

uusi
Wetterhoff



KIINTEISTÖ-
KEHITTÄMISEN
MAHDOLLISUUS
Hämeenlinnan
keskustassa

Wetterhoff
FREDRIKA WETTERHOFF -SÄÄTIÖ

 **MAJANIEMEN
KIINTEISTÖT**

Wetterhoffin Talo

- Alkuperäinen osa 1860-luvulta
- Laajennettu 1920-luvulla
- Käsi- ja taideteollisuusoppilaitoksena 1990-luvulle asti
- Tällä hetkellä tilat liike-, toimisto- ja tapahtumakäytössä



Keskeinen sijainti



Kauppatori

Rautatieasemalle >



L-auto-asema

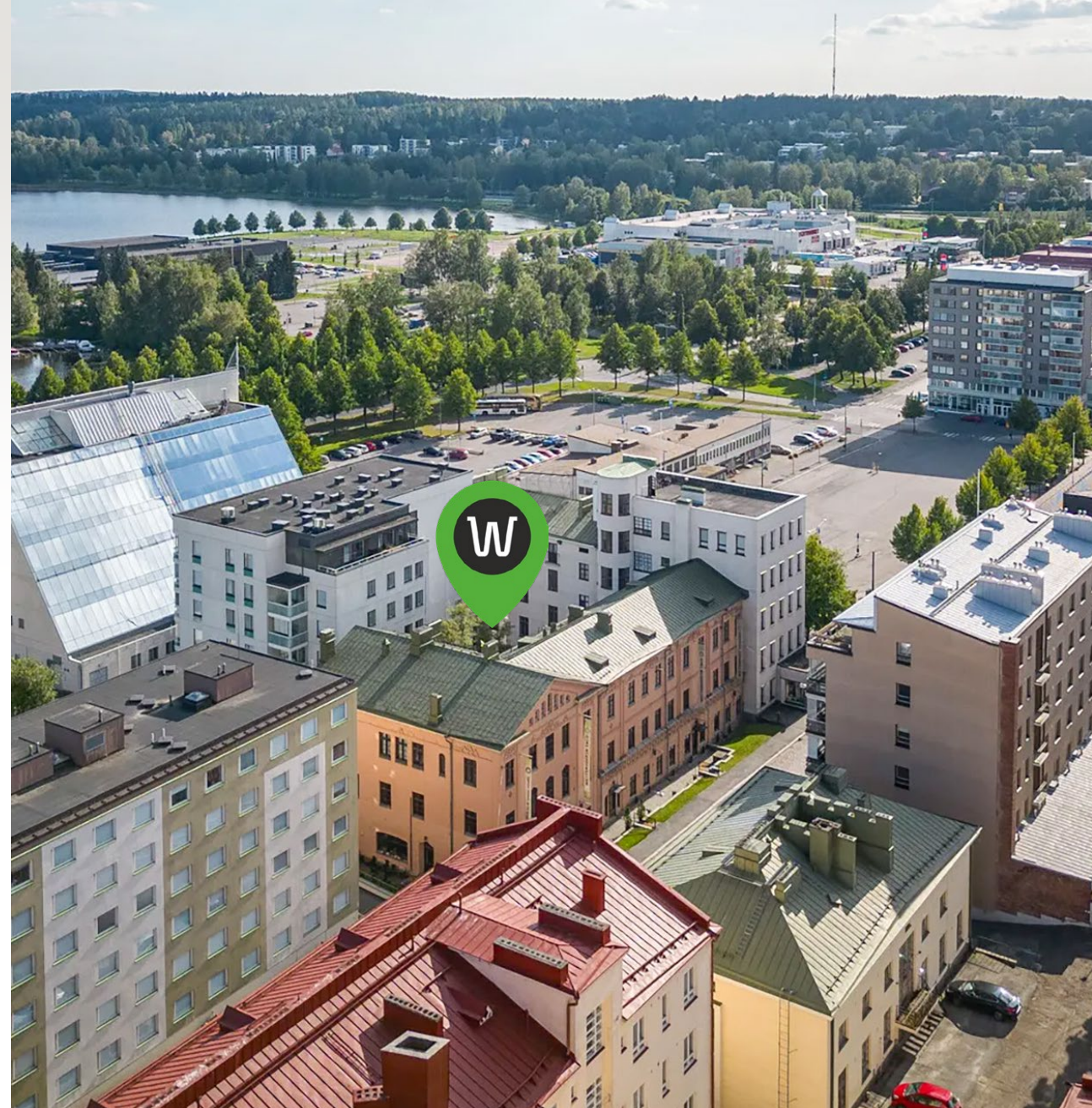
Kauppakeskus

E12 Helsinki-Tampere

Keskeinen sijainti

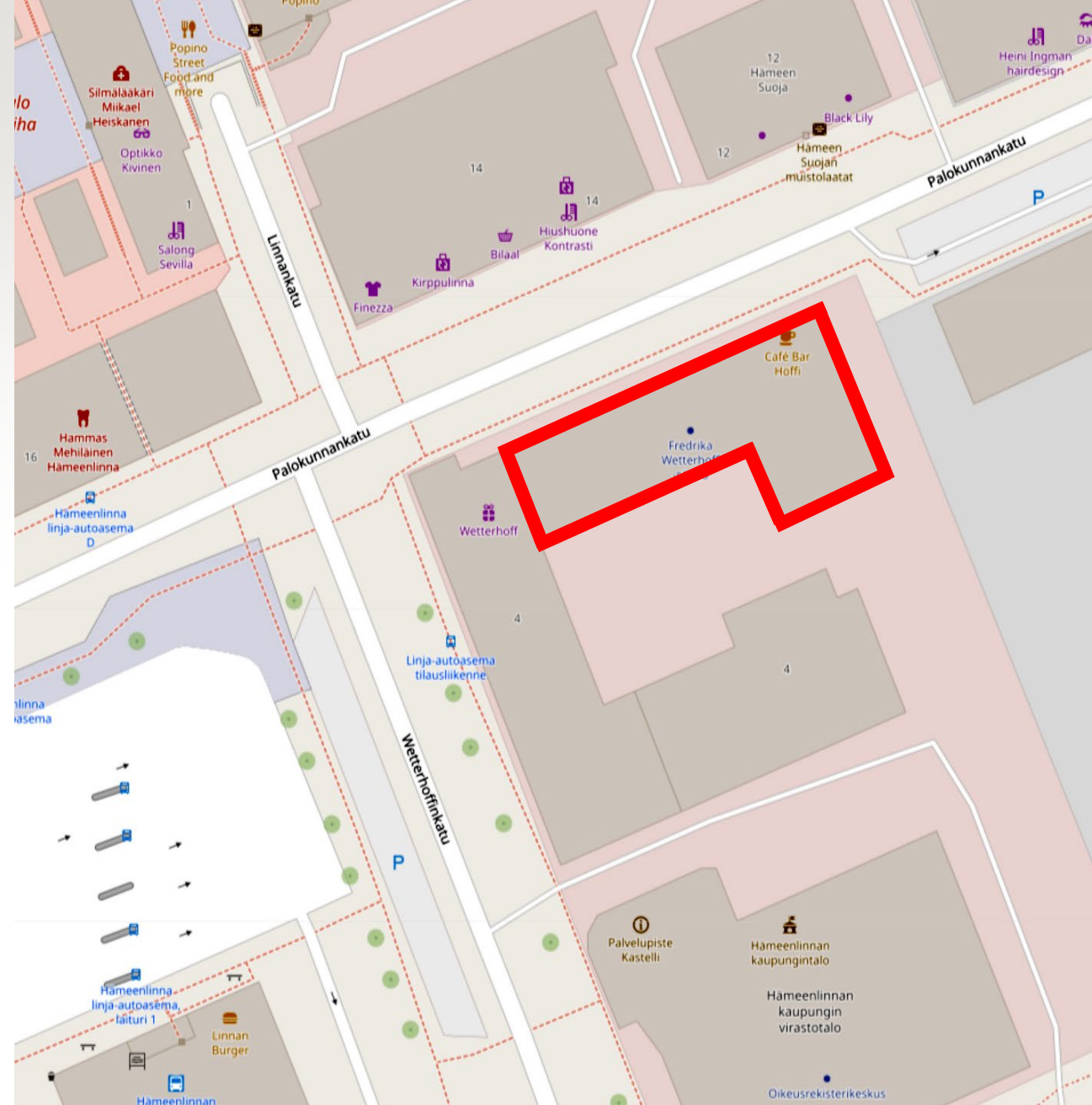
Hämeenlinnan ydinkeskustassa

- Linja-autoasema 50 m
- Kauppatori 150 m
- Kauppakeskus Goodman 600 m
- Rautatieasema 1 km
- Helsinki 100 km
- Tampere 75 km
- Lahti 75 km
- Turku 140 km



Wetterhoffin talo

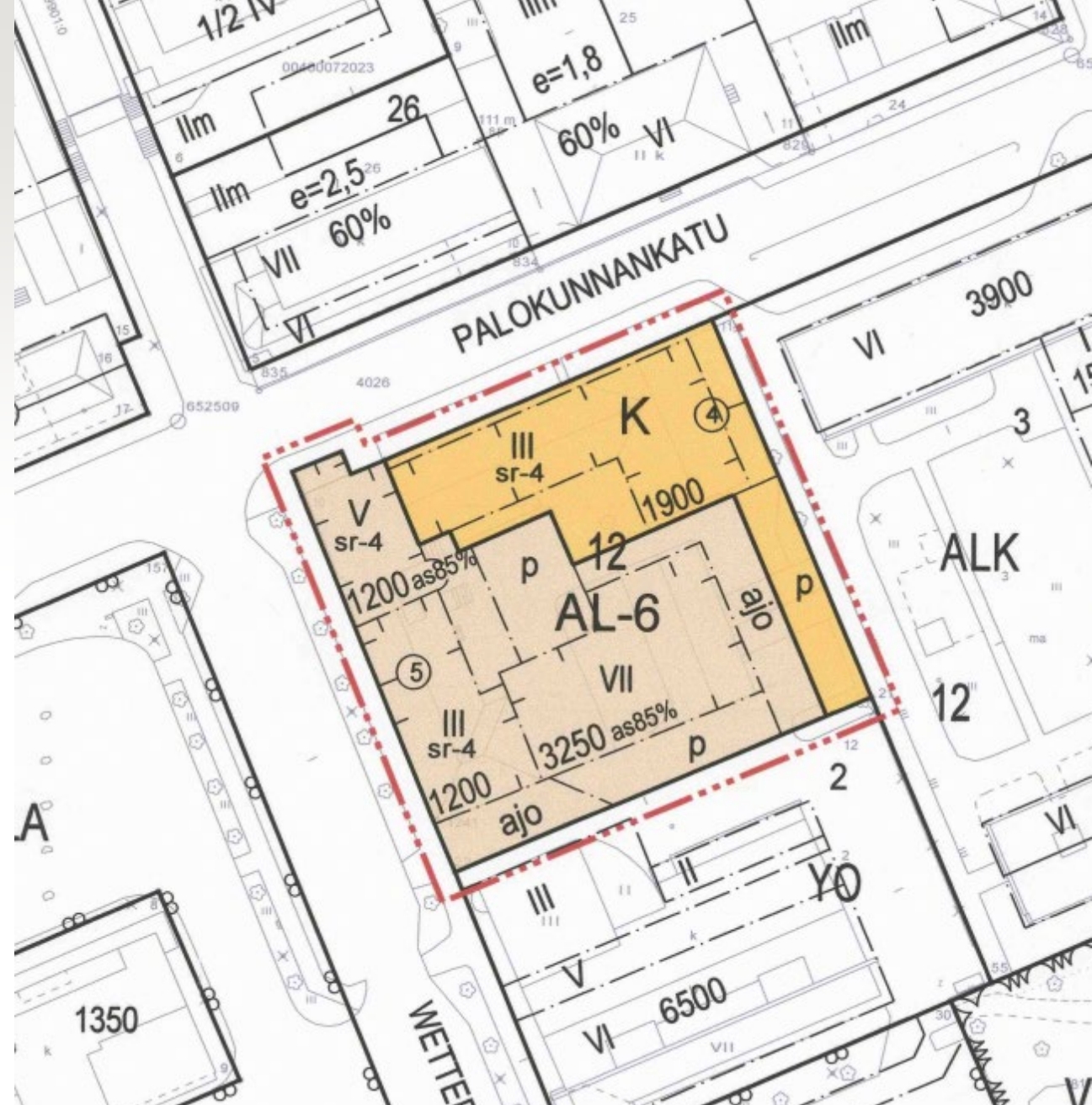
Kiinteistötunnus	109-4-12-28
Osoite	Palokunnankatu 9, Hämeenlinna
Rakennusoikeus	1 900 k-m ²
Tontin pinta-ala	1 146 m ²
Tontin omistus	Oma tontti
Kerrosluku	3 + ullakko
Kerrosala	1872 m ²
Huoneistoala	1440 m ²
Tilavuus	7862 m ³



Asemakaava

Asemakaavamääräykset K III 1900 sr-4 p

- K** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue
- III** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun varsinaisen kerrosluvun
- 1900** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
- sr-4** Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostyöt on tehtävä niin, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.
- p** Pysäköimispaikka

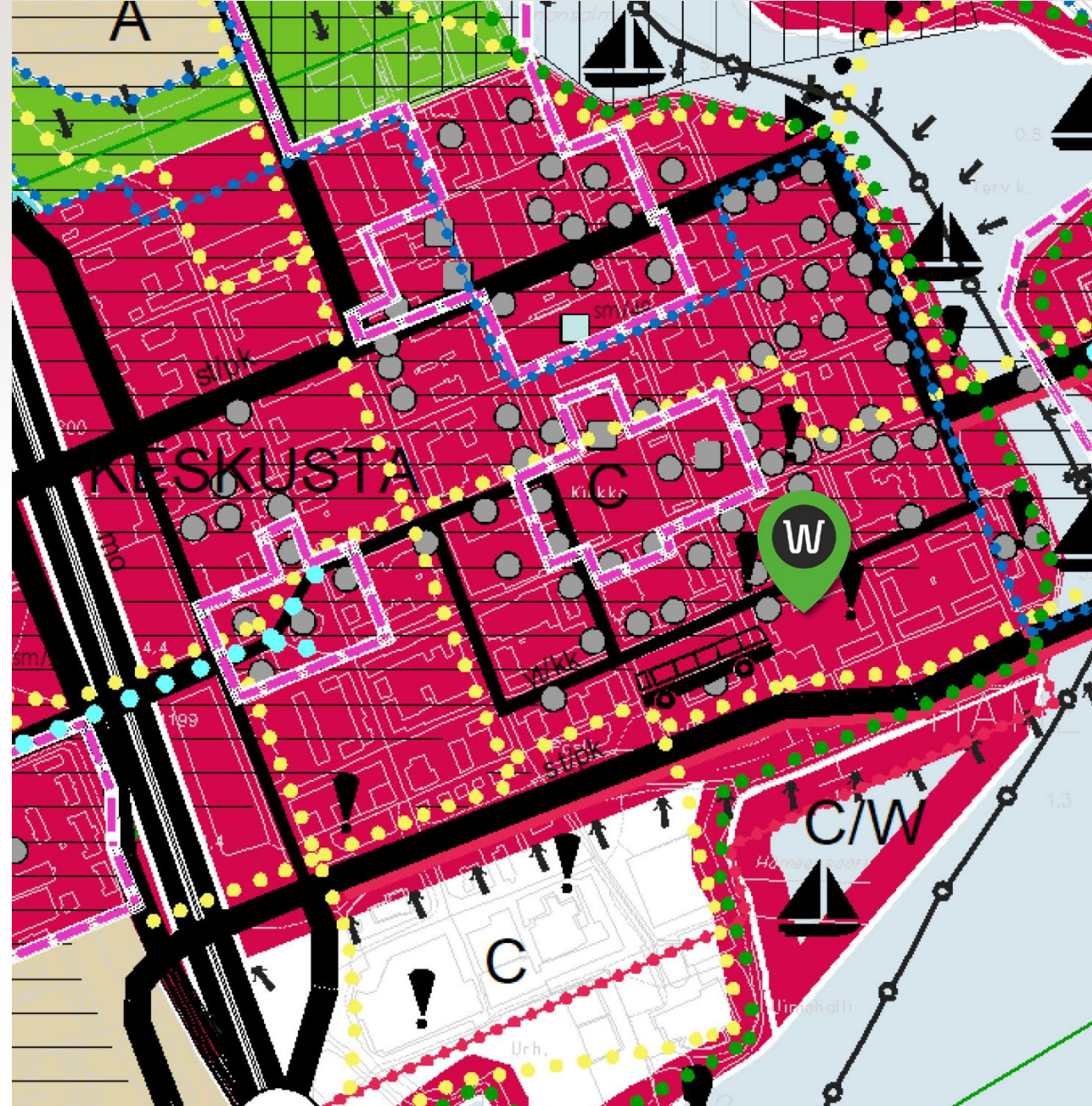


Yleis- ja maakuntakaava

Kantakaupungin yleiskaavassa 2035

tontti on merkitty liike- ja toimistopainotteiseksi (CK) sekä asumispainotteiseksi (CA) keskustatoimintojen alueeksi. Lisäksi rakennus kuuluu (harmaalla pallolla merkittyyn) suojeltavaan rakennusryhmään ja Palokunnankadun varsi on vaakaviivoituksella merkitty Arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Maakuntakaavassa 2040 alue on merkitty Keskustatoimintojen (C) alueeksi.

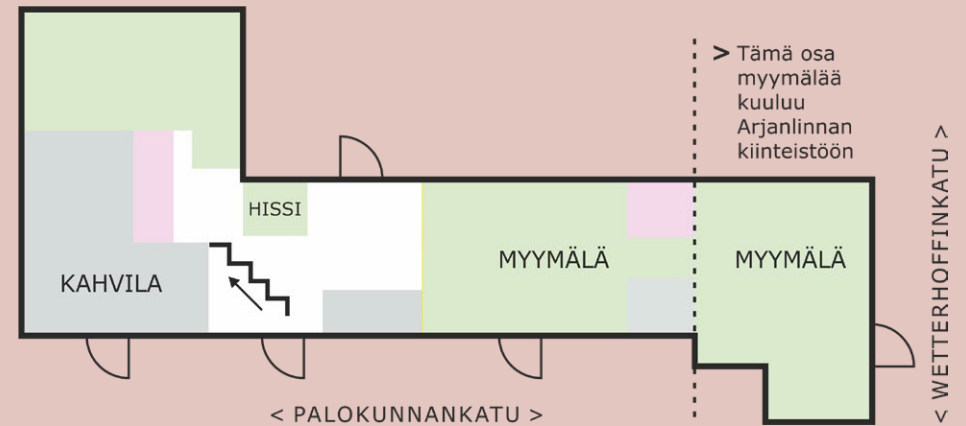


Kerrokset ja tilat

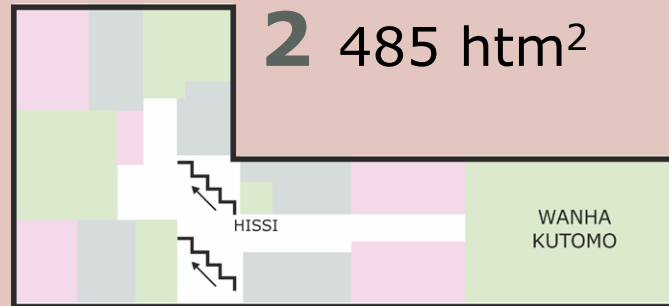
Kerros 1	466 htm ²
Kerros 2	485 htm ²
Kerros 3	489 htm ²
Kerros 4	kylmää ullakkotilaa noin 500 m ²

- Sisäänkäynnit
Palokunnankadun ja
sisäpihan puolelta
- Käynti portaikon ja hissien
kautta

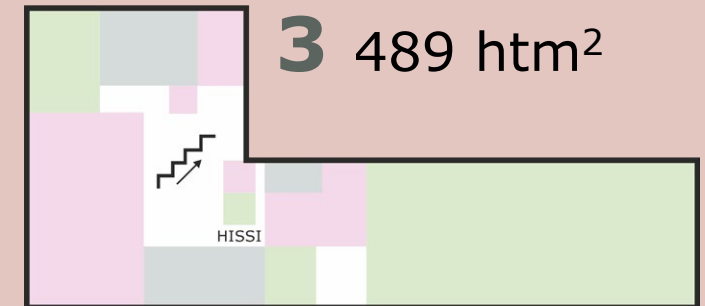
1 466 htm²



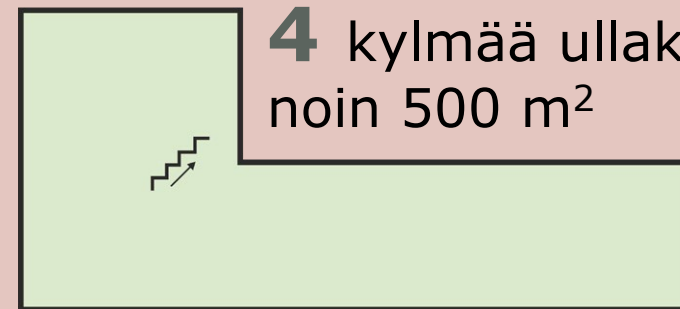
2 485 htm²



3 489 htm²

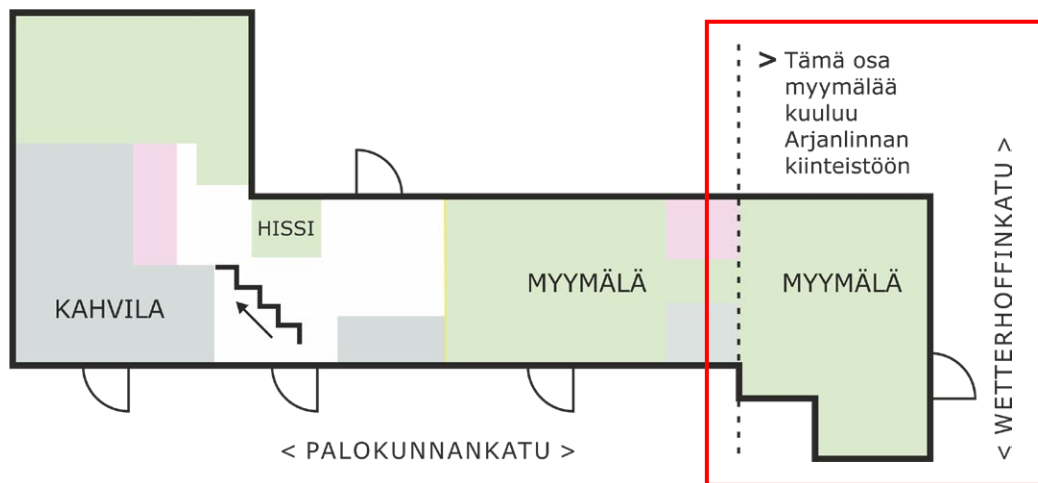


4 kylmää ullakkotilaa
noin 500 m²



Wetterhoff-myymälä

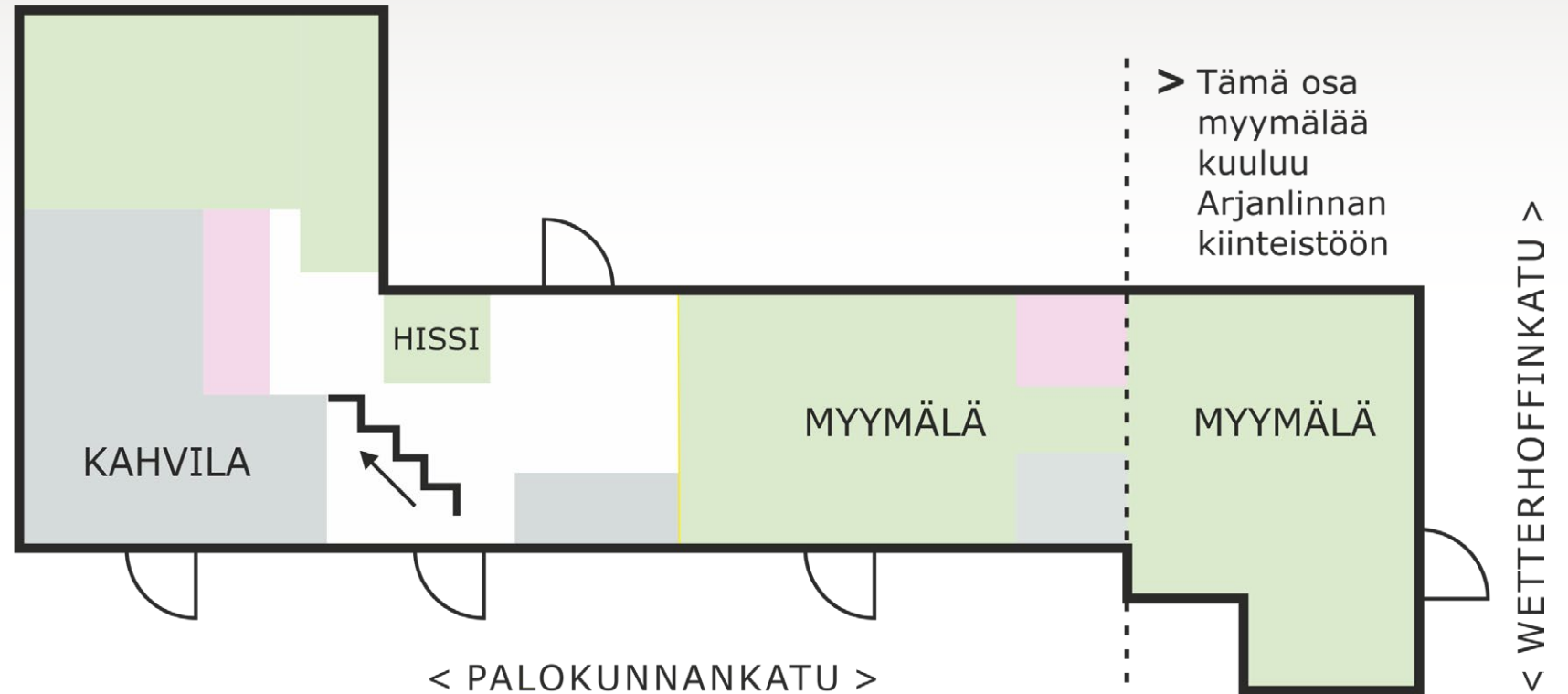
Asunto Oy Hämeenlinnan Arjanlinnan liikehuoneiston pinta-ala on yhtiöjärjestyksen mukaan 135m². Tilaaja omistaa yhtiön osakkeet 1–223, jotka oikeuttavat liikehuoneiston hallintaan. Vastikekerroin on 1,1. Vastikkeet sisältävät ALV:n.



1. kerros

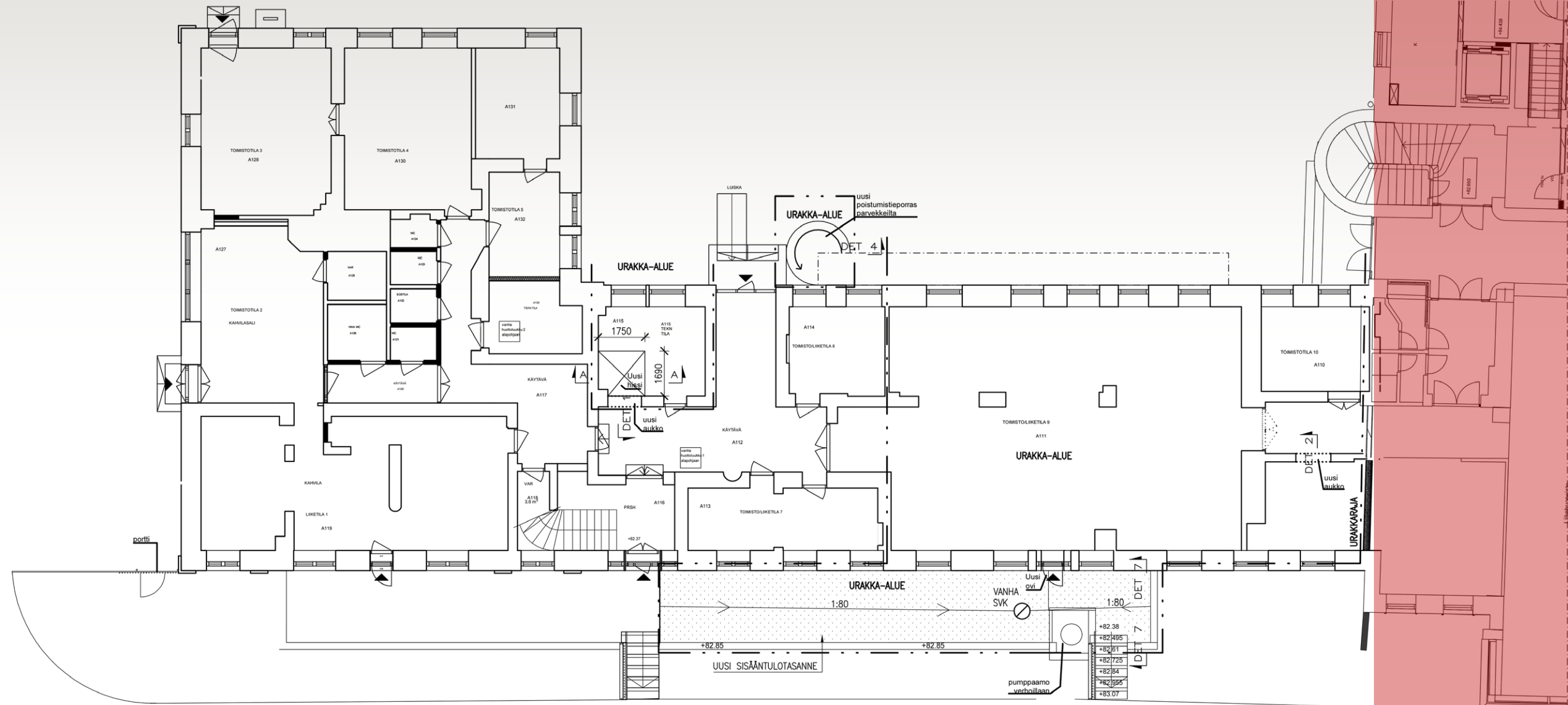
Kerros 1
466 htm²

Nykyisessä
käytössä liike- ja
myymälätiloina



1. kerros

As Oy
Arjanlinna

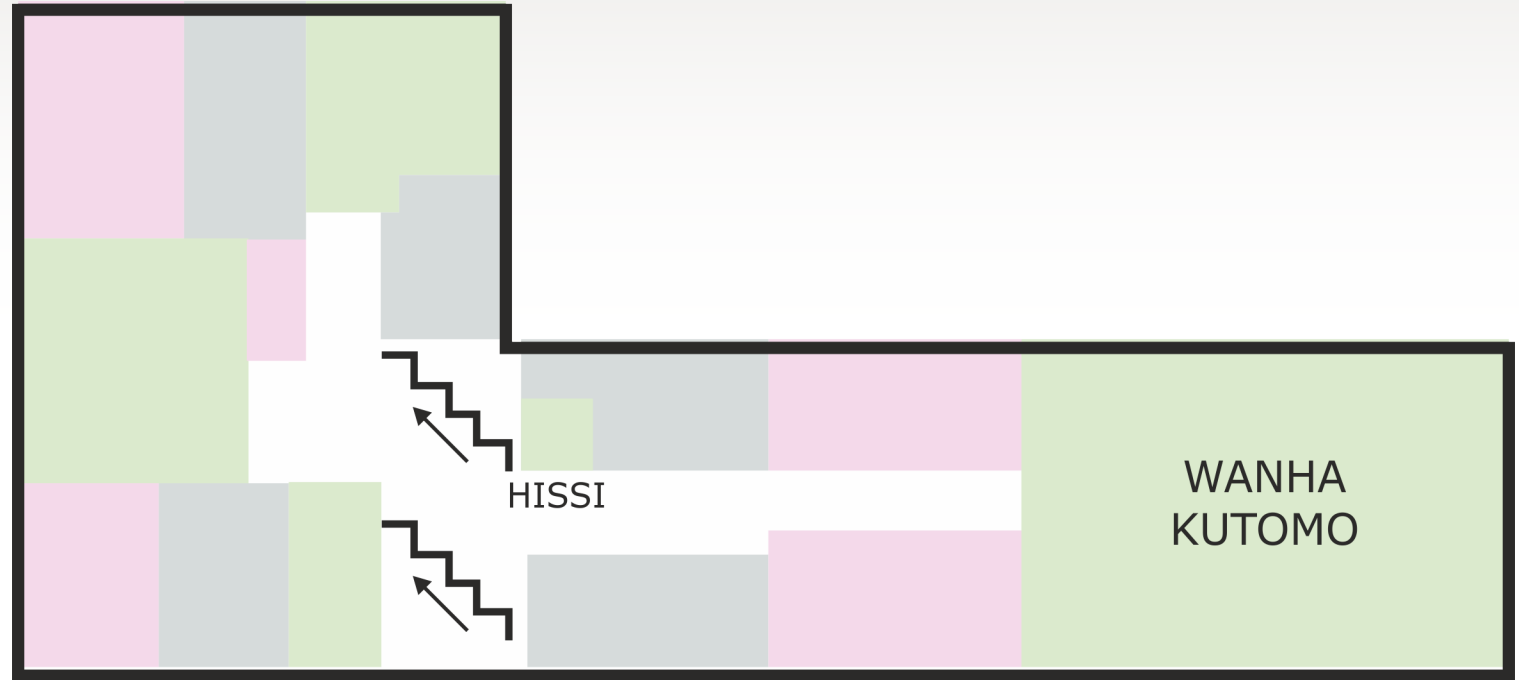


2. kerros

Kerros 2
485 brm²

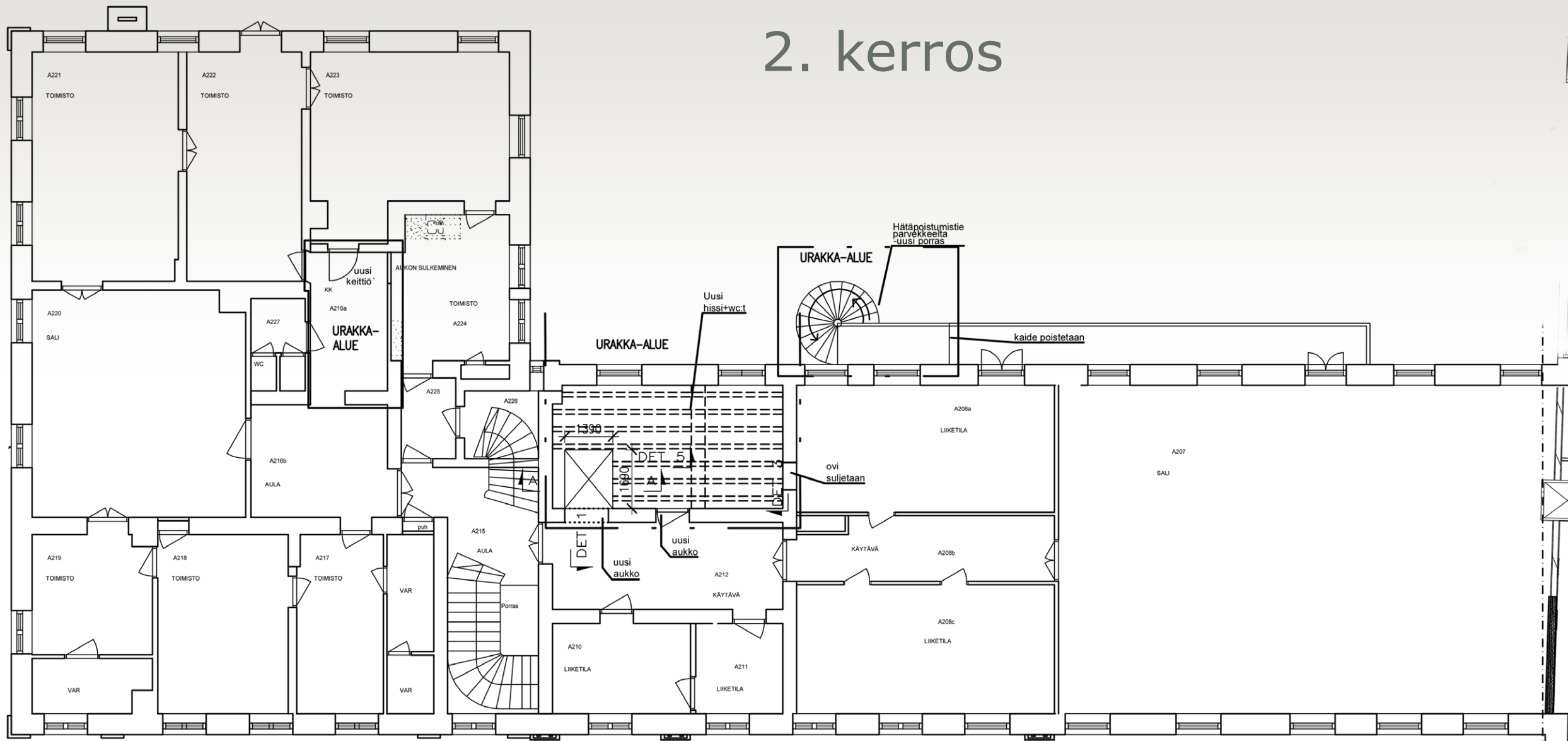
Liike- ja
toimistotiloja
(osittain vuokrattu)

Wanha Kutomo –
tapahtumasali



Viitteellinen pohjakuva nykyisestä huonejärjestyksestä.

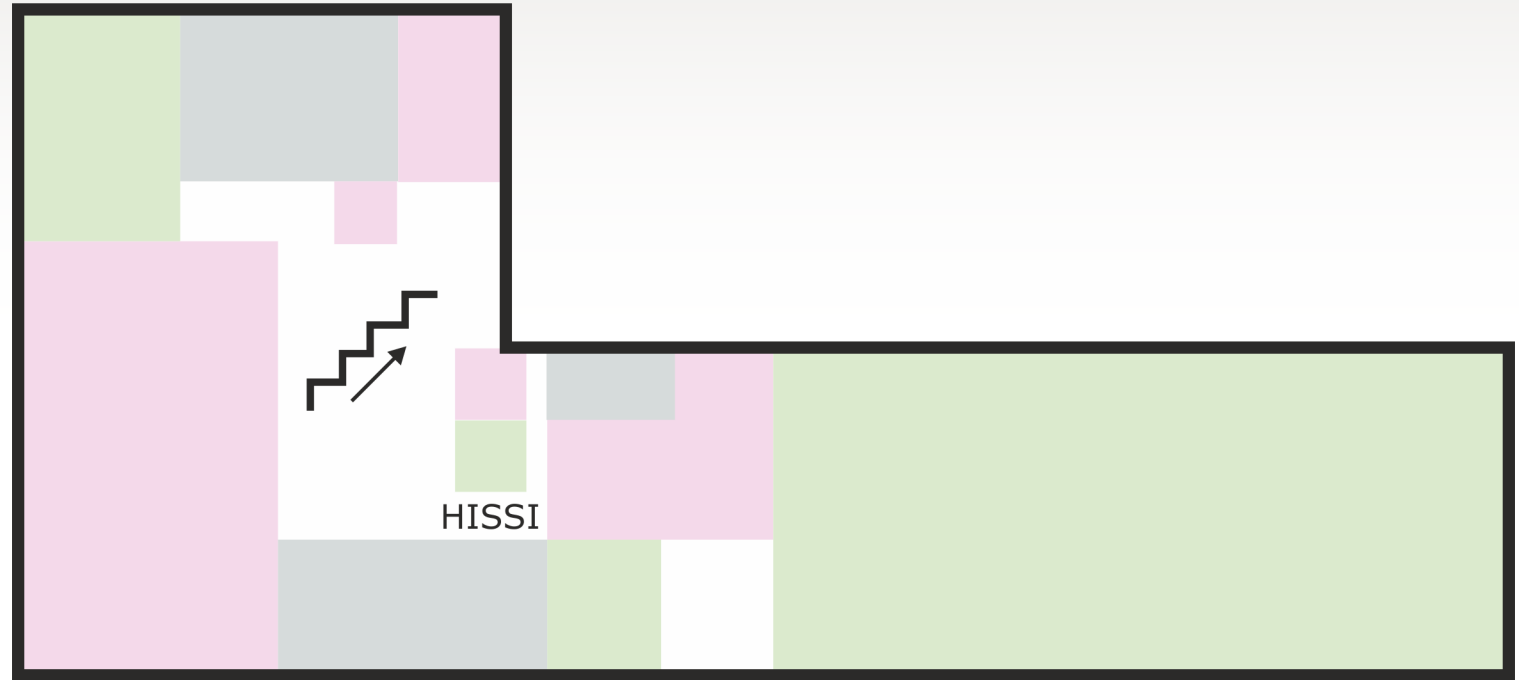
2. kerros



3. kerros

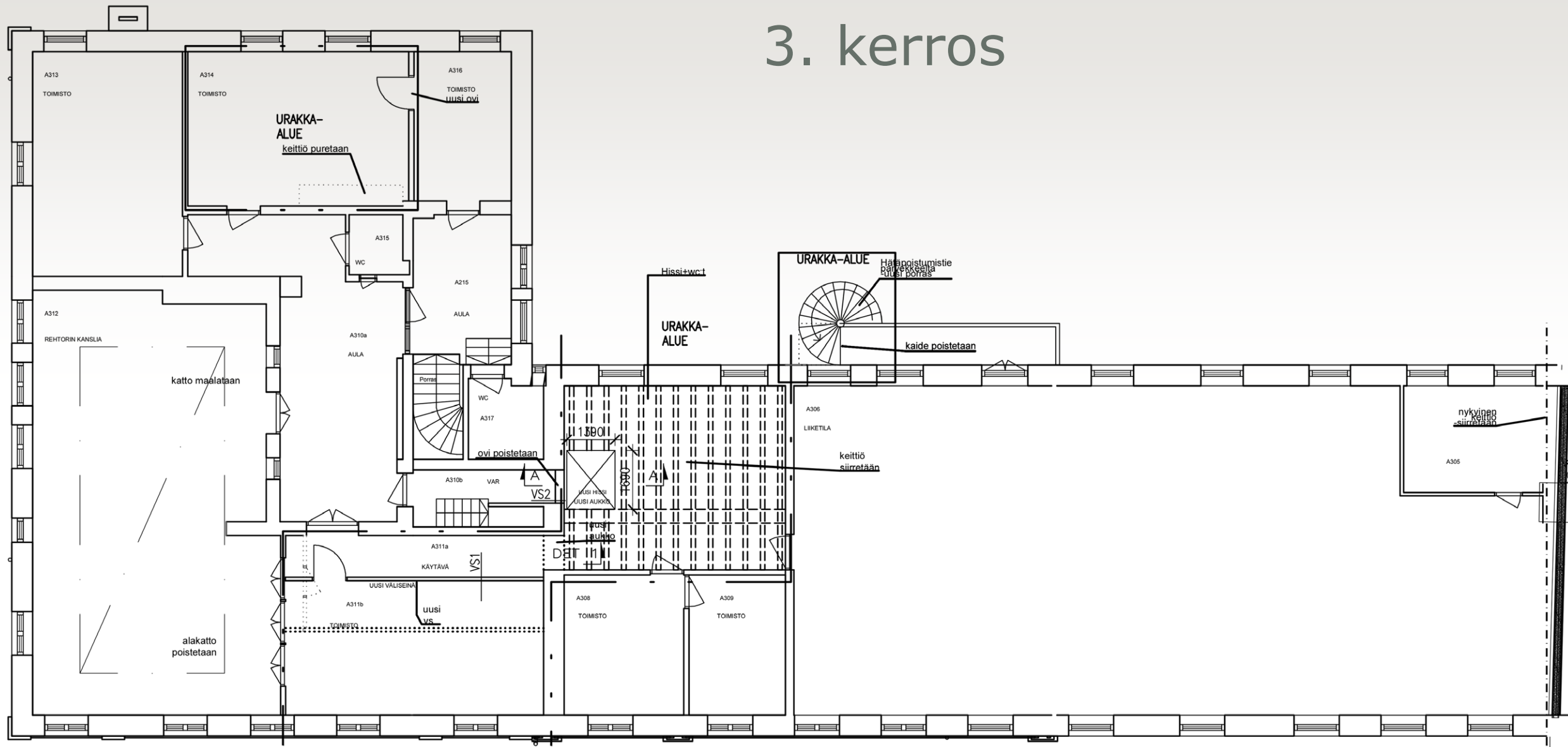
Kerros 3
489 htm²

Liike- ja
toimistotiloja
(osittain vuokrattu)



Viitteellinen pohjakuva nykyisestä huonejärjestyksestä.

3. kerros

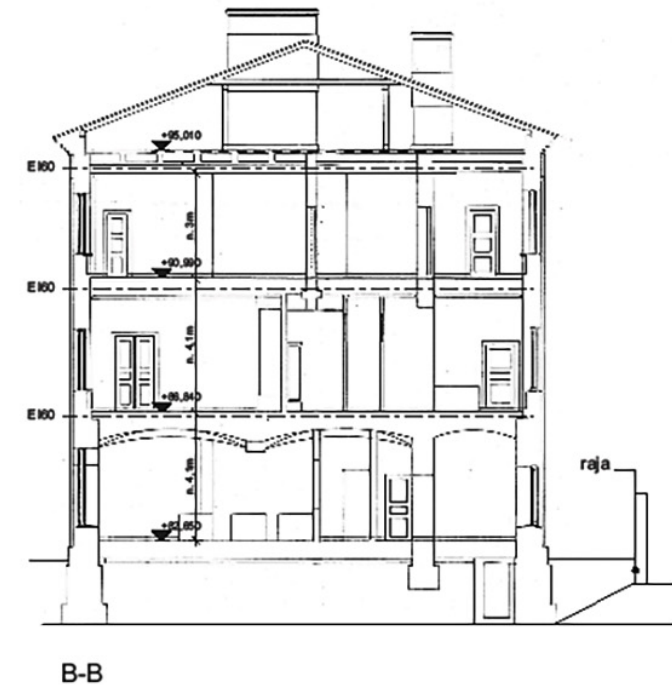
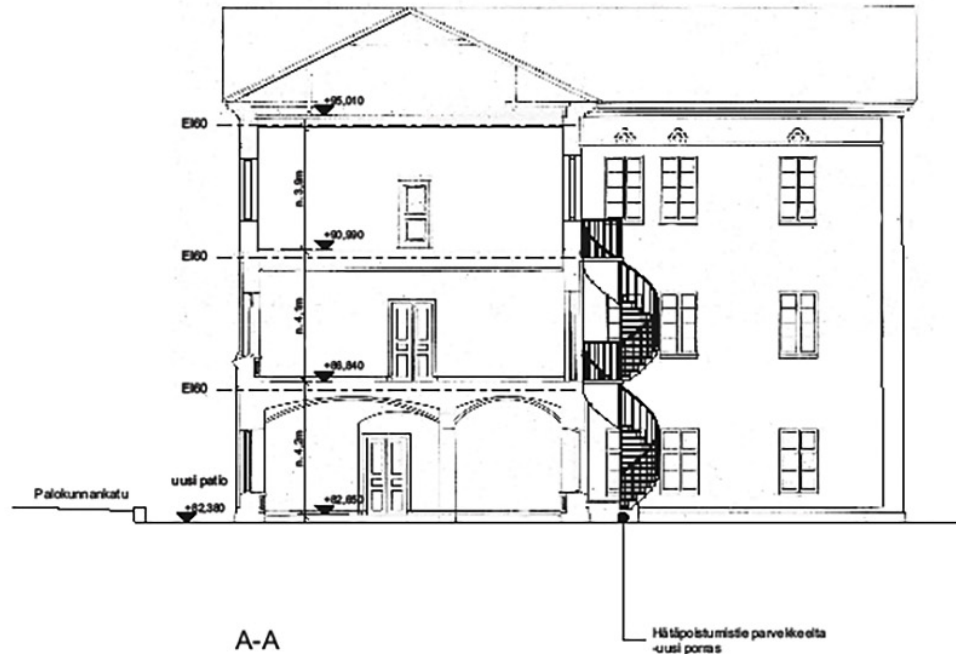
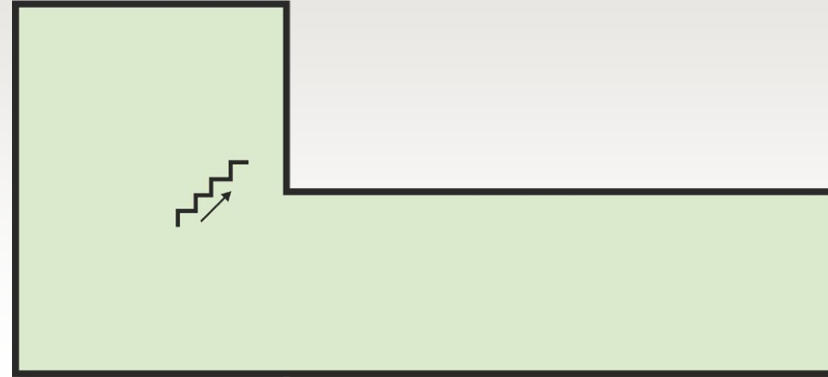


4. Kerros

Kerros 4, noin 500 m²

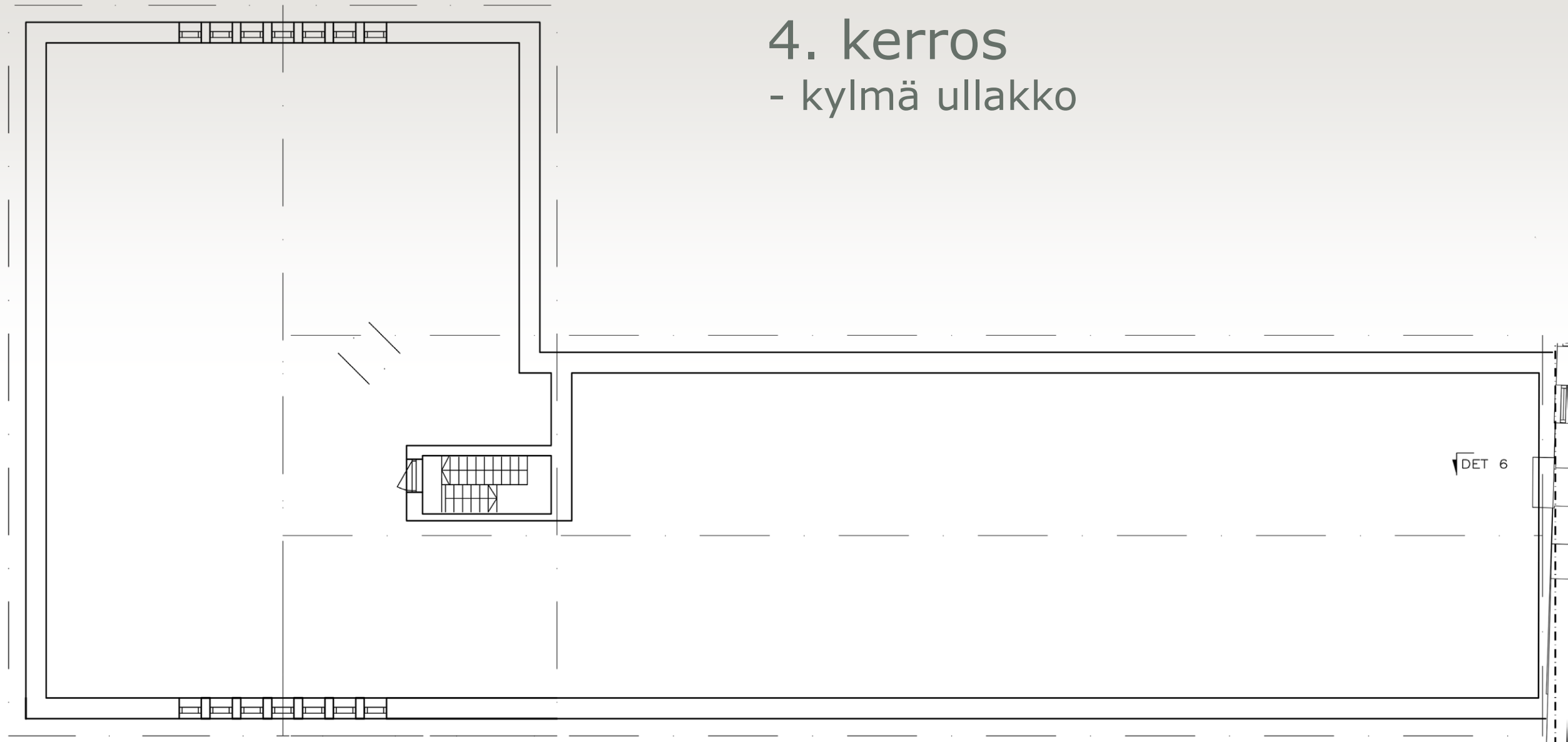
Mahdollisuus
asuntojen
rakentamiseen

Kalteva katto –
reunoilla matalaa
tilaa



4. kerros

- kylmä ullakko



Sisäpiha

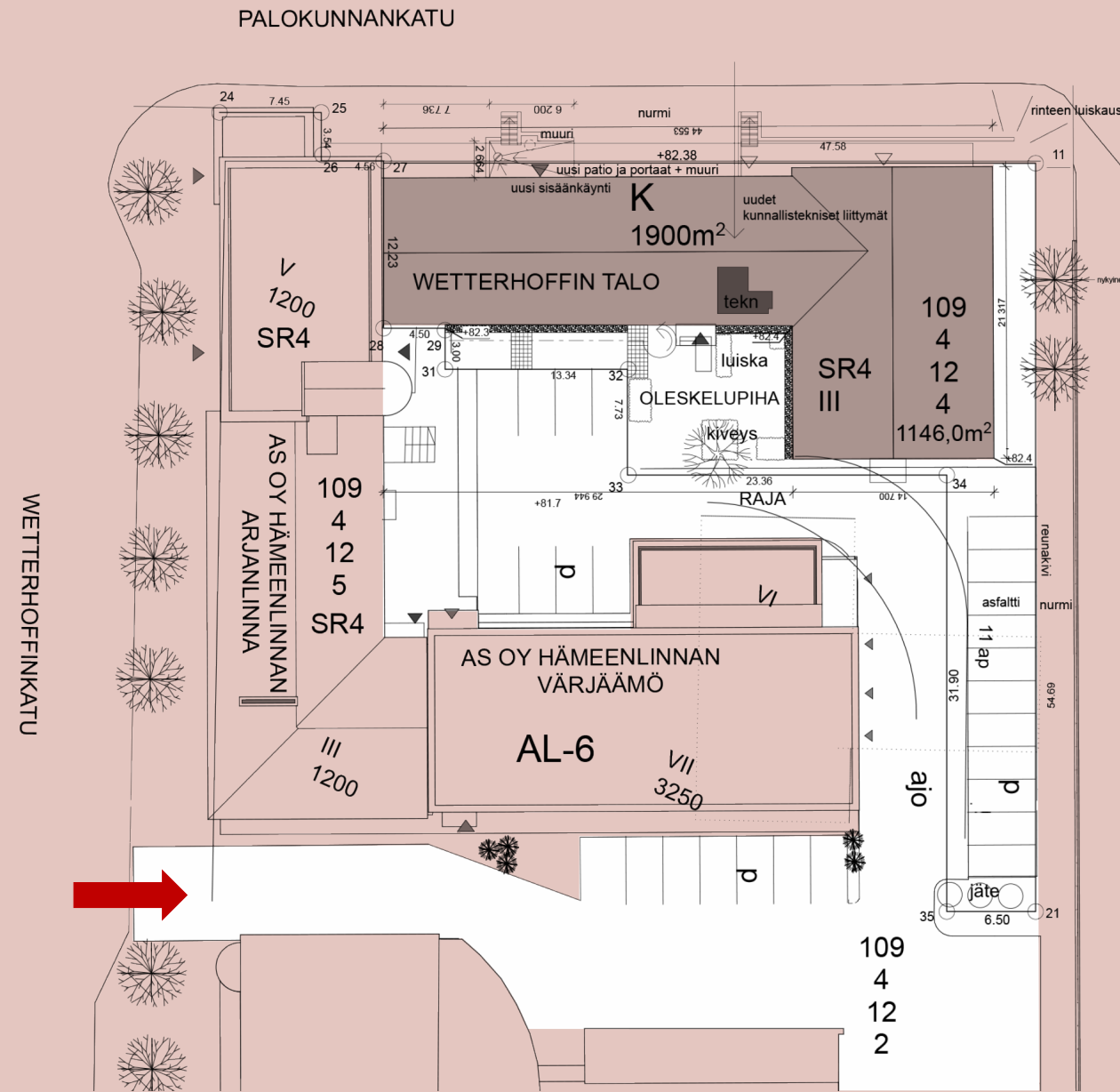
Kulku Wetterhoffinkadun puolelta

Esteetön sisäänkäynti pyörätuoli-
luiskalla

Pysäköinti: Tontilla 11 autopaikkaa,
joista tämän kiinteistön käytössä
nykykaavan mukainen 6 autopaikkaa.

Muiden autopaikkojen käytöstä sovittu
naapurikiinteistöjen kanssa yhteis-
järjestelysopimuksella.

Palokunnankadulla kadun varressa
p-paikkoja, maksullisia ja 2 h
pysäköintikiekolla.



Kaavamuutos (1/2)

- Kiinteistön omistaja on esittänyt Hämeenlinnan kaupungille asemakaavamuutosta rakennuksen muuttamisesta asuin- ja liikekäyttöön.
- Kaavamuutoksella ratkaistaan arvokiinteistön suojelutarve ja varmistetaan sen säilyminen uudenaikaisessa, monipuolisessa käytössä.
- Asemakaavamuutos on vahvistumassa vuoden 2026 aikana.



Kaavamuutos (2/2)

- Omistajan tavoitteena on lisätä rakennusoikeutta muuttamalla nykyistä kylmää ullakkotilaa uuteen käyttötarkoitukseen.
- Kerrosten 1-3 osalta tavoitellaan käyttötarkoitusten monipuolistamista verrattuna nykytilaan.
- Muutokset mahdollistavat kiinteistön muuntojoustavan kehittämisen.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 2023, kaava nro 2630 löytyy Hämeenlinnan kaupungin [verkkosivuilta](#)
 - > Fredrikatalo sekä Palokunnankatu 3, 5 ja 7 (akm 2630)



Peruskorjauksia

2014

Merkittävä peruskorjaus, jolloin uusittiin LVIS-tekniikkaa, rakennettiin hissi ja lisättiin märkätiloja. Korjauksessa eriytettiin Wetterhoffin talo naapurikiinteistöstä.

2009-2011

Maantasokerroksen koillispäädyn lattioiden ja seinien purkaminen, rakenteiden kuivaus ja uudelleenrakennus. Samalla urakka-alueelle asennettiin lattialämmitys ja koneellinen ilmanvaihto.

2001

Lämpöjohtojen uusiminen.

1985

Ikkunoiden uusiminen.



Hämeenlinna

Suomen vanhin sisämaakaupunki,
perustettu 1639

- 68 000 asukasta
- Mukavan kokoinen kaupunki asua, tehdä töitä ja elää
- Palvelut, työpaikat, kaupallinen elämä ja harrastukset lähellä
- Monipuolinen elinkeinorakenne
- Logistisesti erinomainen sijainti



Hämeenlinna

Kaupunkikuvatutkimus syksy 2023

(suluissa sijoitus ja ei-hämeenlinnalaisten
mielipide kaikista kaupungeista)

- Vehreä (3.)
- Sijainniltaan keskeinen (4.)
- Turvallinen ja rauhallinen (4.)
- Viihtyisä (6.)

Tutkimuksen teettäjä: Hämeenlinnan kaupunki.

Tekijä: Innolink Oy



Puheenjohtajalta

Kantakaupungissa palvelut ovat 10 minuutin matkan piirissä. Maaseutuasuminen on myös mahdollista.

Suomen vilkkain moottoritie ja raideliikenne kulkevat Hämeenlinnan keskustan kautta. Kahdelle kansainväliselle lentokentälle on vain noin tunnin matka.

Hyvät yhteydet mahdollistavat erinomaisesti etätyön ja pendelöinnin. Kaupungin kasvu on jatkunut hallittuna.

Historiamme on vaikuttava. Aulanko on suosittu kohde hotelleineen, kylpylöineen ja luonnonpuistoineen. Vanajavesi halkoo kaupunkia mahdollistaen veneilyn ja uimisen.

Suomen toinen olympiakaupunki tarjoaa erinomaiset liikunta- ja harrastusmahdollisuudet. Hämeenlinna on useine laadukkaine golfkenttineen nimetty Suomen Tiilaaksoksi.

Kulttuuri ja kuuluisat vaikuttajat ovat aina olleet keskeinen osa kaupungin elämää – ennen kaikkea Jean Sibelius.

Tasokas tapahtumatalo Verkatehdas on nostanut kulttuuri- ja tapahtumatarjonnan aivan uudelle tasolle.



Juha Isosuo

Fredrika Wetterhoff –sätiön puheenjohtaja
Entinen apulaiskaupunginjohtaja



Yhteydenotot

Myyntineuvottelut, käynnit ja
rakentamisen mahdollisuudet:

Majaniemen Kiinteistöt Oy

Reetta-Maria Tolonen-Salo

050 430 7301

reetta.tolonen-salo@majaniemenkiinteistot.fi

Kalle Salo

040 822 9699

kalle.salo@majaniemenkiinteistot.fi

