

Lammin koulukeskuksen asemakaavamuutos

Työ-nro 2563

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Kaavaprosessin aikaiset palautteet ja niiden vastineet

KAAVALUONNOS

Valmisteluvaiheen aineisto oli luonnoksena nähtävillä 1.2.-2.3.2021, josta tiedotettiin kuulutuksella. Viranomaisilta ja verkostonhaltijoilta pyydettiin lausunnot, naapureita tiedotettiin kirjeitse.

Lausunnon antoi Hämeen Liitto, ELY-keskus, kaupunginmuseo ja Loimua Oy. Kanta-Hämeen Pelastuslaitoksella ja Loimua Oy eivät esittäneet täydennyksiä ja naapurit eivät jättäneet mielipiteitä kaavaratkaisusta.

Saadut lausunnot tiivistetyt ja vastineet:

Hämeen Liitto

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040:ssä asemakaava-alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Lisäksi suunnittelualue on osa maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Taajama-aluetta koskee suunnittelumääräys: Aluetta suunnitellaan asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. 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.

Asemakaava-alue on osa maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön aluekokonaisuutta: Lammin kirkonkylän keskus ja raitinäkymä. Aluekokonaisuus koostuu useista 1940–1960 -lukujen aikana rakentuneista kohteista. Pasaapelin koulu,

Yhteiskoulu ja entinen Lammin kunnantalo muodostavat 1960-luvun yhtenäisen vi-rasto- ja koulurakennusten alueen. (Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt, Hämeen liitto. 2019). Maakuntakaava 2040:ssä aluetta koskee suunnittelumääräys: Alueiden ja liitekartalla esitettyjen kohteiden suunnittelussa ja yl-läpidossa on otettava huomioon arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön turvaami-nen. Suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa tulee turvata ja edistää kaupunkiku-van ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja kehittämistä. Uusi rakentaminen on so-peutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen. Hämeenlinnan kaupunki on selvittänyt kattavasti alueen rakennushistoriallisia arvoja ja rakennusten kuntoa. Rakennushistoriaselvityksessä suositellaan rakennusten säilyttä-mistä, mutta myös uudisrakentamisen osalta on annettu suosituksia. Rakennusten kuntoa on selvitetty mm. korjaustarveselvityksen ja kuntotutkimuksen muodossa. Sel-vityksissä on ilmennyt mittavia korjaustarpeita, joista osa on laajempia ja vaativat pe-ruskorjauksen tasoista kunnostamista. Laadittujen selvitysten valossa asemakaavan tavoite, jonka mukaan kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan alueen kehittämismah-dollisuuksia ja perusteluja rakennusten purkamiselle, on perusteltu. Asemakaavoitetta-villa alueilla rakennussuojelu ratkaistaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Asemakaavaluonnoksessa rakennuksia ei ole 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 puisto-maisuus sekä keskeiset näkymät. Lisäksi on kiinnitettävä erityistä huomiota liikenteen sujuvuuteen ja liikenneturvallisuuteen.

Vastine:

Lausunnossa esitetyt asiat on pyritty ottamaan huomioon kaavaratkaisussa. Vaikka kaavaratkaisussa rakennuksia ei ole suojeltu, on ne mahdollista säilyt-tää. Asia selviää jatkovalmistelun yhteydessä, esim. jos kunnantalolle löytyy sellaista käyttöä, että laaja ja kallis remontti on järkevää toteuttaa. Kaavassa

on ohjeistettu korjausrakentamisen sopeuttamisesta rakennusten ominaispiirteisiin, mutta myös uudisrakentamisen vaatimuksista. Laadituissa selvityksissä alueen arvot kiteytyvät rakennetun ympäristön kokonaisuuteen eikä niinkään yksittäisen rakennuksen yksityiskohtaiseen suojeluun. Rakennusten käyttötarkoituksen myötä rakennuksilla on paikallishistoriallista arvoa.

Kaavassa on huomioitu myös kaupungin palveluverkosta johtuvat tavoitteet tehostaa alueen käyttöä mahdollistamalla uudisrakentaminen. Kaupungin palveluverkosta päättäessä tutkitaan, kuinka 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. Rakennushistoriallisessa selvityksessä on todettu nykyisten rakennusten arvojen kestävän heikosti muutoksia. Myös täydennysrakentaminen, täysin uuden erillisen rakennuksen rakentaminen nykyiselle tontille, nykyisten rakennusten oheen on haasteellista koska olevat rakennukset hallitsevat pihan käyttöä merkittävästi eikä muille toiminnoille (esim. koululaisten liikenne) voida joustavasti suunnitella uusia toimivia aluevarauksia ilman luopumista jostain rakennuksesta.

Kaavamuutoksen ja sen mahdollistaman uudisrakentamisen myötä liikennejärjestelyjä ja liikenneturvallisuutta on mahdollista jopa parantaa nykyisestä, kun pihan käyttö voidaan suunnitella uudelleen. Luonnosvaiheen jälkeen kaava-aineistoa on täydennetty laatimalla erillinen liikenteellinen selvitys. Kaavamuutoksen myötä alueen keskeisimmät näkymät ja aluerakenne säilyy edelleen, rakentaminen painottuu kadun varteen ja korttelin sisään jää yhtenäisen pihalue ja pelikenttä viheralueineen. Alue säilyy myös julkisen rakentamisen alueena. Kaavamääräysten mukaisesti alueen rakentamisessa tulee jatkossakin huomioida arvot ja rakennettu kulttuuriympäristö.

Saadun lausunnon myötä kaavan rakentamistapaa ohjaavia yleismääräyksiä on tarkennettu 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.”

Lisäksi rakentamisesta määrätään ” Uudisrakennusten tulee olla julkisivuiltaan vaaleita. Nykyisten rakennusten julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee huomioida alkuperäiset rakennuksen ominaispiirteet, värit ja materiaalit.” Liikenteen osalta kaavaehdotuksessa sanotaan ”Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenneturvallisuuteen sekä esteettömien pihojen ja kulkureittien rakentamiseen. Saatto- ja huoltoliikenne tulee erottaa koululaisten reiteistä. ”

Hämeen ELY-keskus

Kaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue Y-1, jonka alueelle voidaan sijoittaa opetustoimintaa, liikuntatiloja, sosiaali- ja terveystalouksia sekä niihin liittyvää asumista. Hämeen ELY-keskus pitää kyseenalaisena, että vaikka 1960-luvun kunnantalon ja koulurakennuksen arvot on tunnustettu, kaava mahdollistaa niiden purkamisen. Pasaapelin osalta kaavaluonnos on myös voimassa olevan yleiskaavan suojelumerkinnän vastainen. ELY-keskus esittää tarkemmin selvitettäväksi rakennushistoriallisen selvityksen tukemaa vaihtoehtoa, jossa kunnantalo ja Pasaapelin koulurakennus voitaisiin säilyttää. Kaava-asiakirjoista ei selviä, onko kunnantalolle selvitetty uusia mahdollisia käyttötarkoituksia. Purkamisen mahdollistavan kaavan yhteydessä tulee varmistaa, että kaikki MRL 139 § mukaiset purkamisen edellytykset täyttyvät. Korjauskustannukset eivät ole MRL:n mukainen perustelu kulttuurihistoriallisesti

arvokkaan rakennusperinnön purkamiselle, mikäli kohde on korjattavissa terveellisyyden ja turvallisuuden vaatimukset täyttävällä ja kulttuuriarvot säilyttävällä tavalla. Kaavaratkaisu tulee perustella ja sen kaupunkikuvalliset ja kulttuurihistorialliset vaikutukset tuoda selkeästi esiin kaavaselostuksessa. Purkamisen ja korvaavan uudisrakentamisen mahdollistavassa kaavoituksessa esitetään yleisemminkin otettavaksi huomioon myös niiden ilmastovaikutukset (MRA 1 §).

Kaava-alueen liikenteen nykytila on kuvattu kattavasti kaavaselostuksessa ja tunnistettu suunnittelualueen liikenneturvallisuusriskejä ja tarpeita liikenneympäristön parantamiseksi. Kaavaselostuksessa ei kuitenkaan ole vielä esitetty liikenteellisten vaikutusten arviointia ja tämä tulee täydentää kaavaehdotusvaiheeseen.

ELY-keskus muistuttaa, että kaupungin kanssa käytävissä maanteiden hallinnollisia muutoksia koskevissa neuvotteluissa on tarpeen keskustella Evontien eli mt 3191 kaduksi kaavoittamisesta koko taajaman osuudeltaan.

Vastine:

Alueella voimassa olevassa Lammin kirkonkylän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa vuodelta 2007 alueen rakennuksista on mainittu ainoastaan Pasaapeli, joka on sr-3 merkinnällä arvotettu paikallisesti arvokkaaksi rakennusperinnöksi, joka tulee säilyttää. Kunnantaloa tai asuntolaa ei ole mainittu. Lamminraitin varsi on osayleiskaavan mukaan maakunnallisesti arvokasta rakennusperintöä, jolla alueen kehityshistorian näkyminen maisemassa tulee säilyttää. Lisäksi korjaus- ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen vanhaan rakentamistapaan ja ympäristöhoito tulee suorittaa alueen kulttuuriympäristöarvoja kunnioittaen. Lamminraitin varrelle ei kaavaehdotuksessa ole suunniteltu lisärakentamista. Maakuntakaava 2040:ssä 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 rakennuksista laaditun rakennushistoriallisen selvityksen mukaan kunnantalossa 1960-luvun piirteet ovat säilyneet, mutta arkkitehtoninen kokonaisuus on valtakunnallisessa ja maakunnallisessa merkityksessä lähinnä aikansa esimerkki. Selvityksen mukaan arvoja voidaan nähdä taajamakuvas-
sassa, jossa korttelia rajaavat matalat rakennusmassat muodostuvat julkisen raitin osan ja uudemman ajan palveluiden kerrostuman. Rakennukset edustavat vaihetta, jossa vanha kirkonkylä alkaa muuttua nykyiseksi keskus-
taajamaksi. Ajankuvana kokonaisuus on erittäin edustava.

Suunnittelualueen vanhimpien rakennuksien kunnan tarkastelemiseksi on tehty erinäisiä selvityksiä. Pasaapelin koulun sisäilmasto ja kosteustekninen kuntotutkimus sekä Rakennuksen terveydellisen merkityksen arvio valmistuivat 2017 (Sweco). Kunnantalon ja asuntolan korjaustarveselvitys valmistui 2020 (FCG). Tulosten perusteella kyseisissä rakennuksissa on odotettavissa mittavia korjaustarpeita. Korjaustarpeessa olevien rakenteiden osalta, niin sisä- kuin ulkotiloissakin, korjaukset vaativat laajoja rakenteellisia avauksia, joka väistämättä johtaa alkuperäisen arkkitehtuurin häviämiseen.

Kaupunki ei ole löytänyt vuosien saatossa kunnantalolle ja asuntolalle uutta käyttötarkoitusta. Vuoden 2009 kuntaliitoksen jälkeen kunnantalon alkuperäinen käyttö loppui ja sen jälkeen rakennus oli eri toimijoiden väliaikaisessa käytössä, kunnes vuodesta 2017 saakka rakennus on ollut tyhjiään. Kaupunki on todennut, että kyseiset 1960-luvun rakennukset eivät nykytilassaan sovellu kaupungin palveluille. Yleisesti rakennusten pysyminen käytettyinä 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 rakennuksesta saataisiin käyttäjille terveellinen ja turvallinen ympäristö vuosiksi ja vuosikymmeniksi eteenpäin, tilojen korjaus- tai muutostöiden yhteydessä tulee varmistaa rakenteiden terveellisyys, joka osaltaan laajentaa korjattavien kohteiden määrää pintaremonttia syvemmälle rakennusten sisältäessä rakentamisajalleen tyypillisiä riskirakenteita. Purkamista puoltaa siten myös

käyttötarkoituksen muuttamiseksi tehtävien korjausten yhteydessä menetettävät arkkitehtoniset arvot.

Pasaapeli, kunnantalo ja asuntola ovat jäljellä oleva osa 1960-luvun julkisten rakennusten kokonaisuudesta. Uudisrakennukset (Hakkala ja uimahalli) on sijoitettu purettujen rakennusten paikalle ja voitaneen arvioida, että alkuperäisten rakennusten korvaaminen uudisrakentamisella on heikentänyt alkuperäistä alueen yhtenäistä kaupunkikuvallista arvoa, vaikka aluerakenne ja tärkeimmät näkymät ovat säilyneetkin. Osaltaan kaupunkikuvallisia muutoksia toisi myös edellä mainittu julkisivuremontti 1960-luvun rakennuksiin tai ylipäätään alueen täydennysrakentaminen, vaikka nykyiset rakennukset säilyisivätkin. Asemakaavaehdotuksessa on tarkennettu vaatimusta ottaa alueen ominaisuudet ja arvot rakentamistoimenpiteiden yhteydessä huomioon. Lisärakentaminen, nykyisten rakennusten säilyttämisen lisäksi, on haasteellista. Nykyiseen rakennuskantaan kohdistuvia tilatarpeista johtuvia vaikutuksia ovat paitsi korjausrakentamiseen liittyvät julkisivu- ym. remontit, mutta myös mikäli kutakin rakennusta olisi tarve laajentaa, laajennusosan sopeuttaminen vanhaan rakennukseen myös mittakaavan, korkeuden ja sijainnin osalta, toiminnallisuus huomioiden.

Palveluverkosta johtuvien tavoitteiden myötä tilojen tarve alueella voi kasvaa, jolla on vaikutusta olemassa olevaan rakennuskantaan. Koululaiset ovat, uima-/liikuntahallin käyttäjien lisäksi, alueen merkittävin käyttäjäryhmä ja jatkossakin tilojen käyttö priorisoidaan näistä lähtökohdista, mutta kaavassa on mahdollistettu em. lisäksi myös muiden julkisten palvelujen sijoittamisesta alueelle, jos se myöhemmin tarkemman suunnittelun ja päätöksenteon yhteydessä katsotaan tarkoituksenmukaiseksi. Asemakaavamuutoksella ratkaistaan alueen kehittämisen mahdollisuudet.

Kaavaselostusta täydennetään lausunnossa esitetyillä asioilla ja huomioidaan MRL 139 §:n mukaiset purkamisen edellytykset, jotka käytännössä sisältyvät jo MRL 54 §:n asemakaavan sisältövaatimukseen. Kaavahankkeen aikana kyseisen pykälän vaatimuksia on arvioitu laadittujen selvitysten kautta. Alueen lopullinen kokonaisuus ei ole vielä selvillä, eikä mahdollista uudisrakennusta

siis ole suunniteltu. Kaavaratkaisu ei edellytä vanhojen 1960 –luvun rakennusten purkamista, joten niiden säilyttäminen jatkossa on kaavan puolesta mahdollista. Alueen rakennusten kohtalon ratkaisee lopulta erillinen päätös kaupungin palveluverkkoselvityksestä.

Luonnosvaiheen jälkeen aineistoa on täydennetty erillisellä liikenteellisellä selvityksellä.

Kaavaselostusta täydennetään vaikutusten arvioinnin osalta ja samalla huomioidaan myös kaavan ilmastovaikutuksia.

Evontien siirtämisestä kaupungin hallintaan jatketaan keskusteluja.

Kaupunginmuseo

Rakennushistoriaselvityksessä (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy 10.9.2020) Lammin hallinto- ja koulukeskuksella on todettu olevan huomattavia kulttuurihistoriallisia arvoja. Lammin hallinto- ja koulukeskus ilmentää sodanjälkeistä hyvinvointi-Suomen rakentamista, joka edustaa samalla Lammin kunnan historiaa. Arkkitehtikilpailun voittanut arkkitehti Unto Ojosen suunnittelema kunnantalo ja kunnanvirkailijoiden asuinrakennus edustavat 1960-luvun funktionalismiin nojautuvaa rationalismia. Rakennusajankohdan tyypillisiä piirteitä ovat muun muassa matalat ja horisontaaliset rakennusmassat, jotka ovat jäsennelty atriumpihan ympärille. Arkkitehti Arto Rautavirran suunnittelema kolmiosainen kansalaiskoulu täydentää hallintokorttelin rakennuskantaa muun muassa mitatakaavansa avulla. Rakennushistoriaselvityksessä esitetään, että rakennukset edustavat aikakauden arkkitehtuurin, suunnittelun ja rakentamisen muutosta sekä hallinnon, koulutuksen ja kaupungistumisen aseman voimakasta kasvua 1960-luvulla. Lammin hallinto- ja koulukeskus ilmentää varhaista taajamarakentamista, jonka moderni rakentaminen on sovitettu kirkonkylän raitin ja historiallisen tielinjan varrelle. Puutarha-arkkitehti Leif Simberg on laatinut alueen puutarhasuunnitelman vuonna 1959.

Pasaapelin koulusta on tehty sisäilmasto ja kosteustekninen kuntotutkimus (Sweco 25.7.2016, täydennetty 5.4 2017). Lisäksi entisestä kunnantalosta ja kunnanvirkailijoiden asuinrakennuksesta on tehty korjaustarveselvitys (FCG Finnish Consulting Group Oy 30.10 2020). Esitettyjen selvityksien mukaan toimenpiteet ovat toteutettavissa. Käytettävissä olevan tiedon perusteella asemakaavan sisältövaatimus rakennetun ympäristön ja

kaupunkikuvan vaalimisesta ei täyty kaavaluonnoksessa. Kaavaselostuksessa ei ole perusteltu sitä, miksi rakennushistoriaselvityksessä esitettyjä kulttuurihistoriallisia arvoja ei ole huomioitu asemakaavassa. Selvityksestä ei myöskään ilmene sellaisia seikkoja, joiden perusteella rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot olisivat vähentyneet maakunnallisen merkittävyyden arvioinnin jälkeen (2019). Kaavaluonnos mahdollistaa 1960-luvulla rakennetun hallinto- ja koulukeskuksen purkamisen, joka olisi menetys Lammin julkisen rakentamisen rakennushistoriallisten, paikallishistoriallisten ja taajamakuvallisten arvojen kannalta. Museo toivoo, että mahdollisen uudisrakentamisen suunnittelussa tavoitellaan myös maisemallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoista ratkaisua.

Suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä (muinaisjäänösrekisteri, tilanne 2.3.2021). Aluetta koskeva viimeisin arkeologinen selvitys alkaa olla jo vanhentunut (Lammin kirkonkylän osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi, Petteri Pietiläinen/Museovirasto 2005). Vuoden 2005 inventoinnissa on tarkasteltu pääosin vain yleisellä tasolla Lammin keskiaikaisia ja uuden ajan alun edelleen asuttuja kylätontteja, joista osalta voisi tarkemmalla tutkimuksella olla löydettävissä kiinteäksi muinaisjäännökseksi tai muuksi kulttuuriperintökohteeksi luokiteltavia osia.

Suunnittelualueen sijoittumista vanhoille kartoille on tarkasteltu Lammin koulukeskuksen rakennushistoriaselvityksessä (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy 10.9.2020). Alue jää historiallisen Lammin kirkonkylän luoteispuolelle, mutta on länsiosiltaan Hakkalan säterin tontin alueella (Pehr Kiellman isojakokartta 1774). Maaperä Hakkalan kylätontilla on kuitenkin suurelta osin taajama-alueen rakentamisen (peruskartta 1965) ja kunnallistekniikan (kaavaselostus, 3.1.4 Teknisen huollon verkostot ja alueella) muokkaama. Näin ollen voidaan edelleen yhtyä vuoden 2005 inventoinnin tulkintaan, jonka mukaan kylätontti on tuhoutunut. Hämeenlinnan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksen luonnokseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vastine:

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 siis ole mainittu.

Lamminraitin varsi on osayleiskaavan mukaan maakunnallisesti arvokasta rakennusperintöä, jolla alueen kehityshistorian näkyminen maisemassa tulee säilyttää. Lisäksi korjaus- ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen vanhaan rakentamistapaan ja ympäristöhoito tulee suorittaa alueen kulttuuriympäristöarvoja kunnioittaen. Lamminraitin varrelle ei asemakaavassa ole suunniteltu lisärakentamista. Maakuntakaava 2040:ssä 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 rakennuksista laaditun rakennushistoriallisen selvityksen mukaan kunnantalossa 1960-luvun piirteet ovat säilyneet, mutta arkkitehtoninen kokonaisuus on valtakunnallisessa ja maakunnallisessa merkityksessä lähinnä aikansa esimerkki. Selvityksen mukaan arvoja voidaan nähdä taajamakuvas-
sassa, jossa korttelia rajaavat matalat rakennusmassat muodostuvat julkisen raitin osan ja uudemman ajan palveluiden kerrostuman. Rakennukset edustavat vaihetta, jossa vanha kirkonkylä alkaa muuttua nykyiseksi keskus-
taajamaksi. 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 siirretty antamaan osittain väistötiloissa jo pidemmän aikaa. Kunnantalo ja asuntola ovat olleet tyhjillään vuodesta 2017 ja sitä ennen vajaakäytöllä vuodesta 2009.

Kaupunki on todennut kunnantalon ja asuntolan osalta, että rakennuksille ei ole löytynyt vuosien saatossa uutta käyttötarkoitusta ja rakennukset eivät nykytilassaan sovellu kaupungin tilatarpeisiin. Rakennusten ottaminen käyttöön vaatisi merkittäviä korjauksia ja käyttäjäryhmästä riippuen myös mahdollisesti erityisratkaisuja. Rakennusten nykykunto 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.

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 korjattavien kohteiden määrää pintaremonttia syvemmälle rakennusten sisältäessä rakentamisajalleen tyypillisiä riskirakenteita. Purkamista puoltaa siten myös käyttötarkoituksen muuttamiseksi tehtävien korjausten yhteydessä menetettävät arkkitehtoniset arvot. Rakennuksien ominaisuuksista ja kunnosta esitettyjen selvitysten valossa kaavaratkaisu, jossa rakennuksia ei osoiteta suojeltavaksi, täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset. Kaavaratkaisussa ohjeistetaan erikseen huomioimaan korjausrakentamisessa rakennettu ympäristö ja alkuperäinen rakennustapa. Lisäksi ohjeistetaan myös uudisrakentamisen sopeuttamisesta ympäristöönsä. Kaava säilyttää alueen alkuperäisen luonteen julkisten rakennusten alueena ja rakennusten sijoittumisen jatkossakin kadun varteen korttelin keskiosan jäädessä laajaksi virkistysalueeksi.

Pasaapeli, kunnantalo ja asuntola ovat jäljellä oleva osa 1960-luvun julkisten rakennusten kokonaisuudesta. Uudisrakennukset (Hakkala ja uimahalli) on sijoitettu purettujen rakennusten paikalle ja voitaneen arvioida, että alkuperäisten rakennusten korvaaminen uudisrakentamisella on heikentänyt alkuperäistä alueen yhtenäistä kaupunkikuvallista arvoa, vaikka aluerakenne ja tärkeimmät näkymät ovat säilyneetkin. Uudisrakentamisen yhteydessä alueen ominaisuudet tulee huomioida edelleen.

Kaavaselostusta täydennetään huomioimaan saatu lausunto.

KAVAEHDOTUS

Ehdotusvaiheen aineisto oli nähtävillä 14.3.-12.4.2022, josta tiedotettiin kuulutuksella. Viiranomaisilta ja verkostonhaltijoilta pyydettiin lausunnot, naapureita tiedotettiin kirjeitse.

Lausunnon antoi Hämeen Liitto, ELY-keskus ja kaupunginmuseo. Naapurit eivät jättäneet muistutuksia kaavaratkaisusta.

Saadut lausunnot tiivistetyksi ja vastineet:

Hämeen ELY-keskus

Hämeen ELY-keskus on lausunut asemakaavasta sen valmisteluvaiheessa 22.3.2021. Lausunnossa esitettiin sellaisten kaavaratkaisujen tutkimista, joissa rakennushistoriallisesti arvokkaat kohteet säilytettäisiin. Asemakaavaehdotuksessa 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.

Hämeen maakuntakaavassa 2040 alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi, joka on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. 15.5.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa Lammin kirkonkylän osayleiskaavassa suunnittelualueelta on merkitty paikallisesti arvokkaiksi rakennusperintökohteiksi kansalaiskoulu, eli Pasaapeli sekä Hakkalan yhteiskoulu, joka on jo aiemmin purettu. Kaava-alueelle on laadittu vuonna 2020 valmistunut rakennushistoriaselvitys, jossa on tuotu esille alueen rakennushistorialliset arvot. Merkittävimmät kohteet ovat Evontien varrella olevat 1960-luvulla rakennetut arkkitehti Unto Ojosen suunnittelema Lammin kunnantalo ja siihen liittyvä virkailijoiden asuinrakennus sekä arkkitehti Arto Rautavirran suunnittelema kansalaiskoulu, eli Pasaapeli. Rakennuskokonaisuudella on merkittäviä historiallisia, rakennushistoriallisia ja

maisemallisia arvoja. Selvityksessä kuvaillaan alueen muutoskestävyyttä mm. seuraavasti: ”Kokonaisuus kestää muutoksia huonosti ja ominaispiirteet huomioiden. Alueen rakenne, rakennusmassojen koordinaatisto ja mittakaava tulisi säilyttää uudisrakentamista suunniteltaessa.”

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 terveellisyyden ja turvallisuuden vaatimuksia.

Kaavaehdotuksessa esitetty yleisten rakennusten kortteli (Y-1) käsittää väljän rakennusalan ja runsaasti rakennusoikeutta. Asemakaavan tulisi ohjata tarkemmin mahdollista uudisrakentamista sopeutumaan alueen kaupunkikuvaan ja näkymiin. Alueen merkittävyys vaatisi jo kaavoitusvaiheessa yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja rakentamisen ohjaamista asemakaavamerkinnoin ja -määräyksin.

Vastine:

Lammilla on tilatarpeita julkisten palvelujen osalta mm. varhaiskasvatuksessa, esiopetuksessa ja peruskoulun, lukion ja terveystieteiden palvelujen osalta, joiden tiloja sijaitsee eri puolilla taajamaa. Tilatarpeita on tarkasteltu karkeasti, mutta tarkempi kokonaisuus ei ole vielä selvillä, joten yksityiskohtaisemman asemakaavan laatiminen ei ole ollut mahdollista. Olemassa olevien liikuntahallin ja koulun tilojen myötä kaavan suunnittelualue on luonnollisesti ensisijaisesti nykyisessä käytössään opetustoimintaan ja liikuntaan varattuna, mutta alueen kehittäminen on mahdollista myös muiden julkisten palvelujen osalta.

Kaava on laadittu mahdollistamaan erilaisten julkisten palvelujen sijoittamisen alueelle, mutta käytännössä tontin pinta-ala, piha-alueen useat toiminnot rajoittavat eri toimintojen yhtäaikaista sijoittamista alueelle. Esimerkiksi liikenne-

selvityksessäkin tunnistettu tarve osoittaa koulukuljetuksille tilaa pihasta rajoittaa osaltaan tontin muuta käyttöä. 1960-luvun rakennusten osalta on tunnistettu, etteivät ne vastaa nykytilassaan käyttäjien tarpeita ja erimerkiksi Pasaa-pelin osalta tilatarpeita olisi enemmänkin kuin nykyisestä rakennuksesta löytyy.

Kuten aineistossa on todettu, peruskorjaustarpeessa oleville, tyhjillään seisoville kunnantalolle ja asuntolalle ei ole löytynyt tarkoituksenmukaista käyttöä ja kaupunki on kaavoituksen myötä ryhtynyt tutkimaan yhtenä vaihtoehtona myös rakennusten purkumahdollisuutta. Toisaalta on myös huomattu, että Pasaa-pelin tilatarpeiden myötä tavoiteltujen lisätilojen toteuttaminen todennäköisesti vaatii jonkun rakennuksen tai rakennusosan purkamista ja pihatilan vapauttamista sen myötä.

Rakennuksista tehtyjen eri selvitysten (mm. kuntotutkimuksissa osoitettu korjaustarve, rakennusten jatkokäyttömahdollisuudet ja rakennushistoriallinen selvitys) sekä alueelle kohdistuvien tilatarpeiden osalta johtopäätökset ja sen mukainen kaavaratkaisu, jolla rakennuksia ei osoiteta suojeltavaksi, on tehty tilanteen kokonaisarviointiin perustuen, huomioiden maankäyttö- ja rakennuslain 54 §.

ELY-keskus esittää lausunnossaan, että kaavaehdotus ohjaa liian vähän rakentamista, kun otetaan huomioon rakennetun ympäristön arvot. Kaavamääräyksissä on todettu korjausrakentamisen ja uudisrakentamisen osalta seuraavaa: ” 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.” Kaavamääräyksiin on edellytetty mahdollisen uudisrakennuksen sijoittuvan Pasaa-

pelintien varteen kaavan rakennusalan rajaan kiinni, jolloin uudisrakennus sijoittuisi samalle paikalle nykyisen rakennuksen kanssa eikä uudisrakentaminen veisi tilaa leikkialueilta, eikä jalankulun tai autoliikenteen alueilta.

Lisäksi kaupunkikuvallisia tavoitteita on määräyksissä, jotka koskevat pihan toteuttamista: ”Leikkiin ja oleskeluun varattu alue suunnitellaan osana korttelin keskellä olevaa puistoaluetta.” ja ”Katujen varrelle tulee toteuttaa istutusalueet puu- ja pensasryhminä”. ”Pysäköintialueet tulee jakaa osiin nurmi- ja pensasaluein”. Pihaan kulku on katujen varrelta samasta paikasta kuin nykyisin, liittymien sijoittamista on rajoitettu liittymäkielloin, osittain myös liikenneturvallisuuksyistä. Liikenneselvityksessä koululaiskuljetuksiin varattavat alueet suositellaan sijoitettavan Evontien varteen, joka tarkoittaa, että koulukuljetusten alue kilpailee tarpeellisesta pihatilasta kunnantalon kanssa vaatien kunnantalon väistymistä. Koulurakennuksen luontainen paikka pihan toimivuuden kannalta on Pasaapelin sijainnilla.

Kapeahko tontti ja siihen kohdistuvat käyttötarpeet niin rakennusten kuin pihatointojen osalta ohjaavat alueen toteutusta kaavamääräysten lisäksi ilman tarvetta yksityiskohtaisemmista kaavamääräyksistä. Julkisina rakennuksina rakennuksien sijoittamismahdollisuudet tontilla ovat rajalliset isojen runkosyvyyksien myötä.

Kaupunki katsoo, että mahdollista uudisrakentamista on riittävästi ohjattu edellä mainituin määräyksin. Kaavamääräyksien sisältämä ohjeistus ja suunnitteluvara on riittävä huomioimaan rakennettu ympäristö ja sen arvot.

Kaupunginmuseo

Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo on luonnosvaiheen 5.3.2021 lausunnossa HML/1202/12.03.03.08/2021 todennut, että esitettyjen aineistojen perusteella rakennukset ovat kunnostettavissa. Alueellinen vastuumuseo huomautti, että käytettävissä olevan tiedon perusteella asemakaavan sisältövaatimus rakennetun ympäristön ja kaupunkikuvan vaalimisesta ei täyty kaavaluonnoksessa. Kaavaluonnoksessa rakennushistoriaselvitykselle esille nostettuja kulttuurihistoriallisia arvoja ei ole huomioitu. Alueellinen vastuumuseo totesi, että 1960-luvulla rakennetun hallinto- ja koulukeskuksen purkaminen olisi menetys Lammin julkisen rakentamisen rakennushistoriallisten, paikallishistoriallisten ja taajamakuullisten arvojen kannalta. Lisäksi alueellinen vastuumuseo nosti esille, että mahdollisen uudisrakentamisen suunnittelussa tulee tavoitella maisemallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoista ratkaisua.

Rakennushistoriaselvityksessä (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy 10.9.2020) Lammin hallinto- ja koulukeskuksella todetaan olevan huomattavia kulttuurihistoriallisia arvoja. Lammin hallinto- ja koulukeskus ilmentää sodanjälkeistä hyvinvointi-Suomen rakentamista, joka edustaa samalla Lammin kunnan historiaa. Arkkitehtikilpailun voittanut arkkitehti Unto Ojosen suunnittelema kunnantalo ja kunnanvirkaileijoiden asuinrakennus edustavat 1960-luvun funktionalismiin nojautuvaa rationalismia. Rakennusajankohdan tyyppillisiä piirteitä ovat muun muassa matalat ja horisontaaliset rakennusmassat, jotka ovat jäsenneilty atriumpihan ympärille. Arkkitehti Arto Rautavirran suunnittelema kolmiosainen kansalaiskoulu täydentää hallintokorttelin rakennuskantaa muun muassa mitatakaavansa avulla. Rakennushistoriaselvityksessä todetaan, että rakennukset edustavat aikakauden arkkitehtuurin, suunnittelun ja rakentamisen muutosta sekä hallinnon, koulutuksen ja kaupungistumisen aseman voimakasta kasvua 1960-luvulla. Lammin hallinto- ja koulukeskus ilmentää varhaista taajamarakentamista, jonka moderni rakentaminen on sovitettu kirkonkylän raitin ja historiallisen tielinjan varrelle. Puutarha-arkkitehti Leif Simberg on laatinut alueen puutarhasuunnitelman vuonna 1959.

KUNTOSELVITYKSET JA KORJAUSRAKENTAMINEN

Pasaapeli-koulurakennus

Pasaapelin koulurakennus eli entinen kansalaiskoulu ja kirjasto on rakennettu vuonna 1969 ja rakennusta on peruskorjattu vuosina 2004 - 2005. Rakennuksessa on todettu sisäilmaongelmia, jonka vuoksi rakennuksessa on tehty sisäilmatutkimus (Pasaapelin koulun sisäilmasto ja kosteustekninen kuntotutkimus, Sweco 25.7.2016, täydennetty 5.4.2017).

Kuntotutkimusten jälkeen rakennukseen on tehty käyttöä turvaavia korjaustoimenpiteitä pääasiassa vuosina 2017-2018. Rakenteisiin on tehty paikallisia tiivistystoimenpiteitä ja epäpuhtauksien kulkeutumista on pyritty estämään hallitsemalla ilmavirtauksia painesuhteiden avulla. Lisäksi ensimmäisen kerroksen osalta lattian kosteusvaurioituneita pintamateriaaleja on uusittu ja ilmanvaihtojärjestelmän mineraalivillakuitulähteet on poistettu (Muistio/Hämeenlinnan kaupunki 4.10.2021).

Sisäilmasto ja kosteusteknisessä kuntotutkimuksessa Pasaapelin koulu on todettu hyväkuntoiseksi. Ala-, väli- ja yläpohjat sekä ulkoseinärakenteiden pinta- ja sisäosat on analysoitu lähes kauttaaltaan kuiviksi. Muutamissa materiaaleissa havaittiin mikrobikasvustoa, jotka ovat vaihdettavissa korjauksen yhteydessä. Kuntotutkimuksen perusteella rakennuksessa esiintyy haitta-aineita huomattavan vähän ja niiden määrät ovat alle raja-arvojen.

Kuntotutkimuksessa on luetteloitu toimenpide-ehdotukset kiireellisyysjärjestyksessä sisäilman laadun parantamiseksi. Sisäilman laatuun on vaikuttanut ulkoseinän sisäkuori, joka ei ole ilmatiivis, jonka vuoksi eristetilassa olevat epäpuhtaudet ovat päässeet siirtymään sisäilmaan ja heikentämään sen laatua. Eristetilan epäpuhtauksien siirtymisen sisätiloihin on aiheuttanut rakennuksen ja ulkoilman väliset paine-erojen epätasapainot, jonka vuoksi ulkoseinien liittymät ja läpiviennit suositellaan tiivistettäväksi viimeistään seuraavassa peruskorjauksessa sekä tasapainottamaan tulo- ja poistoilmamäärät. Sisäilman laatu on todettu normaaliksi orgaanisten yhdisteiden, hiilidioksidipitoisuuden ja pinnoille laskeutuvien kuitujen osalta.

Kunnantalo ja asuntola

Kunnantalo valmistui vuonna 1963 ja asuntola vuonna 1964. Kunnantalo saneerattiin 2001, jossa muutoksina olivat ikkunoiden vaihtaminen alumiini-ikkunoihin, piipun lyhentäminen ja toisen kerroksen ikkunoiden levyjen vaihtaminen. Kunnantalo on ollut tyhjiään vuodesta 2017. Kunnantalosta ja kunnanvirkaileijoiden asuinrakennuksesta on tehty korjaustarveselvitys (FCG Finnish Consulting Group Oy 30.10 2020).

Kunnantalon korjaustarveselvityksessä kuntoarviointi ja korjausehdotukset perustuvat alkuperäisiin rakennepiirustuksiin ja kohdekäynnillä tehtyihin aistihavaintoihin. Rakeneavauksia ei ole käytetty esitettyjen tietojen varmistamiseen, mutta niitä ehdotetaan tehtäväksi tarkempaa arviointia varten. Selvitys ei ole kuntotutkimus eikä haitta-aineanalyysija ole tehty. Asuntolasta ei ollut käytettävissä alkuperäisiä piirustuksia, mutta sen oletettiin olevan rakenteeltaan samanlainen kuin Kunnantalon. Selvityksen riskiarviointien perusteella on esitetty korjausehdotukset ja kustannusarvio.

Alueellinen vastuuseo selventää, että kuntotutkimus on kuntotarveselvitystä perusteellisempi tutkimus, joka suoritetaan koko rakennukselle. Kiinteistön piilevien vaurioiden selvittämiseen vaaditaan tarkempia tutkimuksia. Kuntotutkimus toimii korjaussuunnittelun lähtötietona, jossa rakenteita avataan, tehdään mittauksia ja laboratoriotutkimuksia. Kuntotutkimuksen tavoitteena on selvittää vaurioiden laajuus ja korjattavuus, jotta korjaussuunnitelma voidaan laatia sisältämään vain välttämättömien vaurioiden korjaukset.

KANTA-HÄMEEN ALUEELLISEN VASTUUMUSEON KANTA

Kanta-Hämeen alueellisen vastuuseon arvio on, että Kunnantalon ja asuntolan osalta riskiarviointi ei ole riittävä selvittämään rakennusten korjattavuutta, käyttökelpoisuutta, terveellisyyttä ja turvallisuutta. Tekninen käyttöikä ja riskirakenne eivät ole riittäviä perusteita korjaustoimenpiteiden määrittelyyn eikä kustannusarvion laatimiseen maakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä. Riskiarvioinnista saadaan todemmukaisempi, 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 Kanta-Hämeen 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.

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

Museolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksen ehdotukseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Mahdollinen kaavan hyväksymispäätös valitusosoituksineen tulee lähettää viipymättä Kanta-Hämeen alueelliseen vastuumuseoon.

Vastine:

Pasaapelin, kunnantalon ja asuntolan rakennusten nykykunnan on todettu selvityksissä vaativan isoja korjaustoimenpiteitä. Remontit ovat joka tapauksessa laajuudeltaan mittavia, vaikka pyrittäisiin välttämään ylikorjaamista. Kaupunki ei ole ryhtynyt edistämään kunnantalon tai asuntolan rakennusten vaatimia suurempia korjauksia, koska tiloille ei ole löytynyt käyttöä. Kunnantalo ollut tyhjillään vuodesta 2017 ja sitä ennen vajaakäytöllä vuodesta 2009. Pasaapelin osalta on tehty lähinnä käyttöä turvaavia korjauksia.

Rakennukset eivät nykytilassaan ja laajuudessaan vastaa kaupungin ja käyttäjiensä tarpeita. Oppilaiden ikäluokkien pienentyessä vuosien myötä on opetus toiminnan tiloja luonnollista keskittää, jolloin tutkitaan alakoulun sijoittamista yläkoulun ja lukion 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 laajenusosan kytkemiseksi nykyisen rakennuksen yhteyteen sekä turvallisten liikennejärjestelyjen toteuttamiseksi.

Kaupungin näkemyksen mukaan kaavan määräykset ohjaavat riittävästi korjausrakentamista ja täydennysrakentamista. Rakennuksista tehtyjen eri selvitysten (mm. kuntotutkimuksissa osoitettu korjaustarve, rakennusten jatkokäytömahdollisuudet ja rakennushistoriallinen selvitys) sekä alueelle kohdistuvien tilatarpeiden osalta johtopäätökset ja sen mukainen kaavaratkaisu, jolla rakennuksia ei osoiteta suojeltavaksi, on tehty tilanteen kokonaisarviointiin perustuen, huomioiden maankäyttö- ja rakennuslain 54 §.

Kaavaselostusta on täydennetty lausunnon perusteella mm. kaavan vaikutusten arvioinnin osalta. Vaikutusten arvioinnissa todetaan siten, että 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 väritykset 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 väritykseltään vaaleita. Muut kaavamääräykset ohjaavat uudisrakentamista nykytilanteen kaltaiseksi ohjeistuksilla alueelle tyypillisten mitakaavan, aluerakenteen, puistomaisuuden sekä keskeisten näkymien huomiomisesta sekä kerrosluvusta.

Voimassa olevan asemakaavan ja kaavaehdotuksen mukaan rakennukset saavat olla enintään kolmikerroksisia, joka vastaa suunnilleen nykyisten rakennusten korkeuksia ja korkeusasemia. Hakkalan koulussa ja kunnantalossa on tiloja kolmessa kerroksessa. Pasaapelin toisen kerroksen yläpuolella, kolmannen kerroksen tasolla sijaitsee talotekniikan tiloja sekä osittain liikuntasalin katto. Kaavaselostukseen on liitetty havainnekuva arviosta miltä kolmikerroksinen rakennus näyttää katukuvassa verraten Pasaapeliin.

Hämeen Liitto

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040:ssä asemakaava-alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Lisäksi suunnittelualue on osa maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Taajama-aluetta koskee suunnittelumääräys: Aluetta suunnitellaan asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. 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.

Hämeen liitto on luonnosvaiheessa antanut lausuntonsa kaavaluonnoksesta. Lausunnonsaan Hämeen liitto toi esiin kaavoituksen vaikutuksia maakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön. Asemakaava-alue on osa maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön aluekokonaisuutta: Lammin kirkonkylän keskus ja raitinäkymä. Hämeen liitto pitää hyvänä, että kaavaehdotuksen määräyksissä edellytetään, että korjaus- ja uudisrakentaminen sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Hämeen liitto katsoo, että suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen sujuvuuteen ja liikenneturvallisuuteen, koska alueella liikkuu paljon lapsia. Hämeen liitto pitää hyvänä, että kaava-alueelle on laadittu liikennetarkastelu (Lammin koulukeskus, asemakaavamuutos numero 2563, liikennetarkastelu). Tarkastelussa todetaan, että ”Jokaiselle kulkumuodolle tulee määritellä selkeä ratkaisu ja riittävät tilavaraukset. Turvallisuus tulee varmistaa rakenteellisin ratkaisuin. Esimerkiksi huoltoliikenne tulee suunnitella erilleen lasten reiteistä ja mahdollisuuksien mukaan myös aidata. Lisäksi terveyspalvelut edellyttävät esteettömien ratkaisujen toteuttamista.”

Hämeen liitto pitää hyvänä kaavaehdotuksen 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.

Vastine:

Lausunnossa on kiinnitetty huomiota suunnitteluaineiston ja ympäristön liikenneturvallisuusnäkökohtiin ja liitto pitää hyvänä, että aihetta on kaavoituksen yhteydessä tutkittu. Kaavan toteutusvaiheessa liikenneturvallisuuteen on kiinnitettävä edelleen huomiota.

Lausunnossa ei esitetä täydennyksiä tai muutoksia kaavaratkaisuun.