

Päivitetty 28.10.2024

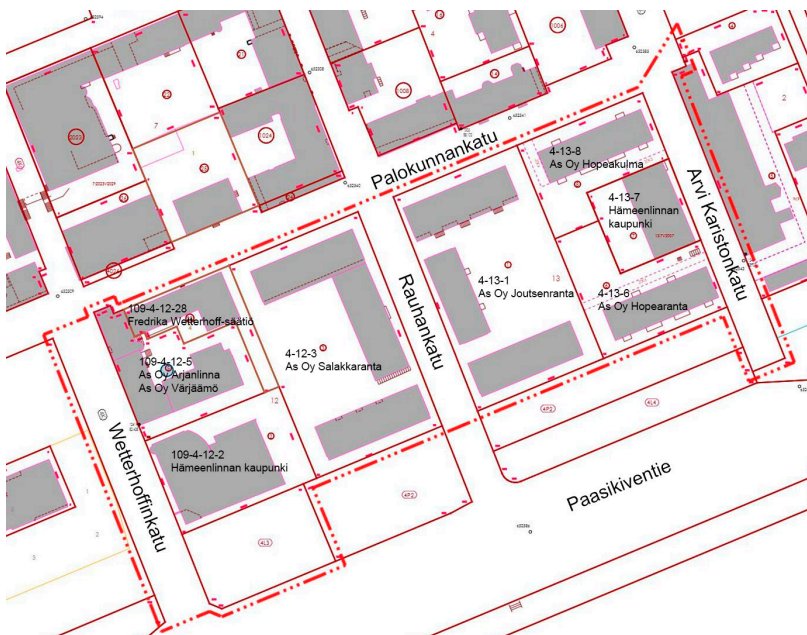
KESKUSTA 4. KAUP.OSA

ASEMAKAAVAN MUUTOS

4. KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 12 JA 13

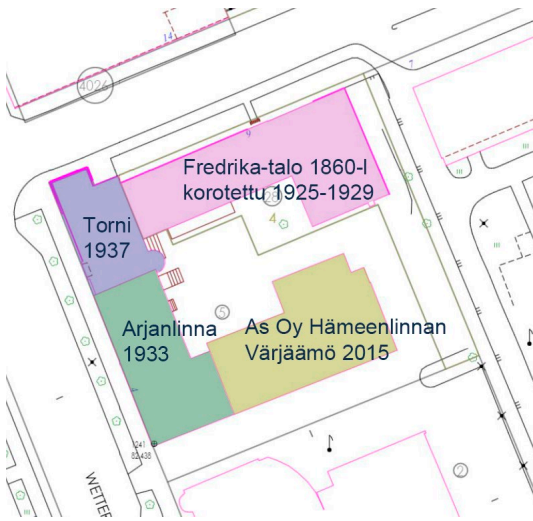
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (oas) kerrotaan, miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.



Kuva 1. Aluerajauskartta.

Suunnittelualue kattaa 4. kaupunginosan korttelit 12 ja 13. Kaavalla muutetaan korttelin 12 tontti 28 (Fredrika-talo) aluevarausmerkintä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), sillä rakennuksen ylimpiin kerroksiin on suunnitteilla asuntoja. Sen lisäksi Palokunnankatu 3, 5 ja 7 edustalla sijaitsevat pysäköintitaskut jalkakäytävineen liitetään osaksi katualuetta ja koko suunnittelualueen kaavamerkinnot päivitetään. Wetterin tontin 4-12-2 viereinen pysäköintialue sisältyy suunnittelualueeseen kaavateknisistä syistä. Kaavamuutoksella korvataan kahdeksan pientä ja vanhentunutta kaavaa.



Kuva 2. Fredrika-talon sijainti nykyisessä Wetterhoffin rakennusryhmässä.

Kuva 3. Katualueeksi muutettavat tontin osat kortteleissa 12 ja 13 osoitteessa Palokunnankatu 3, 5 ja 7, on rajattu punaisella värillä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä koko hankkeen ajan seuraavissa paikoissa:

- verkkosivut www.hameenlinna.fi/kaavoitus > Vireillä olevat kaavat > 2630 4. kaupunginosa, kortteli 12 ja 13
- kaupunkirakennepalvelut, Wetterhoffinkatu 2, 2.krs, 13100 HÄMEENLINNA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa kirjallisen mielipiteen, joka

- lähetetään postiosoitteeseen Kaupunkirakennepalvelut, 13100 HÄMEENLINNA
- tuodaan Palvelupiste Kastelliin palvelupisteen aukioloaikoina Wetterhoffinkatu 2, 13100 HÄMEENLINNA
- sähköpostilla Kaupunkirakenteen asiakaspalveluun: kaupunkirakenne@hameenlinna.fi

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Kaavahankkeesta voi esittää kysymyksiä ja palautetta suunnittelijalle koko hankkeen ajan.

Virallinen palaute kaavahankkeesta annetaan kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen

nähtävilläoloaikoina. Nähtävilläolosta ilmoitetaan osallisille kuulutuksilla Kaupunki uutisissa ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla osoitteessa hameenlinna.fi/ilmoitustaulu. Kaava-alueen kiinteistöjen omistajia sekä naapureita tiedotetaan nähtävilläoloajoista myös kirjeellä.

OSALLISET

Osallisia ovat ne, joiden etuihin tai oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Näitä ovat mm:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
- asiantuntijaviranomaiset

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, virkistykseen, maisemaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

SUUNNITTELUN TAUSTATIETOA - VIREILLETULO

Fredrika Wetterhoff -säätio on jättänyt kaupungille Palokunnankadulla sijaitsevan Fredrika-talon myyntiä koskevan ennakkokantapyynnön ja anomuksen kiinteistöä koskevan asemakaavan muuttamisesta. Kaupungin hallintosäännön 4. luvun 28 §:n mukaan kaupunginhallitus antaa kaupungin ennakkokannan konserniohjeen edellyttämässä asioissa siltä osin kuin asiaa ei ole määrätty kaupunginjohtajan tai talousjohtajan tehtäväksi.

Kaupunginvaltuuston 13.12.2021 päättämän konserniohjeen mukaan konsernijohdon ennakkokanta haetaan mm. silloin kun kyseessä on liiketoiminnan tai sen merkittävän osan myyminen sekä toimintaan nähden merkittävän omaisuuden tai oikeuksien (ml. immateriaalioikeudet) hankkiminen, myyminen, vuokraaminen, luovuttaminen tai panttaaminen. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 16.5.2022 päättänyt osaltaan hyväksyä Fredrika Wetterhoff -säätion esityksen kiinteistön myynnin käynnistämisestä ja lähettää asian edelleen kaupunkirakenteen toimialalle valmisteltavaksi.

Hämeen liiton inventoinnissa kohde on merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Samassa yhteydessä Palokunnankadun varressa kortteleissa 12 ja 13 sijaitsevat pysäköintitaskut liitetään viereiseen katualueeseen ja koko suunnittelualueen kaavamerkinnot päivitetään.

TAUSTATIETOA FREDRIKA-TALOSTA

Vuonna 1885 toimintansa aloittanut Fredrika Wetterhoffin työkoulu siirtyi silloisen Panimokadun varteen rantatontille 1893. Koulun vanhin tiilirakenteinen osa oli 1860-luvulla ilmeisesti asuinrakennus. Talo korjattiin työkoululle sopivaksi; yläkertaan tehtiin avarat kutomosalit, johtajattaren asunto sekä oppilasasuntoja. Alakertaan valmistuivat luentosali, oppilashuoneita, värjäystilat, puusepänerastas ja myymälä. Rakennuksen keskiosaa korotettiin vuonna 1925 yhdellä kerroksella. Värjäämö on rakennettu pihan puolelle vuonna 1927. Vuonna 1929 Palokunnankadun puoleinen osa, korotettiin kolmikerroksiseksi. Torin puoleinen asuntolasiipi Arjanlinna on vuodelta 1933. Kadun kulmassa sijaitseva viisikerroksinen tiilirakennus ”Torni” on vuodelta 1937. Sisäpihan

puolella oli lisäksi ”Maijala” vuodelta 1962, joka purettiin 2013. Vuonna 1991 Wetterhoffista tuli osa Hämeen ammattikorkeakoulu (HAMK). Sitä varten rakennettiin samaan kortteliin muotoilun koulutusta varten moderni uudisrakennus (Wetteri). Wetterhoffin vanhat rakennukset siirtyivät Fredrika Wetterhoff-säätiön hallintaan. Muotoilun koulutus siirrettiin HAMKin kampukselle Visamäkeen 2008. Nykyään uudisrakennuksessa on muun muassa Hämeenlinnan kaupungin tiloja ja toimistoja.



Kuva 4. Fredrika-talon ensimmäinen vaihe (”Työkoulu Palokunnankadulla”).

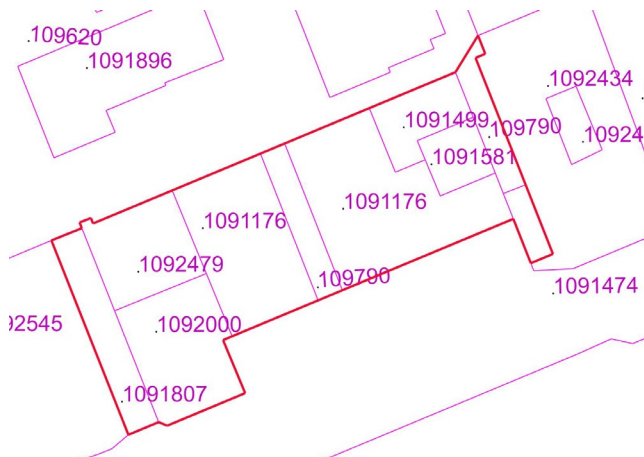
Kuva 5. Fredrika-talo Vanajaveden suunnasta (”Hanna-opisto rannasta”).



Kuva 6. Vanhan osan nykyinen 3-kerroksinen fasadi. Kuva 7. Ilmakuva suunnittelualueesta.

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa 8 eri kaavaa.

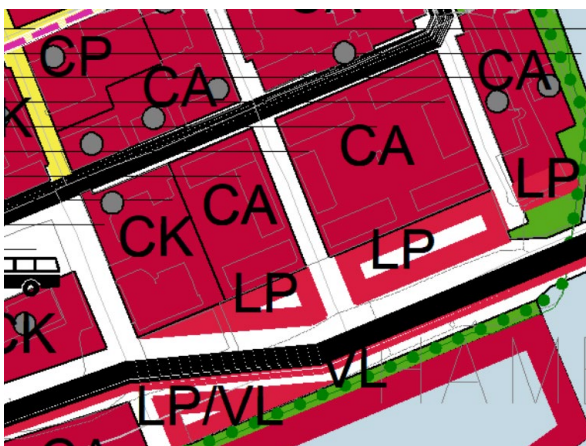


Kuva 8. Kaavaindeksi suunnittelualueesta. Kuva 9. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Viimeinen Wetterhoffin kiinteistöjä koskeva kaavamuutos on vahvistunut 25.10.2012. Siinä Fredrika-talo on erotettu omalle tontilleen ja sillä on aluevarausmerkintä K (Liike- ja toimistorakennusten korttelialue). Kerrosluku on III ja rakennusoikeutta 1900 k-m². Fredrika-talolla on suojelumerkintä sr-4 (Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt on tehtävä niin, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy). Tontille on lisäksi osoitettu pysäköintiä (p).

Suunnittelualueen voimassa olevassa asemakaavassa esiintyvät lisäksi merkinnät AL (Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue), AL-6 (Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myös näyttely- ja kokoontumistiloja ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja, jotka soveltuvat sijoitettavaksi asumisen yhteyteen), ALK (Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue), YO (Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) sekä LP (Yleinen pysäköintialue).

Kantakaupungin yleiskaavassa 2035 Fredrika-talon tontti on merkitty liike- ja toimistopainotteiseksi keskustatoimintojen alueeksi (CK) ja asumispainotteiseksi keskustatoimintojen alueeksi (CA). Lisäksi Wetterhoffin rakennukset on merkitty Suojeltavaksi rakennusryhmäksi (harmaa ympyrä). Lisäksi Palokunnankadun varsi on merkitty Arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (vaakaviivoitus). Alueen suunnittelun lähtökohdaksi on otettava kulttuurihistoriallisesti merkittävä ympäristö, jonka arvot säilytetään. Asemakaavoitettavilla alueilla suojelu ratkaistaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen ja muut suoritettavat toimenpiteet on sopeutettava rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, taajamakuvalleisiin, kulttuurihistoriallisiin ja/tai maisemallisiin arvoihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten sijoitteluun, mittakaavaan, mittasuhteisiin ja materiaalivalintoihin. Maakuntakaavassa 2040 alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C).



Kuva 10. Ote Kantakaupungin yleiskaavasta 2035.



Kuva 11. Ote maakuntakaavasta 2040.

SELVITYKSET:

- Kyliä ja kortteleita Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvitys. Putkonen, L. & Ivars, M. 2003.
- Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt. Hämeen liitto 2020.
- Wetterhoff. Rakennushistoriallinen selvitys. BST Arkkitehdit 26.5.2011. Täydennetty sisätilojen osalta 2024.

MUUT LÄHTEET

- <https://wetterhoff.muistele.fi/wetterhoff-esittely/>
- <https://www.wetterhoff.fi/img/file.php?id=1042> (19.6.2023)
- https://fi.wikipedia.org/wiki/Wetterhoffin_kotiteollisuusopisto (19.6.2023)

LISÄTIETOJA SUUNNITTELIJOILTA

Kaupunkirakennepalvelut

Tuula Leppämäki, arkkitehti, tuula.leppamaki@hameenlinna.fi p. 040 7592206

Hannes Häkkinen, kaavoituspäällikkö, hannes.hakkinen@hameenlinna.fi p. 040 7076158

Jari Mettälä, maankäytön suunnittelujohtaja, jari.mettala@hameenlinna.fi p. 050 4544929

Kaupunkirakenteen palvelupiste mypalvelupiste@hameenlinna.fi p. 03 6212310

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN

VIREILLETULO	<ul style="list-style-type: none"> - Kaavoitus on tullut vireille vuoden 2022 kaavoituskatsauksen yhteydessä
OAS	<ul style="list-style-type: none"> - OAS saatavilla 22.6.2023 alkaen koko suunnittelun ajan - nähtävillä olosta ilmoitetaan verkkosivulla - mahdollisuus esittää mielipiteitä
LUONNOS	<ul style="list-style-type: none"> - Kaavaluonnos käsitellään kaupunkirakennelautakunnassa loppuvuodesta 2024 - Järjestetään valmisteluvaiheen kuuleminen, mistä ilmoitetaan verkkosivuilla www.hameenlinna.fi/kaavoitus, kuulutuksella Kaupunkiuutisissa sekä kirjeitse osallisille. Viranomaisilta pyydetään lausunnot. - Kaavan valmistelun aikana saatuihin mielipiteisiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy kaavan verkkosivulta www.hameenlinna.fi/kaavoitus - Mahdollisuus antaa mielipide
EHDOTUS	<ul style="list-style-type: none"> - Kaavaehdotus esitellään kaupunkirakennelautakunnalle arviolta keväällä 2025 - Luonnoksesta saatuihin mielipiteisiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy kaavan verkkosivulta www.hameenlinna.fi/kaavoitus - Lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa. - Kaavaehdotus pidetään nähtävillä 30 päivää. Julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hameenlinna.fi/kaavoitus, kuulutuksella Kaupunkiuutisissa sekä kirjeitse osallisille - Viranomaisilta pyydetään lausunnot - Mahdollisuus tehdä muistutus
HYVÄKSYMINEN	<ul style="list-style-type: none"> - Kaavamuuotos tuodaan hyväksymiskäsittelyyn arviolta loppukevästä 2025 - Ehdotuksesta saatuihin muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy kaavan verkkosivulta www.hameenlinna.fi/kaavoitus - Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen - Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan - Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävillä olon aikana - Valitusaika 30 vrk kaupunginvaltuuston päätöksen julkipäntästä - Kaava tulee voimaan kuulutuksella