

Kaupungin kehittymisen mahdollisuuksia, kiinteistöjen kuntoluokat, Kouluinventointitiedot

22.3.2023
Tarja Majuri



Kaupungin kehittymisen mahdollisuuksia

Mahdolliset asukkaat uusille tonteille

ASUMISEN UUDISALUEIDEN JA TÄYDENNYSRAKENTAMISEN MAHDOLLISUUDET HÄMEENLINNAN ALUEELLA

Esityksessä on huomioitu tulevaisuuden rakentamisen alueita eri puolilla Hämeenlinnaa

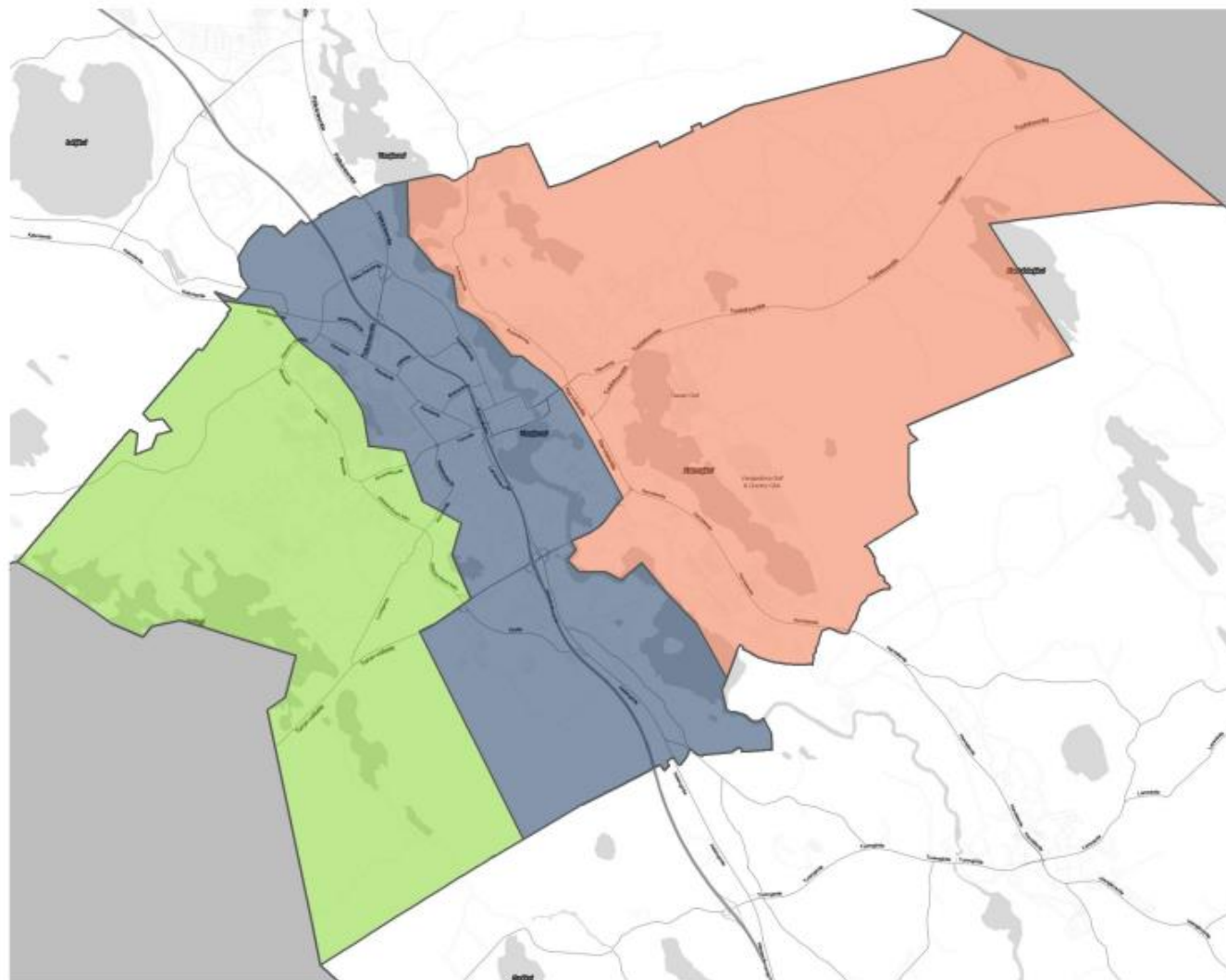
- Tarkastelu perustuu Kantakaupungin alueella pääasiassa **oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2035** esitettyihin täydennysrakentamisen alueisiin tai alueisiin, joista on laadittu suunnitelma.
- Lisäksi on huomioitu kohteet:
 - **asemakaavan muutos on vireillä**
 - merkittävimmät asemakaavoitetut kohteet, joissa on **toteutumatta olevia tontteja**
- Kantakaupunki on käsitelty kolmessa osassa keskusta, länsi- ja itäosa sekä pitäjät omina kokonaisuuksina.
- Pitäjien osalta on huomioitu nykyisissä asemakaavoissa olevat rakentamattomat alueet, korttelit ja tontit ja vireillä olevat kaavahankkeet sekä Lammin yleiskaava ja littalan osalta vuonna 2021 valmistunut kaavarunko.

ASUMISEN UUDISALUEIDEN JA TÄYDENNYSRAKENTAMISEN MAHDOLLISUUDET HÄMEENLINNAN ALUEELLA

Tarkastelun näkökulmana on esitetty mahdollisia **potentiaalisia rakentamisen alueita** tulevaisuudessa ja jo rakentamisen piirissä tai lähellä toteutusta olevia kohteita sekä kaavoitustyön kohteita.

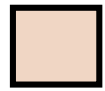
Potentiaalisten alueiden (yleiskaavavarausten) toteutumiseen ja aikatauluun vaikuttaa mm.:

- maanhankinnan tilanne.
- Yksityisten hankkeet: kiinteistöjen kehittäminen, suunnittelualuevaraukset.
- tonttien kysyntä eri alueilla: sijainti, liikenneverkko, palvelut, rakentamisen trendit tai muoti-ilmiöt.
- Tarkemman tarkastelun tai suunnittelun myötä esiin tulevat erilaiset rajoitteet: mm maaperä, luontoarvot, liikenne, haju yms.



Tarkastelualue  Itäinen  Keskusta  Läntinen

KANTAKAUPUNGIN KESKUSTA:



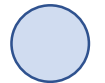
Keskustan täydennysrakentaminen:

- rakenteilla



Keskustan täydennysrakentaminen:

- Purkaminen → uusi rakennus
- Lisärakennus
- Käyttötark. muutokset,
- Ullakkorak.



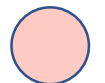
Asuinaluevaraus,
yleiskaava

toteutus mahdollinen
ennen v. 2035

xxxx as. (asukasta)

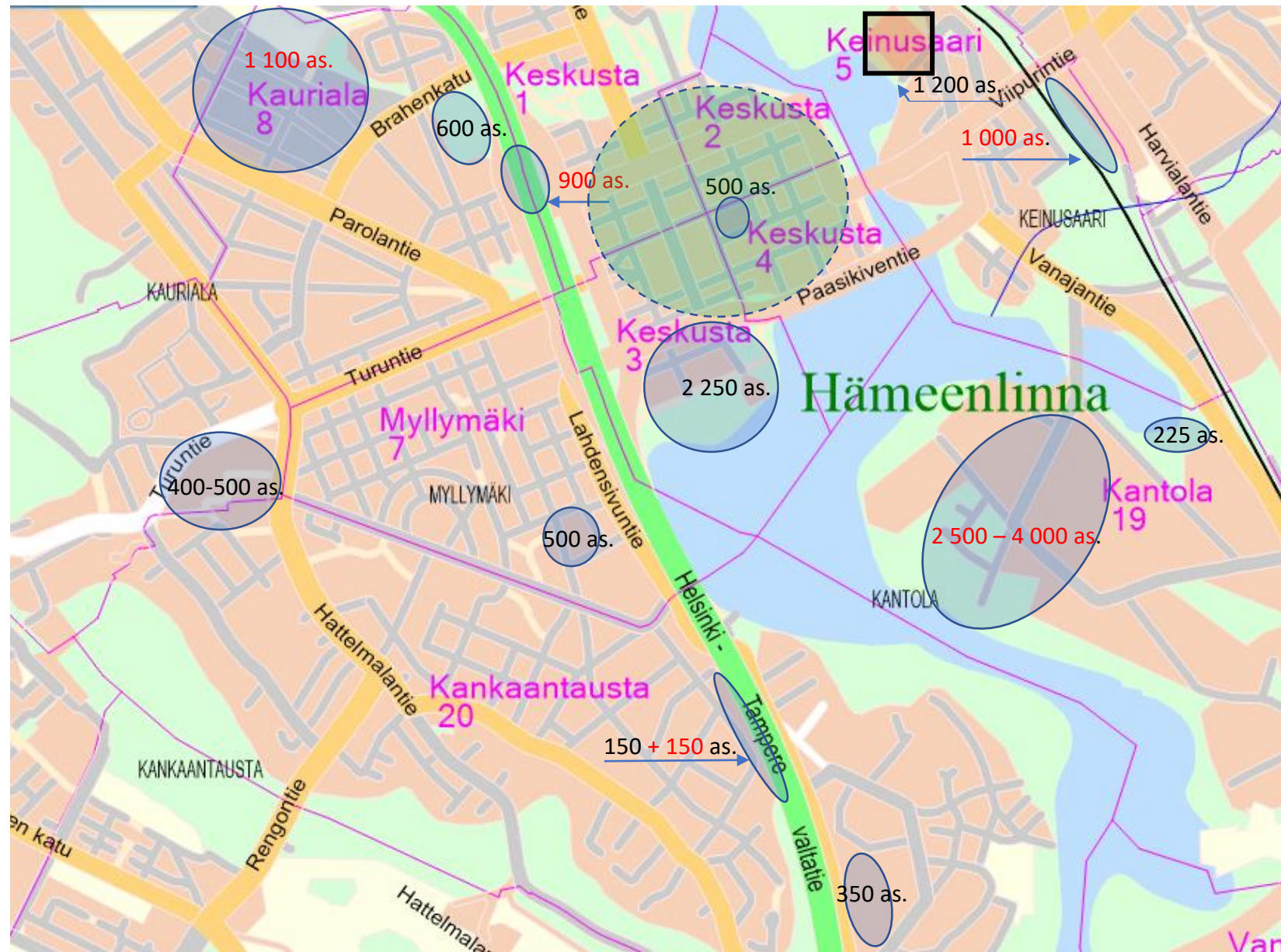
toteutus v. 2035 jälkeen

xxxx as. (asukasta)



Asumisen reservialue,
yleiskaava

toteutus v. 2035 jälkeen



KANTAKAUPUNGIN KESKUSTAN POHJOISOSA:



Asuinaluevaraus,
yleiskaava

toteutus mahdollinen
ennen v. 2035

xxxx as.

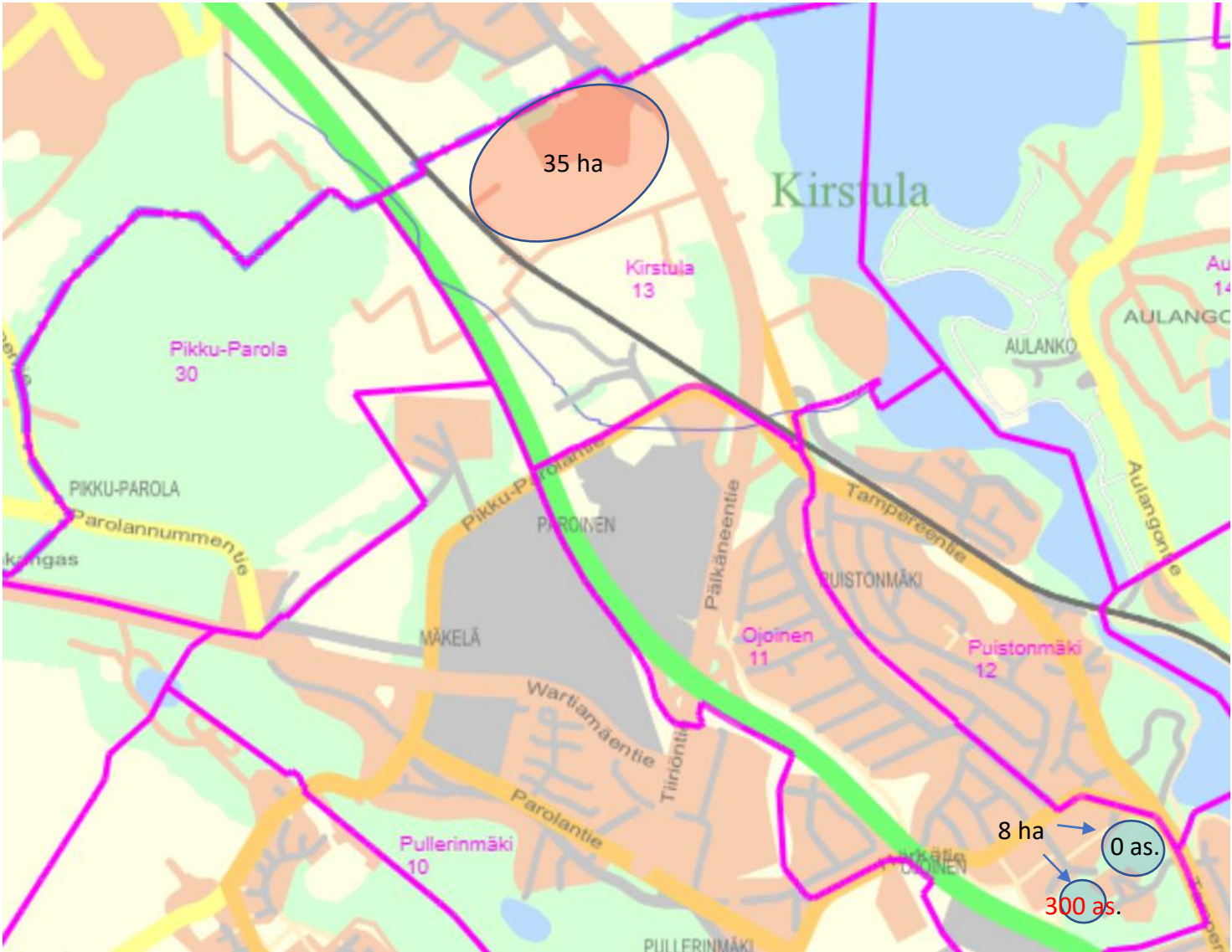
toteutus v. 2035 jälkeen

xxxx as.



Asumisen reservialue,
yleiskaava

toteutus v. 2035 jälkeen



KANTAKAUPUNGIN KESKUSTAN ETELÄOSA:



Asemakaava vireillä

xxxx as.



Asuinaluevaraus,
yleiskaava

toteutus mahdollinen
ennen v. 2035

xxxx as.

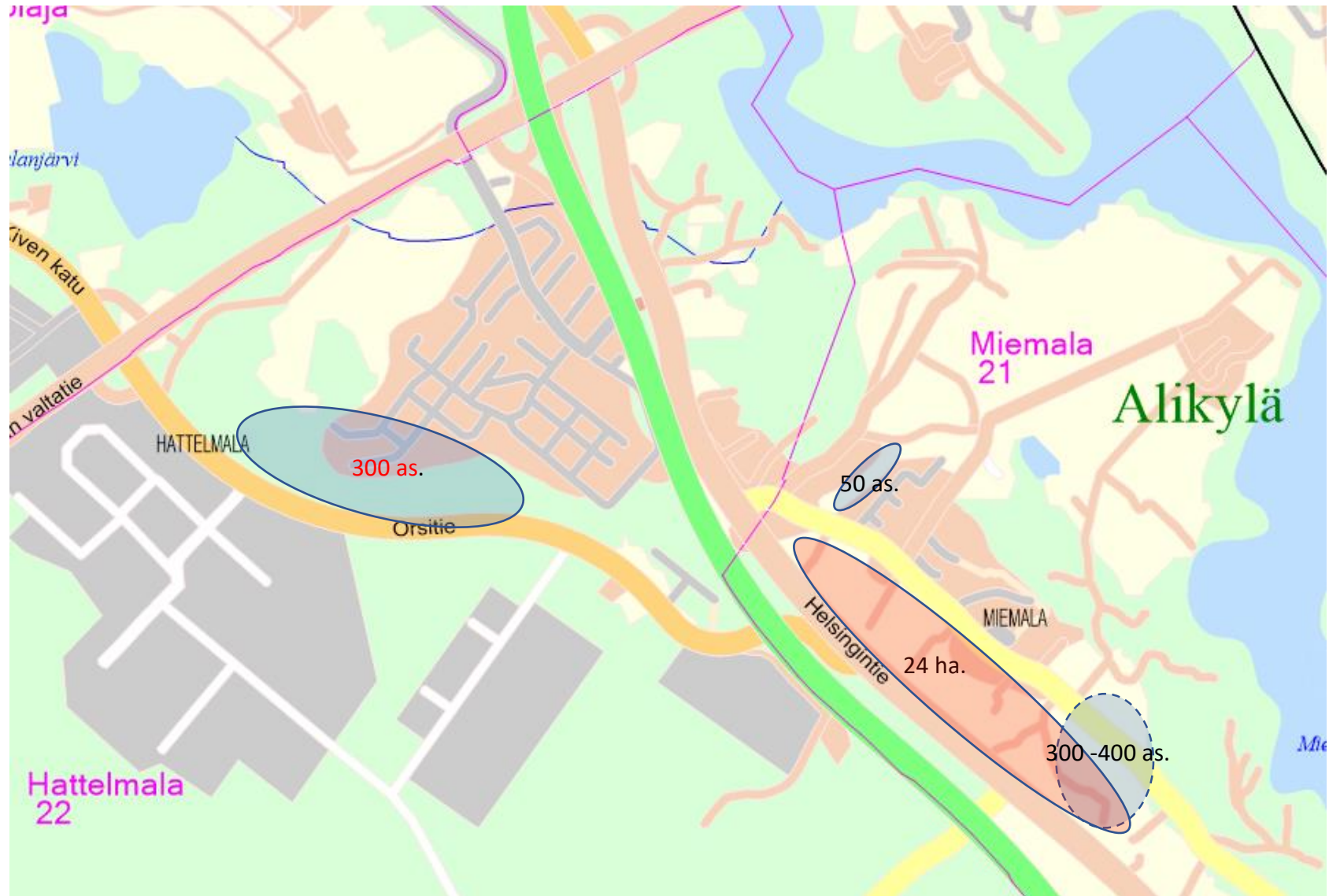
toteutus v. 2035 jälkeen

xxxx as.



Asumisen reservialue,
yleiskaava

toteutus v. 2035 jälkeen



	ASUKKAAT UUSILLE TONTEILLE	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2030 jälkeen	2035 jälkeen
Keskusta	Kauriala									1100
	Keskusta									
	Hämeensaari			250		400		400	600	600
	Poltinaho							200	200	
	Lahdensivuntie								500	
	Kantola									2500
	Hämeen sanomat							125	100	
	Asemanranta		200	200	200	200	200	200		
	Kanakoulu								150	150
	Visamäen pelto								350	
	Ojoinen									300
	Miemala				100	100	100	100		
	Hattelmala									300
			200	450	300	700	300	1025		
YHT.	lapset	0,3*asunnot	(20)	(45)	(30)	(70)	(30)	(102)	1900	4950

KANTAKAUPUNGIN LÄNSIOSA:



Jukolan lähiökeskustan täydennysrakentaminen



Asuinaluevaraus, yleiskaava

toteutus mahdollinen
ennen v. 2035

xxxx as.

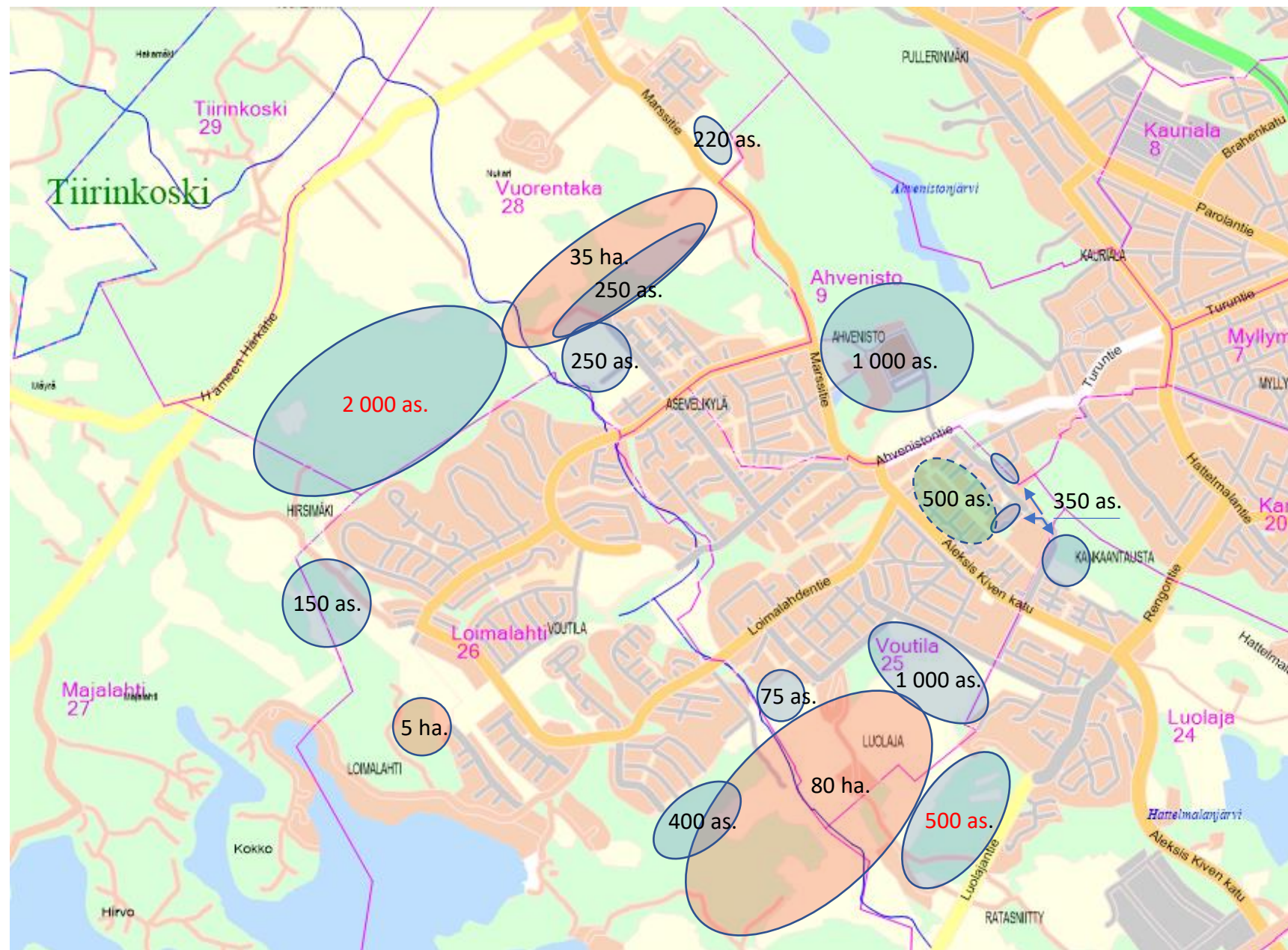
toteutus v. 2035 jälkeen

xxxx as.



Asumisen reservialue, yleiskaava

toteutus v. 2035 jälkeen



	ASUKKAAT UUSILLE TONTEILLE	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2030 jälkeen	2035 jälkeen
LÄNSI	Sairaalan alue				200		100	200	200	300
	Jukolan täydennysrakentaminen			100		100		100	200	
	Jukolan uudisrakentaminen								350	
	Kolkanmäki					200	100	100		
	Voutila						200	200	600	
	Sammontorppa								150	
	Luolaja								300	300
	Tertti									2000
Yht.	lapset	1,3*asunnot	0	100 (43)	200 (86)	300 (130)	400 (173)	600 (260)	1800	2600

KANTAKAUPUNGIN ITÄOSA, I:

- Täydennysrakentaminen,
kaavoitettu
- Asuinaluevaraus,
yleiskaava

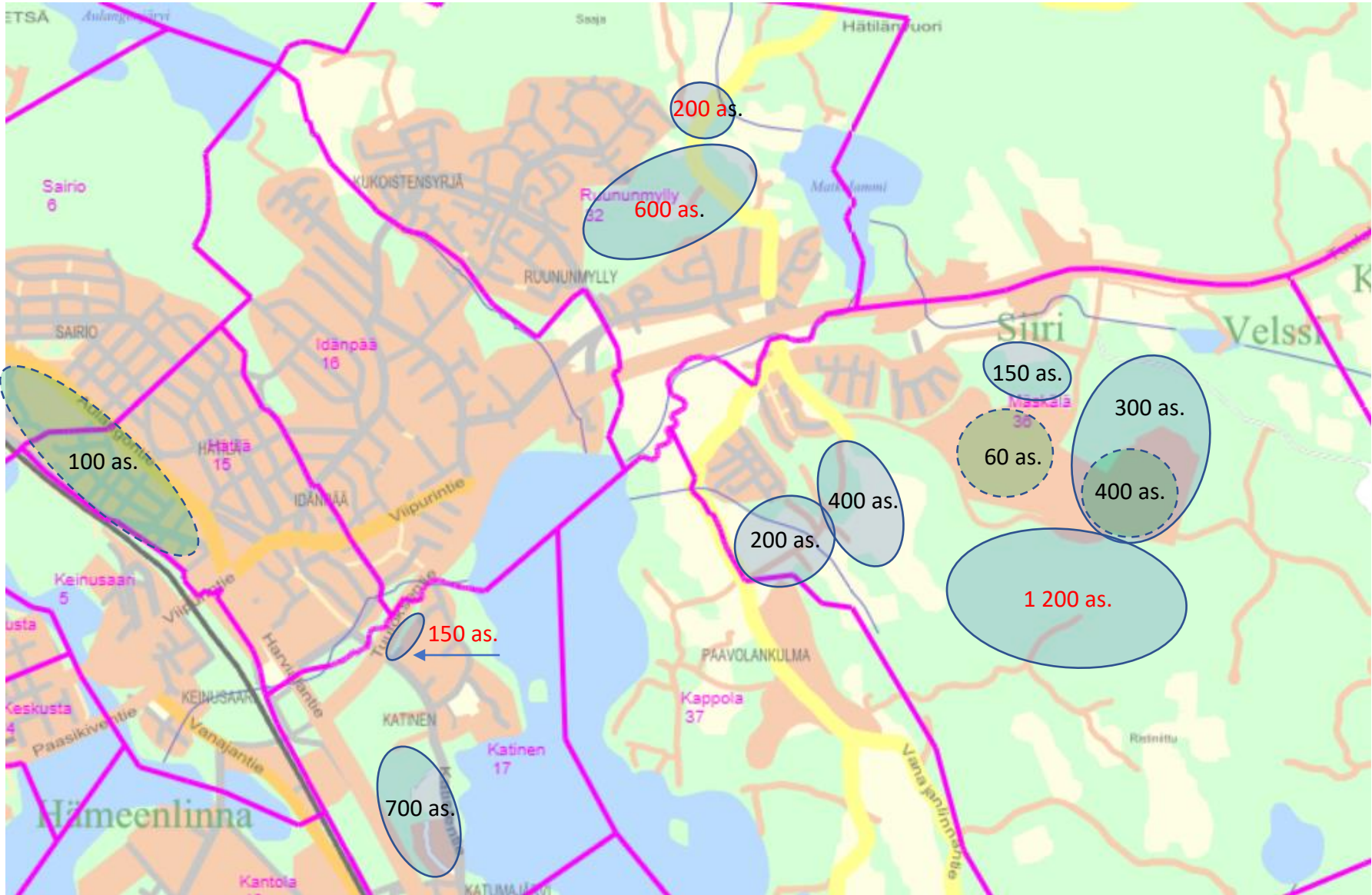
toteutus mahdollinen
ennen v. 2035

xxxx as.
- Asuinaluevaraus,
yleiskaava

toteutus v. 2035 jälkeen

xxxx as.
- Asumisen reservialue,
yleiskaava

toteutus v. 2035 jälkeen



KANTAKAUPUNGIN ITÄOSA, II:



Täydennysrakentaminen,
kaavoitettu



Asuinaluevaraus,
yleiskaava

toteutus mahdollinen
ennen v. 2035

xxxx as.

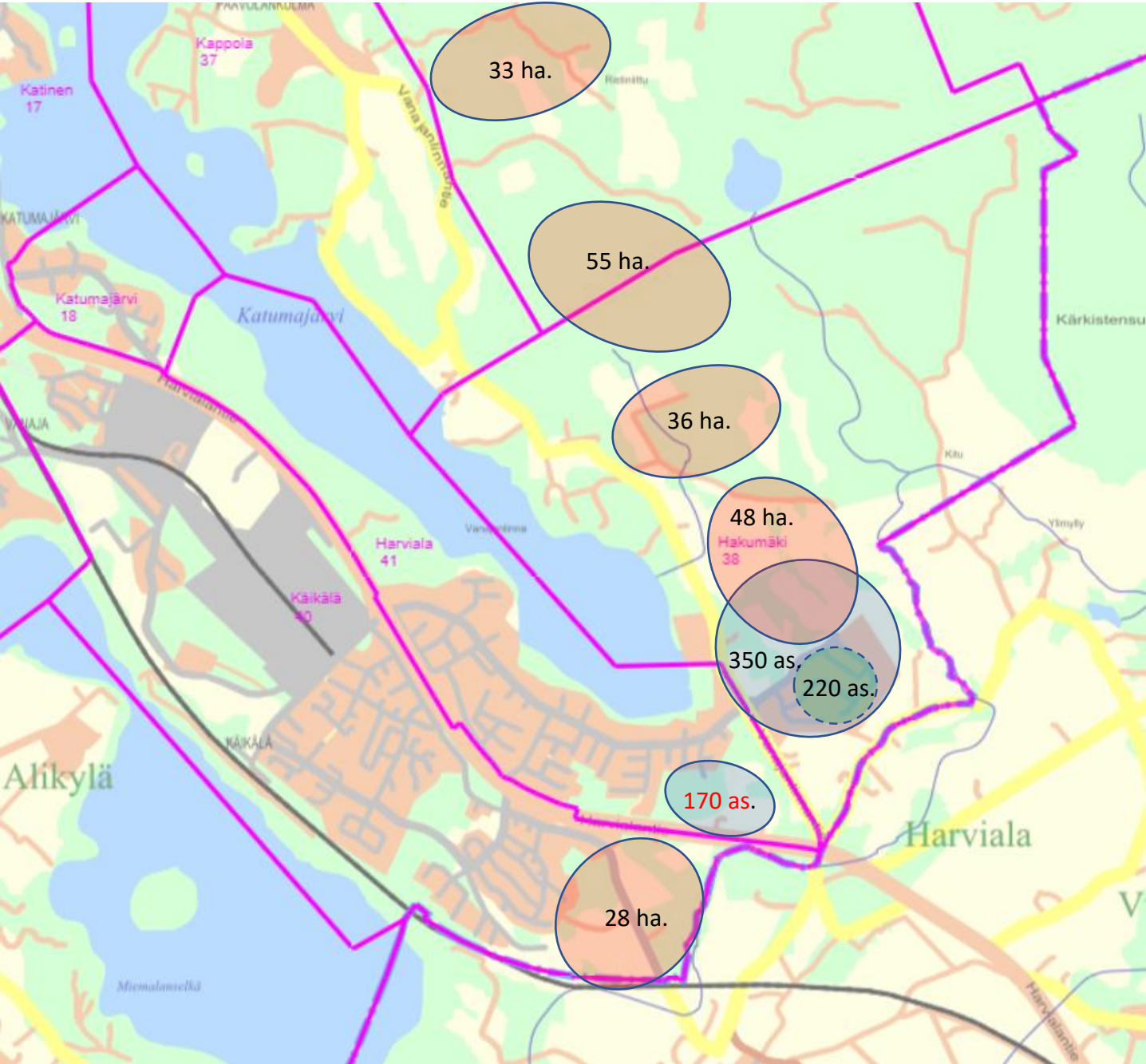
toteutus v. 2035 jälkeen

xxxx as.



Asumisen reservialue,
yleiskaava

toteutus v. 2035 jälkeen



	ASUKKAAT UUSILLE TONTEILLE		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2030 jälkeen	2035 jälkeen
ITÄ	Mettola			200			400				
	Siiri 1				50	50	50				
	Siiri 2						60				
	Siiri 3							200	200		
	Ruununmylly										600
	Siiri4										1200
	Kartanonranta					250			200	300	
	Asemantausta täydennysrakentaminen			25	25	25	25				
	Äikäälä				50		50			100	350
	Käikäälä										170
YHT.	lapset	1.3*asunnot		225 (97)	125 (54)	325 (140)	585 (253)	200 (86)	400 (173)	400	2320

RENKO:



Toteutettavissa olevat
tontit /alueet



Puuttuu kunnallistekniikka



Ei kannata toteuttaa



IITTALA:



Rakennettavia tontteja

xxxx as.



Asemakaavoitus vireillä

xxxx as.



Kaavoitetaan uudelleen

xx ha.



Kunnallistekniikka puuttuu

xx tonttia.



Asuinaluevaraus, Iittalan
kaavarunko



LAMMI:



Rakennettavia tontteja

x AO + x AR tonttia



n. x AO + x AR, kaavoitetaan uudelleen



Asumisen alue, Lammin yleiskaava



TUULOS:



Rakennettavia tontteja

150 as.



Osittain puuttuva
kunnallistekniikka

350 as.



HAUHO, KIRKONKYLÄ:



Rakennettavia tontteja

xxxx as.



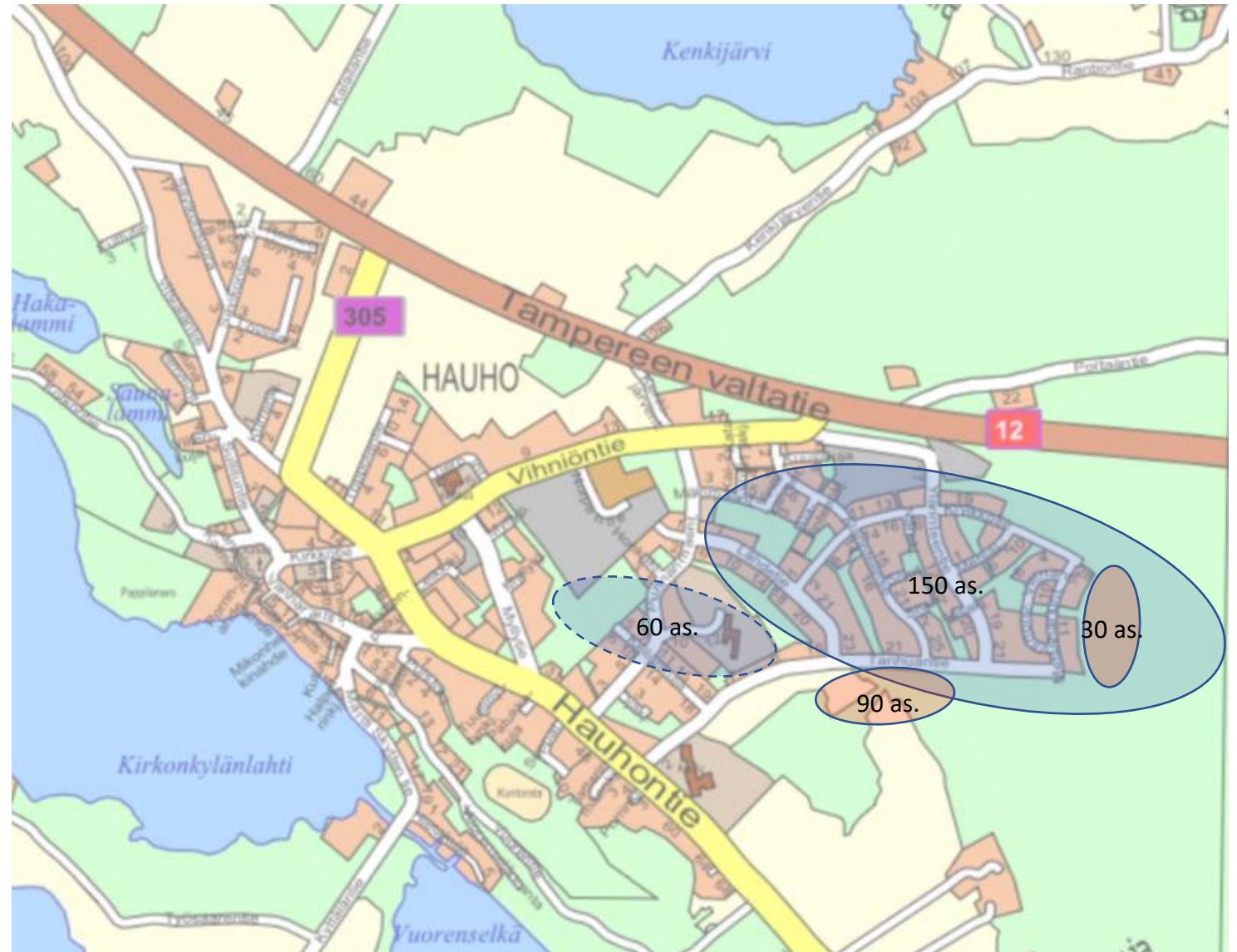
Asemakaavoitus vireillä

xxxx as.



Kunnallistekniikka puuttuu

xxxx as.



HAUHO, ETELÄINEN JA ALVETTULA:



Asemakaavoitettu, alueella ei kunnallistekniikkaa

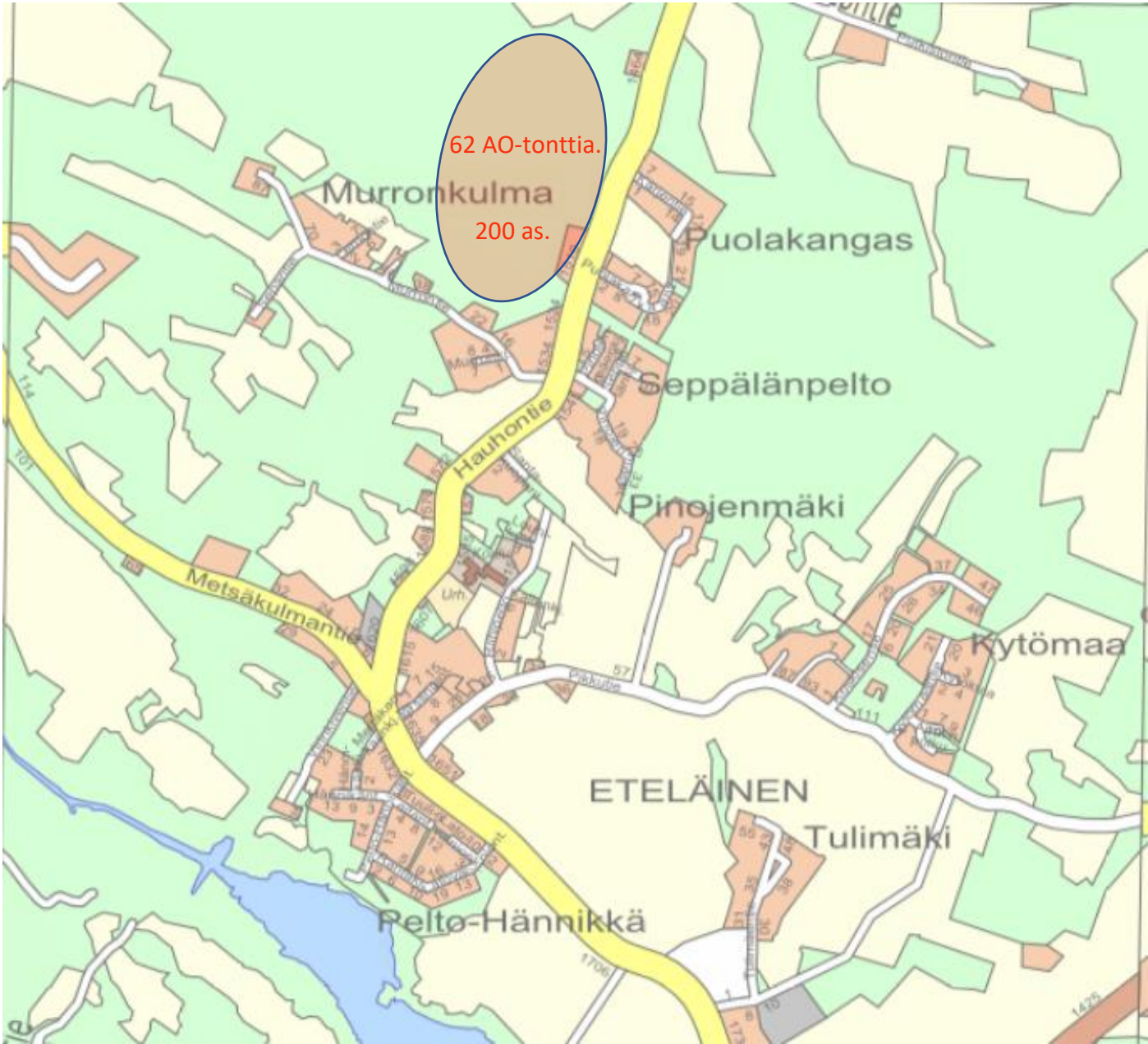


Rakennettavia tontteja

Alvettula:



Eteläinen:



	ASUKKAAT UUSILLE TONTEILLE	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2030 jälkeen
Renko			10		10		5		20
Iittala			25		25			25	
Lammi				25			25		25
Hauho					10		10		40
Tuulos			5		5		5		15

Kiinteistöt ja niiden kuntoluokat

Kiinteistöt ja niiden kuntoluokat

- Kiinteistöselvityksen kuntoluokka perustuu **huoltokirjajärjestelmän käyttöönottoa** varten laadittuihin PTS-tietoihin (pitkän tähtäimen suunnitelma). Kyseiset PTS-tiedot on saatu arvioimalla rakennusten ja järjestelmien **teoreettisia teknisiä käyttöikiä**, eikä niiden laatimisessa ole tehty tarkempia kohdekäyntejä tai tutkimuksia.
- 5 : uusi ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden aikana
- 4: hyvä, kevyt huoltokorjaus 6-10 vuoden aikana
- 3: tyydyttävä, kevyt huoltokorjaus 1-5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6-10 vuoden kuluessa
- 2: välttävä, peruskorjaus 1-5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6-10 vuoden kuluessa
- 1: heikko, uusitaan 1-5 vuoden kuluessa

KUNTOLUOKKIEN 1 ja 2 KIINTEISTÖT

2: välttävä, peruskorjaus 1-5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6-10 vuoden kuluessa

1: heikko, uusitaan 1-5 vuoden kuluessa

• Lyseon koulu	
• Lyseon korttelin lisärakennus	1
• Kirkonkulman koulu,	
• asuin rak.	1
• Tarvasmäen yksikkö	2
• Solvikin päiväkoti	1
• Skeittihalli	1
• Hakkalan koulu,	
• Pasaapeli rakennus	2
• Konnarin koulu,	
• Koulurakennus	2
• Liikuntasalirakennus	3
• Ortelan koulu	
• Ruokalarakennus	2
• Puukoulu	2

• Idänpään päiväkoti	2
• Taidemuseo	
• Hirsirakennus	2
• Pinellan huvila	2
• Verkatehtaan Radiotalon tilat	3
• Museovarasto Kokeva	3
• Linja-autoaseman kulttuuritila	2
• Nuorisotalo Hukari Iittala	2
• Ahveniston maauimala	2

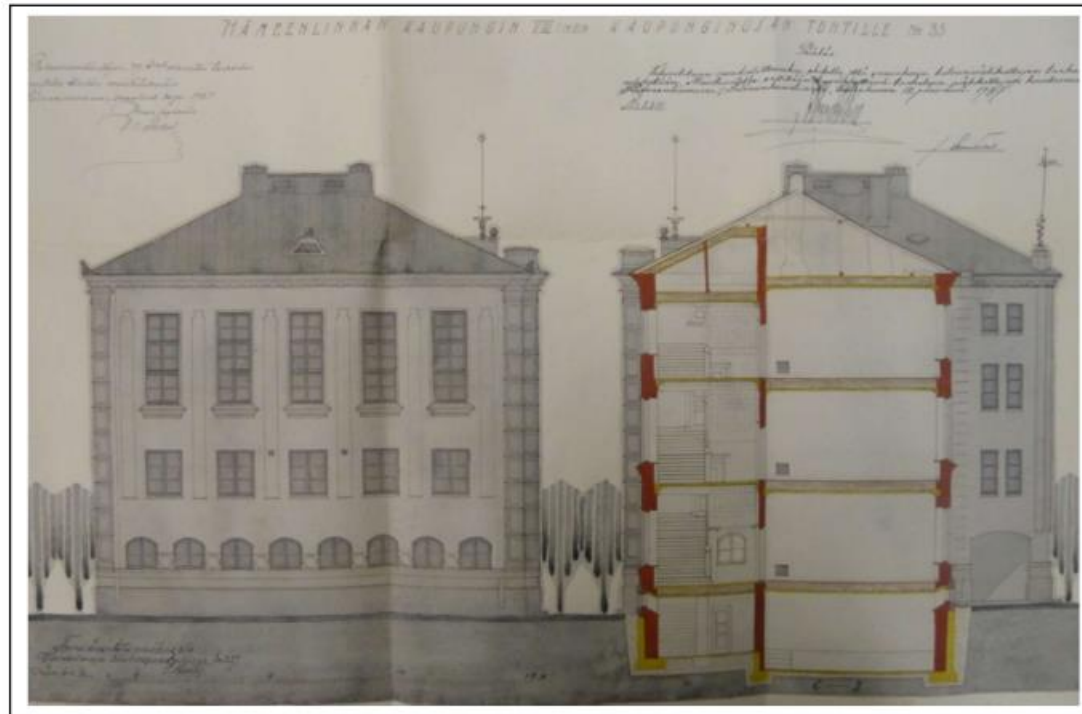
2: välttävä, peruskorjaus 1-5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6-10 vuoden kuluessa

1: heikko, uusitaan 1-5 vuoden kuluessa

KUNTOLUOKAN 3 KIINTEISTÖT

3: tyydyttävä, kevyt huoltokorjaus 1–5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6–10 vuoden kuluessa

• Alvettulan koulu	3	• Hattelmalan päiväkoti	3
• Alvettulan päiväkoti	3	• Hauhon päiväkoti	
• Eteläisten koulu		• Myllytupa	3
• Vanha koulurakennus	3	• Hirsimäen päiväkoti	3
• Jukolan koulu	3	• Kaivokadun päiväkoti	
• Luolajan koulu		• Kotiniitty (Saaristen koulun tontilla)	3
• Kivikoulu	3	• Kotikolo (Saaristen koulun tontilla)	3
• Puukoulu	3	• Kanta-Voutila	2
• Miemalan koulu	3	• Kutalan päiväkoti	
• Ruununmyllyn koulu		• Alatalo	3
• Puukoulu	3	• Tuuloksen päiväkoti	3
• Saaristen koulu	3	• Hauhon kirjasto	3
• Tuuloksen koulu		• Lammin kirjasto	3
• Monitoimihalli	3	• Rengon kirjasto	3
• Palanderin talo	3	• Tuuloksen kirjasto	3



HÄMEENLINNAN KOULUT

INVENTOINTITIEDOT

JARI METTÄLÄ

Kouluinventointi

- Hämeenlinnan kouluja koskevan kouluinventoinnin tarkoitus on selvittää yleispiirteisesti koulurakennusten arvoja rakennetun **kulttuuriympäristön** näkökulmasta.
- Arvioidaan rakennusten ominaispiirteitä ja niiden ympäristöä **täydennysrakentamisen** kannalta.
- Tarkastelun kohteena on **26 koulua** ja sen lisäksi kiinteistöllä olevat muut rakennukset ympäristöineen.
- Mukana ovat koulurakennukset, jotka ovat tämän selvityksen aikana olleet jo poissa koulukäytöstä ja, joita uhkaa purkaminen tai ne on purettu selvityksen laatimisen aikana.
- Muita koululaitoksia, kuten ammatillisia oppilaitoksia, ei ole myöskään käsitelty tässä selvityksessä.

1-kuntoluokka



- Lyseo: Erillinen 60-luvun lisärakennus on ilmeeltään arkinen 60-luvun tuote. Rakennus on Rauhankadun puolella varsin muurimainen ja piirteiltään monotoninen. Sen 80-luvun lopun laajennuksessa on piirteitä oman ajankohtansa suunnittelusta, mm ikkuna-aukot, torniaihe ja erkkeriratkaisu. 60-luvun lisärakennus laajennuksineen on todettu huonokuntoisiksi. **Todennäköisesti molemmat osat puretaan ja tilalle rakennetaan uudisrakennus, jossa on liikuntasali oheistoimintoineen**

Koulut 2 ja 3 kuntoluokissa

- **Ortelan koulu:** Uusinta rakennusta lukuun ottamatta kivi- ja puurakennukset ovat julkisivuremontin tarpeessa. Kyseiset rakennukset ovat säilyttäneet alkuperäiset piirteensä ja tämä tulisi huomioida rakennusten kunnostusten yhteydessä. 1930-luvulla rakennetussa koulurakennuksessa on poistumistietikkaat sijoitettu häiritsevästi poikittain keskelle pääjulkisivua. Sivu 23 / 118 Myös tämä rakennus on julkisivuremontin tarpeessa. **Vanha rakennuskanta on säilyttämisen arvoinen kokonaisuus**
- Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 3 500 k-m². Tontille on mahdollista sijoittaa ympäristöön sopivaa lisärakentamista, mikäli esimerkiksi ei tarvita luoteispuolella olevaa kenttää. **Tulevaisuudessa kiinteistön käyttötarkoitus ja mahdollinen lisärakentaminen voisi olla lähialuetta täydentävää asuntorakentamista.**



Koulut 3. kuntoluokassa



- **Ruununmyllyn Puukoulun** katto ja ainakin osa ikkunoista on uusittu. Mahdollisesti toinen pääty on myöhemmin rakennettu, jolloin rakennuksen muodosta on tullut symmetrinen. Ikkunatyypit eivät vastaa suunnitteluajankohtansa malleja, vaan ne ovat 50-luvun tyylin mukaisia. **Ylipäättään rakennus ei ole piirteiltään 1900-alun puurakennus, jolloin kansallisromanttiset yksityiskohdat olivat tyypillisiä rakennuksissa.**
- **Luolajan koulu** poikkeaa muista Hämeenlinnan 50-luvun kouluista siinä, että asuinrakennus on rakennettu koulun päätyyn kiinni. Koulu- ja asuinrakennus ovat hyvin säilyttäneet alkuperäisen asunsa. Rakennuskompleksi on kaikin puolin edustava esimerkki 50-luvun rakentamisesta. Koulun ja asuinrakennuksen pääsisäänkäynnit ovat rakennuksen näyttävimpiä yksityiskohtia. Myös kevyen oloiset asuinrakennuksen funkkis-tyyliset ulokkeelliset parvekkeet ovat edustavan näköiset. Etujulkisivu kokonaisuudessaan on hienoa 50-luvun tyyliä. Rakennuksen taakse jäävä siipiosa on vaatimattomampi. Häiritseviä tekijöitä ovat runsas vaalean harmaan pellin käyttö (pääsisäänkäynnissä on punaruskea) ja koulun päätyy tehty katos, joka pursuaa yli talon molemmista reunoista. Asuinrakennuksen osalta sen 2. kerroksen huoneisto (3h + k +rt) on muutettu vuonna 1997 koulutiloiksi. Muutos ei ole vaikuttanut julkisivuihin, jotka ovat säilyneet yksinkertaisina ja selväpiirteisinä. Puukoulu on nykyisin tyyllisesti suhteellisen arkipäiväinen rakennus, jota on muutettu runsaasti 50-luvulla. Se on osa Luolajan koulun historiaa ja lähestyy iältään 100 vuotta. **Luolajan koulu ympäristöineen on säilyttämisen arvoinen.**
- Täydennysrakentaminen on mahdollista laatimalla alueelle asemakaava, sillä nykyinen rakennusoikeus on käytetty





- **Miemalan koulu:** Rakennuksen takajulkisivu on poikkeava verrattuna muihin Hämeenlinnan 50-luvun kouluihin. Sen vaihteleva ikkuna-aukotus, joka muodostuu erikokoisista ja vaihtelevan muotoisista ikkunoista, tuo elävyyttä julkisivuun. Matalan osan julkisivussa on rappauksella kehystetty ikkuna, joita on 50-luvulla toteutettu myös pientaloissa. Kapearunkoiset rakennuksen osat, porraskäytävätilat, isoine ikkunoineen korostavat rakennuksen vertikaalisuutta. Koulu on hienosti säilyttänyt alkuperäisen asunsa. Miemalan koulussa on näkyvissä arkkitehtien T. Salon ja G. Jägerroosin suunnitelman alkuperäinen takajulkisivu, joka Kirkonkulman koulusta puuttuu laajennuksen vuoksi. Asuinrakennuksen julkisivut ovat alkuperäisessä kunnossa. Rakennus on vastaavanlainen kuin Kirkonkulman asuinrakennus. Koulu ja asuinrakennus ympäristöineen ovat säilyttäneet hyvin 50-luvun ilmeen. **Koulu edustaa Hämeenlinnan 50-luvun kouluarkkitehtuurin kärkipäätä**
- Tontilla on rakennusoikeutta jäljellä yli 1 500 k-m², jonka käyttäminen kokonaan on hankalaa.
- **Jukolan koulu** kuvastaa hyvin 80-luvun suunnittelutavoitteita. Koulun ruskeat sävyt, tiili julkisivumateriaalina ja aumakatto olivat suosiossa erityisesti 80-luvun alkupuolella. Syvärunkoinen rakennus on sisennyksillä ja katoksilla jaettu pienempiin osiin. **Hämeenlinnassa ei ole vastaavia 80-luvun koulurakennuksia, joten koulu kuuluu säilytettävien rakennusten listalle.**
- Jäljellä olevan rakennusoikeuden käyttö vaatisi useampaan kerrokseen rakentamista.





- **Alvettulan koulu:** Rakennus on säilyttänyt kohtuullisen hyvin vuoden 1926 klassismia edustavan ilmeensä. Rakennuksen epäsymmetriset osat viittaavat 20-lukua vanhempaan aikaan. Sisätiloja on muutettu runsaasti ja siellä ei ole säilyttämisen arvoisia tiloja tai muuta säilyttämisen arvoista kiinteää sisustusta. Hirsinen talousrakennus on myös piirteiltään lähellä alkuperäistä. **Molemmat rakennukset ovat myös alueen maiseman kannalta säilytettäviä.**
- Tontin rakennusoikeus on käytetty
- **Eteläisten koulu:** Suurin osa rakennuskannasta on melko uutta, lukuun ottamatta **50-luvun rapattua kansakoulua, jota voi pitää säilyttämisen arvoisena.** Rakennuksen julkisivuissa on säilynyt 50-luvulle tyypilliset piirteet. Rakennus on nykyisellään hyvässä kunnossa. Uudemmissa kivistä koulussa ja päiväkodissa ei ole mitään erityistä, vaan ne edustavat hyvin arkista koulu- ja päiväkotiarkkitehtuuria.
- Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta yli 3 000 k-m². Osa siitä on tarvittaessa käytettävissä nykyisen tontin alueella, esim. Hauhontien varressa.





- **Konnarin koulu:** Alkuperäinen 50-luvun koulurakennus on pilattu 80 – luvun lopun remontin yhteydessä. Koulun uusitut julkisivut osittain matkivat 50-luvun tyyliä, mutta niissä on paljon vieraita elementtejä 80-lopulla vallinneesta postmodernismista. 90-luvulla rakennettu urheiluhalli ja uusi päiväkotikoti puristavat vanhan koulun ahtaalle. Nämä uudisrakennukset eivät huomioi koulurakennusta, vaan ovat täysin irrallisia suhteessa kouluun. 50- ja 80-luvun lopun kouluosilla **ei ole niiden säilyttämistä vaativia arvoja.**
- Tontti on iso, lähes neljä hehtaaria. Tontille on mahdollista sijoittaa tarvittaessa lisärakentamista maaston korkeuserot huomioiden. Tuu

”Tärkeintä rakennusten säilymisen kannalta onkin, että
ne ovat käytössä riippumatta käyttötarkoituksesta.
Tämä näkökanta on huomioitava, kun arvioidaan mitä
muutoksia voi ja kannattaa suunnitella vanhaan
koulurakennukseen. ”

Asemakaavalla suojeltu:

Saaristen koulu (puurakennukset)

Eteläisten 50-luvun koulun osa (kevyt suojelumerkintä)

Koulut, joihin kiinnitettävä huomiota rakennusperintöön kuuluvien arvojen perusteella (peruskorjaus, muutostyöt, purkutyöt ja asemakaavamuutos):

Ortelan koulun rakennukset lukuun ottamatta teknisen työn rakennusta

Luolajan koulu

Miemalan koulu

Jukolan koulu

Alvettulan koulu

Kiitos !



HÄMEENLINNAN
KAUPUNKI

