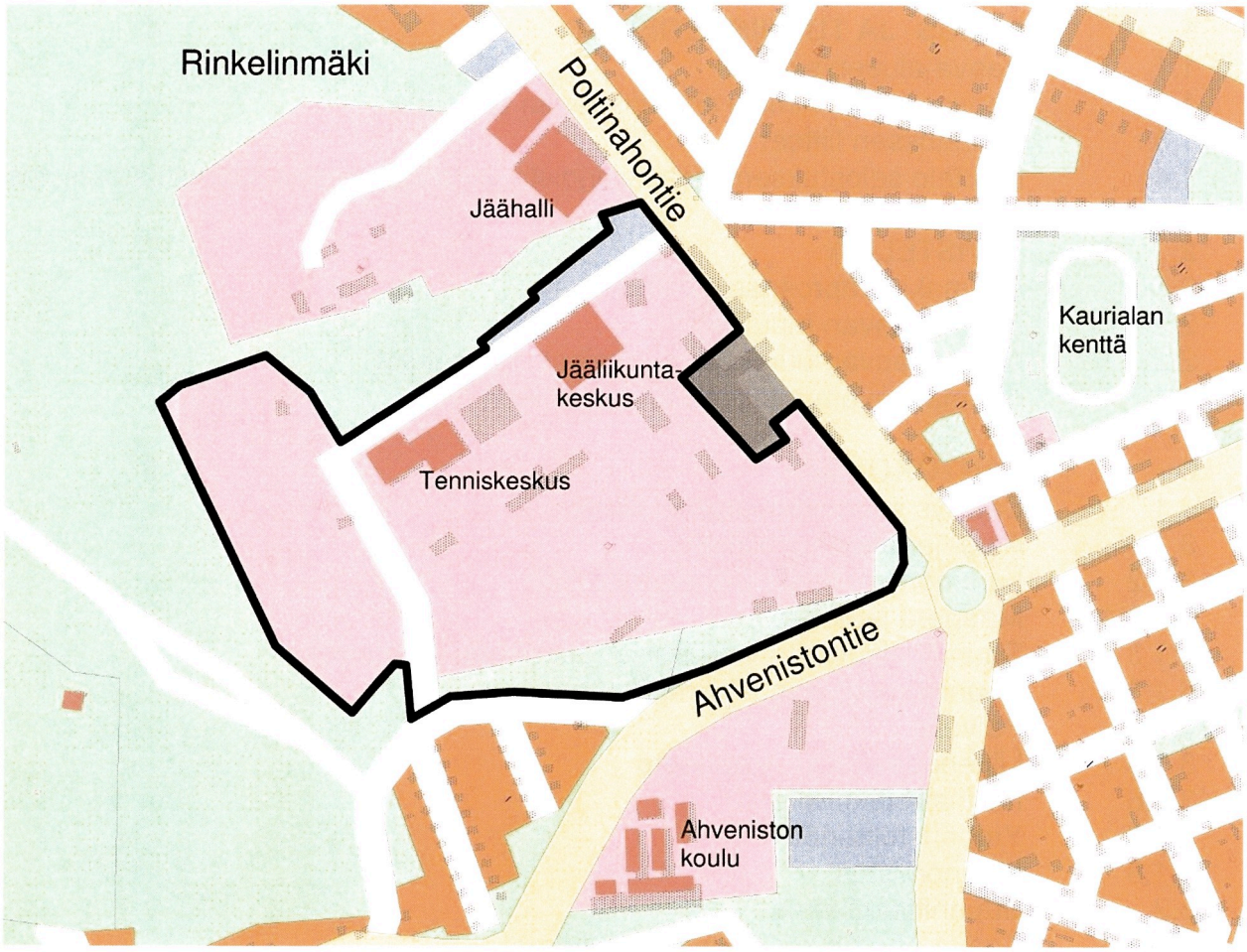
Sijaintikartta



2393 Poltinahon asuntoalue Hämeenlinna

Asemakaavamuutoksen selostus 1.9.2008

Täydennetty ehdotusvaiheen lausuntojen ja muistutuksen pohjalta 28.10.2008

Asemakaavan muutos:
9. Kaupunginosa, korttelit 130-143, osa korttelista 21 sekä virkistys-, suojaviher-, liikenne- ja katualueet

Päivi Saloranta, asemakaava-arkkitehti

Vireilletulo	3.5.2006
Tekninen lautakunta	3.7.2006
Tekninen lautakunta	18.12.2006
Tekninen lautakunta	8.9.2008
Kaupunginhallitus	
Kaupunginvaltuusto	

1	**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**	4
1.1	Kaava-alueen sijainti	
1.2	Kaava-alueen nimi ja asemakaavan tarkoitus	
1.3	Selostuksen liitteet	
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista, joita säilytetään kaavoitustoimistossa	
2	**TIIVISTELMÄ**	7
2.1	Asemakaavaprosessin vaiheet	
2.2	Asemakaavan muutos	
2.3	Asemakaavamuutoksen keskeiset vaikutukset	
2.4	Asemakaavamuutoksen toteuttaminen	
3	**LÄHTÖKOHDAT**	9
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	
3.1.1	Alue- ja rakennushistoria	
3.1.2	Luonnonympäristö / viherympäristö	
3.1.2.1	Maaperä ja pohjavesi	
3.1.3	Suunnittelualuetta ympäröivä rakennettu ympäristö	
3.1.3.1	Suunnittelualueen lähiympäristö	
3.1.4	Palvelut	
3.1.5	Liikenneverkko / -ympäristö	
3.1.6	Kunnallistekniikka	
3.1.7	Ympäristöhäiriöt	
3.1.8	Maanomistus	
3.2	Suunnittelutilanne	
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat	
	Maakuntakaava	
	Yleiskaava	
	Asemakaava	
	Pohjakartta	
3.3	Suojelutilanne ja aluetta koskevat päätökset	
3.4	Kaava-aluetta koskevat perusselvitykset ja muut selvitykset sekä viite- ja yleissuunnitelmat	
4	**ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**	16
4.1	Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve	
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	
4.3.1	Osalliset	
4.3.2	Vireilletulo	
4.3.3	Osallistuminen, viranomaisyhteistyö ja vuorovaikutusmenettelyt	
4.4	Asemakaavan tavoitteet	
4.4.1	Kaupunkirakenteelliset ja toiminnalliset tavoitteet	
4.4.2	Sisäisen katuverkon ja liikenneympäristön suunnittelutavoitteita	
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	
4.5.2	Poltinahon tontinvarauskilpailu	
4.5.3	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	

5	**ASEMAKAAVAN KUVAUS**	27
5.1	Asemakaavan rakenne	
5.1.1	Asemakaavan mitoitus	
5.2	Korttelialueet	
5.2.1	AO-, A-, AP-, AK-, AL-, ja AH-4- korttelialueet	
5.2.2	YL- ja Y- korttelialueet	
5.2.3	YU- korttelialueet	
5.2.4	VP- korttelialueet	
5.2.5	LP- ja LPA- korttelialueet	
5.2.6	EV- korttelialueet	
5.3	Katualueet	
5.4	Puistoalueet, aukiot ja kasvillisuus	
5.5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	
5.5.1	Arvioitavat vaikutukset	
5.5.2	Vaikutusten arvioinnin suoritustapa	
5.5.3	Asemakaavaratkaisun arvioiminen kestävän kehityksen näkökulmasta	
5.5.4	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	
5.5.5	Asukasmäärät ja asukasrakenne	
5.5.6	Liikenteelliset vaikutukset	
5.5.6.1	Joukkoliikenne	
5.5.6.2	Autopaikoitus	
5.5.6.3	Polkupyöräpysäköinti	
5.5.7	Rakennettavuus ja kaavataloudelliset vaikutukset	
5.5.8	Asemakaavaratkaisun suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan	
5.5.8	Asemakaavaratkaisun suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin	
5.6	Ympäristön häiriötekijät	
5.6.1	Maaperä	
5.6.2	Pohjavesi	
5.6.3	Hulevedet	
5.6.4	Liikennemelu	
5.6.3	Tärinä	
5.7	Nimistö	
6	**ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS**	44
Liitteet		

*Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 28.10.2008 päivättyä asemakaavakarttaa työnumero **2393**.*

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos koskee 9. kaupunginosassa sijaitsevaa suunnittelualuetta, jota rajaa pohjoisessa Vesitorninpuisto sekä jäähallin tontti, idässä Poltinahontie, lännessä Ahveniston ulkoilu- ja virkistysalue ja etelässä Turuntie sekä Olympiakatu. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus käy ilmi kansilehden sijaintikartasta.

1.2 Kaava-alueen nimi ja asemakaavan tarkoitus

Kaava-alueen nimi on Poltinahon asuntoalue.

Poltinahon historiallisesti arvokas entinen kasarmialue on muuttumassa asuntoalueeksi. Aluetta tullaan kehittämään osana Hämeenlinnan kaupunkikeskustaa ympäröivää vyöhykettä. Poltinahon alueesta järjestettiin yleinen arkkitehtuurikilpailu v. 2005. Kilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta alueelle on laadittu yleissuunnitelma, johon Poltinahon asemakaavamuutostyö perustuu. Tavoitteena on alueen olemassa olevia ympäristötekijöitä ja historiaa hyödyntäen muodostaa kaupunkimaista ja monipuolista kaupunkirakennetta, alueen pääkäyttötarkoituksen ollessa asuminen. Entisellä kasarmialueella jäljellä olevat rakennukset on pääsääntöisesti tarkoitus säilyttää ja muuttaa asuinkäyttöön.

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on n. 21,9 ha.

Hämeenlinnan Asumiskaupunki EU-hankkeessa on tavoitteena mm. nostaa asuntoalueiden laatutasoa, etsiä uusia asumismalleja sekä monipuolistaa asuntotarjontaa. Poltinaho toimii hankkeen pilottikohteena, jossa pyritään kehittämään ja konkretisoimaan uusia asumismalleja erityisesti kaupunkimaisessa pientalorakentamisessa. Kaupunkimainen tiivis ja matala asuntorakentaminen merkitsee tavanomaista pientaloaluetta tiiviimpää korttelirakennetta ja tehokkaampaa maankäyttöä. Tällainen asuinympäristö edellyttää myös tavallista huolellisempaa suunnittelua ja rakentamista sekä uudenlaisia yhteismuotoja maankäytön suunnittelusta toteutukseen.

1.3 Selostuksen liitteet

- asemakaavamuutoskartan pienennös (Liite 1)
- asemakaavamerkinnät- ja määräykset (Liite 2)
- havainnekuvan pienennös (liite 3)
- tilastolomake (liite 4)
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma (liite 5)

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista (selvitykset ja suunnitelmat), joita säilytetään kaavoitustoimistossa

Selvitykset:

Liite 2.1: Poltinahon kasarmialueen rakennushistoriallinen selvitys / Osa 1 Poltinahon vaiheita (Museovirasto / Ulla-Riitta Kauppi 2005)
Liite 2.2: Poltinahon kasarmialueen rakennushistoriallinen selvitys / Osa 2 Poltinahon säilynyt rakennuskanta (Museovirasto / Hämeenlinnan kaupunki 2005)
Liite 2.3: Poltinahon kasarmialueen rakennushistoriallista selvitystä täydentävä tarkastelu (kaavoitustoimisto 2007)
Liite 2.4: Liikennemeluselvitys / A-Insinöörit Oy Marraskuu 2006
Liite 2.5: Poltinahon asuntoalueen alustava rakennettavuusselvitys / A-Insinöörit Oy Joulukuu 2006
Liite 2.6: Tärinäselvitys / Geotesti Oy 6.5.2007
Liite 2.7: Selvitys tärinähaittojen vähentämisestä Lujabetonin Poltinahon elementtitehtaan ympäristössä, Poltinahon alueella / Ramboll Finland Oy (8.6.2008, 24.6.2008)
Liite 2.8: Ympäristöarviointi, Puolustusvoimat, Hämeenlinnan Poltinaho / Golder Associates Oy 22.8.2000
Liite 2.9: Pilaantuneisuusselvitykset Poltinahon alueella v. 2001 - 2006 (ympäristöteknisiä tutkimuksia on tehty kolmessa erässä) / Hämeenlinnan seudullinen ympäristötoimi
Liite 2.10: Poltinahon ympäristötekninen tutkimus / Golder Associates Oy 11.4.2008
Liite 2.11: Poltinahon kasvillisuusalueet (Hämeenlinnan kaupunki / luonnonhoitotoimisto 2005)

Asemakaavamuutokseen liittyviä viitesuunnitelmia sekä liikennejärjestelyjä ja kunnallistekniikkaa koskevia yleissuunnitelmia:

Liite 2.12: Poltinahon vanha kasarmisairaala / kuntotutkimisraportti (Hämeen ammattikorkeakoulu / Rakennuslaboratorio 2005)
Liite 2.13: Hämeenlinnan Poltinahon yleinen arkkitehtuurikilpailu / 22.4.2005 – 5.9.2005 Kilpailuohjelma
Liite 2.14: Hämeenlinnan Poltinahon yleinen arkkitehtuurikilpailu / Palkintolautakunnan arvostelupöytäkirja 31.10.2005
Liite 2.15: Liikenteen ja katuverkon yleissuunnitelma / A-Insinöörit Oy Joulukuu 2006
Liite 2.16: Poltinahon tontinvarauskilpailun arvostelupöytäkirja 28.5.2007
Liite 2.17: Lähiympäristön suunnitelmaluonnos 12.12.2006 / AO Arkkitehdit
Liite 2.18: Poltinahontien ja Turuntien liittymän parantamisvaihtoehdot / Ramboll Finland Oy 29.11.2006
Liite 2.19: Poltinahon miehistökasarmin soveltuvuus päiväkotikäyttöön / Talotoimisto / A. Kaukiainen 23.3.2007

Liite 2.20: Poltinahon entisen sairaalarakennuksen soveltuvuus nuorisoasunnoiksi / Arkkitehtitoimisto Arcare Oy luonnokset 10/2007 – 2/2008

Liite 2.21: Poltinahon vesihuollon yleissuunnitelma 5.11.2007 / kunnallistekninen insinööritoimisto

Liite 2.22: Poltinahon kaava-alue hulevesien imeyttäminen , yleissuunnitelma / Ramboll Finland Oy 14.5.2008

Liite 3.1: Asemakaavamuutostyötä koskevat, suunnittelutyön eri vaiheissa jätetyt mielipiteet ja kannanotot

Suunnittelualuetta koskevia perusselvityksiä:

1. Rakennettu kulttuuriympäristö / Valtakunnallisesti arvokkaat kulttuurihistorialliset ympäristöt 1993. Museovirasto ja ympäristöministeriö.
2. Rakennettu Häme 2003 / Hämeen liitto.
3. Kyliä ja kortteleita / Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvitys 2003 / Hämeenlinnan kaupunki ja Hattulan kunta.
4. Kaupunkirakenteen strateginen kehittäminen / Hämeenlinnan kaupunki – Kaavoitustoimisto – DN Urbland 2005.
5. Hämeenlinna Kaupallinen selvitys ja vähittäiskaupan rakenne 2006 / Hämeenlinnan kaupunki / Tuomas Santasalo Ky
6. Hämeenlinna Liikenteen nykytila ja tulevaisuuskuva 2007 / Hämeenlinnan kaupungin kaavoitustoimisto ja Ramboll Finland Oy / (Selvitys sisältää neljä osaa: Henkilöautoliikenteen nykytila ja parantamistoimenpiteet, Joukkoliikenteen nykytila ja parantamistoimenpiteet, Kevyen liikenteen nykytila ja kehittämistarpeet, Arvokkaat katutilat: nykytila ja toimenpidesuositukset).

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Asemakaavaprosessin vaiheet

Hämeenlinnan kaupunki hankki Poltinahon entisen kasarmialueen omistukseensa v. 2001. Poltinahon alueesta järjestettiin yleinen arkkitehtuurikilpailu v. 2005, jossa tavoitteena oli löytää alueen asemakaavoituksen pohjaksi korkealuokkainen asuntoaluesuunnitelma. Asemakaavamuutoksen vireilletulo tapahtui 3.5.2006. Arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta alueelle laadittiin yleissuunnitelma ja josta laadittiin edelleen Poltinaholle asemakaavamuutosluonnos.

Asemakaavamuutosta koskeva viranomaisneuvottelu pidettiin 16.5.2006. Ensimmäinen laatimisvaiheen nähtävänä olo ja kuuleminen järjestettiin 27.11.-5.12.2006. Asemakaavaluonnos käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 18.12.2006.

Keväällä 2007 alueella järjestettiin tontinvarauskilpailu, jonka tulosten pohjalta asemakaavaluonnosta tarkennettiin yhdessä kilpailun pohjalta löydettyjen toteuttajatahojen kanssa. Vuosina 2007 – 2008 kehiteltiin korttelialueita yhdessä toteuttajatahojen kanssa. Lisäksi täydennettiin mm. alueen ympäristöteknisiä maaperä- ja tärinäselvityksiä, katuverkon ja kunnallistekniikan yleissuunnitelmia sekä suunnittelualueelle laadittiin hulevesien paikallinen imeyttämissuunnitelma. V. 2005 arkkitehtuurikilpailun tulokseen nähden merkittävin muutos asemakaavaratkaisussa on tapahtunut korttelissa 143, jonne on lisätty tontti päiväkodille sekä korttelin eteläosan asuintontin maankäyttöratkaisuja on muokattu mm. tärinävyöhykkeen huomioinnin pohjalta.

Asemakaavamuutostyöstä on järjestetty yleisötilaisuuksia 4.5.2006, 28.11.2006 ja 4.6.2008.
Toinen laatimisvaiheen nähtävänä olo ja kuuleminen järjestettiin 2.6.-6.6.2008.

Asemakaavamuutosta on käsitelty kaupungin maankäyttöhanketyöryhmässä yhteensä 9 kertaa. Lisäksi asemakaavamuutoksesta on pidetty työkokouksia ympäristöviranomaisten, As Oy Hämeenlinnan Poltinaho 27 ja As Oy Hämeenlinnan Turuntie 38, Lujabetoni Oy:n sekä tontinvarauskilpailun kautta löydettyjen toteuttajatahojen kanssa.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on Poltinahon entisen kasarmialueen olemassa olevia ympäristötekijöitä ja historiaa hyödyntäen muodostaa uutta kaupunkimaista ja monipuolista kaupunkirakennetta, alueen pääkäyttötarkoituksen ollessa asuminen.
Asemakaavaratkaisu mahdollistaa rakennustyypeiltään monipuolisen uuden asuntorakentamisen toteuttamisen, joka sijoittuu pääasiassa kehämäisiin, tiiviihköihin kortteleihin. Kerrosluku alueella vaihtelee I – IV(½) välillä pääasiallisen kerrosluvun ollessa II. Alueen vanha rakennuskanta säilyte-

tään kahta rakennusta (autotallirakennus nro 12 sekä ent. toimiupseerikerho nro 43) lukuun ottamatta ja vanhat rakennukset jäävät pääasiassa asuinkäyttöön uuden korttelirakenteen sisälle. Selvärajainen korttelirakenne mahdollistaa myös vuosikymmenten aikana alueelle muodostuneen puistomaisen ilmeen säilyttämisen.

Asuinkortteleiden lisäksi asemakaavaratkaisussa on osoitettu Kruunukadun varrelle tontti päiväkodille. Viereinen, entisen miehistökasarmirakennuksen tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi. Lisäksi Poltinahon tien ja Rakuunakadun kulmaan on osoitettu tontti lähikaupalle.
Laajemmat puistoalueet on osoitettu Turuntien ja Poltinahontien kulmaukseen (Kasarminpuisto), Olympiakadun varteen (Laidunmaa) sekä entisen harjoituskentän alueelle (Harjoituskenttä).
Asemakaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 21,9 ha. Maankäyttö jakaantuu asemakaavaehdotuksessa erilaisten asuinrakennusten korttelialueisiin (5,89 ha), yleisten rakennusten korttelialueisiin (4,69 ha), palvelurakennusten korttelialueisiin (0,26 ha) liikennealueisiin (0,91 ha), suoja-viheralueisiin (4,75 ha), puistoihin (2,57 ha) ja katualueisiin (2,85 ha).
Asemakaavassa osoitettu kokonaisrakennusoikeus on 52047 kem^2.
Asuinkortteleihin (joissa laskettu mukaan suunnitellut uudisrakennukset ja olemassa olevat asuinrakennukset) on osoitettu rakennusoikeutta n. 22 700 kem^2:iä, mikä merkitsee alueelle kokonaan toteutuneena n. 500 asukasta.

2.3 Asemakaavamuutoksen keskeiset vaikutukset

Asemakaavaratkaisun aiheuttama olennaisin muutos nykytilanteeseen nähden on suunnittelualueen muuttuminen suljetun luonteisesta ja aidatusta varuskunta-alueesta asuntoalueeksi. Asemakaavan pääosin kehämäisiin asuinkortteliratkaisuihin perustuva rakenne mahdollistaa Poltinahon avoimeksi ja puistomaiseksi muodostuneen yleisilmeen säilyttämisen. Rakentamisen myötä alueelta osittain katoavaa vanhaa puustoa ja vehreyttä kompensoidaan mm. asemakaavaratkaisussa osoitetulla runsaalla uudella katupuuston määrällä.
Poltinahon vanhat rakennukset on asemakaavaratkaisussa pääosin (kaksi rakennusta puretaan) suojeltu asemakaavamerkinnöin ja asemakaava mahdollistaa vanhojen rakennusten muuttamisen asuinkäyttöön.
Suunnittelualueelle sekä lähiympäristölle suunnatut lähipalvelut paranevat: asemakaavaratkaisussa on osoitettu tontit päivittäistavarakaupalle ja varhaiskasvatuskeskukselle / päiväkodille.
Poltinahon uusi asuntoalue vahvistaa toteutuessaan olemassa olevien joukkoliikenteen linjojen toimintaedellytyksiä Turuntiellä ja Poltinahontiellä.
Tavoitteena olevan korkean lähiympäristön laatutason vuoksi uuden katuverkon ja kunnallistekniikan rakentaminen tulee aiheuttamaan hieman tavallista enemmän rakentamis- ja käyttökustannuksia kaupungille.
Uuden asuntoalueen ajoneuvoliikenne tulee ruuhkauttamaan hieman lisää nykyisestä Poltinahon kiertoliittymää liikenteen huipputuntien aikaan mutta tilanne tulee parantumaan liittymän perusparantamisen myötä lähitulevaisuudessa.

2.4 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen

Asemakaavamuutoksen toteuttamista tullaan ohjaamaan erikseen laadittavilla lähiympäristön suunnitteluohjeilla

Alue tulee toteutumaan katuverkon ja kunnallistekniikan verkoston vaiheittain rakentamisen myötä. Lisäksi alueen asuinrakennusten toteuttamisaikatauluun tulee vaikuttamaan yksityisten toteuttajatahojen asuntomarkkinoinnin tilanne. Omatoimirakentajille suunnatut Poltinahon erillispientalotontit tullaan luovuttamaan vuonna 2008.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alue- ja rakennushistoria

Poltinahon historia liittyy kiinteästi Hämeenlinnan kehitykseen hallinto- ja varuskuntakaupunkina. Jo Ruotsin vallan aikana 1700-luvulla Poltinaholla oli avoin kenttä, jota armeija käytti harjoituksiinsa. Rakennetuksi varuskunnaksi Poltinaho tuli Venäjän vallan aikana, jolloin Krimin sodan aikana 1855 rakennettiin ensimmäiset sotilassairaala- ja varastorakennukset. Alueen vanhin säilynyt rakennus on tältä ajalta, vuonna 1855 rakennettu pitkä, puurakenteinen, yksikerroksinen sotilassairaalarakennus. Aluetta täydennettiin venäläisaikana 1880- luvulla, 1910- luvulla, jolloin alue oli laajimmillaan sekä lisäksi myös sotien jälkeen.

Itsenäisyyden aikana Poltinaho on palvellut suomalaisena kasarmialueena, useiden yksiköiden sijoituspaikkana. Venäläisten joukkojen poistuttua vuoden 1917 lopulla, jäivät alueen rakennukset tyhjiksi ja niihin sijoitettiin mm. sisällissodan punavankeja. Armeijan panssarijoukot siirtyivät alueelle 1920 -luvulla ja sotia edeltävänä aikana Poltinaholla koulutettiin myös viesti- ja pioneerialan sotilaita. Talvisodan edellä alue rakennuksineen toimi sodanajan perustamis- ja varustamispaikkana ja viime sotien aikana siellä toimi myös rintamalla haavoittuneiden hevosten sairaala.
Kasarmialueen koillisosan autotallirakennuksissa sijaitsi 1950-80 -luvuilla linja-autovarikko. Poltinahon alue rakennuksineen siirtyi puolustusvoimien autokomppanian käyttöön 1980 -luvulla.

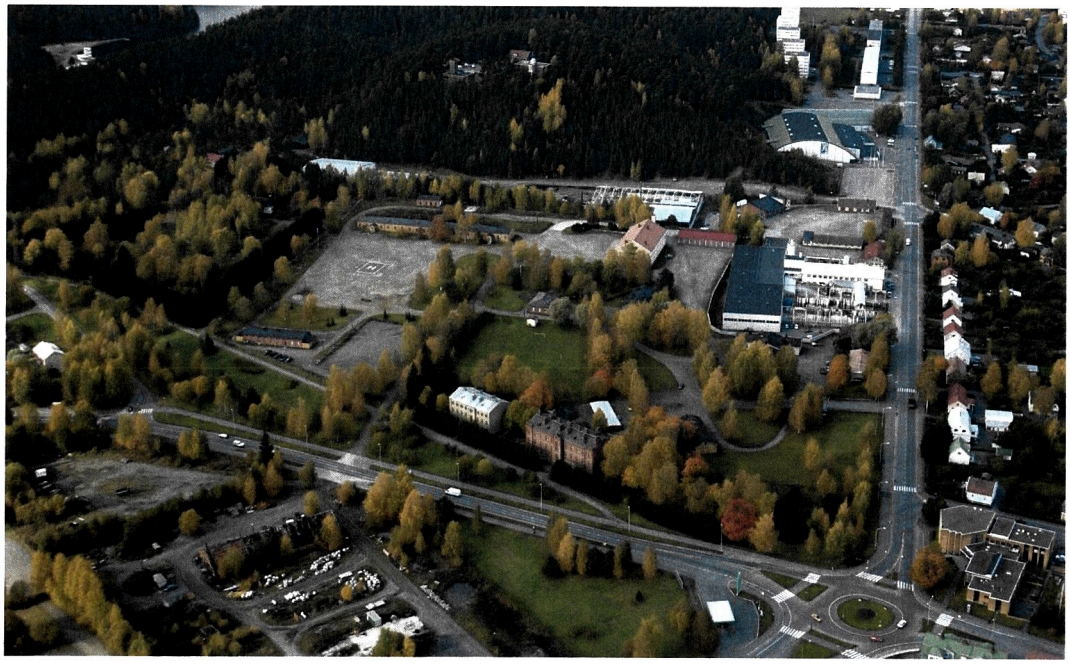
Poltinaho palveli kasarmialueena aina vuoteen 2001, jolloin joukot siirtyivät Parolaan. Huomattava osa Poltinahon rakennuskannasta on purettu tai rakennuksia on palanut. Hämeenlinnan kaupunki osti tyhjentyneen kasarmialueen siellä jäljellä olevine rakennuksineen vuonna 2001. Kaupunki on vuokrannut alueella sijaitsevia rakennuksia mm. varasto- ja työtilakäyttöön.

Poltinahontien varrella, omalla tontillaan toimii betoniasema ja betonielementtitehdas, jonka rakennuskanta on 1950 – 1970- luvulta. Tontille on myönnetty ympäristölupa v. 2004 kiinteän betoniaseman ja betonielementtitehtaan toiminnalle. Betonitehtaan tontti ei sisälly suunnittelualueeseen

Paukkulantien länsipuolella, Ahveniston harjun kupeessa sijaitsee kaupungin vesilaitoksen kaksikerroksinen tiilirakennus vuodelta 1910. Jugendvaikutteinen laitosrakennus on säilyttänyt alkuperäiset piirteensä. Lähistöllä sijaitsee myös puurakenteinen varastorakennus. Rakennukset ovat toimineet viime vuosina huolto- ja varastokäytössä. Paukkulantien varrella sijaitsee vesilaitokseen liittynyt, kaupungin omistuksessa oleva puurakenteinen on asuinrakennus pihapiireineen samalta ajalta.

Poltinahon kasarmialueen rakennushistoria ja rakennuskanta on kuvattu edellä yleispiirteisesti. Poltinahon kasarmialueen rakennushistoriasta ja rakennuskannasta on tehty erillinen selvitys (Liitteet 2.1 ja 2.2).

Ilmakuva nykytilanteesta etelästä



3.1.2 Luonnonympäristö / viherympäristö

Pitkällisestä ja intensiivisestä käytöstä johtuen entisen kasarmialueen alueen kasvillisuus on pääosin kulttuurikasvillisuutta. Kasarmialueella ei ole erityisen arvokasta kasvillisuutta. Kasarmialueen keskeisen osan puistomaista yleisilmettä on vaalittu suunnittelutyön aikana. Alueen kulkuväyliä reunustaa monin paikoin puurivit. Yleisimpiä puita ovat koivut, lisäksi alueella on kookkaaksi kasvaneita kuusiaitoja.
Entisen kasarmialueen kasvillisuusalueista on laadittu selvitys (Liite 2.11), jota on tarkennettu asemakaavoitustyön aikana.

Paukkulantien länsipuolella vanhan vesilaitoksen tontilla (YT- korttelialueella) sijaitsee Ämmänsuo, jolla kasvaa tyypillistä suokasvillisuutta. Paukkulantien varrella sijaitsevalla ja muilla Ämmänsuolle laskevilla rinteillä kasvaa pääasiassa sekametsää.

3.1.2.1 Maaperä ja pohjavesi

Suunnittelualue on Ahveniston harjun lievealuetta ja osin pohjaveden muodostumisalueella. Suunnittelualue sisältyy osa-alueeseen, joka on osoitettu maakuntakaavassa tärkeäksi ja muuksi vedenhankintakäyttöön soveltuvaksi pohjavesialueeksi. Suunnittelualueen pohjoisosalla sijaitsee kaksi pohjavesiputkea (Tennishalli 9412 ja 8). Lisäksi suunnittelualueen ulkopuolella, Lujabetoni Oy:n betonitehtaan tontilla on oma pohjaveden tarkkailuputki.

Alue on maastoltaan pääosin tasaista. Luoteiskulmassa maasto nousee kohti harjua. Alueen korkein kohta on + 109,5 m ja matalin + 91,8 m.

Maaperäkartan perusteella alue sijaitsee osittain hiekka- ja osittain silttialueella. Alue kuuluu kaakko-luode suuntaiseen Ahvenistonharjuun ja sen lievealueeseen. Osittain alueella on täyttökerrosta n. 0.4 – 1,5 m syvyyteen. Maaperä on rakennettavuudeltaan pääosin hyvä.
Kasarmialueella sijainneen Erillisen autokomppanian poistuttua alueella suoritettiin ympäristöteknisiä maaperätutkimuksia. Tutkimusten pohjalta maaperä on puhdistettu entisen polttoaineen jakelupisteen kohdalla.

3.1.3 Suunnittelualuetta ympäröivä rakennettu ympäristö

3.1.3.1 Suunnittelualueen lähiympäristö

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Vesitorninpuisto rakennuksineen sekä Rinkelimäen jäähalli. Lännessä lännessä alue rajautuu monipuoliseen Ahveniston virkistysalueeseen ja urheilupuistoon.

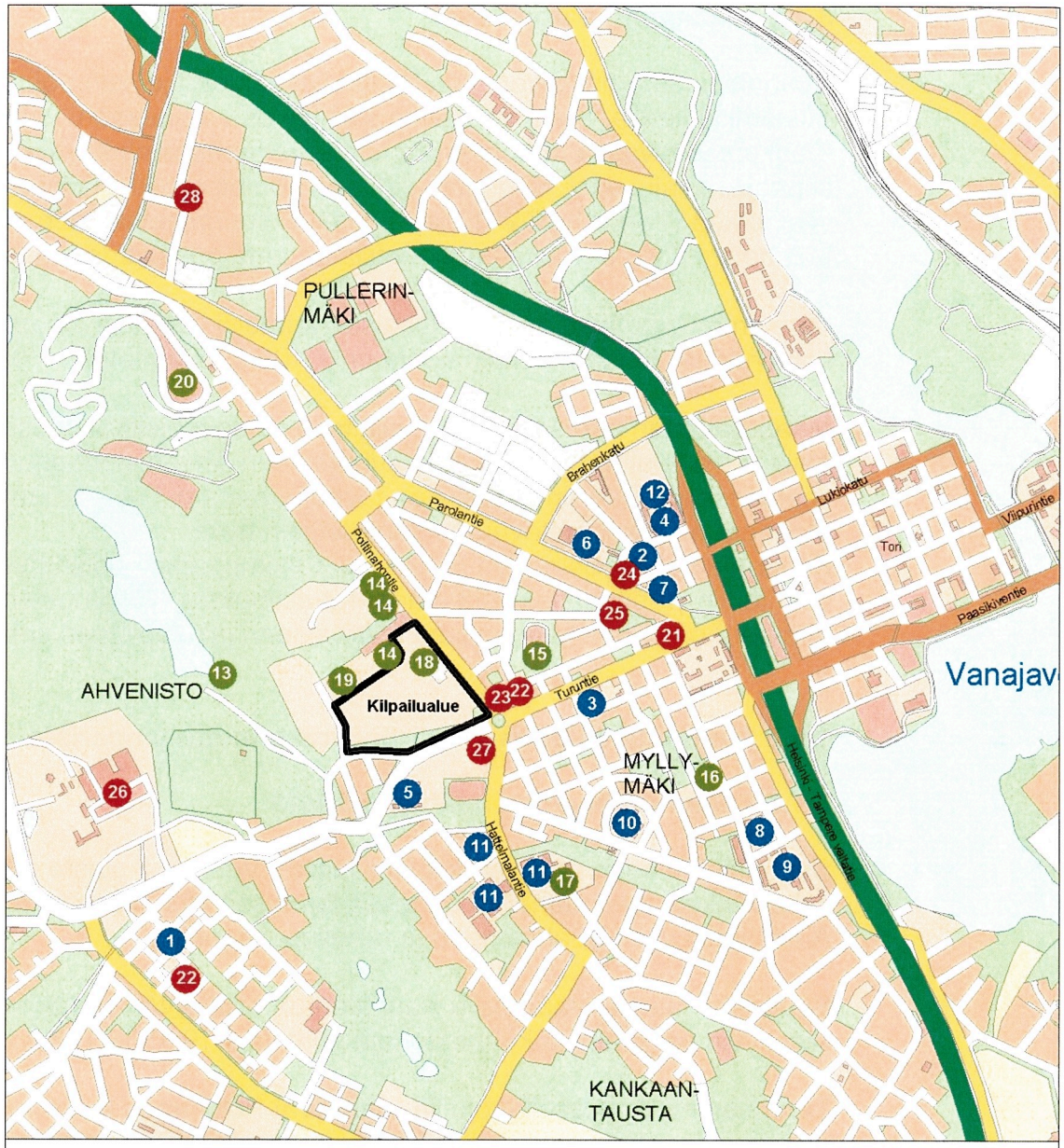
Suunnittelualueen itäpuolella Kaurialan urheilukentän ympäristössä sijaitsee hyvin säilyneitä ja kunnostettuja puutaloja 1920- ja 1930- luvuilta.

Turuntien eteläpuolisella tontilla sijaitsevat Poltinahon kasarmialueen talleina toimineet nk. kasakkatallit. Alun pitäen viidestä tallirakennuksesta on jäljellä kaksi. Tontille on suunnitteilla poliisi- ja oikeustalo.
Suunnittelualueen lounaispuolella on yhtenäinen, 1950-luvulla rakennettu Olympiakadun puutalokortteli.

Suunnittelualueelta on välittömät yhteydet lähiympäristön liikunta- ja virkistyspaikoille.

3.1.4 Palvelut

Lähiympäristön nykyiset palvelut on esitetty oheisessa kartassa.



Lähimmät päiväkodit ovat lännessä Jukolan päiväkoti sekä idässä Kaurialan päiväkoti Torikadun varrella. Molemmat päiväkodit sijaitsevat noin kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.
Myllymäen ala-aste sijaitsee idässä noin 300 metrin etäisyydellä Turuntien varrella. Kaurialassa, Seminaarikadulla sijaitsevassa Normaalikoulussa

toimii ala-aste. Ahveniston koulu, jossa toimii yläaste, sijaitsee Turuntien eteläpuolella. Lähin lukio on Kaurialassa Erottajankadulla.
Poltiahosta etelään on laaja ammattioppilaitosten keskittymä.

Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Kaurialassa. Lähimmät suuremmat kaupalliset palvelukeskittymät sijaitsevat tällä hetkellä keskustassa ja Tiirissä. Ruutukaavakeskustan kaupalliset ja julkiset palvelut ovat n. 1,5 km etäisyydellä Poltinahosta.

Suunnittelualueen pohjoisreunalla on monipuolisten urheilu- ja liikuntatoimintojen alue, jolla sijaitsee harjoitusjäähalli, tennishalleja sekä muita sisäliikuntatiloja tanssista ja skeittailusta alkaen.

Suunnittelualueen pohjois- ja länsipuolella sijaitseva Ahveniston harjualue on monipuolinen virkistys- ja luonnonsuojelualue. Ahvenistonjärven rannalla on suosittu uimaranta sekä Ahveniston urheilukeskus, joka on rakennettu v. 1952 Olympialaisten viisiottelua varten.

Seurakuntakeskus ja terveysasema sijaitsevat Turuntien ja Poltinahontien risteyksessä. Kanta-Hämeen keskussairaala sijaitsee noin kilometri alueelta länteen.

3.1.5 Liikenneverkko / -ympäristö

Suunnittelualuetta rajaavat Poltinahontie ja Turuntie ovat vilkkaita kaupungin pääväyliä, jotka välittävät läntisten kaupunginosien ja keskustan välistä liikennettä. Poltinahontien ajoneuvoliikennemäärä oli vuonna 2005 noin 10 000 autoa vuorokaudessa ja Turuntien noin 16 300 autoa vuorokaudessa. Ajoneuvoliikenteen liittymät alueelle ovat nykyisin sekä Poltinahontieltä että Turuntieltä.
Suunnittelualueen sisälle jäävä Paukkulantie välittää myös ulkoista liikennettä

Joukkoliikenne ja kevyen liikenteen yhteydet ovat kohtuullisen hyvät. Kevyen liikenteen runkoväylä kulkee Turuntien ja Olympiakadun pohjoispuolella. Bussiyhteys keskustaan ja kaupungin länsipuolelle kulkee Turuntietä ja vuorotiheys päiväsaikaan suuntaansa on noin neljä vuoroa tunnissa.

3.1.6 Kunnallistekniikka

Voimassa olevassa asemakaavassa osoitetussa paikassa suunnittelualueen poikki kulkee johtorasite, jonka alueella kulkee jäte- ja sadevesiviemäri.

Muilta osin kunnallistekniset päälinjat (vesihuolto, sähkö, tietoliikenne, maakaasu ja kaukolämpö) kulkevat ympäröivillä katualueilla sekä pohjoisessa liikuntahallien alueella eivätkä rajoita alueen suunnittelua.

3.1.7 Ympäristöhäiriöt

Turuntien ja Poltinahontien reunoilla sijaitsee liikennemelualueita. Poltinahontien varrella sijaitsevan betonielementtitehtaan tuotantoprosessista aiheutuu tärinähaittoja suunnittelualueelle.

3.1.8 Maanomistus

Pääosa suunnittelualueesta on Hämeenlinnan kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueen itälaidalla, Poltinahontien varrella sijaitseva betonielementtitehtaan tontti on yksityisomistuksessa. Turuntien varrelle sijaitsee kolme määräalaa, jotka ovat yksityisomistuksessa.

Suunnittelualueen maanomistuskartta on osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat

Maakuntakaava
Maakuntakaavassa pääosa suunnittelualueesta on osoitettu rakennettavaksi uudeksi tai rakennetta tiivistäväksi asuntovaltaiseksi alueeksi (Ar). Suunnittelualueen Paukkulantien länsipuolinen alue sisältyy urheilualueeksi (VU2) osoitettuun osa-alueeseen. Lisäksi suunnittelualue sisältyy osa-alueeseen, joka on osoitettu tärkeäksi ja muuksi vedenhankintakäyttöön soveltuvaksi pohjavesialueeksi.
Alueelle suunniteltu rakentaminen on maakuntakaavan mukaista.

Yleiskaava
Yleiskaavassa (ei oikeusvaikutteinen) suunnittelualue on osoitettu pääosin kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK) ja elementtitehtaan alue Poltinahontien varressa on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden alueeksi (TY). Kilpailualueen länsireuna on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).
Alueelle suunniteltu rakentaminen on pääosin yleiskaavan mukaista.

Asemakaava
Suunnittelualueella on voimassa **asemakaavat** vuosilta 1986, 1990 ja 2000.
9.10.1986 vahvistetussa ja voimassa olevassa asemakaavassa Paukkulantien länsipuolinen alue on osoitettu kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (YT). Tontille on osoitettu suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi III ja rakennusoikeutta tehokkuusluvulla e=1,0.
25.9.1990 vahvistetussa ja voimassa olevassa asemakaavassa Olympiakadun ja Paukkulantien kulmauksessa sijaitseva suunnittelualueen osa on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi (LP).

6.9.1987 vahvistetussa ja voimassa olevassa asemakaavassa pääosa suunnittelualueesta on osoitettu puolustusvoimain rakennusten korttelialueeksi (YEP). Tontille on osoitettu suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi III ja rakennusoikeutta tehokkuusluvulla e=1,0. Suunnittelualueen pohjoissivulle on osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU) sekä autopaikkojen korttelialue (LPA), jolle saa sijoittaa tontin 10- 80- 4 autopaikkoja.

Kaavakarttaotteet ovat selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä.

Pohjakartta
Asemakaavamuutoksenalainen tontti on kunnan kiinteistörekisterissä. Suunnittelualueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista 23.12.1999 annetun asetuksen vaatimukset.

3.3 Suojelutilanne ja aluetta koskevat päätökset

Suunnittelualueella voimassa olevissa asemakaavoissa ei ole suojelu- tai säilyttämismerkintöjä tai –määräyksiä.

Suunnittelualuetta koskee valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

3.4 Kaava-aluetta koskevat perusselvitykset, muut selvitykset sekä viite- ja yleissuunnitelmat

Luettelo asemakaavamuutokseen liittyvistä perusselvityksistä, muista selvityksistä sekä viite- ja yleissuunnitelmista on selostuksen kohdassa 1.4.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Varuskuntakäytön päätyttyä alueen asemakaavamerkintä YEP (puolustusvoimain rakennusten korttelialue) ei vastaa alueen muuttuneita käyttötarpeita. Poltinahon keskeinen sijainti kaupunkirakenteessa sekä monipuolinen ympäristö tarjoavat erinomaiset mahdollisuudet hyvän kaupunkiympäristön muodostamiselle sekä uusille kaupunkiasumisen ratkaisuille.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallituksen päätös kh 536/2005 § 20 Poltinahon arkkitehtuurikilpailu.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kyseisessä asemakaavamuutostyössä osallisia ovat maanomistajat ja –haltijat, naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat sekä kaikki asiasta kiinnostuneet kaupunkilaiset ja yhdistykset. Muita osallisia ovat kaupungin hallintokunnat ja seudullinen ympäristötoimi, Hämeenlinnan Seudun Vesi Oy, AinaCom Oy, Vattenfall Verkko Oy sekä Vattenfall Kaukolämpö Oy. Valtion viranomaisista osallisia ovat Hämeen ympäristökeskus ja Museovirasto. Asemakaavamuutoksesta päättää kaupunginvaltuusto.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulo tapahtui 3.5.2006. Asemakaavamuutoksen vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitettiin 3.5.2006 lehtikuulutuksella ja kirjeitse naapureille sekä maanomistajille.

4.3.3 Osallistuminen, viranomaisyhteistyö ja vuorovaikutusmenettelyt

Yleisen arkkitehtuurikilpailun ratkettua kaikki kilpailuehdotukset olivat nähtävillä Poltinaholla, jolloin myös yleisöllä oli mahdollista esittää mielipiteitä kaikista kilpailuehdotuksista. Näyttelyn aikana kirjallisesti esitetyt mielipiteet pitivät valtaosin kilpailun ratkaisua onnistuneena ja Poltinaholle sopivana. Myös joulukuun 2005 – tammikuun 2006 välisenä aikana järjestetyn verkkovaltuuston istunnon kautta saatu palaute yleissuunnitelmasta oli erittäin myönteinen.

Asemakaavamuutokseen liittyvää aineistoa on ollut nähtävillä kaavoitustoiston nettisivuilla koko asemakaavaprosessin ajan.

Asemakaavamuutostyöstä on järjestetty yleisötilaisuuksia 4.5.2006, 28.11.2006 ja 4.6.2008. Ensimmäisessä tilaisuudessa 4.5.2006 esiteltiin alueen yleissuunnitelmaluonnosta. 28.11.2006 yleisötilaisuudessa asemakaavaluonnoksesta esitetyt mielipiteet ja kysymykset liittyivät pääasiassa suunnittelualueen pysäköintiratkaisuihin sekä asemakaavamuutoksen lähiympäristön katuverkkoon mahdollisesti kohdistuviin vaikutuksiin.

Asemakaavamuutosta koskeva ensimmäinen viranomaisneuvottelu pidettiin 16.5.2006.

Asemakaavamuutosta on käsitelty kaupungin maankäyttöhanketyöryhmässä 3.3.2006, 4.5.2006, 13.6.2006, 5.9.2006, 5.10.2006, 4.12.2006, x.x.2007, 16.1.2008 ja 3.3.2008. Lisäksi asemakaavamuutoksesta on pidetty työkokouksia.

Betonitehtaan tontin maanomistajan, Lujabetoni Oy:n kanssa pidettiin neuvottelu asemakaavamuutoksen käynnistämissopimuksesta 21.6.2006. Lu-

jabetoni Oy:n ja kaupungin välillä käytiin työneuvottelu 11.12.2006, jossa päätettiin, että betonitehtaan tontti jää suunnittelualueen ulkopuolelle. Lujabetoni Oy on esittänyt 29.6.2007 päivätyn mielipiteen Lujabetonin toiminnan huomioinnista asemakaavamuutoksessa.
Lujabetoni Oy;n kanssa on pidetty asemakaavoitustyön aikana useita työneuvotteluja tehtaan uudelle asuinalueelle aiheuttaman tärinäongelman ratkaisusta.

Poltinahon ympäristöteknisten maaperäselvityksien täydentämisen yhteydessä on järjestetty työneuvotteluja yhdessä ympäristökeskuksen ja seudullisen ympäristötoimen kanssa.

Hämeenlinnan tähtitieteen harrastajat Vega ry jätti 19.10.2006 päivätyn aloitteen. Tähtitieteen harrastajien tähtitorni sijaitsee Vesitornin päällä Poltinahon suunnittelualueen vieressä. Aloitteessa pyydetään huomioimaan, että ulkovalaistuksen huolellisella suunnittelulla ja kohdentamisella Poltinahon ja myös muiden alueiden asemakaavan suunnittelussa tulee ehkäistä valosaasteen turhaa muodostamista. Aloitteessa esiin tuodut seikat pyritään ottamaan huomioon laadittavassa lähiympäristösuunnitelmassa ulkovalaistuksen osalta.

Ensimmäinen laatimisvaiheen nähtävänä olo ja kuuleminen järjestettiin 27.11.-5.12.2006. Laatimisvaiheen nähtävänä olosta ilmoitettiin 26.11.2006 lehtikuulutuksella ja kirjeitse naapureille sekä maanomistajille.
Ensimmäisen laatimisvaiheen nähtävänä olo aikana asemakaavamuutoksesta esittivät mielipiteitä vain Turuntien varrella sijaitsevan kahden asunto-osake-yhtiöiden asukkaat ja maanomistajat. Mielipiteet koskivat mm. asunto-osakeyhtiöiden nykyisin omistamien määräalojen pohjalta asemakaavamuutoksessa muodostettavien tonttien kokoa ja rajausta, pysäköintiratkaisuja sekä ajoneuvoliittymäratkaisuja. Asunto-osakeyhtiöiden edustajien ja maanomistajien kanssa on pidetty työneuvotteluja 29.5.2006, 9.11.2006, 11.12.2006 ja 17.4.2008, joissa em. mielipiteet on pyritty huomioimaan.

Poltinahon tontinvarauskilpailun ratkettua kaikki kilpailuehdotukset olivat nähtävillä Palvelupiste Kastellissa 29.5.-13.6.2007 välisenä aikana.

Asemakaavamuutoksen laatimisvaiheen toinen nähtävänä olo ja kuuleminen järjestettiin 2.6.-6.6.2008. Nähtävänä olosta ilmoitettiin 1.6.2008 lehtikuulutuksella ja kirjeitse naapureille sekä maanomistajille. Toisen nähtävänä olon aikana ei jätetty mielipiteitä.

Asemakaavamuutoksesta pyydettiin lausunnot Museovirastolta, Hämeen ympäristökeskukselta, Hämeenlinnan seudulliselta ympäristötoimelta, pelastuslaitokselta, perusturvalta, opetustoimelta, kunnallistekniseltä insinööritoimistolta, rakennusvalvontatoimistolta, mittaustoimistolta, talotoimistolta, luonnonhoitotoimistolta, liikuntatoimistolta, Hämeenlinnan vammaisneuvostolta, Vattenfall Verkko Oy:ltä, Vattenfall Kaukolämpö Oy:ltä, Hämeenlinnan Seudun Vesi Oy:ltä sekä AinaCom Oy:ltä.

Asemakaavamuutoksesta saatiin 12 lausuntoa. Annetuissa lausunnoissa kiinnitettiin huomioita seuraaviin seikkoihin:
(asemakaavamuutoksen laatijan vastine kursiivilla)

Kanta-Hämeen pelastuslaitos tuo esiin lausunnossaan, että
- asemakaavaehdotus sallii korttelissa 132 AP-alueella (asuinpientalojen korttelialue) suurimmaksi kerrosluvuksi joillain rakennusaloilla kolme (merkintä III). Tämä johtaa tiukempiin paloteknisiin vaatimuksiin kuin mitä perinteisesti pientaloilta vaaditaan. Myös korttelissa 137, jossa vierekkäisten rakennuspaikkojen rakennusalojen etäisyys on alle kahdeksan metriä, joudutaan turvautumaan erityisratkaisuihin. Nämä vaatimukset voidaan yksilöidä kaava-aluetta täydentävässä suunnitteluohjeessa ja määritellä lopullisesti rakennuslupamenettelyn yhteydessä.
- kunnalla on velvollisuus huolehtia sammutusveden hankinnasta alueellisen pelastustoimen tarpeisiin (Pelastuslaki 468/2003 47§): Tämä tulee ottaa huomioon kaavoitettavan alueen kunnallistekniikkaa ja vesihuoltoa suunniteltaessa.

Palotekniset vaatimukset määritellään yleisellä tasolla alueen rakentamistapaohjeissa ja yksilöidymmin rakennuslupaprosessin yhteydessä. Sammutusveden hankinta huomioidaan alueen kunnallistekniikan suunnittelussa.

Hämeenlinnan vammaisneuvosto tuo esiin lausunnossaan, että
- katu- ja pihasuunnitelmissa otetaan huomioon esteetön rakentaminen niin, että mm. korkeuserot luiskataan. Rollaattoria sekä pyörätuolia liikkumisen apuvälineenä käyttäviä on kaikissa ikäryhmissä ja mahdollisissa alueen asukkaissa. Asia korostuu etenkin, kun ottaa huomioon alueen sijainnin sairaalaan läheisyyteen nähden. Pihojen pintamateriaaleissa tulee ottaa huomioon helppokulkuisuus.
- mahdollinen invapysäköinti tulee myös ottaa huomioon kortteleiden asukaspysäköintiä suunnittelussa. Julkisten lähipalvelurakennusten pihasuunnittelussa sekä itse rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee noudattaa esteetöntä rakentamistapaa (F1).
- näkövammaisten kannalta pihasuunnitelmissa tulee ottaa huomiioon mm. kulkureiteillä eri materiaalien käyttö, jotka erottavat eri pihan alueet esim. tuuletustelineet tms. muut poikkeamat yleiseltä kulkureitiltä.

Esteetön rakentamistapa määritellään yleisellä tasolla alueen lähiympäristösuunnitelmassa ja yksilöidymmin rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Museovirasto tuo esiin lausunnossaan että asemakaavan muutoksessa on alueen historiallinen rakennuskanta saanut asialliset suojelumerkinnät. Museoviraston mielestä sr-4 –merkintä määräyksiltään on sopiva kaikkiin sr-merkittyihin rakennuksiin.
Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Museovirasto muistuttaa, että Poltinahon kasarmialueella ja/tai sen välittömässä läheisyydessä on ollut historiallisen ajan hautauksia. Alueelta on löydetty ainakin 1800- ja 1900-luvuilla pääkalloja ja muita ihmisen luurangon osia. Hautausten tarkkaa ikää, funktiota tai laajuutta ei tiedetä, ja siksi on mahdollista, että niitä yhä alueella sijaitsee. Näin ollen rakennustyöt on muinaismuistolain (295/1963) mukaan

keskeytettävä ja asiasta on viipymättä ilmoitettava Museovirastoon, jos kaava-alueelta uudisrakentamiseen tai muuhun kaivuutyöhön liittyen löydetään lisää jäänteitä vainajista.

Hämeen ympäristökeskus esittää lausunnossaan, että kaavamääräysten maaperän saastuneisuutta koskeva yleismääräys täydennetään kaavaselostuksessa esitetyn mukaiseksi.
Ympäristökeskus ei näe tarpeelliseksi viitata pohjaveden muodostumisaluetta koskevassa yleismääräyksessä Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestykseen ja ympäristönsuojelumääräyksien pohjavesialuetta koskeviin määräyksiin. Rakennusjärjestystä ja ympäristönsuojelumääräyksiä tulee noudattaa joka tapauksessa niiltä osin mitä kaavassa ei määrätä.

Kaavamääräysten maaperän saastuneisuutta koskeva yleismääräys on täydennetty kaavaselostuksessa esitetyn mukaiseksi. Pohjaveden muodostumisaluetta koskevasta yleismääräyksestä on poistettu viittaus Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestykseen ja ympäristönsuojelumääräyksien pohjavesialuetta koskeviin määräyksiin.

Opetustoimi korostaa lausunnossaan lähiympäristön kouluihin johtavien kouluteiden turvallisuuden varmistamista sekä asemakaavan vaikutuksia kouluverkkoon.
Turuntien ylitysmahdollisuus koululaisille tulisi järjestää mahdollisimman lähelle Ahveniston koulua (Olympiakadun risteyksestä) esim. saarekkeellista ja valo-ohjattua suojatietä käyttäen. Myös keskustan ja Myllymäen koulujen suuntaan tulee järjestää turvalliset kevyen liikenteen yhteydet. Samoin Kaurialan koulujen suuntaan tulisi järjestää turvalliset kulkuyhteydet Rakuunakatu – Urheilukatu – Matti Alangon katu -reitille sekä Miehistönkatu – Ritarikuja – Soraharjunkuja- reitille.
Lähiympäristön koulujen opetusryhmien kokonaismäärä ja sijoittuminen alueella tulee arvioida uudelleen.

Turuntielle on suunniteltu saarekkeellisia suojateitä molemmin puolin Kruununkadun liittymää. Viimeistään Turuntien toiselle puolelle suunnitellun oikeus- ja poliisitalon toteutuessa risteykseen tarvittaneen myös valo-ohjaus. Olympiakadun liittymän mahdollisia suojatiejärjestelyjä tarkastellaan Turuntien jatkosuunnittelun yhteydessä.
Keskustan, Myllymäen ja Kaurialan koulujen suuntaan Poltinahontien kevyen liikenteen ylitysjärjestelyjä tarkastellaan alueen liikennesuunnittelun yhteydessä. Poltinahontien nykyisin ylittävät suojatiet sijaitsevat Urheilukadun liittymän kohdalla sekä Ritarikujan liittymän eteläpuolella.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomauttamista.

Poltinahon asuntoalueen asemakaavan muutosehdotus oli ensimmäisen kerran julkisesti nähtävillä 18.9.-20.10.2008, jolloin muutosehdotuksesta esitettiin yksi muistutus. Asemakaavamuutosehdotuksesta pyydettiin myös viranomaislausunnot Museovirastolta ja ympäristökeskukselta. Ehdotus oli toisen kerran julkisesti nähtävillä 30.10. -1.12.2008, jolloin siitä ei jätetty muistutuksia.

(Asemakaavan laatijan vastineet kursiivilla.)

Lujabetoni Oy:n muistutus koskien Poltinahon asuntoalueen asemakaavaehdotusta:

Asemakaavatyön aikana laadittuihin tärinäselvityksiin ja – mittauksiin pohjautuen Poltinaholle on rakennettu yhteistyössä Lujabetoni Oy:n ja Hämeenlinnan kaupungin kanssa Lujabetoni Oy:n Poltinahon betonielementtitehtaan toiminnasta aiheutuvaa tärinää vaimentava teräsponttiseinä. Vaimennusseinä sijaitsee betonitehtaan ja asemakaavaehdotuksessa osoitetun asuinrakennusten korttelialueen 143 välisellä Miehistönkadun katualueella.
Lujabetoni Oy tuo esiin muistutuksessaan, että Poltinahon tärinämittauksiin liittyy tietty epävarmuus, sillä mittaukset on suoritettu tiettyyn vuodenaikaan. Mittausten tarkkuudesta tuotannon tyyppiin liittyy lisäriski, mikäli tärinän vaikutusalue osoittautuisi mitattua laajemmaksi.
Asemakaavaehdotuksessa asuinrakennusten korttelissa 143 II-kerroksiset asuinrakennukset salliva rakennusala ulottuu alueen reunalle, jolle tärinäselvityskartassa suositellaan rakennettavaksi vain I-kerroksisia asuinrakennuksia. Tärinävaikutusten vaimentamisen varmistamiseksi Lujabetoni Oy pyytää muistutuksessaan vielä tarkistamaan I- ja II-kerroksisten rakennusten rakennusaloja korttelissa 143 siten, että II-kerroksiset asuinrakennukset sallivan rakennusalan rajaviivaa siirretään hieman kauemmas em. alueen reunasta tai että koko korttelin rakennusala muutetaan I-kerroksiseksi.

Lujabetoni Oy:n kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta on sovittu, että asemakaavaehdotuksessa korttelissa 143 II-kerroksiset asuinrakennukset sallivan rakennusalan rajaviivaa siirretään 10 metriä lännemmäs.

Lisäksi asemakaavaehdotuksesta saatiin kaksi lausuntoa. Annetuissa lausunnoissa kiinnitettiin huomiota seuraaviin seikkoihin:

Museovirasto on lausunnossaan 24.6.2008 Poltinahon asuntoalueen asemakaavaluonnoksesta pitänyt sr-4- merkintää soveliaana kaikkiin sr-merkittyihin rakennuksiin. Kaavaehdotuksessa suojeltavat rakennukset on edelleen jaettu luokkiin sr-4 ja sr-5. Museoviraston mukaan termi ”kulttuurihistoriallinen arvo” olisi rakennussuojelun kannalta parempi kuin sr-5- merkinnän sanamuoto.
Korttelin 139 vanha sairaalarakennus on kaavaehdotuksessa merkinnällä sr-5. Etenkin sen osalta Museovirasto pitää merkinnän sr-4:ksi aiheellisena. Kyseessä on Krimin sodan aikaan noin 1855 valmistunut, pitkä, puurakenteinen sotilassairaala. Rakennus muutettiin aikanaan miehistön majoitustiloiksi. Poltinahon sairaalakasarmit, joista pohjoinen on säilynyt, muodostivat koko alueen asemakaavallisen perustan.

Kaikille Poltinahon asuntoalueen asemakaavaehdotuksessa suojeltaville rakennuksille on nyt osoitettu rakennussuojelumerkinnäksi sr-4, joka tarkoittaa: Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa, korjaus- ja muutostyöt on tehtävä niin, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.

Turuntien varrelta sijaitsevilta kahdelta taloyhtiöltä (As Oy Hämeenlinnan Poltinaho 27 ja As Oy Hämeenlinnan Turuntie 38) on saatu hyväksyntä asemakaavamerkinnän muuttamiseen.

Hämeen ympäristökeskus esittää lausunnossaan yleisesti kiinnitettäväksi huomiota kaavoitusmenettelyyn. Asemakaavojen laatiminen ilman oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjausta ei lähtökohtaisesti noudata maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua suunnitteluhierarkiaa.

Koska em. muistutuksen ja lausuntojen pohjalta asemakaavakarttaan ja sen määräysosaan tehdyt muutokset eivät ole maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaisesti olennaisia muutoksia, ei asemakaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettaminen ole tarpeen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Kaupunkirakenteelliset ja toiminnalliset tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on entisen kasarmialueen olemassa olevia ympäristötekijöitä ja historiaa hyödyntäen muodostaa uutta kaupunkimaista ja monipuolista kaupunkirakennetta, alueen pääkäyttötarkoituksen ollessa asuminen. Alueen vanhat rakennukset on tarkoitus säilyttää asemakaavaratkaisussa pääosin ja muuttaa rakennukset mahdollisuuksien mukaan asuinkäyttöön.

Hämeenlinnan Asumiskaupunki EU-hankkeessa on tavoitteena mm. nostaa asuntoalueiden laatutasoa, etsiä uusia asumismalleja sekä monipuolistaa asuntotarjontaa. Poltinaho toimii hankkeen pilottikohteena, jossa pyritään kehittämään ja konkretisoimaan uusia asumismalleja erityisesti kaupunkimaisessa pientalorakentamisessa. Kaupunkimainen tiivis ja matala asuntorakentaminen merkitsee tavanomaista pientaloaluetta tiiviimpää korttelirakennetta ja tehokkaampaa maankäyttöä. Tällainen asuinympäristö edellyttää myös tavallista huolellisempaa suunnittelua ja rakentamista sekä uudenlaisia yhteismuotoja maankäytön suunnittelusta rakennussuunnitteluun ja toteutukseen.

4.4.2 Sisäisen katuverkon ja liikenneympäristön suunnittelutavoitteita

Poltinahon asuinalueella on tavoitteena toimiva, turvallinen, viihtyisä ja historialliseen ympäristöön hyvin sopeutuva katuverkko ja -miljöö. Alueen liikenneympäristön suunnittelutavoitteena on alhainen ajonopeus. Pysäköintiratkaisuissa pyritään välttämään suuria, yhtenäisiä pysäköintikenttiä. Autopaikat pyritään sijoittamaan hajautetusti mahdollisimman lähelle asuntoja. Asemakaavamuutostyön rinnalla Poltinahon alueelle on laadittu katuverkon yleissuunnitelma sekä kevyen liikenteen verkkoa ja joukkoliikenteen pysäkkejä koskeva yleissuunnitelma.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Poltinahon alueesta järjestettiin v. 2005 yleinen arkkitehtuurikilpailu, johon osallistui 66 ehdotusta. Ehdotusten runsas määrä toi esiin laajan kirjon alueen uudisrakentamistavan mahdollisia ratkaisuvaihtoehtoja. Yleisen arkkitehtuurikilpailun vaiheesta on ohessa esillä kuvia palkituista ehdotuksista. Rakentamistehokkuudeltaan ja –tavaltaan erilaiset ehdotuksia muodostavat tausta- ja vertailuaineistoa asemakaavoitustyön pohjaksi valitun ratkaisun vaikutusten arvioinnille.



Ehdotus ”Kamomillapihat” (2. palkinto)



Ehdotus ”Käpy selän alla” (3. palkinto)



Ehdotus ”Tavaststjerna” (Lunastus)

Ehdotus ”Lili Marleen” (Lunastus)





Ehdotus ”Puu ja puistotie” (Lunastus)

Esitetyistä vaihtoehdoista palkintolautakunta valitsi yleisen arkkitehtuurikilpailun voittajaksi kilpailuehdotuksen "Kruunut". Ehdotuksessa uusi asuntorakentaminen sijoittuu kehämäisiksi, tiiviihköiksi kortteleiksi. Alueen vanha rakennuskanta jää pääosin uuden korttelirakenteen sisälle. Muodostettu, selvärajainen korttelirakenne mahdollistaa myös vuosikymmenten aikana alueelle muodostuneen puistomaisen ilmeen säilyttämisen.



Ehdotus "Kruunut" (1. palkinto)

4.5.2 Poltinahon tontinvarauskilpailu

Poltinaholla 5.2. – 4.4.2007 järjestetyn tontinvarauskilpailun tarkoituksena oli löytää rakennussuunnitelmien laatuarvioinnin perusteella kilpailun kohteena olevien korttelialueitten (kuusi kilpailukohdetta) toteuttamisesta vastaavat yhteistyökumppanit, joiden kanssa Hämeenlinnan kaupunki voi jatkaa asemakaavoitusta sekä rakentamistapaohjeiden laadintaa voittaneiden ehdotusten pohjalta.

Kilpailussa työryhmät tekivät kilpailuehdotuksensa asemakaavaluonnoksen, siinä osoitetun rakennusoikeuden sekä lähiympäristön suunnitteluohjeluonnoksen pohjalta. Tontinvarauskilpailun lähtökohtana oli, että asemakaava- ja lähiympäristön suunnitteluohjeluonnos olivat pääosin sitovia. Kilpailuun osallistujille ei maksettu palkkiota.

Tontinvarauskilpailun perusteella löydettiin toteuttajataho viidelle kilpailukohteelle. Kilpailun palkkiona Hämeenlinnan kaupunki varasi asemakaavaluonnoksen mukaiset korttelialueet voittajille ostettavaksi toteuttamista varten. Voittajat sitoutuivat asemakaavaluonnoksen jatkokehittelyyn kaupungin kanssa sekä toteuttamaan korttelialueet kilpailuehdotuksessa esittämiensä suunnitelmien mukaisesti. Lisäksi voittajat tulevat osallistumaan Poltinahon aluemarkkinointiin.



H&P Infra Oy / Arkkitehtitoimisto Marja-Riitta Norri Oy



Woodpolis / Arkkitehtuuritoimisto Kimmo Lylykangas





VVO Rakennuttajat Oy / AOA arkkitehdit

4.5.3 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Poltinahon asemakaavan perusratkaisut ovat syntyneet alueesta järjestettyjen suunnittelukilpailujen pohjalta. Asemakaavoitustyön aikana tarkastellut vaihtoehdot koskivat korttelialueiden sisäisiä järjestelyjä sekä katu-alueiden ratkaisuja.

Suunnittelualueen luonne tulee muuttumaan olennaisesti nykyisestä muuttuessaan suljetun luonteisesta varuskunta-alueesta asuntoalueeksi. Alue muuttuu uuden liikenneverkon myötä helpommin saavutettavaksi ja julkisemmaksi asuinalueeksi.

Valitun asemakaavaratkaisun vaikutukset on esitetty selostuksen kohdassa 5.5.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

Uudisrakentaminen on keskitetty kehämäisiin asuinkortteleihin. Näin on mahdollista säilyttää Poltinahon avoin, puistomainen yleisilme ja samalla muodostaa kaupunkirakenteellisesti selkeästi jäsennettyä, pienimittakaavaista asuinympäristöä. Alueella on kuusi kehämäistä uutta asuinkorttelia, jolla kullakin on omaleimainen ilmeensä ja joihin on mahdollista toteuttaa monipuolista asuinrakennus- ja asuntotyypistöä. Turuntien varrella sijaitseville olemassa oleville kerrostaloille on osoitettu oma korttelinsa. Kaupunkimaisille erillispientaloille on osoitettu pieniä tontteja sisältävät korttelit Olympiakadun ja Paukkulantien kulmaukseen sekä harjun reunalle. Kehämäisissä asuinkortteleissa, korttelia 137 lukuun ottamatta, rakennusalat on ryhmitelty yhteispihan ympärille. Asuinpihat rajataan julkisille katu- ja puistoalueille aita- ja muuriratkaisuilla. Kasarmialueen säilyneet rakennukset muodostavat kiintopisteitä uuteen korttelirakenteeseen ja ne on pääosin osoitettu asuinkäyttöön. Entinen miehistökasarmi on osoitettu julkiseen käyttöön sekä entinen sauna- / pesutuparakennus (*rakennus 16* korttelissa 143) ja varastorakennus (*rakennus 23* korttelissa 130) on osoitettu asukkaita palveleviksi yhteistiloiksi. Säilyneet rakennukset sijoittuvat vaihtelevasti kortteleiden sisälle tai jäsentäen kortteleiden väliin jääviä alueita.

Asuinalueen lähipalvelut sijoittuvat Poltinahontien liittymään ja vanhan miehistökasarmin *(rakennus 11)* yhteyteen. Poltinahontien ja Rakuunankadun kulmaukseen on osoitettu tontti päivittäistavarakaupalle. Entisen miehistökasarmin tontti piha-alueineen on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi. Viereiselle julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi osoitetulle tontille voidaan toteuttaa päiväkoti- / varhaiskasvatuskeskus.

Alueen keskeinen avoin ulkotila on vanhan sotilassairaalan *(rakennus 1)* edessä kasarmialueen vanhan harjoituskentän paikalle osoitettu puistoalue (VP) Harjoituskenttä.
Asuinalueen katuverkko liittyy ympäröivään katuverkkoon kolmen liittymän kautta: Etelässä Turuntiehen Kruununkadun ja idässä Poltinahontiehen Rakuunakadun sekä Ritarikujan liittymien avulla.
Alueen sisällä lehtipuuistutuksin rajatut katutilat luovat vaihtelevia katunäkymiä. Vapaamuotoisten korttelien ja katualueiden väleissä on puistikkomaisia vihersaarekkeita. Kevyen liikenteen pääsisääntulossa alueen itäkulmasta hyödynnetään olemassa olevaa puukujannetta.

Asemakaavamuutoksen ulkopuolelle rajatun nykyisen betonitehtaan tontin (T-2) sekä asemakaavamuutoksessa Y- korttelialueeksi osoitetun suunnittelualueen pohjoisosan maankäyttöratkaisut tullaan tarkastelemaan lähivuosina kokonaisuutena.

5.1.1 Asemakaavan mitoitus

Maankäyttö jakaantuu suunnittelualueella käyttötarkoitusten mukaisesti seuraavasti:

Maankäyttö	Pinta-ala yhteensä / ha	Kerrosala yhteensä / kem2
A	1,73	7187
AK	1,17	8893
AP	1,69	5739
AO	0,91	4002
AL	0,25	1035
AH-4	0,14	252
PL	0,26	530
Y	1,39	13359
YL	0,49	1500
YU	2,80	9200
VP	2,57	
Kadut	2,85	
Liikennealueet (LP, LPA)	0,91	
EV	4,75	350
Yhteensä	**21,92**	**52047**

5.2 Korttelialueet

5.2.1 AO-, A-, AP-, AK-, AL- ja AH-4 korttelialueet

Erillispientalojen korttelialueet (AO):
Suunnittelualueen lounaiskulmassa, kortteleihin **134 -136** Kaviouraksi nimetyn pihakadun ympärille on osoitettu 12 kpl pieniä kaupunkimaisia erillispientalotontteja (n. 300 m²), joille kullekin on osoitettu ehdottomasti käytettäväksi kerroslukumerkinnäksi **II** sekä rakennusoikeutta 180 kem². Lisäksi kullekin tontille on osoitettu talousrakennuksen rakennusala (**t-1**), jolle saa rakentaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työtilaa ja asuintilaa.
Suunnittelualueen pohjoisosalla, kortteliin **140** Lasaretinkujaksi nimetyn piha- / hidaskadun varrelle on osoitettu viisi kappaletta pieniä kaupunkimaisia erillispientalotontteja (n. 300 m²), joille kullekin on osoitettu ehdottomasti käytettäväksi kerroslukumerkinnäksi **II** sekä rakennusoikeutta 160 kem². Lisäksi kullekin tontille on osoitettu yksikerroksisen talousrakennuksen rakennusala (**tl**), kerrosalaltaan 30 kem². Vanhalle säilytettävälle punatiilirakenteiselle entiselle varastorakennukselle on muodostettu asuintontti. Asuinrakennukselle on osoitettu laajentamismahdollisuus, tontille on osoitettu kerrosluku **I** sekä rakennusoikeutta 160 kem². Lisäksi tontille on osoitettu yksikerroksisen talousrakennuksen rakennusala, kerrosalaltaan 30 kem².
Korttelin **141** tontilla, Paukkulantien varrella olemassa olevan rakennuksen rakennusalalle on osoitettu rakennussuojelumerkintä **sr-4**, kerroslukumerkinnäksi **I u½** sekä rakennusoikeutta 170 kem². Lisäksi tontille on osoitettu yksikerroksisen talousrakennuksen rakennusala, kerrosalaltaan 100 kem².

Asuinrakennusten korttelialueet (A):

Korttelissa **138** on osoitettu kerroslukumerkinnäksi **II**, tontille on osoitettu asuntokerrosalan rakennusoikeutta 2400 kem² sekä maanpäälliseksi varasto-, talous- ja autosuojatilaksi osoitettua kerrosalaa 500 kem² (**2400 + v500**). Molemmille rakennusaloille saa sijoittaa kytkettyjä pientaloja (**kytk**). Purettavan, entisen toimiupseerikerhorakennuksen komea luonnonkiviperustus on osoitettu asemakaavamerkinnällä säilytettäväksi muuriksi, jota ei saa purkaa. Vanha luonnonkiviperustus jättää pihapiirin historiallisen kerrostuman ja antaa lisämahdollisuuksia korttelin pihasuunnittelulle.

Rakuunankadun, Miehistönkadun ja Kaartinkadun rajaamaan korttelin **143** tontille 1 länsipuoliselle rakennusalalle on osoitettu kerroslukumerkinnäksi **II** sekä itäpuoliselle **I**. Tontille on osoitettu asuntokerrosalan rakennusoikeutta 2000 kem² sekä maanpäälliseksi varasto-, talous- ja autosuojatilaksi osoitettua kerrosalaa 250 kem² (**2000 + v250**).
Tontin 1 molemmille olemassa olevalle rakennukselle on osoitettu rakennussuojelumerkintä **sr-4** sekä kerroslukumerkinnäksi **I**. Suuremman puurakenteisen rakennuksen rakennusalalle on osoitettu rakennusoikeutta 350 kem² sekä pienemmälle asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitetulle punatiiliselle rakennukselle 222 kem².

Korttelissa **139** olemassa olevan vanhan sairaalarakennuksen rakennusalalle on osoitettu rakennussuojelumerkintä **sr-4**, kerroslukumerkinnäksi **I** sekä rakennusoikeutta 1100 kem².

Asuinpientalojen korttelialueet (AP):
Rakuunankadun, Kruununkadun ja Upseerikujan rajaamaan korttelin **132** tontille 1 on osoitettu seitsemän kappaletta rakennusaloja, joille kolmelle on osoitettu kerroslukumerkinnäksi **III(½)** sekä rakennusoikeutta 190 kem². Neljälle rakennusalalle on osoitettu kerroslukumerkinnäksi **II(½)** sekä rakennusoikeutta 135 kem². Lisäksi tontille on osoitettu yksikerroksisen talousrakennuksen rakennusaloja, kerrosalaltaan joko 27, 52 tai 80 kem².

Kruununkadun ja Rakuunankadun kulmaukseen, korttelin **133** tontille 1 on osoitettu yhteensä 5 kappaletta rakennusaloja, joille on osoitettu kerroslukumerkinnäksi **II(⅔)**. Kolmelle rakennusalalle on osoitettu rakennusoikeutta rakennusalakohtaisesti 230 kem² ja kahdelle 180 kem². Lisäksi tontille on osoitettu yksikerroksisen talousrakennuksen rakennusaloja, kerrosalaltaan 40, 50 tai 100 kem².
Korttelin **133** tontille 2 on osoitettu yhteensä seitsemän kappaletta rakennusaloja, joille on osoitettu kerroslukumerkinnäksi **II(⅔)** ja rakennusoikeutta rakennusalakohtaisesti 195 kem². Lisäksi tontille on osoitettu yksikerroksisen talousrakennuksen rakennusaloja, kerrosalaltaan 50 tai 80 kem².
Tontilla 3 vanhalle säilytettävälle punatiilirakenteiselle rakennukselle on muodostettu oma tontti. Asuinkäyttöön muutettavalle rakennukselle on osoitettu rakennussuojelumerkintä **sr-4** , kerrosluku **I** sekä rakennusoikeutta 344 kem².

Kaviouran sisälle kortteliin **137** on osoitettu kaksi tonttia, joille kummallekin on osoitettu ehdottomasti käytettäväksi kerroslukumerkinnäksi **II** sekä rakennusoikeutta kummallekin tontille 350 kem². Lisäksi kummallekin tontille saa rakentaa maanpäällistä autosuoja-, varasto-, ja taloustilaa 50 kem².

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK):
Kortteli **130** tontti 2 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolla on yksi tontti ja jolle on osoitettu kerroslukumerkintä **IV(½)** sekä rakennusoikeutta 5250 kem².

Kortteleita 130 ja 143 koskevat yleismääräykset:
Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa korttelialueelle rakentaa:
- teknisiä tiloja ja asuntojen ulkopuolisia asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerroksiin
- lasiseinäisiä parvekkeita
- hissikuilut ja porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa
- porrashuoneisiin yhteydessä olevia ja luonnonvaloa saavia kerrosauloja kussakin kerroksessa
- edellä mainittujen tilojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 % asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi
- asuntoja ei saa suunnata yksinomaan pysäköimispaikoille päin
- rakennusten maantasokerrokset tulee varustaa ikkunoilla

Kortteli **131** on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle on osoitettu kerroslukumerkintä **III**. Olemassa oleville kivirakenteisille asuinkerrostaloille on osoitettu omat tontit ja rakennusten kaupunkikuvallisesti merkittävän sijainnin vuoksi niille on osoitettu rakennussuojelumerkintä **sr-4**. Tontille 1 on osoitettu rakennusoikeutta 960 kem² ja tontille 2 1566 kem². Tontilla 2 sijaitsevalla punatiiliselle varastorakennukselle on osoitettu rakennussuojelumerkintä **sr-4**.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL):
Poltinahontien ja Rakuunankadun kulmaukseen, korttelissa **21** on osoitettu asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue (**AL**). Tontille 13 on osoitettu kerrosluvuksi **I** ja rakennusoikeudeksi 600 kem². Tontille on tavoitteena toteuttaa pieni päivittäistavarakauppa. Tonteilla 14 ja 15 on mahdollista toteuttaa olemassa oleviin rakennuksiin asuntojen lisäksi työ- ja liiketilaa. Tonttien olemassa oleville rakennukselle on osoitettu rakennussuojelumerkintä **sr-4**.

Asumispalveluun varatut korttelialueet (AH-4):
Kortteleihin **130**,ja **137** on osoitettu asumispalveluun varatut korttelialueet (**AH-4**). Suluissa on esitetty ne ohjeelliset tontit, joiden yhteisiä leikki- ja oleskelualueita sekä huoltotoimintoja varten korttelialue on varattu.

5.2.2 YL- ja Y- korttelialueet

Korttelin **143** tontti 2 on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (**YL**). Tontille on tarkoitus toteuttaa päiväkoti / varhaiskasvatuskeskus. Tontti 1, jolla sijaitsee vanha miehistökasarmirakennus, on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (**Y**). Taidekasarmitoiminta jatkuu rakennuksessa toistaiseksi.
Korttelin **21** pohjoisosa on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (**Y**).

5.2.3 YU- korttelialueet

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (**YU**) korttelissa 9-140 on otettu mukaan suunnittelualueeseen, koska korttelin numerointi on muuttunut asemakaavamuutoksen yhteydessä. Korttelialueella sijaitsevien kunnallisteknisten laitevarausten sijaintipaikkoja on samalla ajantasaistettu.

5.2.4 VP- korttelialueet

Alueen keskeinen avoin ulkotila on entisen sotilassairaalan *(rakennus 1)* eteläpuolelle vanhan harjoituskentän paikalle suunniteltu monikäyttöinen nurmikenttä, joka on osoitettu puistoksi (**VP**). Muut laajemmat puistoalueet ovat Kasarminpuisto Turuntien ja Poltinahontien kulmauksessa sekä Laidunmaa Olympiakadun varrella.

5.2.5 LP- ja LPA- korttelialueet

Turuntien ja Kruununkadun kulmaukseen on sijoitettu pieni yleinen pysäköintialue (**LP**). Rakuunankadun ja Poltinahontien kulmaukseen on osoitettu korttelia 130 palveleva autopaikkojen korttelialue (**LPA**). Myös Ritarikujan ympärillä on LPA- korttelialuetta kortteleissa 140 ja 142. Näille LPA- korttelialueille saa sijoittaa tontin 10- 80- 4 autopaikkoja. Korttelissa 140 sijaitsevan LPA- korttelialueen kunnallisteknisten laitevarausten sijaintipaikkoja on samalla ajantasaistettu.

5.2.6 EV- korttelialueet

Suojaavien vihervyöhykkeiden puusto säilytetään ja tarvittaessa uudistetaan niin, että sen kaupunkikuvallinen merkitys säilyy. Suojaviheralueeksi (**EV**) on osoitettu entisen vesilaitoksen tontin alue sekä pohjoiseen suuntautuvia rinnealueita, joilla puusto sitoo luiskattua maa-ainesta paikalleen.

5.3 Katualueet

Asuinalueelle on muodostettu toimiva, verkkomainen katurakenne, jossa riittävä liittymätiheys ja lisäksi mm. korotetut suojatiet tai alueet hillitsevät ajonopeuksia. Suunniteltu liikenneympäristö vastaa ja tukee nopeustasoa, joka suunnittelualueella on suurimmillaan 30 km/h. Asuinalueen katuverkkoon ei ole muodostettu yli 100 m pitkiä ”kiihdytyssuoria” eikä houkuttelevia

reittejä läpiajolle. Katutilamitoituksessa on vältetty tarpeetonta leveyttä. Katutilan mitoitusajoneuvona on käytetty kuorma-autoa (pelastustoimi).

Katuympäristön suunnittelu on perustunut liikenteen heikoimpia osapuolia huomioiviin lähtökohtiin, etenkin autoliikenteen ja suojattoman liikenteen risteämiskohdissa. Alueella on muodostettu sujuvat, yhtenäiset ja turvalliset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet erityisesti keskustaan, kouluille sekä joukkoliikenteen pysäkeille. Esteettömyys tulee jatkossa huomioida asuinalueen detaljisuunnittelussa ja toteutuksessa.

5.4 Puistoalueet, aukiot ja kasvillisuus

Alueen toteuttamisessa pyritään säilyttämään olemassa olevaa kasvillisuutta. Vanhan kasvillisuuden osittainenkin säilyminen on arvokasta. Koska osa alueen puustosta joudutaan uusimaan huonon kunnon tai katu- ja kortteli-alueiden rakentamisen takia, alueelle osoitetaan "kompensaatioksi " runsaasti uutta puustoa varsinkin katualueelle.
Kruununkadun ja Rakuunankadun katualueilla sijaitsevat "kiertosaarekkeet" suunnitellaan mataliksi viherkummuiksi ja niille on tarkoitus toteuttaa myös ympäristötaidetta.

5.5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.5.1 Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavamuutoksessa on kyse kaupunkirakenteellisesti ja –kuvallisesti tärkeän alueen kehittämisestä asemakaavoituksen keinoin.

Poltinahon asemakaavoitustyön aikana on arvioitu tulevan rakentamisen
- vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan sekä kulttuuriperintöön
- liikenteellisiä vaikutuksia (liikenneturvallisuus, julkinen liikenne, kevyt liikenne, liittymät, pysäköinti)
- taloudellisia vaikutuksia (yhdyskuntatekniset, kadunrakennus, palvelut)
- sosiaalisia vaikutuksia (turvallisuus, viihtyisyys, palveluiden saavutettavuus, virkistysalueitten riittävyys)
- ympäristöllisiä vaikutuksia (melu, pintavedet, pohjavesi, maaperä, luonto ja eläimistö)

5.5.2 Vaikutusten arvioinnin suoritustapa

Vaikutusten arviointi on ollut osa asemakaavoitustyötä, jota on tehty koko suunnitteluprosessin ajan. Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana ovat olleet kaupunkia ja suunnittelualuetta koskevat perusselvitykset sekä suunnitteluvaiheessa laaditut täydentävät selvitykset, jotka on lueteltu selostuksen kohdassa 1.4.

Vaikutusten arviointia on suoritettu asiantuntija-arvioina perustuen olemassa oleviin lähtötietoihin, joita on täydennetty tarvittavilta osilta asemakaavoituksen edetessä. Vaikutusten arvioinnin on suorittanut pääosin asemakaavan laatija.
Suunnittelualueeseen on tutustuttu maastossa. Vaikutusten arviointia on tarkennettu asemakaavaluonnoksesta saatujen kommenttien perusteella.

5.5.3 Asemakaavaratkaisun arvioiminen kestävän kehityksen näkökulmasta

Asemakaavamuutosratkaisu on arvioitu sähköisessä muodossa asemakaavojen vaikutusten arviointilomakkeella. Arvioinnin suoritti alueen asemakaavoittajan lisäksi toinen kaavoitustoimiston suunnittelija. Arviointilomakkeet löytyvät osoitteesta http://www.hameenlinna.fi/kaavoitustoimisto/arviointi/asemakaavatyok. (Tulokset löytyvät sivun alalaidan tästä-painikkeen linkin alta. Poltinahon arviointien tunnukset ovat PoMK ja PoMS.)

5.5.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavaratkaisun aiheuttama olennaisin muutos nykytilanteeseen nähden on suunnittelualueen luonteen muuttuminen suljetun luonteisesta ja aidatusta varuskunta-alueesta asuntoalueeksi.
Asemakaavan pääosin kehämäisiin asuinkortteliratkaisuihin perustuva rakenne mahdollistaa Poltinahon avoimeksi ja puistomaiseksi muodostuneen yleisilmeen säilyttämisen. Alueelta rakentamisen myötä osittain katoavaa vanhaa puustoa ja vehreyttä kompensoidaan mm. asemakaavaratkaisussa osoitetulla runsaalla uudella katupuuston määrällä.
Asemakaavoitusvaiheessa rakennussuojelutavoitteiden kannalta hankalimmiksi arvioitujen rakennusten (esim. vanha sotilassairaala, miehistökasarmi ja toimiupseerikerho) osalta rakennushistoriallista selvitystä on syvennetty rakennussuojelun kannalta hyvien korjausperiaatteiden hahmottamiseksi. Alueen vanhat rakennukset on asemakaavaratkaisussa pääosin (kaksi rakennusta puretaan) suojeltu asemakaavamerkinnöin ja asemakaava mahdollistaa rakennusten muuttamisen asuinkäyttöön. Alueen säilyvä vanha rakennuskanta jää pääosin uuden korttelirakenteen sisälle.

Suunnittelualueen ja lähiympäristölle suunnatut lähipalvelut paranevat: asemakaavaratkaisussa on osoitettu tontit päivittäistavarakaupalle ja varhaiskasvatuskeskukselle / päiväkodille.

5.5.5 Asukasmäärät ja asukasrakenne

Suunnittelualueella on osoitettu erityyppisiin asuinkortteleihin varsinaista asuinkerrosalaa uusille asuinrakennuksille yhteensä 17 150 kem². Rakennusaloille, joilla sijaitsee olemassa olevia rakennuksia, on osoitettu asuinkerrosalaa yhteensä 5541 kem².

Asemakaavaratkaisun kokonaan toteutuessa alueella asuu arviolta n. 500 asukasta. Asukasmäärä on arvioitu uudisrakentamisen osalta tontinvarauskilpailuvaiheen asuinrakennuksista esitetyistä luonnoksista sekä huomioiden nykyiset olemassa olevat asuinrakennukset että asuinrakennuksiksi muutettavien säilytettävien rakennuksien mahdollisuudet.
Asemakaavaratkaisun mukaisiin asuinkortteleihin on mahdollista toteuttaa monipuolista asuinrakennus- ja asuntotyypistöä. Asuinkortteleihin voidaan toteuttaa hallintamuodoiltaan erilaisia asuntoja.

5.5.6 Liikenteelliset vaikutukset

Alueen liikenteellisten vaikutusten arvioinnin pohjana on katuverkon liikennemäärien nykytilanne sekä asemakaavoitustyön aikana laadittu katuverkon yleissuunnitelma.

Poltinahon asuinalueen synnyttämä ajoneuvoliikenne tulee kuormittamaan Turuntietä ja Poltinahontietä. Poltinahon kiertoliittymä on jo nykyisin kuormittunut ruuhka-aikoina. Uuden asuntoalueen myötä liittymä ruuhkautuu huipputuntien aikana hieman lisää. Tilannetta Turuntien ja Poltinahontien liittymän osalta on tarkasteltu selvityksen "Hämeenlinna. Liikenteen nykytila ja tulevaisuuskuva" yhteydessä v. 2006. Turuntien ja Poltinahontien risteysalueelle laadittiin perusparantamisvaihtoehdot sekä liikennevalo- että kiertoliittymästä. Vaihtoehtoja on tarkennettu yleissuunnitelmatasolle. Kokonaistilankäyttö oli molemmissa vaihtoehdoissa liki samanlainen. Asemakaavaratkaisussa liittymän katualuevaraus on tehty siten, että molemmat ratkaisut ovat mahdolliset. Liikennevaloratkaisu vaikutti kevyen liikenteen turvallisuuden sekä kaupunkikuvan kannalta perustellummalta ratkaisulta. Kiertoliittymävaihtoehto oli liikenteen kokonaisvälityskyvyn kannalta parempi kuin liikennevalo-ohjattu liittymä.

Turuntien ja Kruununkadun liittymässä on varauduttu kanavointiin ja liikenteen valo-ohjaukseen ja otettu huomioon myös Turuntien eteläpuolen tuleva maankäyttö. Turuntien ja Olympiakadun liittymässä on myös varauduttu kanavointiin. Näillä toimenpiteillä Turuntien katutila muuttuu "maantiemäisestä" katumaiseksi.

Poltinahon asuinalueelle on osoitettu liittymä Turuntieltä ja kaksi liittymää Poltinahontieltä. Poltinahontien ja Rakuunakadun liittymä rakennetaan entisen sotilaskodin ja Urheilukadun eteläpuolelle. Toinen liittymä Poltinahontieltä on Poltinahon alueen pohjoisosalla, jäähallin eteläpuolella Ritarikujan kautta. Poltinahontien yksityiskohtaisemmat järjestelyt, ml. suojatiet ja mahdollinen valo-ohjauksen tarve, on selvitettävä jatkosuunnittelussa.

Kevyen liikenteen pääyhteys keskustan suunnasta ohjataan alueen itäkärjestä, Poltinahon ja Turuntien liittymästä alueen sisään vanhaa lehtipuukujaa pitkin.

5.5.6.1 Joukkoliikenne

Poltinahon uusi asuntoalue vahvistaa toteutuessaan olemassa olevien joukkoliikenteen linjojen toimintaedellytyksiä.
Turuntietä tullaan jatkossa kehittämään joukkoliikenteen laatukäytävänä ja se on tärkein reitti kaupunginkeskustasta länteen (linjat 1, 3, 4, 13 ja 14: yhteensä 70-82 vuoroa / talviarkivuorokausi).
Poltinahon asuntoalueen kohdalla nykyiset pysäkit "Tammistontie" ja "Poltinahon yläaste" palvelevat hyvin myös Poltinahon uutta asutusta. Turuntien eteläpuolinen yläasteen pysäkki olisi kuitenkin hyvä siirtää jatkossa Olympiakadun liittymästä noin 100 metriä itään. Uusi sijainti Poltinahon uuden kokoojakadun, Kruununkadun valo-ohjatun liittymän jälkeen on edullinen sekä suojatien että Poltinahon asukkaiden kävelymatkan kannalta. Siirrosta huolimatta koulun kohdan palvelutaso säilyy hyvänä, sillä Taimistontien pysäkki on lähellä.
Poltinahontiellä kulkee kolme bussilinjaa (6, 14 ja 16). Nykyiset pysäkkiparit "Poltinahon kasarmit" ja "Jäähalli" palvelevat sijainniltaan hyvin myös tulevaa maankäyttöä. Pysäkkien varustusta ja saavutettavuutta on syytä kehittää mm. katoksin ja suojatiesaarekkein.

5.5.6.2 Autopaikoitus

Suunnittelualueelle kohdistuvat pysäköintitarpeet on pyritty ratkaisemaan mahdollisimman korkealuokkaisella tavalla. Asuinalueen autopaikoitus on järjestetty kokonaan maantasopysäköintinä.
Asemakaavaratkaisussa ei ole laajoja pysäköintikenttiä ja kadunvarsipysäköintiäkin on vain rajatusti tontti- ja pihakaduilla.

Rakennettaessa on osoitettava tontilla tai LPA-alueella vähintään yksi autopaikka
- kutakin asuinkerrosalan 100 m² kohti A-, AK- ja AL-korttelialueilla
- kutakin asuinhuoneistoa kohti AP- ja AO-korttelialueilla
- kutakin liikekerrosalan 30 m² kohti AL- ja PL-korttelialueilla
- kutakin urheilutoimintaa palvelevan kerrosalan 200 m² kohti YU-korttelialueella
- kutakin kerrosalan 100 m² kohti Y-korttelialueella
- kutakin kerrosalan 60 m² kohti YL-korttelialueella

Asuinkorttelialueilla on lisäksi osoitettava vieraspysäköintiä varten vähintään yksi autopaikka kutakin asuinkerrosalan 1000 m² kohti.

Alueen tiiviys, pienimittakaavaisuus sekä puistomainen luonne edellyttävät autopaikkojen sijoittamisen huolellista suunnittelua. Asuinkortteleissa pysäköintiä on asuntojen yhteydessä tai keskitettynä pieniin ryhmiin. Autopaikkoja saa sijoittaa tonteille, autosuojiin ja korttelialueiden sisäisten ajoyhteyksien varrelle korttelikohtaisten suunnitteluohjeiden periaatteiden mukaisesti.

Turuntien ja Rakuunankadun kulmaukseen on muodostettu yleistä pysäköintiä varten LP- korttelialue.
Y- korttelialueella sijaitsevia pysäköintialueita voi käyttää myös yleisötapahtuminen pysäköintiin. Alueelle voidaan osoittaa myös erillisen sopimuksen mukaan Lujabetoni Oy:n henkilökunnan käyttöön pysäköintipaikkoja.

5.5.6.3 Polkupyöräpysäköinti

Polkupyöräpaikkoja on varattava tontilla seuraavasti:
- 2 paikkaa kutakin asuinhuoneistoa kohti
- 1 paikka kutakin kerrosalan 50 m² kohti AL-, PL- ja YL-korttelialueilla

Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on rakennettava katetuiksi.

5.5.7 Rakennettavuus ja kaavataloudelliset vaikutukset

Suunnittelualue sijaitsee osittain hiekka- ja osittain silttialueella. Osittain alueella on täyttökerrosta n. 0.4 – 1,5 m syvyyteen. Maaperä on rakennettavuudeltaan pääosin hyvä. Pohjavesiolosuhteet on otettu huomioon asemakaavamuutoksessa.

Suunnittelualue sijoittuu keskusta-alueen läheisyyteen siten, että kunnallistekniset verkostot (kaukolämpö, maakaasu, sähkö, vesihuolto) ovat käytettävissä suunnittelualueen reunoilla. Näin ollen pitkiä siirtoyhteyksiä ei tarvitse rakentaa. Suunnittelualueen sisällä vesihuollon runkojohdot uusitaan ja linjataan uudelleen katu- ja puistoalueille. Suunnittelualueelle on laadittu asemakaavamuutostyön yhteydessä kunnallistekniikan yleissuunnitelma (liite 2.21) sekä hulevesien imeyttämisen yleissuunnitelma (liite 2.22), joiden yhteydessä mm. sadevesiviemäriverkoston kapasiteettia on tarkistettu.

Tavoitteena olevan korkean lähiympäristön laatutason vuoksi uuden katu verkon ja kunnallistekniikan rakentaminen tulee aiheuttamaan hieman tavallista enemmän rakentamis- ja käyttökustannuksia kaupungille.

5.5.8 Asemakaavaratkaisun suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan

Mikäli alueella, jolle asemakaava laaditaan, ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §:n mukaan selostuksessa esitettävä selvitys asemakaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.

Poltinahon alueen muuttaminen asuinalueeksi sekä täydennysrakentaminen tukevat kestävän kehityksen tavoitteita. Alueen sijainti on keskeinen ja se sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteen sisään hyödyntäen valmiita joukkoliikenneyhteyksiä, kunnallisteknisiä verkostoja sekä palveluita.

Asemakaavaratkaisussa on varattu alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten ja edistetty verkostojen jatkuvuutta.

Asemakaavamuutostyössä ajan tasaistetaan suunnittelualueen rakennussuojelumerkinnät – ja määräykset.

Asemakaavaratkaisu noudattaa pääosin maakuntakaavaa.

5.5.9 Asemakaavaratkaisun suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisesti alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 §).

Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
Asemakaavaratkaisu tukee kaupunkirakenteen kehittämistavoitteita ja liittyy kiinteästi olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen.

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
Alueella voidaan hyödyntää valmiita joukkoliikenneyhteyksiä, kunnallisteknisiä verkostoja sekä palveluita.

Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
Lähiympäristössä on palveluita ja alue sijaitsee lähellä kaupunkikeskustaa sekä sen palveluja. Uuden asuinalueen toteuttaminen tukee lähiympäristön palveluja.

Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi-, ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla
Suunnittelualue voidaan kytkeä luontevasti olemassa olevaan katuverkkoon. Alueella voidaan hyödyntää valmiita joukkoliikenneyhteyksiä ja kunnallisteknisiä verkostoja. Asemakaavaratkaisussa on varattu alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten ja edistetty verkostojen jatkuvuutta.

Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
Suunnittelualue voidaan kytkeä turvallisesti eri liikennemuotojen verkostoihin. Asemakaavaratkaisun tavoitteena on pientalopainotteinen korttelirakenne, jonka puitteissa on toteutettavissa monipuolista asuinrakennus- ja asuntotyypistöä.

Ympäristöhaittojen vähentäminen
Liikennemelulta suojautuminen toteutetaan rakennusten sijoittelulla, asemakaavassa asuinrakennusten julkisivuille osoitetuilla ääneneristävyysvaatimuksilla. Betonitehtaan tärinävaikutuksia torjuntaan laaditaan vaimennusseinällä. Alueella on laadittu ympäristöteknisiä maaperäselvityksiä. Sijainti pohjavesialueella on otetu huomioon asemakaavaratkaisussa.

Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Asemakaavaratkaisun lähtökohtana on entisen kasarmialueen olemassa olevien ympäristötekijöiden ja historian hyödyntäminen. Tavoitteena on muodostaa uutta kaupunkimaista ja monipuolista kaupunkirakennetta, jonka rakentamistapaa tullaan ohjaamaan asemakaavan tavoitteita täydentävillä lähiympäristön suunnitteluohjeilla. Alueen vanhat rakennukset tullaan pääosin säilyttämään ja niille osoitetaan asemakaavaratkaisussa rakennussuojelumerkintöjä ja –määräyksiä.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Suunnittelualueelle on osoitettu puisto- ja virkistysalueita. Suunnittelualue rajoittuu pohjoissivultaan monipuoliseen urheilu- ja liikuntatoimintojen alueeseen. Suunnittelualueen pohjois- ja länsipuolella välittömästi sijaitseva Ahveniston harjualue on monipuolinen virkistys- ja luonnonsuojelualue.

Haitat maanomistajille tai muille oikeuden haltijoille

Asemakaavaratkaisun toteuttaminen ei aiheuta alueen maanomistajille tai muille oikeuden haltijoille kohtuutonta haittaa.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

5.6.1 Maaperä

Ennen asemakaavamuutostyötä, entisellä kasarmialueella sijainneen Erillisen autokomppanian poistuttua, alueella suoritettiin maaperätutkimuksia. Tutkimusten pohjalta maaperä on puhdistettu entisen polttoaineen jakelupisteen kohdalta.
Ennen asemakaavatyötä sekä asemakaavamuutostyön alkuvaiheissa tehdyissä ympäristöteknisissä maaperäselvityksissä (Hämeenlinnan seudullinen ympäristötoimi / 3 kpl vuosina 2001- 2006 Liite 2.9) ei todettu merkittävää maaperän pilaantuneisuutta.

Ympäristöviranomaisten kanssa käydyissä neuvotteluissa Poltinahon alueella päädyttiin suorittamaan vielä täydentäviä ympäristöteknisiä maaperätutkimuksia (tutkimusraportti liite 2.10).

Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi tehtiin Poltinaholla ns. perusarviointina vertaamalla maaperänäytteissä todettuja haitta- ainepitoisuuksia valtioneuvoston (VNa 214/2007) mukaisiin kynnysarvoihin. Kynnysarvoja on alueella käytetty siksi, että kohde sijaitsee pohjavesialueella.

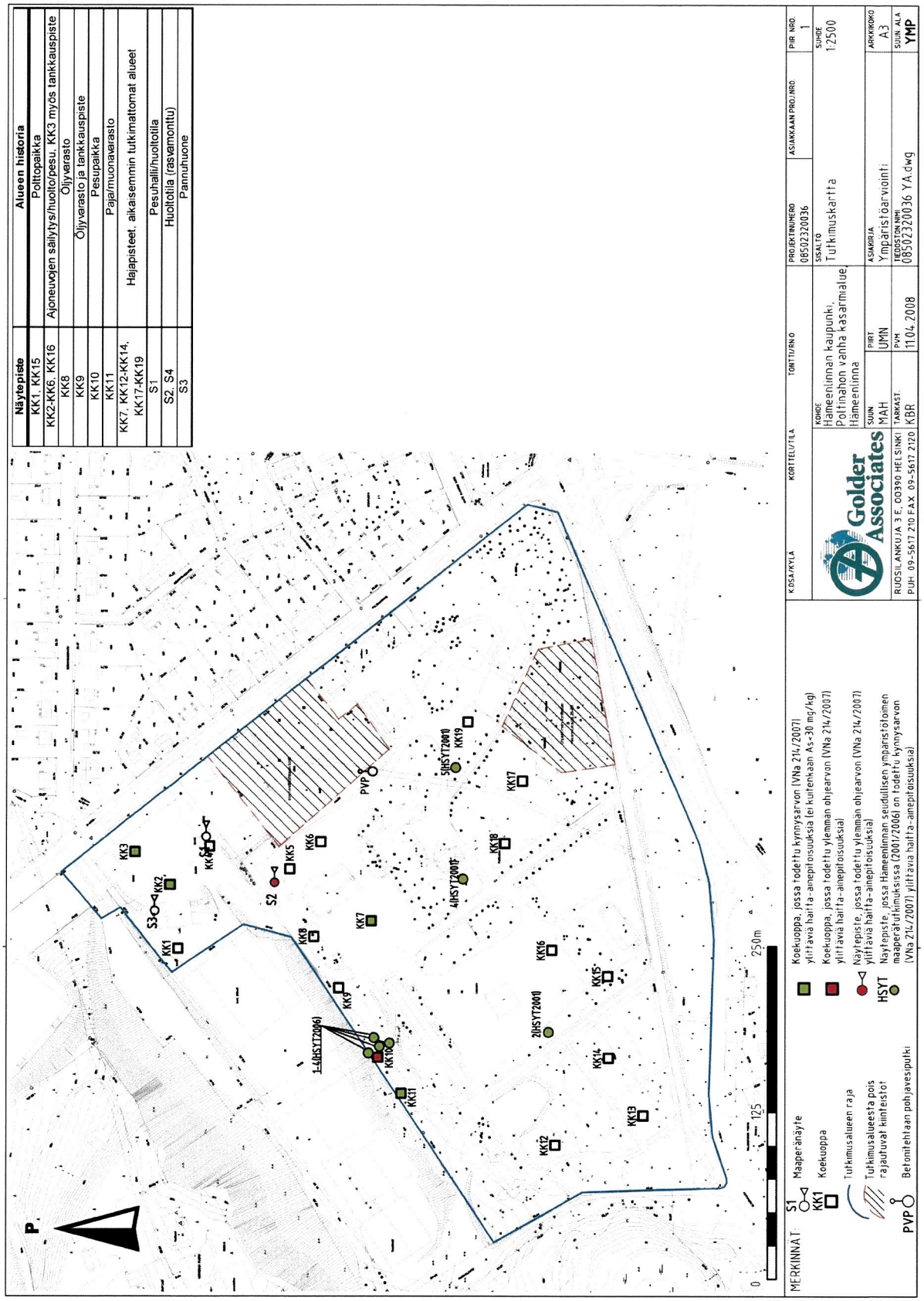
Tutkimus suoritettiin Poltinaholla kohdista, joita ei aikaisemmin ole tutkittu tai jotka alueen käyttöhistorian perusteella vaikuttivat ”epäilyttäviltä”. Muutamasta tutkimuspisteestä löydettiin kynnysarvot ylittäviä haitta- ainepitoisuuksia. Raportin tutkimuskartalle on koottu myös ne tutkimuspisteet, joissa aikaisemmin suoritetuissa ympäristötutkimuksissa on maaperänäytteissä todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.
Maaperän pilaantuneisuuden kannalta keskeistä on alueella tehty ajoneuvojen huolto, pesu ja tankkaus. Em. toiminta on keskittynyt vanhan linja-

autovarikon alueella oleviin tallirakennuksiin ja niiden piha-alueelle. Poltinahon alueella on sijainnut useita pesu- ja tankkauspaikkoja.

Tutkimuksissa ei löydetty merkittävää pilaantuneisuutta alueelta. Raportissa ei esitetty pilaantuneille alueille rajauksia vaan pilaantuneita kohtia merkitty pistemäisesti. Saatujen tietojen mukaan on mahdollista, että jäteöljyä on hävitetty alueella maahan hautaamalla. Toiminnalle ei kuitenkaan ole ollut mitään yksittäistä paikkaa, vaan jäteöljyllä pilaantunutta maa-ainesta voi olla alueella pistemäisesti useissa paikoissa.

Koska suunnittelualue on pohjavesialuetta, maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnissa pelkkä perusarviointi ei kuitenkaan ollut riittävä. Tämän vuoksi päätettiin laatia koko suunnittelualueelle vielä riskiarvioinnin täydennys, jonka jälkeen alueella voidaan soveltaa maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen määrittelemiseksi alempia ohjearvoja.

Poltinahon alueella voi edelleen sijaita pistemäisesti esim. jäteöljystä pilaantunutta maaperää. Tämän vuoksi asemakaavassa on annettu maaperän pilaantuneisuutta koskeva yleismääräys, joka edellyttää, että ennen suunnittelualueella tapahtuvaa rakentamista maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ja maaperä tarvittavilta osin puhdistettava ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.



Poltinahon ympäristötekninen tutkimus, tutkimuskartta /
Golder Associates Oy 11.4.2008

5.6.2 Pohjavesi

Suunnittelualue on Ahveniston harjun lievealuetta ja osaksi pohjaveden muodostumisaluetta. Suunnittelualue sisältyy osa-alueeseen, joka on osoitettu maakuntakaavassa tärkeäksi ja muuksi vedenhankintakäyttöön soveltuvaksi pohjavesialueeksi.

Keväällä. 2008 Poltinaholla suoritetuissa täydentävissä ympäristöteknisissä selvitettiin myös alueen maankäytön muutoksen vaikutusta pohjavesiolosuhteisiin. Täydentävien ympäristöteknisten tutkimusten yhteydessä päätettiin, että Poltinahon riskiarvioinnin täydennyksessä tarkennetaan myös pohjaveden riskiarviointia. Tällöin selvitetään tarkemmin nykyisten pohjaveden tarkkailuputkien tilanne sekä mahdollisten lisäputkien tarve.

Pohjavesiolot on otettu huomioon asemakaavoituksessa ja niille on määritelty tarvittavat suojaustoimet. Asemakaavassa on annettu pohjavesialueen suojelua koskeva asemakaavamääräys.

5.6.3 Hulevedet

Koska Poltinaho sijaitsee pohjavesialueella, todettiin asemakaavoitustyön aikana, että pohjavesien muodostumisen kannalta olisi hyvä, että ainakin puhtaat, katoilta tulevat sadevedet imeytettäisiin mahdollisimman paljon paikallisesti. Myös sadevesiviemäriverkon ylikuormittamisen kannalta paikallinen imeyttäminen olisi toivottavaa. Poltinahontieltä eteenpäin isojen runkosadevesiviemäriputkien kapasiteetti alkaa olla tiukilla.

Asemakaavoitustyön aikana Poltinahon alueelle laadittiin yleissuunnitelma hulevesien imeyttämisestä (liite 2.22). Suunnitelman mukaan osa puhtaista sadevesistä on tarkoitus imeyttää paikallisesti, osa hulevesistä ohjataan tavallisiin sadevesiviemäreihin.
Hulevesien paikallisessa imeyttämisessä on huomioitava myös mahdollinen pilaantunut maaperä. Imeytyskaivoratkaisu on alueella mahdollinen, imeytyskenttäratkaisu on huono. Imeytysalueilla maaperän puhtaus tulee varmistaa. Asemakaavassa on annettu hulevesien paikallista käsittelyä koskevia merkintöjä.

5.6.4 Liikennemelu

Asemakaavamuutostyön aikana suunnittelualueelle on laadittu meluselvitys, jossa on tarkasteltu ennustevuoden 2020 liikennemäärien aiheuttamaa melutasoa asemakaavaluonnoksen mukaiselle maankäytölle (Liite 2.4). Mitoitusnopeutena on käytetty 50 km/t. Selvityksen mukaan Poltinahontien ja Turuntien varret ovat liikennemelualuetta.

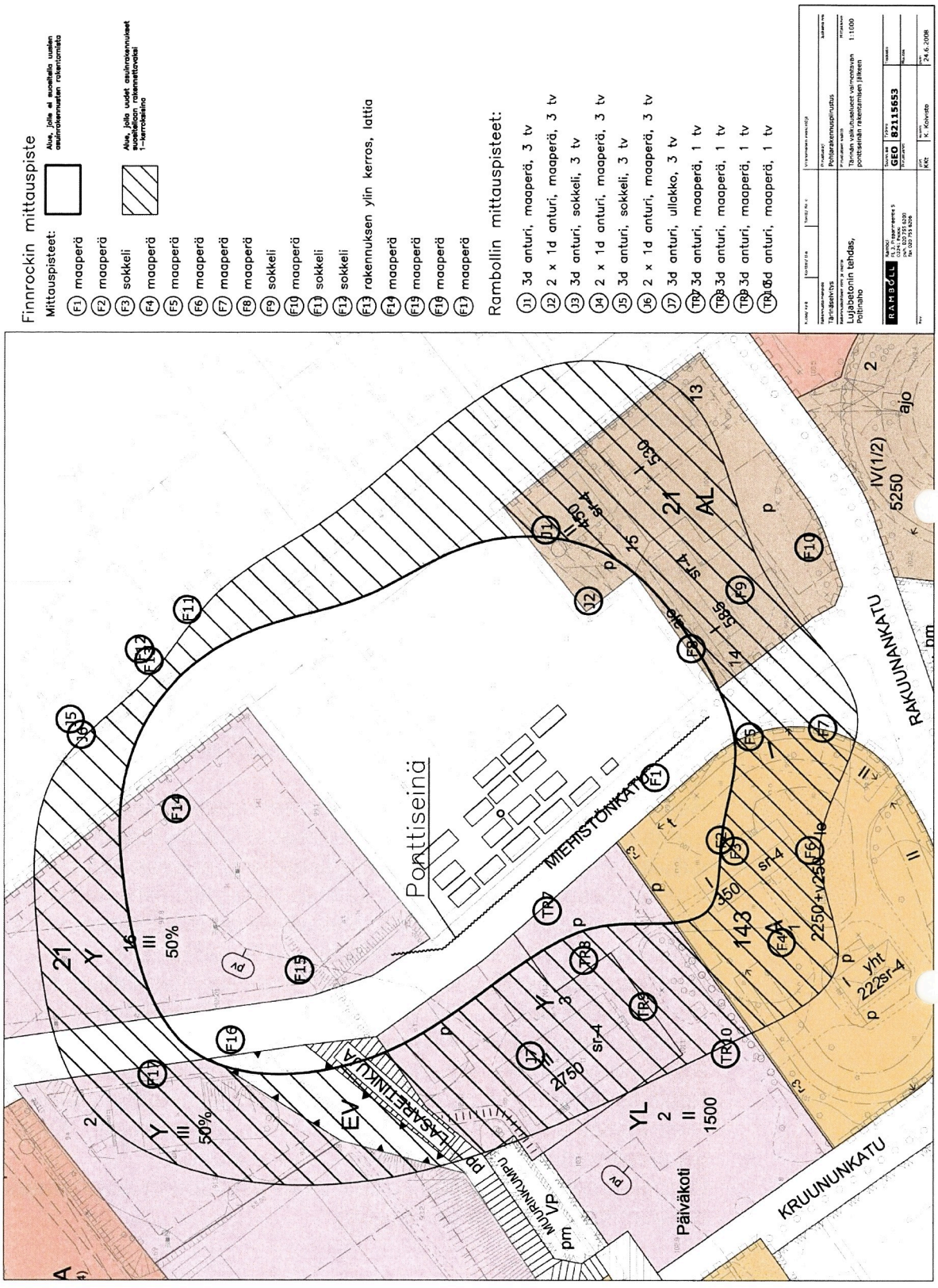
Poltinahontien ja Turuntien kulmauksessa sijaitsevan kerrostalokorttelin (kortteli 130) kohdistuvia meluongelmia voidaan ratkaista esim. rakentamalla parvekkeet lasitettuina sisäpihojen puolelle, jossa meluarvot ovat selvästi

pienemmät. Rakennuksen ulkokehän julkisivuille on asemakaavaratkaisussa osoitettu 30 dB:n ääneneristävyysvaatimus. Merkinnän osoittamille seinille ei saa rakentaa avoparvekkeita.

Korttelin 133 eteläreuna Turuntien suuntaan vaatii lisäksi melusuojausta jotta ohjearvot (päivällä enintään 55 dB, yöllä enintään 45 dB) saavutetaan. Ympäristötoimen kanssa suoritettujen lisätarkastelujen perusteella aikaisemmassa vaiheessa asemakaavaluonnoksessa korttelin 133 ja Turuntien välillä sijainnut meluvallivaraus Turuntien varressa on poistettu. Asuintiloilta edellytettävä riittävä melusuojaus voidaan saavuttaa asuinrakennusten julkisivurakenteisiin kohdistuvilla asemakaavamääräyksillä ja –merkinnöillä. Korttelin 133 eteläreunan neljälle rakennusalalle on osoitettu asemakaavaratkaisussa osoitettu 30 dB:n ääneneristävyysvaatimus.
Korttelin 133 yhteinen leikki- ja oleskelualue on osoitettu korttelin sisäosaan alueelle, jossa melusuojauksen ohjearvot eivät ylity.

5.6.5 Tärinä

Poltinahontien varrella sijaitsevan Lujabetoni Oy:n betonielementtitehtaan tuotantoprosessien uusille asuinkortteleille aiheuttamaa tärinää on selvitetty tärinämittauksilla asemakaavamuutostyön aikana kahdessa eri vaiheessa. Ensimmäisen kerran tärinää selvitti alustavasti ennen Poltinahon tontinvarauskilpailua Geotesti Oy (liite 2.6). Selvityksessä määriteltiin uusille asuinrakennuksille alustava suojaetäisyys tärinälähteestä.
Toisessa vaiheessa laajemman tärinäselvityksen laati Ramboll Finland Oy (liitteet 2.7).
Selvitys perustui mm. Poltinahon alueen tarkempiin geoteknisiin tutkimuksiin ja tällöin todettiin ihmisten häiritseväksi kokeman tärinävaikutuksen leviävän laajemmalle kuin ensimmäisessä vaiheessa oli havaittu.
Yhteistyössä Lujabetoni Oy:n kanssa päädyttiin ratkaisuun, jossa betonitehtaan uuden asuinalueen väliin Miehistönkadun katualueelle rakennetaan tärinää vaimentamaan teräsponttiseinä. Vaimentavan seinän ensimmäisen rakentamisvaiheen jälkeen alueella suoritettiin tarkistusmittauksia, joiden perusteella todettiin, että vaimennusseinä toimii suunnitellusti ja myös loppuosa vaimennusseinästä kannattaa rakentaa.
Koko vaimennusseinän rakentamisen jälkeen keväällä 2008 alueella suoritettiin lisää tarkistusmittauksia. Mittausten perusteella varmistui, että vaimennusseinä toimii suunnitellusti ja häiritseväksi koettu tärinävaikutus leviää oleellisesti aikaisempaa pienemmälle alueelle.
Betonitehdasta lähimmän korttelin 143 asuintontin asemamerkintöjä tarkistettiin mittaustulosten perusteella.



Poltinahon tärinäselvitys, tutkimuskartta / Ramboll Finland Oy 24.6.2008.
Tärinän vaikutusalueet vaimentavan ponttiseinän rakentamisen jälkeen.
Kuvassa viivoitettu alue osoittaa alueen, jolla 2-kerroksisissa rakennuksissa ylittyy ohjearvo 0,3 mm/s.

5.7 Nimistö

Uuden asuinalueen nimistö perustuu väljästi alueen varuskuntahistorian eri vaiheisiin. Kaduilla ja puistoalueilla on pyritty lyhyisiin ja toisistaan erottuviin nimiin.

6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavamuutoksen toteuttamista tullaan ohjaamaan erikseen laadittavilla lähiympäristön suunnitteluohjeilla

Alue tulee toteutumaan katuverkon ja kunnallistekniikan verkoston vaiheittain rakentamisen myötä. Lisäksi alueen asuinrakennusten toteuttamisaikatauluun tulee vaikuttamaan yksityisten toteuttajatahojen asuntomarkkinoinnin tilanne. Omatoimirakentajille suunnatut Poltinahon tontit tullaan luovuttamaan vuonna 2008.

Kaupunki tutkii omana työnään alueen rakentamisjärjestyksen mukaan kunkin tontin maaperän mahdollinen pilaantuneisuuden.

Asemakaava on tarkoitus hyväksyä kaupunginvaltuustossa syksyllä 2008.

Hämeenlinnassa 28.10.2008

Päivi Saloranta
asemakaava-arkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	109 Hämeenlinna	**Täyttämispvm**	04.06.2014
Kaavan nimi	Poltinaho		
Hyväksymispvm	15.12.2008	**Ehdotuspvm**	08.09.2008
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	**Vireilletulosta ilm. pvm**	03.05.2006
Hyväksymispykälä	27	**Kunnan kaavatunnus**	2393
Generoitu kaavatunnus	109V151208A27		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	21,9223	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	21,9223

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm] **Omarantaiset** **Ei-omarantaiset**

Lomarakennuspaikat [lkm] **Omarantaiset** **Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**21,9223**	**100,0**	**52187**	**0,24**	**0,0000**	**-118889**
A yhteensä	5,8864	26,9	27178	0,46	5,8864	27178
P yhteensä	0,2567	1,2	600	0,23	0,2567	600
Y yhteensä	4,6880	21,4	24059	0,51	-14,3034	-147017
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,5726	11,7			2,5726	
R yhteensä						
L yhteensä	3,7668	17,2			0,8359	
E yhteensä	4,7518	21,7	350	0,01	4,7518	350
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**14**	**9315**	**14**	**9315**

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**21,9223**	**100,0**	**52187**	**0,24**	**0,0000**	**-118889**
A yhteensä	5,8864	26,9	27178	0,46	5,8864	27178
A	1,7293	29,4	7239	0,42	1,7293	7239
AK	1,1744	20,0	8893	0,76	1,1744	8893
AP	1,6895	28,7	5739	0,34	1,6895	5739
AO	0,9106	15,5	4002	0,44	0,9106	4002
AL	0,2462	4,2	1035	0,42	0,2462	1035
AH	0,1364	2,3	270	0,20	0,1364	270
P yhteensä	0,2567	1,2	600	0,23	0,2567	600
PL	0,2567	100,0	600	0,23	0,2567	600
Y yhteensä	4,6880	21,4	24059	0,51	-14,3034	-147017
Y	1,3929	29,7	13359	0,96	1,3929	13359
YL	0,4913	10,5	1500	0,31	0,4913	1500
YU	2,8038	59,8	9200	0,33		
YEP					-11,5157	-115157
YT					-4,6719	-46719
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,5726	11,7			2,5726	
VP	2,5726	100,0			2,5726	
R yhteensä						
L yhteensä	3,7668	17,2			0,8359	
Kadut	2,4532	65,1			1,1460	
Pihakadut	0,2794	7,4			0,2794	
Kev.liik.kadut	0,1190	3,2			0,1190	
LP	0,0439	1,2			-0,8184	
LPA	0,8713	23,1			0,1099	
E yhteensä	4,7518	21,7	350	0,01	4,7518	350
EV	4,7518	100,0	350	0,01	4,7518	350
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**14**	**9315**	**14**	**9315**
Asemakaava	14	9315	14	9315