

Koulut

Taustatietoa

Täydennysrakentamisen
mahdollisuuksia



HÄMEENLINNAN
KAUPUNKI

Luolajan koulu

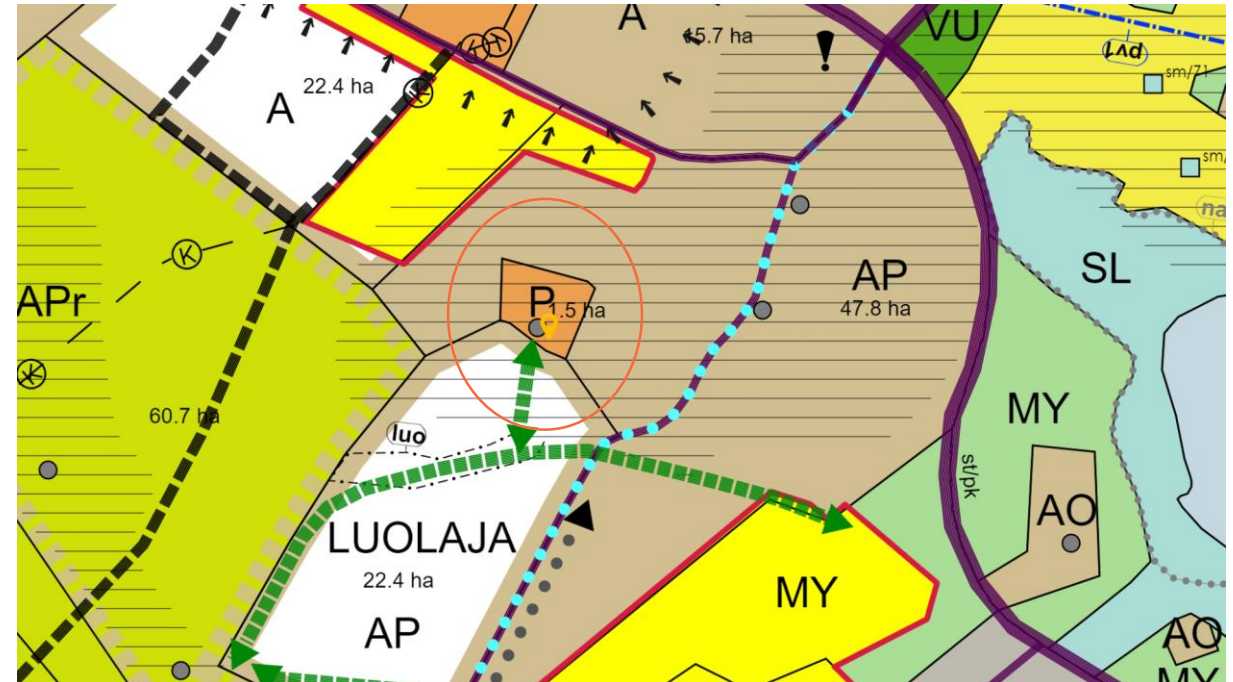


Luolajan koulu, Vesitie 14

- Kiinteistötunnus: 109-416-1-9
- Tontin pinta-ala: kiinteistö 1:9, 10 000 m²
- Rakennusoikeus: n. 1000 (e=0,1)
- Rakennusten käytetty rakennusoikeus: kivioulu (sis. asuinrakennuksen) 1 647 k-m² ja puououlu valm. 1924 (peruskorjaus 1957): 307 k-m². yht 1 954 k-m²
- Käyttämätön rakennusoikeus: Rakennusoikeus on ylitetty.
- Koulurakennus ja tontilla oleva asuinrakennus ovat valmistuneet vuonna 1951 ja vanha puououlu 1924.
- Luolajan koulu on rakennettua kulttuuriympäristöä koskeva inventointikohde:
 - Rakennettu Häme – Maakunnallisesti arvokas rakennusperintö (2003). Maakunnallisesti arvokas rakennettu ympäristö tai rakennus, kohde 87.
 - Kyliä ja kortteleita: Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvitys, 2003. kohde 185.

Yleiskaava 2035

- **P= palvelujen ja hallinnon alue** – julkisten ja yksityisten palveluiden ja hallinnon alue
- Alueelle ei saa sijoittaa kaupan suuryksikköä
- Koulu sijoittuu arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön
 - Suunnittelun lähtökohdaksi on otettava kulttuurihistoriallisesti merkittävä ympäristö, jonka arvot säilytetään
 - Suojelu ratkaistaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä – sitten kun kaavaa tehdään
- Erillismerkintänä suojeltava rakennus tai rakennusryhmä



Asemakaava

- Kiinteistöllä ei ole asemakaavaa, mutta se rajoittuu asemakaavan mukaiseen puistoalueeseen



Täydennysrakentaminen

- Rakennukset sijoittuvat noin hehtaarin kokoiselle tontille
- Alueella on avaraa tilaa
- Täydennysrakentaminen on mahdollista laatimalla alueelle uusi asemakaava
- Laajennus voisi tulla kyseeseen puurakennuksen pohjoispuolelle, tontin itäreunalle tai 50-luvun rakennuksen länsireunalle kentän eteläpuolelle

Miemalan koulu

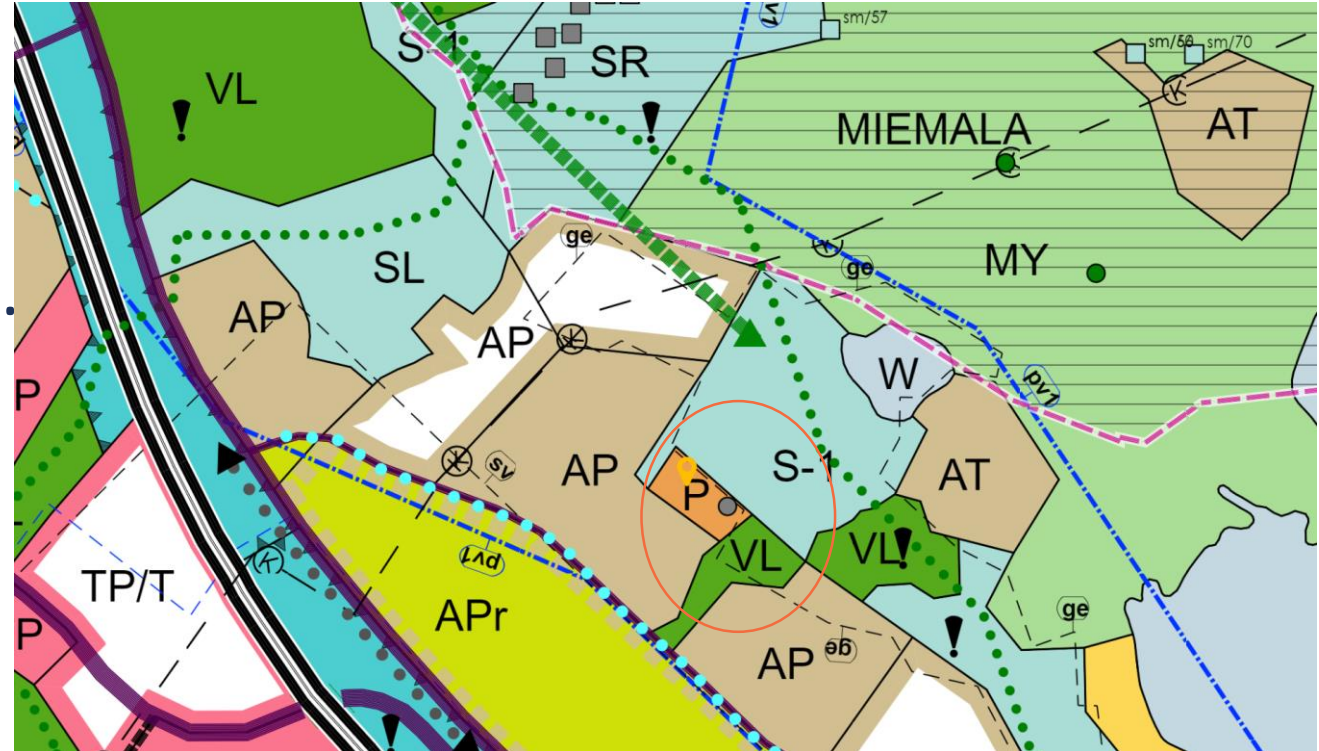


Miemalan koulu, Alikyläntie 10 B

- Kiinteistötunnus: 109-21-4-1
- Tontin pinta-ala: 10 824 m²
- Rakennusoikeus: n. 4 330 k-m² (e=0,4)
- Rakennusten käytetty rakennusoikeus: Koulurakennus: 2 124 k-m²
+asuinrakennus 550= 2 674 k-m²
- Käyttämätön rakennusoikeus: n. 1 656 k-m²
- Koulu- ja asuinrakennukset ovat valmistuneet vuonna 1954.
- Miemalan koulu on rakennettua kulttuuriympäristöä koskeva inventointikohde:
 - Rakennettu Häme – Maakunnallisesti arvokas rakennusperintö (2003). Sivu 50 / 118
Maakunnallisesti arvokas rakennettu ympäristö tai rakennus, kohde 114.
 - Kyliä ja kortteleita: Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvitys, 2003. kohde 174.

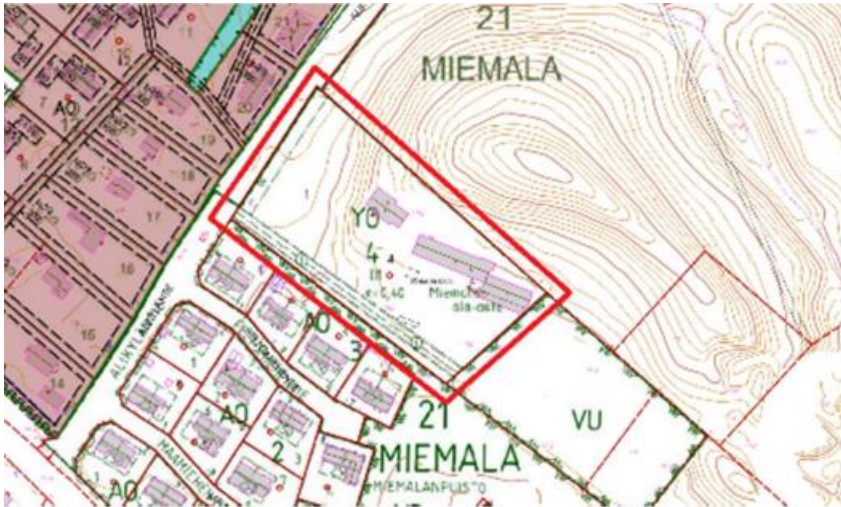
Yleiskaava 2035

- **P = Palveluiden ja hallinnon alue.** Merkintä osoittaa julkisten ja yksityisten palveluiden ja hallinnon alueita.
- Alueelle ei saa sijoittaa kaupan suuryksikköä
- Erillismerkintänä suojeltava rakennus tai rakennusryhmä



Asemakaava

- YO = Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue



Täydennysrakentaminen

- Tontilla on rakennusoikeutta jäljellä yli 1500 k-m²
- Rakennusoikeuden käyttäminen kokonaan on hankalaa, koska tontti on varsin kapea ja sen länsiosa on rinnettä
- Pienehkö lisärakentaminen on mahdollista nykyisten tontin rajojen sisällä joko tontin länsireunalle tai eteläosaan

Alvettulan koulu

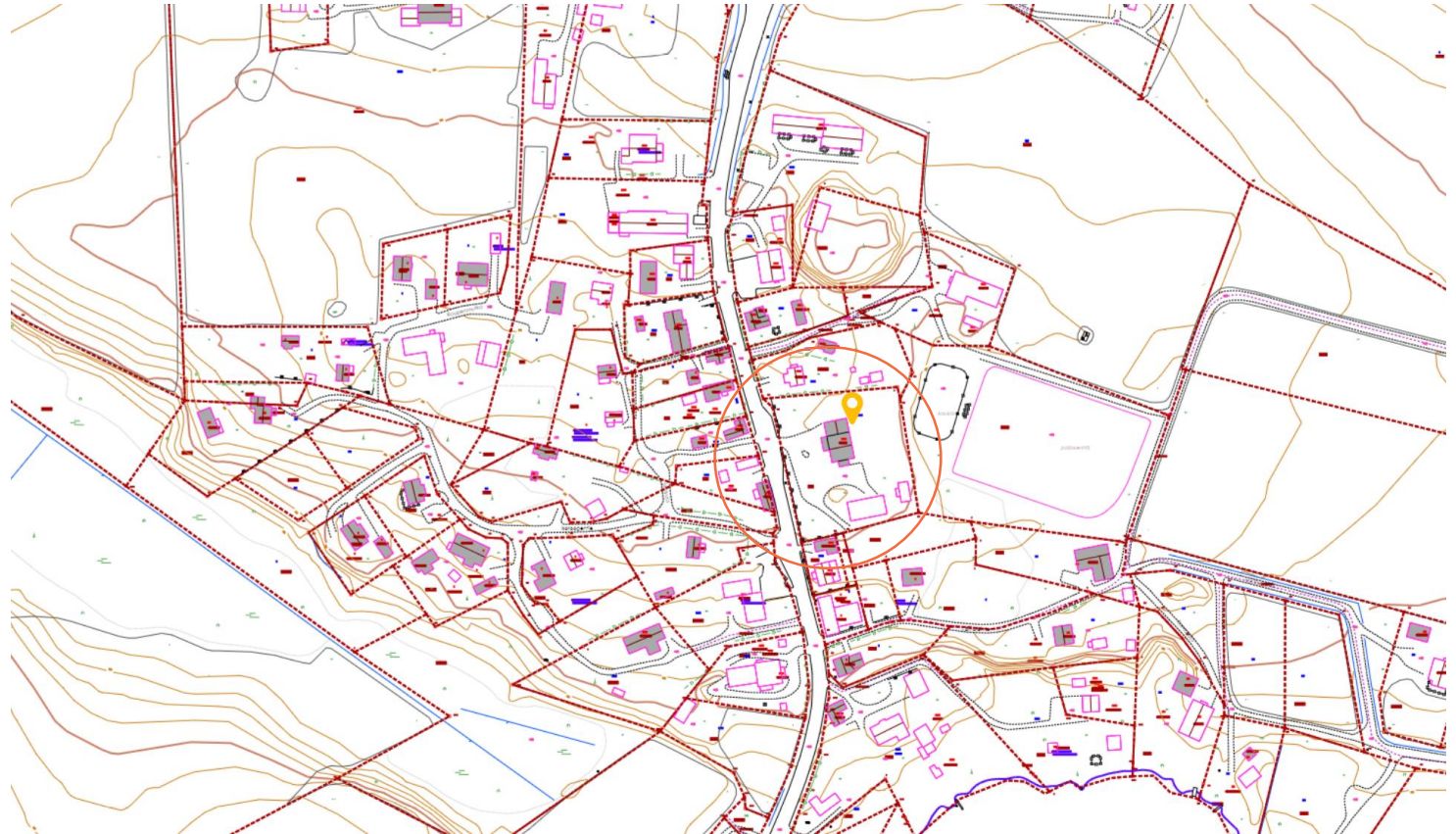


Alvettulan koulu, Alvettulantie 183

- Kiinteistötunnus: 109-435-4-1
- Tontin pinta-ala: 4 615 m²
- Rakennusoikeus: 461 k-m² (e=0,1)
- Rakennusten käytetty rakennusoikeus: Koulu 325 k-m², talousrakennus 185 k-m² yht. 510 k-m²
- Käyttämätön rakennusoikeus: ylitetty n. 50 k-m²
- Koulurakennus on valmistunut 1887, merkittävä laajennus ja muutos sekä talousrakennus 1926.
- Alvettulan koulu on rakennettua kulttuuriympäristöä koskeva inventointikohde:
 - Rakennettu Häme – Maakunnallisesti arvokas rakennusperintö (2003).
Maakunnallisesti arvokas rakennettu ympäristö tai rakennus, kohde 33 (Hauho)

Kaavat

- Osayleiskaava 21.6.1999
 - Y/S = yleisen rakennuksen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään
- Asemakaava
 - Ei asemakaavaa
- Ote kantakartasta



Täydennysrakentaminen

- Tontin rakennusoikeus on käytetty
- Kiinteistön alueelle olisi muutoin mahdollista sijoittaa pienimuotoista rakentamista, jossa nykyisen koulurakennuksen keskeinen asema säilyisi
- Tarvitsee kaavallisen tarkastelun, jonka jälkeen mahdollista asuminen

Ortelan koulu

Kooste taustatiedoista ja täydennysrakentamisen
mahdollisuuksista

Camilla Heiskanen 2023

1.4 km keskustorille



Sisältö

Johtopäätökset tähän asti
Maakuntakaava
Osayleiskaava
Lähiympäristö ja tunnelma
Melu, rakeisuus ja vehreys
Historialliset ilmakuvat
Kiinteistön tiedot
Rakennusten kuntoselvitykset
Rakennusten muuttaminen asunnoiksi



Johtopäätökset tähän asti

Mikäli tontteja on kaksi, jako tapahtuu koulurakennusten läheltä. Sijainti tarkalle rajalle asettuu noin 15m leveälle alueelle, joka on pientä nousua kentältä koulun suuntaan. Suikaleen käyttö pihan toiminnallisuuden lisäämiseksi ei ole ainakaan itsestään selvää. Koulurakennusten ja kentän välinen alue on ennemminkin niiden välinen suojaava viheralue.

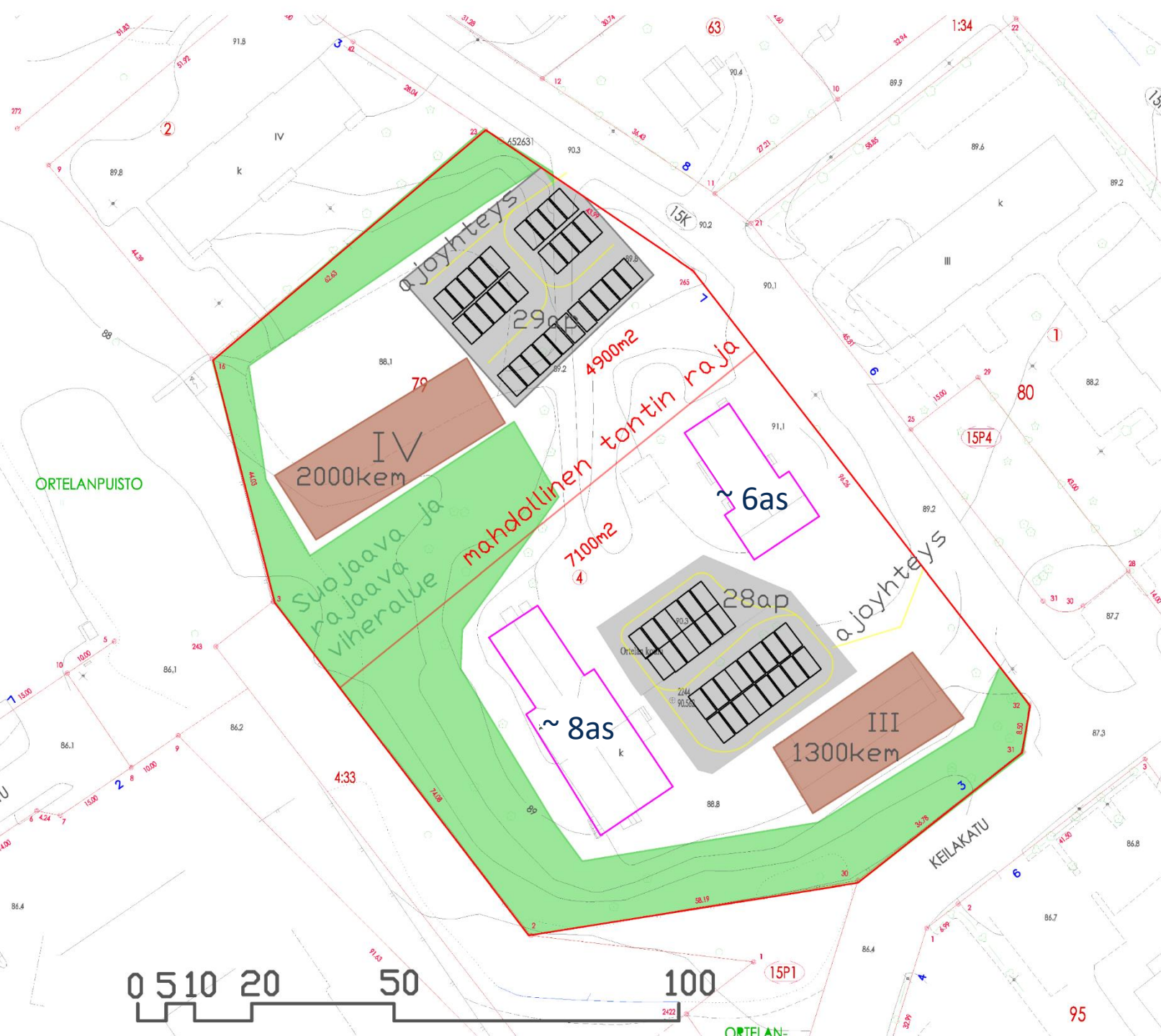
Toisaalta jos tonttia ei jaeta kahtia, kaavassa voitaisiin määrätä rakentamisen järjestys, jossa vanhat rakennukset tulisi korjata ja muuttaa asunnoiksi tai muuhun käyttöön ennen täydennysrakentamista.

Kentän paikalle voi rakentaa. Arvioisin, että siihen sopisi noin neljäkerroksinen, alle 2000kem kerrostalo.

Kannattaako koulutontille rakentaa täydentämistä? Sitä varten tulisi nykyinen teknisen työn rakennus purkaa. Tilalle voisi tulla esimerkiksi kolmekerroksinen, ympäröivien koulurakennusten henkeen sopiva asuinrakennus vaikkapa luhtitalo.

On mahdollista mitoittaa tarpeeksi autopaikkoja vaikka kumpikin täydennysrakennusvaihtoehto toteutettaisiin.

Tässä vaiheessa en vielä ehtinyt käymään kouluissa sisällä, joten suunnitelma koulurakennusten muuttamiseksi asunnoiksi jäi vielä vaiheeseen.



[illegible]

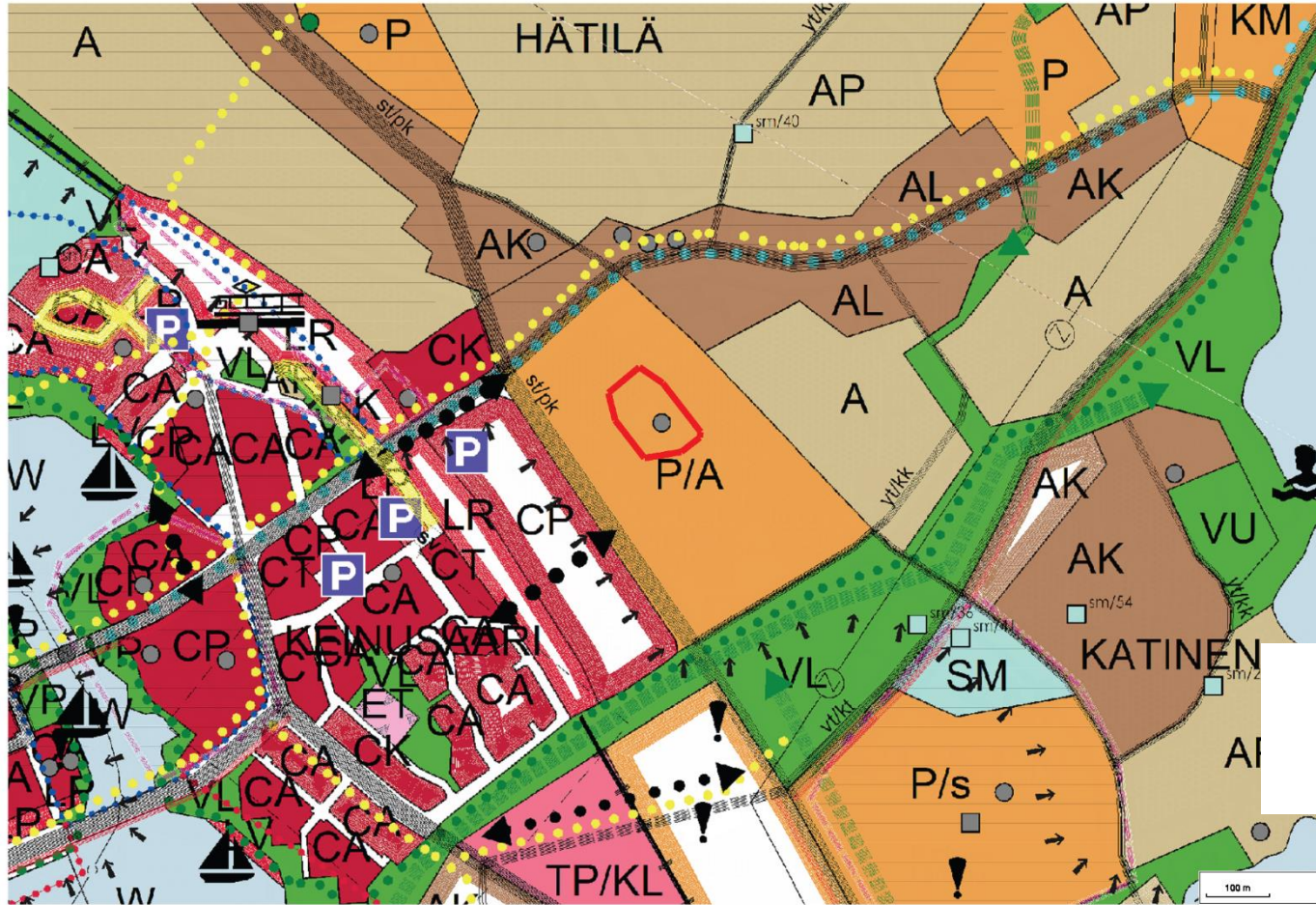
Taajamatoimintojen alueet

Taajamatoimintojen alue

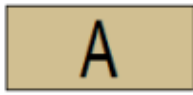
Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet liikenne- ja viheralueineen.

Suunnittelumääräys: Aluetta suunnitellaan asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saatavuutta 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.

Osayleiskaava



Suunnittelualueelle voi sijoittaa monenlaisia toimintoja, esimerkiksi asumista.

	Asuinalue. Asuntotyyppijakauma on tarkoitettu monipuoliseksi. Alueelle voidaan osoittaa myös asumiselle tarpeellisia yksityisiä tai julkisia palveluja, alueen sisäisiä liikenneyhteyksiä, pysäköintialueita, virkistysalueita ja yhdyskuntateknisen huollon alueita.
	Palvelujen ja hallinnon alue. Merkinnällä osoitetaan julkisten ja yksityisten palvelujen ja hallinnon alueita. Alueelle ei saa sijoittaa kaupan suuryksikköä.

Kantakaupungin yleiskaavassa 2035 erillismerkintänä koulu on suojeltava rakennus. Koulurakennuksessa ja muut alueella tehtävät toimenpiteet, korjaus- ja muutostyöt sekä täydennysrakentaminen, tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy.

Voimassa oleva asemakaava ja inventointi

Asemakaavassa tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO). Koulurakennukset eivät ole suojeltu asemakaavassa. Asemakaava on vuodelta 1988.



Ortelan koulu on rakennettua kulttuuriympäristöä koskeva inventointikohde:

Rakennettu Häme – Maakunnallisesti arvokas rakennusperintö (2003).

Maakunnallisesti arvokas rakennettu ympäristö tai rakennus, kohde 97.

Kylä ja kortteleita: Hämeenlinnan ja Hattulan rakennuskulttuuriselvitys, 2003.

kohde 151.



Nykytilanne

Ortelan koulun lähistöllä on muitakin palveluita, sekä asumista. Liikenneyhteydet ovat hyvät.

Vilkas liikenne, melu sekä kauppojen ja muiden isompien rakennusten mittakaava vaikuttavat lähiympäristön viihtyvyyteen.

Ortelan koulu sijaitsee eri toimintojen ja mittakaavojen välimaastossa. Suunnittelualueen vehreys suojaa sitä tehden paikasta melkein pä rauhallisen keitaan.

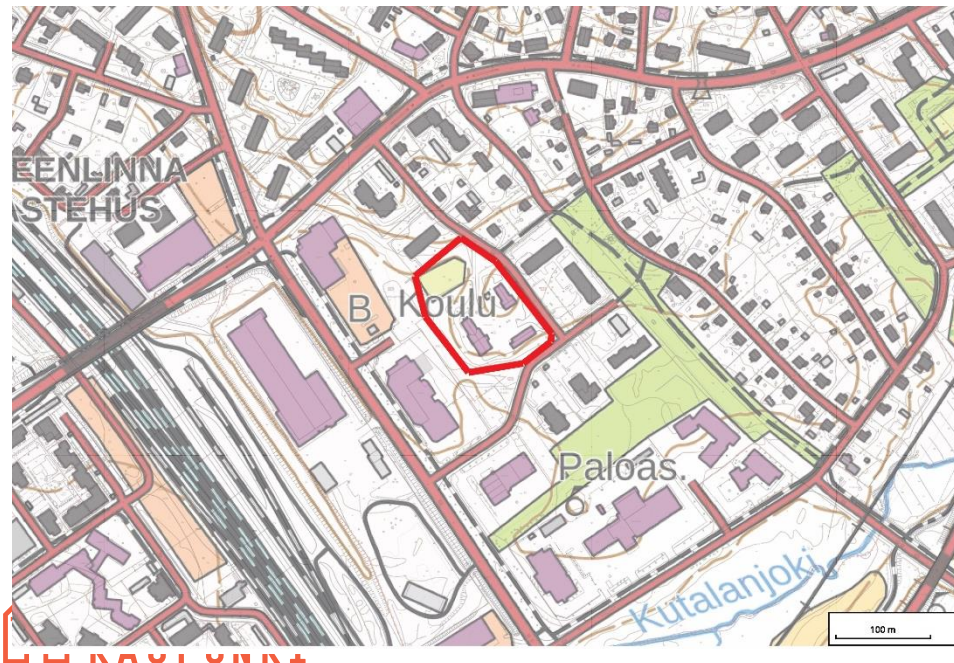
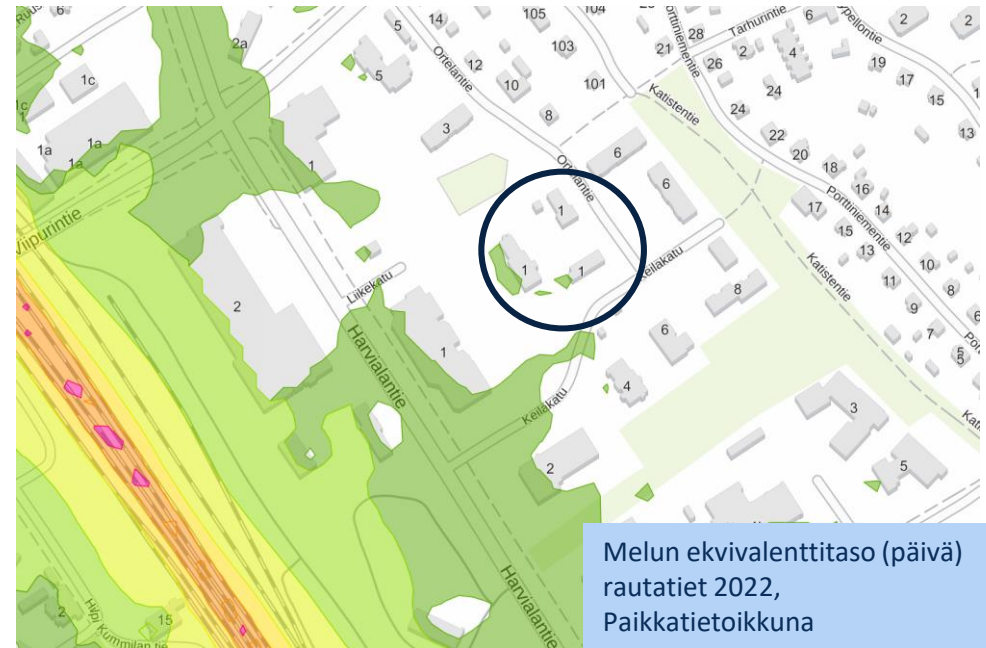


Lähiympäristö

Suunnittelualue sijaitsee palveluiden ja asumisen välimaastossa. Lähistöllä on niin pientalo- kuin kerrostaloasumista. Mahdollisen täydennysrakentamisen ei kannata olla paljoo massiivisempaa kuin ympäristönsä, joten olemassaolevan ympäristön hyödyntäminen suuntaviivoina voisi olla järkevää.

Ortelan koulun aluetta ympäröi suojaavaa ja tunnelmaa luovaa kasvillisuutta ja puustoa. Suunnittelualueelle voisi tehdä puuston kartoituksen, jotta voidaan suunnitella millaisia viheralueita voidaan säilyttää.

Ortelan koulun alueelle tulee rautatien melua. Sen rasitetta voi ehkäistä avaamalla tulevat asunnot myös pois päin rautatieasemasta. Huomionarvoista on myös arvio tulevaisuuden rautatiemelusta, joka on lähtökohtaisesti enemmän kuin nykyään.

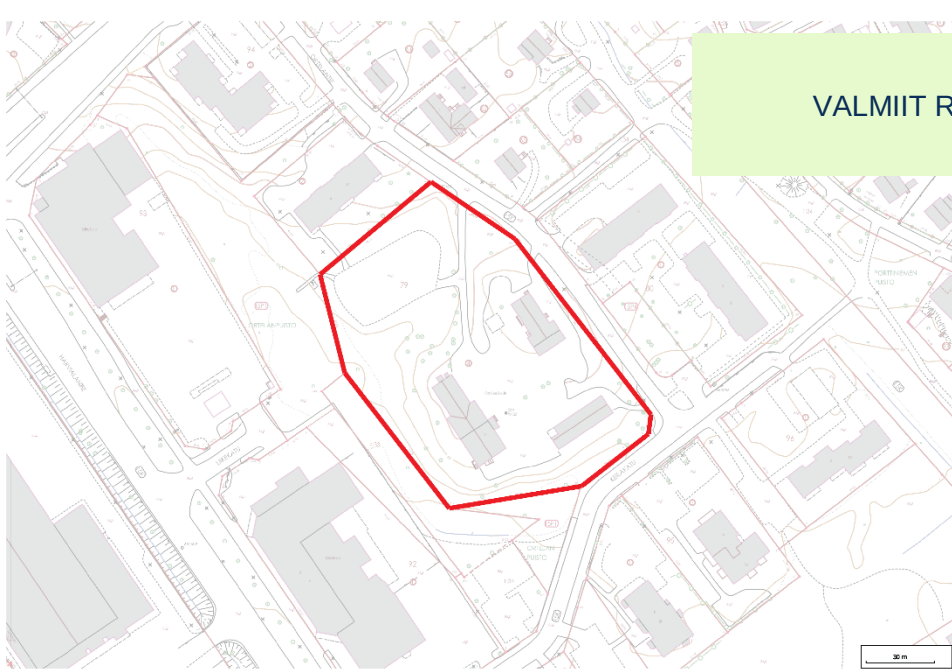




Ortelan koulun ilmakuvia

Koulurakennukset
ovat olleet alueen
ensimmäisiä
rakennuksia ja
nykyään osa jäljelle
jäänyttä
hirstoriallista
kerrostumaa.





VALMIIT RAKENNUKSET

Kiinteistön yleistiedot

Tunnus *	Rekisteriyksikkölaji	
109-15-79-4	13 Tontti	
Sijaintikunta	Sijaintikunta	
109	Hämeenlinna	
Olotila	Rekisteröintipäivä	
1 Voimassaoleva	24.4.1989	
Nimi		Pinta-ala (m ²)
Osoite		12071
Ortelantie 1		
Postitoimipaikka	HÄMEENLINNA	
13210		
Käyttöökeuksien lukumäärä	Rakennusten käyttöökeuksien lukumäärä	
0	0	

VALMIIT RAKENNUKSET JA MYÖNNETYT LUVAT YHTEENSÄ

Kerrosala / Vertailu (US250 mm) yhteensä 1303.0 1048.0

JÄLJELLÄ OLEVA RAKENNUSOIKEUS (=Kaavayksikön rakennusoikeus + Lisärakennusoikeus – Valmiit rakennukset ja Myönnetyt luvat yhteensä), k-m2 = 4828.4 + 0.0 - 1303.0 = 3525.4

Pysyvä rakennustunnus	Rakennustunnus	Kerrosala	Vertailu (US250 mm)	Käyttötarkoitus	Valmistunut	Luvat
100738093W	109-15-79-4-1	248	248	0820 Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset	01.08.1982	109000000022A 8203, 1090000000161B 8506
100738094X	109-15-79-4-2	800	800	0820 Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset	01.01.1949	
100738095Y	109-15-79-4-3	255	0	0820 Yleissivistävien oppilaitosten rakennukset	12.08.2004	109-2004-57

Ortelan koulu

Ortelantie 1, 13210 Hämeenlinna

Perustietoja:

Kiinteistötunnus: 10915-79-4

Tontin pinta-ala: 12 701 m2

Rakennusoikeus: 4 828 k-m2 (e=0,4)

Rakennusten käytetty rakennusoikeus:

Ortelantien varren rakennus 373 k-m2 + puukoulu ja kivinen lisärakennus 800 k-m2 + teknisen työn rakennus 248 k-m2= 1 421 k-m2

Käyttämätön rakennusoikeus: n. 3 400 k-m2

Rakennukset ovat valmistuneet: Ortelantie varren rakennus 1908, toinen puukoulu 1924, kivikoulu 1933 ja teknisen työn rakennus 2004.

Ortelan koulu, entinen Hätilän kansakoulu, aloitti toimintansa 1908. Koulun vanhin osa on tältä ajalta. Pihan toinen koulurakennus on tehty 1924 Hilpi Kummilan suunnitelmien mukaan. Vuonna 1933 arkkitehti Toivo Salervo suunnitteli vanhan koulurakennuksen kivisen lisäosan (Lähde: Kyliä ja kortteileita).

Tontin itäpuolelle valmistui uusi teknisen työn rakennus vuonna 2004. Sen on suunnitellut Arkkitehtuuri Oy Lehtinen & Miettunen. Koulussa on noin 130 oppilasta.

Rakennusten kuntotutkimukset

- Vesikaton kuntotutkimus ja kellaritilojen maanvasteisten seinä- ja alapohjarakenteiden kosteus- ja rakennetekninen kuntotutkimus. 2023
- Julksisivujen kuntotutkimus 2023

Tutkimusselostuksissa suositellaan joitain korjauksia tehtävän mahdollisimman pian, joitain parin vuoden sisään ja osa myöhemmin. Ottaen huomioon kaavoitus- ja rakentamisprosessin verkkauden, rakennuksia mahdollisesti pitäisi korjata jo ennen niiden muuttamista asunnoiksi.



Koulurakennusten muuttaminen asunnoiksi(?)

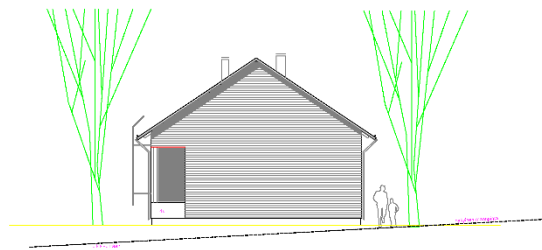
Asuntojen määrä, rakennusten arvo ja mahdollisuudet

Erityisesti kahden vanhemman koulurakennuksen historiallinen arvo, kauneus ja merkitys alueelle on selvä. Vastaavia yhtä vanhoja rakennuksia keskeisellä paikalla ei ole ihan joka paikassa. Tälle ei välttämättä ole suoraan esimerkiksi rahallista arvoa, mutta emme myöskään tule saamana samanlaisia mistään enempää. Säästäminen ja korjaaminen on siksi perusteltua, purkaminen ei.

Arvioin, että vanhoista koulurakennuksista voisi saada noin 6+8 asuntoa, mahdollisesti muutaman enemmänkin. Mikäli uusin koulurakennus säilytetään, sitä voisi käyttää varasto- ja yhteistilaksi. Tämä vaatisi kuitenkin tarkempaa tutkimista.

Kannattaako rakennukset muuttaa pelkästään asumiseen? Mikäli koulut muutetaan asunnoiksi, ne palvelevat lähinnä enää vain niitä jotka asuvat siellä. Rakennukset ovat koko olemassaolonsa ajan olleet osa koulutuksen tärkeää yhteisöllistä tehtävää. Tämän luonteen vuoksi ne voisivat olla myös yhteistiloja, varattavia työtiloja, kahvila, tiloja lasten käyttöön... Rakennusten historia olisi kaikkien koettavissa. Mikäli käyttö on monipuolista ja joustavaa, tiloja ei välttämättä tarvitsisi muuttaa yhtä rankalla kädellä kuin asuntoja suunnitellessa.



[illegible]

Alustusta	
Aika: 15.10.2015	16.00-17.00
Ennen lähtöä: 10 min	15.00-16.00
Tekninen työ	
Ohjeistus: 1	
132 0 - E-määrä	504
Juliste - ohjeistus: 15 min	17.00
	20.00
Ennen lähtöä: 10 min	
	ark
arkkitehtuuri oy	
arkkitehtuuri oy	
ihminen ihminen	
Vierailijaksi 35 1300 E-määrä	103 401 500

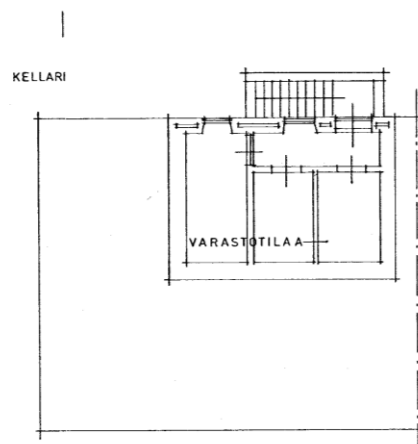


KAUFUNKL

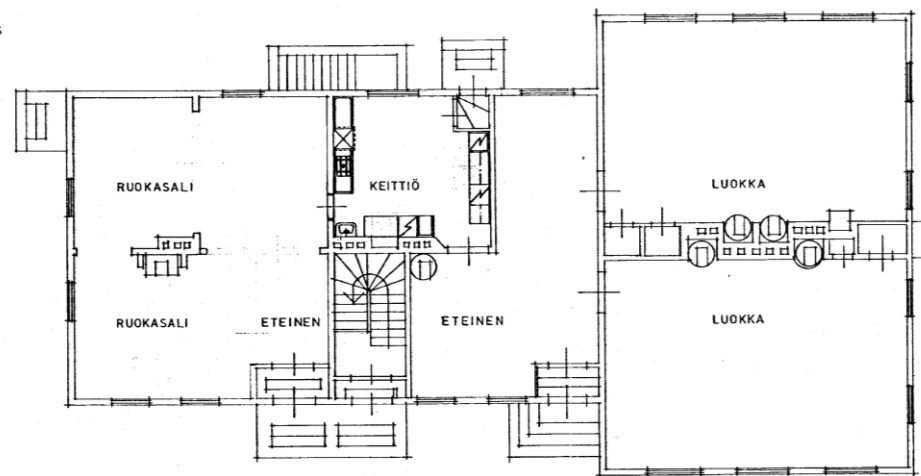




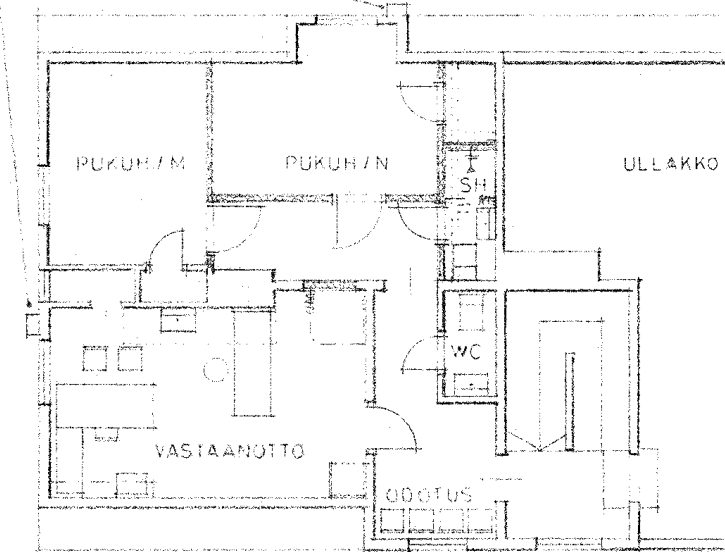
Keittiö ja ruokailurakennus



1. KERROS



hätäpoistumistie



Uudet seinät: B 10

Verhoukset: 1/1

