

Lammin koulukeskuksen asemakaavamuutos

Kaavaselostus



Kaavanro 2563

4.5.2022

Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti	5
1.3	Kaavan tarkoitus	5
2	Tiivistelmä	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaavan sisältö	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	7
3	Lähtökohdat	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Suunnittelualueen historiaa	9
3.1.3	Suunnittelualueen rakennukset	11
3.1.4	Teknisen huollon verkostot	16
3.1.5	Liikenne	16
3.1.6	Maanomistus	19
3.2	Suunnittelutilanne	19
3.2.1	Maakuntakaava	19
3.2.2	Yleiskaava	21
3.2.3	Asemakaava	22
3.2.4	Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	23
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	30
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	30
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	31

4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	36
5	Asemakaavan kuvaus.....	36
5.1	Kaavaratkaisu ja perustelut.....	36
5.2	Kaavaluonnos	42
5.3	Korttelialueet.....	43
5.4	Muut alueet.....	45
5.5	Mitoitus	46
5.6	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	46
5.7	Kaavan vaikutukset.....	47
5.8	Nimistö	51
6	Asemakaavan toteutus	51

LIITTEET

1. Vuorovaikutusraportti

2. Asemakaavan seurantalomake

3. Lammin koulukeskuksen asemakaavan liikennetarkastelu, Hämeenlinnan kaupunki 2022

OHEISMATERIAALI

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS

Kunnantalo, Asuntola ja Pasaapelin koulu, yleispiirteinen rakennushistoriaselvitys,
Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy 2020

Lammin kiinteistöjen kunto, tiivistelmä korjaustarpeista, Muistio Hanna Koliseva Tilapalvelut 2021

Lammin kunnantalon ja asuntolan korjaustarveselvitys, FCG 2020

Pasaapelin koulun sisäilmasto ja kosteustekninen kuntotutkimus, Sweco 2017

Rakennuksen terveydellisen merkityksen arvio. Riskinarvio tilojen käytöstä. Työtilojen
altistumisolosuhteiden arviointi Sweco 2017

Kaavaselostus koskien 4.5.2022 päivättyä kaavakarttaa

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi: Lammin koulukeskuksen asemakaavamuutos

Kaava-alueen määrittely: Kaavan suunnittelualueeseen kuuluu Lammin koulukeskuksen alue, viereinen pelikenttä sekä osa Lamminraittia, Pasaapelintietä ja Evontietä

Asemakaavan muutos koskee korttelin 13 tontteja 1 ja 2, yleistä pysäköintialuetta LP, urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU, kevyen liikenteen katu pp/ht sekä osaa Lamminraitista, Pasaapelintiestä ja Evontiestä katualueista.

Kaavamuutoksella muodostuu korttelin 14 tontti 5, virkistys- ja katualueet.

Kaavan laatija: kaavasuunnittelija Katja Ojala

Yhteystiedot: Hämeenlinnan kaupunki

Kaupunkirakennepalvelut / kaavoitus, PL 31

13100 Hämeenlinna

Vireilletulopäivä vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa kuulutuksella 22.2.2020

Kaupunkirakennelautakunta: 9.6.2020

19.1.2021

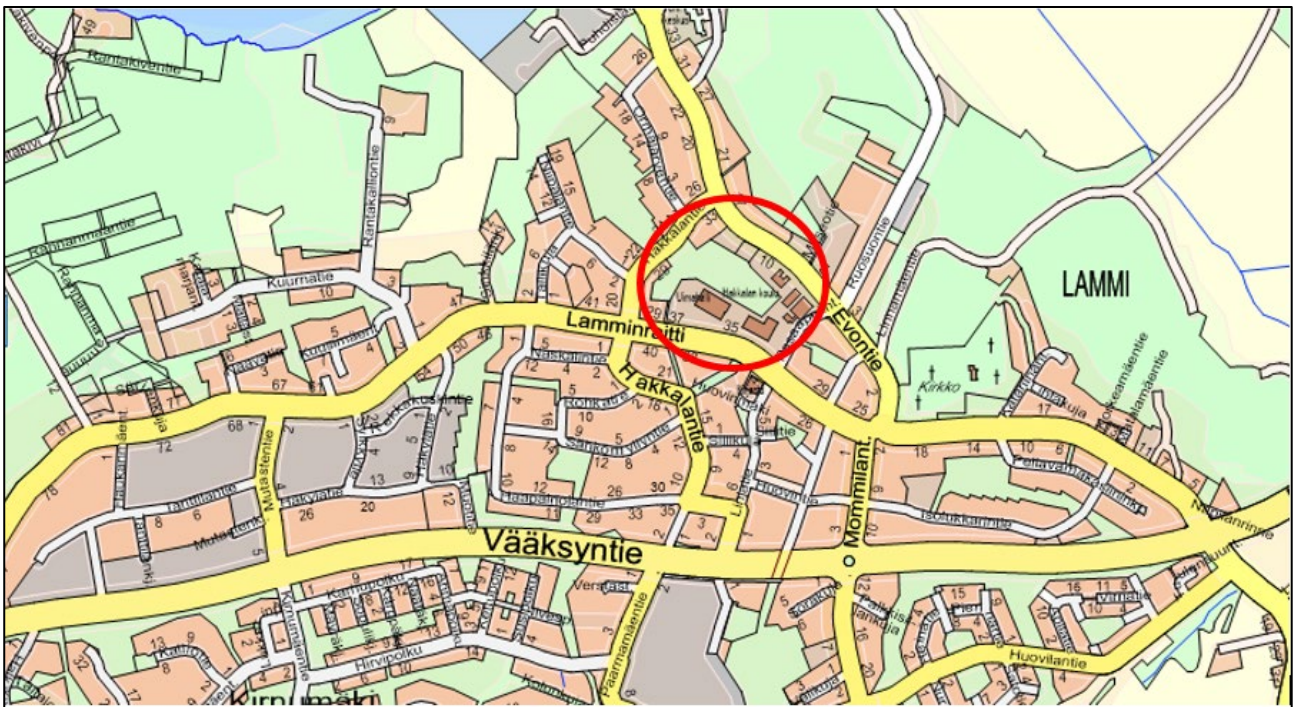
9.3.2022

Kaupunginhallitus:

Kaupunginvaltuusto:

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavan suunnittelualue sijaitsee Lammin kirkonkylässä Evontien, Pasaapelintien, Lamminraitin ja Hakkalantien rajaamalla alueella.



1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen yhteydessä ratkaistaan alueen kehittämisen mahdollisuudet, tutkitaan vanhimman rakennuskannan rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot, selvitetään perustelut maakunnallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön rakennusten purkamiselle sekä määritetään mahdollisen lisärakentamisen osalta kaupunkikuvalliset tavoitteet.

Kaavamuutos liittyy osaltaan Lammin kouluverkon rakennusten tarkasteluun, jossa yhtenä keskeisenä vaihtoehtona on sisäilmaongelmista kärsivän Pasaapelin purkaminen yhdessä entisen kunnantalon ja asuntolan kanssa ja koulun korvaaminen uudisrakentamisella. Kyseiset rakennukset on rakennettu 1960-luvulla ja niitä on remontoitu vuosien mittaan.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos on tullut vireille kuulutuksella 22.2.2020 vuoden 2020 kaavoituskatsauksen yhteydessä. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin saataville kaupunkirakennelautakunnan 9.6.2020 päätöksellä.

Alueen sekä Pasaapelin, kunnantalon ja asuntolan rakennushistoriallisten arvojen selvittämiseksi laadittu selvitys valmistui syyskuussa 2020.

Kunnantalon ja asuntolan korjaustarveselvitys valmistui lokakuussa 2020 täydentämään alueen vanhojen rakennusten kunnosta kertovaa tilannetta.

Kaupunkirakennelautakunta käsitteli kaavaluonnosta kokouksessaan 19.1.2021. Kaavaluonnos oli nähtävillä 1.2.-2.3.2021, jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot.

Luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen aineistoa täydennettiin liikenneselvityksellä.

Kaavaehdotusvaiheessa suunnittelualuetta laajennettiin koskemaan myös viereisiä katuja kortteliin rajautuvilta osin. Lisäksi Evontien varressa sijaitseva yleinen pysäköintialue LP muutettiin osaksi koulun tonttia. Koulun tonttia laajennettiin myös urheilukentän suuntaan (VU) koulun piha-alueen parantamiseksi.

Kaupunkirakennelautakunta käsitteli kaavaehdotusta kokouksessaan 9.3.2022 ja päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville osalliskuulemista varten. Kaavaehdotus oli nähtävillä 14.3.-12.4.2022. Aineistosta pyydettiin viranomaislausunnot ja muilla osallisilla oli mahdollisuus esittää muistutuksia.

Ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen kaavaan tehtiin piirtoteknisiä tarkistuksia, mutta kaavaratkaisua ei muutettu.

2.2 Asemakaavan sisältö

Kaavamuutoksella muodostuu Lammin pitäjän korttelin 14 tontti 5, jolle voidaan sijoittaa käyttötarkoitukseltaan monipuolisesti opetustoimintaa palvelevia tiloja, liikuntatiloja, sosiaali- ja terveyspalveluja sekä niihin liittyvää asumista. Muu osa suunnittelualueesta on urheilukentän virkistysaluetta ja viereisiä katualueita. Lamminraitin ulottuvuus on tarkistettu noudattamaan kiinteistörajoja ja Pasaapelintien varren kevyenliikenteen väylä laitettu osaksi katualuetta. Evontien katualueen laajuudessa on huomioitu kevyenliikenteenväylän kunnostamisen mahdollisuus.

Asemakaavassa on ohjeistettu ottamaan huomioon alueen rakennettu kulttuuriympäristö. Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenneturvallisuuteen sekä esteettömien pihojen ja kulkureittien rakentamiseen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisen yhteydessä tulee huomioida alueen keskeinen sijainti ja luonne julkisten rakennusten alueena. Rakentamisen yhteydessä tulee huomioida toimenpiteiden sopeutuminen ympäristöön. Toteuttamisen yhteydessä on hyvä huomioida myös alueelle laaditut selvitykset. Esimerkiksi liikenneselvityksessä esiin tulleet tarpeet mm. saattoliikenteen, pysäköinnin ja pihajärjestelyjen osalta vaikuttavat rakennusten sijoitteluun. Liikenneselvityksen perusteella koulukyyteihin liittyvä liikenne olisi syytä keskittää tontilla Evontien varteen, jolloin Lamminraitin liikenne ei merkittävästi nykyisestä lisääntyisi ja liikenneturvallisuus kevyen liikenteen osalta sitä myöden heikkenisi.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Suunnittelualue, laajuudeltaan noin 6,9 hehtaaria, käsittää Lammin Hakkalan ja Pasaapelin koulut piha-alueineen, jotka sijoittuvat yhdessä liikuntakeskuksen sekä tyhjillään olevien kunnantalon ja asuntolan kanssa urheilukentän puistoalueen ympärille. Urheilukenttä on aktiivisessa käytössä. Koulun liikuntatuntien lisäksi alueella mm. järjestetään kesäisin pesäpalloturnauksia harjoitusten lisäksi. Myös kuuluisat Pellavamarkkinat tuovat kesällä alueelle paljon kävijöitä. Talvisin kentällä on valaistu luistinrata. Pysäköintialueet sijaitsevat alueen reunalla katujen läheisyydessä piha-alueella. Kadunvarsipysäköinnille ei ole tilaa. Lamminraitti ja Evontie ovat historiallisia tielinjoja. Evontien pohjoispuolella Untulanharju hallitsee maisemaa.

Suunnittelualue on ympäristöltään vihreää. Omakotitonttien leveät pensasaidat rajaavat katutilaa. Erityisesti Evontien varren puusto lehmukseen on leveää ja täysikasvuista ulottuen paikoin kevyenliikenteen väylille ja lähelle ajorataa. Puistomaisuus korostuu Lamminraitin varren lisäksi erityisesti Pasaapelin ja kunnantalon tuntumassa, jossa rakennukset verhoituvat paikoin isojen puiden taakse piiloon tien suunnalta tarkasteltuna. Jatkettaessa Evontietä kohti kirkkoa viherympäristön luonne muuttuu yhtenäisyydeltään vaatimattommaksi.

Koulukeskuksessa opiskelee tällä hetkellä vuosiluokat 7-9 sekä lukio. Peruskoulun puolella on noin 220 oppilasta ja lukiossa noin 100 opiskelijaa. Selvitysten mukaan oppilasmäärät ja koululaisten ikäluokat pienenevät huomattavasti tulevina vuosina.

3.1.2 Suunnittelualueen historiaa

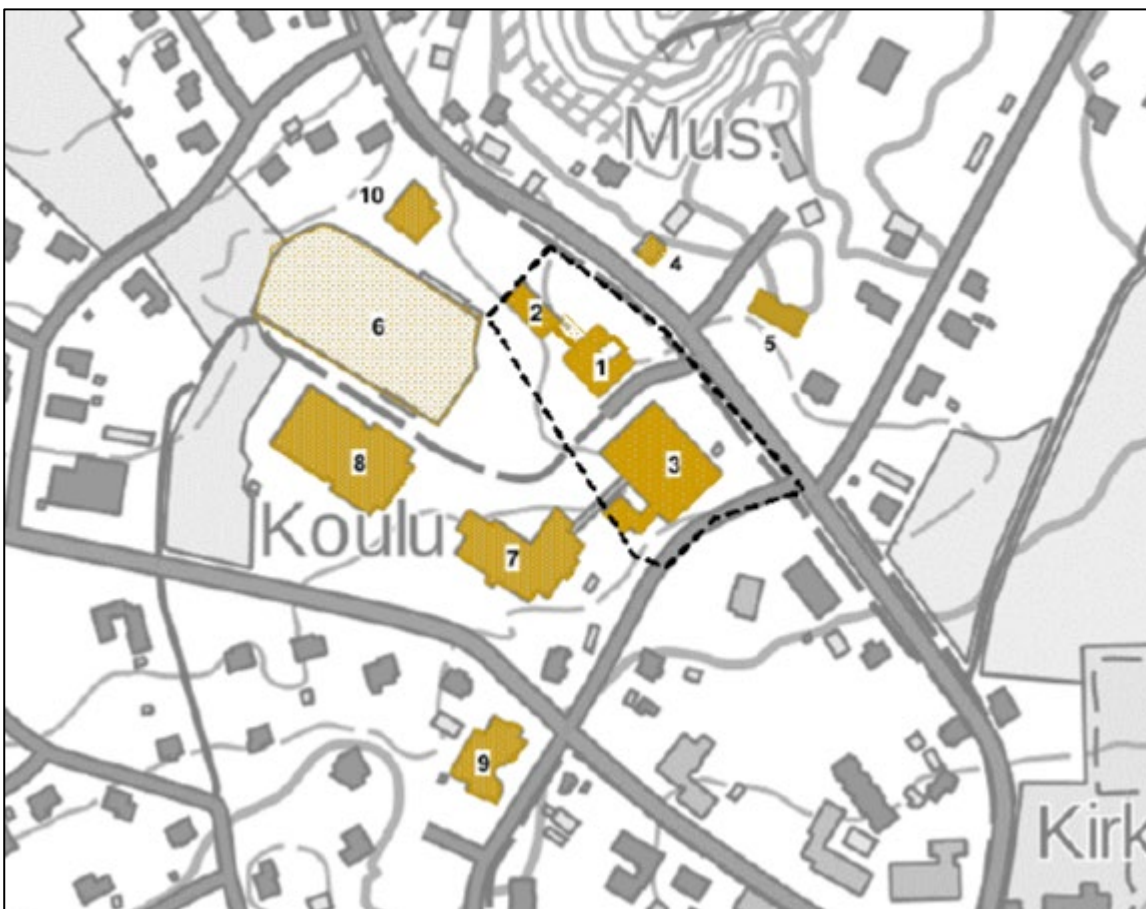
Uimahallin ja Hakkalantien välissä on sijainnut historiallinen Hakkalan Säterin kylätontti. Maaperää on muokattu vuosien saatossa alueen rakentamisen ja verkostojen rakentamisen yhteydessä, joten oletettavaa on että kylätontti on tuhoutunut.

Hakkalan talon vanhalle pellolle, vanhojen maanteiden väliin ja ympäristöön rakennetun alueen rakentaminen ja nykykäyttö alkoi 1950-luvun lopulla. Taajaman rakentaminen kiihtyi 1960-luvulla kaupungistumisen myötä ja peltoja otettiin rakentamiskäyttöön taajaman tiivistymisen myötä. Ensimmäinen koulurakennus oli 2000-luvulla purettu yhteiskoulu, jonka ensimmäinen vaihe valmistui 1959. Vanhin julkisluonteinen rakennus on vuonna 1888 rakennettu lainamakasiini Evontien pohjoispuolella.

Nykyinen julkisen rakentamisen alue muodostui 1960-luvulla, kun yhteiskoulun ja sen liikuntatalon koillispuolelle rakennettiin vuosina 1963–1969 kunnantalo, sen asuntola ja kansalaiskoulu. Kunnantalon suunnittelusta järjestettiin suunnittelukilpailu, jonka voitti lahtelainen arkkitehti Unto Ojonen. Yhteiskoulun uimahalli valmistui 1970. Yhteiskoulu ja uimahalli korvattiin uudisrakennuksilla Hakkalan koulun myötä vuonna 2007 ja vuonna 2009 valmistuneella liikuntakeskuksella uimahallineen.

Vanha kylänraitti, Lamminraitti, menetti vuosisataisen päätien aseman kaukoliikenteessä 1960-luvulla, kun kantatie 317 valmistui taajaman eteläreunalle. Lamminraitti ja Evontie ovat historiallisia tielinjoja jo 1700-luvulta alkaen.

Koulun alueelle laadittiin rakentamisen yhteydessä vuonna 1959 korkeatasoinen puutarhasuunnitelma, jonka laati tunnettu, Lepaan puutarhakoulun puutarha-arkkitehti Leif Simberg (1910–1998). Istutussuunnitelmiin kuuluivat myös monipuoliset liikunta-alueet mm. kentät sulka- ja verkkopallolle. Vuoden 1959 suunnitelma sisältää ulkoilmaluokkahuoneen ja luonnontieteellisen kasvinäytetarhan sekä maanviljelyskasvien näytealueet. Vuonna 1964 Simberg päivitti istutussuunnitelmaa kunnantalon rakentamisen yhteydessä, jolloin perinteisten lajien kuten koivujen rinnalle tuotiin ajalle tyypillistä kasvillisuutta kuten pylväshaapoja, serbiankuusia ja erilaisia pensaita kuten japaninhappomarjoja, kurturuusuja, pensasangervoja ja korallikanukoita. Alkuperäinen puutarhasuunnittelu ei näy enää ympäristössä kuin paikoin puuston osalta.



Kuva: Alueen julkiset rakennukset

1. Kunnantalo 1963, ark. Unto Ojonen
2. Virkailijoiden asuinrakennus 1964, ark. Unto Ojonen
3. Kansalaiskoulu 1969 (nyk. Pasaapeli) ark. Arto Rautavirta
4. Lainamakasiini 1888, Lammin museo 1962
5. Lääkäritalo 1965
6. Koulun kenttä / pallokenttä 1960-luku
7. Hakkalan koulu 2006, ark. tsto Satu Päivärinne Oy
8. Liikuntatalo, Siren Arkkitehdit Oy: Jukka Siren ja Anna Saijonmaa
9. Kirjasto 1989, ark. Saara Juola
10. Helluntaiseurakunta 1993, U. Tillander, J. Juntunen, V. Kalliorinne

3.1.3 Suunnittelualueen rakennukset

Suunnittelualueeseen kuuluvassa korttelissa sijaitsee seuraavat rakennukset:

Liikuntakeskus pinta-ala 2612 k-m²

Talousrakennus pinta-ala 15 k-m²

Hakkalan koulu pinta-ala 2820 k-m²

Pasaapelin koulu pinta-ala 3129 k-m² , laajennus 274 k-m²

Kunnantalo pinta-ala 825 k-m²

Asuntola pinta-ala 434 k-m²

Rakennettuna yhteensä 10 109 k-m²

Pasaapelin, kunnantalon ja asuntolan ominaisuuksia ja kuntoa on kuvattu lisää alueelle laadituissa selvityksissä, ks. myös kohta 4.2.4 Muut suunnitelmat, päätöksen ja selvitykset.

Liikuntakeskus

Pinta-alaltaan 2612 k-m² liikuntakeskus on valmistunut vuonna 2009. 1-kerroksisessa julkisivuultaan vaaleaksi puuverhoillussa rakennuksessa on tilat pelikentälle, uimahallille ja kuntosalille aputiloineen. Viereinen koulu käyttää myös liikuntakeskuksen tiloja. Rakennuksen tieltä on purettu 1960-luvun julkisten rakennusten kokonaisuuteen kuulunut yhteiskoulu ja liikuntatalo sekä vanha uimahalli.



Kuva: Liikuntakeskus, uimahalli vasemmalla ja palloiluhalli oikealla

Hakkalan koulu

Hakkalan 2-kerroksinen koulu on valmistunut vuonna 2006. Rakennus on pinta-alaltaan 2820 k-m². Rakennus on julkisivultaan vaalea, jonka sävy vaihtelee valkoisesta harmaaseen eri verhoilumateriaalien myötä. Koulurakennuksessa on myös alueen muiden rakennusten mukaisesti nauhaikkunoita. Rakennus on liitetty Pasaapeliin katoksella.



Kuva: Hakkalan koulu urheilukentän / kunnantalon suunnalta

Pasaapeli

Pasaapelintien ja Evontien kulmaukseen sijoittuva Pasaapelin koulurakennus (3403 k-m²) eli entinen kansalaiskoulu ja kirjasto on rakennettu vuonna 1969 arkkitehtitoimisto Arto Rautavirran

suunnittelmana. Rakennusta on saneerattu vuonna 2004, jolloin rakennettiin myös vanhasta selkeästi poikkeavat elementit kuten rakennuksia yhdistävä pulpettikattoinen lasikatos, katon iv-konehuoneet, oven katos, muutettiin ikkunajako sekä poistettiin piippu. Rakennus on sovitettu koordinaatiston, mittakaavan ja julkisivujen osalta viereiseen kunnantaloon. Rakennuksen julkisivut ovat säilyttäneet omaispiirteensä.

Rakennus on osa alueen 1960-luvun julkista rakentamista ja ilmentää tuon ajan modernismia, rakennusmassat ovat laatikkomaisia ja horisontaalisia, julkisivu on väritykseltään valkoinen kahitiili, kattomuotona on räystäätön tasakatto katoksineen. Vaakalinjaiset nauhaikkunat hallitsevat julkisivua. Pasaapeli koostuu kolmesta 1-2 kerroksisesta rakennusosasta, jotka on yhdistetty toisiinsa katoksin.

Rakennuksessa on todettu sisäilmaongelmia vuosien saatossa, jonka vuoksi rakennuksessa on tehty erilaisia sisäilmatutkimuksia ja korjauksia (ks. kohta 4.2.4 Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset).



Kuva: Pasaapeli Pasaapelintien suunnalta



Kuva: Pasaapeli urheilukentän suunnalta

Kunnantalo

Arkkitehti Unto Ojosen suunnittelema 825 k-m² kokoinen kunnantalo on rakennettu 1963. Kunnantalo sijoittuu loivaan rinteeseen, ollen pääosin yksikerroksinen, kellarillinen ja pohjaltaan U-muotoinen rakennus. Sisäänkäynti on Evontien puolelta atriumtyyppiseltä sisäpihalta, jonka ympärille keskittyvät toimistotilat. Julkisivut ovat maalattua tiiltä ja betonielementtejä, sokkeli valkoiseksi maalattua betonia. Valkoisia julkisivuja hallitsevat symmetria, laatikkomaisuus, räystäättömyys ja nauhaikkunat. Rinteeseen sijoittuvan rakennuksen peruskerroksen horisontaalisuutta katkaisee valtuustosalin pienempi toinen kerros, jossa on käytetty pystyikkunoita ja -betonielementtejä. Kunnantalo yhdistyy rinteeseen upotetun autotallin kautta asuntolarakennukseen.

Rakennusta saneerattiin 2001, muutoksia ovat ikkunoiden vaihtaminen alumiini-ikkunoihin, piipun lyhentäminen ja toisen kerroksen ikkunoiden levyjen vaihtaminen. Ulkoinen asu ja vaikutelma on hyvin säilynyt. Kuntaliitoksen 2009 myötä kunnantalon alkuperäinen käyttö loppui ja rakennus oli sen jälkeen eri toimijoiden väliaikaisessa käytössä. Tiloille on ollut hankala löytää uutta pysyvää käyttöä ja rakennus rapistuu käyttämättömänä peruskorjausta odottaen. Rakennus on ollut tyhjillään vuodesta 2017.



Kuva: Kunnantalo Evontieltä



Kuva: Kunnantalon urheilukentän puoleinen julkisivu



Kuvat: Kunnantalon sisäänkäynti Evontien suuntaan

Kunnantalon asuntola

Arkkitehti Unto Ojosen suunnittelema kunnantalon asuntola (434 k-m²) on valmistunut vuonna 1964. Rakennuksessa oli alun perin pelkästään asuntoja, joista yksi oli yläkerrassa sijainnut kunnanjohtajan asunto. Yläkerran osalta tilat muutettiin toimistoksi vuonna 1989. Rinteeseen upotettu autotallirivi yhdistää rakennuksen kunnantaloon.

Rakennus edustaa 1960-luvun modernismia ominaispiirteinään matala, laatikkomainen rakennustapa, jonka horisontaalisuutta on vahvistettu julkisivumateriaaleilla, valkoisella värillä, tasakatolla, räystäättömyydellä ja ikkunoiden nauhamaisella ilmeellä. Rakennus on säilynyt julkisivuiltaan alkuperäisenä. Rakennuksen rungot ja välipohjat ovat betonia, väliseininä on käytetty puolenkiven tiiliseiniä. Valetasakaton alkuperäinen materiaali oli konesaumattu rullapelti.

Rakennuksen julkisivut ovat sokkelin ja seinän alaosalta maalattua betonia ja tiiltä, ikkunarivien välit ovat sinertäväksi maalattua, höylättyä ponttilautaa, yläosassa on vaakasuuntaista sahaponttilautaa.



3.1.4 Teknisen huollon verkostot

Suunnittelualueella kulkee paljon erilaisia maanalaisia teknisen huollon verkostoja, jotka tulee huomioitavaksi erityisesti uudisrakentamisen yhteydessä. Hakkalantien varressa on puistomuuntamo.

Suunnittelualueen rakennukset on liitetty kunnallistekniseen verkostoon ja alueella on myös kaukolämpö. Alueen rakentamisen yhteydessä on selvitettävä putkien sijainti ja tarvittaessa varauduttava putkien siirtämiseen. Kaavaan tehdään varaukset teknisen huollon verkostoille.

3.1.5 Liikenne

Suunnittelualue rajautuu Lamminraittiin, Pasaapelintiehen, Evontiehen ja Hakkalantiehen. Näistä Lamminraitti on alueellinen kokoojakatu ja Evontie hallinnollisesti ELY-keskuksen maantie. Pasaapelintie ja Hakkalantie yhdistävät Lamminraitin ja Evontien. Lamminraitin molemmin puolin on erillinen ajoradasta reunakivin erotettu kevyenliikenteen väylä. Pasaapelintien koulun puoleisessa laidassa on samoin reunakivellä erotettu kevyen liikenteen väylä. Evontien varren kevyen liikenteen väylä on erotettu ajoradasta puustoisella viherkaistalla. Hakkalantien varressa ei ole lainkaan kevyen liikenteen väylää, kaksi hidastetöyssyä laskevat ajonopeuksia huomioimaan myös kevyt liikenne. Liikenteenjakaaja suojateineen ohjaa kulkijoita Lamminraitin ylitse Hakkalan koulun pääoven kohdalla. Muualla on tavalliset suojatiet.



Kuva: Pasaapelintie-Evontie liittymä. Istutetut puut hallitsevat näkymiä liikenneympäristössä. Lehmukset ovat täysikasvuisia ulottuen väylille. Evontien ja Pasaapelintien varrella vehreyttä lisää myös asuintonttien kookkaat pensasaidat. Evontien kevyen liikenteen väylä on kapea. Vasemmalla Pasaapeli puuston verhoamana.

Korttelialueen pysäköinti on järjestetty liikuntakeskuksen edustalle Lamminraitin varteen sekä Evontien varteen Pasaapelin ja entisen kunnantalon pihaan. Koulun huoltoliikenne kulkee tämän lisäksi myös suoraan Pasaapelintieltä. Samaan yhteyteen on sijoitettu myös toinen pyöräpysäköintialueista. Pyöräpysäköintipaikkojen määrässä ja laadussa on kehitettävää. Kunnantalon asuntolan viereinen yleinen pysäköintialue ei ole pääsääntöisesti koulun käytössä vaan enemmänkin urheilukentän tapahtumien ja viereisen seurakunnan rakennuksen käytössä. Kyseisen alueen käyttö pysäköintiin on kuitenkin vähäistä kun kentän käyttäjät pysäköivät mielummin koulun tai uimahallin pihaan. Pelikenttää lukuunottamatta alueella ei ole muita toimintoja, jotka vaatisivat yleistä pysäköintialuetta.

Lamminraitilla ja Evontieellä kulkee linja-autoreitti. Bussipysäkit sijaitsevat Lamminraitin varrella Hakkalantien liittymän läheisyydessä uimahallin edustalla. Lamminraitti on myös pyöräilyn edistämishjelman mukainen pyöräilyn pää- tai aluereitti (KV 7.12.2016). Evontien varren bussipysäkit sijaitsevat Pasaapelin-Kunnantalon edustalla. Pasaapelintien varrella on pysäkki koulun edustalla saattoliikenteelle.

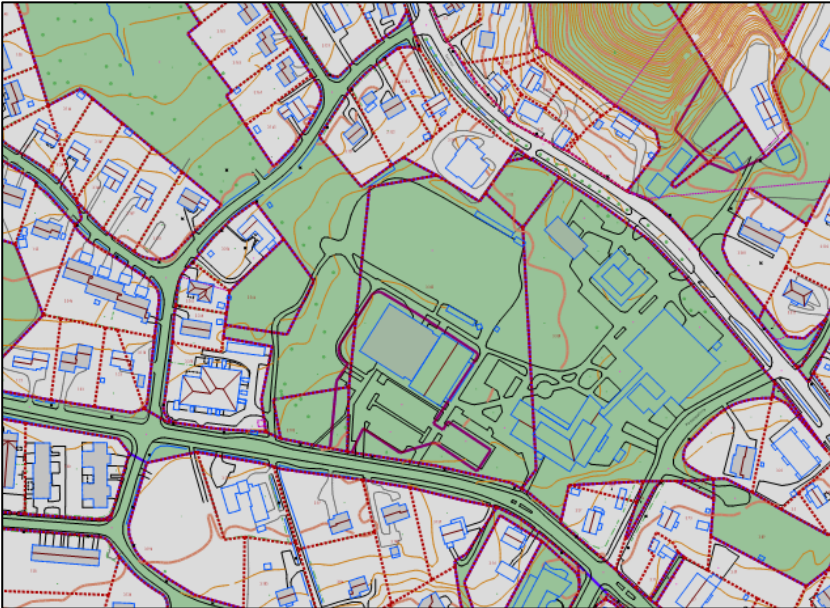
Liikenneturvallisuuden parantamiseksi koulukeskuksen ympäristössä erityisesti Lamminraitin ja Pasaapelintien liikenneympäristö pitäisi saada rauhoitettua huomioimaan paremmin kevyt liikenne. Osa liikenneturvallisuuden parantamistoimenpiteistä sijoittuu koulun korttelialueelle, toisaalta osa vaatii laajempaa koulureittien tarkastelua. Toimenpiteinä ovat mm. saattoliikenteen, huoltoliikenteen ja henkilökunnan ajoneuvoliikenteen eriyttäminen kevyestä liikenteestä, nopeuden lasku ja tarvittaessa myös rakenteellisten hidasteiden tekeminen.

Kaavan suunnittelun aikana on todettu, että koulun saattoliikennejärjestelyt, bussi- ja taksipaikat, huoltoliikenne, asiakas- ja henkilökuntapysäköinti ym. tulee mahtua tontin sisälle. Katualueilta ei ole järjestettävissä lisää tilaa. Autoilla tapahtuvan saattoliikenteen on todettu olevan suurin lasten liikenneturvallisuutta heikentävä tekijä. Kaavan suunnitteluvaiheessa ei ole tehty päätöksiä alueen rakentamisesta tai uudisrakentamisen vaatimasta tilavarauksesta tai sen sijainnista, joten liikenneturvallisuuteen on kiinnitettävä erityishuomiota myös uudisrakentamisen suunnittelun /korjausrakentamisen yhteydessä. Koululaisten kuljetuksien vaatimat pihatilat on helpoiten varattavissa Evontien puoleiselta tontinosalta, jolloin Lamminraitin liikenne ei lisääntyisi merkittävästi nykyisestä ja kevyen liikenteen liikenneturvallisuus ei sen myötä heikkenisi.

Kaavoituksen yhteydessä on laadittu liikenteellinen selvitys, jossa on todettu liikenneympäristössä olevan nykyiselläänkin kehittämistarpeita. Kehittämistarpeet ulottuvat koulun tonttia laajemmalle alueelle. Esimerkiksi Lamminraitin suojatiet sijaitsevat reitillisesti väärässä kohdin, pyörätieverkko on osin epäjatkuva ja pyörätiet ovat kapeita tai huonokuntoisia.

Lammilla eniten loukkaantumisiin johtaneita poliisin tietoon tulleita liikenneonnettomuuksia on tapahtunut Hakkalan koulun läheisyydessä Lamminraitin varrella. Lamminraitti on koululaisten pääkulkureitti. Säännöllistä liikennettä ja kulkijoita alueelle tuo koulun lisäksi liikuntakeskus. Urheilukentän ympäristössä kesäisin järjestettävät Pellavamarkkinat ovat yksittäinen suurin tapahtuma alueella, joka tuo paljon tavanomaista enemmän kaikkinaista liikennettä alueelle. Kentällä pelataan myös pesäpalloa, jonka turnaukset lisäävät myös yksittäisinä päivinä liikennettä tavanomaisesta.

3.1.6 Maanomistus



Suunnittelualue on pääosin kaupungin maaomistuksessa (vihreä alue). Suunnittelualue rajautuu pohjoisosaltaan Evontiehen, joka on ELYn tie.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava



Vuonna 2019 voimaan tulleessa Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040:ssä suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi A. Aluetta suunnitellaan asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Viereinen Untulanharju on valtakunnallista maisema-aluetta.

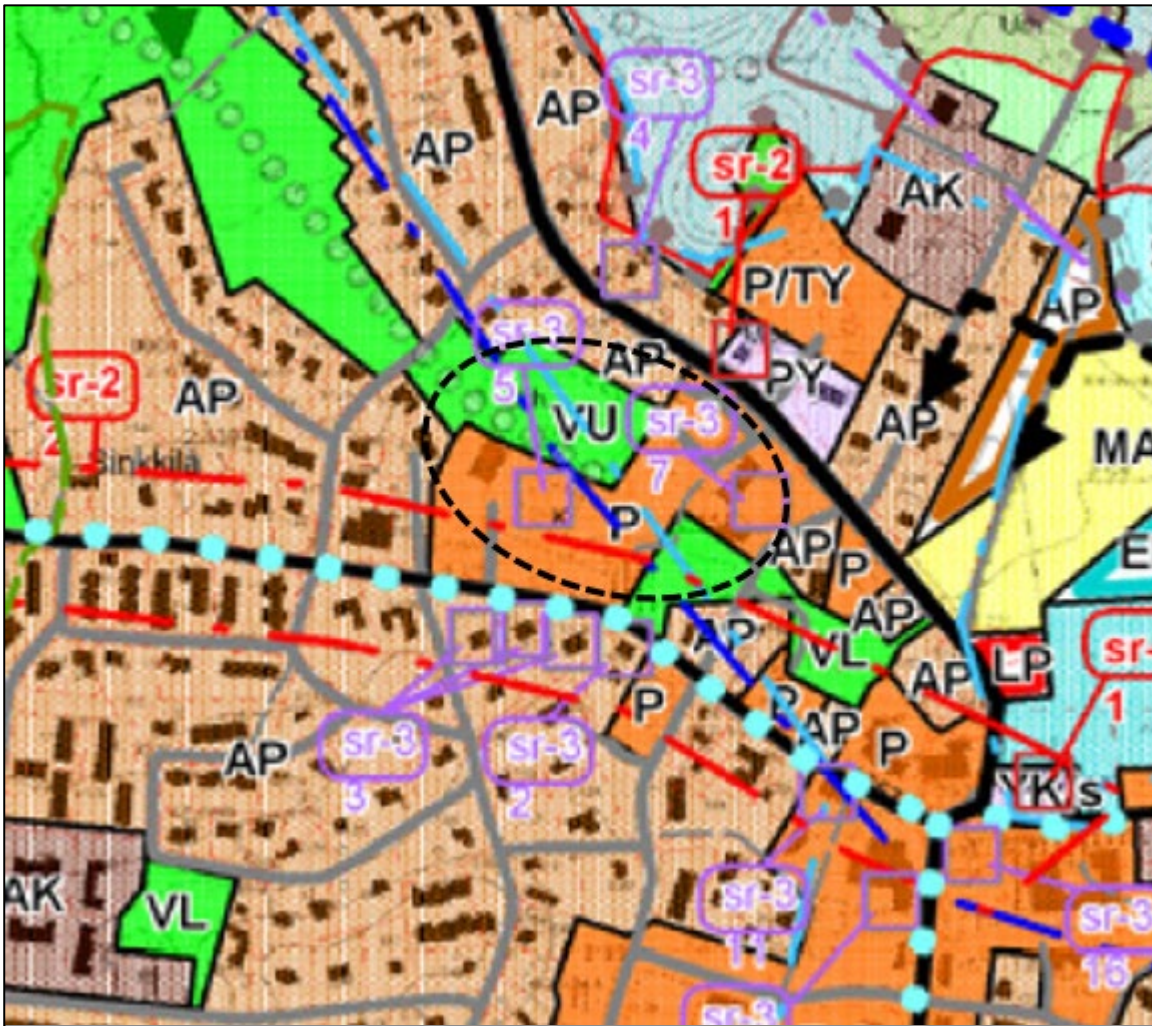
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta huolehtimalla joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn liikenneverkkojen kattavuudesta, sujuvuudesta ja turvallisuudesta. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka ottaa huomioon alueen luontaiset ominaisuudet ja piirteet. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Suunnittelualue on lisäksi maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, jonka suunnittelussa maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan tulee turvata ja edistää kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Maakuntakaavan liitteessä, alueluettelossa maakunnallisesti merkittävästä kulttuuriympäristöstä on mainittu Kirkonkylän raitinäkymä (Lamminraitti). Yksittäisenä kohteena on mainittu myös Lammin museot, suunnittelualuetta vastapäätä Evontien pohjoispuolella.

Viereinen harju on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä RKY ja valtakunnallista maisema-aluetta.

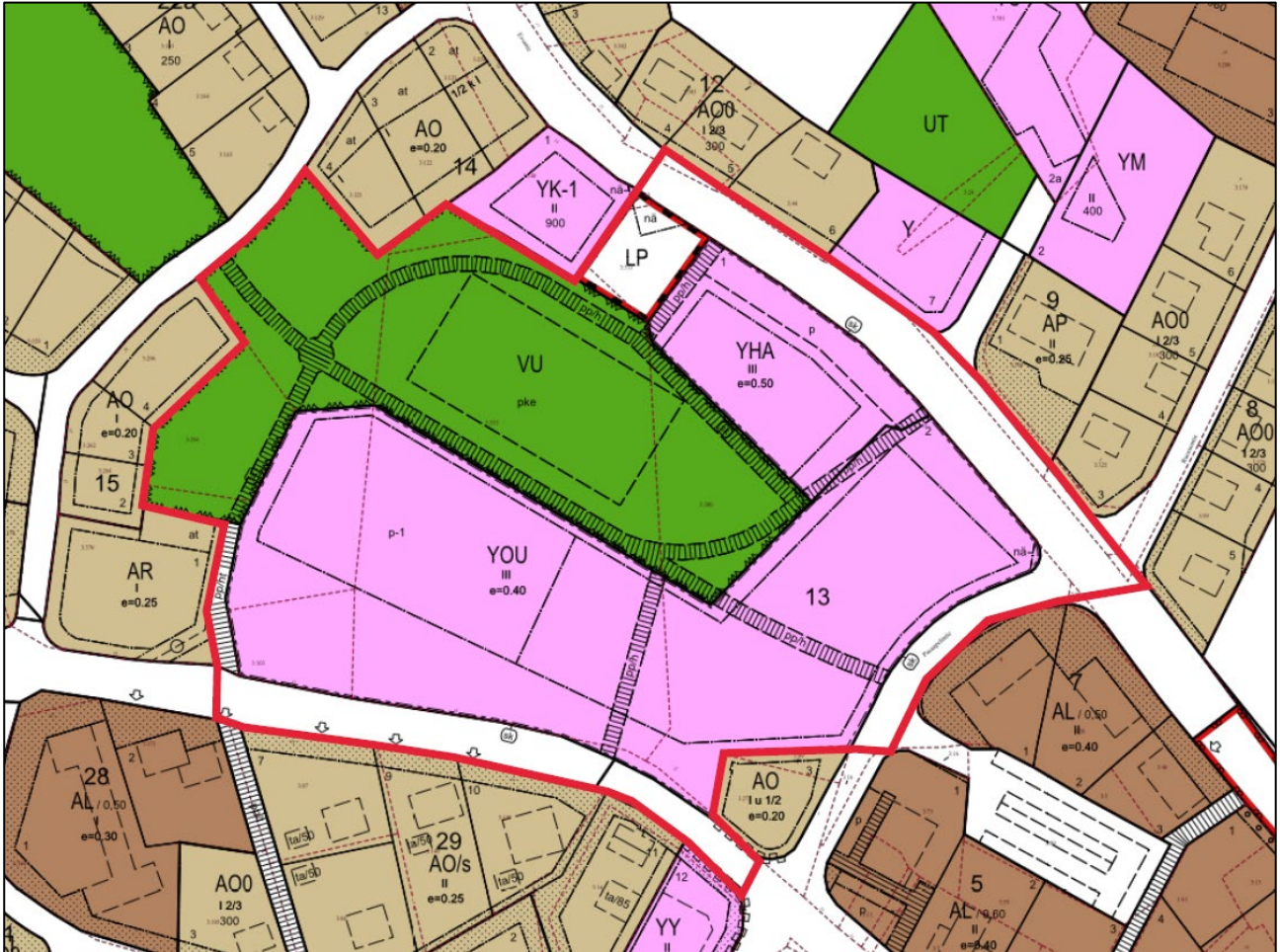
3.2.2 Yleiskaava



Lammin kirkonkylän oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (v. 2007) suunnittelualue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi P, joka ympäröi urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU. Pasaapeli yksittäisenä rakennuksena on merkitty sr-3 –merkinnällä paikallisesti arvokkaaksi rakennusperinnöksi, joka tulee säilyttää. Taajamaa koskee laajemminkin sr-3 merkintä. Lammin raitti on maakunnallisesti arvokas vanha tielinja, jonka ympäristön uudis- ja korjausrakentaminen, tien korjaustoimenpiteet sekä ympäristöhoito tulee sopeuttaa tien varren kyläkuvaan ja maisemaan. Lisäksi Lamminraitin ympäristö ja raittinäkymä on sr-2 merkinnällä rajattuna maakunnallisesti arvokasta rakennusperintöä. Alueen kehityshistorian näkyminen maisemassa tulee säilyttää. Korjaus- ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen vanhaan rakentamistapaan ja ympäristöhoito tulee suorittaa alueen kulttuuriympäristöarvoja kunnioittaen. Pasaapelin puolinen osa suunnittelualueesta on osa Untulanharjun tärkeää ja pohjaveden hankintaan

soveltuva pohjavesialuetta, jota koskee pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot. Untulanharju on osayleiskaavassa vielä maakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta (ma-2).

3.2.3 Asemakaava



Voimassa olevassa asemakaavassa (v.2005) koulurakennukset ja liikuntahalli/uimahalli on opetus- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta YOU, jolla rakennukset saavat olla enintään kolmikerroksisia. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,40$. Uimahallin kohdalla on rakennusala p-1, jolle voidaan sijoittaa julkisia tai yksityisiä palveluja. YOU-alueella on sallittu yleisen jalankulun, polkupyöräilyn ja huoltoajon läpikulku kohti pelikenttää.

Samaan korttelialueeseen kuuluvat entinen kunnantalo ja asuntola on asemakaavassa hallinto-, virasto- ja asuinrakennusten korttelialuetta YHA, rakennukset voivat olla enintään kolmikerroksisia ja tehokkuusluku on $e=0,50$. Pysäköinti on osoitettu ohjeellisesti Evontien varteen.

Lamminraittia koskee asemakaava vuodelta 1999, jossa se on merkitty liikennealueeksi. Muita katuja, Evontie, ja Pasaapelintie, koskee Lammin ensimmäinen asemakaava vuodelta 1966.

YHA- ja YOU-alueet ovat kokonaisuudessaan taajamakuvalisestl tärkeää julkisten rakennusten aluetta, jolla uudis- ja korjausrakentaminen sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa korttelin ominaispiirteisiin (kaavan sk-merkintä).

Pelikenttä viheralueineen on kaavamerkinnällä VU urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta. Kulku kentälle Lamminraitilta uimahallin vierestä on esitetty erillisellä jalankululle ja polkupyöräilylle varatulla kadulla pp/ht, jolla huoltoajo- ja tontille ajo on sallittu. Muut virkistysalueen kulkuväylät ovat ohjeellisia. Yleinen pysäköintialue LP sijaitsee Evontien varressa.

3.2.4 Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Rakennusjärjestys

Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 13.3.2019. Rakennusjärjestystä noudatetaan siltä osin kuin asemakaava ei toisin määrää.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n (11.4.2014/323) vaatimukset.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Selvitykset

Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt, Hämeen liitto 2019:

Historiallisia, rakennushistoriallisia sekä maisemallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja omaava
Lammin kirkonkylän keskus ja raittinäkymä

Lammin kirkon ympärille muodostui 1900-luvun kuluessa vilkas liikekeskus. Erityisesti sotien jälkeinen rakentaminen 1940- ja 1950-luvuilta näkyy yhä taajamakuvassa. Tanttilaan johtavan maantien varrella on 1800- ja 1900-lukujen vaihteen asuin- ja liikerakennuksia, mm. Kulmala. Hämeentien yhtenäinen omakotiryhmä ja kunnanlääkäarin talo Venhola ovat 1950-luvulta. Pasaapelin koulu, Yhteiskoulu ja entinen Lammin kunnantalo muodostavat 1960-luvun yhtenäisen virasto- ja koulurakennusten alueen. Lammin kirjasto on vuodelta 1989 (ark. Saara Juola).

Hämeenlinnan koulut –inventointi , Hämeenlinnan kaupunki Jari Mettälä 2019

Hakkalan koulu ja Lammin lukio aloittivat toimintansa Lammin yhteiskouluna vuonna 1928. Ensimmäiset vuotensa koulu toimi erilaisissa vuokratiloissa ja vasta vuonna 1937 sille valmistui oma, arkkitehti Toivo Salervon suunnittelema talo. Kun koulu kasvoi voimakkaasti, tarvittiin uusi koulurakennus. Lammin lukio on yleislukio ja se aloitti toimintansa uudessa koulurakennuksessa vuonna 1961 arkkitehtien K. Strömin ja O. Tuomiston suunnittelemassa rakennuksessa. Sen tilalle rakennettiin uusi Hakkalan koulu, joka otettiin käyttöön vuonna 2007. Se on suunniteltu arkkitehtitoimisto Satu Päivärinne Oy:ssä.

1960-luvun virasto-, asuin- ja koulurakennukset muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden, joka olisi säilyttämisen arvoinen. Niissä on hyvin näkyvissä 60-luvun rakentamistyyli: matalat ja pitkänomaiset tasakattoiset rakennukset, joiden julkisivuissa isot nauhaikkunat korostuvat. Uusi rakennuskanta vaaleine sävyineen ja ikkunarivistöineen soveltuu ympäristöönsä. Lammin koulujärjestelyt ovat tarveselvitysvaiheessa, jossa ratkaistaan mm. Pasaapelin säilyminen tai purkaminen.

Nykyinen ympäristö huomioiden merkittävää täydennysrakentamista alueelle ei mahdu eikä sovellu (voimassa olevan kaavan perusteella). Nykyisellään lisärakentaminen voi olla korkeintaan pienimuotoista, jäljellä olevan rakennusoikeuden toteuttaminen vaatisi todennäköisesti purkamista nykyisestä rakennuskannasta.

Kunnantalo, Asuntola ja Pasaapelin koulu, yleispiirteinen rakennushistoriaselvitys,
Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy 2020

Yleispiirteisessä rakennushistoriaselvityksessä selvitettiin rakennusten, kunnantalon, asuntolan ja Pasaapelin koulun kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot sekä alueen ja niiden rakentuminen, säilyneisyys ja muutoskestävyys, esim. rakennusten purkamisen tai lisärakentamisen vaikutukset taajamakuvaan ja kulttuuriympäristöön. Rakennuksista ja niiden ominaispiirteistä ja materiaaleista laadittiin kuvaus valokuvineen ja piirustuksineen. Kaupunkikuvan, julkisivujen ohella sisätiloista on huomioitu vain nykyinen yleisilme ja keskeiset tilat. Rakennuksia tarkasteltiin osana maakunnallista ja kaavallista arvoaluetta. Selvityksen johtopäätöksillä on pyritty vastaamaan ja antamaan lähtökohtia suojelukysymyksiin, ympäristön kehittämiseen ja muutoskestävyyteen rakennus- ja taajamakuvan kannalta.

Alueen pohjoisreunan rivistön muodostavat, tässä selvityksessä tarkastellut kunnantalo-asuinrakennus-Pasaapeli. Hyvin säilynyt kokonaisuus edustaa erinomaisesti hyvin aikakautensa, 1960-luvun suunnittelua, tarpeita ja rakentamista sekä ajan suurta rakenteellista ja yhteiskunnallista muutosta. Siihen kuuluvat myös autopaikat, pallokenttä ja liikunta-alueet sekä puistokokonaisuus alueen keskellä. Säilynyt kokonaisuus on alkuperäisenä ja alueen vanhimpana säilyneenä osana kulttuurihistoriallisesti paikallisesti merkittävä, niin rakennuksina ja ympäristönä sekä osana kirkonkylän, raitin ja taajaman rakennuskerrostumia. Erityisen näyttävä, jopa monumentaalinen on rakennuksista kunnantalo.

Kunnantalon ja sen virkailijoille ja kunnanjohtajalle tarkoitetun asuntolan autotalleineen suunnitteli tunnettu ja tuottelias arkkitehti Unto Ojonen, joka suunnitteli 1950-luvulla useita kotikaupunkinsa Lahden maamerkkejä sekä 1960-luvulla kunnantaloja ja kirkollisia rakennuksia. Lammin kunnantalon suunnittelu oli ajalle tyypillisesti kilpailuvoitto. Rakennus seurasi hyvin aikaansa, 1960-luvun alun muuttuvaa, anonyymimpään suuntaan muuttuvaa suunnittelua.

Selvityksen mukaan kentän ja puiston ympärille kiertyvä julkisen rakentamisen aluerakenne ja ominaispiirteet kestävät muutoksia huonosti. 1960-luvulta periytyvä aluerakenne,

tielinjoista irti olevat, kenttää kiertävät rakennukset, väljä puistomaisuus sekä alueen julkinen käyttö tulisi säilyttää. Alueen rakenne, rakennusmassojen koordinaatisto ja mittakaava tulisi säilyttää uudisrakentamista suunniteltaessa.

Selvityksessä esitetyt suositukset kaavoitukselle:

- Kunnantalo, asuntola ja Pasaapeli tulisi säilyttää aluekokonaisuutena. Kunnantalo suositellaan suojeltavaksi sr –merkinnällä. Asuntola ja muu alueen julkinen rakentaminen puistoinen ja kenttinen suositellaan merkittävän säilytettäväksi /s-merkinnällä.
- Rakennusten julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee huomioida alkuperäiset ominaispiirteet, värit ja materiaalit.
- Alueen luonteen säilyttäminen julkisen rakentamisen alueena.
- Raittimaiseman ja näkymien säilyttäminen, ajallisen kerroksellisuuden säilyttäminen (kirkon tapuli ja museo tiestön solmukohtina, 1900-luvun alun puu- ja kivirakentaminen, 1960-luvun hallintokeskus, puukujien merkitsemät pääraitit)
- Kentän ja puiston ympärille kiertyvän aluerakenteen säilyttäminen.
- Rakentamisen matala mittakaava
- Rakennusten sijoittelu puistomaiseen ympäristöön historiallisia tielinjoja seuraten, irti tielinjasta
- Puistomaisen ympäristön (kasvillisuus, oleskelu ja liikunta) säilyttäminen korttelin avoimena maisematilana
- Suhde ja yhteys suurmaisemaan, taustana ja tärkeinä näkymäakseleina Untulanharju ja kirkon tapuli

Lammin kiinteistöjen kunto, tiivistelmä korjaustarpeista, Muistio Hanna Koliseva Tilapalvelut 2021

Muistiossa on laadittu yhteenveto eri selvityksien mukaisista korjaustarpeista Lammin kunnantalon, asuntolasta ja Pasaapelin koulun osalta.

Lammin kunnantalon ja asuntolan korjaustarveselvitys FCG 2020

Tehty korjaustarveselvitys on luonnosvaiheen suunnitelma ja ehdotus kohteessa epäiltyjen kosteusvaurioiden, kosteusvaurioist aiheutuneiden sekä muiden mahdollisten sisäilmaongelmien korjaustarpeen selvittämiseksi. Korjaustarveselvityksen pohjalta on pyritty arvioimaan korjausten laajuutta ja kustannustasoa. Korjaustarveselvitys ei ole lopullinen korjaussuunnitelma. Korjaustarveselvitys kattaa kohteen epäiltyjen kosteus- ja sisäilmateknisten ongelmien sekä riskirakenteiksi arvioitujen rakenneosien läpikäynnin siinä laajuudessa, kun ne on ollut mahdollista käytettävissä olleista asiakirjoista arvioista. Asiakirja ei ole kuntotutkimus. Rakenteiden vaurioita tai rakennetyyppejä ei ole tutkittu rakenneavauksilla tai näytteenotoilla. Kohdekäynnillä on tehty aistinvaraisia havaintoja rikkomatta rakenteita.

Selvityksessä arvioidaan kunnantalossa ja asuntolassa olevan rakennusten iästä johtuen merkittäviä korjauskohteita, joita tulisi tutkia tarkemmin. Näitä ovat julkisivujen lisäksi mm. rakennusten alapohja- ja runkorakenteet, joista korvattaisiin nykyisin riskirakenteina pidettäviä rakennusosia, poistettaisiin erilaisia kosteusvaurioita ja niiden toteutumisen riskiä. Lisäksi rakennusten ikkunat, ovet, vesikatto, talotekniikka, rakennuksen sisäpinnat ja oletettavasti myös sadevesijärjestelmä ovat laajalti teknisen käyttöikänsä lopussa.

Kohdekäynnillä oli tehty havaintoja mm. ulkoseinien kosteusrasituksen jäljistä, tiiliseinästä on irronnut julkisivumateriaalia ja tiilistä paikoin lohkeillut paloja. Rakennusten ulkoseinien läheisyydessä maakosteus pääsee johtumaan rakenteisiin, kunnantalon maanvastaisen seinän sisäpinnoitteessa on kosteusrasitukseen viittaavia jälkiä. Kunnantalon lattiapinnoite kupruilee. Asuntolan yläpohjan tuuletustilassa on havaittavissa viitteitä kosteusrasituksesta. Sisäilman laadusta ei ole tietoa.

Pasaapelin koulun sisäilmasto ja kosteustekninen kuntotutkimus, Sweco 2017 ja Rakennuksen terveydellisen merkityksen arvio. Riskinarvio tilojen käytöstä. Työtilojen altistumisolosuhteiden arviointi Sweco 2017

Tutkimuksen tarkoituksena oli tutkia sisäilman laatua ja laatuun vaikuttavia riskitekijöitä. Tutkimuksessa on selvitetty sisäilman laadun epäpuhtauksia sekä pistokoeluontoisesti

rakenteiden kosteutta ja kosteusteknistä kuntoa rakenneavauksilla sekä rakenteiden ilmatiiveyttä. Tutkimuksessa huomattiin paikoin kostuneita rakenteita, poikkeavaa hajua, mikrobivaurioituneita rakenteita, puutteita rakenteiden tiiveydessä, sekä ilmanvaihdollisia ja –laadullisia ongelmia tulo- ja poistoilmavirroissa. Tutkimuksen perusteella muutama tila vaati pikaista korjausta, joten osaa tiloista ei voitu käyttää opetukseen ilman korjausta. Havaittuja, kiireellisiksi toimenpiteiksi määriteltyjä pienempiä korjauksia on tehty raportin valmistumisen jälkeen. Osa korjaustarpeista on laajempia ja vaativat rakennuksen peruskorjauksen tasoista kunnostamista.

Sisäilman laatua on tarkkailtu erillisin selvityksin ja kyselyin myös em. selvityksen valmistumisen jälkeen. Seurantamittausten perusteella asumisterveysasetuksen toimenpiderajat eivät ylity sisäilmateknisestä näkökulmasta eli ei ole perustetta rajoittaa tilojen käyttöä. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että kaikki voisivat opiskella / työskennellä Pasaapelin tiloissa ärsytysoireiden takia. Koulu on tehnyt henkilöiden ja ryhmien siirtoja Hakkalaan ja Lammin kirjastolle tilanteen helpottamiseksi.

Lammin koulukeskuksen asemakaavamuutoksen liikennetarkastelu, Hämeenlinnan kaupunki/Minna Aakkula 2022

Asemakaavan muutosalueen lähikaduilla ei ole autoliikenteen toimivuus- tai sujuvuusongelmia, eikä niitä synny myöskään asemakaavamuutoksen mahdollistamien toimintojen myötä.

Lamminraitti on suhteellisen pienipiirteinen katu kokoojakaduksi. Lamminraitin liikennejärjestelyjä ja turvallisuutta tulisi kuitenkin kehittää jo nykytilassa koulun kohdalla. Lamminraitilla suojatiet sijaitsevat osin reitillisesti väärissä kohdin, jolloin kadunylitykset eivät kohdistu suojateille. Esimerkiksi suojatieyhteys Lamminraitin toisella puolella sijaitsevalle kirjastolle on heikko. Pasaapelintie on liikenteellisen luonteensa perusteella myös rauhoitettava koulun edustan katu. Sen sijaan Hakkalantie on läpiajolta hidastein rauhoitettu asuinalueen katu, jonne ei ole mahdollista sallia asumiseen kuulumatonta moottorikäyttöistä liikennettä.

Asemakaavan muutosalueen lähikatujen pyörätieverkko on osin epäjatkua ja pyörätiet ovat kapeita. Lamminraitilla kulkee pyöräilyn edistämishjelman mukainen pääreitti eli korkeimman

tason pyöräliikenteen yhteys. Nykyisessä asemakaavan mukaisessa katualueessa ei ole kaikilta osin tilaa pääreittitasoiseen toteutukseen. Evontien puolella tontista on mahdollista ottaa vähän lisätilaa jalankulku- ja pyöräliikenneväylän parantamiseen, kun taas Lamminraitin puolella se ei ole mahdollista.

ELY-keskuksen hallinnoiman Evontien eli tien 3191 mahdolliset liikenteelliset haasteet eivät ole kaupungin liikennesuunnittelun tiedossa. Evontien varren yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä sijaitsee koulun puolella, mutta on jo nykytilassa huonokuntoinen ja liian kapea.

Kaupungin liikennesuunnittelun saaman palautteen mukaan asemakaava-aluetta ympäröivät kadut ja katualueet koetaan nykytilanteessa liikennejärjestelyiltään hieman sekaviksi ja osin turvattomiksi.

Toimintojen edellyttämät saattoliikenteen, koulukuljetusten, huoltoliikenteen ja pysäköinnin järjestelyt tulee toteuttaa asemakaavan muutosalueen sisällä. Yleisille katualueille ei ole järjestettävissä pysäköintipaikkoja katualueiden ahtauden vuoksi. Pienimuotoinen saattopysähtyminen (ei pysäköinti) on mahdollista osalla ympäröivää katuverkkoa. Nykytilassa asemakaavan muutosalueella on suhteellisen toimivat saattoliikenteen järjestelyt nykyisille oppilaille. Lähikaduilla pysähtyy nykyisin yläkoululaisten koulukuljetuksia, mutta niille ei ole osoitettu varsinaista sijaintia.

Asemakaavan muutosalueen mahdollinen toimintojen kehittyminen tapahtuu alueen pohjoisosassa. Pysäköintialueelle on varattu laajennustilaa tontin eteläosaan. Tällöin uuden maankäytön tuottama liikenne suuntautuu pohjoispuolelta Evontielle ja tontin eteläosasta Lamminraitille. Uutta moottorikäyttöistä liikennettä tuottaisivat mahdollisesti saattoliikenne, terveyspalvelujen asiakasliikenne ja muu pysäköintiliikenne sekä huoltoliikenne. Sijaintia tulee arvioida myös suhteessa katuverkkoon, jottei saattoliikenne aiheuta tarpeetonta liikenneturvallisuusriskiä katuverkolla omaehtoisesti liikkuville lapsille. Autoilla tapahtuva saattoliikenne on usein suurin liikenneturvallisuutta heikentävä tekijä koulujen läheisyydessä. Asemakaavan muutosalueella autoilla tapahtuva saattoliikenne tulee sijoittaa Evontien läheisyyteen. Lamminraitin läheisyyteen saattoja tai bussiliikenteen aluetta ei tule toteuttaa, jottei aiheuteta tarpeetonta autoliikenteen lisäystä tai liikenneturvallisuusriskiä lasten yleisimmin käyttämille reiteille.

Mikäli asemakaavan muutosalueelle sijoittuu alakoulu tai päiväkoti, lasten henkilöautoilla tapahtuvalle saattoliikenteelle tulee löytää alueen sisältä turvallinen sijainti. Lisäksi koululaisten ja päiväkotilasten saatto ovat luonteeltaan erilaisia. Ratkaisut tulee suunnitella turvallisiksi siten, ettei esimerkiksi peruuttamista koulureitille tule sallia. Mahdollinen alakoulun siirtyminen nykyisestä sijainnistaan asemakaavan muutosalueelle aiheuttaa merkittävän alakouluikäisten lasten liikkumisen lisääntymisen muutosalueen lähikaduilla. Suurin osa lisääntyvästä jalankulusta ja pyöräilystä tapahtuu Lamminraitilla ja sen ylitse sekä Pasaapelintiellä. Lisäksi yläkoululaiset ja lukiolaiset liikkuvat samoilla väylillä.

Pyöräpysäköintijärjestelyt tulee ottaa huomioon jo tontin käytön suunnittelussa siten, että järjestelyt ovat kilpailukykyisiä autoliikenteen järjestelyiden kanssa. Asemakaavan muutosalueella on nykytilassa vähäinen määrä pyöräpysäköintipaikkoja ja niiden laadussa on kehitettävää.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavaprosessin myötä selvitetään alueen kehittämisen mahdollisuudet. Kunnantalo ja asuntola ovat olleet tyhjillään vuodesta 2017 ja niille on ollut sitä ennen, vuoden 2009 kuntaliitoksen jälkeen haastavaa löytää uusia pitkäaikaisia käyttäjiä. Rakennukset ovat lisäksi laajemman peruskorjauksen tarpeessa.

Kaavamuutos liittyy osaltaan Lammin kouluverkon rakennusten tarkasteluun, jossa yhtenä keskeisenä vaihtoehtona on sisäilmaongelmista kärsivän Pasaapelin purkaminen yhdessä entisen kunnantalon sekä asuntolan kanssa ja koulun korvaaminen uudisrakentamisella.

Lammin koulukeskuksen tarveselvitys SIHY 4.3.2020 § 21.

Asemakaavamuutos on tullut vireille vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa kuulutuksella 22.2.2020.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat

Valtion ja kunnan viranomaistahot / hallintokunnat:

ELY- keskus, Kanta-Hämeen pelastuslaitos, alueellinen vastuumuseo /kaupunginmuseo,
Hämeen liitto
kaupungin hallintokunnat Kaura ja Sihy

Verkostojen haltijat:

HS-Vesi Oy, Elenia Verkko Oy, Elenia Lämpö Oy

Muut tahot:

Maanomistajat ja -haltijat, asukkaat, naapurit, elinkeinonharjoittajat ja muut vaikutuspiiriin kuuluvat tahot.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Hankkeesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kuvataan osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt. Vireilletulosta on kuulutettu kaavoituskatsauksen yhteydessä 22.2.2020. OAS:n asettamisesta saataville on kuulutettu 17.6.2020 Kaupunkiuutisissa ja naapureille on lähetetty tiedotuskirjeet.

Kaavaprosessista tiedotetaan kuulutuksilla Kaupunkiuutisissa sekä kaupungin ilmoitustauluilla Kastellissa ja Lammin kirjasto-palvelupisteessä. OAS on saatavilla koko kaavaprosessin ajan ja asiakirjaa päivitetään tarvittaessa.

Viranomaisyhteistyö

Luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa viranomaisilta ja verkostojen haltijoilta pyydettiin lausunnot. Tarvittaessa järjestetään työneuvotteluita tai viranomaisneuvottelu. OAS on lähetetty tiedoksi vireilletulovaiheessa ELY-keskukselle.

Luonnosvaihe ja saatu palaute

Kaavaluonnos oli nähtävillä 1.2.-2.3.2021. Lausunnon antoi Hämeen Liitto, ELY-keskus, kaupunginmuseo, Loimua Oy, Kanta-Hämeen Pelastuslaitos, kaupungin tilapalvelut, Lammin koulujen rehtorit. Naapurit eivät esittäneet mielipiteitä kaavaratkaisusta. Kaavaluonnoksesta

pyydettiin myös kaupungin tilapalvelujen ja Lammin koulun rehtoreiden kommentit. Saatuihin lausuntoihin on laadittu erilliset vastineet, jotka on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Hämeen Liitto totesi luonnosvaiheen lausunnossaan, että kaupunki on selvittänyt kattavasti alueen rakennushistoriallisia arvoja ja rakennusten kuntoa. Laadittujen selvitysten valossa alueen asemakaavan tavoite, jonka mukaan kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan alueen kehittämismahdollisuuksia ja perusteluja rakennusten purkamiselle, on liiton lausunnon mukaan perusteltu. Asemakaavaluonnoksessa rakennuksia ei suojeltu, mikä mahdollistaa rakennusten purkamisen. Purkamisella on merkittäviä vaikutuksia maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Hämeen liitto katsookin, että mahdollinen korjaus- ja uudisrakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen luontaiset ominaisuudet ja piirteet, kuten aluerakenne, alueelle tyypillinen mittakaava ja puistomaisuus sekä keskeiset näkymät. Lisäksi on kiinnitettävä erityistä huomiota liikenteen sujuvuuteen ja liikenneturvallisuuteen.

ELY-keskus esitti lausunnossaan mm., että vaikka alueen rakennushistorialliset arvot on tunnistettu, on silti kyseenalaista sallia rakennusten purkaminen. Lausunnon mukaan pelkät korjauskustannukset eivät ole perustelu rakennuskannan purkamiselle. ELY-keskus esitti kaavan perustelujen täydentämistä myös liikenteellisten vaikutusten arvioinnin osalta. ELY-keskuksen mukaan purkamisen ja korvaavan uudisrakentamisen mahdollistavassa kaavoituksessa esitetään yleisemminkin otettavaksi huomioon ilmastovaikutukset (MRA 1 §). Lisäksi ELY-keskus muistutti, että kaupungin kanssa käytävissä maanteiden hallinnollisia muutoksia koskeissa neuvotteluissa on tarpeen keskustella Evontien eli mt 3191 kaduksi kaavoittamisesta koko taajaman osuudeltaan.

Kaupungimuseon lausunnossa tuotiin esille vastaavia asioita kuin ELY-keskuksen lausunnossa koskien rakennettua kulttuuriympäristöä ja rakennusten purkamiseen liittyvään ristiriitaa. Lisäksi Museo esitti, että mahdollisen uudisrakentamisen suunnittelussa tavoiteltaisiin myös maisemallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoista ratkaisua.

Loimua Oy totesi korttelialueella olevan kaukolämpöverkostoa, jonka päälle rakennuksia ei voi rakentaa vaan verkostoa on tarvittaessa siirrettävä. Alueen rakennukset voidaan kytkeä kaukolämmön jakeluun. Lausunnossa ei esitetä muutoksia kaavaratkaisuun.

Kanta-Hämeen Pelastuslaitoksella ei ollut kommentoitavaa kaavaratkaisuun.

Kaavaluonnoksen täydentämisessä kaavaehdotukseksi huomioitiin myös kaupungin eri toimialojen kommentteja.

Kaupungin tilapalvelut esitti kommenttinaan poistettavaksi kaavan yleismääräystä

”Taajamakuullisesti tärkeä julkisten rakennusten alue, jolla uudis- ja korjausrakentaminen sekä muut ympäristöä muuttava toimenpiteet tulee sopeuttaa korttelin ominaispiirteisiin.” Määräys koettiin ristiriitaiseksi kun kaavassa ei kuitenkaan oltu varsinaisesti suojeltu rakennuksia.

Saatujen muiden lausuntojen, maakuntakaavan ja yleiskaavan perusteella kyseistä määräystä täsmennettiin kaavaehdotukseen muotoon ”Alue on taajamakuullisesti tärkeä julkisten rakennusten alue, jolla korjaus- ja uudisrakentaminen sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen luontaiset ominaisuudet ja piirteet kuten aluerakenne, alueelle tyypillinen mittakaava ja puistomaisuus sekä keskeiset näkymät.” Tilapalvelujen kommentissa tuotiin esille myös tarve tutkia koulukuljetusten sijoittumista tontilla. Asiaan kiinnitettiin huomiota luonnosvaiheen jälkeen laaditussa kaavan liikenteellisessä tarkastelussa tullen johtopäätökseen, että koulukuljetuksien tilavaraukset olisi syytä toteuttaa tontilla Evontien varrella alueen toiminnallisuuden ja liikenneturvallisuuden näkökulmasta. Kaavaratkaisua päivitettiin Evontien varrella joustavammaksi laajentamalla rakennusala ja osoittamalla ohjeellisesti pysäköintialueet kadun varteen. Samalla korttelin läpi kulkevien ohjeellisten kevyenliikenteen reittien sijainti päivitettiin.

Lammin koulujen rehtorit mainitsivat kommentissaan pitävänsä tärkeänä huonokuntoisen rakennuskannan purkamista ja korvaamista ajanmukaisilla ja varta vasten koulukäyttöön suunnitelluilla tiloilla.

Kaupungin liikennesuunnittelun kommenttien perusteella tarkasteltiin liikenteellisiä lähtökohtia, pysäköintialueiden riittävyttä ja sijaintia sekä korttelin sisäisen liikenteen yhteyksiä. Lisäksi varaudutaan Evontien varren kevyenliikenteen väylän leventämiseen laajentamalla Evontien katualuetta n. 1-2 m. Aineistossa huomioitiin laadittu liikenteellinen tarkastelu.

Ehdotusvaihe ja saatu palaute

Kaavaehdotus oli nähtävillä 14.3.-12.4.2022. Aineistosta pyydettiin lausunnot ja muilla osallisilla oli mahdollisuus esittää muistutuksia. Palautetta saatiin ainoastaan viranomaisilta, lausunnon antoi Hämeen liitto, Hämeen ELY-keskus ja alueellinen vastuumuseo kaupunginmuseo. Saatuihin lausuntoihin on laadittu erilliset vastineet, jotka on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Hämeen liitto pitää lausunnossaan hyvänä, että kaavaehdotuksen määräyksissä edellytetään, että korjaus- ja uudisrakentaminen sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen. Lausunnossa ei oteta enempää kantaa rakennusten suojelukysymykseen. Hämeen liitto pitää hyvänä kaavan yleismääräystä, jonka mukaan alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenneturvallisuuteen sekä esteettömien pihojen ja kulkureittien rakentamiseen. Saatto-, pysäköinti- ja huoltoliikenne tulee erottaa koululaisten reiteistä. Hämeen liitto pitää hyvänä kaavan tavoitetta säilyttää kevyen liikenteen läpikulku korttelin läpi puistoalueelle /urheilukentälle, mutta huomauttaa että koululaisten reittien ohjaamista pysäköintialueiden kautta tulee välttää. Hämeen liitto katsoo, että liikenneturvallisuuden näkökulmasta tulisi välttää ratkaisuja, jotka mahdollistavat ajoneuvoliikenteen kävelyn ja pyöräilyn reiteillä.

ELY-keskuksen lausunnossa todetaan että kaavaehdotuksessa ei ole esitetty suojelumerkintöjä, joten voimaan tullessaan se mahdollistaisi tunnistettujen arvokkaiden rakennuskohteiden purkamisen, mikä on osittain ristiriidassa asemaavan sisältövaatimusten kanssa ”Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää” (MRL 54 §). Rakennukset liittyvät laajempaan maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, joten niiden purkamisella olisi merkittävä vaikutus alueen arvojen hävittämisessä.

Mahdollista em. rakennusten purkamista on perusteltu mm. rakennusten korjaustarpeilla ja kaupungin palveluverkkoa koskevalla päätöksenteolla. On selvää, että tämän ikäisissä rakennuksissa ilmenee korjaustarpeita. Mahdolliset kaupungin palveluverkkoa koskevat päätökset eivät ole peruste ohittaa mitä MRL 54 §:ssä säädetään asemakaavan sisältövaatimuksista. Alueelle laaditun rakennushistoriaselvityksen johtopäätökset tukevat kansalaiskoulun (Pasaapeli),

kunnantalon ja siihen liittyvän asuinrakennuksen muodostama rakennusryhmän säilyttämistä aluekokonaisuutena. Purkaminen on mahdollista vain siinä tapauksessa, että rakennukset eivät ole korjattavissa täyttämään lain edellyttämiä terveellisyys- ja turvallisuuden vaatimuksia.

Kaavan tulisi ohjata kaavaehdotusta tarkemmin mahdollista uudisrakentamista sopeutumaan alueen kaupunkikuvaan ja näkymiin. Alueen merkittävyys vaatisi jo kaavoitusvaiheessa yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja rakentamisen ohjaamista asemakaavamerkinnoin ja – määräyksin.

Kaupunginmuseo lausui kaavaehdotuksesta, että Kunnantalon ja asuntolan osalta riskiarviointi ei ole riittävä selvittämään rakennusten korjattavuutta, käyttökelpoisuutta, terveellisyttä ja turvallisuutta. Tekninen käyttöikä ja riskirakenne eivät ole riittäviä perusteita korjaustoimenpiteiden määrittelyyn eikä kustannusarvion laatimiseen maakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä. Riskiarvioinnista saadaan todenmukaisempi, luotettavampi ja tarkempi, kun riskien arvioinnissa käytetään kuntotutkimusta, jossa on tunnistettu perusteellisesti vauriot ja niiden syyt. Rakennuksen ominaispiirteet ja kulttuurihistorialliset arvot turvataan korjaamalla vain vaurioituneet materiaalit ja rakenteet välttämällä ylikorjaamista.

Sweco Oy:n kuntotutkimuksen perusteella alueellisen vastuumuseon arvio on, että Pasaapeli on korjattavissa turvallisesti ja terveelliseksi, jossa ehdotetut korjaustoimenpiteet on mitoitettu vain vaurioiden poistamiseen välttämällä ylikorjaamista. Korjaussuunnitelmassa tulee huomioida rakennustaiteellisten arvojen ja ominaispiirteiden säilyminen.

Museo toistaa edellisessä lausunnossa esittämänsä kannan eli esitetyn aineiston perusteella rakennukset eivät ole korjauskelvottomia. Suojeltavaksi tarkoitettun kohteen korjaustarve ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukainen syy purkamiselle. Purkaminen merkitsisi MRL 118 § ja 139 §:ssä mainittujen rakennettuun ympäristöön liittyvien arvojen hävittämistä. Museo haluaa myös muistuttaa, että rakennetun ympäristön elinkaari vaikuttaa merkittävästi kestävän ja hiilineutraalin yhteiskunnan toteutumiseen. Museo toteaa, että suunnittelualueen maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvot tulee turvata asemakaavoituksen myötä. Mahdollisen uudisrakentamisen vaikutusta taajamakuvaan ole arvioitu kaavatyön yhteydessä.

Saatujen lausuntojen huomiomiseksi kaavaselistusta on täydennetty kaavaratkaisun perustelemiseksi.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on selvittää alueen kehittämisen mahdollisuudet, alueen arvot ja uudisrakentamisen sopeuttaminen olemassa olevaan ympäristöön. Vaikka korttelialueen rakennukset varataan ensisijaisesti koulun käyttöön, tavoitteena on myös mahdollistaa kortteliin monipuolisesti eri julkisten palvelujen toimintojen tarvitsemia tiloja, varsinkin mikäli jatkossa niiden sijoittaminen alueelle olisi muuten tarpeen. Palveluita voivat osin toteuttaa myös yksityiset palveluntarjoajat. Kaavaprosessin ja sen mukaisten selvitysten myötä selviää myös nykyisin käyttämättömänä olevien kunnantalon ja asuntolan rakennusten jatko, rakennusten purkamismahdollisuus. Varsinainen päätös rakennusten tulevaisuudesta tehdään erillisenä päätöksenä, joka liittyy palveluverkon järjestämiseen Lammilla. Alueella liikkuu paljon koululaisia, joten liikenneturvallisuuden ja piha-alueiden käyttöön myös koulukyytien ja huoltoliikenteen osalta tulee kaavoituksen lisäksi myös tarkemman hankesuunnittelun yhteydessä kiinnittää erityishuomiota.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavaratkaisu ja perustelut

Alueella voimassa olevassa Lammin kirkonkylän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa vuodelta 2007 alueen rakennuksista on mainittu säilytettäväksi ainoastaan Pasaapeli, joka on sr-3 merkinnällä arvotettu paikallisesti arvokkaaksi rakennusperinnöksi. Kunnantaloa tai asuntolaa ei ole erikseen säilytettäväksi mainittu. Lamminraitin varsi on osayleiskaavan mukaan maakunnallisesti arvokasta rakennusperintöä, jolla alueen kehityshistorian näkyminen maisemassa tulee säilyttää. Lisäksi osayleiskaavan määräyksen mukaan korjaus- ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen vanhaan rakentamistapaan ja ympäristöhoito tulee suorittaa alueen kulttuuriympäristöarvoja kunnioittaen. Lamminraitin varrelle ei asemakaavaehdotuksessa ole suunniteltu lisärakentamista.

Osayleiskaavassa paikallisesti arvokkaaksi rakennusperinnöksi on määritetty laajasti taajaman julkiset rakennukset, osa kaupallisista rakennuksista ja muutama asuinrakennus, kohteita on yhteensä 23 kpl. Huomionarvoista on, että osayleiskaavassa on sr-3 alueena osoitettu myös edellä mainittujen rakennusten lisäksi lähes koko Lammin taajama. Osayleiskaavan merkinnästä ei siten voida saada suoria johtopäätöksiä miten rakennusten säilyttämistä pitäisi arvottaa. Erikseen on osoitettu maakunnalliset ja valtakunnalliset kohteet.

Osayleiskaavaa uudemmassa Maakuntakaava 2040:ssä, vuodelta 2019, suunnittelualue on kokonaisuutena maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, jolla tulee turvata ja edistää kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja kehittämistä.

Uudisrakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Suunnittelualueen vanhimista rakennuksista laaditun rakennushistoriallisen selvityksen (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy 2020) mukaan kunnantalossa 1960-luvun piirteet ovat säilyneet, mutta arkkitehtoninen kokonaisuus on valtakunnallisessa ja maakunnallisessa merkityksessä lähinnä aikansa esimerkki. Selvityksen mukaan arvoja voidaan nähdä taajamakuvassa, jossa korttelia rajaavat matalat rakennusmassat muodostuvat julkisen raitin osan ja uudemman ajan palveluiden kerrostuman. Rakennukset edustavat vaihetta, jossa vanha kirkonkylä alkaa muuttua nykyiseksi keskustaajamaksi. Ajankuvana kokonaisuus on erittäin edustava.

Pasaapelin, kunnantalon ja asuntolan osalta on tehty selvityksiä, joiden tulosten perusteella kyseisissä rakennuksissa on odotettavissa mittavia korjaustarpeita. Pasaapelin koulussa on sisäilman heikon laadun myötä joidenkin tilojen käytöstä luovuttu ja opetusta on siirrytty antamaan osittain väistötiloissa jo pidemmän aikaa. Kunnantalo ja asuntola ovat olleet tyhjillään vuodesta 2017 ja sitä ennen vajaakäytöllä vuodesta 2009. Kaupunki on todennut, että kyseiset 1960-luvun rakennukset eivät nykytilassaan sovellu kaupungin palveluille. Myöskään uutta käyttötarkoitusta rakennuksille ei ole löydetty.

Rakennusten ottaminen käyttöön vaatisi merkittäviä korjauksia ja käyttäjäryhmästä riippuen myös mahdollisesti erityisratkaisuja. Rakennusten nykysäilyminen osaltaan hidastaa uuden käyttötarkoituksen löytymistä, koska käyttö vaatisi taloudellisia panostuksia remontin muodossa.

Rakennusten arvo on siinä mielessä vähentynyt vuoden 2019 maakunnallisen arvioinnin jälkeen. Rakennusten arkkitehtonista arvoa laskee myös käyttöönoton vaatimat merkittävät korjaus- ja muutostyöt niin ulko- kuin sisätiloissakin, joissa jouduttaisiin puuttumaan julkisivujen lisäksi myös rakennuksen tilaratkaisuihin, joka väistämättä johtaa alkuperäisen arkkitehtuurin häviämiseen.

Yleisesti rakennusten pysyminen käytettynä säilyttää osaltaan myös kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta käyttämättömänä ne rapistuvat nopeasti. Kalliin ja laajan remontin teettäminen ilman, että rakennuksille on osoitettavissa pitkäaikaista käyttöä, ei ole taloudellisesti eikä rakennusten säilymisen kannalta järkevää toteuttaa.

Jotta kustakin rakennuksesta saataisiin käyttäjille terveellinen ja turvallinen ympäristö vuosiksi ja vuosikymmeniksi eteenpäin, tilojen korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee varmistaa rakenteiden terveellisyys, joka osaltaan laajentaa korjattavia kohteiden määrää pintaremonttia syvemmälle rakennusten sisältäessä rakentamisajalleen tyypillisiä riskirakenteita. Purkamista puoltaa siten myös käyttötarkoituksen muuttamiseksi tehtävien korjausten yhteydessä menetettävät arkkitehtoniset arvot.

Kaavaratkaisussa on huomioitu myös kaupungin palveluverkosta johtuvat tavoitteet tehostaa alueen käyttöä mahdollistamalla uudisrakentaminen. Kaupungin palveluverkosta päättäessä tutkitaan, kuinka mm. opetuksen vaatimat tilat Lammilla jatkossa järjestetään ja toisaalta myös muut sivistys- ja hyvinvointipalvelujen vaatimat tilatarpeet. Palveluverkosta johtuvien tavoitteiden myötä tilojen tarve alueella voi kasvaa, jolla on vaikutusta olemassa olevaan rakennuskantaan. Nykyiseen rakennuskantaan kohdistuvia vaikutuksia ovat paitsi korjausrakentamiseen liittyvät julkisivu ym. remontit, mutta myös rakennusten laajentaminen ja sen sopeuttaminen vanhaan rakennukseen myös mittakaavan, korkeuden ja sijainnin osalta, toiminnallisuus huomioiden. Riittävän tilan löytyminen ja toiminnallisesti järkevän laajennusosan sijoittaminen tontille on vaikeaa.

1960-luvun rakennukset eivät nykytilassaan ja laajuudessaan vastaa kaupungin ja käyttäjiensä tarpeita. Oppilaiden ikäluokkien pienentyessä vuosien myötä on opetustoiminnan tiloja luonnollista keskittää, jolloin tutkitaan alakoulun sijoittamista yläkoulun yhteyteen. Keskittäminen tarkoittaisi eri ikäisten opetusryhmien sijoittumista saman koulukeskuksen alueelle ja siten myös nykyistä monipuolisempien / joustavampien opetusympäristöjen sekä korostetusti kunkin ikätason

huomioivien tilojen tarvetta. Oletettavasti lisätiloja tarvittaisiin nykyistä Pasaapelia enemmän useamman opetusryhmän myötä, joka johtaa tarpeeseen laajentaa Pasaapelia ellei uudisrakentaminen ole mahdollista. Pasaapelin laajennuksen toteuttaminen johtaa kunnantalon ja virkailijoiden asuntolan rakennusten purkamiseen, koska hanke vaatii pihatilaa tarvittavan laajennusosan kytkemiseksi nykyisen rakennuksen yhteyteen sekä turvallisten liikennejärjestelyjen toteuttamiseksi.

Rakennuksien ominaisuuksista ja kunnosta esitettyjen selvitysten valossa kaavaratkaisu, jossa 1960-luvun rakennuksia ei osoiteta suojeltavaksi, täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset. Saman pykälän tavoite luoda edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen jäljestämiselle, toteutuu kaavaratkaisussa. Rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön vaalimista edistetään kaavamääräyksin. Kaavaratkaisussa on huomioitu myös MRL 139 § vaatimukset purkamisluvan edellytyksistä. Kaavaratkaisussa ohjeistetaan erikseen huomioimaan korjausrakentamisessa rakennettu ympäristö ja alkuperäinen rakennustapa. Uudisrakentamiseen liittyvillä kaavamääräyksillä on pyritty määrittämään raamit, jolla olisi mahdollisuus toteuttaa jatkossakin alueelle laadukasta elinympäristöä.

Kaavassa on säilytetty alueen nykyinen korttelirakenne, jossa rakennukset sijoittuvat kadun varteen ja korttelin sisään jää laaja viheralue. Alue säilyy edelleen julkisen rakentamisen alueena. Rakentaminen on osoitettu yhdelle laajalle tontille, yleisten rakennusten korttelialueelle Y-1. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisten 1960-luvun rakennusten säilyttämisen, mutta toisaalta mahdollistaa myös korvaavan rakentamisen ja täydennysrakentamisen ilman nykyisten rakennusten purkamista.

Kaavahankkeen yhteydessä kaupungin tilapalvelut on arvioinut alueelle kohdistuvan rakennusoikeudeltaan yhteensä noin 13 000 k-m²:n tarve. Hakkalan koulun ja uima-/liikuntahallin lisäksi on siten arvioitu tarvittavan noin 7500 k-m², josta koulun käyttöön olisi tiloja enintään 6900 k-m².

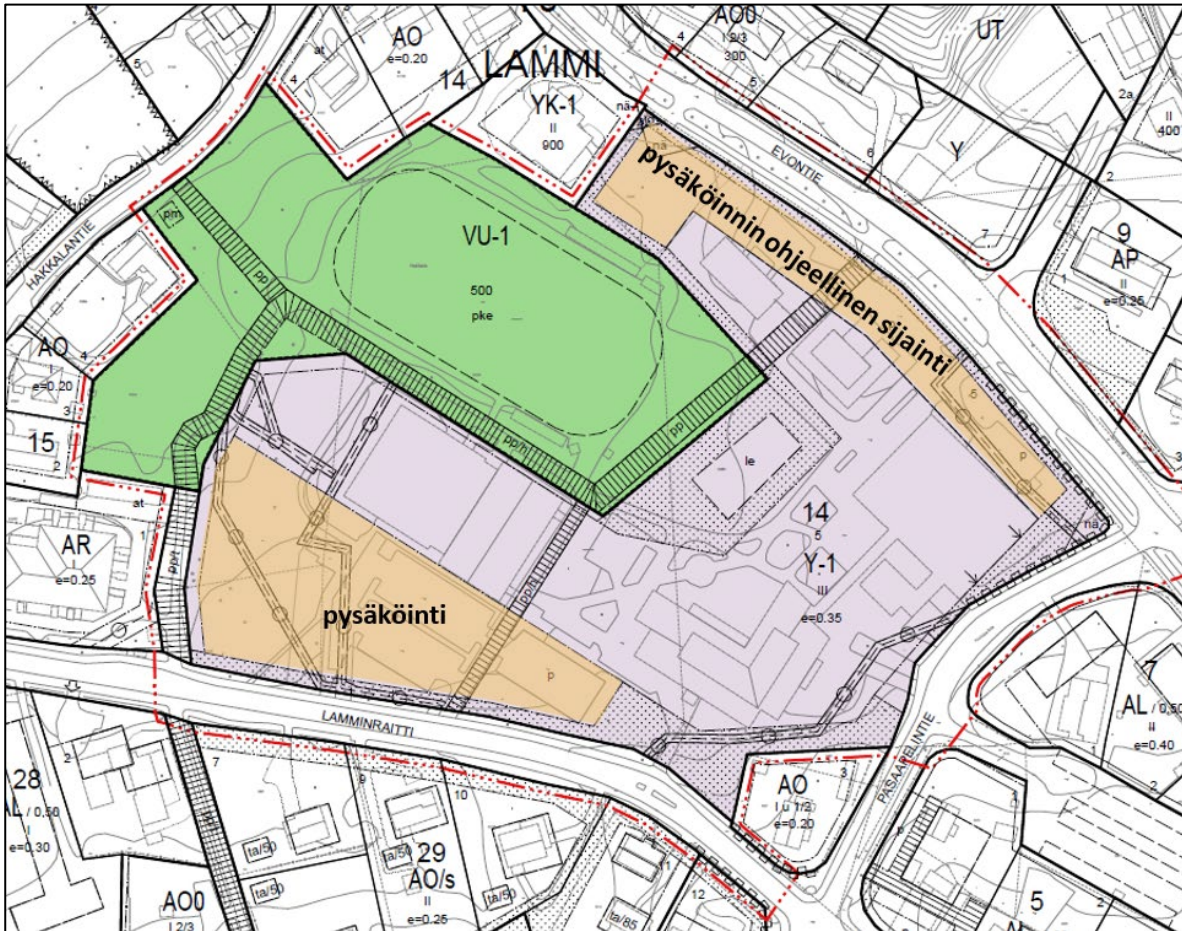
Täydennysrakentamisen osalta suurimmat mahdollisuudet ovat uimahallin päädyssä sekä Evontien varrella. Erityisesti mikäli osasta rakennuskannasta luovutaan. Korttelissa liikenteen järjestäminen on keskeisessä roolissa. Korttelialueelle on tarpeen sijoittaa riittävät pysäköintialueet, toisaalta

pihasta pitää löytyä tilat myös koulukuljetuksille ja saattoliikenteelle tavanomaisten oleskelualueiden lisäksi. Rakennusten ja pihan muu käyttö pitääkin suunnitella saman aikaisesti, jotta kukin tarve tulee huomioiduksi riittävästi.

Kaavassa on määrätty pysäköintipaikkojen vähimmäismäärät eri käyttäjäryhmien osalta. Mikäli koko kaavan sallima rakennusoikeus käytettäisiin, pitäisi tontille toteuttaa yhteensä 171 autopaikkaa. Tämän hetken suunnitelmien mukaan koko rakennusoikeutta ei ensi vaiheessa olisi tarve käyttää ja mikäli alueelle toteutetaan koulun tiloja 6900 k-m² laajuisena, tulisi tontille varata yhteensä 162 autopaikkaa. Tällä hetkellä autopaikkoja on olemassa 150 kpl. Pysäköintiä tapahtuu osin vuorottaispysäköintinä, joka tuo joustavuutta pysäköintitarpeeseen. Mikäli yksittäisiä tapahtumia ei oteta huomioon, arkisin koulupäivinä, kun uimahalli ja liikuntahalli ovat käytössä, alueella on suurin tarve pysäköintipaikoille ja tarve kohdistuu erityisesti Lamminraitin varren pysäköintialueelle. Kaavaratkaisu mahdollistaakin kyseisen pysäköintialueen laajentamisen palvelemaan paremmin liikuntatilojen käyttäjiä, mutta myös Hakkalan koulua. Lamminraitin varrelle on arvioitu mahtuvan enintään 120 autopaikka. Todennäköisesti määrä on jonkin verran pienempi kun pysäköintialue suunnitellaan tarkemmin. Evontien varrelle on arvioitu olevan mahdollista sijoittaa kuutisenkymmentä pysäköintipaikkaa vaikka nykyisen rakennukset säilyisivät.

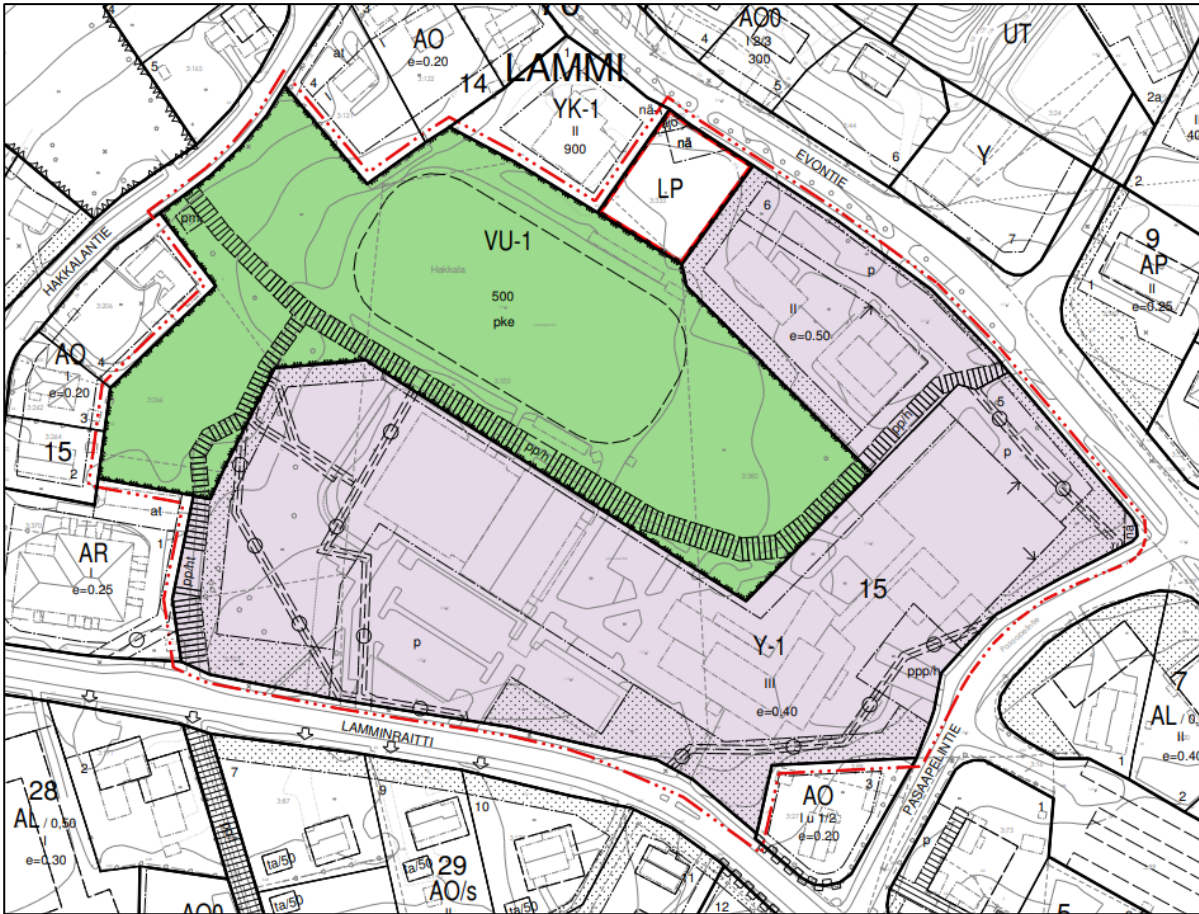
Koska Lamminraitin varren piha-alueille kohdistuu merkittäviä pysäköintitarpeita jo nykytilassaan, koulualueen kehittämisen yhteydessä toteutettava keskitetty koulukuljetusten alue tulisi sijoittaa Evontien varteen.

Pysäköintiä tulee sijoittaa eri puolille tonttia välttäen pysäköinnin keskittämistä ainoastaan yhteen paikkaan. Kaavamääräyksissä sanotaan, että pysäköintialueet tulee jakaa osiin nurmi- ja pensasaluein, joka edistää paitsi alueen liikenneturvallisuutta, viihtyisyyttä, myös hulevesien hallintaa.



Yllä olevassa kuvassa on esitetty pysäköinnin sijoittuminen korttelissa.

5.2 Kaavaluonnos



Yllä olevassa kuvassa on 5.1.2021 päivätty kaavaluonnos. Luonnosvaiheen kaavaratkaisua päivitettiin kaavaehdotukseksi laajentamalla Y-korttelia liittämällä siihen Evontien varren LP-alue sekä osa VU-alueesta kunnantalon edustalla (kaavaehdotuksen le-alue). Lisäksi korttelin tehokkuuslukua laskettiin $e=0,4 \rightarrow e=0,35$, koska korttelin laajentamisen myötä alemmalla tehokkuusluvulla päästään edelleen tavoiteltuun rakennusoikeuteen. Korttelin rakennusaloja tarkistettiin myös yhdeksi koko korttelin kattavaksi ja samalla pysäköintialueet Evontien varrella merkittiin sijainniltaan ohjeellisiksi. Kevyenliikenteen ohjeellinen kulku Evontien suuntaan muutettiin kulkemaan kunnantalon pohjoispuolelta uuden mahdollisen koulun joustavamman suunnittelun varmistamiseksi. Huoltoliikenteen kulkureitit lisättiin kaavakartalle. Pasaapelintien varressa oleva määräys pyöräpysäköintialueesta (ppp/h) poistettiin, vastaavat toiminnot on mahdollista sijoittaa alueelle ilman kaavan määräystä. Uimahallin päädyssä kulkeva polkupyöräilylle, huoltoon ja tontille ajoon varattu väylä (pp/ht) palautettiin katualueeksi (pp/t).

Luonnosvaiheen jälkeen suunnittelualueetta laajennettiin ottamalla mukaan Lamminraitti, Pasaapelintie ja Evontie.

5.3 Korttelialueet

Asemakaavamuutoksella muodostuu korttelin 14 tontti 5. Kortteli on merkitty aluevarauksella Y-1 yleisten rakennusten korttelialueeksi. Alueelle voidaan sijoittaa opetustoimintaa, liikuntatiloja, sosiaali- ja terveyspalveluja sekä niihin liittyvää asumista.

Rakennukset tulee sijoittaa esitetylle rakennusalueelle. Pasaapelintien varrella rakennus tulee sijoittaa kiinni rakennusalan rajaan, joka myötäilee nykyisen Pasaapelin koulun seinälinjaa.

Tontin rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla on $e=0,35$. Rakennukset voivat olla enintään kolmikerroksisia Hakkalan koulun mukaisesti. Voimassa olevaan kaavaan verrattuna täydennysrakentamista mahtuu paremmin Evontien varteen kun vajaakäytöllä ollut yleinen pysäköintialue on muutettu tonttimaaksi.

Rakentamisen yhteydessä tulee huomioida rakentamisen sopeuttaminen olemassa olevaan rakennuskantaan niin julkisivuiltaan, massoitteeltaan kuin korkeusasemiltaan.

Kaavamääräyksen mukaan alue on taajamakuvallisesti tärkeä julkisten rakennusten alue, jolla korjaus- ja uudisrakentaminen sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen luontaiset ominaisuudet ja piirteet kuten aluerakenne, alueelle tyypillinen mittakaava ja puistomaisuus sekä keskeiset näkymät. Uudisrakennusten tulee olla julkisivuiltaan vaaleita. Nykyisten rakennusten julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee huomioida alkuperäiset rakennuksen ominaispiirteet, värit ja materiaalit.

Korttelia kiertää kaavaan merkitty istutettava-alue korttelin vehreän ja viihtyisän yleisilmeen säilyttämiseksi myös katujen varrella. Osa-alue myötäilee olemassa olevia viheralueita. Siten myös katujen varren viherympäristöön tulee kiinnittää huomiota, kadun varren istutusalueet tulee toteuttaa puu- ja pensasryhminä. Kunnantalon edustalla pelikentän laidalla viheraluetta on liitetty

tonttimaahan ja paikalle on merkitty varaus ohjeellisesta leikkialueesta. Alue on osa istutettavaa tontinosaa ja alue suunnitellaan osana korttelin keskellä olevaa puistoaluetta.

Rakennusten sijoittelua ja pihan käyttöä koskevien kaavamääräysten myötä rakennukset tulevat sijoittumaan jatkossakin nykyisten rakennusten sijaintia vastaavasti mikäli nykyisiä rakennuksia korvataan uudisrakentamisella. Erityisesti pihan käyttöön vaikuttaa koulukuljetusten aluetarpeet.

Kaupunkikuvallisia tavoitteita on myös kaavamääräyksissä, jotka koskevat pihan toteuttamista leikkialueen osalta, kadun varsien viherympäristön sekä vaatimuksen pysäköintialueiden suunnittelun osalta. Vastaavasti liittymäkiellot ohjaavat tontin sisäänkulun jatkossakin nykyisin käytössä olevaan paikkaan.

Edellä mainitut pihan käyttöä ohjaavat määräykset vaikuttavat myös mahdolliseen uudisrakentamiseen muun muassa rajaten uudisrakentamisen sijoituspaikkaa kaavakartan merkintöjä tarkemmin.

Tavoite on säilyttää kevyen liikenteen läpikulku korttelin läpi puistoalueelle /urheilukentälle. Kulkuyhteydet (pp) on merkitty kaavaan sijainniltaan ohjeellisina. Säännöllistä huoltoliikennettä on uimahallin toimintaan liittyen ja rakennuksen ympäri menevä reitti on osoitettu kaavassa pp/h – merkinnällä. Kaavassa on huomioitu Evontien varrella seurakunnan tarve käyttää nykyistä liittymää viereiselle tontille (YK-1) kulkemiseksi. Liittymään on merkitty näkemäalue ja ajorasite.

Korttelin pysäköintialueet on osoitettu Lamminraitin ja Evontien varteen. Pysäköintialueet tulee jakaa osiin istutuksin laajojen asfalttikenttien välttämiseksi. Saatto- ja huoltoliikenne tulee erottaa koululaisten reiteistä. Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenneturvallisuuteen sekä esteettömien pihojen ja kulkureittien rakentamiseen.

Pysäköintipaikkoja tulee varata seuraavasti:

Opetustoiminta 1 ap/100 k-m², päiväkodit 1 ap/200 k-m²

Sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevat tilat 1 ap / 100 k-m²

Urheiluhallit 1 ap/40 k-m²

Palveluasuminen, tuettu 1 ap/200 k-m², tehostettu 1 ap/300 k-m²

Pyöräpysäköintiin tulee varata vähintään 0,6 paikka /oppilas ja 0,4 pyöräpaikkaa / työntekijä.

Mikäli päädytään nykyisten Pasaapelin, kunnantalon ja asuntolan purkamiseen ja uuden Pasaapelia isomman koulurakennuksen rakentamiseen, tarpeellisten edellämainittujen liikenteelle varattujen pihatilojen toteuttamiseksi koulurakennus pitää varautua toteuttamaan pääosin 2-3 -kerroksisena mahtuakseen tontille.

Korttelin hulevesiä tulee viivyttää ja rakennuslupavaiheessa tulee hyväksyttää suunnitelma hulevesien hallinnasta.

Evontien varsi on I-luokan pohjavesialuetta, jota koskee pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskielto.

5.4 Muut alueet

Asemakaavalla muodostuu korttelialueen lisäksi virkistysaluetta VU-1 sekä katualueet.

Urheilukenttä puistoalueineen VU-1

Urheilukenttä, pallokenttä laajoine puistoalueineen on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena. Alueelle saa sijoittaa urheilu- ja virkistystoimintaan liittyviä rakennuksia ja rakennelmia, urheilu- ja palloilukenttiä sekä näitä palvelevia huolto- ja kevyen liikenteen reittejä. Kaavassa on varauduttu urheilua ja virkistystä palvelevien, pinta-alaltaan lähinnä alueella jo olevien toimintojen apurakennusten rakentamiseen alueelle. Alueen rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä 500 k-m². Rakennuskohtainen kerrosala saa olla enintään 200 kerrosalaneliömetriä. Rakentaminen tulee sijoittaa alueen laitamille, pallokenttä sijaitsee alueen keskellä.

Katualueet

Kaavan suunnittelualueeseen kuuluu osa Lamminraitista ja Pasaapelintiestä kaavateknisistä syistä, korttelialueen raja / katualueen raja korjataan koskemaan voimassa olevaa kiinteistöjaotusta ja huomioimaan katualueen ulottuvuus. Lisäksi Lamminraitti muutetaan myös kaavallisesti katualueeksi sen ollessa voimassa olevassa kaavassa liikennealuetta. Evontie on voimassa olevassa kaavassa katualuetta, joten siihen kohdistuvat muutokset ovat ainoastaan varaus kevyen liikenteen väylään parantamiseen, joka vaatii lisätilaa noin 1-2 metriä korttelin reunasta.

Lamminraitin varrella sijaitsevalle asuintontille on kulku mahdollistettu edelleen kevyenliikenteen katu pitkin pp/ht-merkinnällä, jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo ja huoltoajo on sallittu. Reittiä käytetään myös urheilukentän ja uimahallin huoltoajoon. Katualueen rajausta on tarkistettu voimassa olevasta kaavasta huomioimaan paremmin tilanne maastossa.

5.5 Mitoitus

Koko suunnittelualueen pinta-ala on 6,9 hehtaaria, josta korttelialuetta noin 3,8 hehtaaria ja virkistysaluetta 1,9 hehtaaria. Rakennusoikeutta on osoitettu tehokkuusluvun $e=0,35$ myötä korttelialueelle 13 262 k-m². Lisäksi virkistysalueelle VU on osoitettu rakennusoikeutta 500 k-m². Yhteensä alueelle on varattu rakennusoikeutta 13 762 k-m². Voimassa olevaan kaavaan verrattuna rakennusoikeus laskee siten 1187 k-m². Tällä hetkellä alueella on rakennettuna 10 109 k-m².

Pysäköintipaikkojen määrän mitoitus on kuvattu kohdassa 5.1. ja 5.3.

5.6 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutoksella säilytetään nykyinen aluerakenne, jossa vihreä puistoalue kenttineen on alueen keskellä ja rakennukset kiertävät puistoaluetta. Alueen luonne julkisten rakennusten alueena säilyy. Kaavalla on ohjeistettu alueen käytöstä niin viherrakentamisen kuin korjaus- ja uudisrakentamisenkin osalta. Rakennushistoriallinen selvitys tukee Pasaapelin, kunnantalon säilyttämistä kun taas rakennuksista laadittujen kuntoselvitysten perusteella rakennuksissa on odotettavissa laajoja remontointitarpeita, joiden toteuttaminen johtaa arkkitehtonisten arvojen heikkenemiseen.

Liikenneturvallisuuteen ja pihan esteettömyyteen on kiinnitetty huomiota erillisellä kaavamääräyksellä. Pysäköintipaikkojen ja koululaisten kuljetusten järjestäminen tulee otettavaksi huomioon alueen jatkosuunnittelussa ensivaiheessa.

Jatkossa aluetta tulee kehittää parantamalla hulevesien hallintaa, jolloin piha-alueiden ja rakennusten ympäristön kuivatus varmistetaan. Hulevesisuunnitelma edellytetään tehtäväksi.

5.7 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutos selkeyttää alueen kehittämisen mahdollisuuksia. Kaavahankkeen yhteydessä on selvitetty alueen arvoja, joten alueen käytössä pystytään jatkossa huomioimaan paremmin rakennettu kulttuuriympäristö.

Rakentaminen ja rakennettu ympäristö

Kaavamuutoksen vaikutuksina voidaan pitää aluevarausmerkintöjen muuttumisen myötä laajempien julkisten palvelujen tarjoamisen mahdollisuutta. Rakennusoikeus sen sijaan ei lisäännä, vaan päinvastoin hieman laskee kokonaisuutena ajatellen. Virkistysalueelle osoitetun rakennusoikeuden myötä, kenttää palvelevia rakennuksia on mahdollista sijoittaa alueen reunamille. Suunnittelualueen täydennysrakentaminen on mahdollista myös voimassa olevan kaavan perusteella, eikä rakennusten sijainnin, rakennusalan osalta ole tehty merkittäviä muutoksia. Myös rakennusten suurin sallittu kerrosluku on ennallaan (III). Kaavamuutoksen vaikutuksia voitaneen pitää näiltä osin pääosin pieninä.

Kaavamuutoksen yhtenä lähtökohtana on ollut selvittää alueen vanhimpien rakennusten arvoja ja toisaalta myös purkamisedellytyksiä. Kaavan tullessa voimaan yhtenä vaikutuksena on siten purkamisen mahdollistuminen. Rakennuksen tai rakennusten purkaminen johtaisi väistämättä 1960-luvun julkisen rakentamisen häviämiseen alueelta kun samalla menetetään pala paikallishistoriaa.

Kaavaprosessin yhteydessä on tarkasteltu maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n mukaisia rakennuksen purkamisen edellytyksiä laadittujen selvitysten kautta. Alueen lopullinen kokonaisuus ei ole vielä selvillä eikä uudisrakentamista ole suunniteltu. Kaavaratkaisu ei edellytä vanhojen 1960-luvun rakennusten purkamista, joten niiden säilyttäminen jatkossa on kaavan puolesta mahdollista. Alueen rakennusten tulevaisuus selviää palveluverkon jatkovalmistelun yhteydessä ja jos esimerkiksi kunnantalolle löytyy sellaista käyttöä, että laaja ja kallis remontti on järkevää toteuttaa.

Alueen kehittämisen osalta eniten mahdollisuuksia on Evontien varrella kun Lamminraitin varrella julkiset rakennukset on verrattain uusia eikä niihin kohdistu muutospainetta. Vanhat 1960-luvun rakennukset ovat havaittavissa lähinnä Pasaapelintien ja Lamminraitin suunnalta. Alueella ei ole

pitkiä avoimia näkymiä liikenneympäristössäkään, jossa teiden linjaukset maastonmuotoineen sekä puusto verhoaa rakennuksia.

Väljästi rakentunut Pasaapelintien ja Evontien varren rakennettu ympäristö koostuu eri aikakausien rakennuksista eikä rakennustapa ole siten yhtenäinen. Yhtenäisyyttä on havaittavissa enemmänkin julkisten rakennusten kesken. Muiden rakennusten julkisivujen värykset vaihtelevat kuten myös julkisivumateriaalit. Ympäristössä sijaitsee pihapiirejä, joiden rakennukset ovat julkisivultaan vaalea- ja punatiilisiä, rapattuja, mineriitti- tai puuverhoiltuja rakennuksia, sekä myös harmaa seinäpinnaltaan käsittelemätön betonipintainen pienkerrostalo. Alueen vanhin rakennus on museon pieni tiilimakasiini. Julkiset rakennukset vaaleine väreineen rauhoittaa ympäristöä, joka on tunnistettu myös kaavamääräyksessä, jolla edellytetään julkisten rakennusten olevan jatkossakin värykseltään vaaleita.

Voimassa olevan asemakaavan ja kaavaehdotuksen mukaan rakennukset saavat olla enintään kolmikerroksisia, joka vastaa suunnilleen nykyisten rakennusten korkeuksia ja korkeusasemia. Hakalan koulussa ja kunnantalossa on tiloja kolmessa kerroksessa. Pasaapelin toisen kerroksen yläpuolella, kolmannen kerroksen tasolla sijaitsee talotekniikan tiloja sekä osittain liikuntasalin katto. Alla olevissa kuvissa on havainnollistettu arvio mustalla viivalla mitä kolmikerroksinen rakennus tarkoittaisi Pasaapelin kohdalla uudisrakennuksena. Vastaava vertailu on tehty myös kunnantalon edustalta. Nykyiset rakennukset myötäilevät maastonmuotoja osittaisine rinneratkaisuineen, joka tulee huomioitavaksi myös mahdollisen uudisrakentamisen yhteydessä.





Ilmasto, hulevedet ja luonnonympäristö

Kaavamuutoksella itsessään ei ole nähtävissä suoraan merkittäviä ilmastovaikutuksia, koska rakentamista pystyttäisiin toteuttamaan myös voimassa olevan kaavan perusteella.

Uudisrakennusten suunnittelussa on mahdollista panostaa energiatehokkuuteen. Myös nykyisten rakennusten energiatehokkuutta on mahdollista parantaa. Kulutuksen päästöjen näkökulmasta kaavan suunnittelualue sijoittuu edullisesti taamajarakenteen sisään ja on kytketty kunnallisteknisiin verkostoihin. Alueen saavutettavuus liikenteellisesti on hyvä eikä kulkeminen alueelle vaadi suoraviivaisesti ajoneuvojen käyttämistä.

Mikäli rakennuksia puretaan, purkutoimilla ja rakennusjätteellä on omat ilmastovaikutuksensa. Mikäli purkamiseen liittyy korvaavaa rakentamista, uusien rakennusmateriaalien valmistus lisää hiilijalanjälkeä. Uudisrakentamisen myötä alueen energiatehokkuutta on parannettavissa enemmän verrattuna vanhojen rakennusten remontointiin. Tämänhetkinen tutkimustieto viittaa siihen, että rakennuksen korjaaminen ja kehittäminen tuottaa pitkälläkin aikavälillä pienemmät hiilipäästöt kuin sen korvaaminen vastaavan laajuisella uudisrakennuksella (Purkaa vai korjata, Hiilijalanjälkivaikutukset, elinkaarikustannukset ja ohjauskeinot, Ympäristöministeriön julkaisuja 2021:9). Saman julkaisun mukaan kuitenkin useinkaan ei ole mahdollista vastata yksiselitteisesti onko peruskorjaaminen vai purkamisen kautta uudisrakentaminen lopulta vähähiilisempää.

Kaavamääräyksinä on annettu ohje kiinnittää hulevesien hallintaan nykyistä enemmän huomiota. Kaavamuutoksen vaikutuksena määräys tulee noudatettavaksi viimeistään jos alueelle haetaan

rakennuslupaa. Mikäli alueen pihajärjestelyt muuttuvat Pasaapelin, kunnantalon tai asuntolan osalta uudisrakentamisen myötä, tulee hulevesien johtamista hallitsemattomasti ja viivyttämättä urheilukentän suuntaan välttää edelleen kenttäalueen kuivatuksen varmistamiseksi. Koko alueen hulevesien hallintaan tulee kiinnittää huomiota alueen rakentamisen suunnittelun yhteydessä. Hulevesien hallinnan parantamisen myötä Hulevesien viivyttäminen ja imeyttäminen alueella vähentää vesien kulkeutumista toisaalle, vähentää laajempien tulvien muodostumista ja pihojen lammikoitumista. Puhtaiden hulevesien viivyttäminen ja imeyttäminen huomioi myös osaltaan viereisen pohjavesialueen. Alueen kaikissa toiminnoissa tulee huolehtia ettei vaaranneta pohjavesialueen olosuhteita.

Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä ja viheralueet ovat hoidettuja nurmialueita. Kaavamuutoksella ei ole siten vaikutuksia alueen luonnontilaan. Alueen vehreä puistomaisuus on pyritty säilyttämään rajaamalla rakentaminen ja pihan muu käyttö osa-aluein ja osoittamalla nykyisiä nurmialueita istutettavan alueen merkinnällä sekä määräyksien viherrakentamisesta.

Liikenne

Kaavamuutoksen myötä on selvitetty myös alueen liikenteeseen liittyviä lähtökohtia ja vaikutuksia. Asemakaavan muutosalueen lähikaduilla ei ole autoliikenteen toimivuus- tai sujuvuusongelmia, eikä niitä synny myöskään asemakaavamuutoksen mahdollistamien toimintojen myötä. Oleellisinta alueella on lasten liikenneturvallisuuden varmistaminen. Mahdollinen sosiaali- ja terveyspalvelujen sijoittaminen alueelle aiheuttaa tarpeita esteettömille ratkaisuille. Kaavamääräyksiin on otettu huomiot liikenneturvallisuuteen liittyen ja edellytetään myös esteettömien pihojen ja kulkureittien rakentamista.

Liikenteellisiä vaikutuksia on tarkasteltu laajemmin kaavan yhteydessä laaditussa liikenteellisessä selvityksessä. Selvityksessä on todettu muun muassa, että koulukuljetusten saattopaikat pitää sijoittaa tontille katutilojen ahtauden takia. Koululaiskuljetusten bussi- ja taksiliikenne, henkilöautoilla tapahtuva saattoliikenne ja korttelialueen tarpeelliset pysäköintalueet vaativat pihasta merkittävän osan tilaa. Asemakaavan muutosalueella sijaitsee jo nykyisellään monia liikennettä ja liikenteellisiä erityistarpeita aiheuttavia toimintoja, kuten lukio, yläkoulu, liikuntakeskus ja uimahalli sekä pesäpallokenttä, jossa on myös mahdollisuus järjestää tapahtumia. Mahdolliset uudet toiminnot lisäävät alueen liikenteellisiä erityistarpeita.

Mikäli asemakaavan muutosalueen toimintoja lähdetään toteuttamaan, on sekä tontin sisäinen liikenne että lähikatujen liikenne suunniteltava ja toteutettava turvallisiksi kaikille käyttäjille. Molempia on mahdollista kehittää. Katuverkon infran parantamistoimenpiteiden suunnittelu ja toteutus aiheuttavat kustannuksia. Kustannusten suuruus selviää alustavan toimenpidesuunnittelun myötä.

Viherrakentamisella on vaikutusta myös hulevesien hallintaan ja lumitilojen järjestämiseen. Pysäköintitarpeet tulee huomioidavaksi myös rakennusten ja pihojen suunnittelussa. Mikäli päädytään nykyisten Pasaapelin, kunnantalon ja asuntolan purkamiseen ja uuden koulurakennuksen rakentamiseen, tarpeellisten edellämainittujen liikenteelle varattujen pihatilojen toteuttamiseksi koulurakennus pitää toteuttaa pääosin 2-3 -kerroksisena mahtuakseen tontille. Vaikka Pasaapelin purkamiseen ei päädyttäisikään, Evontien varren piha-alueella on tunnistettavissa ahtautta koulukuljetusten vaatimien tilavarausten sijoittuessa joka tapauksessa kunnantalon välittömään läheisyyteen / paikalle.

5.8 Nimistö

Kaavalla ei muodostu uutta nimistöä.

6 Asemakaavan toteutus

Asemakaava voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman. Kaupunki valvoo rakennuslupaharkinnan ja -valvonnan kautta rakennusten ja ympäristörakentamisen soveltumista alueelle.

Tavoiteltava rakentamisen määrä edellyttää rakennusten lisäksi koko alueen muiden toimintojen yhtäaikaista suunnittelua niin pihojen kuin erilaisiin liikkumiseen ja liikenteen käyttöön varattavien alueiden osalta.

Hämeenlinnassa 4.5.2022

Jari Mettälä

kaavoituspäällikkö
