

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava kaavaselostus

Raatihuoneenkadun virastotalot (nro. 2609)

Kaupunkirakennepalvelut / Kaavoitus

31.5.2024

Sisällysluettelo

1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	1
1.1	Laadittava suunnitelma	1
1.2	Suunnittelualue	1
1.3	Suunnittelun määrittely ja tavoitteet.....	2
2	Suunnittelun lähtökohdat	2
2.1	Suunnittelualueen historiaa	3
2.2	Kaavoitustilanne	6
2.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	6
2.2.2	Maakuntakaava.....	7
2.2.3	Yleiskaava	10
2.2.4	Voimassa oleva asemakaava / -kaavat	12
2.3	Suunnittelun taustaa	12
2.3.1	Tehdyt selvitykset	13
2.3.2	Kaavoituksen aikana tehtävät selvitykset.....	13
2.4	Suunnittelualueen nykytila ja edellytykset	17
2.4.1	Rakennuskanta.....	17
2.4.2	Viherympäristö.....	20
2.4.3	Liikenneympäristö.....	20
2.4.4	Maanomistus	20
3	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	21
3.1	Osalliset	21
3.2	Osallistumismenetelmät	22
3.3	Tiedottaminen kaavoituksen aikana	22
3.4	Vuorovaikutus	23
4	Arvioitavat vaikutukset	23

Kuvaluettelo

Kuva 1 Suunnittelualueen sijainti rajattuna ilmakuvassa.	2
Kuva 2 Raatihuoneenkatu 9-11 1930-1940-luvulla. Kuvaan merkitty pisteviivalla tekstissä mainittu Willgrenin talo. (alkuperäinen kuva: Hämeenlinnan kaupunginmuseo)	4
Kuva 3 Raatihuoneenkatu 9:n rakennuksia noin 1910 Kirkkorinteestä kuvattuna. Kuvaopetuksessa sama näkymä 30-50 vuotta myöhemmin. (kuvat: Hämeenlinnan Kaupunginmuseo)	5
Kuva 4 Vuodelta 1962, Linnankadun varteen merkittynä likimääräisesti suunnittelualueen rakennukset. (alkuperäinen kuva: Hämeenlinnan Kaupunginmuseo)	6
Kuva 5 Suunnittelualue merkittynä keltaisella tähdellä maakuntakaavan kartalla.	7
Kuva 6 Karttaote Hämeenlinnan torin RKY-alueesta (merkittynä sinisellä ruuturasterilla) sekä kaavamuutosalue rajattuna vihreällä. (kuva: Paikkatietoikkuna)	8
Kuva 7 Kuvapari RKY alueesta sekä rakennukset jaoteltuna rakennusvuosittain ennen 1960-lukua (vasemmalla) sekä sen jälkeen (oikealla) rakennettuihin kokonaisuuksiin.	9
Kuva 8 Suunnittelualue yleispiirteisesti merkittynä yleiskaavakartalla.	10
Kuva 9 Ote voimassa olevasta asemakaavakartasta, jossa suunnittelualue rajattuna oranssilla viivalla.	12
Kuva 10 Koonti jatkokehitysselvityksessä tutkituista vaihtoehdoista. (Sweco Finland Oy)	14
Kuva 11 Yleissuunnitelmakuva vaihtoehto 2:n mukaisesta asemakaavarakentamisesta. (Sweco Finland Oy)	15
Kuva 12 Alueleikkaus pysäköinnin ja uudisrakentamisen sijoittumisesta vanhojen virastotalojen ja Hämeen Suojan tonteille. (Sweco Finland Oy)	16
Kuva 13 Alustavat havainnekuvat vaihtoehto 2:sen mukaisesta rakentamisesta kaavamuutosalueella. (Sweco Finland Oy)	16
Kuva 14 Valokuva joulukuulta 2022 Raatihuoneenkadulta länteen.	17
Kuva 15 Valokuva Kirkkorinteestä etelän suuntaan.	18
Kuva 16 Valokuva Raatihuoneenkatu 11 alapihalta.	18
Kuva 17 Hämeen Suoja kuvattuna Palokunnankadun eteläpuolelta keväällä 2024.	19
Kuva 18 Hämeen Suojan piharakennus kuvattuna syksyllä 2022.	20
Kuva 19 Kartta maanomistuksesta. Suunnittelualue on rajattuna oranssilla.	21

Taulukkoluetelo

Taulukko 1 Taulukko kaavoituksen etenemisestä	25
---	----

1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään; miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Se luo edellytykset vuorovaikutukselle ja osallistumiselle sekä toteutuksen vaikutusten arvioinnille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Kaavat valmistellaan vuorovaikutuksessa niiden kanssa, joiden oloihin tai etuihin ne vaikuttavat. Heitä ovat esimerkiksi kaava-alueen maanomistajat, asukkaat ja muut ympäristön käyttäjät.

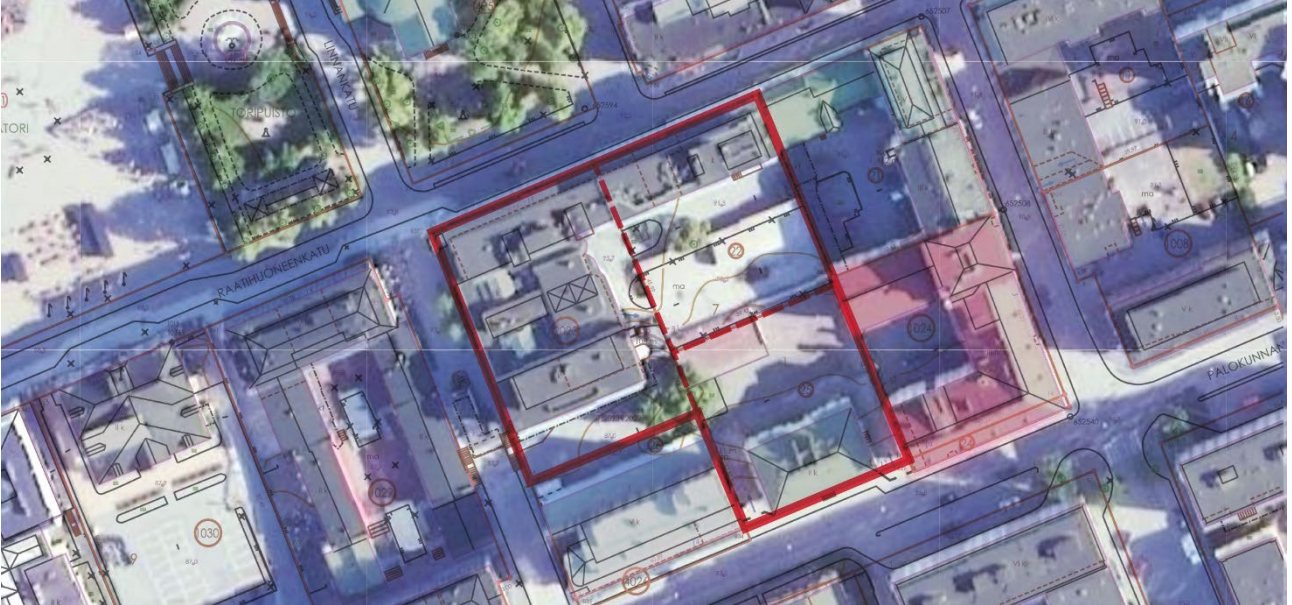
Toisen virastotalon kiinteistön omistavan kiinteistöyhtiön sekä Hämeen Suojaa hallinnoivan osakeyhtiön kanssa laaditaan **maankäyttösopimukset**.

1.1 Laadittava suunnitelma

Alueelle laaditaan asemakaavan muutos, johon on merkitty virastotalon mahdolliset käyttötarkoitusten muutokset, rakennussuojelun merkinnät sekä täydennysrakentamiseen liittyvät määräykset. Nykyisin voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1988 eikä siinä ole esitetty riittäviä rakennettua kulttuuriympäristöä säilyttäviä merkintöjä eikä sen puitteissa ole mahdollista osoittaa rakenteellista pysäköintiä tonteille.

1.2 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Keskustan (4.) kaupunginosassa. Se kattaa kiinteistöt 109-4-7-2023, 109-4-7-22 ja 109-4-7-25. Suunnittelualueen koko on noin 0,6 ha (5854,3 m²).



Kuva 1 Suunnittelualueen sijainti rajattuna ilmakuvassa.

Kiinteistöt sijaitsevat osoitteissa: Raatihuoneenkatu 11 ja Raatihuoneenkatu 9 sekä Hämeen Suoja osoitteessa Palokunnankatu 12.

1.3 Suunnittelun määrittely ja tavoitteet

Asemakaavan muutostyössä on ollut lähtökohtaisesti tarkoitus tutkia virastorakennusten suojelutarpeita, purkamisen mahdollisuuksia ja selvittää käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Alueelle tavoitellaan liike- ja pysäköintitiloja sekä mahdollisesti asumista. Suunnitelmien ulottaminen Hämeen Suojan tontille on tuonut tarpeen lisätä sen tontti mukaan kaavamutosalueeseen. Kaavamuutoksen yhteydessä on syytä myös lisätä Hämeen Suojan rakennukselle suojelumerkintä.

2 Suunnittelun lähtökohdat

Rakennukset ovat Raatihuoneenkadulla pitkälti autioituneet. Alkuperäisesti pankin toimitiloikseen rakennuttamissa rakennuksissa on tänä päivänä toimintaa kolmessa liiketilassa. Tonttien ja rakennusten jatkokehityksen tutkiminen on yksi kaupungin keskustan keskeisistä hankkeista. Hämeen Suojan vuonna 1930 valmistuneet rakennukset ovat aktiivisessa käytössä, mutta toiminnan kehittäminen on korjaus- ja kunnossapitotarpeiden vuoksi ajankohtaista.

2.1 Suunnittelualueen historiaa

Tontit sijoittuvat Hämeenlinnan historialliseen ruutukaavakeskustaan, torin ja linja-autoaseman väliseen korttelilinjaan. Hämeenlinnan kaupunki siirrettiin Kustaa III:n 1775 tekemän päätöksen perusteella linnan pohjoispuolelta nykyiselle paikalleen. Linnoitustoimen päällikkö Magnus von Arbin laati 1778 asemakaavan, jonka perusteella siirto toteutettiin vuoteen 1784 mennessä. Kaavassa näkyivät Turun tien ja Hämeen linnan suunnista tulevat puistoakselit, joiden leikkauskohdassa oli tori ja sen laidalla kirkko. Hämeenlinnan tori on tyypillinen ruutukaavakaupungin aukio, jonka ympärille kaupungin kirkko sekä tärkeimmät julkishallinnon ja liike-elämän rakennukset ovat keskittyneet. (Museovirasto)

Toria reunustavat idässä kirkko ja sen edustan kirkkopuisto, etelässä raatihuone, pohjoisessa lääninhallitus ja lännessä Kopinkulma sekä Hämeentorin rakennukset. Myöhemmin lisää hallinnon, pankkitoiminnan sekä liike-elämän rakennuksia on rakentunut torin laidalle.

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) Osoitteessa Raatihuoneenkatu 11 oli vuoteen 1967 asti yksi näistä rakennuksista; Hämeenlinnan vanhin rakennus, Willgrenin talo. Vuonna 1905 liiketalo oli suunniteltu laajennettavaksi koko tontin kattavaksi kokonaisuudeksi nykyiseen osoitteeseen Raatihuoneenkatu 9-11, mutta suunnitelma toteutui vain osittain.



Kuva 2 Raatihuoneenkatu 9-11 1930-1940-luvulla. Kuvaan merkitty pisteviivalla tekstissä mainittu Willgrenin talo. (alkuperäinen kuva: Hämeenlinnan kaupunginmuseo)



Kuva 3 Raatihuoneenkatu 9:n rakennuksia noin 1910 Kirkkorinteestä kuvattuna. Kuvaupotuksessa sama näkymä 30-50 vuotta myöhemmin. (kuvat: Hämeenlinnan Kaupunginmuseo)

Rakennukset purettiin vuonna 1968, kun Kanta-Hämeen säästöpankin talo rakennettiin.



Kuva 4 Vuodelta 1962, Linnankadun varteen merkittynä likimääräisesti suunnittelualueen rakennukset. (alkuperäinen kuva: Hämeenlinnan Kaupunginmuseo)

2.2 Kaavoitustilanne

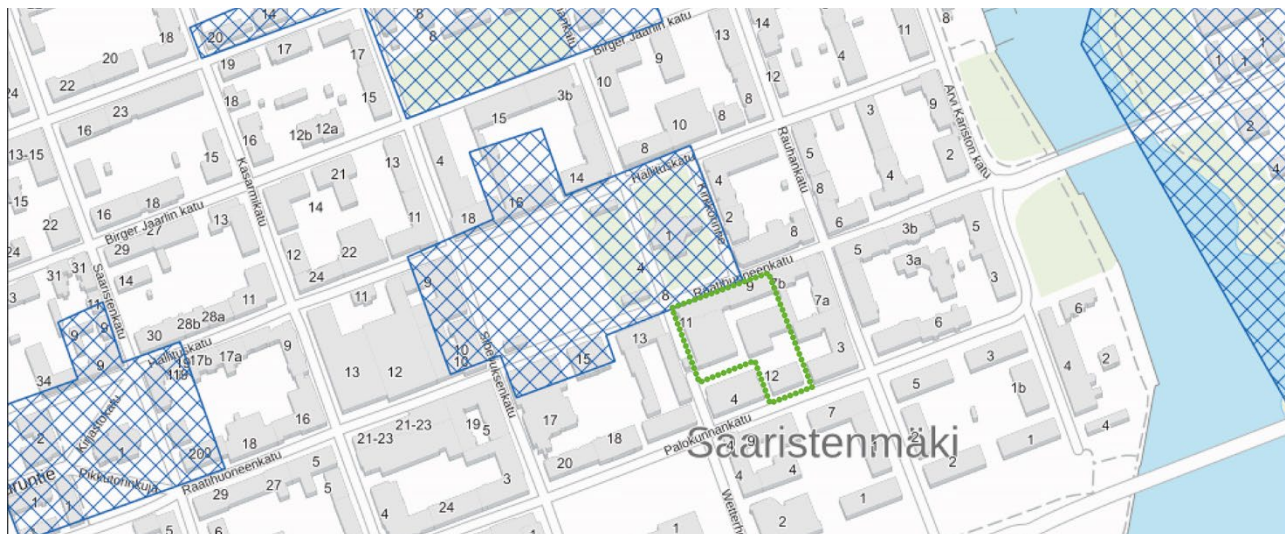
Asemakaavanmuutostyö toteutetaan kaavahierarkian mukaisesti. Tarkemmat kaavat suunnitellaan yleisempien kaavatasojen määräyksiä lähtökohtaisesti noudattaen.

2.2.1 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 merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa

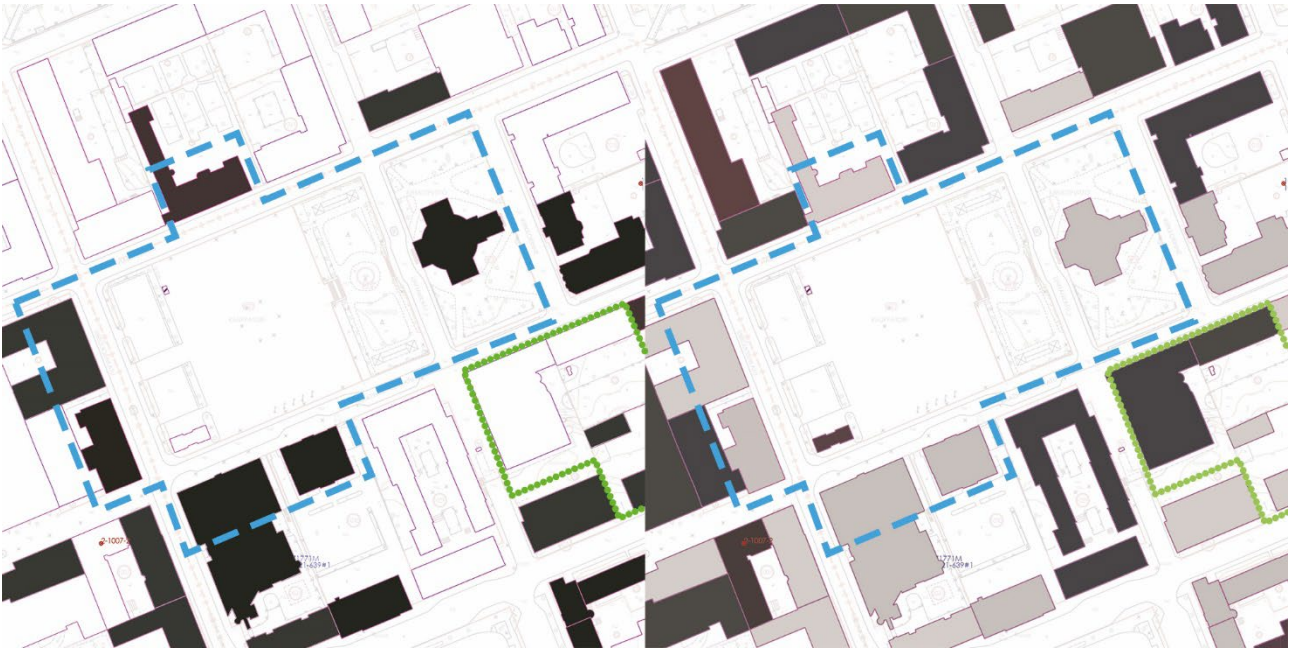
Tässä hankkeessa ainakin nämä tavoitteet ovat keskeisiä:



Kuva 6 Karttaote Hämeenlinnan torin RKY-alueesta (merkittynä sinisellä ruuturasterilla) sekä kaavamutosalue rajattuna vihreällä. (kuva: Paikkatietoikkuna)

Asemakaavamutoksen suunnittelualue sijoittuu aivan Hämeenlinnan torin RKY -alueen viereen.

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta vuodesta 2010 alkaen. Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus turvataan maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

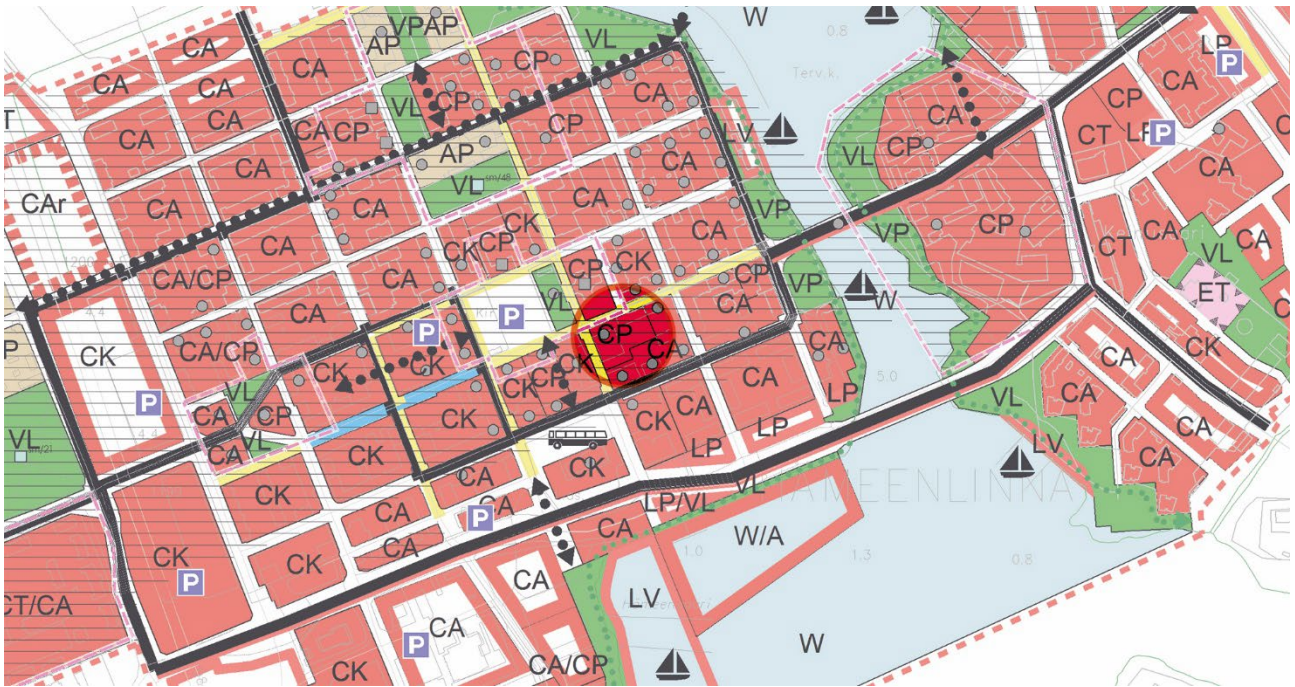


Kuva 7 Kuvapari RKY alueesta sekä rakennukset jaoteltuna rakennusvuosittain ennen 1960-lukua (vasemmalla) sekä sen jälkeen (oikealla) rakennettuihin kokonaisuuksiin.

Kohdekortissa toria ympäröivistä rakennuksista mainitaan kirkon lisäksi rajauksessa mukana olevat Raatihuone ja Lääninhallitus sekä Säästöpankki, Kansallis-Osake-Pankki ja Torinkulman asuin- ja liikerakennus. RKY-kuvauksen mukaan Hämeenlinnan tori on tyypillinen ruutukaavakaupungin aukio, jonka ympärille kaupungin kirkko sekä tärkeimmät julkishallinnon ja liike-elämän rakennukset ovat keskittyneet. Kohteet ovat valikoituneet mukaan RKY inventointiin nimenomaisesti niiden valtakunnallisesti merkittävien tunnistettujen arvojen perusteella. Tavoitteena on ollut maan rakennusperinnön monimuotoisuuden ja Suomen historian olennaisten teemojen huomioiminen alueellisesti ja ajallisesti. Kohteet ovat yleensä laajempia alueita kuin yksittäisiä rakennuksia ja ulottuvat joskus yli kuntarajojen.

Inventointityössä on määritelty kriteerit alueiden tai kohteiden valtakunnallisen merkityksen arvioinnille. Joissakin kohteissa yksi kriteeri on ollut riittävä, joissakin kohde täyttää usean kriteerin vaatimukset. 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 sosiaalishistoriallista ympäristöä”. (Museovirasto)

2.2.3 Yleiskaava



Kuva 8 Suunnittelualue yleispiirteisesti merkittynä yleiskaavakartalla.

Yleiskaava on tullut voimaan vuonna 2018. Alueen merkintöjä Hämeenlinnan kaupungin laatimassa yleiskaavassa; CP = palvelu- ja hallintopainotteinen keskustatoimintojen alue sekä CA = Asuinpainotteinen keskustatoimintojen alue.

Musta vaakarasteri merkitsee kartalle maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön. Määräys: ”Alueella suunnittelun lähtökohdaksi on otettava kulttuurihistoriallisesti merkittävä ympäristö, jonka arvot säilytetään. Asemakaavoitettavilla alueilla suojeleminen on ratkaistavissa tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen on sopeutettava rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, taajamakuullisiin, kulttuurihistoriallisiin ja/tai maisemallisiin arvoihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten sijoitteluun, mittakaavaan, mittasuhteisiin ja materiaalivalintoihin.”

Harmaa, pistemäinen merkintä viittaa paikallisesti merkittävään, suojeltavaan rakennukseen tai rakennusryhmään. Määräyksen mukaan ”rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, täydennysrakentamisen ja muiden alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai maisemakuullisesti arvokas luonne säilyy.” Kohdemerkintä yleiskaavassa perustuu Hämeenlinnan ja Hattulan

rakennuskulttuuriselvitykseen vuodelta 2003 ”Kylä ja kortteleita”. Selvityksen ovat teettäneet Hämeenlinnan kaupunki Hattulan kunta yhdessä.

Maakunnallisia arvoja kaava-alueella (Hämeen Suoja ja Rasterimerkintä laajemmin)

Hämeen liiton teettämästä maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa ”Rakennettu Häme” on kohdemerkinnässä Hämeen Suojan rakennuksesta 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.
--------------	---------	--------------	---

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

”H” merkitsee historiallisia perusteita. Tällöin kohde liittyy esimerkiksi koko maan tai kyseisen alueen vaiheisiin, 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.

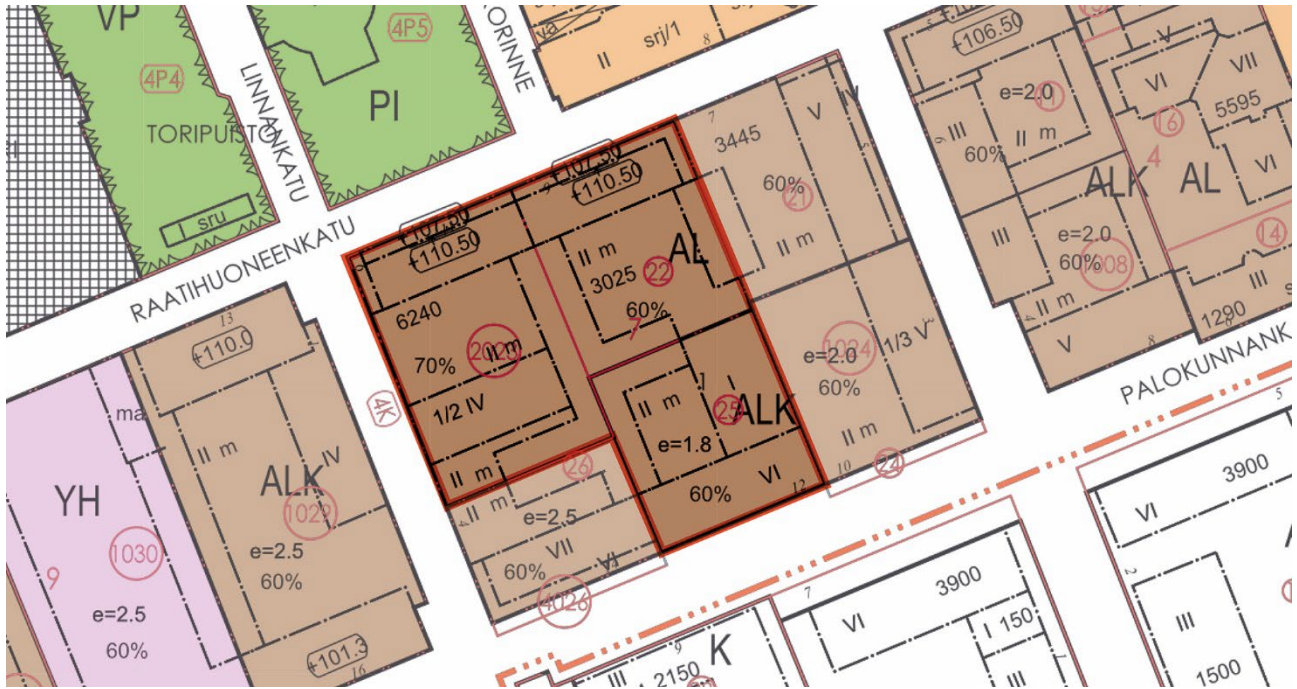
Paikallisia arvoja kaava-alueella

Raatihuoneenkatu 9-11 on ”Kylä ja kortteleita” inventoinnissa nimetty ”Kastelliksi”. Kyse on suunnittelualueen virastotalosta, jota on laajennettu kahteen otteeseen. Kuvailussa kohteen kerrotaan olevan ”arkkitehti Mika Ernon 1968 suunnittelema liikerakennuksella on keskeinen

merkitys Raatihuoneenkadun ja Linnankadun kaupunkikuvalle. Rakennuksen arkkitehtuurille antavat leimansa myöhemmin lisätyt linnanmuurimaiheiset tornit.” Kohteen kuvataan inventoinnissa olevan kaupunkikuvan kannalta keskeinen 1960-luvun liikerakennus.

2.2.4 Voimassa oleva asemakaava / -kaavat

Tonteilla voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1988.



Kuva 9 Ote voimassa olevasta asemakaavakartasta, jossa suunnittelualue rajattuna oranssilla viivalla.

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 tonttien rakennusoikeus ja kaavamääräykset ovat nykytilanteen kaltaiset.

2.3 Suunnittelun taustaa

Rakennukset ovat olleet lähimenneisyydessä pääasiassa virastokäytössä, kaupungintalona. Kaupungilla on tavoitteena tutkia tarkemmin tonttien sekä rakennusten tulevaisuuden kehittymismahdollisuudet, sillä ne nykyisellään ovat sisäongelmien vuoksi pitkälti tyhjillään.

Kaupungin ydinkeskustan pysäköintitilanteen helpottamiseksi tontit tarjoavat mahdollisuuden rakenteellisen pysäköinnin toteuttamiseksi erittäin keskeisellä sijainnilla.

2.3.1 Tehdyt selvitykset ja suunnitelmat

Keskustan alueelta ja sen kehityksestä on tehty vuonna 2014 ”Hämeenlinnan rakennushistoriallinen selvitys - Kaupunkisuunnittelu ja rakentaminen keskustassa ja Keinusaassa 1778–2014” (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy).

Virastotalon tekniset kuntoselvitykset (Täydentyy tiivistelmällä)

Keskustan liikennesuunnitelma (Täydentyy tiivistelmällä)

Pysäköintiohjelma (Täydentyy tiivistelmällä)

2.3.2 Kaavoituksen aikana tehtävät selvitykset

Rakennushistoriaselvitys

Vanhan kaupungintalon tonttien rakennuskannasta laadittiin rakennushistoriaselvitys (RHS), kaavamutoksen tultua vireille, joka selkeyttää rakennusten suojelutarpeita ja käyttötarkoituksenmuutosmahdollisuuksia. RHS:n otettiin mukaan myös Hämeen Suojan tontin piharakennus. Selvityksen laati Sweco Finland Oy ja valmis raportti on päivätty 31.1.2024.

Rakennushistoriaselvitys totesi vanhan kaupungintalon kohteena olevan hyvin säilyttänyt 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 tyyppillisenä 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)

Rakennushistoriaselvitys on luettavissa kaupungin verkkosivuilla, kaavamutoksen ”2609 Raatihuoneenkadun virastotalot” otsikon alla.

Selvitys tonttien jatkokehitysmahdollisuuksista

Tonttien jatkokehitysmahdollisuuksista tilattiin alustavat selvitykset kolmesta tonttien jatkokehitysvaihtoehdosta; rakennuksen päämassan säilyttävä vaihtoehto, kahdelle tontille sijoittuva purkavan uudisrakentamisen mahdollistama vaihtoehto sekä laajempi Hämeen suojan tontille ulottuva purkavan uudisrakentamisen vaihtoehto.

Koonti vaihtoehdoista

TÄSSÄ TYÖSSÄ TUTKITUT VAIHTOEHDOT:



2

sweco

Kuva 10 Koonti jatkokehitysselvityksessä tutkituista vaihtoehdoista. (Sweco Finland Oy)

Rakennuskokonaisuuden säilyttävää vaihtoehtoa "Ve0" ei ollut tarpeen työssä tutkia, sillä se ei olisi edellyttänyt kaavamutosta. Selvityksessä arvioitiin alustavasti mm. rakentamisen määrää, kerroslukua, pysäköinnin sijoittumista, liikenneyhteyksiä sekä alustavia kustannuksia.

Ainoastaan vaihtoehdossa 2 pystytään tonteille sijoittamaan enemmän kuin suunnittelualueen toimintojen tarvitsemat pysäköintitilat. Alustavissa viitesuunnitelmissa pysäköintiä on kolmessa tasossa noin 270:n autopaikan verran. Ajoyhteys pysäköintikellareihin on osoitettu Palokunnankadulta Hämeen Suojan molemmin puolin. Ulosajo on Linnankadulle. Ylin pysäköintitaso liikennöidään Raatihuoneenkadun yli, porttikongin läpi, Kirkkorinteestä.

31.5.2024

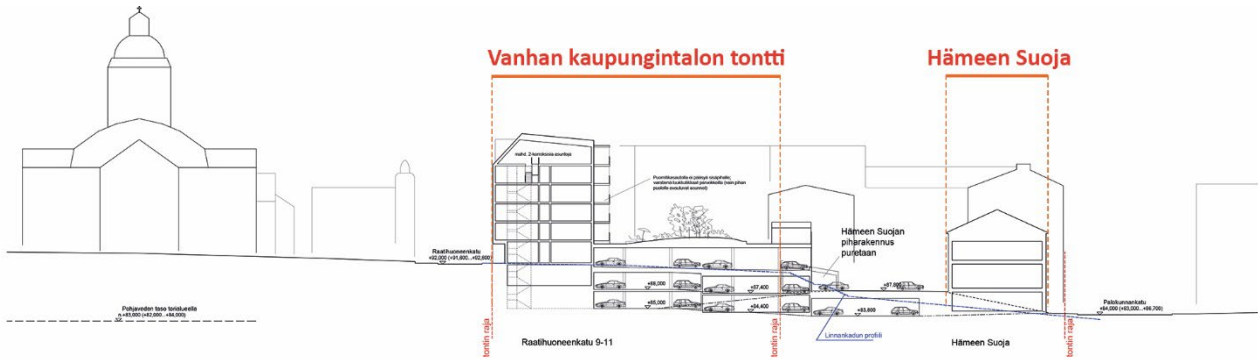


Kuva 11 Yleissuunnitelmakuva vaihtoehto 2:n mukaisesta asemakaavaratkaisusta. (Sweco Finland Oy)

Vaihtoehto 2:ssa pysäköintitilat sijoittuvat kolmeen tasoon Vanhojen virastotalojen tonttien kohdalla. Liikennöinti kahdelle alemmalle pysäköintitasolle tapahtuu Palokunnankadulta. Sisäänajo alempaan pysäköintikellariin on Hämeen Suojan päärakennuksen länsipuolelta. Sisäänajo ylemmälle pysäköintikellaritasolle on Hämeen Suojan päärakennuksen itäpuolelta. Ulosajo molemmista alemmista pysäköintitasoista on Linnankadun kautta Palokunnankadulle.

Kolmas ja ylin pysäköintitaso on likimääräisesti Raatihuoneenkadun tasolla. Liikennöinti sille tapahtuu Kirkkorinteen kautta, Raatihuoneenkadun yli. Ylimmän pysäköintitason päällä on pihakansi Raatihuoneenkadun asuinrakennusten oleskelupihoille. Uudisrakentaminen sijoittuu ainoastaan Raatihuoneenkadun varteen.

31.5.2024



Kuva 12 Alueleikkaus pysäköinnin ja uudisrakentamisen sijoittumisesta vanhojen virastotalojen ja Hämeen Suojan tonteille. (Sweco Finland Oy)

Asemakaavatyön tärkeimmäksi tavoitteeksi on noussut pysäköintilaitoksen sijoittumisen mahdollisuus aivan kaupungin ydinkeskustaan. Kehitysvaihtoehdon 2 mukaisella ratkaisulla pystytään korttelissa tarjoamaan pysäköintiä myös keskustan yleiseen tarpeeseen, ja siten vaihtoehto on valittu kaavasuunnittelun lähtökohdaksi. Kaavatyössä on siten tarpeen tarkastella myös Hämeen Suojan tontti. Suojan tontille voidaan samalla sisällyttää asemakaavatasoiset päärakennuksen säilyttämistä edellyttävät kaavamääräykset.



Kuva 13 Alustavat havainnekuvat vaihtoehto 2:sen mukaisesta rakentamisesta kaavamuutosalueella. (Sweco Finland Oy)

Tonttien jatkokehittämismahdollisuuksien selvitys julkaistaan valmistuessaan rakennushistoriaselvityksen tavoin kaupungin verkkosivuilla, kaavamuutoksen otsikon alla.

2.4 Suunnittelualueen nykytila ja edellytykset

Vanhan kaupungintalon ja Säästöpankin rakennukset sijoittuvat torin kaakkoisnurkalle, aivan kirkon naapuriin. Alkuperäisesti rakennuksissa on toiminut pankin konttori. Myöhemmin niihin on sijoittunut liiketiloja ja erilaisia kaupungin palveluiden toimistoja. Kastellin rakennuksen katutasossa toimii edelleen joitain liikkeitä.

Hämeen Suoja sijoittuu Palokunnankadun varrelle. Tontti on Palokunnankadun suuntaan viettävässä rinteessä. Katulinjassa kiinni olevassa päärakennuksessa on Palokunnankadun tasossa liiketiloja ja sisäpihan korossa juhlasali sekä siihen liittyvät aputilat.

2.4.1 Rakennuskanta

Rakennukset Raatihuoneenkadulla ovat toimineet lähihistoriassa viimeksi kaupungin käytössä, mm. kaupungintalona. Nyt sen tiloissa, katutasossa sekä ylemmässä kellarikerroksessa, toimii kaksi ravintolaa ja yksi myymälä – merkittävimmin rakennus on tyhjillään. Kastellin rakennusvuosi on 1968. Viereisen tontin D-laajennusosa on rakennettu vuonna 1972.



Kuva 14 Valokuva joulukuulta 2022 Raatihuoneenkadulta länteen.



Kuva 15 Valokuva Kirkkorinteestä etelän suuntaan.



Kuva 16 Valokuva Raatihuoneenkatu 11 alapihalta.

Virastotalon vanhimpien osien rakennusaikana kerroskorkeus oli nykyistä matalampi. Tämä asia vaikeuttaa merkittävästi rakennusten korjausten suunnittelua ja taloteknisten järjestelmien uusimista.

Hämeen Suoja on valmistunut vuonna 1930 Hämeen Suojeluskunnan käyttöön. Sen piha-alueelle on aiemmin sijoittunut kaksi, pääasiassa kaluston varastointiin tarkoitettua piharakennusta. Näistä nykyhetkellä enää toinen on jäljellä tontin luoteisnurkassa.



Kuva 17 Hämeen Suoja kuvattuna Palokunnankadun eteläpuolelta keväällä 2024.



Kuva 18 Hämeen Suojan piharakennus kuvattuna syksyllä 2022.

2.4.2 Viherympäristö

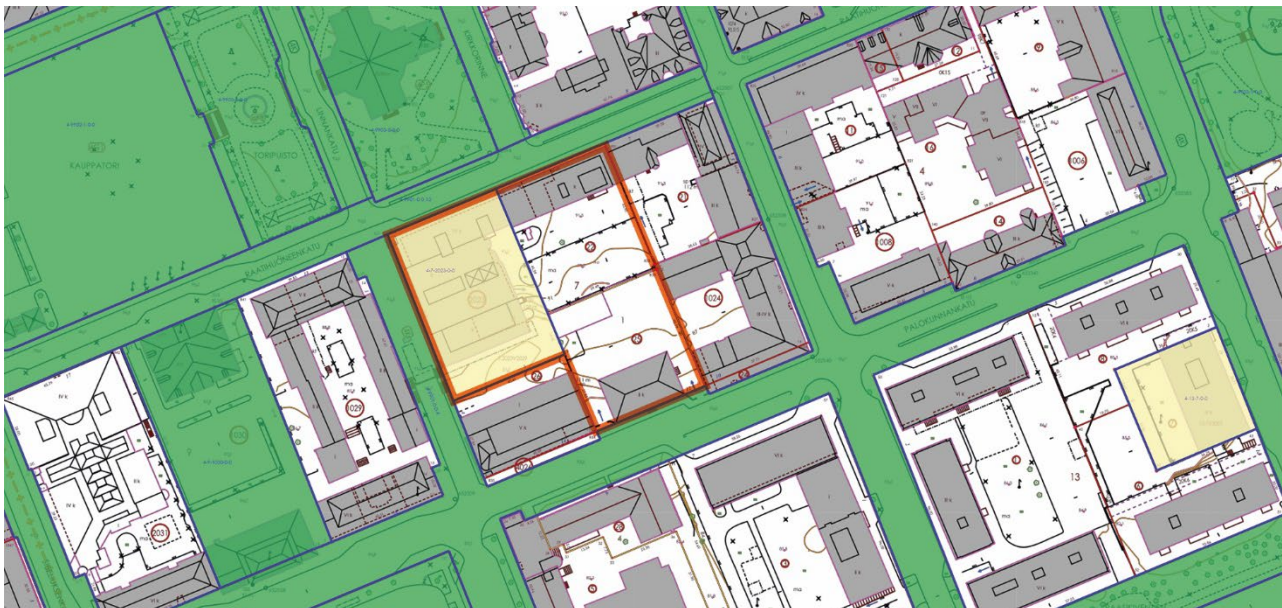
Suunnittelualue on ruutukaavakeskustassa. Tonteilla ei ole viherympäristöä yksittäisiä puita tai pieniä nurmialueita lukuun ottamatta.

2.4.3 Liikenneympäristö

Tontit sijoittuvat Raatihuoneenkadun ja Palokunnankadun välille. Kastellin vieressä Linnankatu on tontin kohdalla ainoastaan kevyen liikenteen käytössä. Ajoyhteydet tonteille ovat Linnankadulta kuvan 16 esittämästä kohtaa sekä Raatihuoneenkadulta kuvassa 15 esitetyn ajoportin kautta.

2.4.4 Maanomistus

Aloite kaavoitukseen ryhtymisestä on kaupungin sisäinen. Kaava-alueen omistussuhteet ovat monimuotoiset. Maanomistuksen karttakuvassa keltaisella merkitty läntinen tontti on kaupungin omistuksessa, mutta vuokrattuna ulkopuolisille toimijoille. Itäisen tontin rakennuksen kokonaisuuden D-osan väritön merkintä viittaa yksityiseen maanomistukseen. Kiinteistö on Hämeenlinnan kaupungin omistaman ”Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Kaupungintalot” omistuksessa. Hämeen Suojaa hallinnoi osakeyhtiö nimeltä ”Talo-Osakeyhtiö Hämeen Suoja”.



Kuva 19 Kartta maanomistuksesta. Suunnittelualue on rajattuna oranssilla.

Karttakuvassa kaupungin maanomistus on merkittynä vihreällä. Keltaisella merkittynä on kaupungin omistuksessa olevat, vuokratut kiinteistöt. Merkitsemättömät kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavat valmistellaan vuorovaikutuksessa niiden kanssa, joiden oloihin tai etuihin ne vaikuttavat. Kaavoituksesta tiedottamisesta, osallistumisesta ja viranomaisten yhteistyöstä säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa.

3.1 Osalliset

Kaavoitushankkeen osallisia ovat mm.

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat, kaupunkilaiset ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
- verkostojen haltijat
- Hämeen ELY-keskus
- alueellinen vastuumuseo, pelastuslaitos, muut asiantuntijaviranomaiset

Asemakaavanmuutoksesta päättää kaupunginvaltuusto.

3.2 Osallistumismenetelmät

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavamuutoksen valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa kaavaprosessin ajan siihen saakka, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Mielipiteet kirjataan kaavaselostukseen.

Kirjalliset mielipiteet voi;

- lähettää osoitteeseen Kaupunkirakennepalvelut, Wetterhoffinkatu 2, 13100 Hämeenlinna
- viedä palvelupiste Kastelliin, Wetterhoffinkatu 2, arkena auki klo 9-16
- lähettää sähköpostilla kaupunkirakenteen kirjaamoon:
kaupunkirakenne@hameenlinna.fi

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tietoa kaava-alueelta otetaan vastaan koko kaavoitusprosessin ajan. Tapaamis aika sovitaan etukäteen: Tuija Aaltonen, tuija.aaltonen@hameenlinna.fi, puh. 040 520 4942.

3.3 Tiedottaminen kaavoituksen aikana

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutokseen liittyvä materiaali on nähtävillä sekä kommentoitavissa koko hankkeen ajan (tai ilmoitettuna nähtävilläoloaikoina) seuraavissa paikoissa:

- verkkosivut www.hameenlinna.fi/kaavoitus > Vireillä olevat asemakaavat > Kaavan nimi ja numero
- Hankkeen valmistelija on tavattavissa erikseen sovittuna aikana kaavoituksen toimistolla Wetterhoffinkatu 2, 2. kerroksessa
- Erikseen ilmoitettavina nähtävilläoloaikoina kaava-aineisto on tutustuttavissa myös palvelupiste Kastellissa, Wetterhoffinkatu 2, arkena auki klo 9 -16

Kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtäville tulosta kuulutetaan myös Kaupunki uutisissa.

3.4 Vuorovaikutus

16.5.2024 järjestettiin kaikille avoin kaavamuutoksesta tiedottava kaavakävely. Kävelylle osallistui 7 asiasta kiinnostunutta kaupunkilaista. Tapahtumassa kierrettiin tyhjillään olevissa rakennuksen osissa ja keskusteltiin rakennusten historiasta, laaditusta rakennushistoriaselvityksestä ja esiteltiin alustavia tonttien jatkokehitysselvityksen tuloksia sekä kaavamuutoksen etenemistä.

24.5.2024 järjestettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Neuvotteluun osallistuivat Hämeen ELY-keskuksen sekä alueellisen vastuumuseon asiantuntijat.

Työneuvotteluja tullaan järjestämään tarpeen mukaan, riippuen jätetyistä lausunnoista.

4 Arvioitavat vaikutukset

Vaikutuksia arvioidaan useassa eri yhteydessä kaavamuutoksen prosessin aikana. Suunnittelijat arvioivat vaikutuksia eri vaiheissa osana suunnittelutyötä. Tarvittaessa voidaan laatia erillisiä vaikutusselvityksiä: käyttää esim. KILVA-työkalua tai vastaavaa. Luonnosvaiheen suunnittelussa on ollut tiedossa pääpiirteittäin virastotalon kokonaisuuden tekninen kunto. Kokonaiskuvan saamista vaikeuttavat useassa vaiheessa tehdyt riittämättömät korjaustyöt ja niiden dokumentointi sekä keskeneräisyys. Koska kaavaluonnoksessa esitetään kaikkien virastotalon osien purkamista, tullaan ehdotusvaiheeseen selvittämään sekä purkavan uudisrakentamisen hiilijalanjälkeä että käyttökuntoon korjaamisen ja käyttötarkoituksen muutostöiden hiilijalanjälkeä. Kohdassa 2.3.2 esitellyt vaihtoehdot sisältävät jo alustavan kustannusselvityksen, vaihtoehtojen karkeaksi arvioimiseksi kustannusten näkökulmasta.

Kaavamuutoksen ehdotusvaiheessa vaikutukset arvioidaan kootusti ja ne pyritään avaamaan kaavaselostuksessa. Tieto kaavan vaikutuksista syventyy ja täydentyy prosessin edetessä.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset. Mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset;

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön,
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Raatihuoneenkadun virastotalojen asemakaavamuutoksen suunnittelussa merkittävimmät arvioitavat vaikutukset ovat;

Vaikutukset ihmisten elinympäristöön

Kaavamuutoksen vaikutuksia suhteessa ihmisten elinympäristöön on tarpeen tarkastella mm. keskusta-alueen viihtyisyyteen ja keskusta-asumiseen liittyvistä näkökulmista. Keskustan alueella on nykyhetkellä melko paljon tyhjillään olevia rakennuksia, jotka rapauttavat ydinkeskustan yleisilmettä ja houkuttelevuutta kaupunkitilan käyttöön. Keskusta-asuminen on todettu tällä hetkellä houkuttelevaksi kiinteistökehittämisen vaihtoehdoksi. Kaava-alueelle edellytetään kuitenkin myös liiketilojen rakentamista.

Vaikutukset veteen ja ilmastoon

Kaavamuutoksen vaikutuksia veteen ja ilmastoon on arvioitava mm. hulevesien käsittelyn sekä pohjaveden tason näkökulmista sekä purkavan uudisrakentamisen tuottamasta hiilipiikistä.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen

Kaavamuutoksen vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä liikenteeseen ovat melko paikalliset. Kaavamuutoksella on mahdollista pienessä määrin lisätä keskustan asukasmäärää. Tonttien uusi rakenteellinen pysäköinti lisää liikennöintiä erityisesti Palokunnankadulla.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Merkittävimmät arvioitavat vaikutukset liittyvät kaavamuutoksen vaikutuksista kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön sekä kulttuuriperintöön. Kaava-alue sijoittuu aivan torin valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön vaikutuspiiriin. Ylemmän tason

oikeusvaikutteisissa kaavoissa on tunnistettu sekä vanhan Kastellin (eli virastotalojen) että Hämeen Suojan rakennusten kulttuurihistorialliset arvot. Sekä Hämeen Suojan että vanhan Kastellin rakennuksiin on yleiskaavassa osoitettu kohdemerkinnät ”Suojeltava rakennus tai rakennusryhmä. Kastelli on inventoinneissa todettu paikallisesti arvokkaaksi (Kylä ja Kortteleita) ja Hämeen Suojan päärakennus maakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi (Rakennettu Häme).

Vanhan Kastellin ja sen laajennuksen tonttien purkavalla uudisrakentamisella menetetään kortteliin ja rakennuksiin sitoutuneet historialliset, kulttuuriset ja kaupunkikuvaan liittyvät arvot. Toisaalta voidaan monipuolistaa torin ympäristön ajallista kerrostumaa ja kohottaa sekä rakennusten käyttöastetta että kaupunkikeskustan elävyyttä. Uudisrakentaminen tuo kolmannen kerrostuman torin ympäristön 60-luvun modernististen rakennusten ja vanhempien historistisia tyylejä edustavien rakennusten rinnalle. Yhteensopivuutta voidaan parantaa korkeatasoisella arkkitehtonisella suunnittelulla.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Positiivisia vaikutuksia elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen voidaan kaavamuuoksella katsoa olevan keskusta-alueen asiointipysäköinnin kehittämällä. Keskustan kivijalkaliikkeiden ja toimisto- ja palvelutilojen voidaan katsoa hyötyvän tästä kilpailussa kauppakeskittymien ja automarkettien kanssa.

Taulukko 1 Taulukko kaavoituksen etenemisestä

Vireilletulo	Käynnistämispäätös ja vireilletulo on tapahtunut kaavoituskatsauksessa 2023 (14.12.2022). Kaavoituskatsauksen vireilletulosta kuulutetaan Kaupunkiuutisissa.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)	OAS on valmistunut joulukuussa 2022 ja se on nähtävillä kaupungin verkkosivuilla: www.hameenlinna.fi/kaavoitus . OAS:a on päivitetty toukokuussa 2024.

	<p>OAS:n sisällöstä on mahdollisuus esittää mielipiteitä aina kaavaehdotuksen valmistumiseen saakka.</p>
Luonnos	<p>Kaavaluonnos esitellään kaupunkirakennelautakunnalle vuoden 2024 kesäkuussa.</p> <p>Luonnos asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten 30 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläolosta kuulutetaan Kaupunkiuutisissa sekä ilmoitetaan verkkosivuilla ja kirjeellä naapureille.</p> <p>Kaavaluonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot. Kaavan valmistelun aikana saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin vastataan vuorovaikutusraportissa tai selostuksessa, joka löytyy kaavan verkkosivulta.</p>
Ehdotus	<p>Kaavaehdotus esitellään kaupunkirakennelautakunnalle vuoden 2024 lopulla.</p> <p>Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävillä olostä (väh. 30 vrk) kuulutetaan Kaupunkiuutisissa sekä ilmoitetaan verkkosivuilla: www.hameenlinna.fi/kaavoitus ja kirjeellä naapureille.</p> <p>Kaikilla kuntalaisilla ja osallisilla on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävillä olon aikana. Viranomaisilta pyydetään tarvittaessa uudet lausunnot.</p> <p>Kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa tai selostuksessa, joka löytyy kaavan verkkosivuilta.</p> <p>Mahdolliset muistutukset ja lausunnot käsitellään kaupunkirakennelautakunnassa.</p>
Ehdotus	
Hyväksyminen	<p>Kaupunkirakennelautakunta käsittelee kaavaehdotuksen (mikäli muistutukset tai lausunnot antavat siihen aihetta) ja ehdottaa</p>

	<p>edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle kaavaehdotuksen hyväksymistä.</p> <p>Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan.</p> <p>Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävillä olon aikana.</p> <p>Valitusaika on 30 vuorokautta kaupunginvaltuuston päätöksen julkispanosta.</p> <p>Kaava tulee voimaan kuulutuksella.</p>
--	---
