

## ASEMAKAAVAN SELOSTUS

### 4. kaupunginosan kortteleita 12 ja 13 koskeva asemakaavan muutos



KAAVANRO:  
2630

Asemakaavan muutos: 2630

SISÄLLYS:

---

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>2</b>
1.1 TUNNISTETIEDOT .....	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI .....	3
1.3 KAAVAN TARKOITUS .....	3
1.4 LIITTEET .....	4
1.5 MUUT KAAVAN LAADINTAAN LIITTYVÄT AINEISTOT .....	4
<b>2 TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>4</b>
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....	4
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>4</b>
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA .....	4
3.2 SUUNNITTELUKILAILANNE .....	11
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>16</b>
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE, KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....	16
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....	16
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>17</b>
5.1 KAAVAN RAKENNE .....	17
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN .....	19
5.3 ALUEVARAUKSET .....	19
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET .....	20
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT .....	21
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>21</b>

# ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 21. PÄIVÄNÄ TAMMIKUUTA 2025 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 TUNNISTETIEDOT

**Kaavan nimi: 4. kaupunginosan korttelit 12 ja 13**

Asemakaavan muutos, kaava nro 2630

**Kaava-alueen määrittely:**

Asemakaavan muutos koskee Hämeenlinnan 4. kaupunginosan kortteleita 12 ja 13 sekä niihin liittyviä katualueita.

**Kaavan laatija:**

Arkkitehti Tuula Leppämäki

**Yhteystiedot:**

Hämeenlinnan kaupunki

Kaupunkirakennepalvelut/kaavoitus

PL 31

13100 Hämeenlinna

**Vireilletulopvm.:**

Kaavoituskatsaus 2022

**Kaupunkirakennelautakunta:** 21.1.2024 luonnos

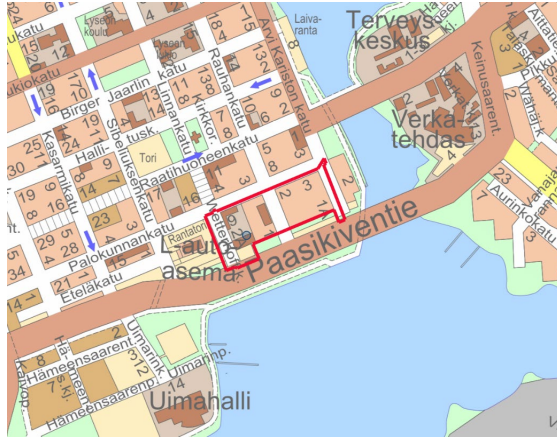
**Kaupunkirakennelautakunta:** \_\_.\_\_.202\_\_

**Kaupunginhallitus:** \_\_.\_\_.202\_\_

**Kaupunginvaltuusto:** \_\_.\_\_.202\_\_

## 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

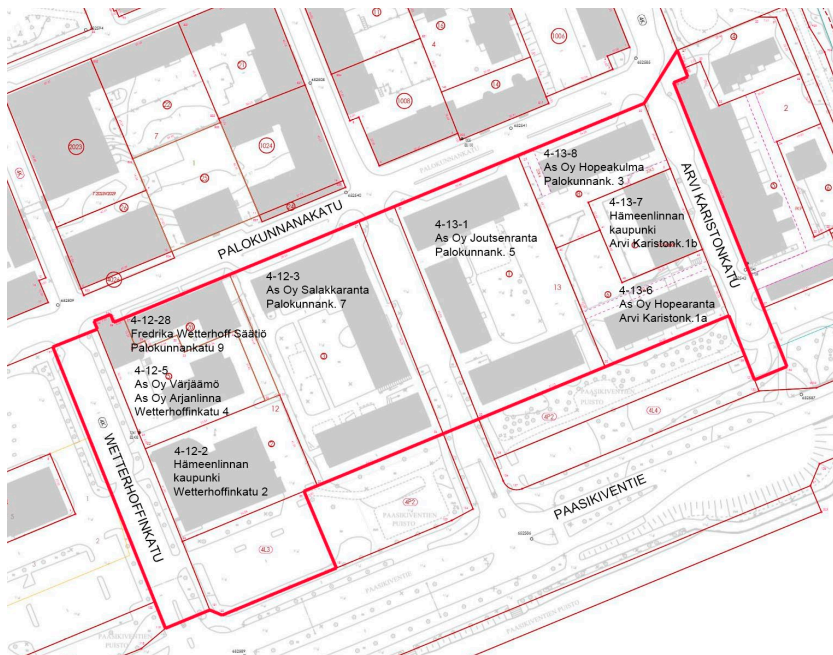
Kaava-alue sijaitsee Hämeenlinnan keskustassa, Palokunnankadun, Wetterhoffinkadun, Paasikivenpuiston ja Arvi Karistonkadun välisellä alueella.



Kuva 1. Sijaintikartta.

## 1.3 KAAVAN TARKOITUS

Kaavalla muutetaan Fredrika-talon tontti asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Wetterin tontti muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi ja sen viereinen yleinen pysäköintialue muutetaan Wetteriä palvelevaksi pysäköintialueeksi. Lisäksi Palokunnankatu 3, 5 ja 7 edustalla sijaitsevat pysäköintitaskut jalkakäytävineen liitetään osaksi katualuetta ja koko suunnittelualueen kaavamerkinnyt päivitetään. Kaavamuutoksella korvataan kokonaan tai osittain kahdeksan pientä ja vanhentunutta kaavaa.



Kuva 2. Aluerajauskartta

---

## 1.4 LIITTEET

1. Tilastolomake
2. Kaavaluonnos

## 1.5 MUUT KAAVAN LAADINTAAN LIITTYVÄT AINEISTOT

1. Rakennushistoriaselvitys, BST-Arkkitehdit Oy 2011
2. Rakennushistoriaselvityksen liite sisätilojen osalta, BST-Arkkitehdit Oy 2024
3. Tie- ja raideliikenteen meluselvitys, Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaava 2035, Promethor 2017

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Fredrika Wetterhoff -säätio on 7.4.2022 jättänyt kaupungille Palokunnankadulla sijaitsevan Fredrika-talon myyntiä koskevan ennakkokantapyynnön ja anomuksen kiinteistöä koskevan asemakaavan muuttamisesta. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 16.5.2022 päättänyt osaltaan hyväksyä Fredrika Wetterhoff -säätion esityksen kiinteistön myynnin käynnistämisestä ja lähettänyt asian edelleen kaupunkirakenteen toimialalle valmisteltavaksi.

Samassa yhteydessä korttelien 4-12 ja 4-13 Palokunnankadun varressa sijaitsevat, tontteihin kuuluvat pysäköintitaskut liitetään viereiseen katualueeseen. Toimenpide on ollut vireillä vuodesta 2014. Samalla koko suunnittelualueen kaavamerkinnot päivitetään. Uudella kaavalla voidaan korvata kokonaan tai osittain 8 vanhaa asemakaavaa.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa ruutukaava-alueella, missä rakennuskanta on vaihtelevaa. Palokunnankadulla on säilynyt jonkin verran vanhoja rakennuksia, mutta suurin osa on korvattu 1970-80-lukujen kerrostaloilla, joiden katutasossa on liiketilaa ja ylemmissä kerroksissa asumista.

Keskustan alueella on runsaasti työpaikkoja ja palveluita. Hämeenlinnan kaupungintalo Wetteri sijaitsee samassa korttelissa ja linja-autoasema viereisessä. Lähin elintarvikekauppa on 0,5 km päässä, kaupan suuryksikkö 0,7 km:n etäisyydellä ja

uimahalliin on 0,4 km. Lähimpään päiväkotiin on matkaa 0,9 km, alakoulu on Myllymäessä (1,5 km), yläkoulu Verkatehtaalla (0,8 km) ja lukio Kaurialassa (1,3 km).

Suunnittelualue sijaitsee linja-autoaseman vieressä hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

## **Rakennettu ympäristö**

### Wetterhoff

(Palokunnankatu 9 ja Wetterhoffinkatu 4)

Vuonna 1885 toimintansa aloittanut Fredrika Wetterhoffin työkoulu siirtyi silloisen Panimokadun (nykyisen Palokunnankadun) varteen rantatontille 1893. Koulun vanhin tiilirakenteinen osa oli asuinrakennus ilmeisesti jo 1860-luvulta, jolloin tontti oli kunnallisneuvos J.F. Lönnholtzin omistuksessa. Talo korjattiin työkoululle sopivaksi; yläkertaan tehtiin avarat kutomosalit, johtajattaren asunto sekä oppilasasuntoja. Alakertaan valmistuivat luentosali, oppilashuoneita, värjäystilat, puusepänverstas ja myymälä. Vuodelta 1878 on säilynyt ulkoasun muutospiirustus. Rakennuksen keskiosaa korotettiin vuonna 1925 yhdellä kerroksella arkkitehti Lambert Petterssonin suunnitelman mukaan. Värjäämö on rakennettu pihan puolelle vuonna 1927. Vuonna 1929 Palokunnankadun puoleinen osa, korotettiin kolmikerroksiseksi rakennusmestari Onni A. Purasen johdolla. Torin puoleinen asuntolasiipi Arjanlinna on vuodelta 1933 ja se on rakennusmestari Vihtori Longan käsialaa. Samoilta ajoilta on kaupunginpuutarhuri Veli Sorman pihasuunnitelma. Kadun kulmassa sijaitseva viisikerroksinen tiilirakennus ”Torni” on vuodelta 1937, suunnittelijana arkkitehti Harry W. Schreck. Mika Ernon suunnittelema lisäsiipi ”Majjala” sisäpihan puolella oli vuodelta 1962. Vuonna 1991 Wetterhoffista tuli osa Hämeen ammattikorkeakoulua (HAMK). Sitä varten rakennettiin samaan kortteliin muotoilun koulutusta varten Esko Kahrin suunnittelema 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 3. Fredrika-talon ensimmäinen vaihe ("Työkoulu Palokunnankadulla").

Kuva 4. Fredrika-talo Vanajaveden suunnasta ("Hanna-opisto rannasta").



Kuva 5. "Hanna-opiston pääty".

Kuva 6. Rakennukset pihalta päin. Siellä on sijainnut kasvimaata.

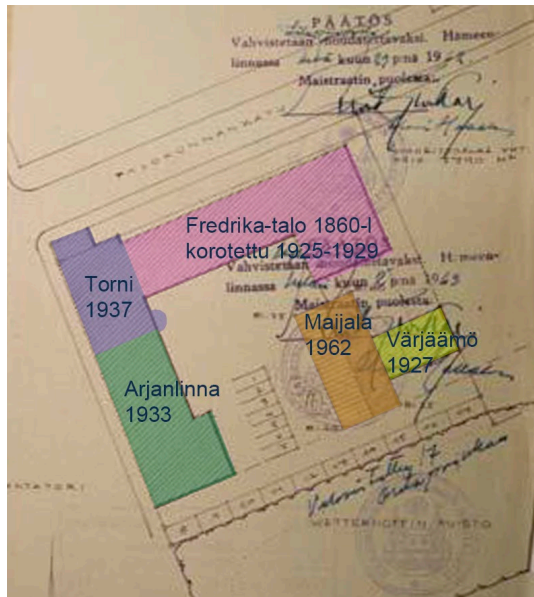


Kuva 7. Wetterhoffin rakennuksia Hämeensaaren suunnasta 1930-luvulla, kun Arjanlinna on rakennettu.



Kuva 8. Wetterhoffin rakennukset 1930-luvun lopulla, jolloin Arjanlinna ja Värjäämö sijaitsivat vielä veden äärellä.

Kuva 9. Vanhan osan nykyinen 3-kerroksinen fasadi.



Kuva 10. Vuoden 1962 asemapiirroksessa näkyvät kaikki Wetterhoffin silloiset rakennukset.

Kuva 11. Ilmakuva Wetterhoffin korttelista ennen Värjäämön ja Majjalan purkamista.

### Palokunnankatu 3, 5 ja 7

Palokunnankatu 3 (109-4-13-8), As Oy Hämeenlinnan Hopeakulma. 6-kerroksinen asuinkerrostalo on rakennettu 1981. Käyttötarkoituksmerkintä AL, rakennusoikeus 3900 k-m<sup>2</sup>, käytetty kerrosala 3900 k-m<sup>2</sup>.

Palokunnankatu 5 (109-4-13-1), As Oy Joutsenranta. Kolme asuin- ja liikerakennusta on rakennettu vuosina 1978-1981. Käyttötarkoituksmerkintä ALK, kerroksia 3-6.

Rakennusoikeus 9300 k-m<sup>2</sup>, käytetty kerrosala 7044 k- k-m<sup>2</sup>.



Kuva 12. Palokunnankatu 3.



Kuva 13. Palokunnankatu 5.

Palokunnankatu 7 (109-4-12-3), As Oy Salakkaranta. Kolme kerrostaloa on rakennettu vuonna 1974. Käyttötarkoituksmerkintä ALK, kerroksia 1-6. Rakennusoikeus 9300 k-m<sup>2</sup>, kerrosalaa käytetty 9300 k-m<sup>2</sup>.





Kuva 14. Palokunnankatu 7.



Kuva 15. Arvi Karistonkatu 1a ja takana 1b.

Arvi Karistonkatu 1a (109-4-13-6), As Oy Hopearanta. Asuinkerrostalo on rakennettu 1979, käyttötarkoitusmerkintä ALK, kerroksia 6. Rakennusoikeus 3900 k-m<sup>2</sup>, kerrosalaa käytetty 3900 k-m<sup>2</sup>.

Arvi Karistonkatu 1b (109-4-13-7), omistaa Hämeenlinnan kaupunki. Toimistorakennus on rakennettu 1981, käyttötarkoitusmerkintä AL, kerroksia 1/3 III. Rakennusoikeus 2220 k-m<sup>2</sup>, kerrosalaa käytetty 2000 k-m<sup>2</sup>.

Wetterhoffinkatu 2 (109-4-12-2), Hämeenlinnan kaupungin omistama, kaupungintalona toimiva rakennus. Alun perin oppilaitokseksi suunniteltu rakennus vuodelta 1991, käyttötarkoitus YO (Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue), kerroksia II-VI, rakennusoikeus 6500 k-m<sup>2</sup>, kerrosalaa käytetty 6087 k-m<sup>2</sup>.



Kuva 16. Kaupungintalo Wetteri.



Kuva 17. Ortokuva suunnittelualueesta.

### Liikenne

Suunnittelualue rajautuu linja-autoasemaan ja aluetta sivuava Palokunnankatu on joukkoliikennekatu, jonka kautta kulkevat useat kaupungin bussireitit. Eteläpuolella kulkee kokoojakatuluokkainen Paasikiventie, mutta väliin jää puustoinen virkistysalue- ja

pysäköintialuevyöhyke. Poikittaiset kadut, Rauhankatu ja Arvi Karistonkatu ovat suunnittelualueen kohdalla luokaltaan asuntokatuja.

#### Pysäköinti







Suunnittelualueella on voimassa eri ikäisiä ja toisistaan poikkeavia kaavamääräyksiä pysäköintiin liittyen. Sen lisäksi osa asunto-osakeyhtiöistä on tehnyt erillisiä sopimuksia kaupungin kanssa ja keskenään pysäköinnin järjestämisestä tonteilla ja katualueilla.

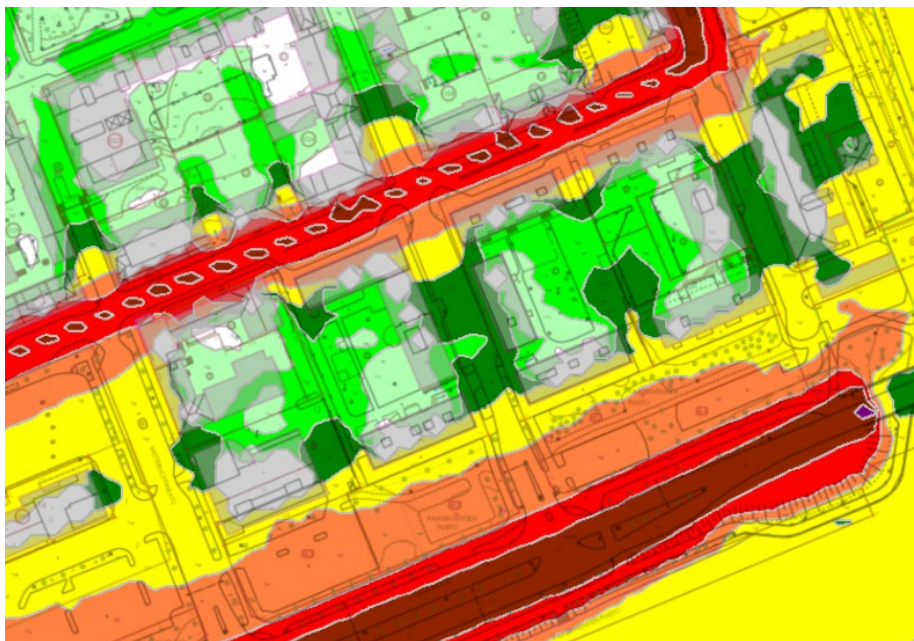
#### Tekninen huolto

Suunnittelualue on valmiiksi rakennettu ja kiinteistöt on liitetty kaupungin infraan.

#### Ympäristöhäiriöt

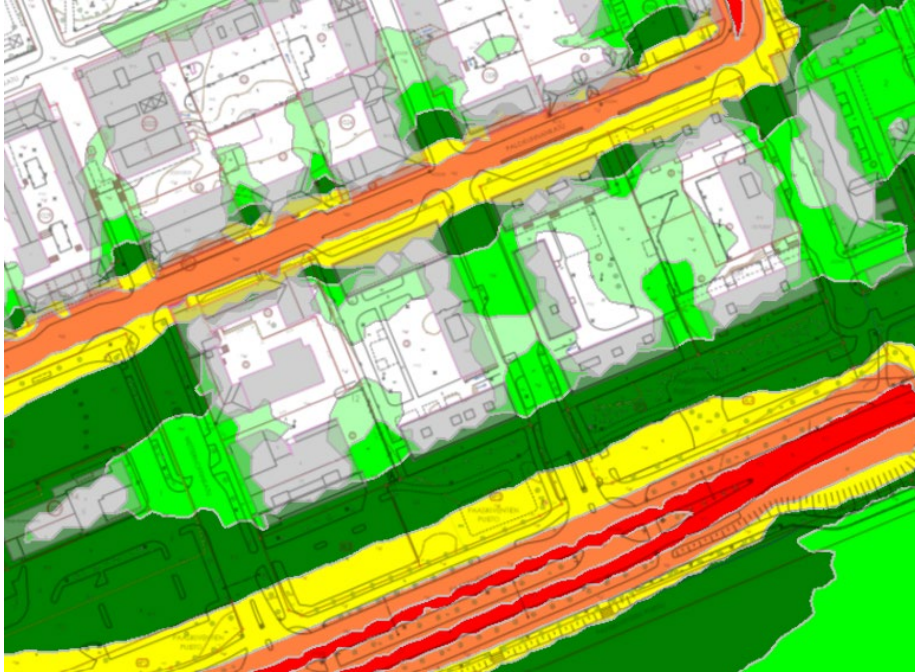
Paasikiventie ja Palokunnankatu aiheuttavat ajoneuvomelua alueella. Paasikiventien puolelta kerrostalojen julkisivuihin kohdistuu päiväaikaan yli 55 db(A) melu ja Palokunnankadun puolelta pääosin yli 60 db(A), mutta Fredrika-talon kohdalla jopa yli 65 db(A). Korkeat rakennukset torjuvat kuitenkin tehokkaasti melua siten, että korttelien sisäpihoille muodostuu melutasoiltaan ohjearvojen mukaista oleskelualueutta. Yömelu Paasikiventien puolella ylittää 50 dbA ja Palokunnankadulla 55 dbA.

	> 45 dB(A)
	> 50 dB(A)
	> 55 dB(A)
	> 60 dB(A)
	> 65 dB(A)
	> 70 dB(A)



Kuva 18. Päiväajan keskiäänitaso  $L_{Aeq,7-22}$  ennustevuoden 2040 liikenteellä.





Kuva 19. Yöajan keskiäänitaso  $L_{Aeq,22-7}$  ennustevuoden 2040 liikenteellä.

### **Maanomistus**

Hämeenlinnan kaupunki omistaa kaavamuutosalueeseen kuuluvan katualueen sekä keltaisella merkityt alueet, jotka ovat vuokralla. Muilta osin alue on yksityisessä omistuksessa.



Kuva 20. Maanomistus.

### 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

#### 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 merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

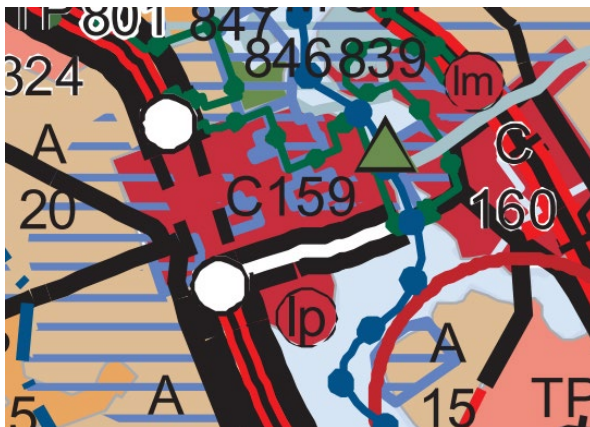
Tässä kaavassa tavoitteena on hyvän elinympäristön ja kestävän kehityksen edistäminen.

#### Maakuntakaava

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on tullut voimaan vuonna 2019. Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C159).

#### Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaavassa 2035 suunnittelualue on merkitty Liike- ja toimistopainotteiseksi keskustatoimintojen alueeksi (CK) ja Asuntopainotteiseksi keskustatoimintojen alueeksi (CA).



Kuva 21. Ote Kanta-Hämeen maakuntakaavasta 2040.



Kuva 22. Ote kantakaupungin yleiskaavasta 2035.



## Asemakaava

Alueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat: 790 (23.9.1970), 1176 (23.6.1976), 1474 (18.8.1981), 1499 (9.2.1981), 1581 (10.5.1982), 1807 (9.9.1985), 2000 (25.9.1990) ja 2479 (10.9.2012). Suunnittelualueella on voimassa 8 eri ikäistä asemakaavaa. Korttelissa 4-12 Fredrika-talon kiinteistöllä on voimassa kaavamerkintä. As Oy Arjanlinnan sekä As Oy Värjäämön tonteilla on voimassa aluevarausmerkintä AL-6 (Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue). Alueelle saa sijoittaa myös näyttely- ja kokoontumistiloja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, jotka soveltuvat sijoitettavaksi asumisen yhteyteen). Wetterin tontilla on voimassa aluevarausmerkintä YO (Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) ja sen viereisellä pysäköintialueella merkintä LP (Yleinen pysäköintialue). Korttelin itäpuolella As Oy Salakkarannan tontilla on voimassa aluevarausmerkintä ALK (Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue), kuten myös kadun vastakkaisella puolella korttelissa 4-13 As Oy Joutsenrannan sekä As Oy Hopearannan tonteilla. Korttelin 4-13 koillisosassa on voimassa aluevarausmerkintä AL (Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue).



Kuva 23. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Kuva 24. Ote kaavaindeksistä.

Suurella osalla suunnittelualueesta on edelleen voimassa vanhoja kaavoja, joskin useita kaavamutoksia on tehty vuosien varrella. Osa vanhoista kaavamerkinnöistä on vanhentunut ja niiden sisältö poikkeaa kaupungin tämänhetkisistä suunnittelutavoitteista.

## Sopimukset ja niiden tausta

Alueen asemakaavassa vuodelta 1970 (ak 790) on tonteille 12-3, 13-1, 13-6, 13-7 ja 13-8 merkitty kiinteistön omien autopaikkojen lisäksi yleisten autopaikkojen rakennusvelvoite.

Sisäasiainministeriö on kuitenkin asemakaavan muutoksen vahvistuttua todennut, ettei tällaista asemakaavamääräystä olisi voinut vahvistaa ja ehdotti kaupunkia sopimaan pysäköintijärjestelyistä suoraan kiinteistönomistajien kanssa. Kiinteistönomistajat anoivat vuonna 1976 yhdessä kaavamuutosta, joka myös toteutettiin (ak1176). Vuonna 1976 solmittiin autopaikkoja koskevat kahden väliset sopimukset kaupungin ja nykyisten As Oy Salakkaranta, As Oy Joutsenranta, As Oy Hopearanta ja As Oy Hopeakulma välillä. Lisäksi asunto-osakeyhtiöt ovat tehneet autopaikkoja koskevia erillissopimuksia keskenään.

### **Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**

#### Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt

Fredrika-talo, Arjanlinna, Torni sekä Wetteri sisältyvät Hämeen liiton tekemään maakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventointiin. Wetteriä lukuun ottamatta kohteet löytyvät lisäksi julkaisuista Rakennettu Häme (Hämeen liitto 2003) sekä Kyliä ja kortteleita, Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvitys, Putkonen&Ivars 2003).

#### Fredrika-talon rakennushistoriaselvitys

Fredrika-talo sisältyy Wetterhoffin rakennushistoriaselvitykseen, joka on laadittu BST-Arkkitehtien toimesta vuonna 2011. Sitä on täydennetty sisätilojen osalta vuonna 2024. Selvityksessä todetaan, että Wetterhoffin talo on rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, mutta sen pitkän olemassaolon aikana on tapahtunut paljon muutoksia. Rakennuksen ulkokuori on säilynyt pääasiassa hyvin. Muutokset ja lisäykset on sovitettu olemassa olevaan arkkitehtuuriin. Rakennuksen sisätiloissa muutokset ovat olleet suurempia, ja ne ovat vaikuttaneet rakennuksen tilajärjestelyihin.

Kaupunginmuseo on esittänyt, että mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan uusimaan, tulee lähtökohdaksi ottaa alkuperäinen ratkaisu. Lattiamateriaalit, porrashuone, kantavat rakenteet ja ristiholvit tulee säilyttää alkuperäisen mukaisina. Alkuperäiset tai sellaiseen verrattavat rakennusosat, kuten ikkunat, ovet, uunit ja jalkalistat tulee säilyttää. Ikkunoita uusittaessa tulee noudattaa alkuperäistä puitejakoa ja profiilileveyttä. Esteettömyyttä parantavat ja esimerkiksi sisääntulon toiminnallista ja tilallista jäsennystä kohentavat muutokset tulee suunnitella sisätilojen ominaispiirteitä kunnioittaen. Korjaus- ja muutostöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

#### Fredrika-talon alustavat luonnossuunnitelmat

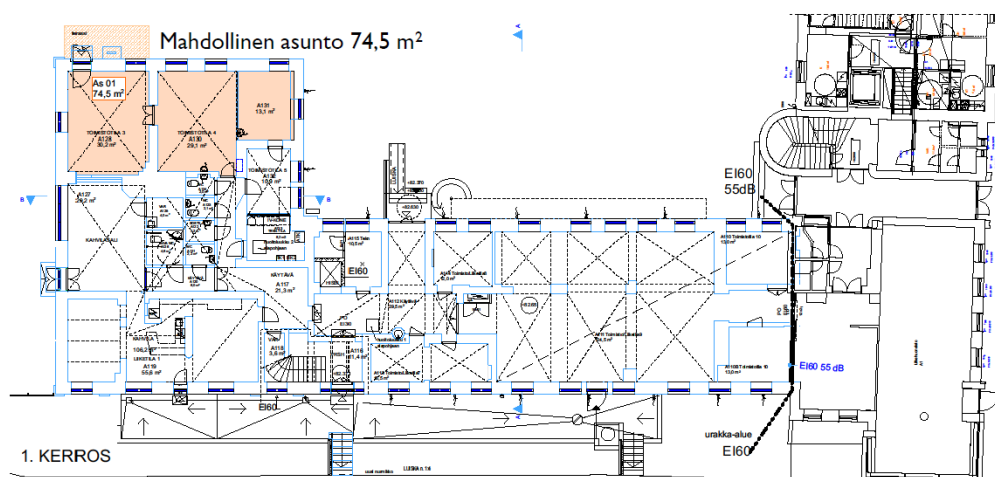
Fredrika-talon toisen, kolmannen ja ullakkokerroksen muuttamisesta asuinhuoneistoiksi on laadittu alustavia suunnitelmia vuonna 2023 Ajan Arkkitehdit Oy:n toimesta. 1. kerros säilyy

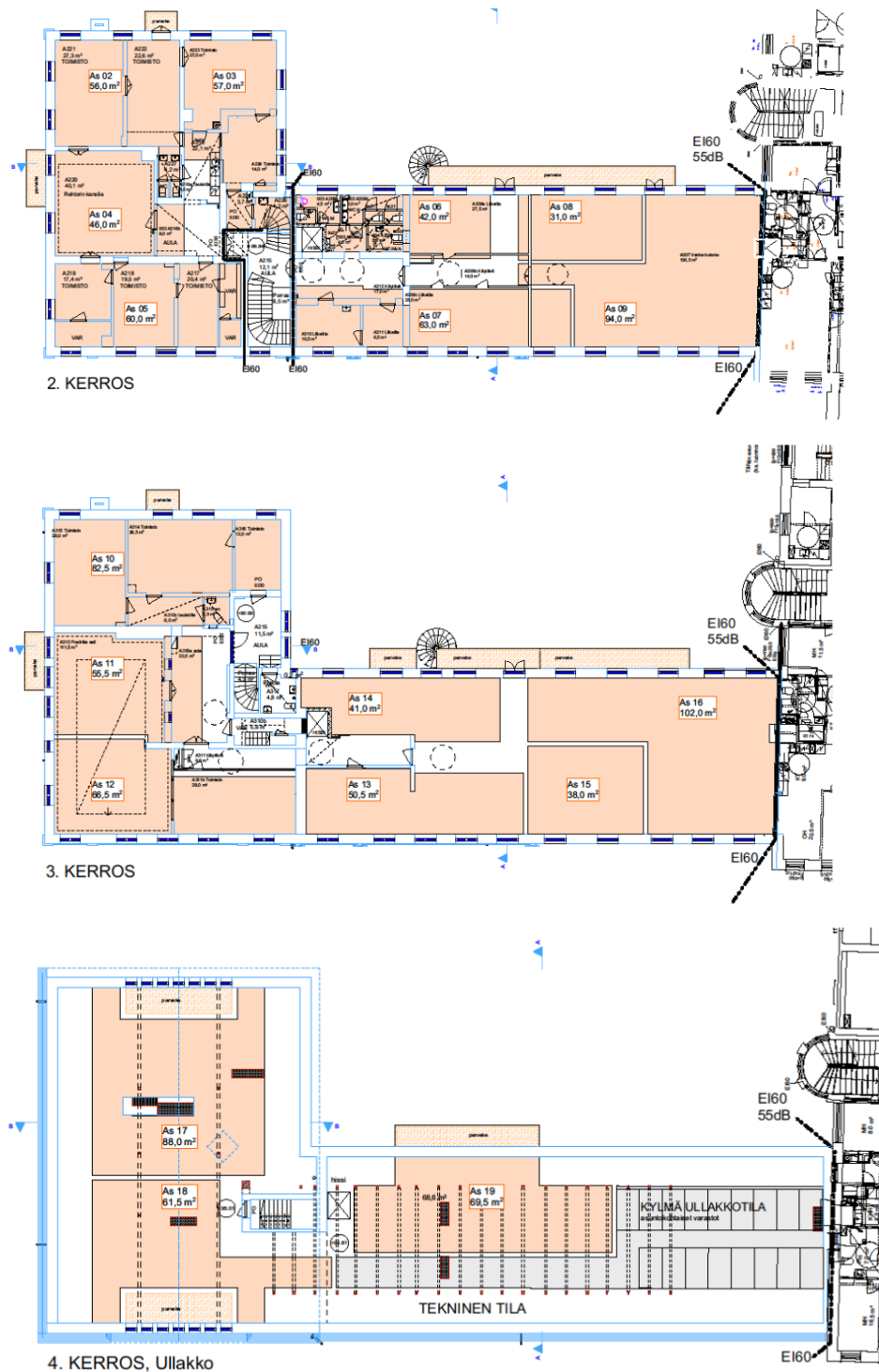
suunnitelmassa pääosin liiketilana. Muutosehdotuksessa pyritään välttämään muutoksia rakennuksen julkisivuihin, jolloin muutokset tapahtuvat pääosin rakennuksen sisällä. Sisäpihan puolella on kuitenkin pidennetty jo olemassa olevaa 3. kerroksen parvekettä ja ullakkokerroksen katon lappeeseen on lisätty yksi asuntokohtainen parveke. Sekä Vanajaveden puoleiseen että As Oy Salakkarannan puoleiseen itäpäätyyn lisätään pieniä, asuntokohtaisia parvekkeita tai ranskalaisia parvekkeita. Uudet parvekkeet ovat ulkonäöltään ja materiaaleiltaan olemassa olevien kaltaisia. Ullakkokerroksen osittainen muuttaminen asunnoiksi on aiheuttanut tarpeen tarkastella lapeikkunoiden lisäämistä sisäpihan puolelle. Myös Palokunnankadulle As Oy Salakkarantaan päin on alustavasti suunniteltu lapeikkunoita luonnonvalon saamiseksi ullakkohuoneistoihin.

### Fredrika-talon mitoitustiedot

Fredrika-talon nykyinen kerrosala on 1864 k-m<sup>2</sup> (250mm mukaan 1722 k-m<sup>2</sup>). Vanhoihin luokka- ja toimistotiloihin on suunniteltu 19 uutta asuntoa. Luonnoksessa kokonaiskerrosalaksi on muodostumassa (mahdollisesti asunnoiksi myöhemmin muutettava ullakkotila mukaan lukien) 2392 k-m<sup>2</sup> (250mm mukaan 2243 k-m<sup>2</sup>). Kerrosalan muutos on +528 k-m<sup>2</sup> (250 mm mukaan 521 k-m<sup>2</sup>). Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevan liike- ja toimistotilan kerrosala on 523 k-m<sup>2</sup>, loput 1869 k-m<sup>2</sup> (250mm mukaan 1720 k-m<sup>2</sup>) on asumista. Fredrika-talon tontilla 12-28 on nyt 11 autopaikkaa ja sisäpihalle on järjestetty 223 m<sup>2</sup> käsittävä oleskelualue.

### ASUNTOMUUTOSLUONNOKSET





Kuva 25-28. Fredrika-talon alustavat luonnokset asunnoista.

### Rakennusjärjestys, rakennuskiellot, pohjakartta

- Voimassa oleva rakennusjärjestys on vuodelta 2019. Uusi rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025 ja sen myötä uusi rakennusjärjestys.
- Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n (11.4.2014/323) vaatimukset.



## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE, KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Fredrika Wetterhoff -säätio on jättänyt kaupungille Palokunnankadulla sijaitsevan Fredrikatalon myyntiä koskevan ennakkokantapyynnön ja anomuksen kiinteistöä koskevan asemakaavan muuttamisesta. Säätio on kaupunkiin nähden tytäryhteisöasemassa. Kaupungilla on 60 prosenttia säätion äänivallasta ja kaupunki valitsee säätion hallituksen viidestä jäsenestä kolme. 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 konsernijohtoon 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. Palokunnankatu 3, 5 ja 7 edustalla olevien pysäköintitaskujen liittäminen on ollut vireillä jo pitkään. Se toteutetaan samassa yhteydessä.

### 4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

#### Osalliset

- Kaava-alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat
- Kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaat sekä muut mahdolliset alueen sekä lähiympäristön käyttäjät
- Kaupungin toimialat:
  - KAUPUNKIRAKENNE: maankäyttöpalvelut, infrasuunnittelu ja joukkoliikenneyksikkö sekä rakennuttamisen, rakentamisen ja kunnossapidon palvelut, rakennusvalvonta
  - Hämeenlinnan Seudun Vesi Oy
- Hämeen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
- Hämeen liitto
- Museovirasto

- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Verkonrakentajat:  
Elenia Oy, Loimua Oy, Telia Company AB, Elisa Oyj, DNA Oyj

### **Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen**

Asemakaavan muutos tuli vireille kaavoituskatsauksella 2022.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 1.3.2022 ja sitä on päivitetty 17.4.2024.

Kaavamuutosluonnos on kaupunkirakennelautakunnan käsiteltävänä alkuvuodesta 2025. Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestetään sen jälkeen. Asiasta ilmoitetaan Kaupunkiutisissa, Palvelupiste Kastellin ilmoitustaululla ja osallisia informoidaan kirjeitse. Luonnoksesta pyydetään lausunnot tai kommentit viranomaisilta ja verkostonhaltijoilta.

Saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, joka viedään kaupunkirakennelautakunnan käsittelyyn ja asetetaan julkisesti nähtäville. Asiasta kuulutetaan Kaupunkiutisissa ja siitä tiedotetaan kuten edellisessäkin vaiheessa. Lausuntoja pyydetään tarvittaessa. Tavoitteena on kaavaehdotuksen hyväksyminen kaupunginvaltuustossa keväällä 2025. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

## **5 ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1 KAAVAN RAKENNE**

Kaavan perusrakenne säilyy muuten entisellään, paitsi Palokunnankadun pysäköintitaskut on liitetty katualueeseen ja kaavamerkintöjä sekä -määräyksiä on yhtenäistetty, päivitetty ja täsmennetty. Uudet merkinnät ja määräykset eivät pääsääntöisesti muuta kiinteistöjen osalta vallitsevaa tilannetta eivätkä aiheuta toimenpiteitä. Vanha ALK-merkintä (Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue) muuttuu AL-merkinnäksi (Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue), YO-merkintä (Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) K-merkinnäksi (Toimistorakennusten korttelialue) ja LP-merkintä (Yleinen pysäköintialue) LPA-merkinnäksi (Autopaikkojen korttelialue).

Pysäköintinormeja on asunto-osakeyhtiöiden osalta väljennetty nykynormeja vastaaviksi. Uusien säädösten mukaisesti kaavaan on sisällytetty määräyksiä hule- ja pohjavesien hallinnasta, meluntorjunnasta sekä esteettömyydestä. Nämä merkinnät aiheuttavat toimenpiteitä vasta uudisrakentamisen yhteydessä. Pysäköintitaskujen katualueeseen

liittämisen yhteydessä kiinteistön 12-3 tontti pienenee 349 m<sup>2</sup>, 13-1 tontti pienenee 330m<sup>2</sup> ja kiinteistön 13-8 tontti pienenee 338 m<sup>2</sup>. Katualueeseen liitettävillä tontinosilla ei ole rakennusoikeutta.

### Mitoitus

Rakennusoikeudet tonteilla pysyvät ennallaan lukuun ottamatta tontilla 12-28 sijaitsevaa Fredrika-taloa, jonka rakennusoikeus nousee 2150 k-m<sup>2</sup>:stä 2250 k-m<sup>2</sup>:iin.

Maankäyttö jakautuu käyttötarkoitusten mukaisesti seuraavasti:

Maankäyttö	Pinta-ala, n. ha	Kerrosala, k-m <sup>2</sup>
AL	1,53	28620
AL-6	0,33	7900
KT	0,25	6500
LPA	0,19	
kadut	0,71	
yht	3,01	43020

### Palvelut

Wetterin KT-tonttia ja LPA-aluetta lukuun ottamatta alueella on aluevarausmerkintä AL (Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue), joka mahdollistaa jatkossakin erilaisten palveluiden sijoittumisen tonteille. Fredrika-talon ensimmäiseen katutasossa sijaitsevaan kerrokseen tulee kaavamääräysten mukaan sijoittaa liike-, toimisto-, näyttely- kokoontumis- sekä työtiloja.

### Pysäköinti

Rakennettaessa on osoitettava vähintään yksi autopaikka:

- kutakin asuinrakentamisen 120 k-m<sup>2</sup> kohti, paitsi tonteilla 12-5 ja 12-28 150 k-m<sup>2</sup> kohti
- kutakin toimistorakentamisen 100 k-m<sup>2</sup> kohti
- kutakin liike- tai muun palvelun 70 k-m<sup>2</sup> kohti

Väljempi pysäköintinormi johtuu tontin 12-5 osalta senioriasumisesta ja tontin 12-28 osalta rakennussuojelustatuksesta. Tällöin pysäköintinormia voidaan väljentää 25%. Kaikista autopaikoista voidaan enintään 25% osoittaa kaava-alueen ulkopuolelle enintään 600 m päässä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen, joka määritellään rakennusluvan yhteydessä. Mikäli tontti liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, sallitaan yksi yhteiskäyttöauto tonttia kohden siten, että yksi yhteiskäyttöauto vastaa neljää autopaikkaa.

## 5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Rakennushistoriaselvityksessä on tutkittu Fredrika-talon rakennushistorialliset arvot. Kaikki tontin 12-5 rakennukset Värjäämöä lukuun ottamatta ovat rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ja ne on suojeltu kaavalla. Kaavamääräykset täsmentävät vielä kaavamerkintöjä rakennussuojelun osalta.

## 5.3 ALUEVARAUKSET

### Korttelialueet

AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

AL-6 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myös näyttely- ja kokoontumistiloja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, jotka soveltuvat sijoitettavaksi asumisen yhteyteen.

KT Toimistorakennusten korttelialue.

LPA Autopaikkojen korttelialue.

### Yleismääräyksiä

#### TONTIT 12-5 JA 12-28

- Kaava-alueen uudis-, täydennys- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin ja kaupunkikuvaan.
- Tontilla 4-12-28 tulee ensimmäiseen katutasossa sijaitsevaan kerrokseen sijoittaa liike-, toimisto-, näyttely- kokoontumis- sekä työtiloja. Ylempiin kerroksiin tulee sijoittaa asuintiloja.
- Alueelle sijoittuvien asuin- ja toimistotilojen sekä ulko-oleskeluun varattujen alueiden melusuojaustapa tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä.

#### TONTTI 12-2

- Tontille sallitusta kerrosalasta saa enintään 250 k-m<sup>2</sup> käyttää liiketilana.
- Rakennukseen saadaan sijoittaa tontille merkittyyn rakennusoikeuteen sisältyviä ikkunattomia työtiloja.
- Rakennettaessa on uudisrakennusta varten tontilla osoitettava yksi autopaikka kutakin kerrosalan 100 k-m<sup>2</sup>.

#### TONTIT 12-3, 13-1, 13-6, 13-7 ja 13-8

- Korttelin 4-12 tontin 3 sekä korttelin 4-13 pihatasot on pääosaltaan sovitettava korkeusasemien +85,00 ja +86,00 välille. Näiden pihatasojen yläpuolelle voidaan sijoittaa yksi kellarikerros tai avonainen taso ja niiden alapuolelle enintään kaksi



kellarikerrosta tai avonaista tasoa. Alimman kellarikerroksen tai tason saa käyttää vain autopaikkoihin ja teknisiin tiloihin.

- Tontin 4-13-7 kellarikerrokseen saa sijoittaa työhuoneita
- Autopaikkoja varten saadaan rakentaa ylimääräistä kellaritilaa koko tontin alalta ja enintään kahtena kerroksena.

## PYSÄKÖINTI

- Rakennettaessa on osoitettava vähintään yksi autopaikka:
  - o kutakin asuinrakentamisen 120 k-m<sup>2</sup> kohti, paitsi tonteilla 12-5 ja 12-28 150 k-m<sup>2</sup> kohti
  - o kutakin toimistorakentamisen 100 k-m<sup>2</sup> kohti
  - o kutakin liike- tai muun palvelun 70 k-m<sup>2</sup> kohti

Enintään 25% autopaikoista voidaan osoittaa kaava-alueen ulkopuolelle enintään 600 m päässä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen, joka määritellään rakennusluvan yhteydessä. Mikäli tontti liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, sallitaan yksi yhteiskäyttöauto tonttia kohden siten, että yksi yhteiskäyttöauto vastaa neljää autopaikkaa.

Aikaisempien kaavojen ja sopimusten mukaiset taloyhtiöihin kohdistuvat velvoitteet yleiseen käyttöön tulevien autopaikkojen järjestämisestä puretaan.

## ULKO-OLESKELU

Asuinrakentamiseen osoitetuille tonteille on varattava asukkaiden käyttöön sopivaa ulko-oleskelualueita vähintään 10% tontin pinta-alasta.

## HULE- JA POHJAVESIEN HALLINTA

Kortteli tulee liittää alueelliseen hulevesijärjestelmään.

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, jonka sopeutumisesta alueelle tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

## ESTEETTÖMYYS

Kaava-alueen rakennusten ja tonttitoimintojen tulee olla pyörätuolilla liikkuvan, näkövammaisen tai muulla tavoin toimintarajoitteisen henkilön saavutettavissa ja käytettävissä.

## 5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta rakennettuun ympäristöön tai maisemaan, sillä rakennusoikeudet pysyvät samoina lukuun ottamatta Fredrika-taloa tontilla 12-28, ja senkin ullakkokerrokseen sallittu rakennusoikeuden lisäys jää olemassa olevan vaipan sisään. Julkisivuihin voidaan sallia vähäisiä muutoksia, jotka eivät alenna rakennuksen rakennus- ja kulttuurihistoriallista arvoa.

### **Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin**

Nykyisten toimistotilojen muuttaminen asuintiloiksi ei merkittävästi lisää liikennettä keskustan alueella. Koko suunnittelualueen pysäköintimerkinnot päivitetään nykyisin voimassa olevien pysäköintinormien mukaisiksi, jolloin ne väljenevät hieman.

### **Vaikutukset ilmastotavoitteisiin**

Täydennysrakentaminen kaupungin keskustan alueella aiheuttaa pienemmän liikennemäärien lisäyksen verrattuna kaupungin reuna-alueille toteutettavaan uudisrakentamiseen. Vanhojen rakennusten osoittaminen uuteen käyttöön varmistaa rakennusten ylläpidon ja säilymisen, mikä on kestävä kehityksen mukaista toimintaa.

## **5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT**

Paasikiventien ja Palokunnankadun ajoneuvomelu on otettu huomioon kadun puoleisten desibelimerkinillä, joka koskee uudisrakentamista. Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 36 dBA. Ko. julkisivun puolelle sijoitettavat parvekkeet ja terassit tulee suojata meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti esimerkiksi lasilla. Näillä julkisivuilla huoneistojen tulee ulottua läpi talon.

## **5.6 TONTTIJAKO**

Tämän asemakaavan alueella on korttelin 4-12 tonteille 6 ja 7 sekä korttelin 4-13 tonteille 9 ja 10 laadittu sitova tonttijako, joka hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman ja tonttijaon vahvistuttua.

Hämeenlinna 21. päivänä tammikuuta 2025

Hannes Häkkinen  
kaavoituspäällikkö

## LIITE 1

## Asemakaavan seurantalomake

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Hämeenlinna	Täyttämispvm	11.12.2024
Kaavan nimi	4. kaupunginosan korttelit 12 ja 13		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	14.12.2022
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	2630
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,0128	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,0128

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>3,0128</b>	<b>100,00</b>	<b>43020</b>	<b>1,43</b>	<b>0,0000</b>	<b>100</b>
A yhteensä	1,8627	61,8	36520	1,96	0,0128	2250
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,2521	-6500
C yhteensä						
K yhteensä	0,2521	8,4	6500	2,58	0,1375	4350
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,8980	29,8			0,1018	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>3</b>	<b>4650</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

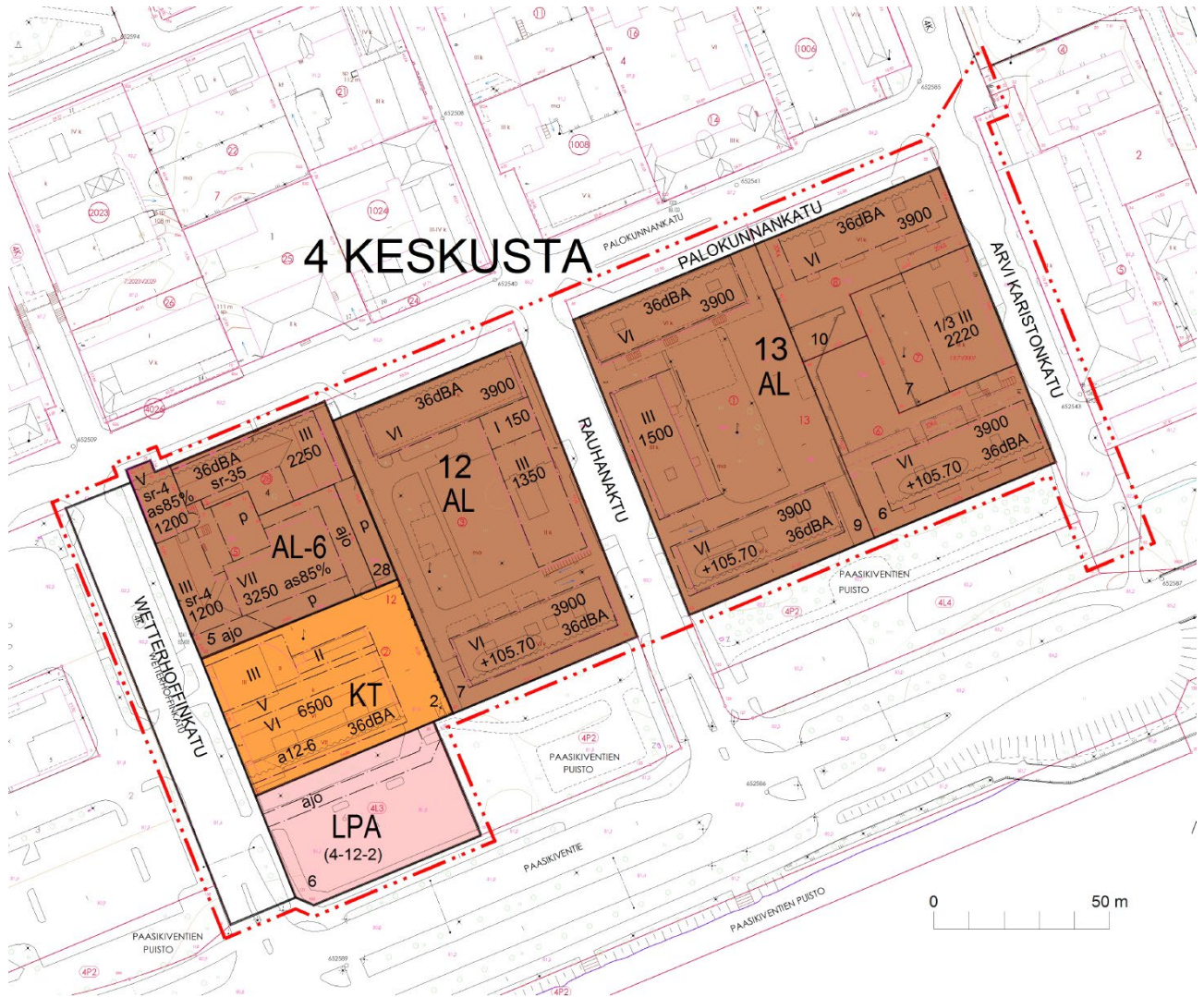
## Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>3,0128</b>	<b>100,00</b>	<b>43020</b>	<b>1,43</b>	<b>0,0000</b>	<b>100</b>
<b>A yhteensä</b>	1,8627	61,8	36520	1,96	0,0128	2250
AL	1,5332	82,3	28620	1,87	-0,1018	
AL-6	0,3295	17,7	7900	2,40	0,1146	2250
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>					-0,2521	-6500
YO					-0,2521	-6500
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,2521	8,4	6500	2,58	0,1375	4350
K					-0,1146	-2150
KT	0,2521	100,0	6500	2,58	0,2521	6500
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,8980	29,8			0,1018	
Kadut	0,7056	78,6			0,1018	
LP					-0,1924	
LPA	0,1924	21,4			0,1924	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						




Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>3</b>	<b>4650</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Asemakaava	3	4650	0	0

LIITE 2

Asemakaavaluonnos, pienennös



## Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

<b>AL</b>	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
<b>AL-6</b>	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myös näyttely- ja kokoontumistiloja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, jotka soveltuvat sijoitettavaksi asumisen yhteyteen.
<b>KT</b>	Toimistorakennusten korttelialue.
<b>LPA</b>	Autopaikkojen korttelialue.
	3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
<b>4 KES</b>	Kaupunginosan numero ja nimi.
<b>12</b>	Korttelin numero.
<b>6</b>	Ohjeellisen tontin numero
<b>PALOK</b>	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
<b>1200</b>	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
<b>as 85%</b>	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.



VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
1/2 III	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
+105.70	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema.
p	Pysäköimispaikka.
(4-12-2)	Suluissa oleva numerosarja LPA-alueella osoittaa tontin, jonka vaadittavia autopaikkoja saadaan sijoittaa yleiselle pysäköintialueelle.
a 12-6	Merkintä osoittaa, että tonttia varten on asemakaavassa varattu autojen säilytys- ja pysäköintipaikkoja merkinnän osoittamalta LPA-alueelta.
36dBA	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dBA. Ko. julkisivun puolelle sijoitettavat parvekkeet ja terassit tulee suojata meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti esimerkiksi lasilla. Näillä julkisivuilla huoneistojen tulee ulottua läpi talon.
ajo	Alueella oleva ajoyhteys.
sr-4	Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt on tehtävä niin, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.
sr-35	Suojeltava rakennus, joka on rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennusta tai sen osia ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vähentävät rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden lähtökohdaksi tulee olla alkuperäisten tai niihin verrattavien rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen tai palauttaminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan uusimaan, tulee lähtökohdaksi ottaa alkuperäinen ratkaisu. Lattiamateriaalit, porrashuone, kantavat rakenteet ja ristiholveja tulee säilyttää alkuperäisen mukaisina. Alkuperäiset tai sellaiseen verrattavat rakennusosat, kuten ikkunat, ovet, uunit ja jalkalistat tulee säilyttää. Ikkunoita uusittaessa tulee noudattaa alkuperäistä puitejakoa ja profiilileveyttä. Esteettömyyttä parantavat ja esimerkiksi sisäntulon toiminnallista ja tilallista jäsenystä kohentavat muutokset tulee suunnitella sisätilojen ominaispiirteitä kunnioittaen. Korjaus- ja muutostöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

	<p><b>YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:</b></p> <p><b>TONTIT 12-5 JA 12-28</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaava-alueen uudis-, täydennys- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin ja kaupunkikuvaan.</li> <li>- Tontilla 4-12-28 tulee ensimmäiseen katutasossa sijaitsevaan kerrokseen sijoittaa liike-, toimisto-, näyttely- kokoontumis- sekä työtiloja. Ylempiin kerroksiin tulee sijoittaa asuutiloja.</li> <li>- Alueelle sijoittuvien asuin- ja toimistotilojen sekä ulko-oleskeluun varattujen alueiden melusuojaustapa tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä.</li> </ul> <p><b>TONTTI 12-2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tontille sallitusta kerrosalasta saa enintään 250 k-m<sup>2</sup> käyttää liiketilana.</li> <li>- Rakennukseen saadaan sijoittaa tontille merkittyyn rakennusoikeuteen sisältyviä ikkunattomia työtiloja.</li> <li>- Rakennettaessa on uudisrakennusta varten tontilla osoitettava yksi autopaikka kutakin kerrosalan 100 k-m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p><b>TONTIT 12-3, 13-1, 13-6, 13-7 ja 13-8</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Korttelin 4-12 tontin 3 sekä korttelin 4-13 pihatason on pääosaltaan sovitettava korkeusasemien +85,00 ja +86,00 välille. Näiden pihatason yläpuolelle voidaan sijoittaa yksi kellarikerros tai avonainen taso ja niiden alapuolelle enintään kaksi kellarikerrosta tai avonaista tasoa. Alimman kellarikerroksen tai tason saa käyttää vain autopaikkoihin ja teknisiin tiloihin.</li> <li>- Tontin 4-13-7 kellarikerrokseen saa sijoittaa työhuoneita</li> <li>- Autopaikkoja varten saadaan rakentaa ylimääräistä kellaritilaa koko tontin alalta ja enintään kahtena kerroksena.</li> </ul> <p><b>PYSÄKÖINTI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rakennettaessa on osoitettava vähintään yksi autopaikka: <ul style="list-style-type: none"> <li>kutakin asuinrakentamisen 120 k-m<sup>2</sup> kohti, paitsi tonteilla 12-5 ja 12-28 150 k-m<sup>2</sup> kohti</li> <li>kutakin toimistorakentamisen 100 k-m<sup>2</sup> kohti</li> <li>kutakin liike- tai muun palvelun 70 k-m<sup>2</sup> kohti</li> </ul> </li> <li>- Enintään 25% autopaikoista voidaan osoittaa kaava-alueen ulkopuolelle enintään 600 m päässä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen, joka määrittää rakennusluvan yhteydessä. Mikäli tontti liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, sallitaan yksi yhteiskäyttöauto tonttia kohden siten, että yksi yhteiskäyttöauto vastaa neljää autopaikkaa.</li> </ul> <p><b>ULKO-OLESKELU</b></p> <p>Asuinrakentamiseen osoitetuille tonteille on varattava asukkaiden käyttöön sopivaa ulko-oleskelualueita vähintään 10% tontin pinta-alasta.</p> <p><b>HULE- JA POHJAVESIEN HALLINTA</b></p> <p>Kortteli tulee liittää alueelliseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, jonka sopeutumisesta alueelle tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.</p> <p><b>ESTEETTÖMYYS</b></p> <p>Kaava-alueen rakennusten ja tonttitoimintojen tulee olla pyörätuolilla liikkuvan, näkövammaisen tai muulla tavoin toimintarajoitteen henkilön saavutettavissa ja käytettävissä.</p>
--	--