

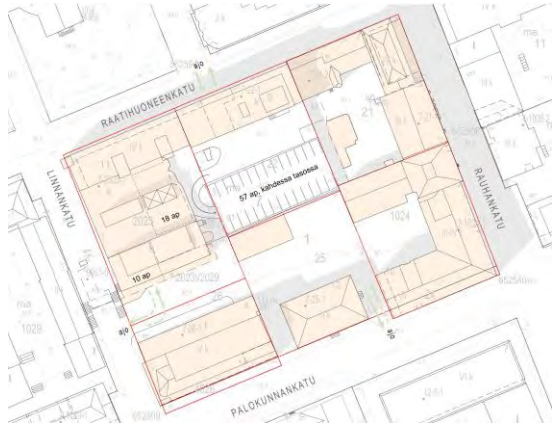
Raatihuoneenkadun virastotalot – jatkokehitysvaihtoehtojen selvitys asemakaavamuutosta varten



Selostus 15.5.2024

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€

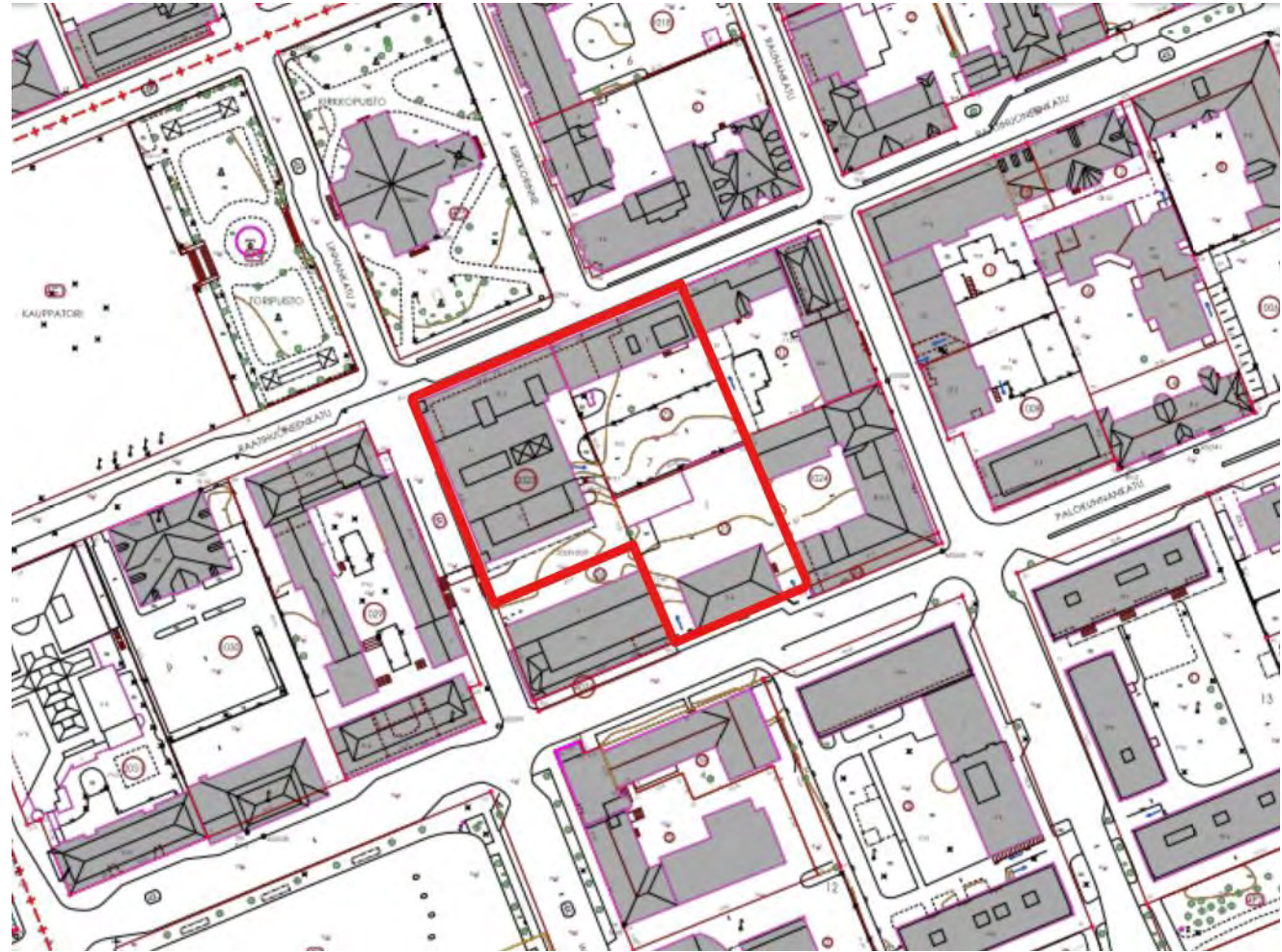
Selvitystyön kohde ja tekijät

Selvitystyön kohteena ovat Hämeenlinnan keskustaan sijoittuvat vanhat virastotalot osoitteessa Raatihuoneenkatu 9-11. Työn tarkoituksena on ollut tutkia virastotalojen tonttien kehittämistä ja tulevaisuuskuvaava 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 rajaus

Taustaa

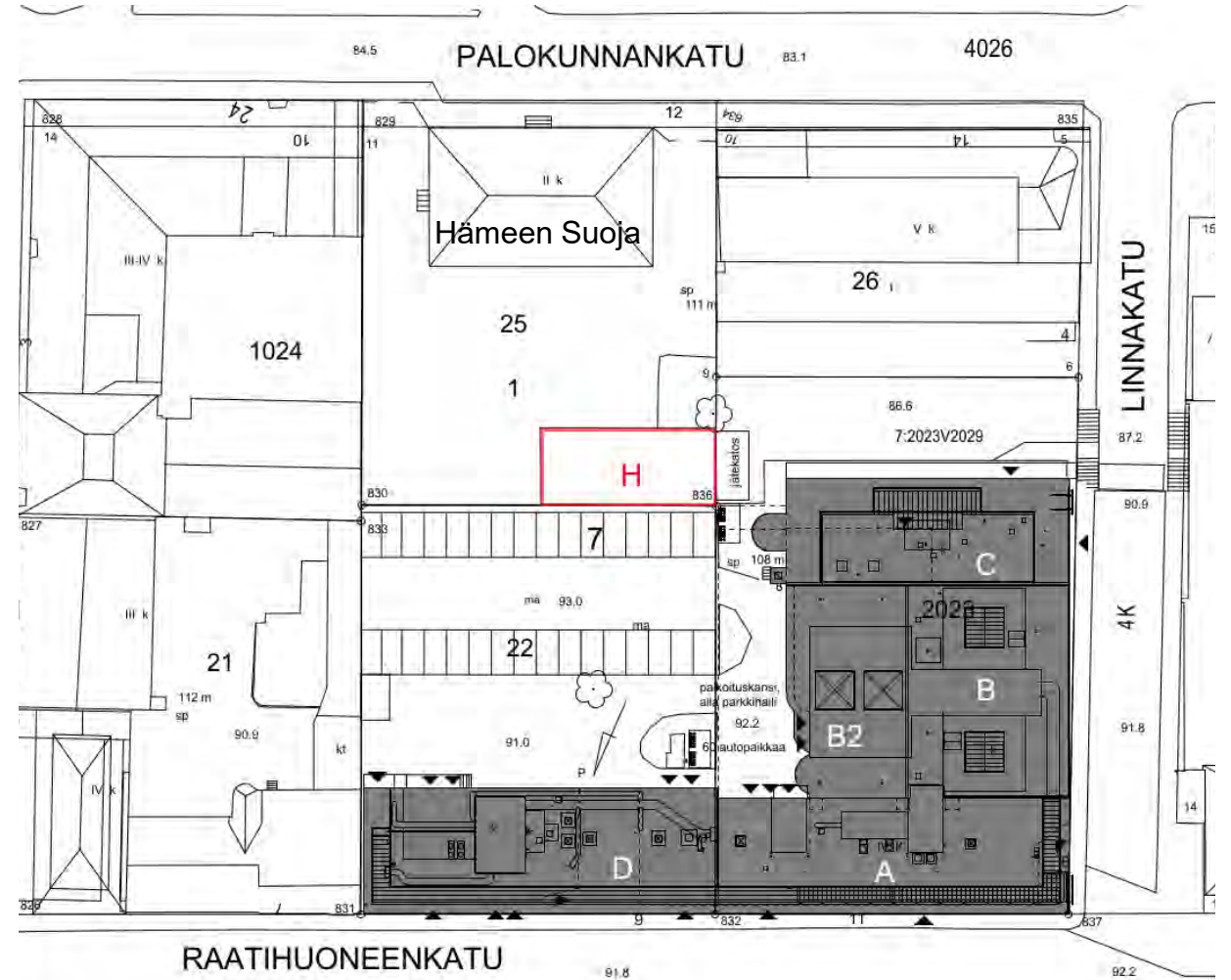
Raatihuoneenkadun virastotaloista on laadittu rakennushistoriaselvitys (Sweco Finland Oy, 31.1.2024), jonka mukaan rakennukset on rakennettu vuosina 1968 (osat A-C) ja 1971 (osa D) ja niitä on laajennettu vuonna 1989 (osa B2).

Rakennusten suunnitelmat perustuvat vuonna 1965 pidetyn suunnittelukilpailun toiselle sijalle tulleeseen 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.



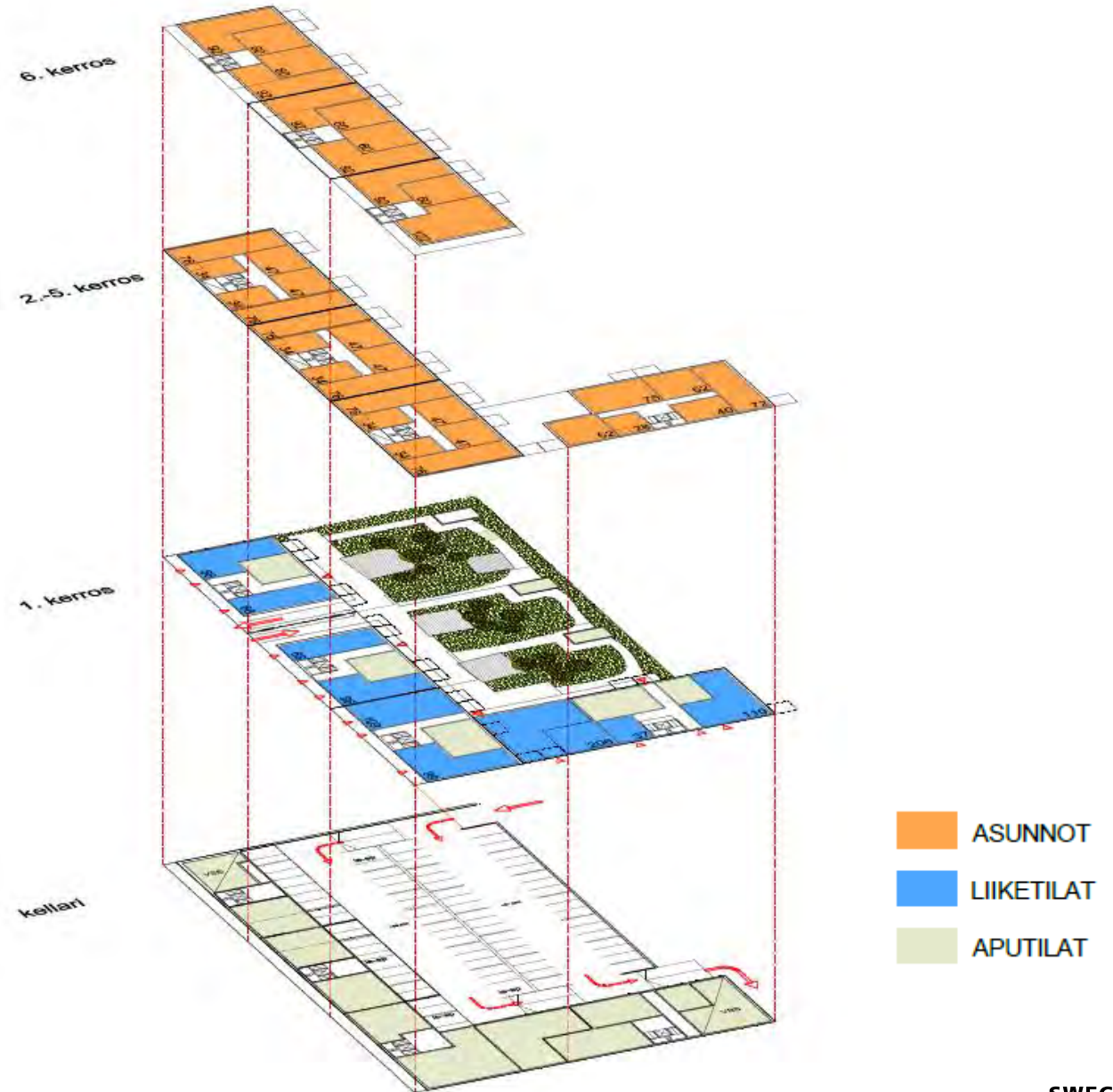
Vaihtoehdot 1, 2 ja 3

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 autopaikoitus 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).



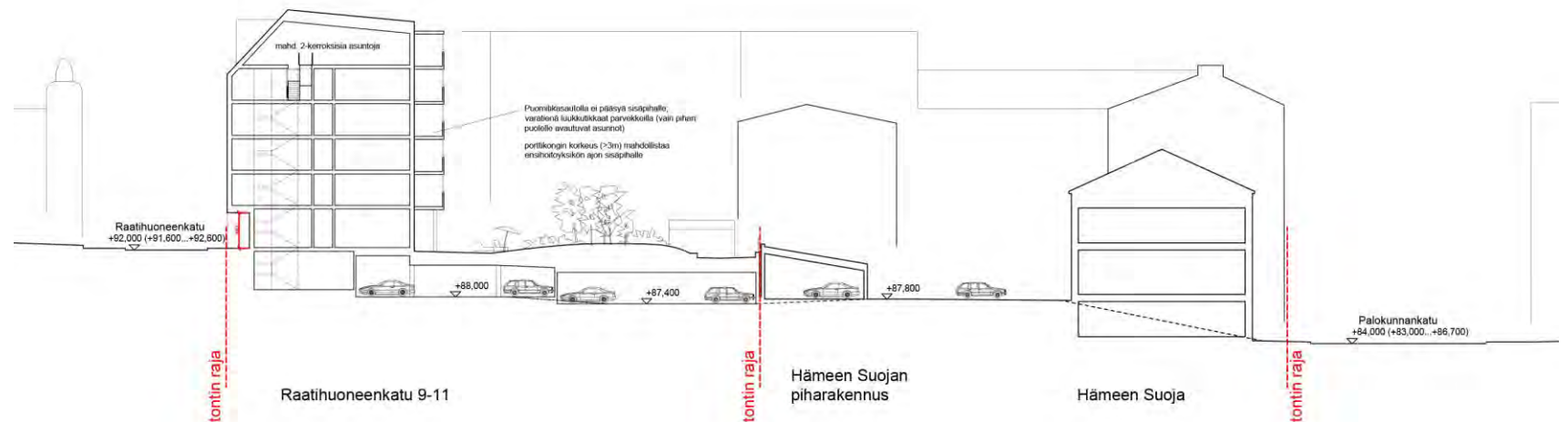
Vaihtoehto 1, laajuus ja kustannukset

Vaihtoehdon 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 (samaan tasoon autohallin kanssa).

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



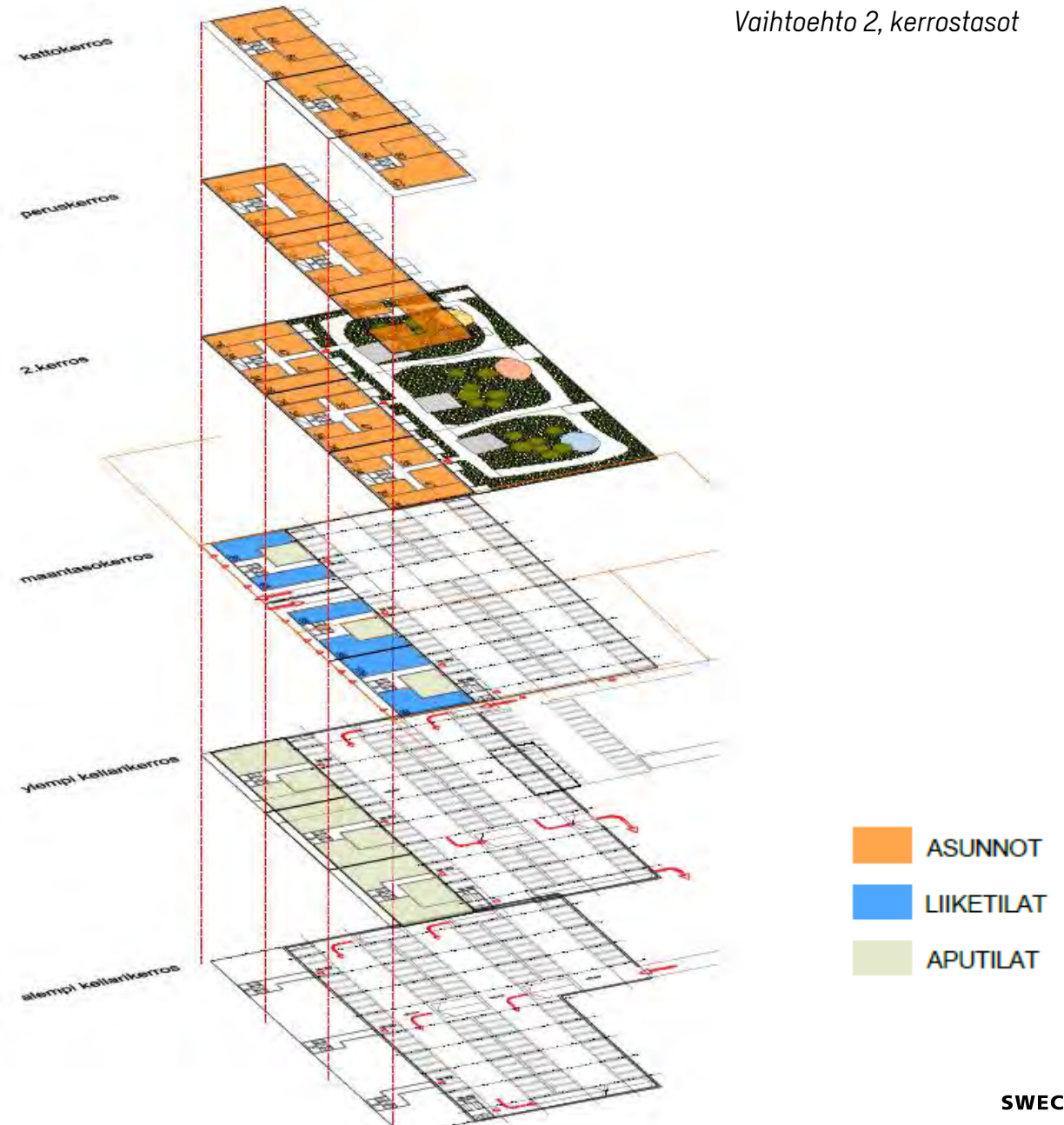
Vaihtoehto 2

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. Pysäköintilaitosta 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



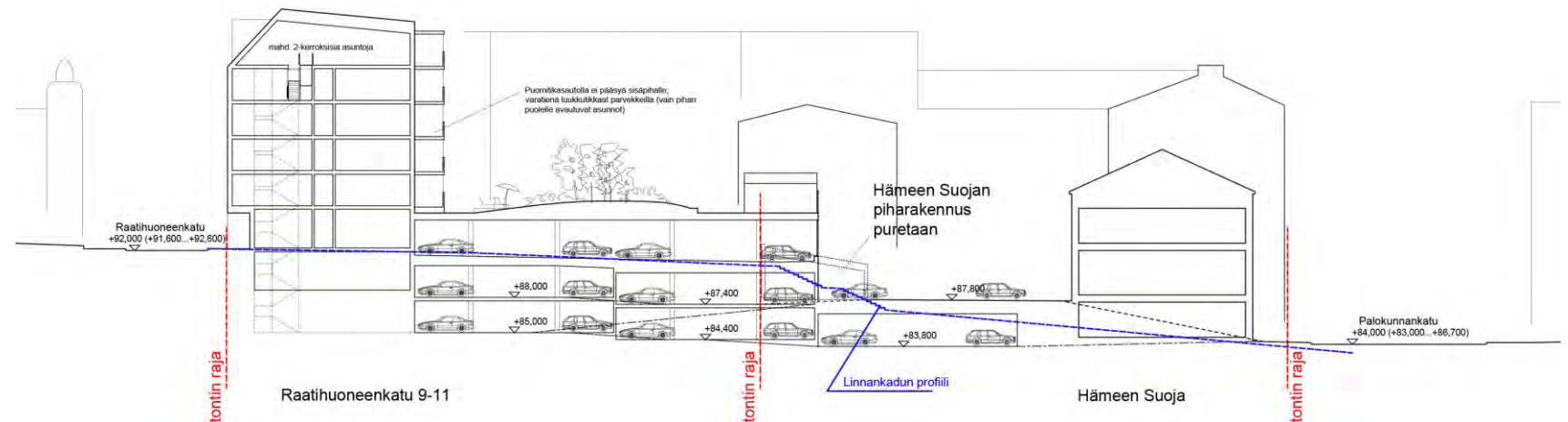
Vaihtoehto 2, laajuus ja kustannukset

Vaihtoehdon 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 rakennukseen 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.

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



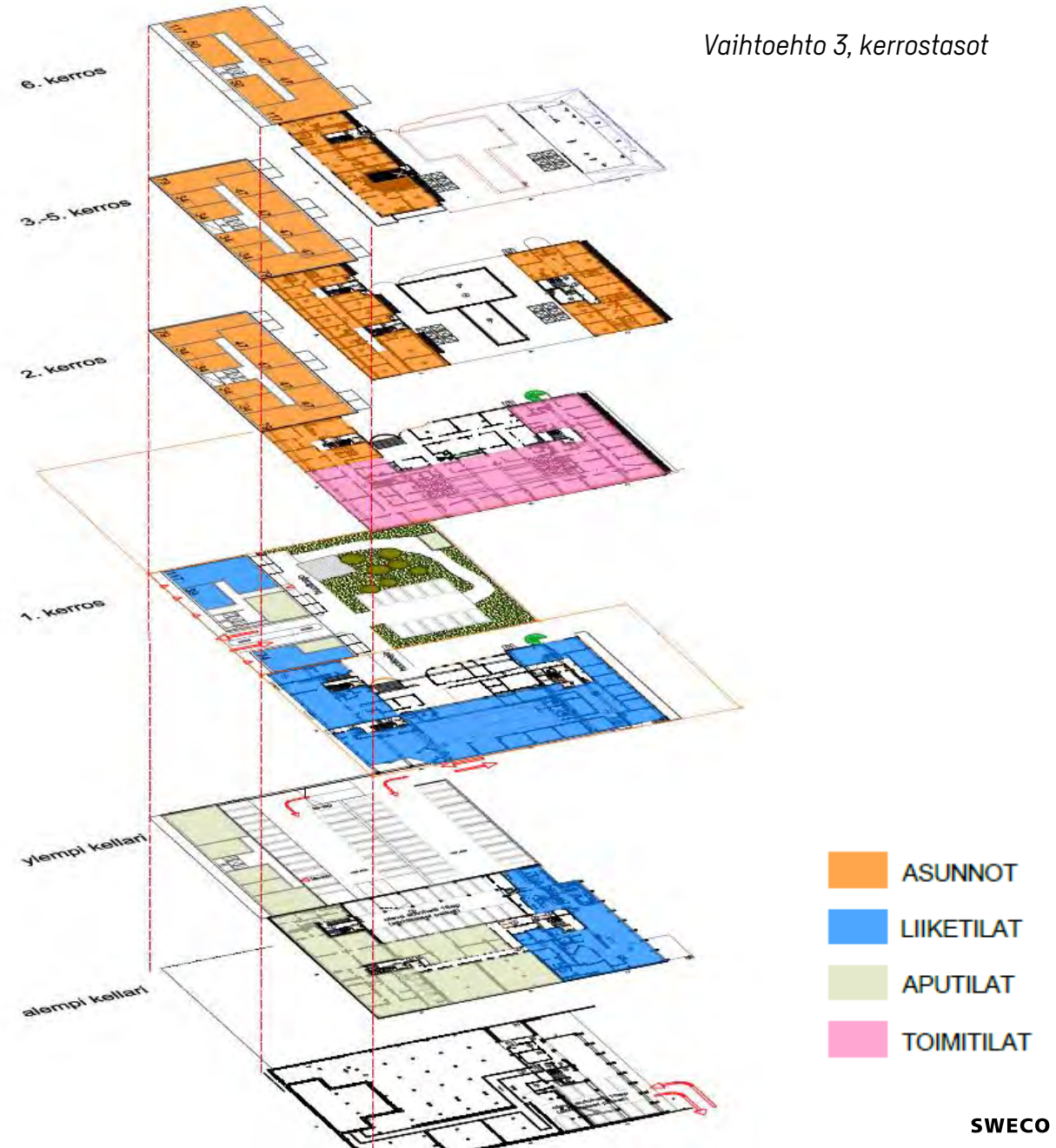
Vaihtoehto 3

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 autopaikoitus 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



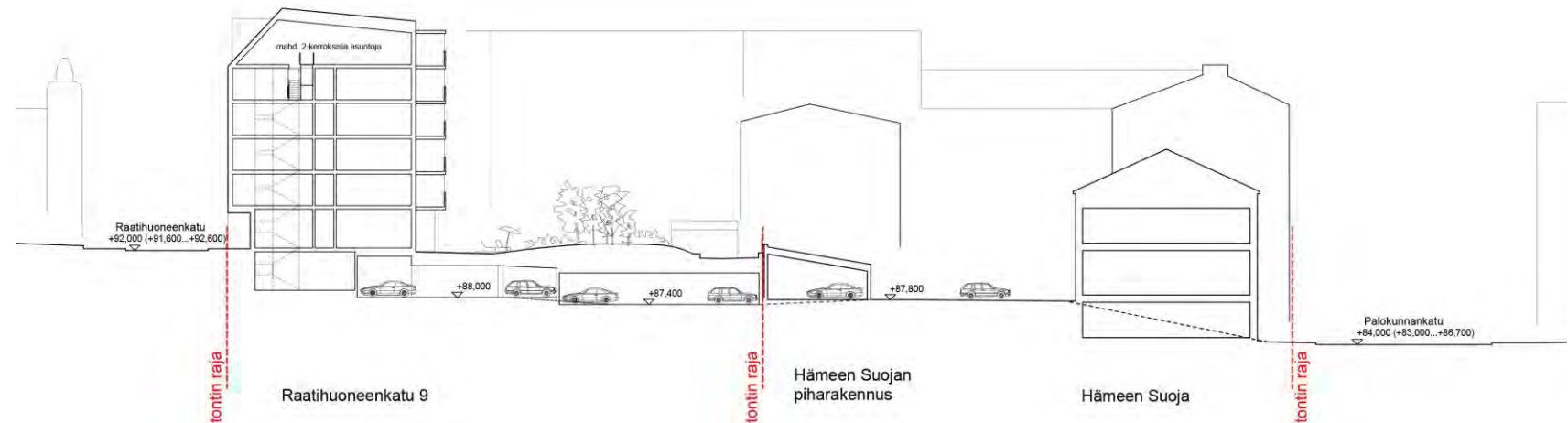
Vaihtoehto 3, laajuus ja kustannukset

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%).

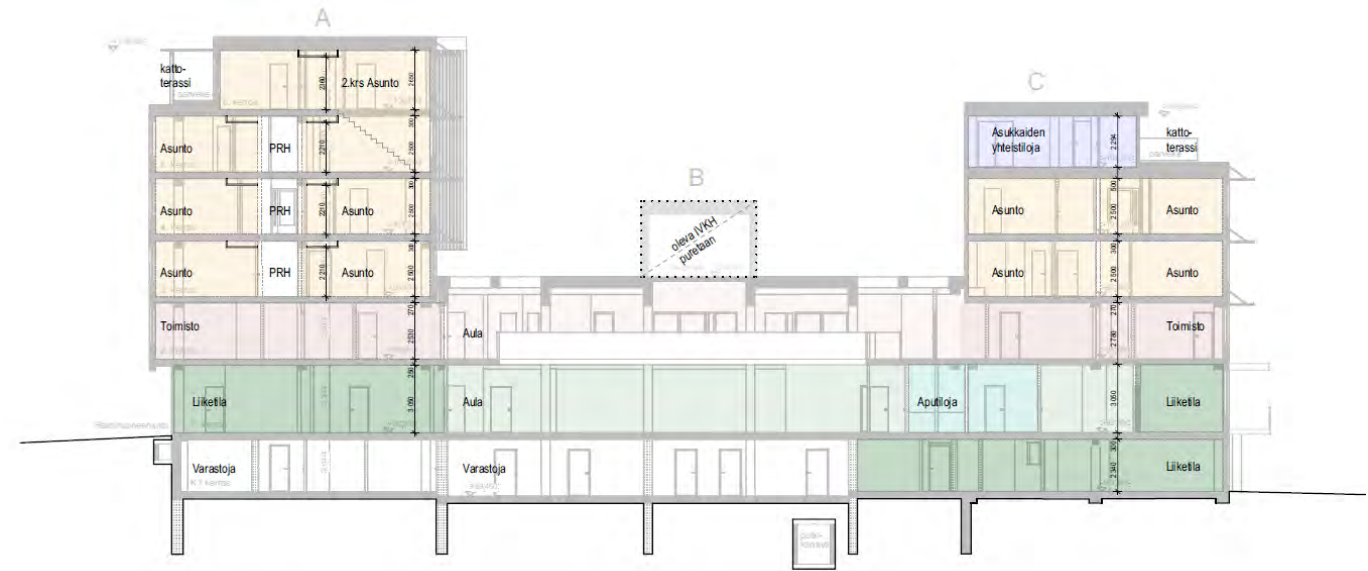


Vaihtoehto 3, haasteet

Rakennuksissa todettujen sisäilmaongelmien poistaminen edellyttäisi tarkkoja tutkimuksia ja niihin perustuvaa suunnittelua tarvittavien korjaustoimenpiteiden määrittelemiseksi. Sisäilmaongelmien syitä ei aina ole mahdollista määrittellä 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.

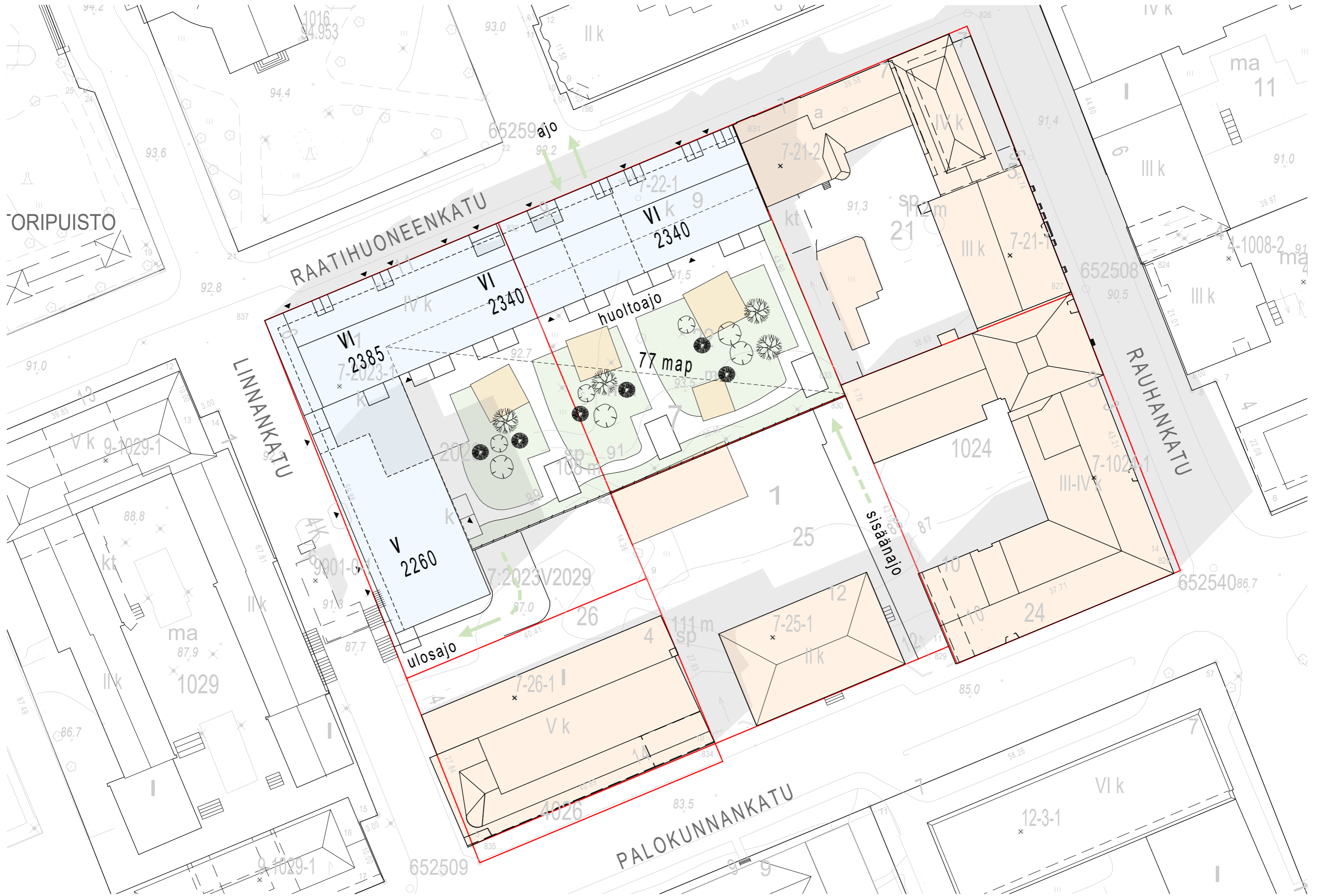
Selkeiden ja turvallisten ajoyhteyksien osoittaminen kiinteistölle on hankalaa; sekä sisään- että ulosajon johtaminen Palokunnankadulta ei ole toimiva ratkaisu. Nykyiset pysäköintipaikat ja niitä palvelevat ajoväylät rakennusten kellarikerroksissa ovat mitoitukseltaan nykysuosituksia pienemmät, joten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

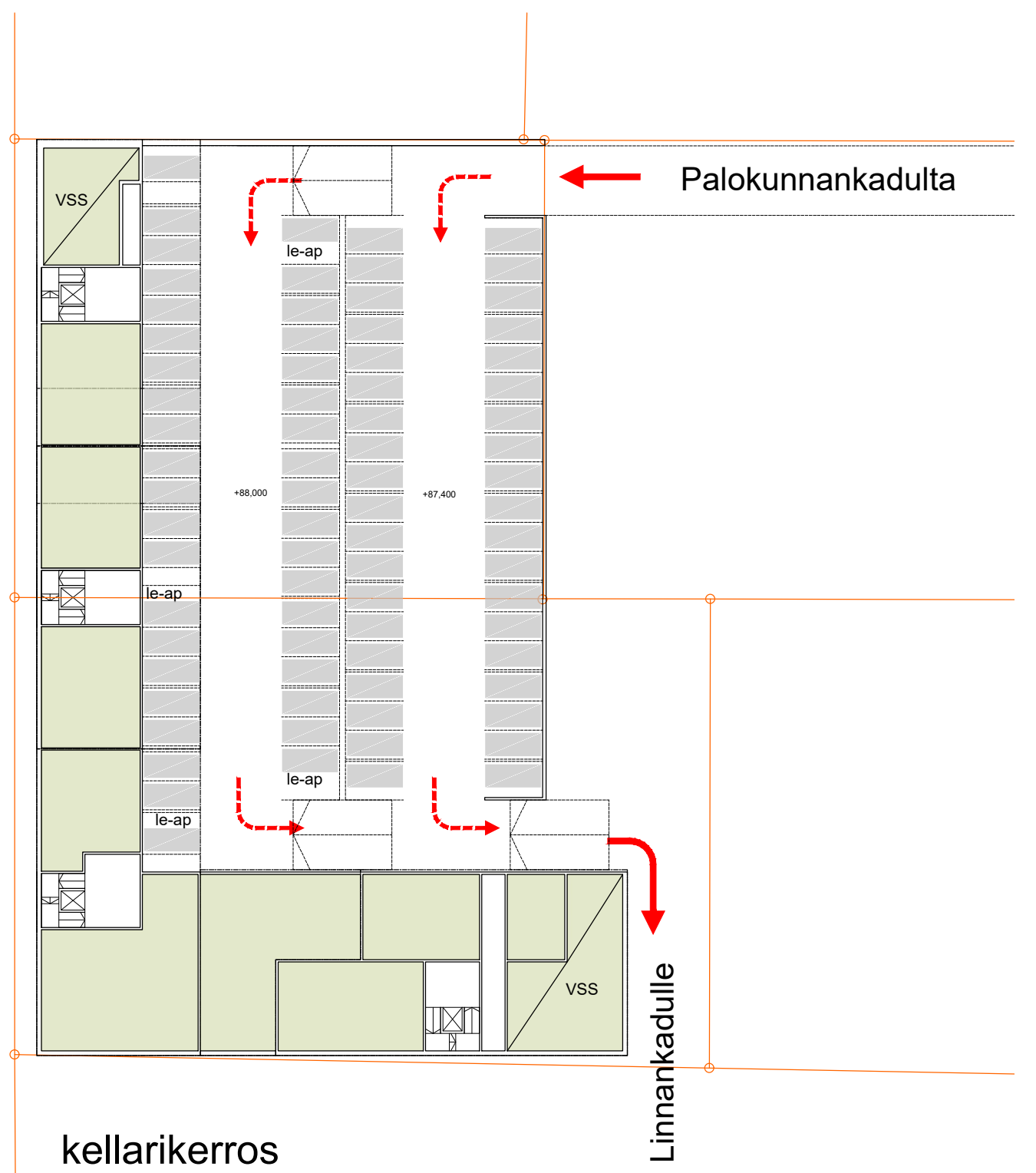
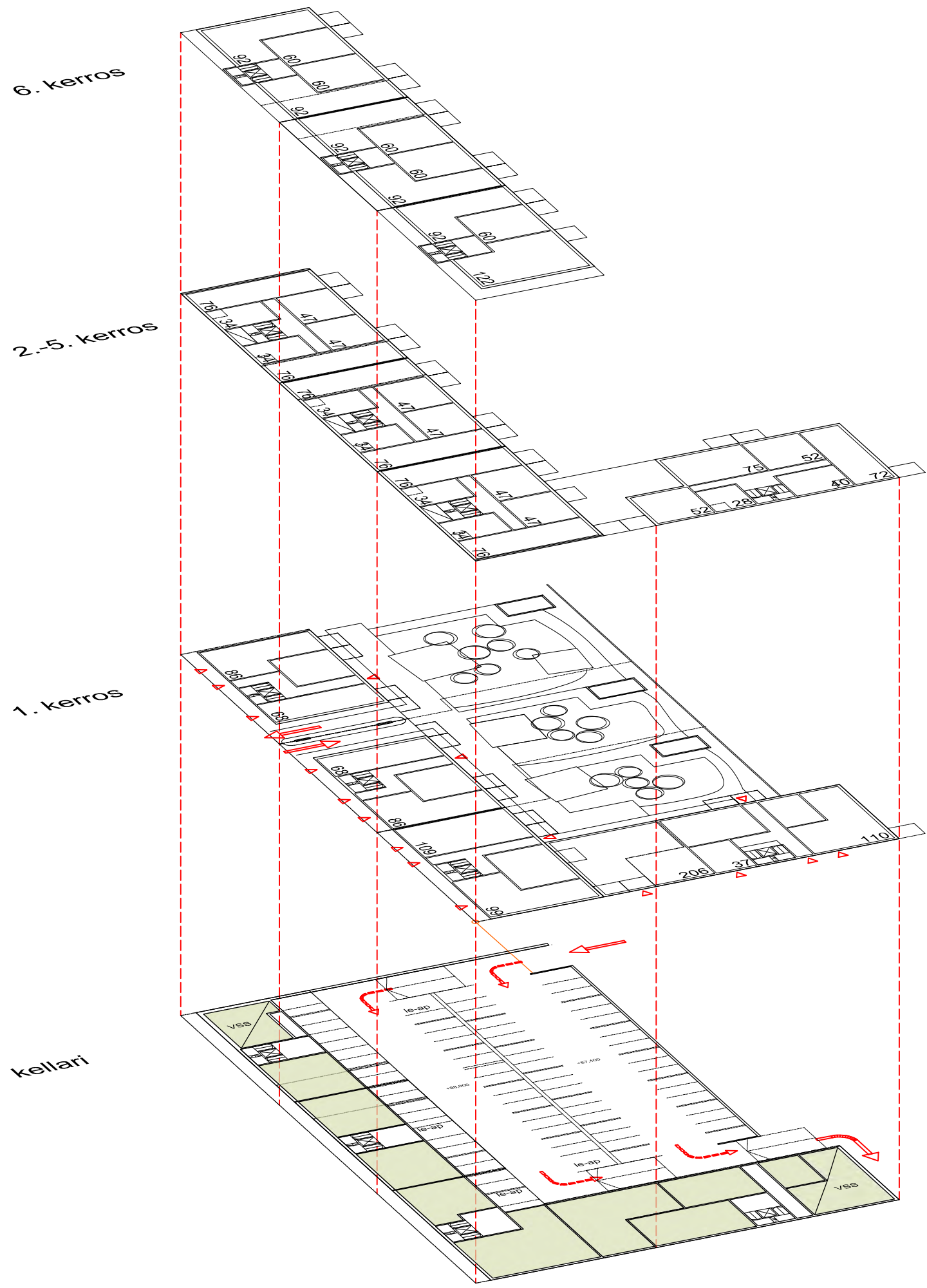




+358 20 739 3000 | etunimi.sukunimi@sweco.fi | www.sweco.fi

25013572 HML Raatihuoneenkatu virastotalot | VE1 | 10.5.2024

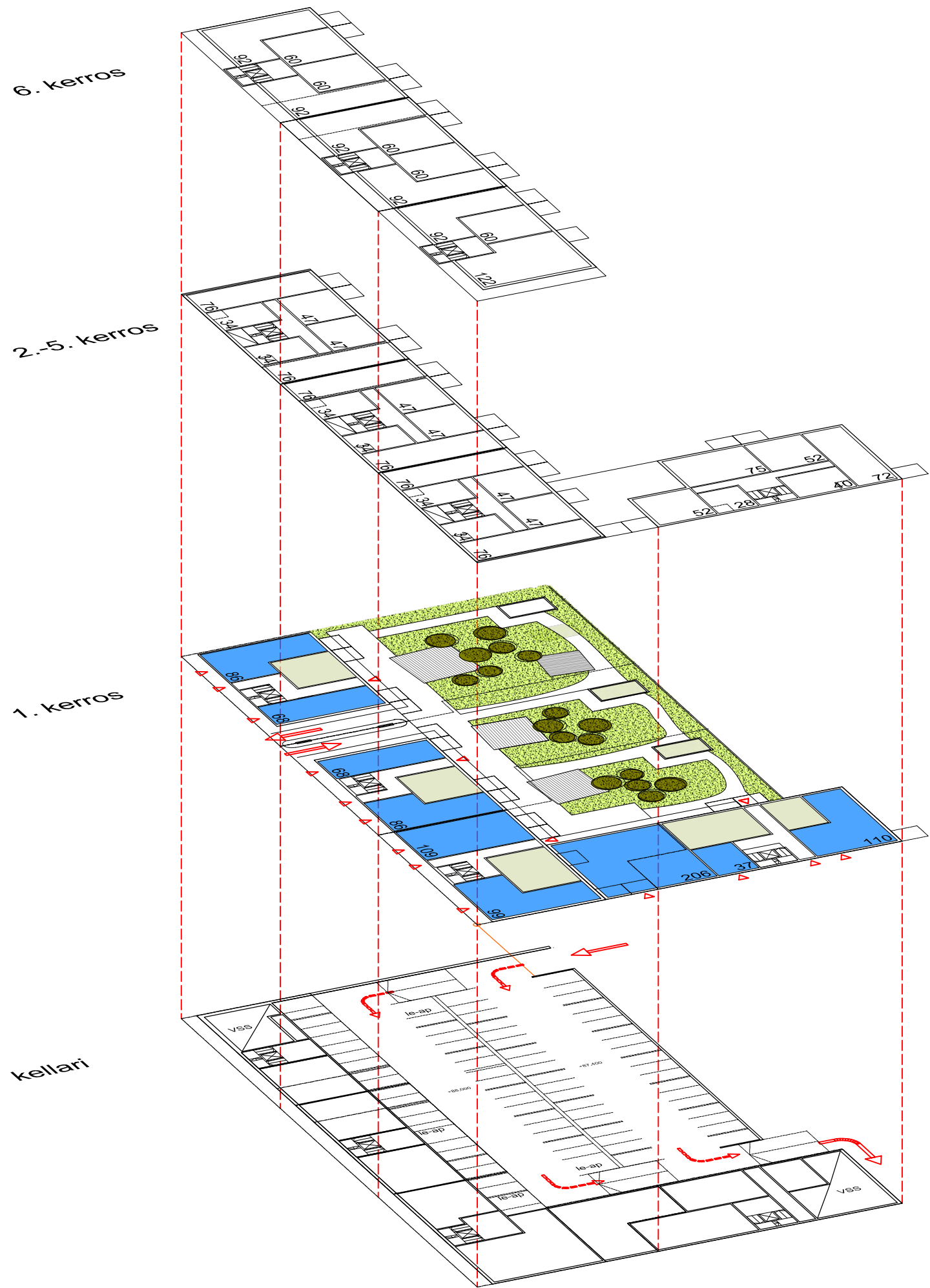




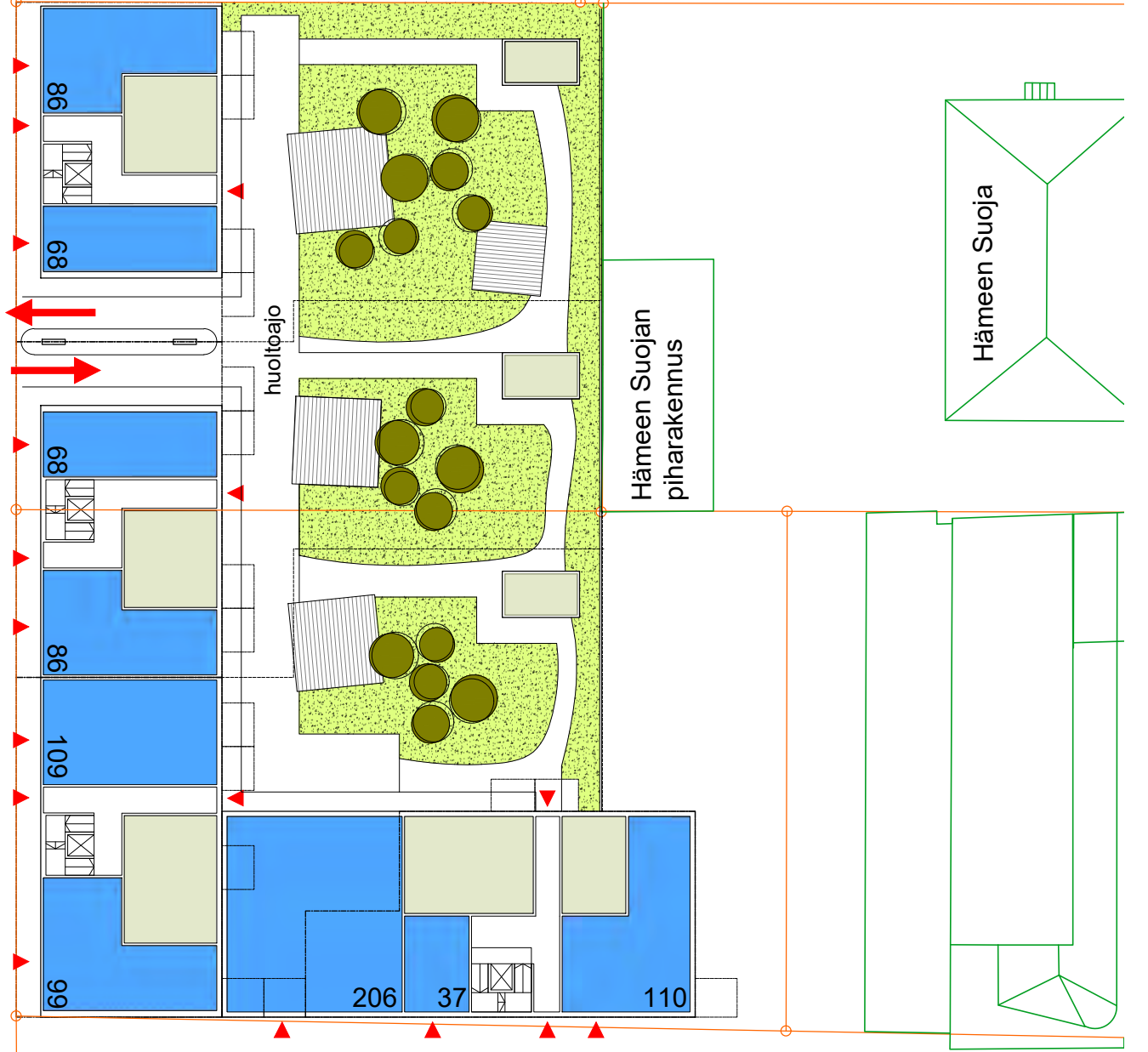
kellarikerros

- yksitasoinen (maaston mukaan porrastettu) autohalli
- **yht. 77ap** tonttien rakennuksille
- asuntojen ja liiketilojen aputiloja

- ASUNNOT
- LIIKETILAT
- APUTILAT, n. 1050m²



Kirkkorinteeseen



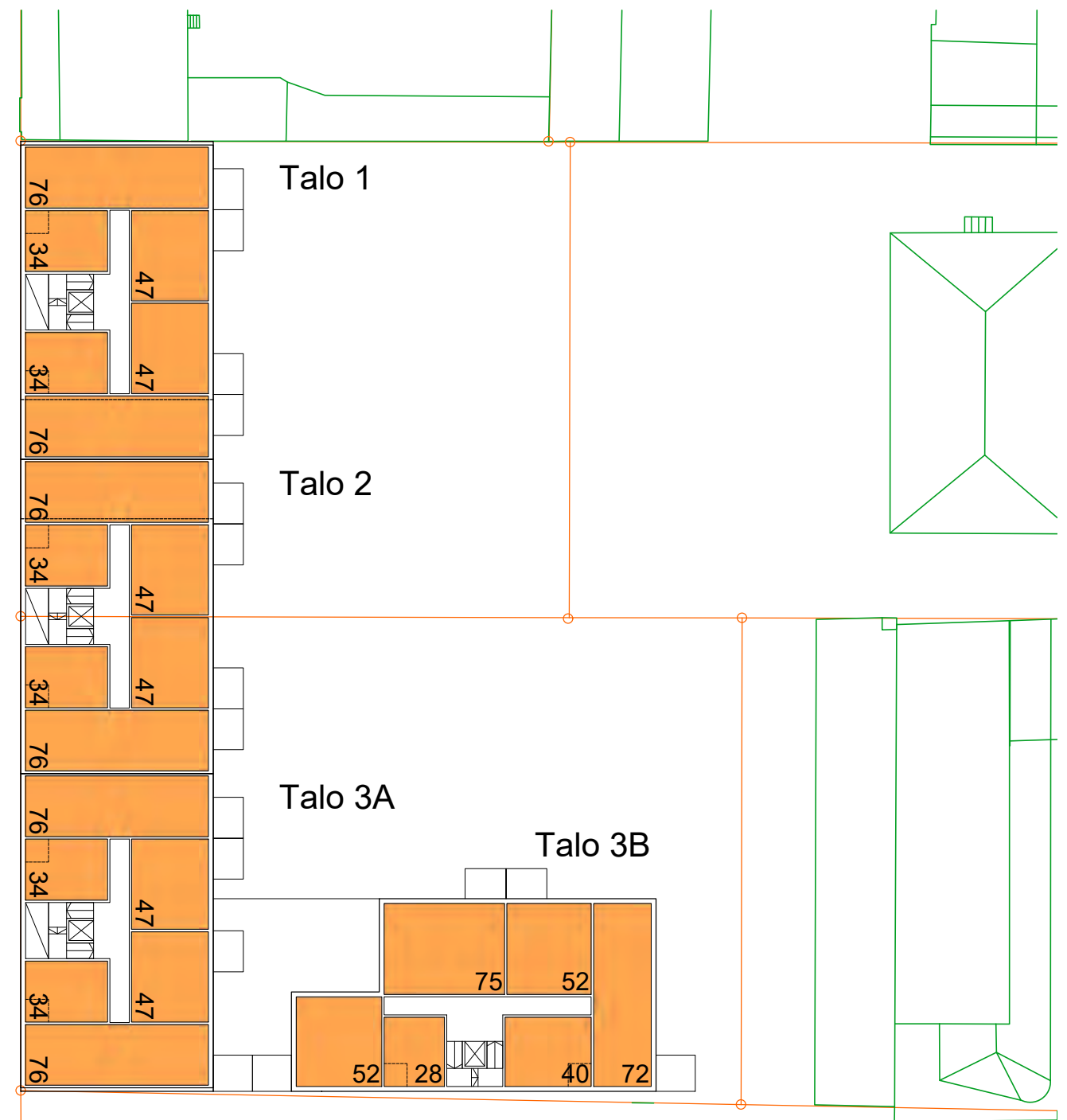
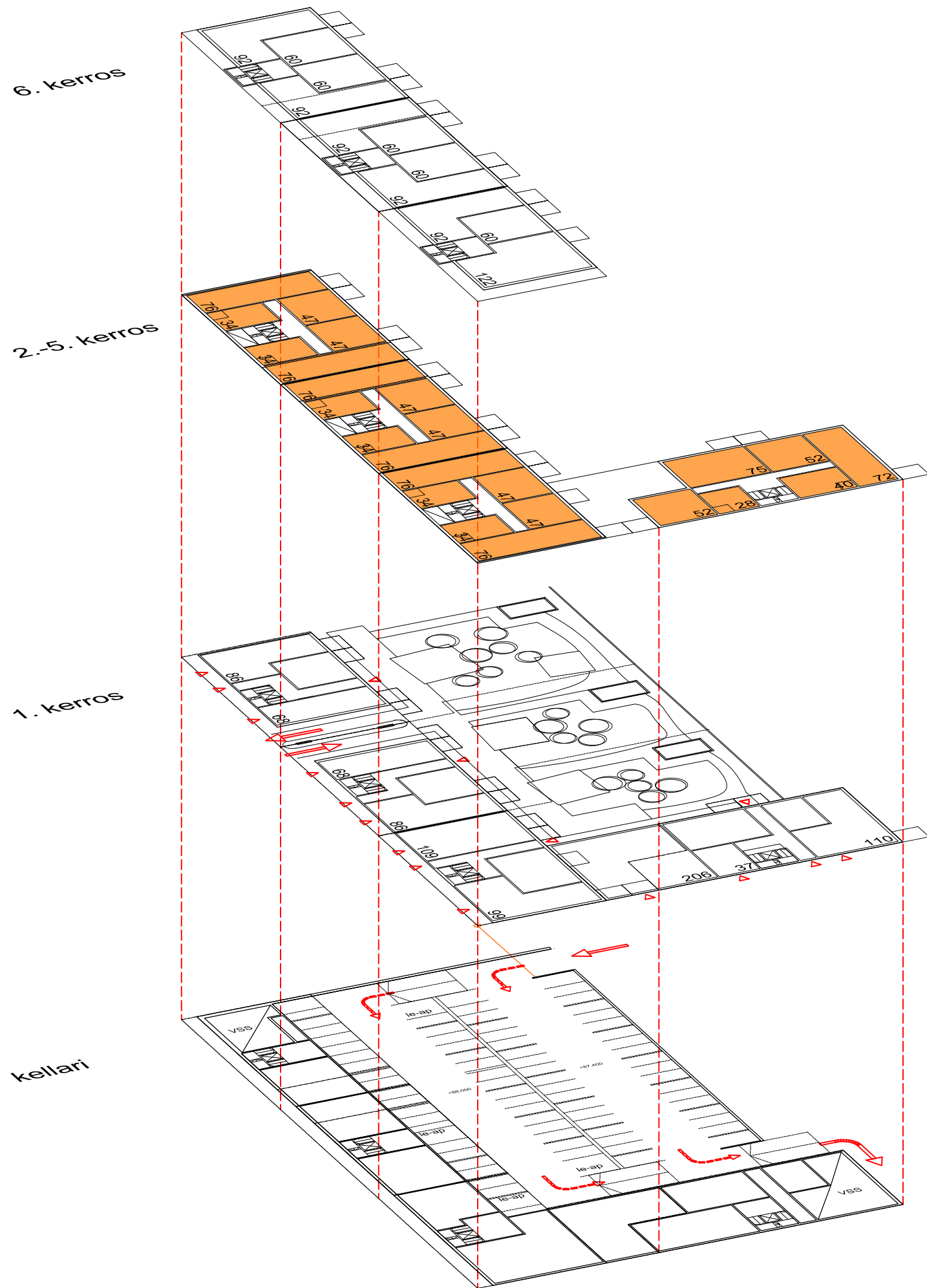
maantasokerros

- liiketiloja ja asuntojen aputiloja
- ajoyhteys Kirkkorinteeseen porttikongin kautta
- tontin / piha-alueen mahd. jako 3 osaan
- pihalla
 - leikki ja oleskelu
 - polkupyöräsäilytys

ASUNNOT

LIIKETILAT

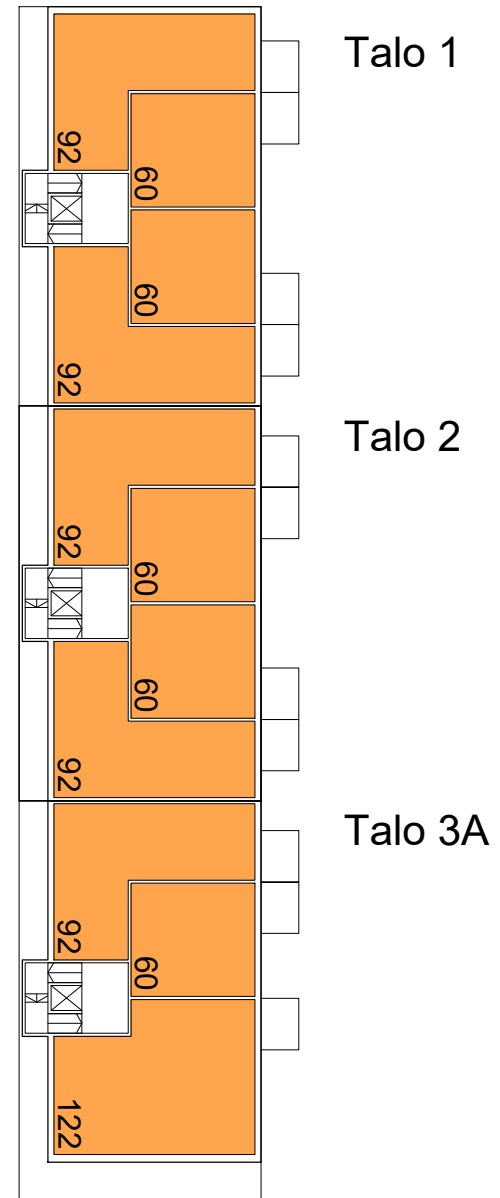
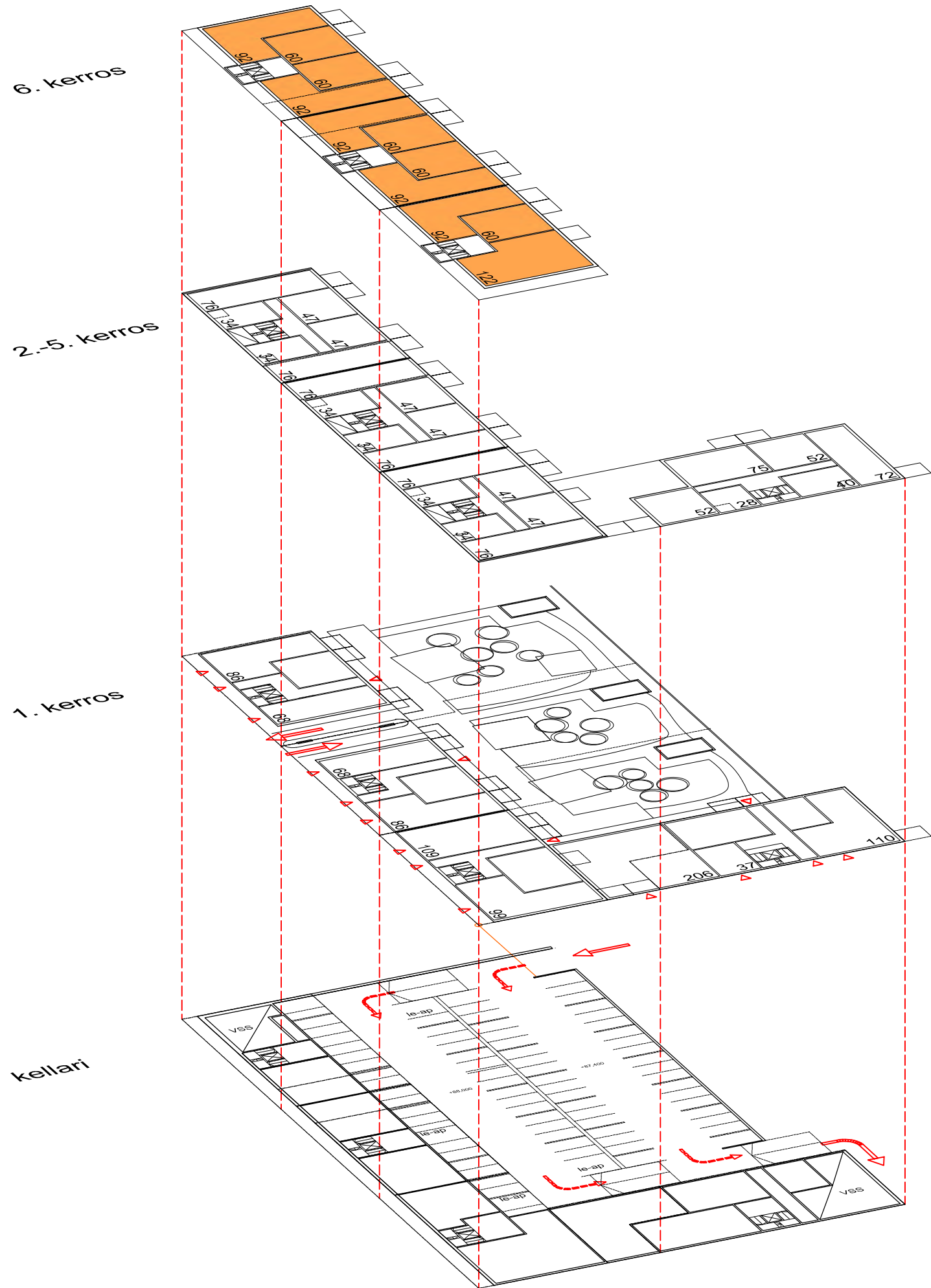
APUTILAT, n. 350m²



peruskerros

- 4 porrashuonetta
- 6 asuntoa / porrastasanne
- asuntojen keskipinta-ala n. 52m²
- Raatihuoneenkadun puolella ranskalaiset (tai sisäänvedetyt) parvekkeet
- pihan puolella ulkonevat parvekkeet

- ASUNNOT
- LIIKETILAT
- APUTILAT



kattokerros

- 3 porrashuonetta
- 3-4 asuntoa / porrastasanne
- asuntojen keskipinta-ala n. 80m²
- Raatihuoneenkadun puolella sisäänveto / kattoterassit
- pihan puolella ulkonevat parvekkeet

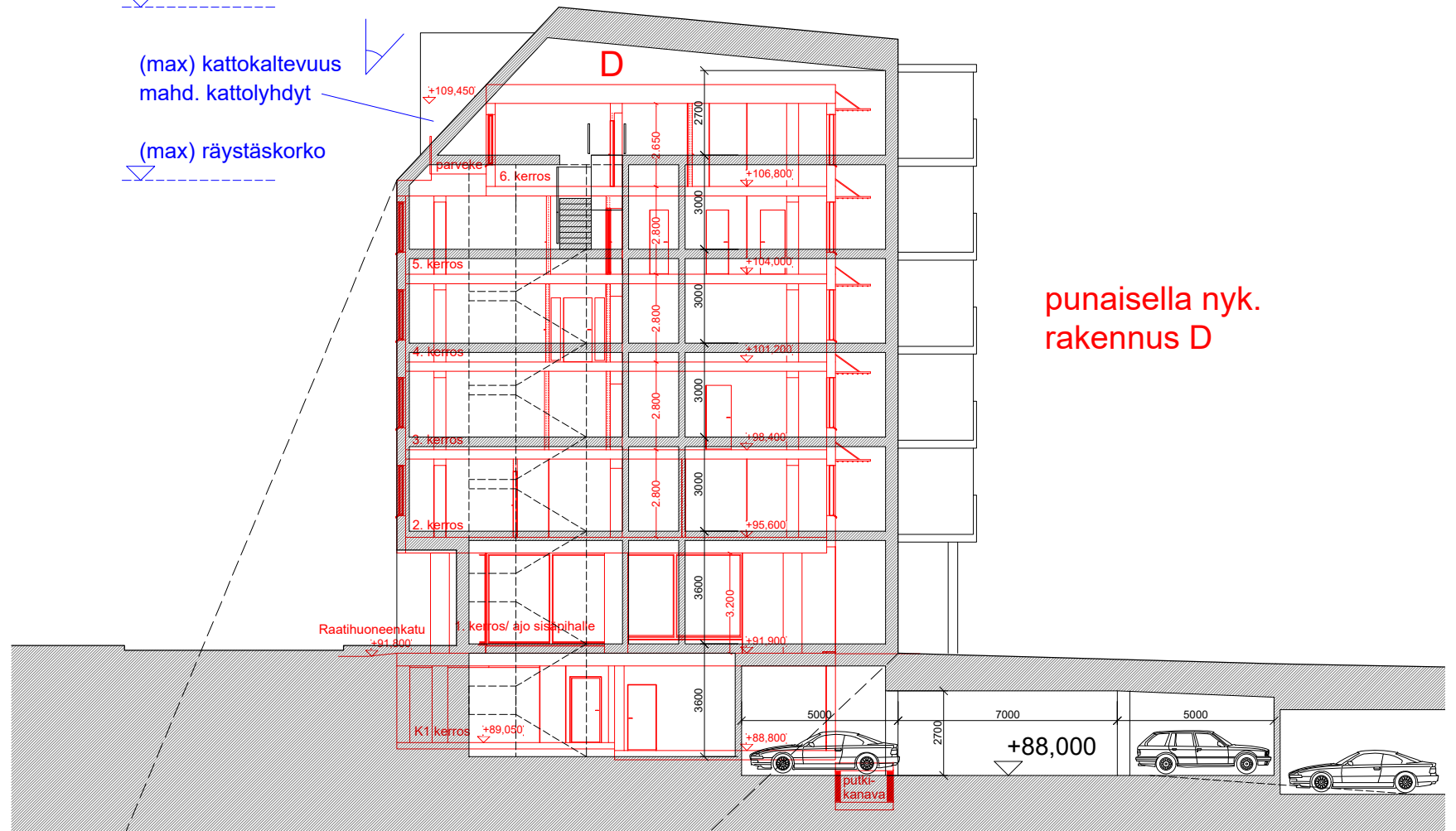
- ASUNNOT
- LIIKETILAT
- APUTILAT

Mahdollisia kaavassa määriteltäviä:

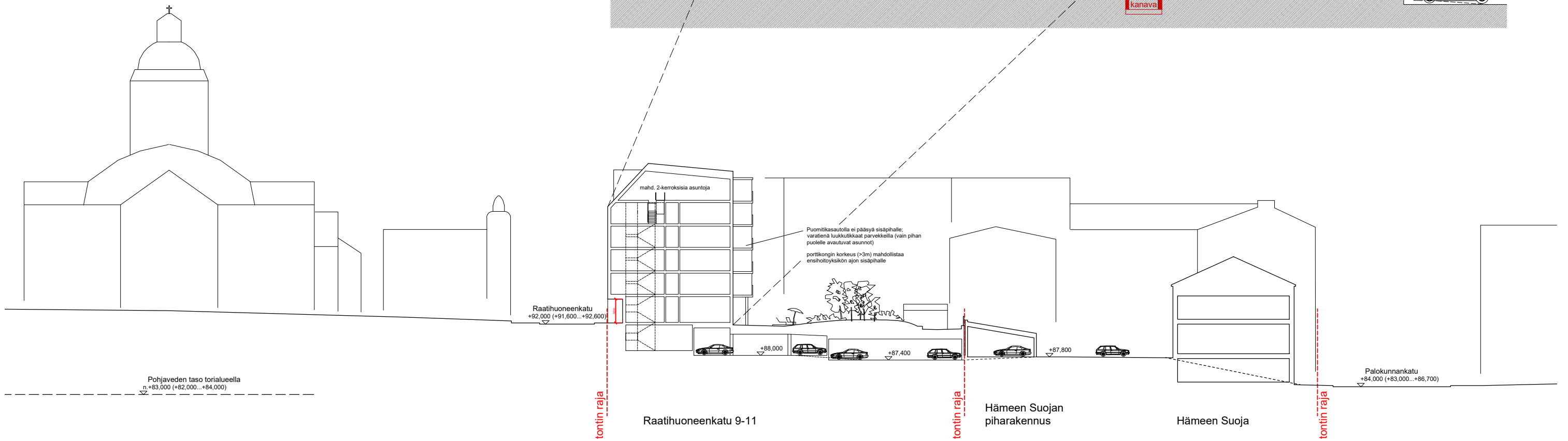
(max) harjakorko ja -linja

(max) kattokaltevuus
mahd. kattolyhdyt

(max) räystäskorko



punaisella nyk.
rakennus D

















HML Raatihuoneenkadun virastotalot, laajuuslaskelmat

Vaihtoehto 1

Kerrosala:

	Talo 1	Talo 2	Talo 3a	Talo 3b	
1.krs	305	305	380	580	
2.krs	415	415	415	420	
3.krs	415	415	415	420	
4.krs	415	415	415	420	
5.krs	415	415	415	420	
6.krs	375	375	345		kaikki yht.
yht.	2340	2340	2385	2260	9325 kem ²

kerrosalan jako toiminnoinnain:

asuminen	2035	2035	2005	1680	7755
liiketilat	175	175	230	400	980
aputilat	130	130	150	180	590
yht.	2340	2340	2385	2260	9325 kem ²

ap-vaade	ap-normi	pp-vaade	pp-normi
65	1ap/120kem ²	259	1pp/30kem ²
14	1ap/70kem ²	33	1pp/30kem ²
79		292	

Bruttoala:

K.krs	1380
1.krs	1570
2.krs	1665
3.krs	1665
4.krs	1665
5.krs	1665
6.krs	1095
yht.	10705

Bruttoala autohalli:

K.krs	2380
1.krs	
2.krs	
3.krs	
4.krs	
5.krs	
6.krs	
yht.	2380
	13085 brm ²

HML Raatihuoneenkatu, asuntojen aputilojen laskennallinen tarve, Ve1

TopTen ohjekortin ARK 02 mukaan:

Varastotilat

Asuntoja yht. 107 kpl, joista:	kpl	irt.var., m ²		UVV, m ²		LVV, m ²		PP:t, m ²	
		irt.var/as	yht.	UVV/as.	yht.	LVV/as.	yht.	PP:t/as.	yht.
1-2h+k	56	2,0	112,0	1,5	84,0	0,3	16,8	1,5	84,0
3h+k ja suuremmat	51	3,0	153,0	2,0	102,0	0,5	25,5	2,0	102,0
yht.			265,0		186,0		42,3		186,0
huom!		lisäksi käytävää n.1m ² /asunto -> 107m ²				PP-säilytys voi sijaita myös UVV:ssa			

Kiinteistöhoidon tilat

siivouskomo: 1kpl/rakennus (á 5m² -> yht. 20m²)

talovarasto: á 5m² -> yht. 20m²

Yhteistilat (suositeltavat)

Pesula- ja kuivaustilat 25+30m² / 3-60 asuntoa -> yht. 105m² (kaksi pesula-kuivaustilaa)

Kerhuhuone 25m²/talo -> 100m²

Talosauna 1 sauna / 20 saunaton asunto -> 3 saunaa, á 30m²; yht. 90m²)

RT-kortin 93-10965(Asuntosuunnittelu, Talotekniikka) mukaan:

Tekniset tilat

Kerrostalon tekn. laitetila

(LHJ-, SPK- ja teletila) á 35m² -> yht. 70m² (kaksi teknistä laitetilaa)

Väestönsuoja; Vna 5.5.2011/408 ja RT-kortti 92-11173 (S1-luokan teräsbetoniväestönsuoja) mukaan

Väestönsuoja S1

vars. suojatila 2% kerrosalasta n. **180m²** (2 suojaa á 90m²); rauhanajan käyttö irtaimistovarastoina

muut tilat

- sulkutelta 2kpl á 2,5m² -> 5m²

- ILV/45 2 kpl / suoja -> 4kpl, á 1,5m² -> yht. 6m²

käymälät 3,5m² / suoja -> yht. 7m²

yht. 18m²

KAIKKI YHTEENSÄ (noin / pyöristettynä), m²

huom!

irtaimistovarastot	370 tästä 180m ² VSS-suojatilaa
ulkoiluvälinevarastot UVV	185 pääosin polkupyöräsäilytystä
lastenvaunu- ja apuv. varastot LVV	40
polkupyörävarastot	100 UVV-tilojen lisäksi (osin piharak:ssa)
siivouskomerot	20
talovarastot	20
yhteistilat	150 n. 50% suositellusta
tekniset tilat	70
väestönsuojien muut tilat	20
yhteensä	975

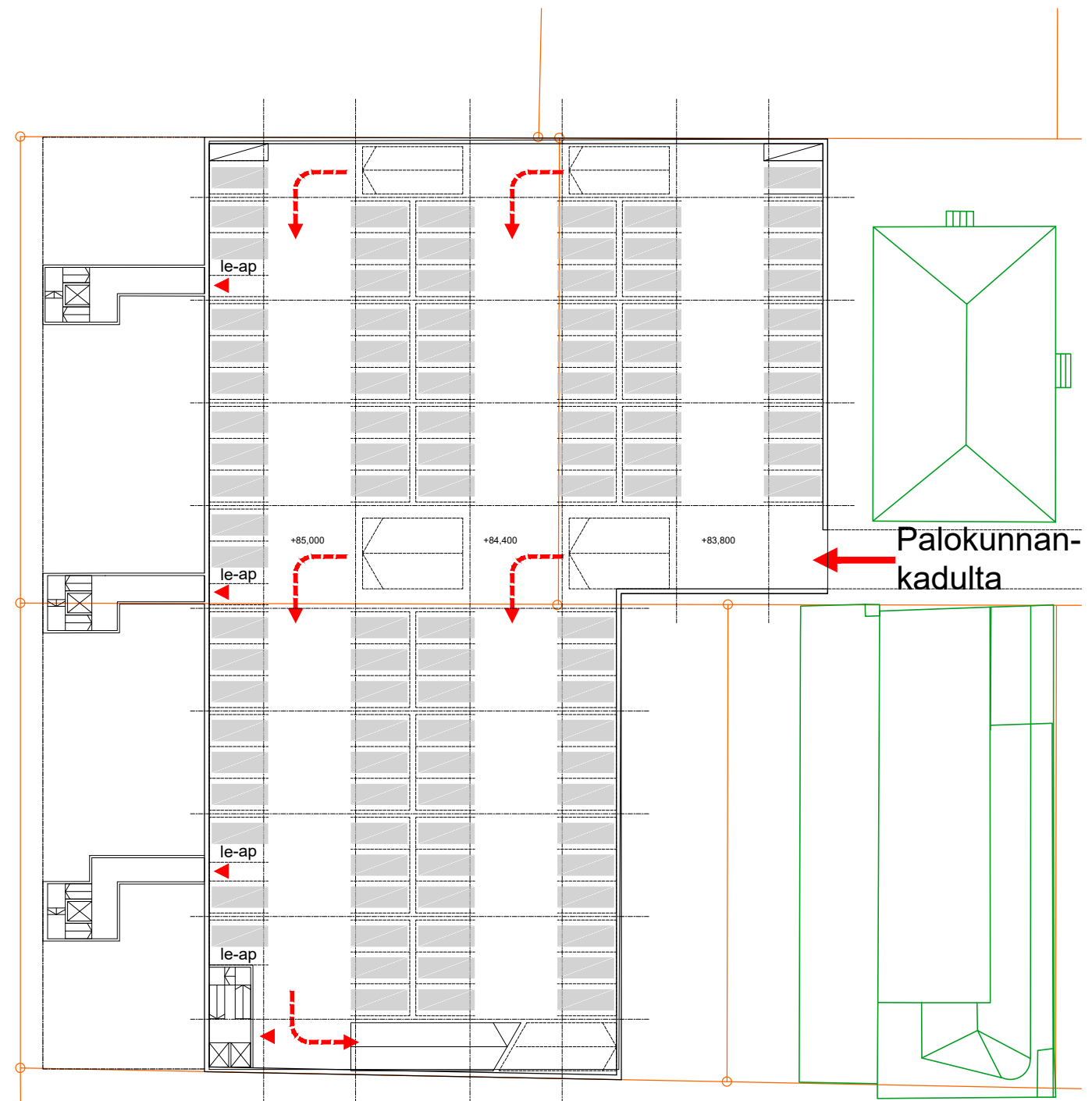
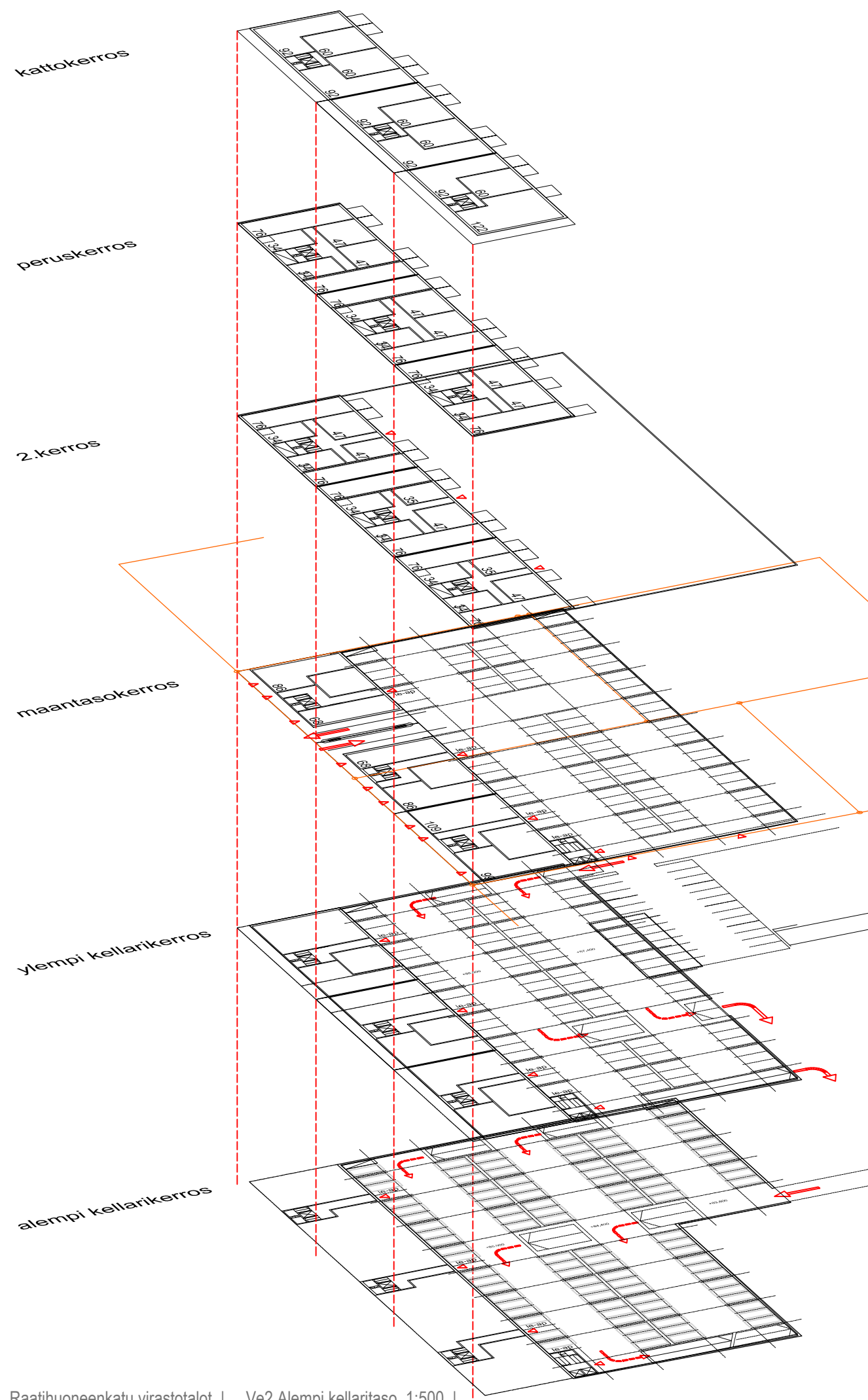
lisäksi mahdolliset liiketilojen varastotilat



+358 20 739 3000 | etunimi.sukunimi@sweco.fi | www.sweco.fi

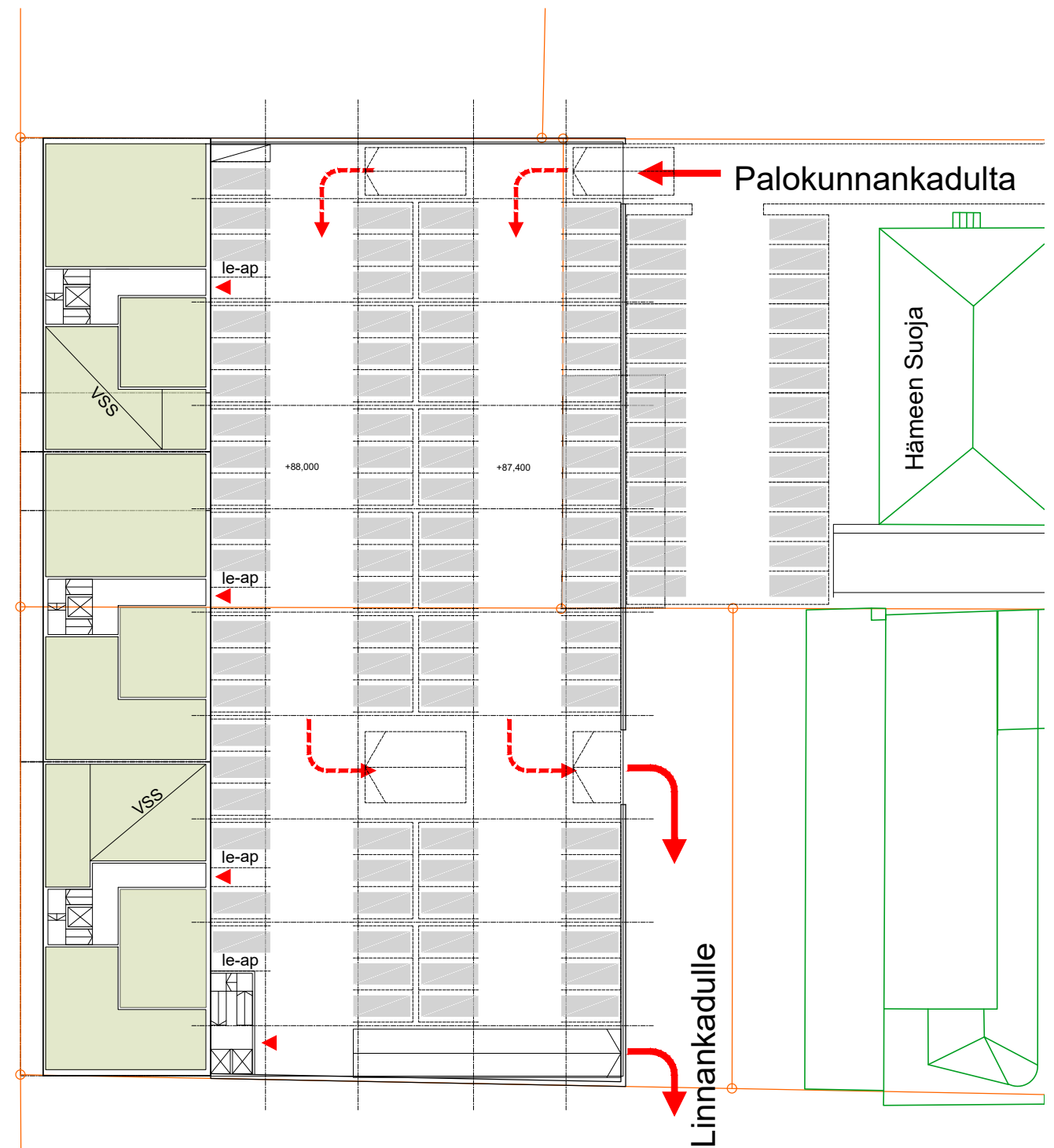
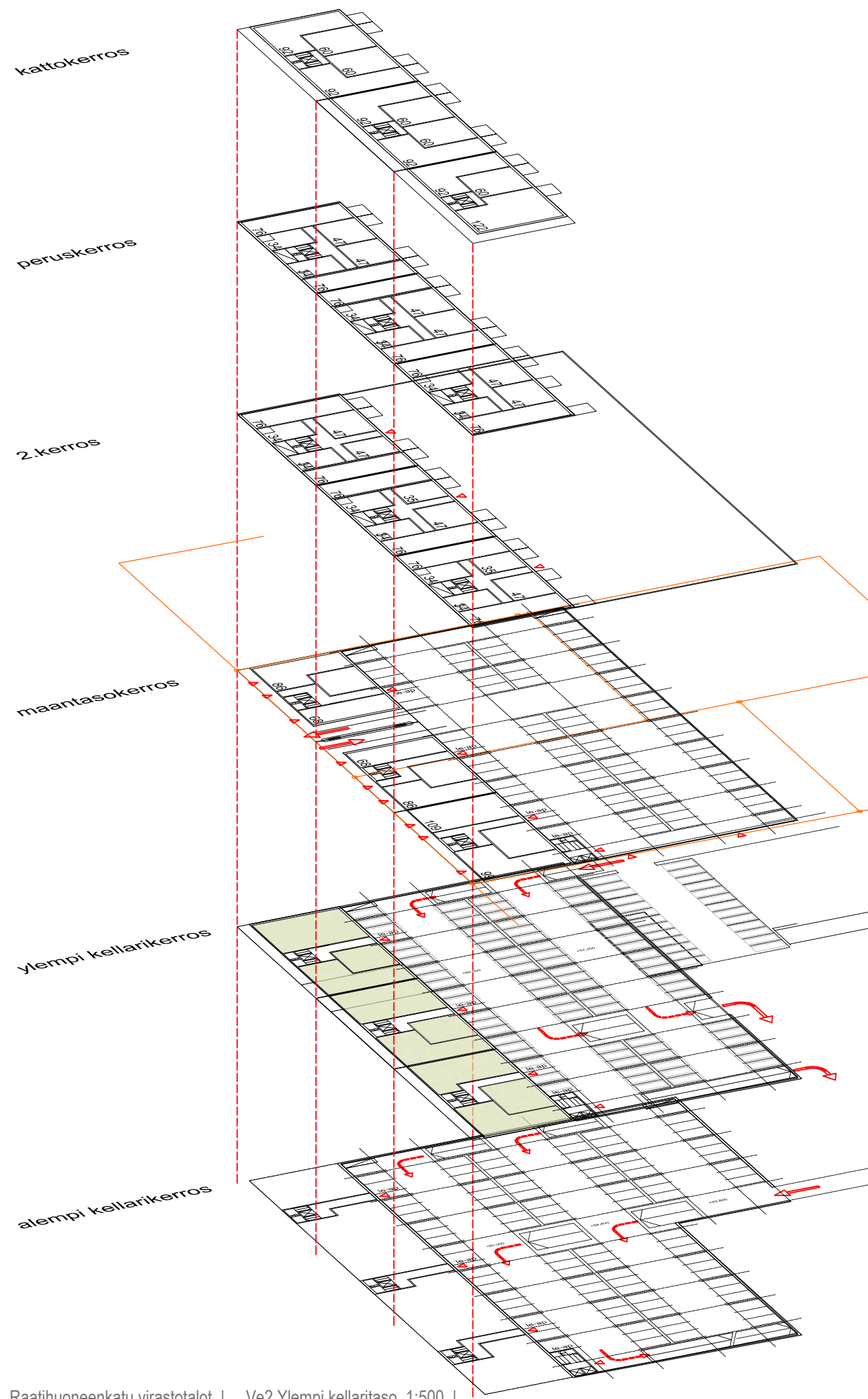
25013572 HML Raatihuoneenkatu virastotalot | VE2 | 10.5.2024





alempi kellarikerros

- pysäköintilaitos: 102ap (paikkojen leveys 2,7m)
- sisäänajo Palokunnankadulta, ulosajo Linnankadulle
- porras- ja hissinousu Linnankadulle



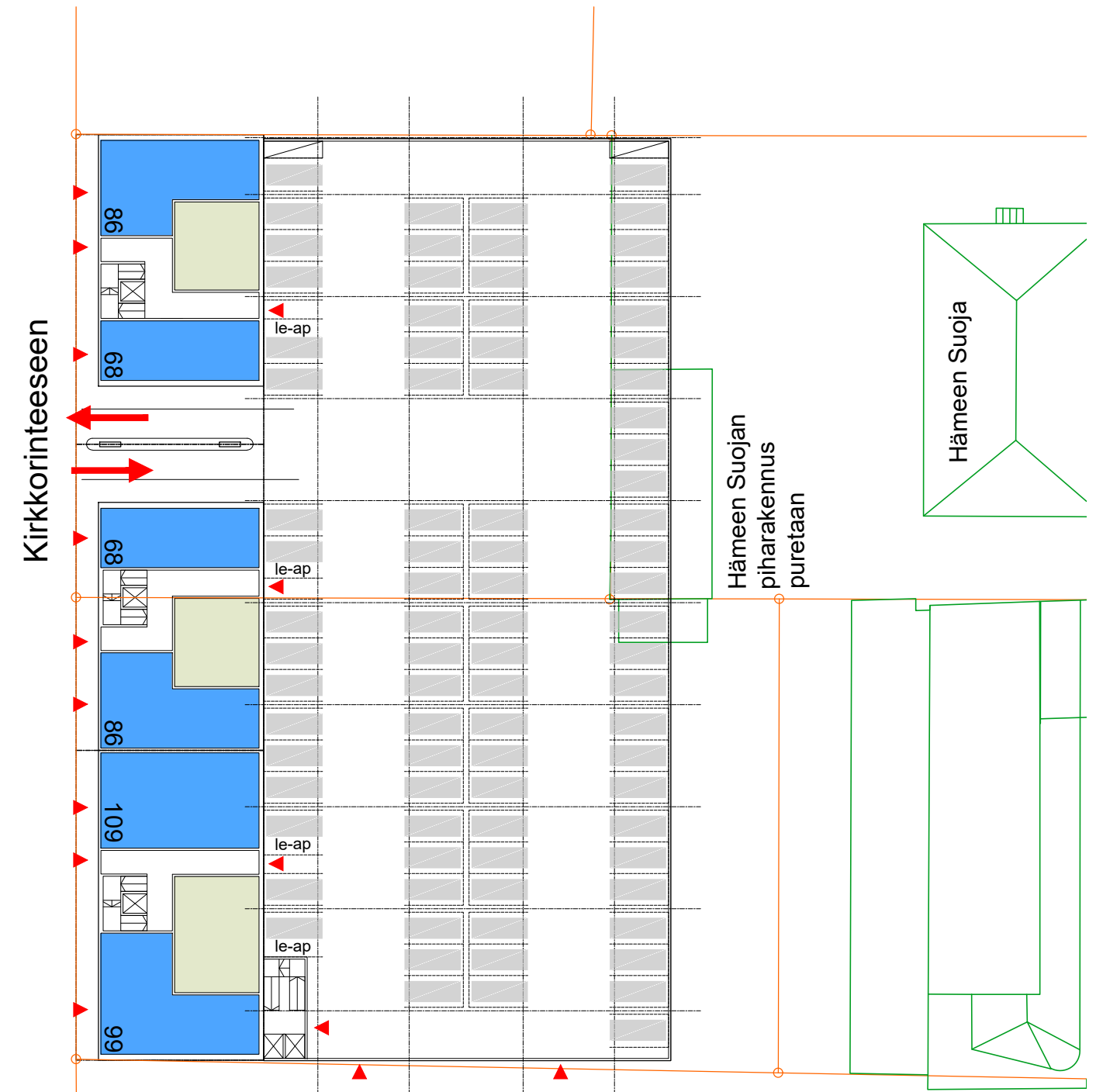
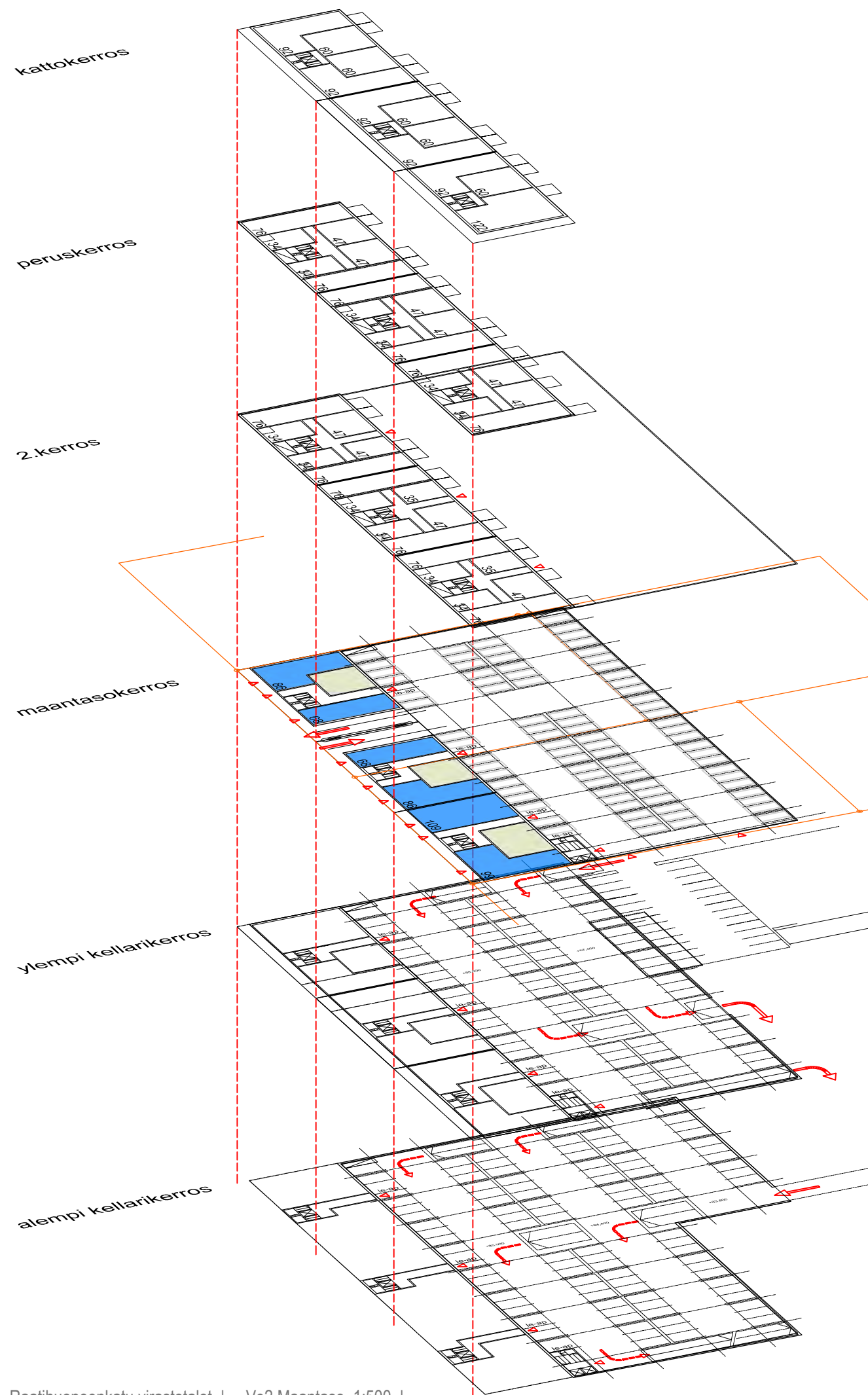
ylempi kellarikerros

- pysäköintilaitos: 83ap (paikkojen leveys 2,7m)
- lisäksi 26ap Suojan pihalla
- ajo Palokunnankadulta, ulosajo Linnankadulle
- porras- ja hissinousu Linnankadulle
- asuntojen ja liiketilöiden aputiloja

ASUNNOT

LIIKETILAT

APUTILAT (IRT.VAR, PP:t, TEKN.TILAT)



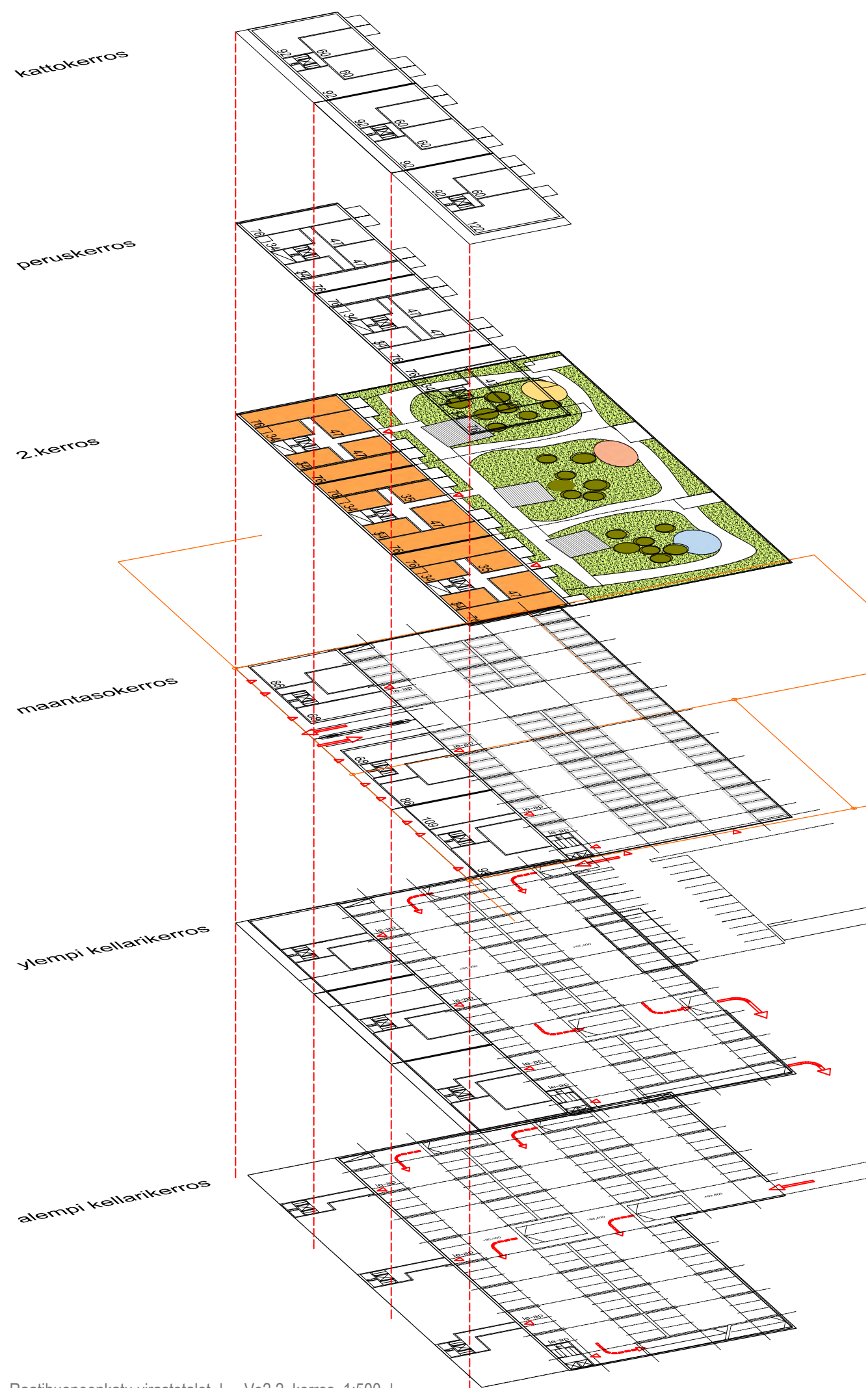
maantasokerros

- liiketiloja ja asuntojen aputiloja
- pysäköintilaitos: 85ap (paikkojen leveys 2,7m)
- ajo Raatihuoneenkadulle / Kirkkorinteeseen
- kulkuyhteys Linnankadulle

ASUNNOT

■ LIKETILAT

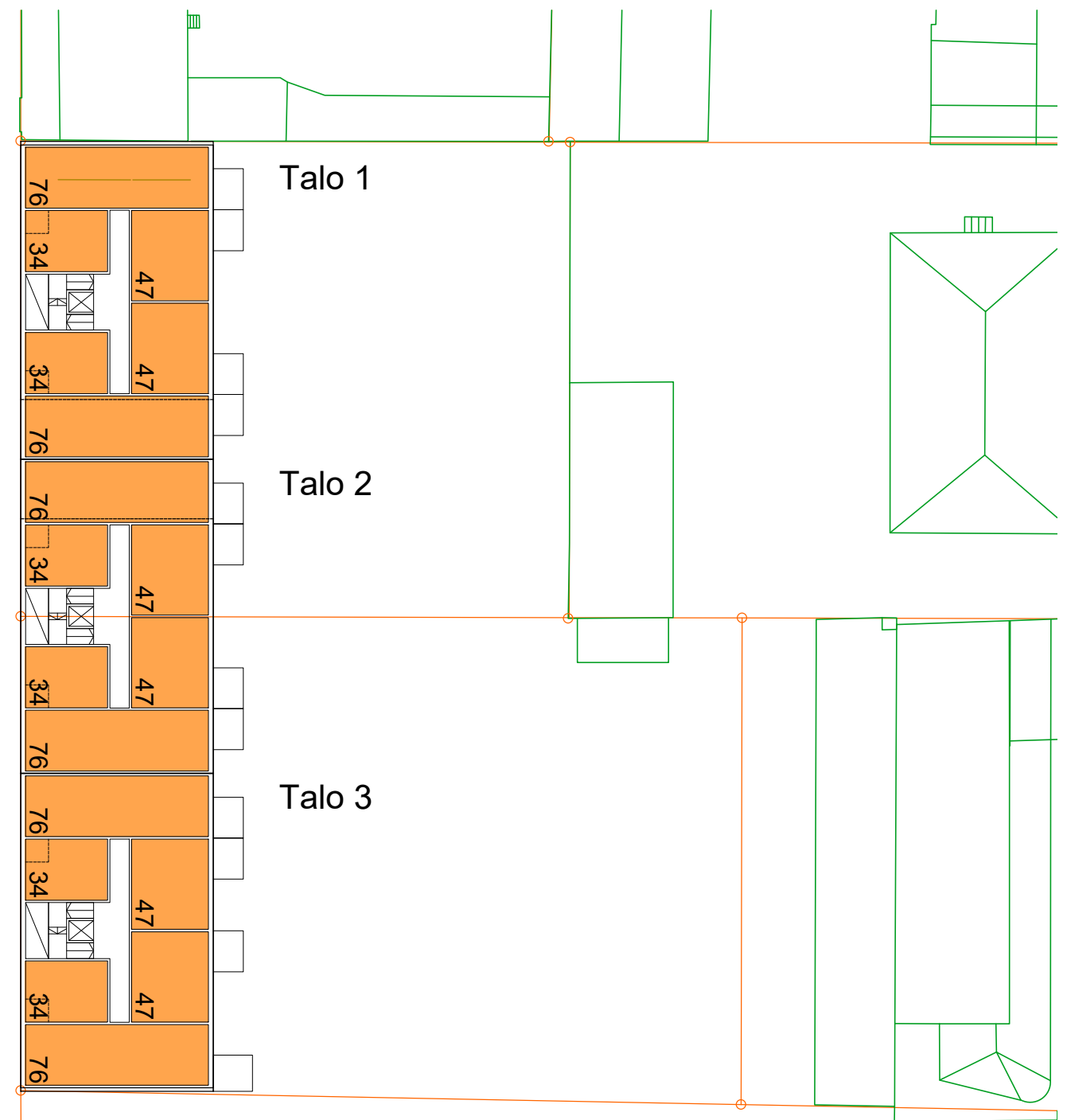
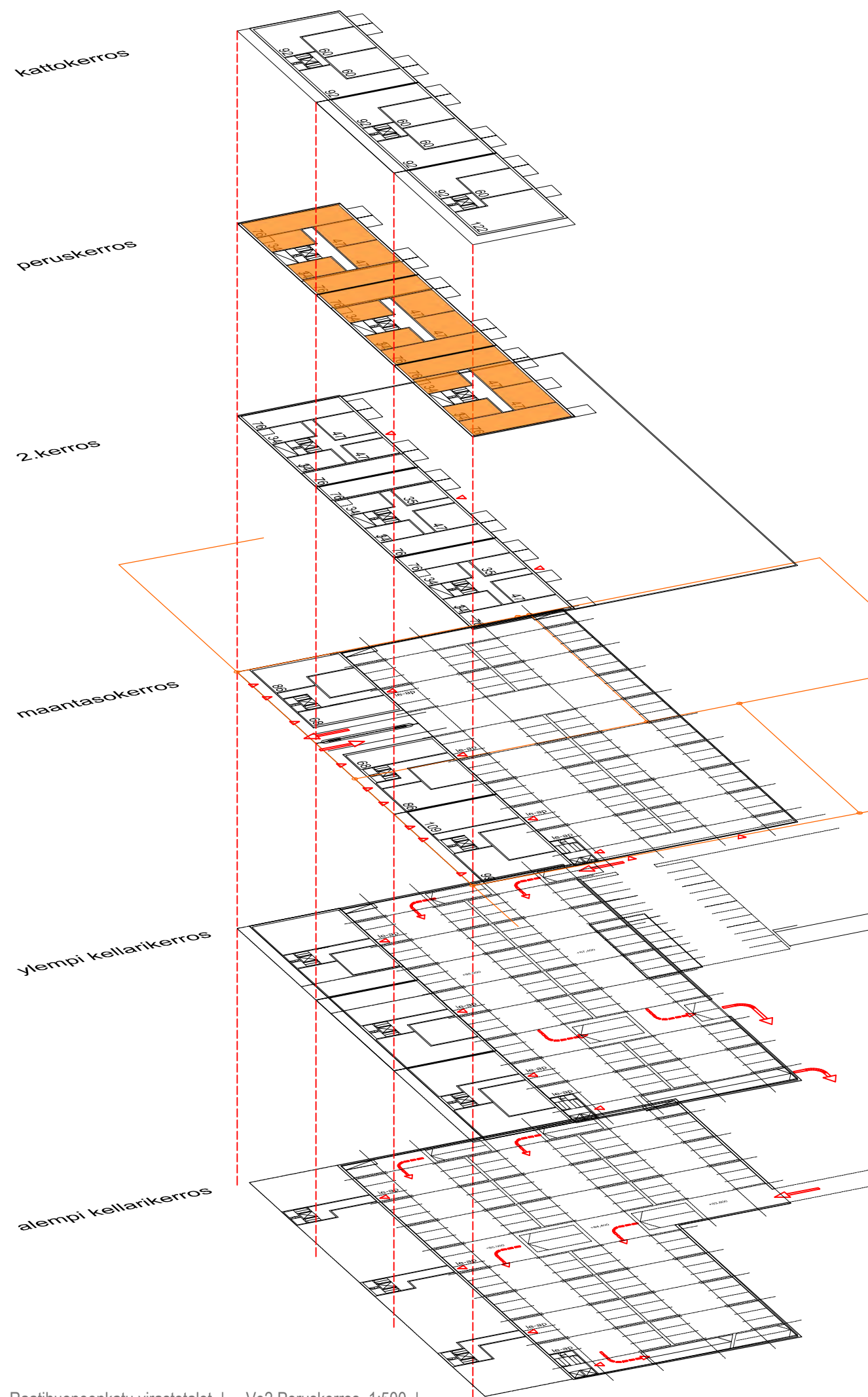
■ APUTILAT (LVV, UVV)

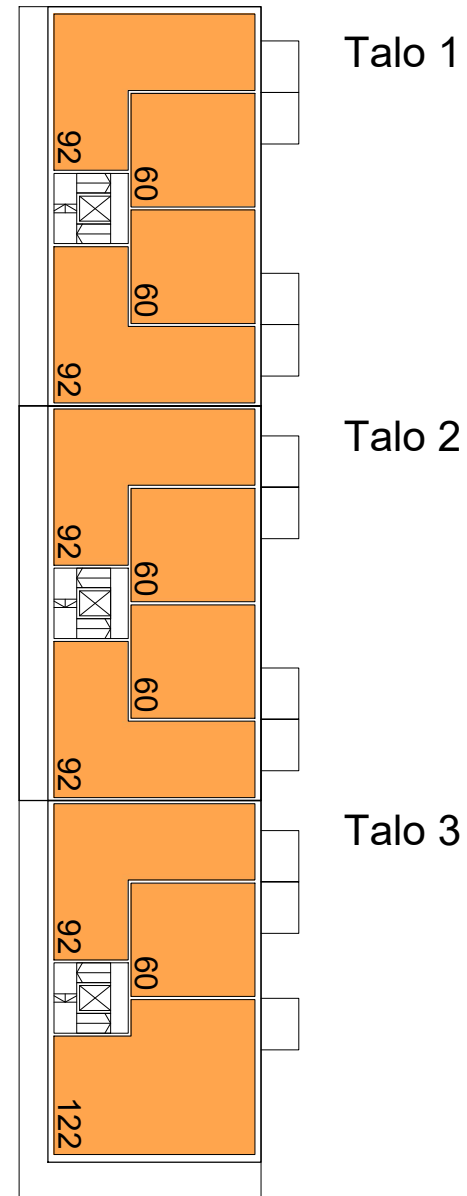
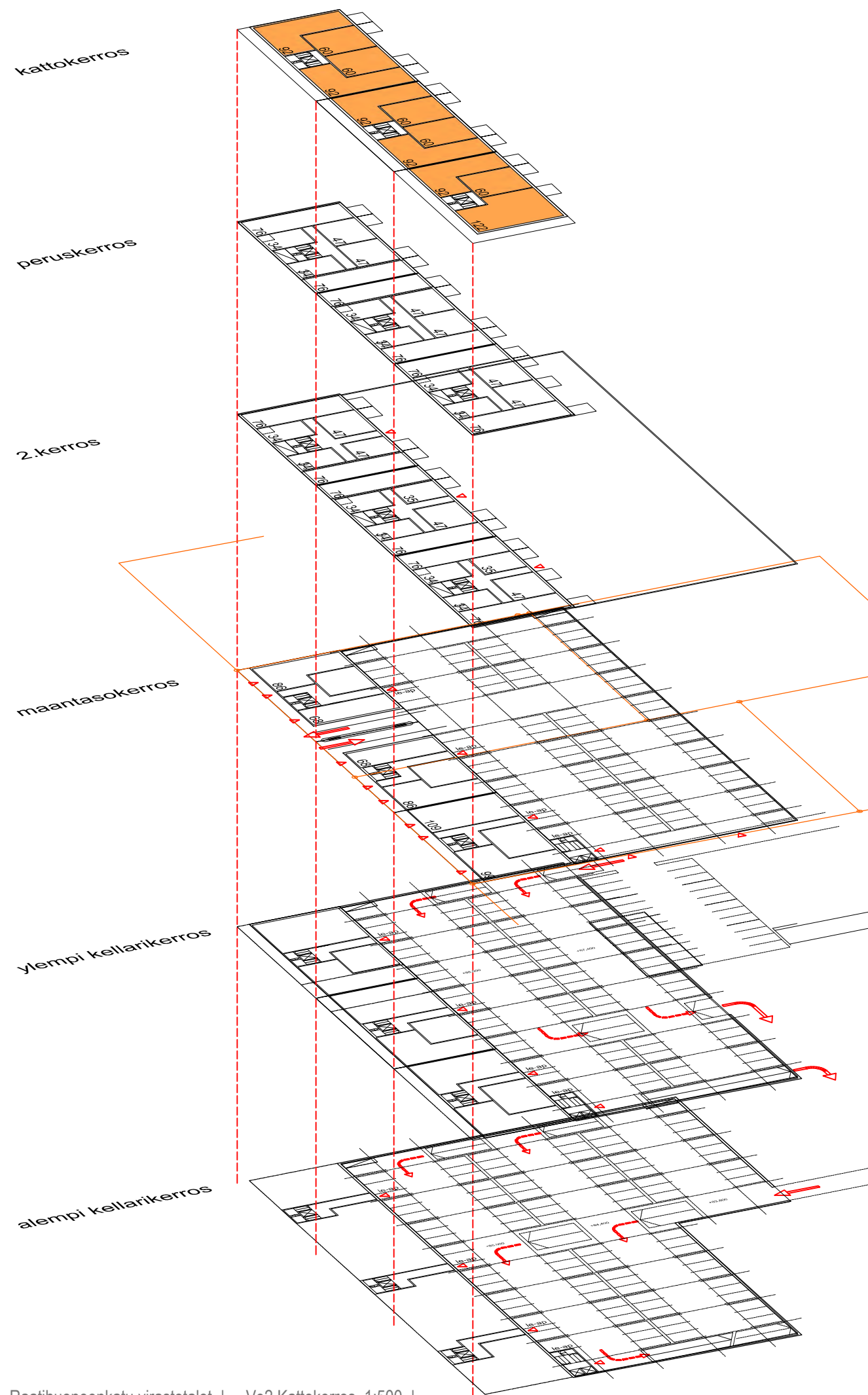


2.kerros

- 3 porrashuonetta
- 6 asuntoa / porrastasanne
- asuntojen keskipinta-ala n. 52m²
- Raatihuoneenkadun puolella ranskalaiset (tai sisäänvedetyt) parvekkeet
- pihan puolella ulkonevat parvekkeet / pienet asuntopihat
- kansipiha
- mahd. jako 3 osaan
- leikki ja oleskelu

- ASUNNOT
- LIIKETILAT
- APUTILAT

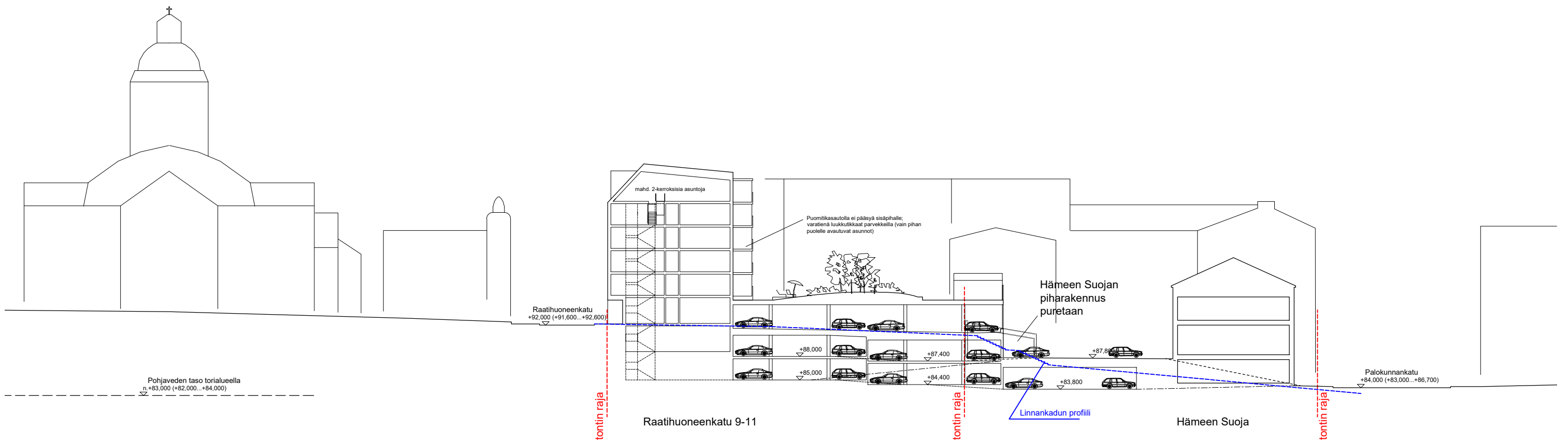




kattokerros

- 3 porrashuonetta
- 3-4 asuntoa / porrastasanne
- asuntojen keskipinta-ala n. 80m²
- Raatihuoneenkadun puolella sisäänveto / kattoterassit
- pihan puolella ulkonevat parvekkeet

- ASUNNOT
- LIIKETILAT
- APUTILAT

















HML Raatihuoneenkadun virastotalot, laajuuslaskelmat

Vaihtoehto 2

Kerrosala:

	Talo 1	Talo 2	Talo 3	
1.krs	305	305	380	
2.krs	415	415	415	
3.krs	415	415	415	
4.krs	415	415	415	
5.krs	415	415	415	
6.krs	370	370	340	kaikki yht.
yht.	2335	2335	2380	7050 kem ²

kerrosalan jako toiminnoinnain:

asuminen	2030	2030	2000	6060
liiketilat	175	175	230	580
aputilat	130	130	150	410
yht.	2335	2335	2380	7050 kem ²

ap-vaade	ap-normi	pp-vaade	pp-normi
51	1ap/120kem ²	202	1pp/30kem ²
8	1ap/70kem ²	19	1pp/30kem ²
59		221	

Bruttoala:

2K.krs	200
K.krs	1300
1.krs	990
2.krs	1245
3.krs	1245
4.krs	1245
5.krs	1245
6.krs	1080
yht.	8550

Bruttoala pysäköintilaitos:

2K.krs	3585
K.krs	2920
1.krs	2920
2.krs	
3.krs	
4.krs	
5.krs	
6.krs	
yht.	9425
	17975 brm ²

HML Raatihuoneenkatu, asuntojen aputilojen laskennallinen tarve, Ve2

TopTen ohjekortin ARK 02 mukaan:

Varastotilat

	kpl	irt.var., m ²		UVV, m ²		LVV, m ²		PP:t, m ²	
		irt.var/as	yht.	UVV/as.	yht.	LVV/as.	yht.	PP:t/as.	yht.
Asuntoja yht. 83 kpl, joista:									
1-2h+k	48	2,0	96,0	1,5	72,0	0,3	14,4	1,5	72,0
3h+k ja suuremmat	35	3,0	105,0	2,0	70,0	0,5	17,5	2,0	70,0
yht.			201,0		142,0		31,9		142,0
huom!			<i>lisäksi käytävää n.1m²/asunto -> 83m²</i>					<i>PP-säilytys voi sijaita myös UVV:ssa</i>	

Kiinteistönhoidon tilat

siivouskomo: 1kpl/rakennus (á 5m² -> yht. 15m²)

talovarasto: á 5m² -> yht. 15m²

Yhteistilat (suositeltavat)

Pesula- ja kuivaustilat 25+30m² / 3-60 asuntoa -> yht. 105m² (kaksi pesula-kuivaustilaa)

Kerhuhuone 25m²/talo -> 75m²

Talosauna 1 sauna / 20 saunaton asunto -> 3 saunaa, á 30m²; yht. 90m²)

RT-kortin 93-10965(Asuntosuunnittelu, Talotekniikka) mukaan:

Tekniset tilat

Kerrostalon tekn. laitetila

(LHJ-, SPK- ja teletila) á 35m² -> yht. 70m² (kaksi teknistä laitetilaa)

Väestönsuoja; Vna 5.5.2011/408 ja RT-kortti 92-11173 (S1-luokan teräsbetoniväestönsuoja) mukaan

Väestönsuoja S1

vars. suojatila 2% kerrosalasta n. **140m²** (2 suojaa á 70m²); rauhanajan käyttö irtaimistovarastoina

muut tilat

- sulkutelta 2kpl á 2,5m² -> 5m²

- ILV/45 2 kpl / suoja -> 4kpl, á 1,5m² -> yht. 6m²

käymälät 3,5m² / suoja -> yht. 7m²

yht. 18m²

KAIKKI YHTEENSÄ (noin / pyöristettynä), m²

huom!

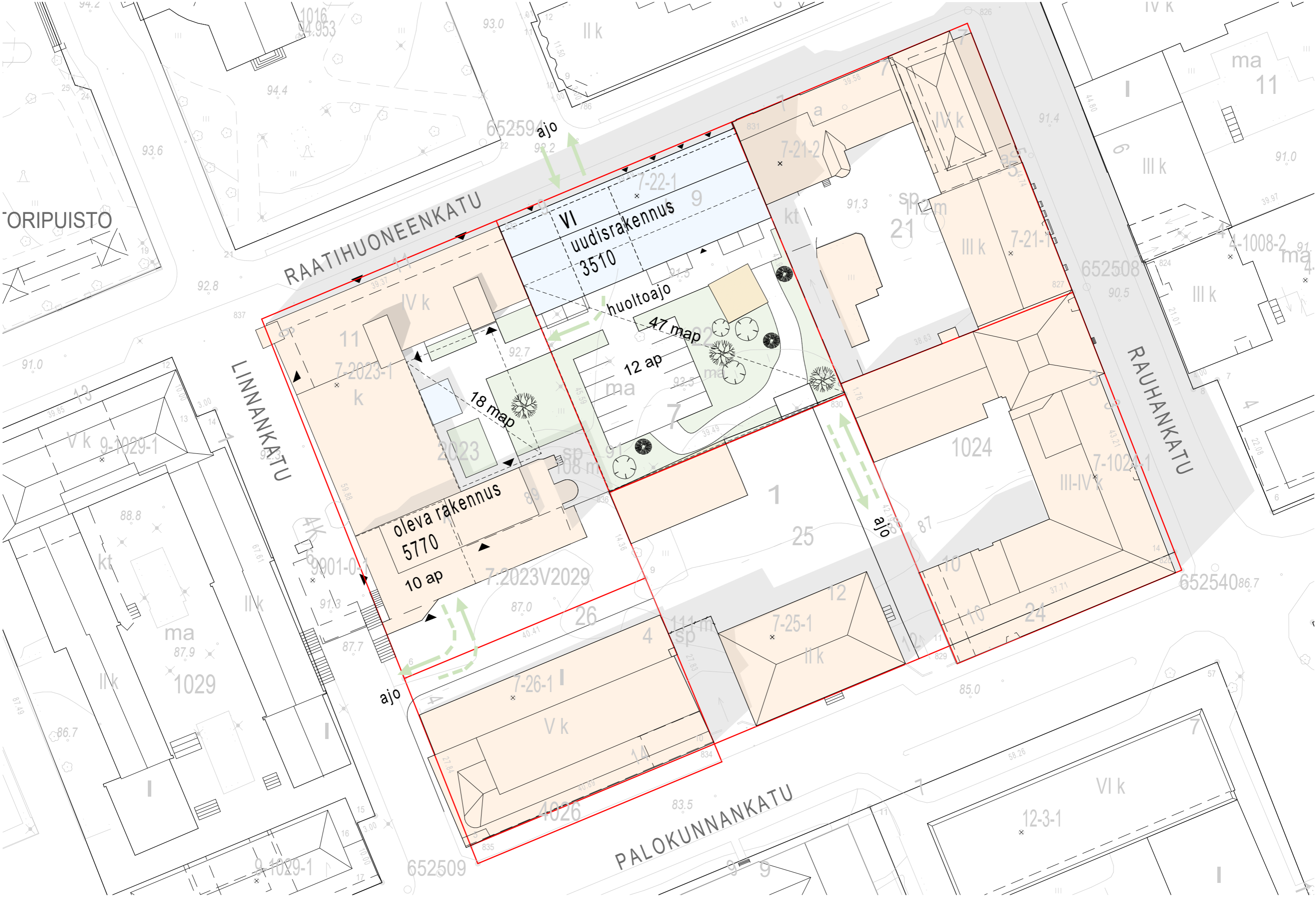
irtaimistovarastot	280 <i>tästä 140m² VSS-suojatilaa</i>
ulkoiluvälinevarastot UVV	140 <i>pääosin polkupyöräsäilytystä</i>
lastenvaunu- ja apuv. varastot LVV	30
polkupyörävarastot	60 <i>UVV-tilojen lisäksi</i>
siivouskomerot	15
talovarastot	15
yhteistilat	130 <i>n. 50% suositellusta</i>
tekniset tilat	70
väestönsuojien muut tilat	20
yhteensä	760

lisäksi mahdolliset liiketilojen varastotilat



+358 20 739 3000 | etunimi.sukunimi@sweco.fi | www.sweco.fi

25013572 HML Raatihuoneenkatu virastotalot | VE3 | 15.5.2024



6. kerros

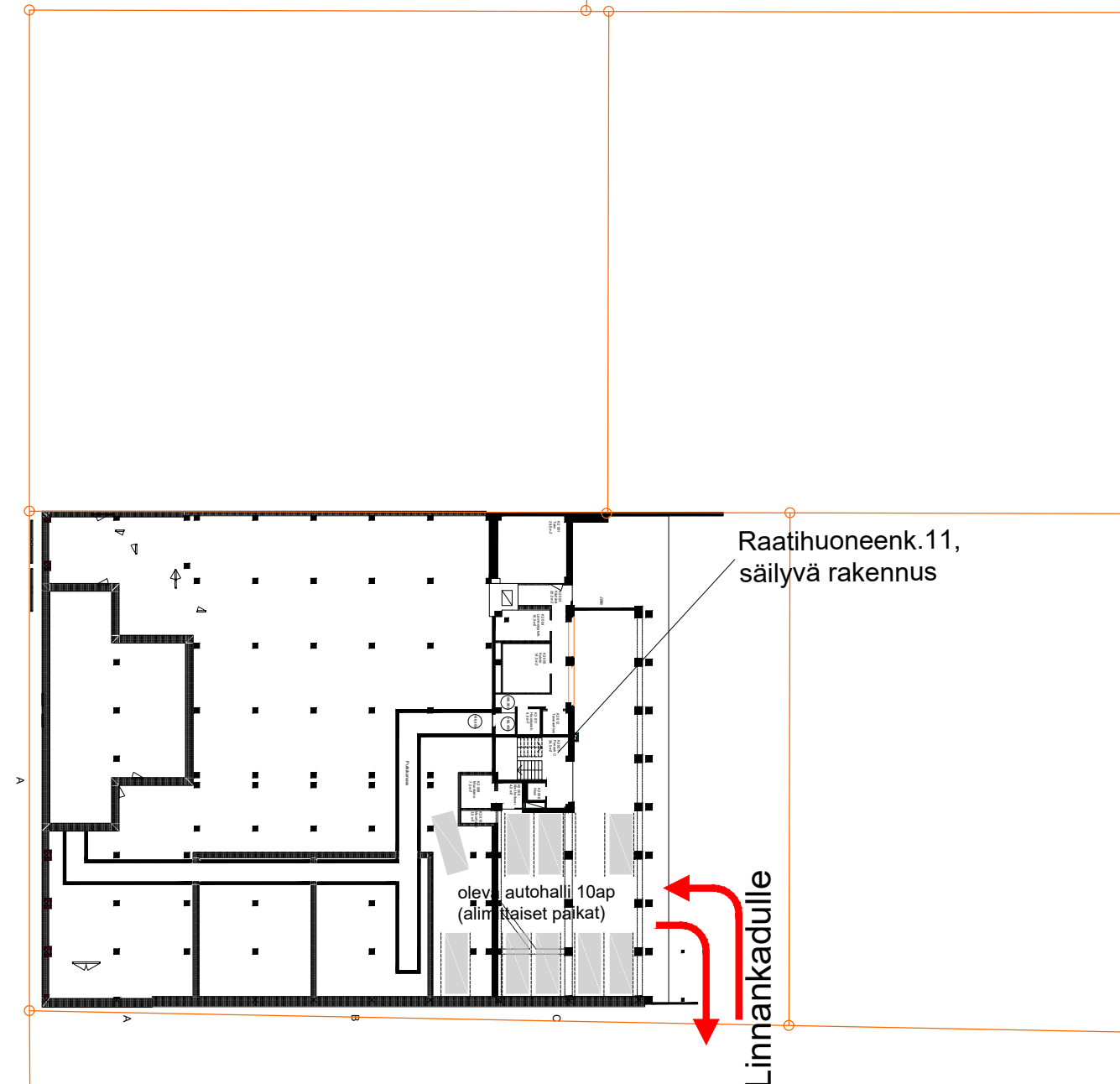
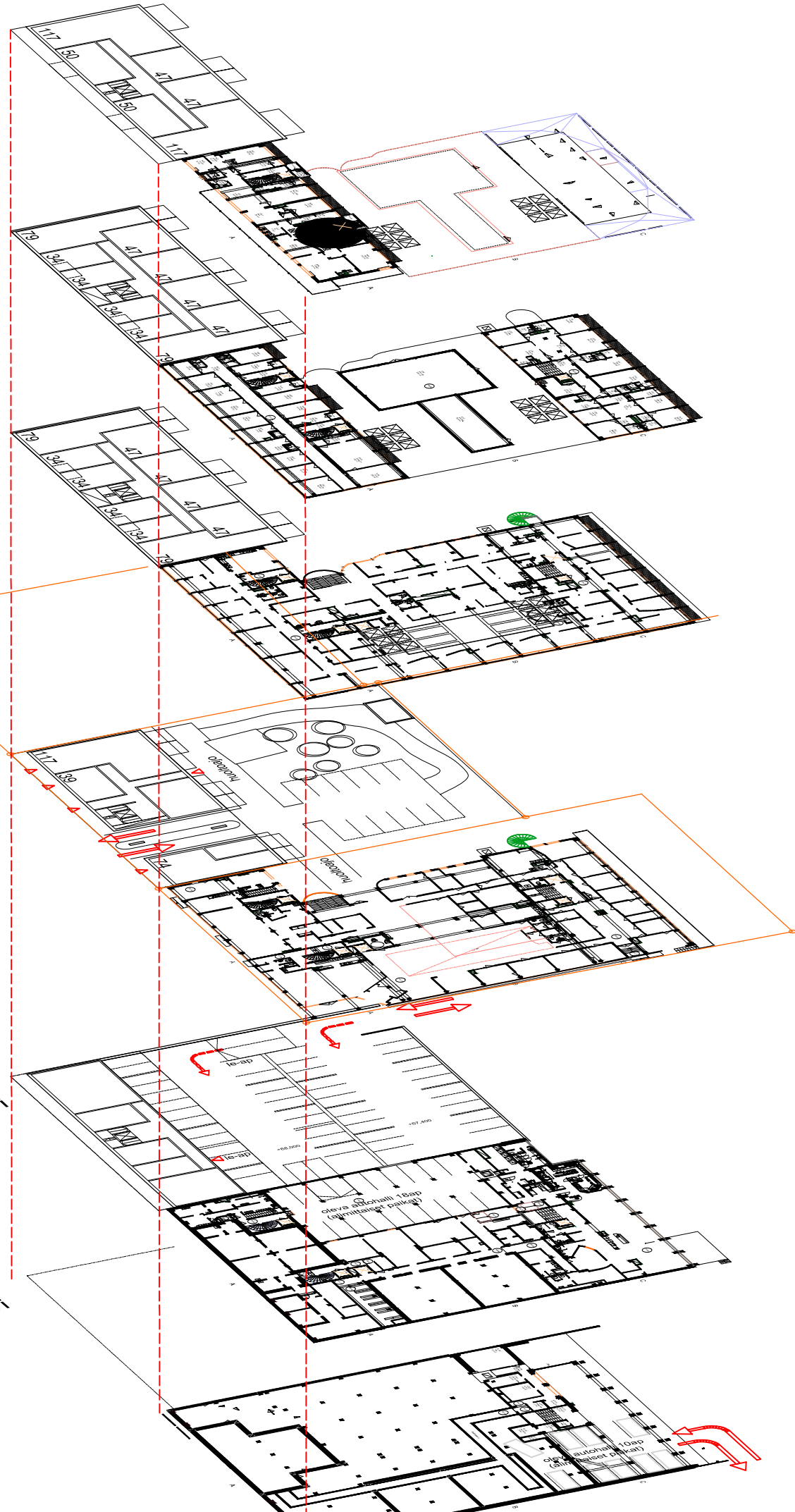
3.-5. kerros

2. kerros

1. kerros

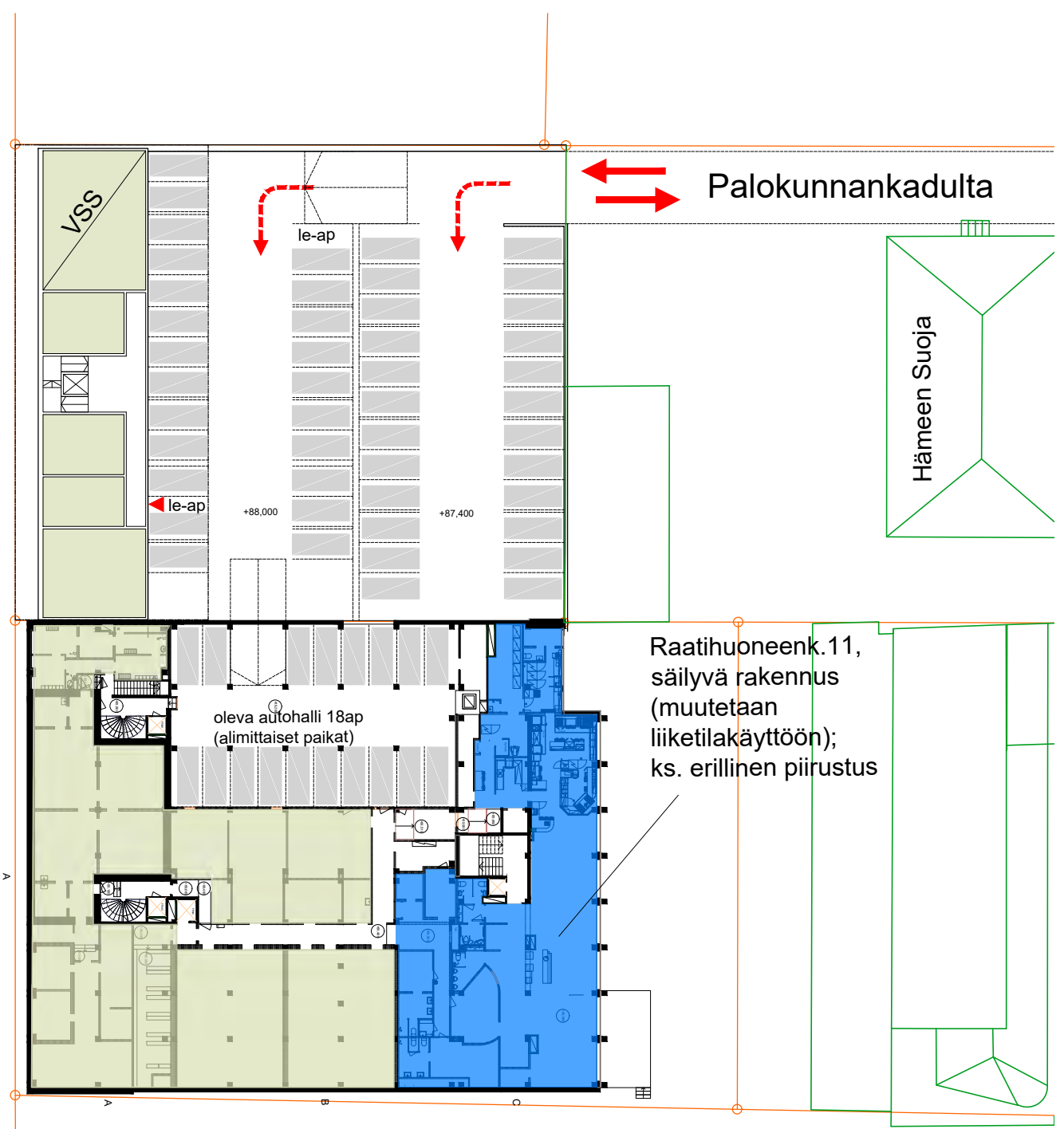
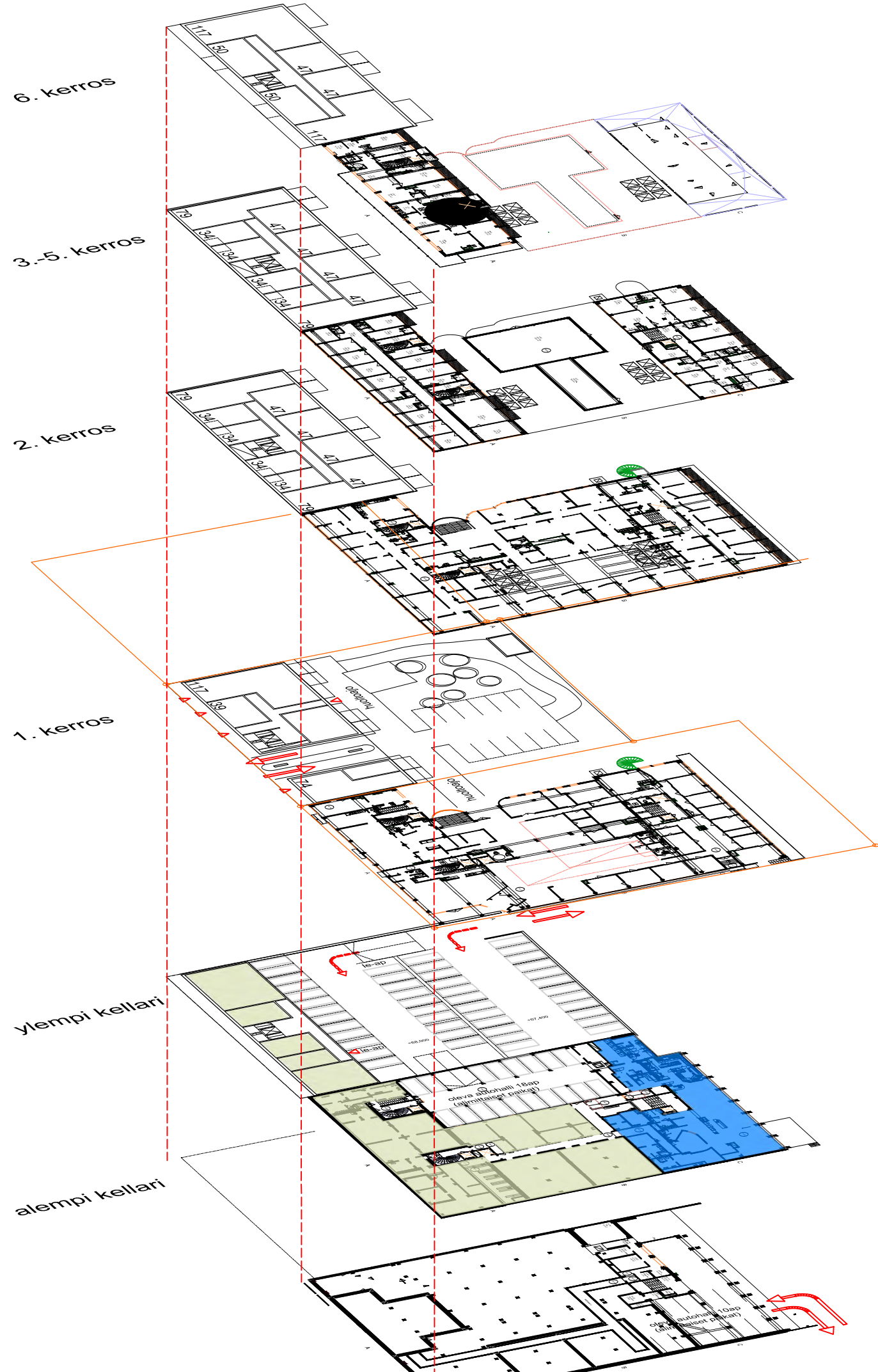
ylempi kellari

alempi kellari



alempi kellarikerros

- olevia autopaikkoja n. 10ap
- ajoyhteys Linnankadulle



Raatihuoneenk.11, säilyvä rakennus (muutetaan liiketiläkäyttöön); ks. erillinen piirustus

ylempi kellarikerros

- yksitasoinen (maaston mukaan porrastettu) autohalli, **yht. 65ap, joista 18 olevia**
- ajoyhteys Palokunnankadulle
- asuntojen ja liiketilojen aputiloja

- ASUNNOT
- LIIKETILAT
- APUTILAT

6. kerros

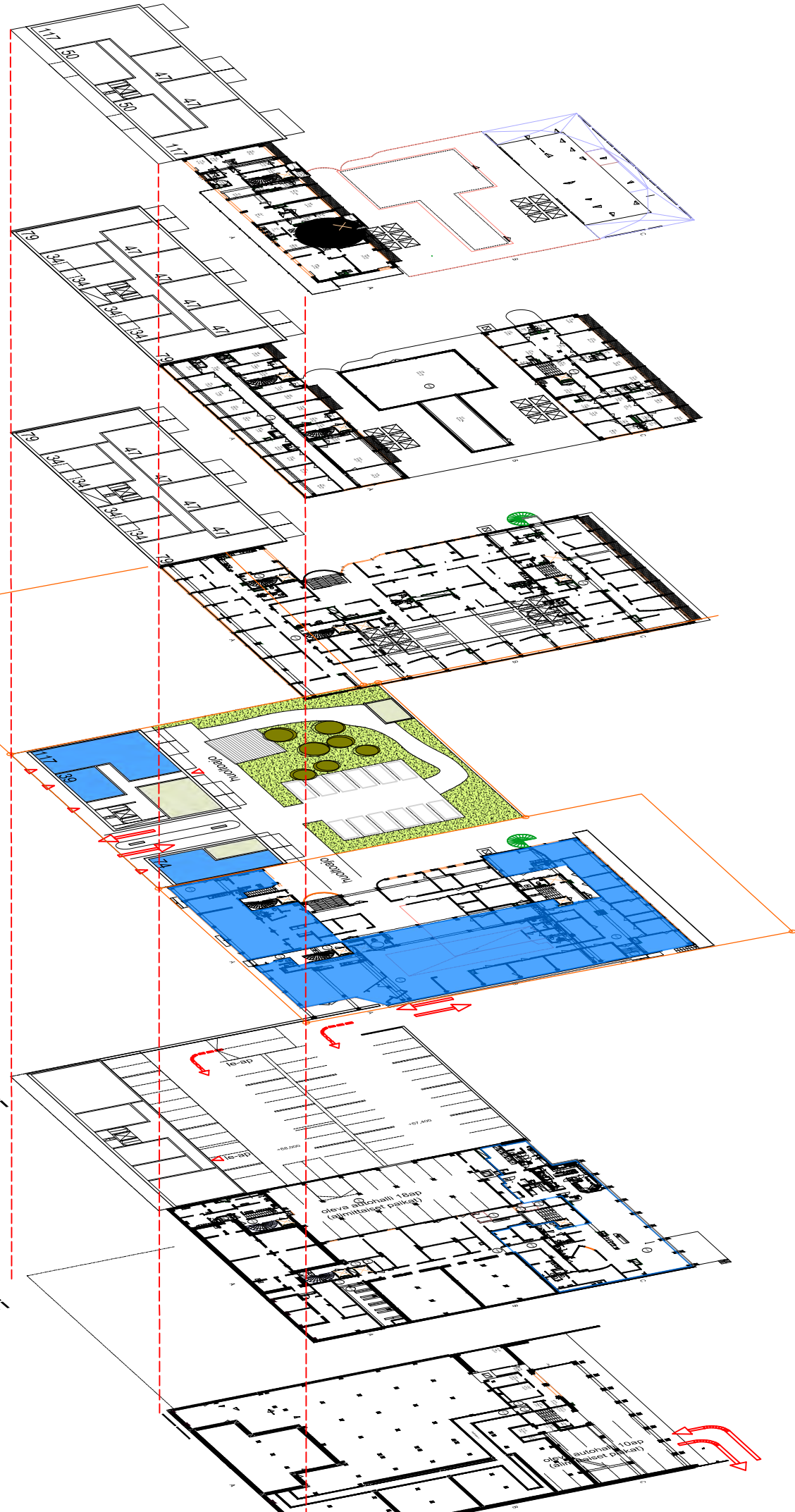
3.-5. kerros

2. kerros

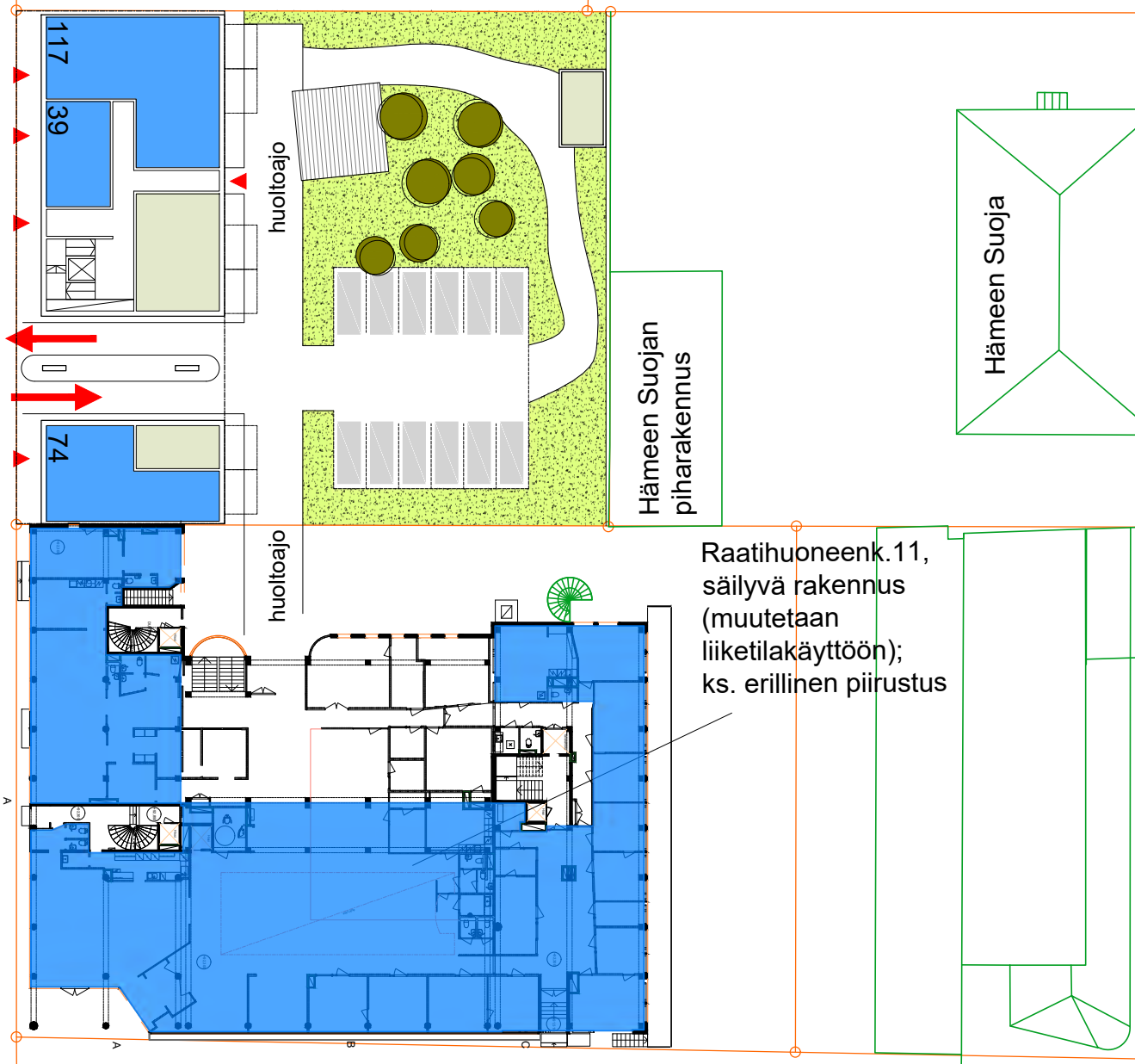
1. kerros

ylempi kellari

alempi kellari



Kirkkorinteeseen



maantasokerros

- liiketiloja ja asuntojen aputiloja
- ajoyhteys Kirkkorinteeseen porttikongin kautta
- tontin / piha-alueen mahd. jako 2 osaan
- pihalla
 - 12 ap
 - leikki ja oleskelu
 - polkupyöräsäilytys

- ASUNNOT
- LIIKETILAT
- APUTILAT

Hämeen Suojan piharakennus

Hämeen Suoja

Raatihuoneenk.11, säilyvä rakennus (muutetaan liiketilakäyttöön); ks. erillinen piirustus

6. kerros

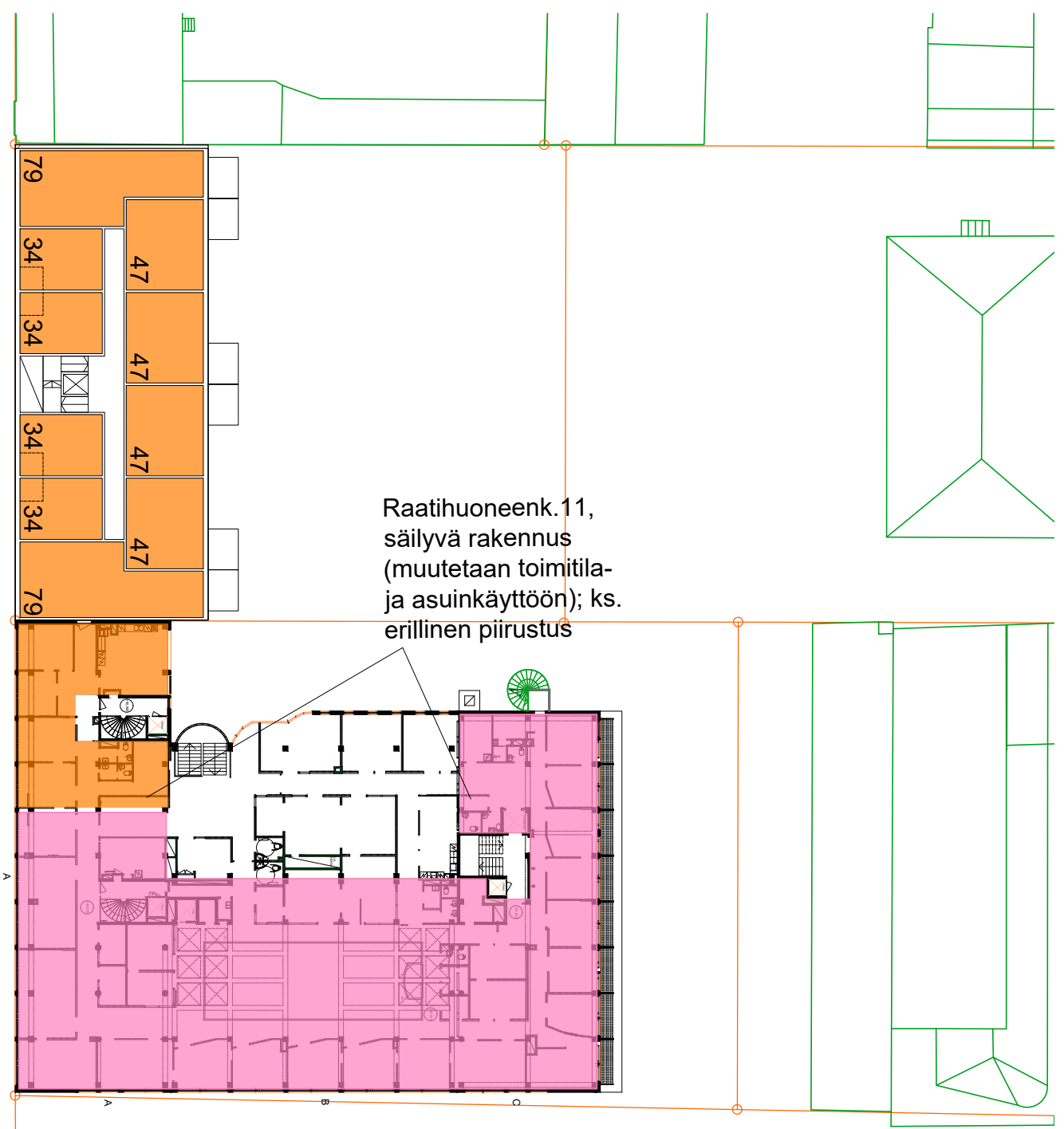
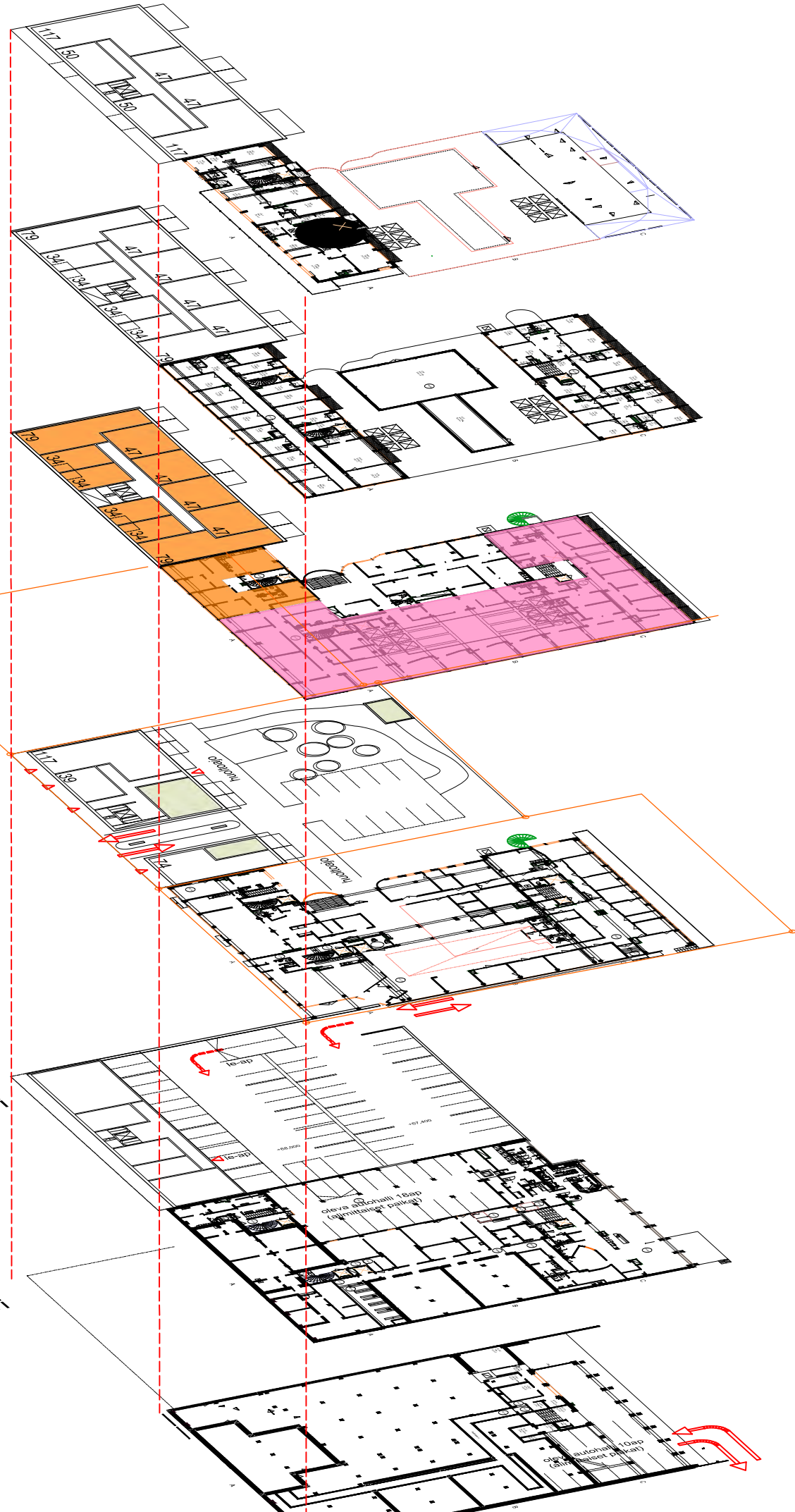
3.-5. kerros

2. kerros

1. kerros

ylempi kellari

alempi kellari



Raatihuoneenk.11,
säilyvä rakennus
(muutetaan toimitila-
ja asuinkäyttöön); ks.
erillinen piirustus

2.kerros

- uudisosa: 1 porrashuone
- 10 asuntoa / porrastasanne
- asuntojen keskipinta-ala n. 48m2
- Raatihuoneenkadun puolella ranskalaiset (tai sisäänvedetyt) parvekkeet
- pihan puolella ulkonevat parvekkeet

- ASUNNOT
- TOIMITILAT
- LIIKETILAT
- APUTILAT

6. kerros

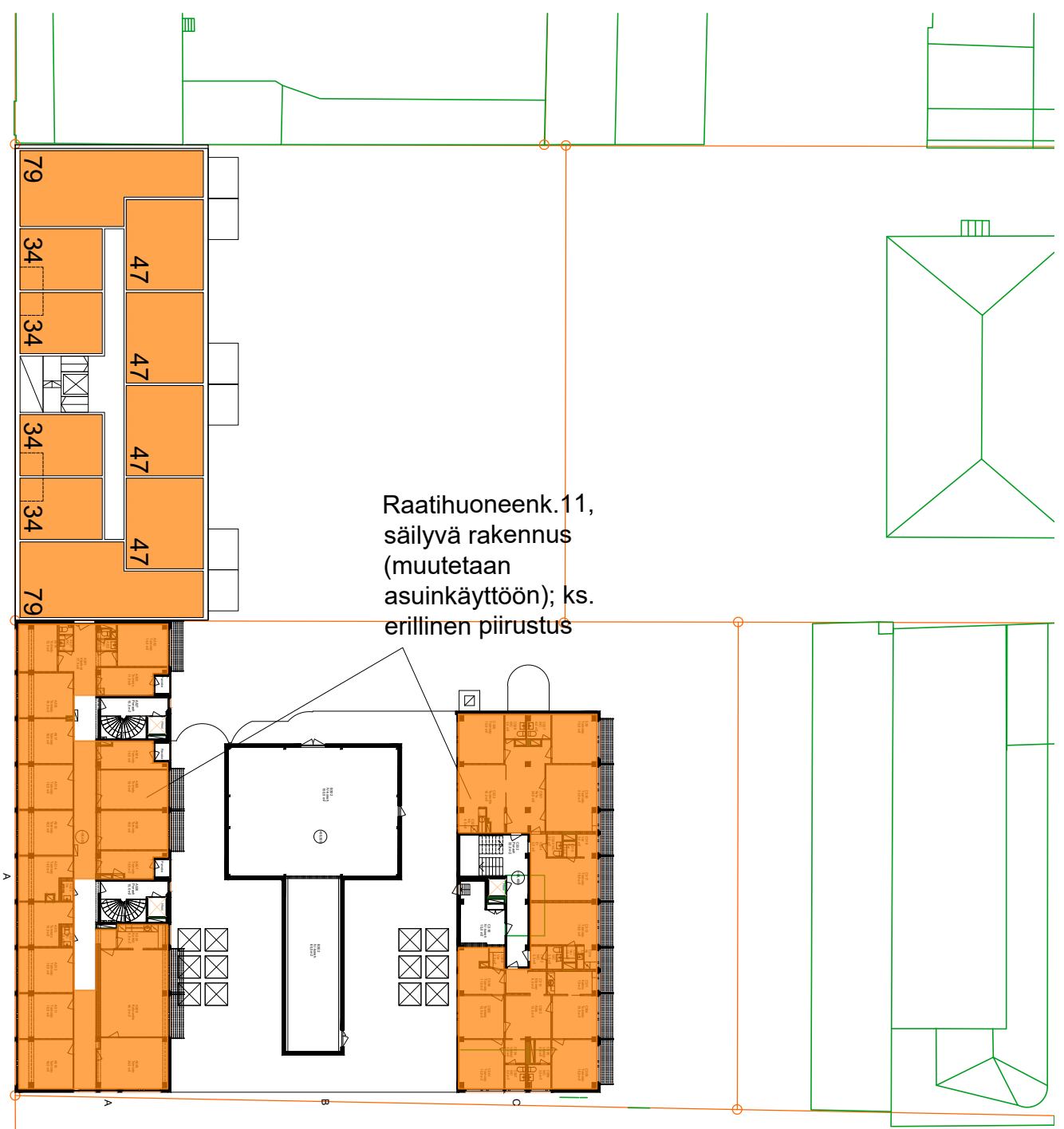
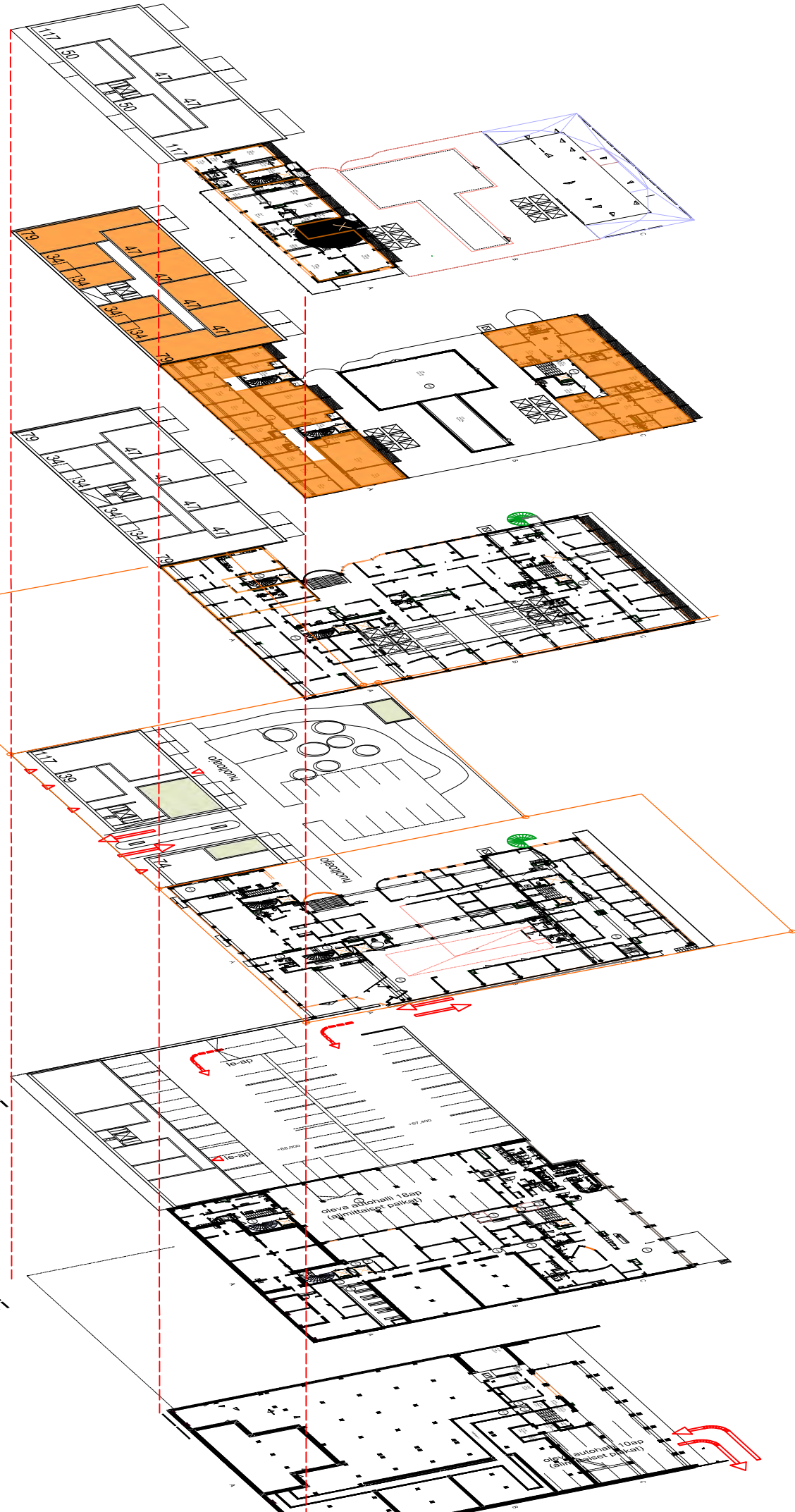
3.-5. kerros

2. kerros

1. kerros

ylempi kellari

alempi kellari



peruskerros

- uudisosa: 1 porrashuone
- 10 asuntoa / porrastasanne
- asuntojen keskipinta-ala n. 48m²
- Raatihuoneenkadun puolella ranskalaiset (tai sisäänvedetyt) parvekkeet
- pihan puolella ulkonevat parvekkeet

- ASUNNOT
- LIIKETILAT
- APUTILAT

6. kerros

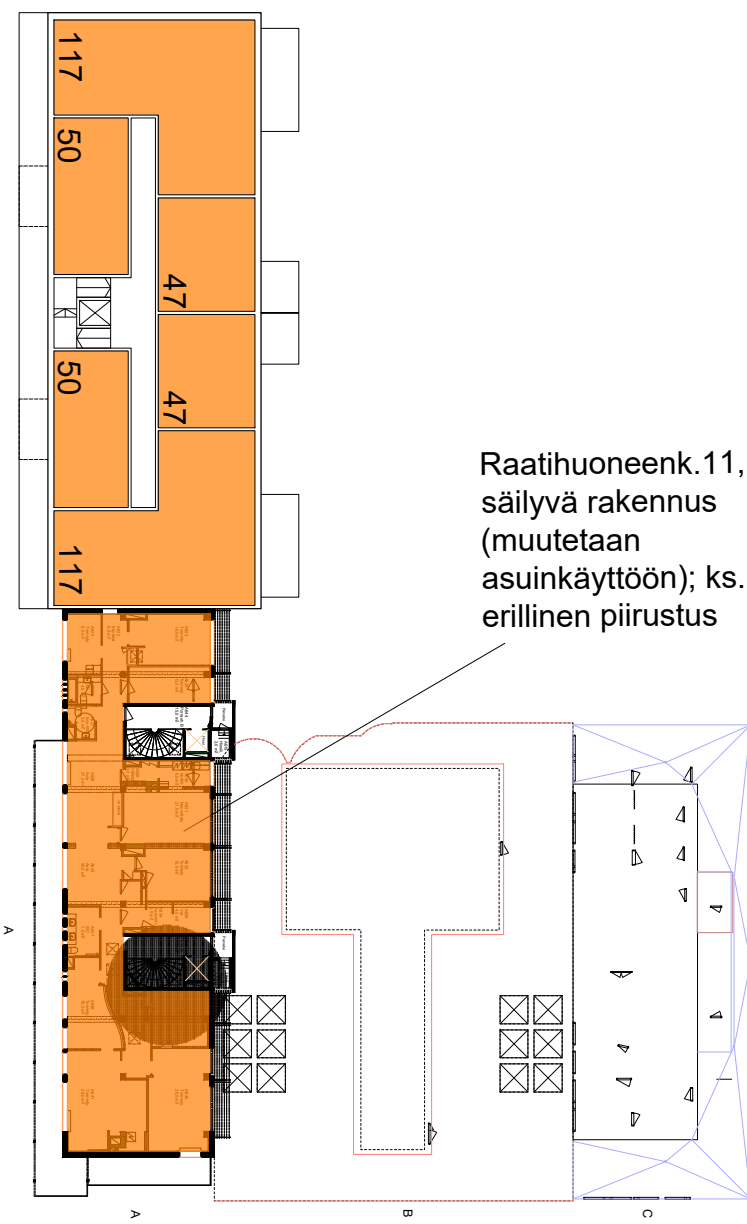
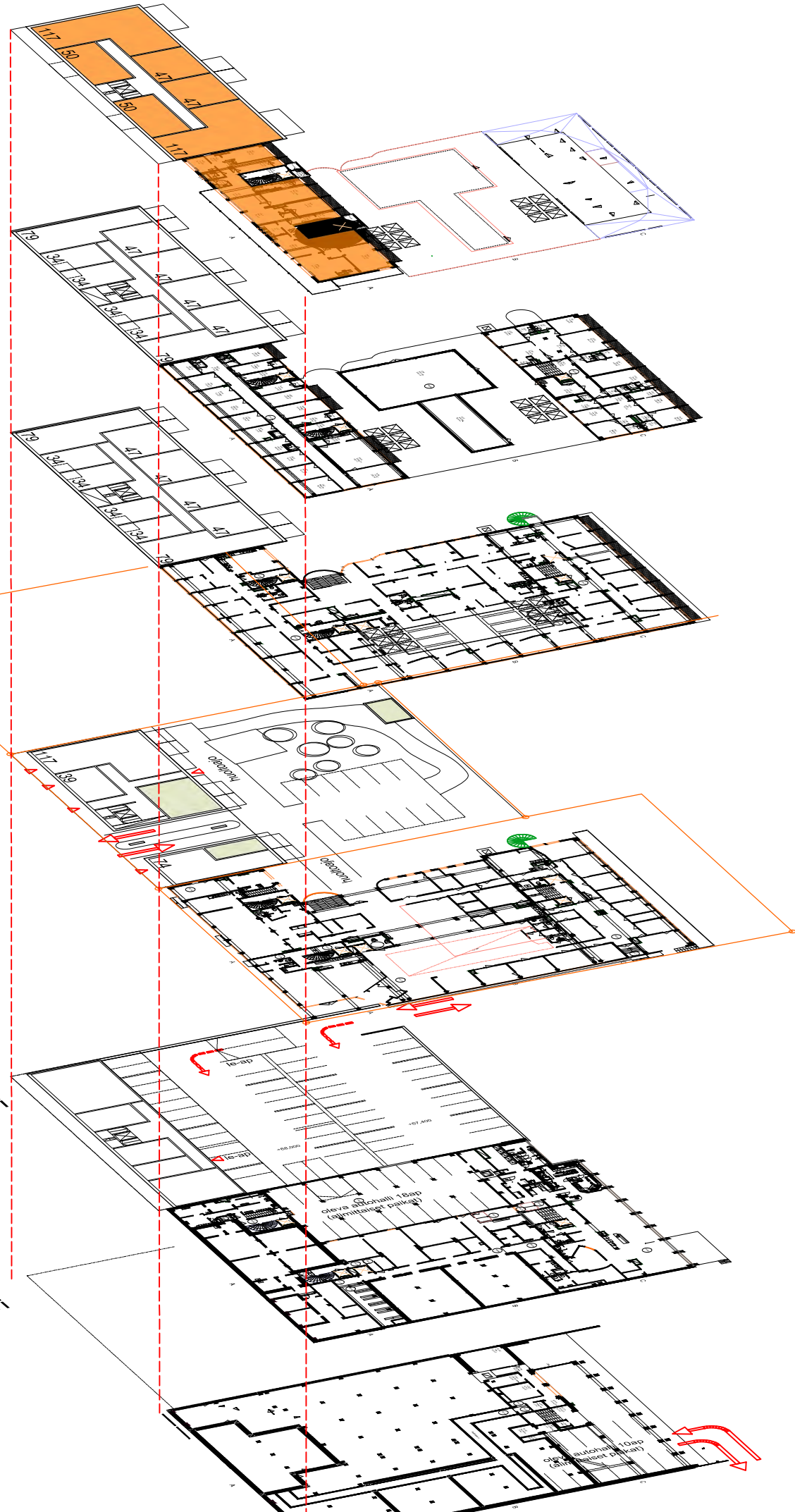
3.-5. kerros

2. kerros

1. kerros

ylempi kellari

alempi kellari

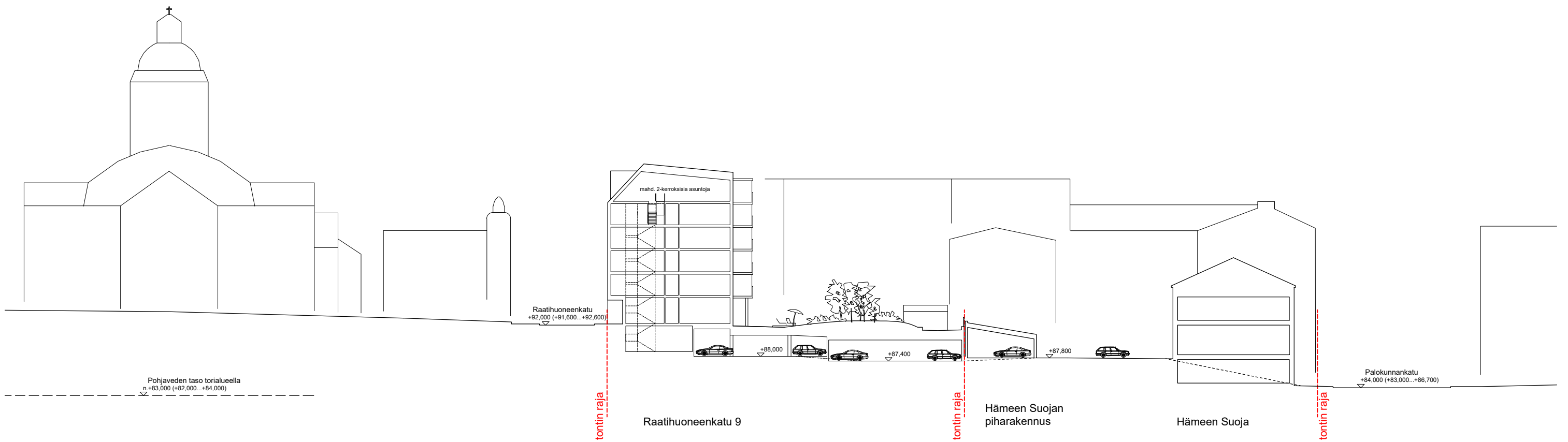


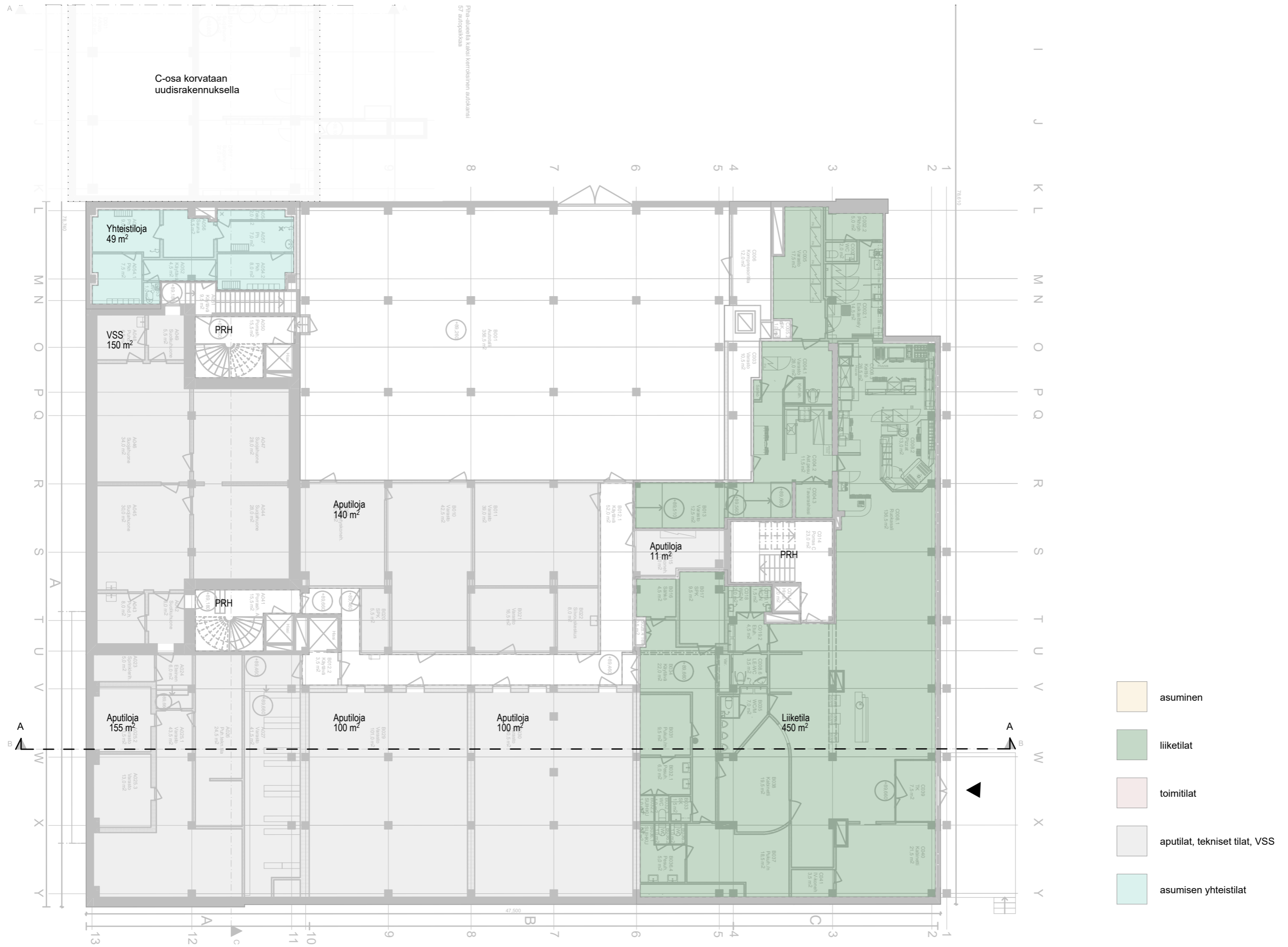
Raatihuoneenk.11,
säilyvä rakennus
(muutetaan
asuinkäyttöön); ks.
erillinen piirustus

kattokerros

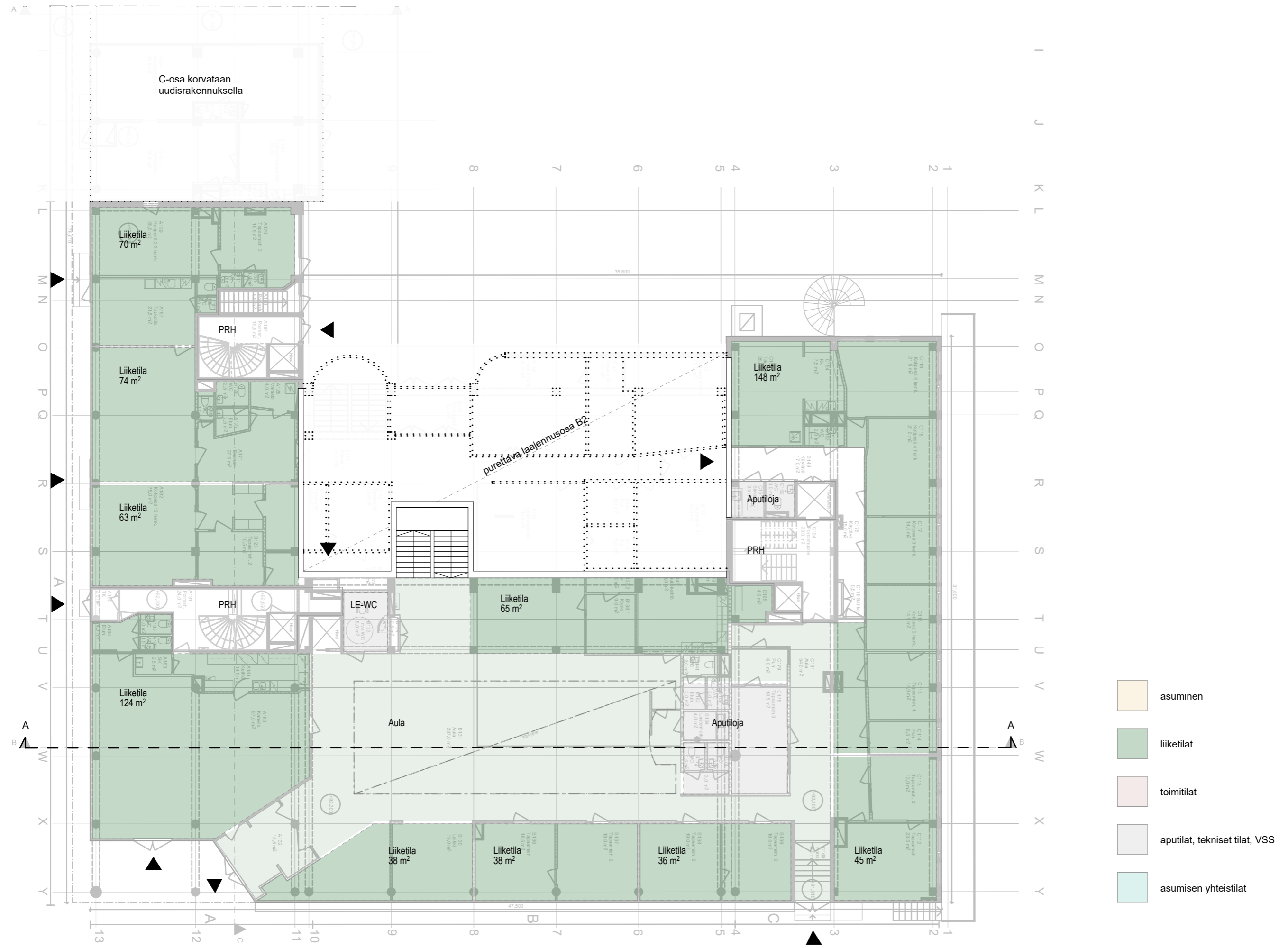
- uudisosa: 1 porrashuone
- 6 asuntoa / porrastasanne
- asuntojen keskipinta-ala n. 71m2
- Raatihuoneenkadun puolella sisäänveto / kattoterassit
- pihan puolella ulkonevat parvekkeet

- ASUNNOT
- LIIKETILAT
- APUTILAT

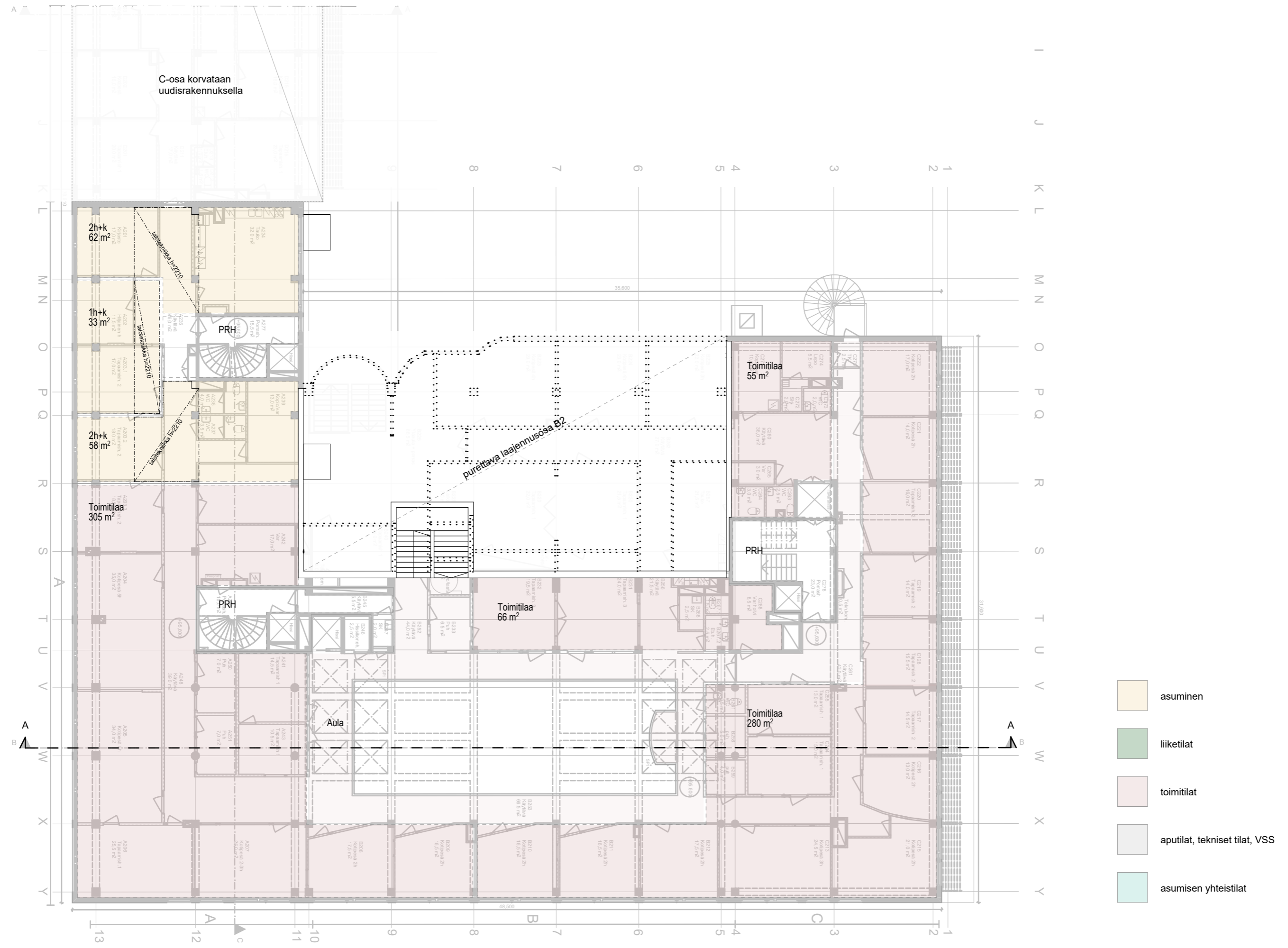




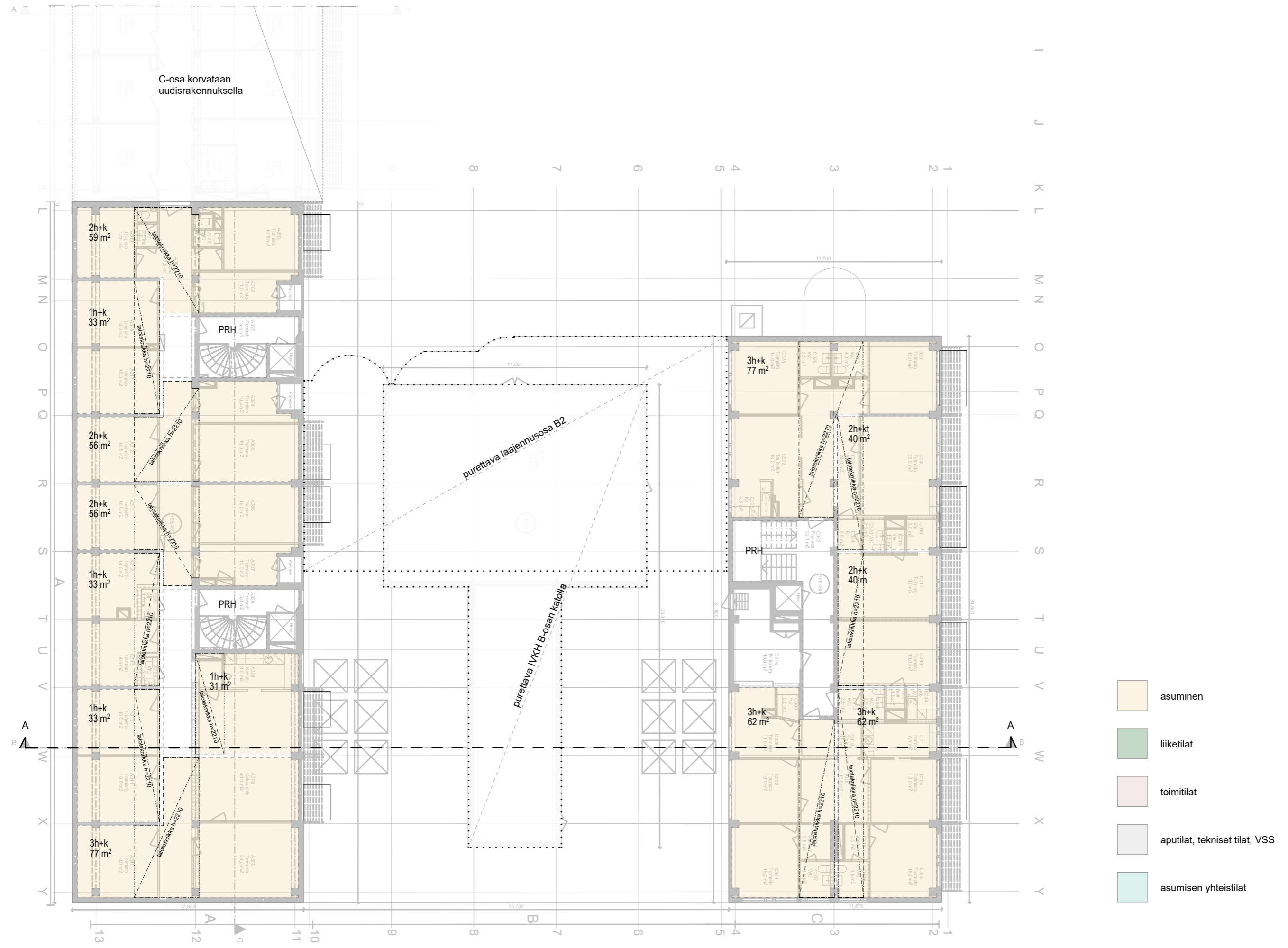
- asuminen
- liiketilat
- toimitilat
- aputilat, tekniset tilat, VSS
- asumisen yhteistilat

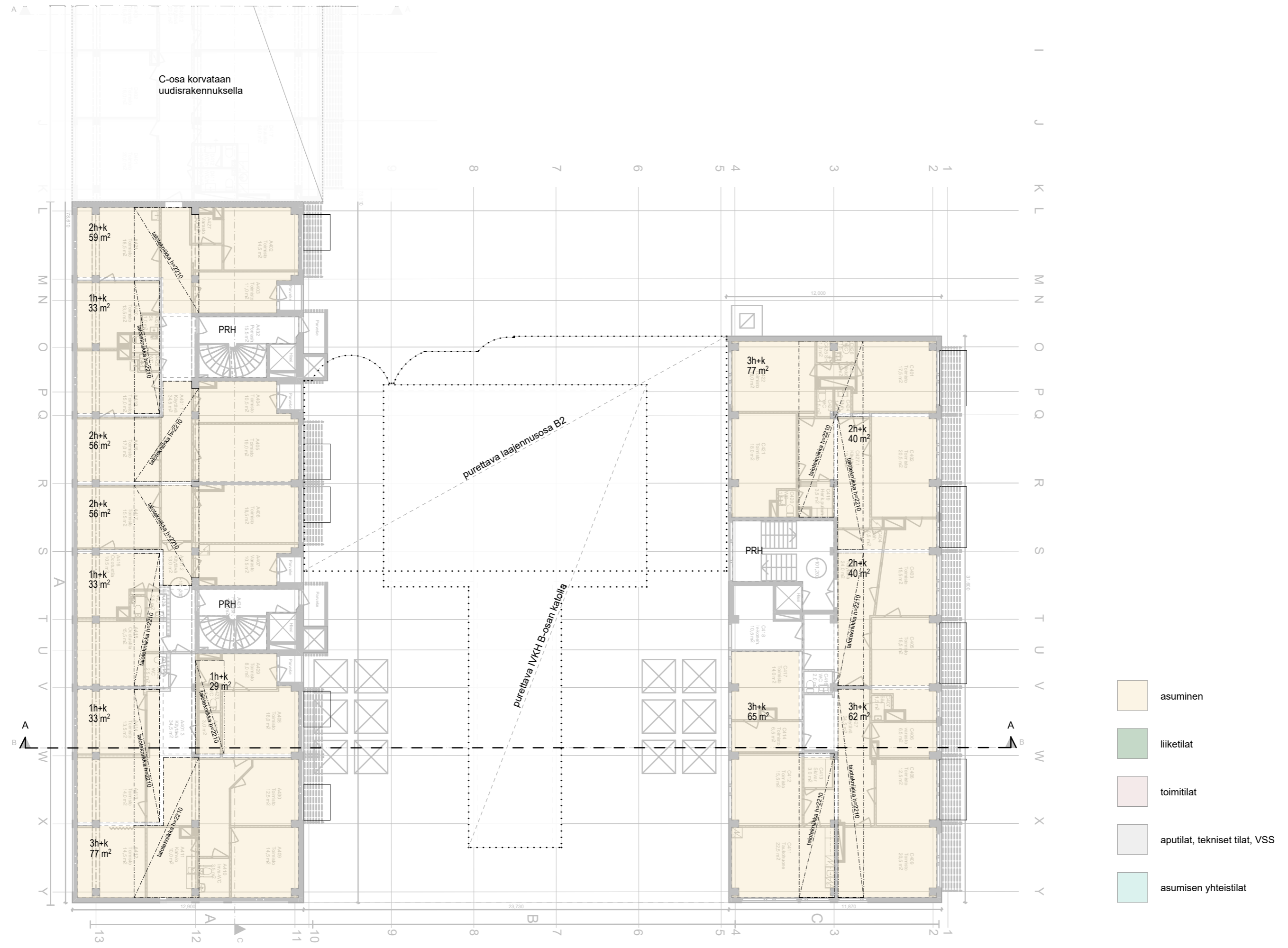


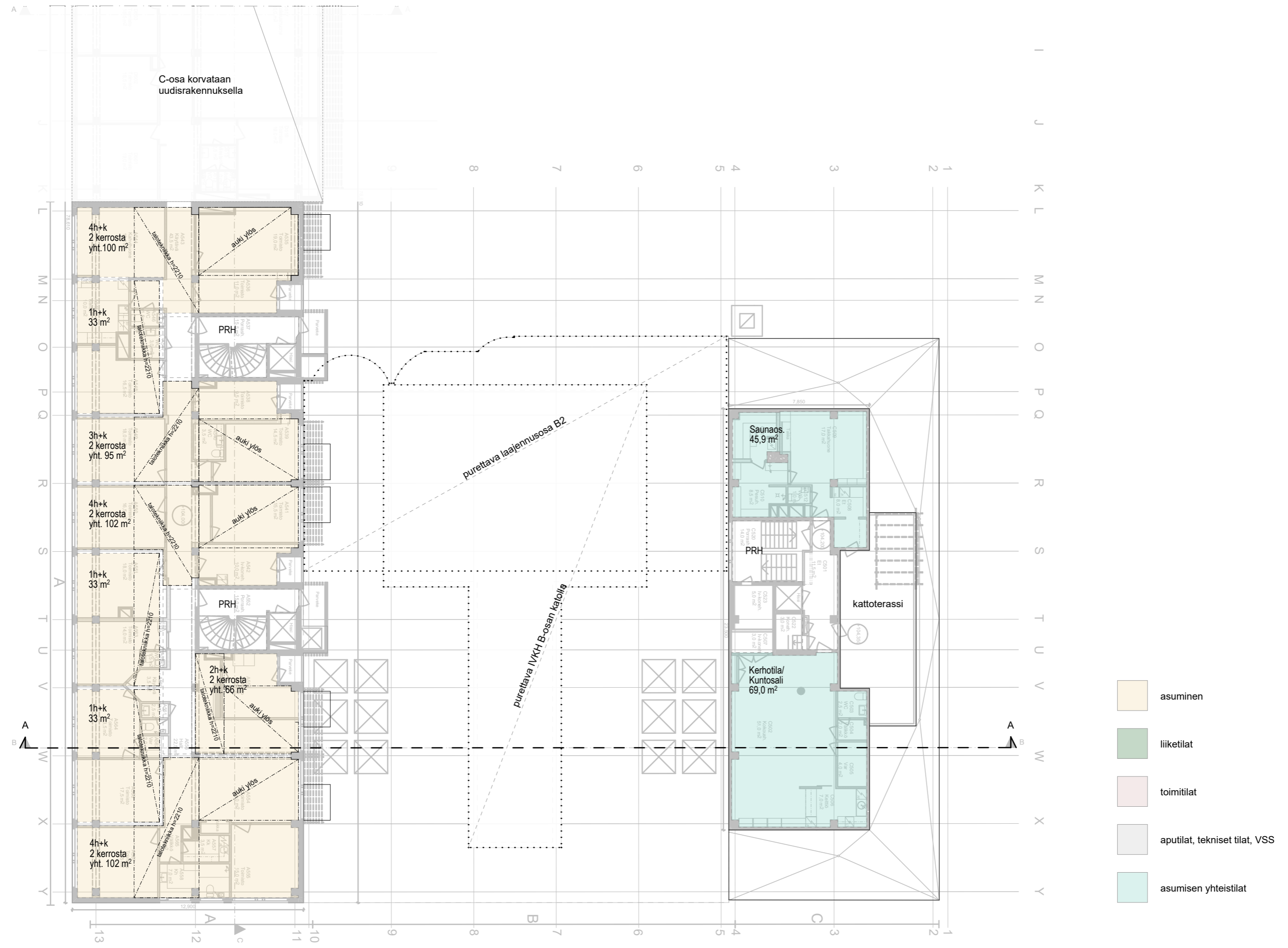
- asuminen
- liiketilat
- toimitilat
- aputilat, tekniset tilat, VSS
- asumisen yhteistilat

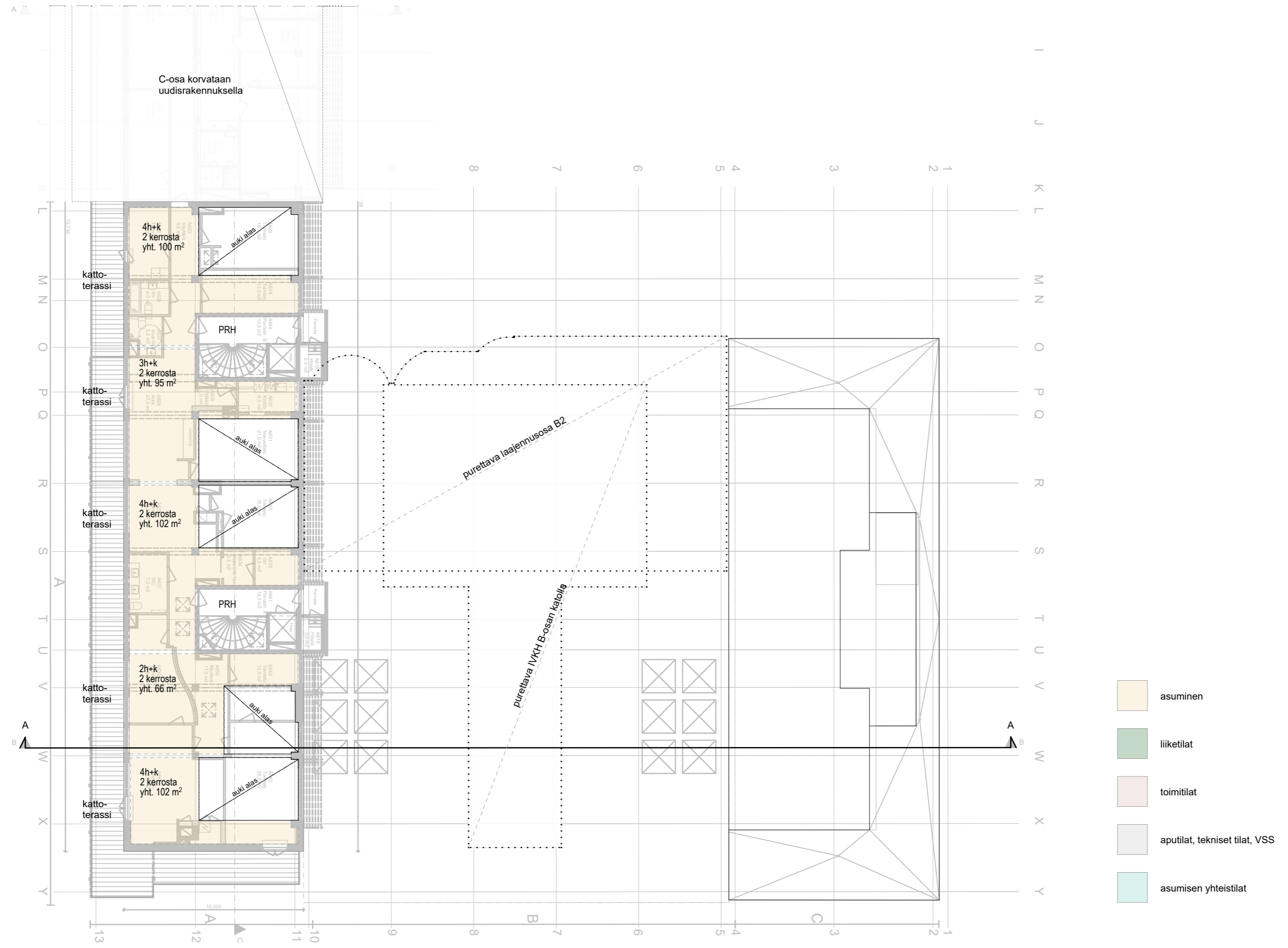


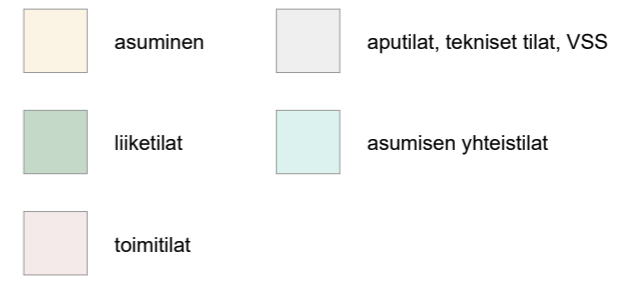
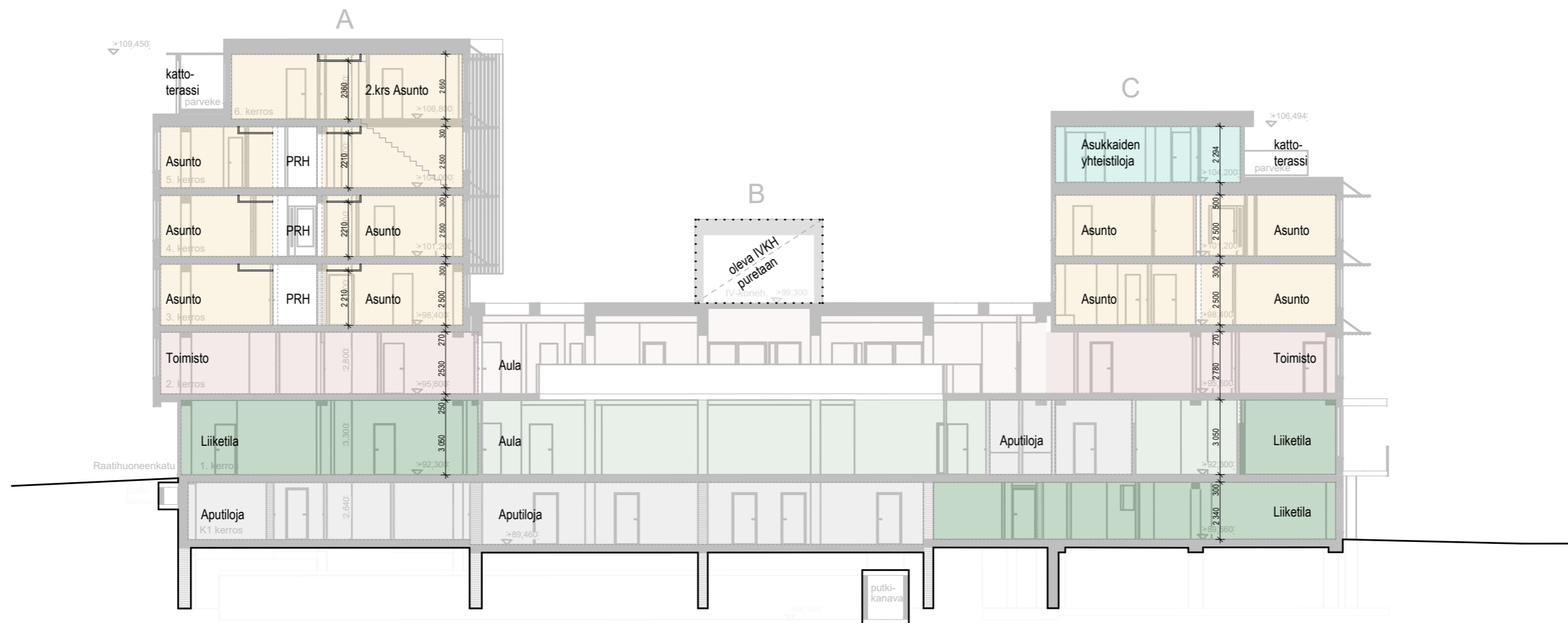
- asuminen
- liiketilat
- toimitilat
- aputilat, tekniset tilat, VSS
- asumisen yhteistilat

























HML Raatihuoneenkadun virastotalot, laajuuslaskelmat

Vaihtoehto 3

Kerrosala:

	Uusi	Oleva	
K.krs*	0	550	
1.krs	440	1270	
2.krs	630	1240	
3.krs	630	880	
4.krs	630	880	
5.krs	630	680	
6.krs	550	270	kaikki yht.
yht.	3510	5770	9280

*) kellarista kerrosalaan laskettu pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat

kerrosalan jako toiminnoin:	Uusi	Oleva	yht.	ap-vaade	ap-normi	pp-vaade	pp-normi
asuminen*	3165	3165	6330	53	1ap/120kem ²	211	1pp/30kem ²
liiketilat	250	1640	1890	27	1ap/70kem ²	63	1pp/30kem ²
toimistot	0	965	965	10	1ap/100kem ²	32	1pp/30kem ²
aputilat²	95	0	95				
yht.	3510	5770	9280	90		306	

*) asunnot, porrashuoneet, yhteistilat

²) asumisen aputilat

Bruttoala:

	Uusi	Oleva
2K.krs		270
K.krs	360	1470
1.krs	440	1270
2.krs	630	1240
3.krs	630	880
4.krs	630	880
5.krs	630	680
6.krs	550	270
yht.	3870	6960

Bruttoala autohallit:

	Uusi	Oleva
2K.krs		260
K.krs	1370	380
1.krs		
2.krs		
3.krs		
4.krs		
5.krs		
6.krs		
yht.	1370	640
		12840 brm ²

HML Raatihuoneenkatu, asuntojen aputilojen laskennallinen tarve, Ve3

TopTen ohjekortin ARK 02 mukaan:

Varastotilat

Asuntoja yht. 83 kpl, joista:	kpl	irt.var., m ²		UVV, m ²		LVV, m ²		PP:t, m ²	
		irt.var/as	yht.	UVV/as.	yht.	LVV/as.	yht.	PP:t/as.	yht.
1-2h+k	61	2,0	122,0	1,5	91,5	0,3	18,3	1,5	91,5
3h+k ja suuremmat	22	3,0	66,0	2,0	44,0	0,5	11,0	2,0	44,0
yht.			188,0		135,5		29,3		135,5
huom!		lisäksi käytävää n.1m ² /asunto -> 83m ²				PP-säilytys voi sijaita myös UVV:ssa			

Kiinteistöhoidon tilat

siivouskomo: 1kpl/rakennus (á 5m² -> yht. 15m²)

talovarasto: á 5m² -> yht. 15m²

Yhteistilat (suositeltavat)

Pesula- ja kuivaustilat 25+30m² / 3-60 asuntoa -> yht. 110m² (kaksi pesula-kuivaustilaa)

Kerhohuone 25m²/talo -> 75m²

Talosauna 1 sauna / 20 saunaton asunto -> 3 saunaa, á 30m²; yht. 90m²)

RT-kortin 93-10965(Asuntosuunnittelu, Talotekniikka) mukaan:

Tekniset tilat

Kerrostalon tekn. laitetila

(LHJ-, SPK- ja teletila) á 35m² -> yht. 105 m² (kolme teknistä laitetilaa)

Väestönsuoja; Vna 5.5.2011/408 ja RT-kortti 92-11173 (S1-luokan teräsbetoniväestönsuoja) mukaan

Väestönsuoja S1

vars. suojatila 2% kerrosalasta n. **190m²** (2 suojaa: oleva sekä uusi väestönsuoja); **rauhanajan käyttö irtaimistovarastoina**

muut tilat

- sulkutelta 2kpl á 2,5m² -> 5m²

- ILV/45 3 kpl / oleva suoja 2 kpl / uusi suoja -> 5kpl, á 1,5m² -> yht. 7,5m²

käymälät 3,5m² / suoja -> yht. 7m²

yht. 19,5m²

KAIKKI YHTEENSÄ (noin / pyöristettynä), m²

huom!

irtaimistovarastot 270 *tästä 190m² VSS-suojatilaa*

ulkoiluvälinevarastot UVV 135 *pääosin polkupyöräsäilytystä*

lastenvaunu- ja apuv. varastot LVV 30

polkupyörävarastot 60 *UVV-tilojen lisäksi*

siivouskomerot 15

talovarastot 15

yhteistilat 140 *n. 50% suositellusta*

tekniset tilat 105

väestönsuojien muut tilat 20

yhteensä 790

lisäksi mahdolliset liiketilojen varastotilat