisteen kortteliin. Tämä voi vaikuttaa ympäröivien kiinteistöjen käyttöön ja arvoon, samalla edistäen keskusta-alueen palveluiden saavutettavuutta. Asuin- ja liikekiinteistöjen pysäköintipaikkojen poistuminen Kastellin tonteilta edellyttää pysäköintisopimusten uudelleen neuvottelua. Yhdyskuntarakenteessa, sijainti asemakaavamuutoksen korttelissa on selvitysten mukaan

pysäköintilaitokselle sopiva. Olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuminen on vähähiilistä ja resurssitehokasta.

Liikenteellisesti vaikutukset tulevat pääasiassa uuden pysäköintitalon myötä. Keskitetyn pysäköintilaitoksen sijoittuminen Hämeenlinnan ydinkeskustaan tarjoaa yli 350 autopaikkaa ja liikenne suuntautuu pääosin Palokunnankadun kautta. Palokunnankatu on keskustan kokoojakatu, joka toimii myös joukkoliikennekatuna. Kaavaehdotus mahdollistaa myös pysäköintiliikenteen Linnankadun ja Raatihuoneenkadun kautta.

Katutilan muutokset ja liikenneselvityksen toimenpiteet, kuten nopeusrajoitusten alentaminen ja hidaskadut, parantavat keskustan liikenneturvallisuutta ja viihtyisyyttä. Uusi pysäköintilaitos mahdollistaa myös kadunvarsipysäköinnin vähentämisen ja laadukkaan kävely- ja pyöräily-ympäristön kehittämisen sekä katuvihreän lisäämisen.

Kehitystyössä ja pysäköintilaitoksen toteutussuunnittelussa huomioidaan näkemäalueet, liikennöinnin turvallisuus ja jyrkkien katuprofiilien hallinta. Kaupunkikeskustan muutokset pyrkivät edistämään kestävää kaupunkikehitystä ja viihtyisän sekä turvallisen liikennetilan luomista.

4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kappaleessa on keskitytty arvioimaan vaikutuksia asemakaavaratkaisun toteutumisen jälkeen. Kaavakartassa annetaan määräyksiä myös rakentamisen aikaisille järjestelyille. Mikäli tontilla 2023 päädytään purkavaan uudisrakentamiseen, yleismääräyksissä todetaan, että kaupunkikuvallisista syistä tontin rakentaminen on toteutettava niin, että uudisrakentaminen alkaa heti nykyisten rakennusten purkamisen jälkeen. Ja että tonttia 2023 ei saa jättää rakentamattomaksi.

Keskustan rakennushistoriaselvityksessä (2014) mainitaan vanha kaupungintalo torimaiseman kiintopisteenä ja korostetaan kirkon hallitsevan aseman säilyttämistä. Nykyisen kaupunkikuvan painopiste on vuosien 1960–1990 rakennuksissa, mutta kaupunkikuvaan sisältyy myös historiallisia kerrostumia.

Pysäköintilaitoksen rakentaminen aiheuttaa paikallisia muutoksia, kuten vanhan kaupungintalon laajennusosan purkamisen ja Raatihuoneenkadun katumaiseman muuttumisen. Uudella rakennuksella on mahdollista lisätä vaihtelua ja rytmiä katujulkisivuun sekä porrastaa julkisivua Raatihuoneenkatu 7–11 välillä. Laajempia muutoksia maisemaan hillitään räystäskorkeuden korkeusasemalla. Kastellin tontille sallitaan sama räystäskorkeus kuin viereisellä tontilla sijaitsevalla Keskustalossa, joka on 3 m nykyisen asemakaavan räystäskorkeutta enemmän.

Kaavamuutoksen sijainnilla on painava, kaupunkikuvallinen merkitys. Merkitys muodostuu usean seikan takia; kaupunkilaisille tuttu ja tärkeä keskustan osa sekä sijoittuminen RKY alueen naapuriin. Asemakaavan yleismääräyksissä edellytetään suunnittelua, joka lisää rakennuspaikan kaupunkikuvallista arvoa ja että uudisrakentamisen massoittelu, julkisivut ja materiaalivalinnat sovitetaan rakennuksen ja ympäristön arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Huolellinen suunnittelu ja arvokkaiden rakennusten suojeleminen ovat tärkeitä kulttuuriperinnön kannalta. Rakennettu kulttuuriperintö huomioidaan kaavassa suojelemalla maakunnallista merkitystä omaavat rakennukset; Hämeen Suoja sekä Jyrkänkulma. Kulttuuriperinnön arvoja menetetään Hämeen Suojan kalustovajan purkamisella. Rakennuksen ja pihapiirin historia pyritään huomioimaan kaavan yleismääräyksissä, jossa paikalle rakentuvan pysäköintilaitoksen eteläjulkisivuun edellytetään graafista esitystä paikalla olleesta piharakennuksesta. Tarkempi toteutus ratkaistaan myöhemmässä suunnittelussa.

Rakennettu ympäristö ja maisemakuva muuttuvat kaavamuutoksen toteutumisen myötä. Kaavamuutosalueella rakennuskanta osittain uusiutuu, mutta toisaalta Palokunnankadun kaupunkikuvassa säilyy nyt suojeltavat Hämeen Suoja ja Jyrkänkulman asuinkerrostalo. Kaupunkikeskustan täytyy olla elävä ja yhteiskunnan arvoja heijastellen kehittyvä kaupunkielämän kohtaamispaikka. Nykytilanne ja sen seisahtuneisuus ei ole pysynyt näiden tarpeiden perässä.

5 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Kaupunki valvoo rakennuslupaharkinnan ja -valvonnan kautta rakennusten ja ympäristörakentamisen soveltumista alueelle.

Asemakaavamääräysten toteutumista tulkitsee rakennusvalvonta. Kaupunkikuvallisen ja arkkitehtonisen laadun tavoitteiden toteutumiseen ottaa kantaa kaupunkikuvatyöryhmä.