



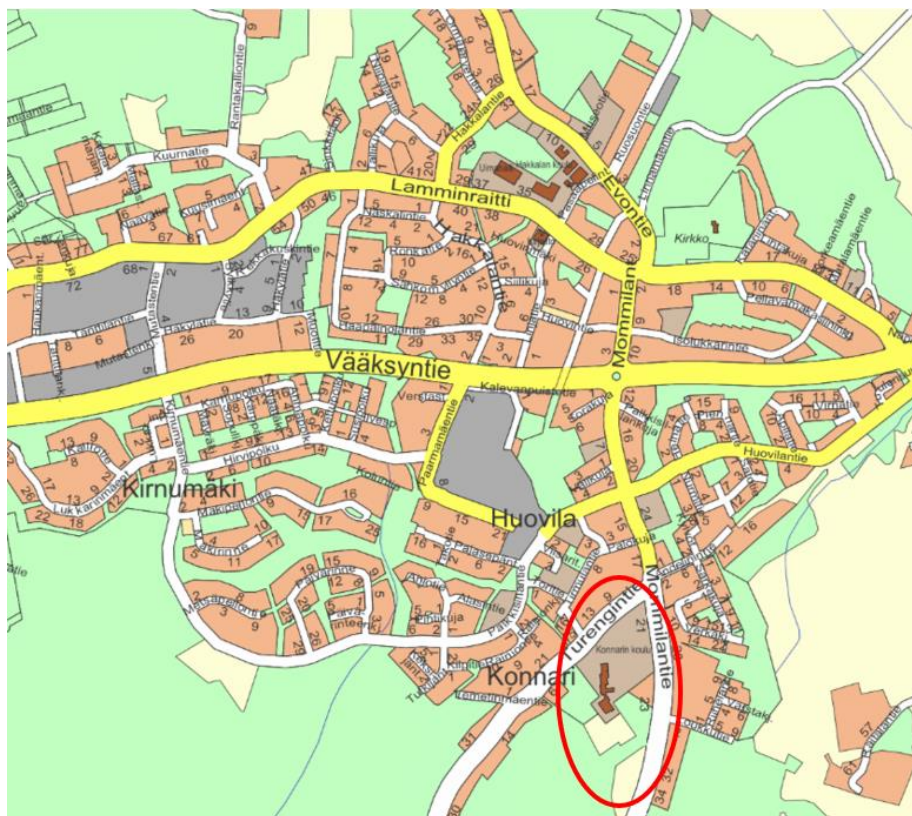
ASEMAKAAVAN SELOSTUS - Luonnos

LAMMIN KONNARIN KOULUN ALUE,

MOMMILANTIE 21

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Lammi (kaupunginosa 70), korttelin 53 tontit 13 ja 14, kortteli 58, tilat 109-556-1-92, 1-256, 1-272/2, 1-257, 1-258 puistoalue sekä osa niihin liittyvistä katu- ja tiealueista.



Kaavanro: 2611

26.02.2024

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	TUNNISTETIEDOT.....	4
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	5
1.3	KAAVAN TARKOITUS.....	5
1.4	LIITTEET.....	6
2	LÄHTÖKOHDAT.....	7
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
2.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	7
2.1.2	Suunnittelualueen historiaa	8
2.1.3	Luonnonympäristö	9
2.1.3.1	Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus	9
2.1.3.2	Vesistö ja vesitalous.....	10
2.1.3.3	Maaperä.....	10
2.1.3.4	Pohjavesi.....	10
2.1.3.5	Luonnonsuojelu	11
2.1.4	Rakennettu ympäristö.....	11
2.1.4.1	Urheilu- ja virksitysalueet	12
2.1.4.2	Liikenne ja pysäköinti.....	14
2.1.4.3	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	14
2.1.4.4	Väestö ja asuminen.....	17
2.1.4.5	Palvelut	18
2.1.4.1	Tekninen huolto.....	18
2.1.4.2	Ympäristöhäiriöt	19
2.1.4.3	Maanomistus	20

2.2	SUUNNITTELUTILANNE.....	20
2.2.1	Maakuntakaava.....	20
2.2.2	Yleiskaava	22
2.2.3	Asemakaava	23
2.2.4	Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	26
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	28
3.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE, KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET.....	28
3.2	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	28
3.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	29
3.3.1	Osalliset	29
3.3.2	Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	30
3.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	35
3.5	ASEMAKAAVARATKAISU.....	35
3.6	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	37
3.7	TAVOITEAIKATAULU	38
4	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	39

Asemakaavan selostus, joka koskee 26. päivänä helmikuuta 2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Lammin Konnarin Koulun alue

Asemakaava ja asemakaavan muutos, kaavan nro 2611

Kaava-alueen määrittely: Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 109-556-1-78, 109-556-1-92, 109-556-1-256 ja 109-556-1-272/2, 109-556-1-257 , 109-556-1-3, 109-556-1-267, 109-556-1-268, 109-556-1-258 puistoaluetta sekä yleistä tiealuetta kiinteistöiltä 109-895-2-83, 109-895-2-65 ja 109-556-1-272.

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 11,1965 ha

Kaavan laatija(t): Kaavasuunnittelija Jasmiina Heino

jasmiina.heino@hameenlinna.fi

puh. 050 3309891

vs. Kaavasuunnittelija Heidi Mononen

heidi.mononen@hameenlinna.fi

puh. 050 575 4049

Yhteystiedot: Hämeenlinnan kaupunki

Kaupunkirakennepalvelut / kaavoitus

Wetterhoffinkatu 2, 2. krs

13100 Hämeenlinna

mypalvelupiste@hameenlinna.fi

kirjaamo: kaupunkirakenne@hameenlinna.fi

Vireilletulopäivä: 22.12.2018 vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa

Kaupunkirakennelautakunta: 19.03.2024

Kaupunkirakennelautakunta:

Kaupunginhallitus:

Kaupunginvaltuusto:

Tullut voimaan:

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Lammin Konnarin koulun alueella, Mommilantien varressa, noin 700 metrin päässä Lammin kirkonkylän keskustasta etelään. Suunnittelualueen sijainti on esitetty selostuksen kansilehdellä.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Kaavamuutoksen tarkoituksena on Konnarin koulun korttelin 58, opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YO), asemakaavan ajantasaistaminen vastaamaan alueen nykytilannetta ja alueiden käyttöä sekä tulevaa käyttöä koulutoiminnan siirtyessä pääasiallisesti rakentuvalle Hakkalan kampukselle. Alueelle vuonna 1966 laadittu rakennuskaava ei kata kokonaisuudessaan nykyistä koulun aluetta tai sen käyttöä eikä sisällä rakennusten suojelumääräyksiä.

Lammin koulukeskuksen eli Hakkalan kampuksen valmistuessa aikaisintaan vuonna 2025 jää Konnarin koulun ja Lammin päiväkodin kiinteistöllä runsaasti toimitiloja tarpeettomiksi alakoulun siirtyessä koulukeskukseen osaksi yhtenäiskoulua. Konnarin koulun nykyisiä tiloja on toteutettu useassa rakennusvaiheessa ja osassa niistä on havaittu sisäilmaongelmia. Kaavatyössä kartoitetaan koulurakennusten purkamisen mahdollisuutta sekä alueen tulevaa käyttöä. Rakennusten suojelu halutaan ratkaistavaksi asemakaavan muutoksella, koska alueella voimassaolevassa oikeusvaikutteisessa Lammin kirkonkylän osayleiskaavassa (2007) Konnarin koululla on suojelumerkintä paikallisesti arvokkaana rakennusperintönä.

YO-aluetta laajennetaan kattamaan koulun käytössä olleen liikuntahallin alue ja palloilu- ja leikkikentät sisältävä urheilualue (U_{LP}) laajennetaan kattamaan koulun käytössä olleet kaavoittamattomat kiinteistöjen 1-92, 1-256 ja 1-272 alueet. Kaava-alueen selkeyttämisen sekä yleiskaavan määräyksen mukaisesti kaavaan on otettu mukaan myös omakotitalokiinteistön 109-556-1-257 alue, joka kaavoitetaan erilliseksi erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja jaetaan kahdeksi ohjeelliseksi tontiksi. Suunnittelualueeseen otetaan mukaan osa koulun alueen vastaisesta Turengintien tiealueesta, joka muutetaan katualueeksi. Katualueen rajojen korjauksen yhteydessä kiinteistörajojen mukaisiksi kaava-alueeseen otetaan mukaan myös kiinteistöt 109-556-1-3, 109-556-1-267 sekä osa 109-556-1-258 puistoaluetta. Koulun alueen kiinteistörajojen mukaisen rajauksen yhteydessä viereinen Mommilantien tiealue ja omakotitalokiinteistön edustan kaavoittamaton kapea alue kaavoitetaan LT-alueeksi.

Kaavoituksessa huomioidaan OAS:sta saatujen lausuntojen pohjalta liito-oravaesiintymät, punaisten hauta-alue sekä Turengintien tiealue. Uusi kaava-alue rajataan kiinteistörajojen mukaan.

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa tyhjilleen jäävien koulurakennusosien purkaminen, jättäen alueen pääasiallinen käyttötarkoitus päiväkotitoiminnan sekä liikuntapalvelujen käyttöön, kaavoittaa koulun alueen käytössä olleet kaavoittamattomat alueet urheilu- ja virkistyspalvelujen käyttöön, kaavoittaa koulun alueen viereinen asuinkiinteistö sekä muuttaa osa Turengintiestä katualueeksi ja osa Mommilantiestä yleiseksi tiealueeksi LT.

1.4 LIITTEET

Liitteet:

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Kaavaluonnos, pienennös
3. Mielipiteet, muistutukset, lausunnot

Erillisenä liitteenä:

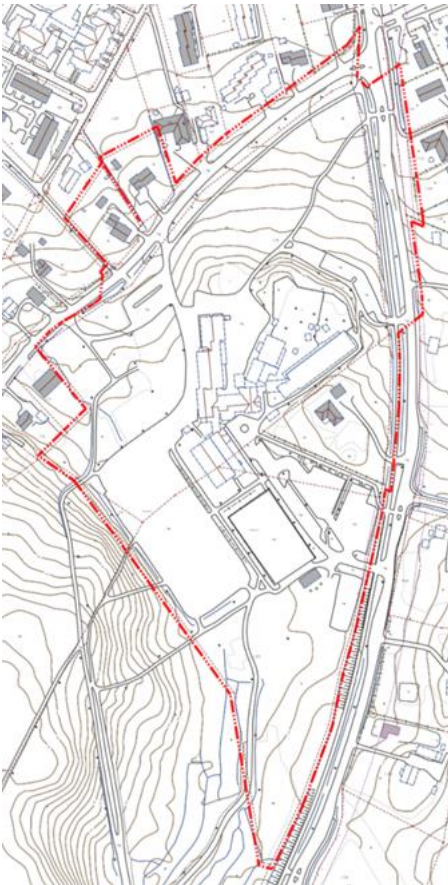
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kirkonkylän kansakouluna aiemmin tunnettu Konnarin koulu sijaitsee Lammin kirkonkylän taajamassa Konnarin mäellä, Mommilantien länsipuolella. Suunnittelualue on pinta-alaltaan n. 11,2 ha, josta YO-aluetta on n. 3,87 ha, puistoalueita n. 0,77 ha ja urheilualueelle varattua aluetta n. 0,48 ha, tiealueita n. 1,15 ha ja AO-aluetta n. 0,71. Kaavoittamattomien kiinteistöjen aluetta on n. 3,7 ha. Suunnittelualue rajattuna kuvassa 1.



Kuva 1. Ote kantakartasta. Suunnittelualue rajattuna punaisella.

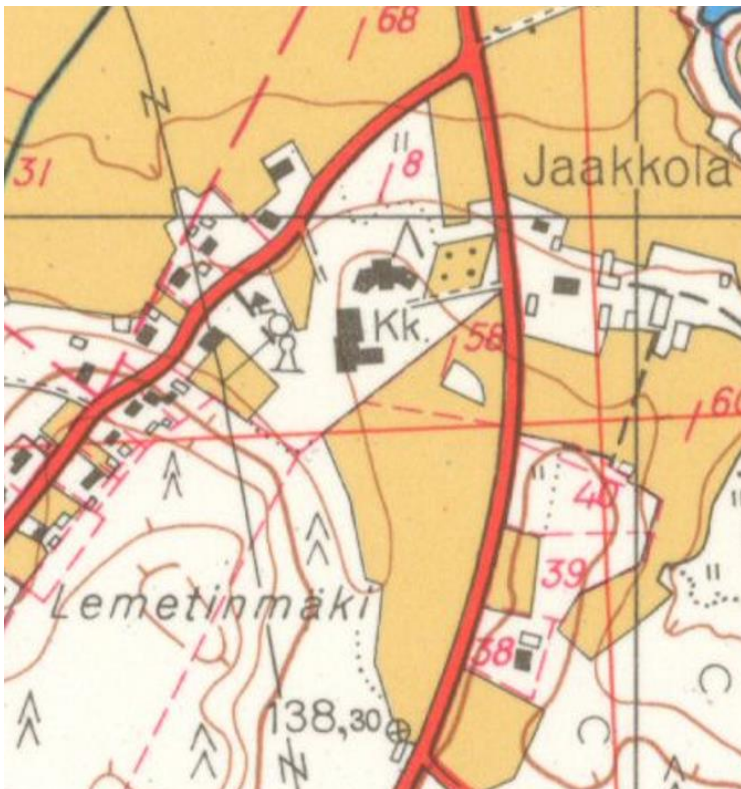
Suunnittelualue koostuu koulun alueen koulurakennuksista, siihen kuuluvasta liikuntahallista, kahdesta suuresta urheilukentästä sekä niille kuuluvasta ulkorakennuksesta, koulun pihasta sekä koulunpihan laajennusosasta, päiväkodista ja sen piha-alueista ja -rakennuksista, kahdesta suuremmasta pysäköintialueesta ja saattoliikenteen kääntöpaikasta, kävelyteistä, erillisestä

puistoalueesta, mänty- ja sekametsäalueesta sekä punaisten hautapaikasta. Suunnittelualueeseen on otettu myös osa yleisestä Turengintien ja Mommilantien tiealueesta, puistoaluetta, kaksi kaavoitettua omakotitalokiinteistöä sekä kaavoittamaton omakotitalokiinteistö jossa sijaitsee kaksi rakennusta.

YO-alueen rakennusten käyttämä rakennusoikeus on tällä hetkellä yhteensä n. 5 739 k-m² ja käyttämätöntä rakennusoikeutta on n. 17 661 k-m², johon kuuluu myös osin ULP- sekä kaavoittamattomalla alueella sijaitseva liikuntahalli ja kotarakennus.

2.1.2 Sunnittelualueen historiaa

Kirkonkylän kansakouluna aiemmin tunnettu Konnarin koulun toiminta on alkanut Lammin kirkonkylän taajamassa Konnarin mäellä vuonna 1921, kun vanha kansakoulu Lammin keskiaikaisen kirkon läheisyydessä paloi kirkon mukana vuonna 1918. Vanhan koulurakennuksen jäätyä pieneksi alueelle valmistui uusi koulu vuonna 1957. Vuonna 1921 rakennettu koulurakennus purettiin 70-luvulla. Kuvan 2 kartassa havaittavissa ylemmäpää mustana rakennuksena vuoden 1921 kansakoulurakennus sekä vuonna 1957 rakennettu koulurakennus alempana.



Kuva 2. Vuoden 1965 karttaote suunnittelualueelta. (MML)

Suunnittelualueella Lemetinmäen ja Konnarin vanhan koulun välisellä alueella sijaitsee myös vuonna 1918 Lemetinmäellä taisteluissa kaatuneiden sekä muualla taisteluissa kaatuneiden punaisten joukkohauta ja haudalle vuonna 1951 pystytetty muistomerkki.

2.1.3 Luonnonympäristö

2.1.3.1 Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Alueeseen kuuluu suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsevat mänty- ja sekametsäalueet (Kuva), läntisen osan puistoalue sekä eteläpäädyn viheralueet (Kuva 4). Evon metsäkoulu on 70- luvulla suunnitellut koulun alueen pihapuiston ja istuttanut sille 120 puistopuuta sisältäen mm. erilaisi kuusia ja mäntyjä sekä jalolehtipuita.

Läntinen, kaavallakin puistoalueeksi varattu, viheralue on pääosin hoidettua viheraluetta ja koivikkoa, jota halkaisee suurempi oja (Kuva 5). Alueen lounaisosa rajautuu rinteeseen sekä isompaan ojaan, josta alkaa laajemmat metsäalueet ulkoilureitteineen ja kuntoportaineen. Koko suunnittelualueen viheralueiden kasvillisuus koostuu monimuotoisesti eri puu- ja pensaslajeista.



Kuva 3. Pohjoisosan sekametsäaluetta.



Kuva 4. Eteläosan kenttä- ja viheraluetta sekä suunnittelualan luonnontilaisia alueita.



Kuva 5. Länsiosan puistoaluetta.

Omakotikiinteistö alueella kasvaa runsaasti suurta puustoa ja osa kiinteistöstä on luonnontilaista aluetta. Kiinteistön ja koulun alue on rajattu pääosin korkealla pensasaidalla sekä korkeilla kuusilla.

2.1.3.2 Vesistö ja vesitalous

Suunnittelualueella ei ole järviä tai lampia. Suunnittelualan etelä-/lounaisosan rajan myötäisesti sekä läntisen osan puistoalueen halki kulkee suuremmat ojat.

2.1.3.3 Maaperä

Suunnittelualan maaperä on hiekkamoreenia, karkeaa hietaa sekä eteläosan oja- ja kosteikkoalueella hienompaa hiesua.

2.1.3.4 Pohjavesi

Suunnittelualan ei ulotu Linnamäen pohjavesialueelle.

2.1.3.5 Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita. Suunnittelualueella ei ole tehty havaintoja merkittävistä eläin- tai eliölajeista. Suunnittelualueesta n. 500 m päässä Mommilantien itäpuolella on tehty liito-orava -havainto vuonna 2005 sekä yli kilometrin päässä suunnittelualueesta lounaaseen kaksi liito-orava havaintoa vuosina 2005 ja 2010.

2.1.4 Rakennettu ympäristö

Koko koulun alueen ympäristö on painottunut pääasiassa pientaloasumiseen Turengintien länsipuolella kuin Mommilantien itäpuolella. Alueen etelä- ja lounaisosaa hallitsee Lemetinmäki ja metsäalueet.

Konnarin koulun aluetta ja tiloja on toteutettu useissa rakennusvaiheissa. Nykyisin alueella toimii vuonna 1957 valmistunut ja sittemmin remontoitu koulurakennus ja 80- luvulla rakennettu suurempi laajennusosa (Kuva 6), joiden koko on yhteensä 2822 k-m². Näiden yhteyteen on vuonna 1995 valmistunut 1245 k-m²:n kokoinen liikuntasali sekä vuonna 2011 valmistuneet 1800 k-m²:n Lammin päiväkodin rakennukset. Kaikki rakennukset ovat liitettyinä toisiinsa sisäisillä kulkuyhteyksillä. Piha-alueella sijaitsee myös koulu- ja päiväkotirakennuksia palvelevia roska- ja ulkorakennuksia 7 kappaletta



Kuva 6. 80-luvulla rakentunut koulurakennuksen osa.

Suunnittelualueeseen kuuluvalla AO-alueen omakotitalokiinteistön tontilla 14 sijaitsee vuonna -62 rakentunut n. 106 k-m²:n kokoinen omakotitalo ja n. 30 k-m²:n talouskaennus ja tontilla 13

vuonna -60 rakentunut n. 90 k-m²:n omakotitalo ja vuonna -87 rakentunut n. 21 k-m²:n kokoinen talousrakennus.

Kaavoittamattomalla omakotitalokiinteistöllä sijaitsee vuonna 1980 rakentunut 154 k-m²:n omakotitalo, 48 k-m²:n talosurakennus sekä grillikatos.

2.1.4.1 Urheilu- ja virksitysalueet

Koulun alue ja alueen ympäristö on laaja ja vihreä, jossa sijaitsee runsaasti ulkoilu- ja urheiluaktiviteetteja palvelevia alueita ja toimintoja. Alueella sijaitsee mm. suuri hiekkakenttä urheiluun ja jalkapalloiluun (Kuva 7), metalliaidalla aidattu alue muihin palloilulajeihin (Kuva 8), kuntorata sekä Konnarin frisbeegolfrata, joka kiertää suunnittelualueen eteläosasta, osin suunnittelualueen ulkouoleltakin kulkien, aina koulun alueen pohjoisosan metsään. Talvisin alueen urheilukenttä ja ympäröivät lenkkipolut muutetaan luistelukentäksi ja suositukseksi hiihtokeskukseksi, josta lähtee n. 25 kilometriä latuja aina Kaunisniemeen sekä Tuulosen kauppakeskukselle asti.

Lemetinmäen virkistysalueelle polkuineen pääsee suoraan suunnittelualueen vierestä.



Kuva 7. Alueella sijaitseva laaja urheilukenttä.



Kuva 8. Alueella sijaitseva aidattu palloilukenttä.

Urheilu- virkistysalueilla sijaitsee vuonna 1999 rakennettu palloilukenttiä palveleva 99 k-m²:n ulkorakennus (Kuva 9) sekä 19 k-m² kotarakennus ja tähän kuukuva ulkokäymälä (Kuva 10).



Kuva 9. Palloilukenttiä palveleva ulkorakennus.



Kuva 10. Koulua ja päiväkotia palveleva kotarakennuksen alue.

2.1.4.2 Liikenne ja pysäköinti

Suunnitelualue jää Turengintie ja Mommilantien väliin ja koulun alueelle kuljetaan kolmen liittymän kautta. Mommilantie toimii pääasiassa sisääntulotienä, jossa sijaitsee yksittäisiä pihaliittymiä. Mommilantieltä on liittymät päiväkodin, koulun ja liikuntahallin alueelle sekä asuinkiinteistön alueelle.

Koulun alueen luoteis- ja pohjoisosaa rajaa Turengintie, joka palvelee useampaa asemakaava-alueen asuintaloa ja rivitaloa tien varressa. Turengintieltä on suurempi liittymä Konnarin koulun alueelle linja- auto ja muulle saatto- ja huoltoliikenteelle (Kuva 10). Turengintiellä ei ole omaa kevyenliikenteen väylää. Puistotie kulkee koulun kiinteistön alueella luoteisrajan myötäisesti Mommilantielle.



Kuva 11. Saattoliikenteen kääntöpaikka koulun alueella.

Pysäköintialueet sijaitsevat päiväkotialueen pohjoispuolella sekä palloilukentän ja hallin itäpuolella.

Suunnittelualueella kulkee huomattava määrä kävely ja puistoteitä jotka yhdistävät alueen pohjoisosan, koulu- ja urheilualueen halki etelän puoleisiin metsäalueisiin ja kuntopoluille.

2.1.4.3 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Lammin kirkonkylän osayleiskaavassa (2007) Konnarin koulu on merkitty suojelumerkinnällä sr-3. Osa kiinteistön alueesta rajautuu Lammin kirkonkylän arvoalueeseen, jossa on myös suijelumerkintä sr-3. Sr-3 merkinnällä on merkitty paikallisesti arvokkaat rakennusperinnöt ja -perintöalueet, jossa alueen arvokas muistomerkki tai rakennelma tulee säilyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 41 §:n 2. momentin nojalla.

Sr-3, 1. Lammin kirkonkylä:

” Lammin kirkonkylä on muodostunut keskiaikaisten kylien maille: Hakkala, Niipala, Tirmula ja Kirkonkylä. Kirkonkylän kautta, nykyistä Hämeentietä pitkin, kulki Ylinen Viipurintie. Varsinainen liikekeskusta on pysynyt kirkon luona. Rakennuskanta on suurelta osin 1900-luvun jälkipuoliskolta. Taajama-asutus on levittäytynyt vanhoille peltomaille ja metsäsaarekkeisiin.”

Sr-22. Konnarin koulu (Kirkonkylän kansakoulu):

” Vuonna 1957 valmistunut koulurakennus on rakennusajalle tyypillinen kaksikerroksinen tiilirakennus. Julkisivujen rikas jäsentely heijastelee tilankäyttöä. Rakennuskohteen vaikuttavuutta lisää hyvä sijainti ja ympäröivä puistoalue.”

Aluetta tai alueen rakennuksia ei ole merkitty arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventoinnissa (2009) eikä Hämeen liiton tekemässä Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön (2019) inventoinnissa. Kaupungin sisäisessä Hämeenlinnan koulurakennusten inventoinnissa (2020) 50- ja 80-luvun lopun kouluosilla ei ole nähty olevan niiden säilyttämistä vaativia arvoja.

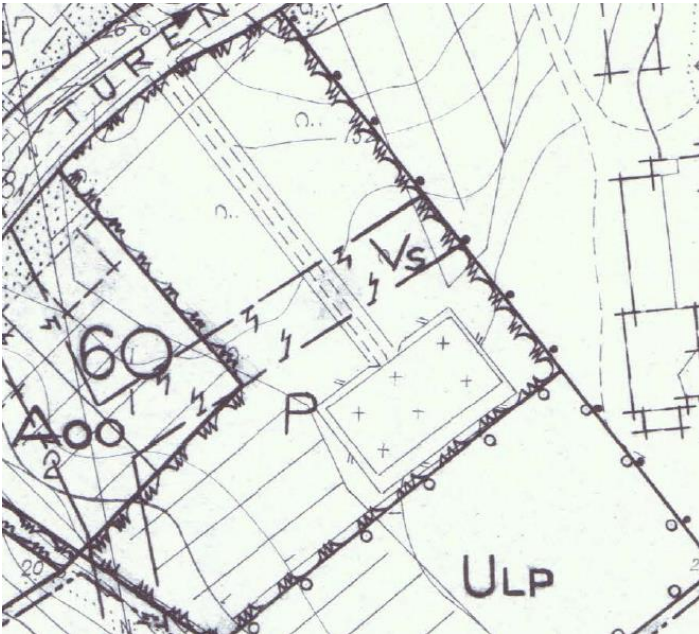
Koulualueen länsiosan puistoalueella sijaitsee muinaisjäännösrekisteriin merkitty Konnarin muistomerkki ja hautapaikka. Alueelle on Lammin kunnan toimesta vuonna 1951 pystytetty vuoden 1918 sisällissodassa menehtyneiden punaisten muistomerkki (Kuva 12). Muistomerkin luona sijaitsee merkille johtaava kuja ja portti (Kuva 13). Muistomerkin alue on vanhoissa ilmakuvissa sekä vuoden 1966 rakennuskaavassa (Kuva 14) rajattu selkeästi pensasaidoin. Pensasaitaus on poistettu 2010-luvun aikana.



Kuva 12. Sisällissodassa menehtyneiden punaisten muistomerkki suunnittelualueen länsiosassa.



Kuva 13. Muistomerkille johtava portti ja kuja/huoltotie.



Kuva 14. Kuja sekä aidattu muistomerkin alue vuoden 1966 rakennuskaavassa.

Muinaisjäännösrekisterin mukaan hautaan on haudattuna edelleen noin 25-30 Lammin ja Lemetinmäen taistelussa kaatunutta sekä muualta tuotua punaisia. Joukkohaudan todellista ja tarkkaa laajuutta ei ole selvitetty, joten tiedossa ei ole vastaako muistomerkkiä ympäröinyt pensasaita hautapaikan laajuutta. Reksiteirin mukaan mahdollisen joukkohaudan todentaminen ja rajaaminen maastossa edellyttäisivät tarkempia tutkimuksia. Omakotitalokiinteistöjen alueilla ei sijaitse rakennettua kulttuuriympäristöä tai muinaismuistoja.

2.1.4.4 Väestö ja asuminen

Alue on toistaiseksi vilkkaasti koulun, päiväkodin sekä ulkoilijoiden käytössä. Liikuntahallilla käy koulu- ja liikuntaryhmiä sekä ulkoalueilla pelataan erilaisia pallo- ja ulkoliikuntalajeja. Koulun alueella sekä sen ympäristössä lenkkeillään ja harrastetaan frisbeegolfia alueelle rakennetulla frisbeegolfradalla.

Lammin koulun ja päiväkodin aluetta käyttää pääosin koulun ja päiväkodin lapset sekä hoitajat ja opettajat. Ulkoilu -urheilualueita käyttävät myös lähialueen eri-ikäiset asukkaat.

Lammin alueella asui vuonna 2020 noin 4760 asukasta. Väestön kehitys on ollut laskusuhdanteista ja on ennustettu jatkuvan. Lammin varhaiskasvatuksen kapasiteettitilastossa 0-6 -vuotiaiden lasten lukumäärä Lammin alueella on nykyisin reilu 200 lasta. Vuosien 2016-2023 aikana lasten

määrä on laskenut yli sadalla lapsella ja laskun on ennustettu jatkuvan, mikä vaikuttaa varhaiskasvatus- ja koulutilojen käyttö- ja uudelleenjärjestelytarpeeseen.

Suunnittelualueen ympäristö on painottunut lähes täysin erimuotoiseen asumiseen puistoalueineen. Alueen läntisen puolen omakotitaloalueiden rakennukset ovat rakentuneet pääosin 40-60 -lukujen välillä ja itäpuolella sijaitsee 1843 rakentunut omakotitalo ja pääosin 70-luvulla rakentuneita omakotitaloja. Suunnittelualueelta keskustaan on noin 700 m, missä sijaitsevat alueen kaupat, ravintolat sekä muut palvelut. Keskusta-alue on rakentunut pääasiassa Mommilantien, Vääksyntien sekä Lamminraitin varteen. Suunnittelualueen etelä-/lounaisosasta alkavat laajemmat rakentamattomat ja kaavoittamattomat metsäalueet.

2.1.4.5 Palvelut

Konnarin mäen alueella toimii Lammin päiväkoti sekä toistaiseksi koululuokat 1-6. Lähin yläkoulu sijaitsee Hakkalan koulussa, joka toimii yhteistyössä Lammin lukion kanssa. Alueella sijaitseva liikuntasali palvelee koulun oppilaita sekä erilaisia liikuntaryhmiä.

Muut keskusta palvelut sijaitsevat noin 0,5 – 1 km:n etäisyydellä suunnittelualueesta.

2.1.4.1 Tekninen huolto

Alue kuuluu HS-Veden toimialueeseen ja runkojohdot kulkevat Turengintien kautta koko koulun käytössä olevan alueen halki Mommilantielle. Urheilualuetta palvelevalle ulkorakennukselle on rakennettu myös vesi ja viemärijohto. Mommilantiellä kulkee toinen runkolinja, johon kaavoittamaton omakotitalokiinteistö on yhdistynyt.

Konnarin koulurakennukseen yhdistyy myös Loimuan kaukolämpöputki.

Lammin alueella ei kulje maakaasulinjaa.

Asemakaavoitetulle puistoalueella sijaitsee puistomuuntamorakennus (Kuva 15).



Kuva 15. Puistoalueella sijaitseva muuntamorakennus.

AO-alueen tontille vesi- ja viemäri linjat kulkevat Turengintien suunnasta ja tontille 14 linjat kulkevat Tirmulantien suunnasta.

2.1.4.2 Ympäristöhäiriöt

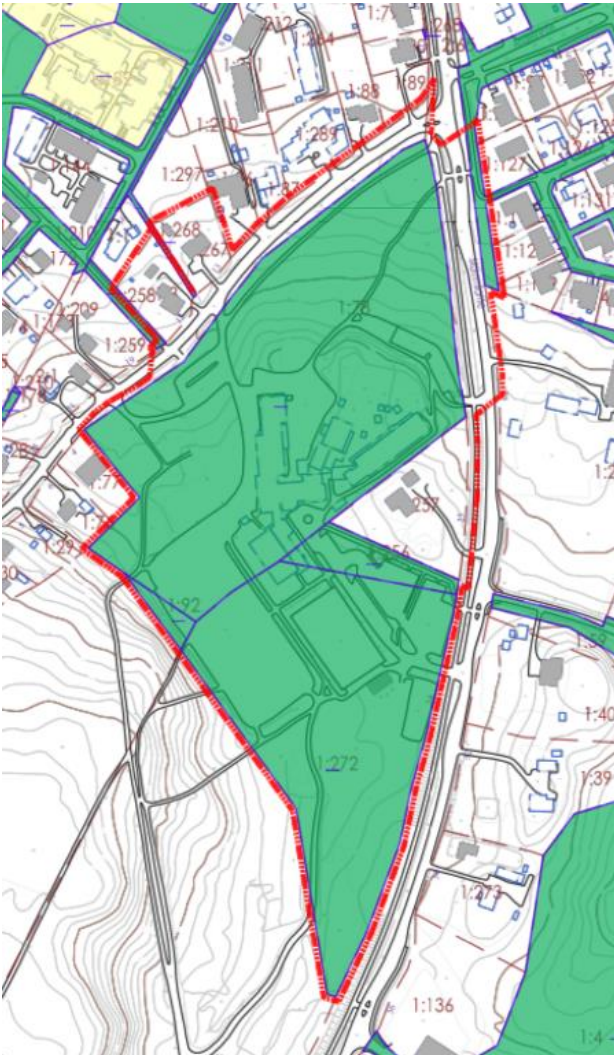
Alueeseen ei kohdistu vähäistä suurempaa melua, tärinää, ilmanlaadun huononemista tai muita ympäristöhäiriöitä. Turengintie sekä Mommilantie aiheuttavat vähäistä liikennemelua suunnittelualueelle. Turengintieltä melu kohdistuu saattoliikenteen kääntöpaikan suunnasta koulun alueelle ja Mommilantieltä melu kohdistuu pääasiassa suunnittelualueen kaakkoisrajan viheralueille.

Mommilantieltä kohdistuu vähäistä melua myös omakotitalokiinteistöön.

Alueella ei tiedetä sijaitsevan saastuneita maa-alueita.

2.1.4.3 Maanomistus

Suunnittelualueen maa-alueet ovat lähes kokonaan Hämeenlinnan kaupungin omistuksessa, lukuun ottamatta yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöjä 109-556-1-257, 109-556-1-3 ja 109-556-1-267 sekä valtion omistamia Turengintien ja Mommilantien tiealueita(kuva 16).

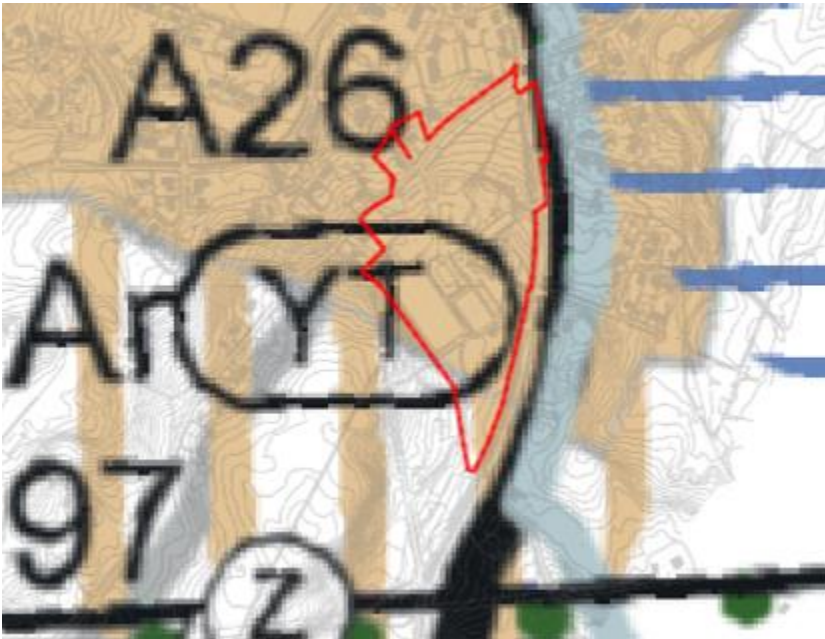


Kuva 16. Kaupungin maanomistus vihreällä. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa vuonna 2019 hyväksytty Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A 26 - Lammi keskustaajama etelä) sekä pieneltä osin taajamatoimintojen reservialueeseen (Ar 97 – Lammi, Konnari) (Kuva 16).



Kuva 17. Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualueen sijainti on esitetty punaisella.

Taajamatoimintojen alue (A) - merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet liikenne- ja viheralueineen.

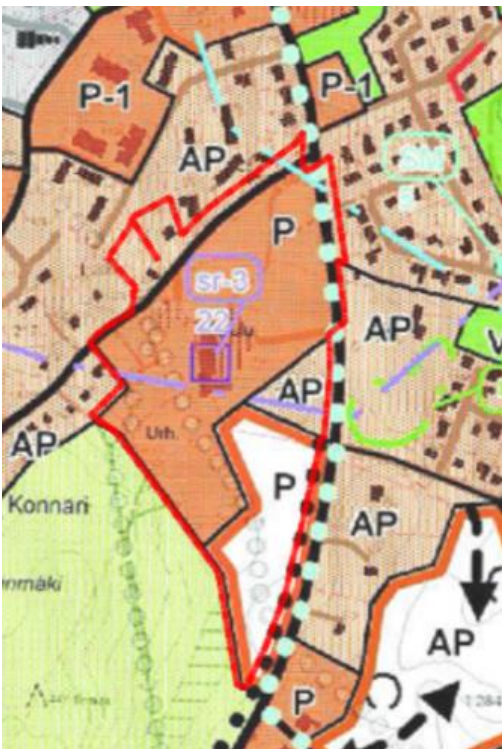
Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittumiseen sekä yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta huolehtimalla joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn 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.

Taajamatoimintojen reservialue (Ar) -merkinnällä osoitettu uudet tai taajamatoimintojen alueiksi muuttuvat asumisen, kaupan ja muiden palveluiden, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet liikenne- ja viheralueineen. Alueen kaavoituksessa ja toteuttamisessa tulee edetä siinä järjestyksessä, että otetaan riittävästi huomioon peruspalvelujen saavutettavuudelle, hyvälle energiataloudelle ja maaperän rakentamiskelpoisuudelle asetettavat kohtuulliset vaatimukset sekä suoritettujen kunnallisteknisten investointien mahdollisimman suuri hyödyntäminen. Alueiden toteuttamisen edellytys on, että alueelle on järjestetty toimivat

liikenneyhteydet, mukaan lukien kevyenliikenteen järjestelyt. Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota samoihin seikkoihin kuin taajamatoimintojen alueella.

2.2.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa Lammin kirkonkylän oikeusvaikutteinen osayleiskaava (Kuva 18), joka on saanut lainvoiman vuonna 2007. Yleiskaavassa suunnittelualueen pohjoisosa sijoittuu palvelujen ja hallinnon alueelle (P). Merkinnällä osoitetaan julkisten tai yksityisten palvelujen ja hallinnon alueita. Käytetään osoittamaan julkisia ja yksityisiä opetus-, sivistys- ja tutkimustoimintaa sekä sosiaali- ja terveydenhuoltoon kuuluvia laitoksia tai kaupallisten palvelujen alueita.



Kuva 18. Ote Lammin kirkonkylän oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta. Suunnittelualueen raja on merkitty karttaan punaisella katkoviivalla.

Suunnittelualueen eteläinen osa sijoittuu uusien ja olennaisesti muuttuvien palvelujen ja hallinnon alueelle (värireunuksella rajattu P-alue). Merkinnällä osoitetaan aktiivisen muutoksen alueet ja kohteet.

Asuinkiinteistöjen alueet on merkitty pientalovaltaisiksi asuinalueiksi (AP), jotka on varattu ympärivuotiselle pientaloasutukselle. Yleiskaavan määräyksen mukaisesti kaavoittamattomat AP-alueet tulee asemakaavoittaa ja liittää yleiseen vesihuoltoverkkoon.

Osa suunnittelualueen pohjoisosasta sijaitsee yleiskaavan maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Alueen suunnittelussa ja maankäytössä tulee ottaa huomioon alueen maisemalliset arvot.

Merkinnällä on osoitettu Lammin kulttuurimaisemat muilta osin kuin mitä Ormajärvi-Untulan maisema-alue kattaa.

Lammin keskustan alue on kokonaisuudessaan merkitty arvokkaaksi rakennusperintöalueeksi (Sr-3, 1. Lammin kirkonkylä) ja kattaa myös puolet suunnittelu alueesta. Konnarin koulun koulurakennus on myös merkitty arvokkaaksi rakennusperintökohteeksi (Sr-3, 22. Konnarin koulu (Kirkonkylän kansakoulu)). Maankäyttö- ja rakennuslain 41 §:n 2. momentin nojalla määrätään, että alueen arvokas muistomerkki tai rakennelma tulee säilyttää.

Sr-3, 1. Lammin kirkonkylä:

” Lammin kirkonkylä on muodostunut keskiaikaisten kylien maille: Hakkala, Niipala, Tirmula ja Kirkonkylä. Kirkonkylän kautta, nykyistä Hämeentietä pitkin, kulki Ylinen Viipurintie. Varsinainen liikekeskusta on pysynyt kirkon luona. Rakennuskanta on suurelta osin 1900-luvun jälkipuoliskolta. Taajama-asutus on levittäytynyt vanhoille peltomaille ja metsäsaarekkeisiin.”

Sr-22. Konnarin koulu (Kirkonkylän kansakoulu):

” Vuonna 1957 valmistunut koulurakennus on rakennusajalle tyypillinen kaksikerroksinen tiilirakennus. Julkisivujen rikas jäsentely heijastelee tilankäyttöä. Rakennuskohteen vaikuttavuutta lisää hyvä sijainti ja ympäröivä puistoalue.”

Koulun alueen halki kulkee valkoisin palloin merkitty ulkoilureitti tai hiihtolatu.

Suunnittelualueen kaakkoisrajan tuntumassa kulkee mustin palloin merkitty kevyenliikenteen pääreitti, jolla on osoitettu pohjois-etelä sekä itä-länsisuuntaisen kevyenliikenteen pääreitit sijainti taajama-alueen ulkopuolella.

Turengintien linjaan ei kohdistu tielinja -merkinnät lisäksi muita merkintöjä. Mommilantien tielinja on merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi vanhaksi tielinjaksi. Merkintä osoittaa historiallisen Ylinen Viipurintien linjan. Ympäristön uudis- ja korjausrakentaminen, tien korjaustoimenpiteet sekä ympäristönhoito tulee sopeuttaa tien varren kyläkuvaan ja maisemaan.

2.2.3 Asemakaava

Koulun, urheilualueen, puiston sekä Mommilantien alueilla on voimassa Lammin rakennuskaava vuodelta 1966 (hyväksytty 4.2.1966), Turengintien alueella on voimassa Lammin Kirkonkylän Huovilan alueen rakennuskaavan muutos ja laajennus vuodelta 1980 (hyväksytty 7.3.1980) ja AO-tonttien alueella on voimassa Lammin kirkonkylän asemakaavan muutokset vuodelta 2008 (hyväksytty 19.3.2009).

Lammin rakennuskaavassa (kuva 19) korttelista 58 on n. 3,9 hehtaaria osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (Yo) sekä n. 1,2 hehtaaria on osoitettu puistoalueeksi (P) ja palloilu- ja leikkikenttiä sisältäväksi urheilualueeksi (ULP). Kaavanmukaiselle YO-alueelle on osoitettu rakennusaloja, joille voidaan rakentaa kouluja ja muita oppilaitoksia. P-alueelle on osoitettu voimasiirtolinjat (Vs).



Kuva 19. Suunnittelualan osa Lammin rakennuskaavassa 1966.

Lammin Kirkonkylän Huovilan alueen rakennuskaavan muutoksessa Turengintien linja on merkitty kauttakulku- ja sisääntulotie tie-, vieri- ja suoja-alueineen. Alueelle ei saa tehdä pääsytieta tai liittymää muualle kuin kaavassa osoitettuun kohtaan (kuva 20).



Kuva 20. Turengintien alue Lammin Kirkonkylän Huovilan alueen rakennuskaavan muutoksessa ja laajennuksessa 1980.

Lammin Kirkonkylän asemkaavanmuutoksessa 2009 kortteliin 53 kuuluvat tontit 13 ja 14 ovat merkitty AO-alueelle, jossa rakennusoikeus on tehokkuusluvulla $e=0.15$ ja kerrosluku on I. Tontteihin on merkitty rakennusalat ja istutettavat alueenosat (Kuva 21).



Kuva 21. AO-tontit Lammin Kirkonkylän rakennuskaavan muutoksessa 2009.

Tonttien välissä kulkeva kapea kaupunginomistuksessa oleva kiinteistön alue on vanhastaan ollut jalkakäytäväksi varattu alue, mutta joka on vuoden 2009 kaavamuutoksen yhteydessä merkitty AO-alueeksi tontin 13 yhteyteen.

2.2.4 Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Lammin rakennusjärjestys

Lammin rakennusjärjestys on vahvistettu vuonna 1966 ohjaamaan rakentamista siltä osin mitä rakennuskaavaa ei ole määritellyt.

Rakennusoikeus YO-alueella on kaavan laatimisajan rakennusjärjestyksen mukainen $e=0,6$ jolloin alueen rakennusoikeudeksi tulee n. 23 400 m². Y-tontin pinta-alasta saa käyttää 30 % rakentamiseen eli 11 700 m². Kaikkea rakennusoikeutta tontilla ei voida tällöin toteuttaa yksikerroksisena.

Rakennuskaavassa osoitetulle puisto- (P) ja urheilualueelle (ULP) ei saa rakentaa rakennusta, joka ei sovellu alueen tarkoitukseen.

Yo, P ja ULP rakennuspaikalle tai alueelle saa rakentaa myös rakennuspaikan tai alueen tarkoitusta palvelevia talousrakennuksia, joiden ala luetaan rakennuspaikan kerrosalaan.

Rakennuspaikan kerrosalan lisäksi saa rakentaa auton säilytyspaikkoja sikäli kuin ne eivät ylitä rakennuspaikan käyttötarkoitusta vastaavaa määrää.

Rakennuspaikan rakentamaton osa on istutettava tai säilytettävä luonnonmukaisena, sen mukaan kuin rakennuslautakunta määrää.

Hämeenlinnan kaupungin rakennusjärjestys

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

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassaolevia rakennus- tai toimenpidekielloja.

Selvitykset

Asemakaavan laadinnassa hyödynnetään olemassa olevaa aineistoa. Alueelta on tiedossa erityisarvoja, joita kaavaprosessin myötä huomioidaan. Tarvittaessa laaditaan uusia selvityksiä.

Olemassa oleva aineisto:

- Hämeenlinnan koulut, Inventointitiedot 2020, Jari Mettälä, Hämeenlinnan kaupunki
- Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimusraportti 2018, Ramboll

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n vaatimukset. Koordinaattijärjestelmä on EUREF-FIN/ETRS-GK25.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Koulun käytössä oleva alue on kaupungin omistuksessa ja kaavoitukseen on ryhdytty kaupungin aloitteesta. Asemakaavoitus on tullut vireille vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa.

Omakotitalokiinteistön omistajalle lähetettiin kirje koskien koulualueen asemakaavan muutosta ja mahdollisuutta kiinteistönsä asemakaavoitukseen koulun alueen kaavoituksen yhteydessä.

Maanomistajat olivat halukkaita kiinteistönsä asemakaavoittamiseen. Alueen rakennusoikeus ja arvo eivät kasva merkittävästi, joten alueelle ei nähdä tarpeelliseksi maankäytösopimusta.

Turengintien alue otetaan mukaan kaavoitukseen ELY-keskuksen pyynnöstä.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE, KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Tarve Konnarin koulun alueen kaavamuutokselle on syntynyt Lammin koulukeskushankkeen myötä, jossa kaikki koulutoiminta keskitetään ns. Hakkalan kampukselle Lammin keskusta. Koulun valmistuessa alakoulun vuosiluokat 1-6 muuttavat pois Konnarin koulun kiinteistöltä osaksi yhtenäiskoulua, jolloin koulun käytössä olevat rakennuksen osat ja toimitilat jäävät tarpeettomiksi. Osassa koulurakennuksista on Rambollin teettämän kosteus- ja sisäilmateknisen kuntotutkimuksen mukaisesti todettu pitkälle edenneitä mikrobi- ja lahovaurioita ja sen myötä merkittävää korjaustarvetta. Pitkälle edenneiden vaurioiden sekä koulutoiminnan päättymisen vuoksi osaa koulurakennuksen osista harkitaan purettavaksi.

Koulun- ja päiväkotialueen ja rakennusten tarveselvityskokouksia on suoritettu kaupungin eri toimijoiden kesken ja on todettu, että Lammin päiväkodin toiminta Konnarin alueella jatkuu, sisäliikuntatila tulee jäämään uudesta koulukeskuksesta kulkevien yläkoulu- ja lukioikäisten oppilaiden käyttöön, 1950-luvun keittiö- / ruokatilojen siiven peruskorjaus ei ole teknis-taloudellisesti perusteltavissa ja mahdollisten keittiötilojen siirtoa 2000-luvun osaan harkitaan sekä uudisrakennusinvestointia alueelle ei tarvittaisi.

Yleiskaavassa koulun rakennuksilla on suojelumerkintä sr-3 ja suojelun tarve halutaan ratkaistavaksi asemakaavalla, asemakaavoittaa ja päivittää koulun käytössä olevat asemakaavoitetut ja kaavoittamattomat alueet vastaamaan todellista ja mahdollista tulevaa tilannetta alueella.

Yksityisessä omistuksessa oleva asemakaavoittamaton asuinkiinteistö on nähty alueen yleiskaavassa tarpeelliseksi asemakaavoittaa koulun alueen kaavoituksen yhteydessä.

Turengintie kaavoitetaan ELY-keskuksen pyynnöstä

3.2 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Hankkeeseen on ryhdytty kaupungin aloitteesta, jonka taustalla on tarve päivittää alueen kaava vastaamaan alueella vallitsevaa tilannetta sekä ratkaista koulurakennusten suojelun tarve.

3.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 Osalliset

Osallisia ovat MRL 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osallisia ovat:

- Kaava-alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat
- Kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaat sekä muut mahdolliset alueen sekä lähiympäristön käyttäjät
- Kaupungin toimialat:
 - KAUPUNKIRAKENNE: tontti- ja mittauspalvelut, infrasuunnittelu ja joukkoliikenneyksikkö sekä rakennuttamisen, rakentamisen ja kunnossapidon palvelut, rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu sekä tilapalvelut
 - SIVISTYS- ja HYVINVOINTI: liikunta, varhaiskasvatuspalvelut
- Hämeenlinnan seudun Vesi
- Hämeen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
- Hämeenlinnan Kaupunginmuseo alueellisena vastuumuseona
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Loimua Oy
- Verkonrakentajat:
 - Elenia Verkko Oy, Digita Oy

Asemakaavasta päättää kaupunginvaltuusto.

3.3.2 Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Vireilletulo: 22.12.2018

Kaavoitukseen on ryhdytty kaupungin toimesta. Kaavoitus on tullut vireille vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa 22.12.2018. Vuoden 2019 kaavoituskatsaus hyväksyttiin kaupunkirakennelautakunnan kokouksessa ja lähetettiin tiedoksi kaupunginhallitukselle ja valtuustolle. Omakotitalokiinteistö liittyi jälkikäteen suunnittelualueeseen.

Tieto suunnittelun käynnistymisestä lähetettiin naapureille kirjeellä 1.11.2022, jonka liitteenä oli osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Viranomaisille lähetettiin tiedote ja OAS ja Kaupungin museolle ja ELY-keskukselle lähetettiin lisäksi lausunto-/kannanottopyynnöt. OAS lisättiin kaupungin sivuille julkisesti nähtäville. Mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa kaavaprosessin ajan siihen saakka, kun kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) vastaanotettiin kaksi lausuntoa. Kaupunginmuseon lausunto on päivätty 29.11.2022 ja ELY-keskuksen lausunto on päivätty 7.12.2022.

Hämeenlinnan kaupunginmuseo lausuu mm. seuraavaa:

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaavan laadinnassa on huomioitava Konnarin koulun länsipuolella sijaitseva Konnarin muistomerkki ja hautapaikka (muinaisjäännösrekisteritunnus 1000045781), joka on merkitty muinaisjäännösrekisteriin muuna kulttuuriperintökohteena ilman aluerajausta.

Joukkohaudan tarkkaa laajuutta ei ole selvitetty arkeologisin tutkimusmenetelmin tai arkistolähteiden avulla, eikä ole tiedossa vastaako 1951 pystytettyä muistomerkkiä ympäröivä pensasaita hautapaikan todellista laajuutta.

Vastuumuseo katsoo, että mikäli hautapaikan läheisyyteen suunnitellaan kaavassa muuttuvaa maankäyttöä, tulee hautapaikan laajuus ja hautapaikkaan liittyvän perimätiedon oikeellisuus selvittää arkistolähteiden ja kajoamattomien arkeologisten tutkimusmenetelmien (maatutkaus) avulla sekä merkitä hautapaikka kaavaan s-merkinnällä. Mikäli hautapaikan ympäristöön jää merkittävä suojaava viheralue, jonka kaavamääräyksissä kielletään kaivuutyöt hautapaikan

ympäristössä, voidaan s-merkinnän rajaukseen soveltaa myös muistomerkkiä ympäröivän pensasaidan epävarmempaa rajausta.

Vastuumuseo ei edellytä Konnarin koulun muistomerkin ja hautapaikan laajuuden selvittämisen lisäksi muun kaava-alueen arkeologista inventointia. Jos kaavaprosessin yhteydessä tulee kuitenkin tietoa tai havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista tai muinaisesineistä, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kulttuurimaisema

Kaava-alueen rakennettua kulttuuriympäristöä on käsitelty Hämeen ympäristökeskuksen ja Lammin kunnan rakennusinventoinnissa vuonna 2001 (Hämeen ympäristökeskuksen moniste 44/2002 ja inventointikortit) sekä Hämeenlinnan kaupunkisuunnittelun koulurakennuksien inventoinnissa vuonna 2019 (Mettälä, Jari "Hämeenlinnan koulurakennusten inventointi"). Inventoinnit tuovat suppeasti esille nuoremman rakennuskannan ja pihapiirin ominaispiirteet sekä suunnittelualueen kulttuurihistorialliset arvot.

Kaavan aineistoja tulee täydentää kaava-aluetta koskevalla asemakaavatasoisella rakennetun ympäristön inventoinnilla, jonka pohjalta on mahdollista arvioida rakennettuun ympäristöön liittyvät mahdolliset suojelutarpeet ja kaavaratkaisun kulttuuriympäristön arvoihin kohdistuvat vaikutukset.

Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus

Koneellinen ilmanvaihto on muuttanut rakenteiden ilmakulkureittejä, jotka ovat alun perin perustuneet painovoimaiseen ilmanvaihtoon. Alueellinen vastuumuseo huomauttaa, että tämä saattaa olla osasyynä muun muassa ikkunoiden eristeiden (pellavarive) vaurioihin. Alipaineiseen sisätilaan pääsee vuotamaan rakenteiden läpi korvausilmaa korkeammasta ulkotilan paineesta, mikä tuo rakennusmateriaaleista irtoavia pienhiukkasia sisäilmaan. Sisäilmaongelmiin on vaikuttanut myös huoltotoimien puutteellisuus, kuten suodattimien puhdistuksen laiminlyönti.

Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo toteaa, että tutkimusraportissa (Ramboll 17.5.2018) esitetyt peruskorjaustasoiset ja käyttöä turvaavat toimenpiteet ovat perusteltuja.

Tutkimusraportin mukaan rakennus voidaan korjata terveelliseksi ja turvalliseksi. Edellä

mainituista seikoista johtuen Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo ei puolla kyseessä olevien rakennusten purkamista.

Kuntotutkimuksen perusteella alueellinen vastuumuseo pyytää huomioimaan korjausrakentamisessa ilmanvaihdon hybridimallit, jolloin rakennukseen voidaan palauttaa osittain painovoimainen ilmanvaihto. Menetelmä ei myöskään aiheuta huomattavia lisäkustannuksia korjausrakentamiseen.

Lausunto kokonaisuudessaan liitteessä 3.

Vastine:

Muistomerkki- ja hauta-alue tullaan huomioimaan kaavassa siten, että alue rajataan tulevaan kaavaan vanhan asemakaavan pensasrajauksen mukaisesti suojelluksi alueeksi merkinnällä S-3. Merkinnällä estetään kaivaminen hauta-alueella.

Alueelle on olemassa asemakaavatasoinen rakennetun ympäristön inventointi. Uusille selvitykselle ei nähdä tässä vaiheessa tarvetta.

Vaikka rakennusten korjausta pidetään periaatteessa mahdollisena, nähdään korjauskustannusten nousevan kohtuuttomiksi ja vaurioituneiden rakennusosien purkamista ainoana vaihtoehtona.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus lausuu mm. seuraavaa:

ELY-keskus pitää tärkeänä, että koulurakennusten korjaamista ja käyttöä nykyiseen toimintaan punnitaan vakavasti vaihtoehtona niiden purkamiselle ja uuden rakentamiselle. Alueellista vastuumuseota tulee kuulla asiantuntijana kaavatyön yhteydessä.

Kaavatyön yhteydessä tulee ottaa huomioon kaavan liikenteelliset vaikutukset. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaaluetta tulisi laajentaa siten, että se sisältää myös Turengintien, ja tämä osuus osoitetaan kaavassa katuna. Muutostarve on osa tämän asemakaavan suunnittelualuetta huomattavasti laajempaa kokonaisuutta.

Turengintien itäpuolella on tehty havainto luontodirektiivin liitteen IV(a) lajista liito-oravasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole kuvattu mitä luonnonympäristöön liittyviä selvityksiä kaavoituksen aikana on tarkoitus toteuttaa. Kaavoituksen aikana on tarpeen arvioida, esiintyykö

suunnittelualueella erityisesti direktiivilajeille soveltuvia elinympäristöjä tai kulkuyhteyksiä ja voiko kaavamuutoksella olla vaikutuksia niihin. Tarvittaessa on tarpeen laatia selvitys lajien esiintymisestä.

Vastine:

Rakennusten korjausta pidetään periaatteessa mahdollisena, mutta korjauskustannusten nähdään nousevan kohtuuttomiksi ja vaurioituneiden rakennusosien purkamista ainoana vaihtoehtona.

Alueellista vastuumuseota kuullaan kaavatyön yhteydessä.

Turengintien tiealuetta on tarkasteltu kaavatyön yhteydessä. Suunnittelualuetta laajennetaan siten, että suunnittelualueen vastainen alue Turengintiestä muutetaan kaavassa katualueeksi.

Suunnittelualueesta n. 500 m päässä Mommilantien itäpuolella on tehty liito-orava -havainto vuonna 2005 sekä yli kilometrin päässä Turengintien länsipuolella kaksi liito-orava havaintoa vuosina 2005 ja 2010. Suunnittelualueelta on tarkoituksena purkaa koulurakennuksia ja suunnitelmissa ei ole uusia rakennuksia alueelle. YO-alueen rakennusala muuttuu kattamaan vain nykyisen rakennetun alueen jättäen koko pohjoisosan rakentamattomaksi puistometsäalueeksi. Rakennusoikeus tulee muuttumaan tehokkuusluvaksi $e=0.30$ ja vähenemään YO-alueella alueella. Urheilu- ja virkistysalueelle myönnetään vähäinen rakennusoikeus olemassaoleville rakennuksille sekä vähäiselle lisärakentamiselle. Puistoalueelle ei osoiteta rakennusoikeutta. Kaavamuutoksella ei nähdä olevan negatiivisia vaikutuksia luonnonympäristölle ja näin haittaa liito-oraville. Edellämainituista syistä johtuen selvityksille lajin esiintymisestä alueella ei nähdä tarvetta tässä vaiheessa. Kaavaan lisätään määräys selvitystarpeesta uuden rakentamisen tullessa kyseeseen alueella.

Luonnosvaiheen kuuleminen: xx.xx. – xx.xx.2024

Luonnosvaiheen kuulemisesta kuulutetaan Hämeenlinnan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla sekä kuuluttamalla Hämeenlinnan Kaupunkiuutisissa xx.xx.2024. Nähtävilläolosta tiedoitetaan naapureita kirjeellä, muita osallisia sähköpostilla. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään kommentit / lausunnot.

Kaavan valmisteluaineisto pidetään esillä kaupungin verkkopalvelussa osoitteessa www.hameenlinna.fi/kaavat. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä hankkeesta valmisteluvaiheen kuulemisen aikana (30 pv), jolloin asiakirjoihin pystyy tutustumaan myös kaavoitusyksikössä, Palvelupiste Kastellissa, Wetterhoffinkatu 2 tai Lammin kirjaston palvelupisteessä, Linjatie 12. Kirjalliset mielipiteet ja muu palaute pyydetään toimittamaan Kastellin palvelupisteeseen, kaavoitusyksikköön Wetterhoffinkatu 2, 2. krs tai sähköpostilla mypalvelupiste@hameenlinna.fi. Suullisen palautteen pystyy antamaan suunnittelijalle tai soittamalla asiakaspalvelunumeroon.

Ehdotusvaiheen kuuleminen: xx.xx. – xx.xx.2024

Kaupunkirakennelautakunta päättää kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Siitä ilmoitetaan kuulutuksella Kaupunkiuutisissa, kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja naapureille lähetetään kirje. Sähköisen ilmoitustaulun osoite on <http://hameenlinna.fi/ilmoitustaulu/>.

Kaavaehdotuksen ollessa julkisesti nähtävänä (MRL 65§, MRA 27§) osallisten lisäksi kaikki kunnan jäsenet voivat jättää kirjallisen muistutuksen. Mahdolliset muistutukset kaavaehdotuksesta osoitetaan kaupunkirakennelautakunnalle ja toimitetaan osoitteella: Hämeenlinnan kaupunki, kaupunkirakennelautakunta, Wetterhoffinkatu 2, 2.krs, 13101 Hämeenlinna tai sähköpostilla mypalvelupiste@hameenlinna.fi.

Kaavaehdotus viedään kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi arviolta kesällä 2024.

Hyväksyminen: xx.xx.2024

Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana. Valitus aika on 30 vrk valtuuston päätöksen julkipäivästä.

Lainvoimaisuus

Asemakaava tulee lainvoimaiseksi, kun hyväksymispäätös kuulutetaan valitusajan jälkeen. Tämä edellyttää, ettei valituksia ole tullut.

MRL - Maankäyttö- ja rakennuslaki, MRA - Maankäyttö- ja rakennusasetus

3.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavalla pyritään saattamaan alueen kaava ajantasalle tuoden koulun ja Lammin kylän käytössä olleet urheilu- ja viheralueet kaavoituksen piiriin. Tavoitteena on myös ratkaista koulurakennuksen osien suojelutarve asemakaavalla, koska alueella voimassaolevassa oikeusvaikutteisessa Lammin kirkonkylän osayleiskaavassa (2007) Konnarin koululla on suojelumerkintä paikallisesti arvokkaana rakennusperintönä.

Tavoitteena on myös kaavoittaa viereinen omakotitalokiinteistö yleiskaavan määräyksen mukaisesti, suojella puistoalueella sijaitseva muistomerkki- ja hauta-alue sekä kaavoittaa Turengintien sisääntulotie katualueeksi laajentuneen käyttötarkoituksen mukaisesti ja rajata tiealue kiinteistörajojen mukaisesti.

Tavoitteena kokonaisuudessaan on päivittää koko suunnittelualueen kaavoitetut ja kaavoittamattomat alueet palvelemaan alueiden nykyistä sekä muuttuvaa käyttöä.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISU

YO-alueen käyttötarkoitus pysyy samana, mutta alue rajataan nykyisen asemakaavaaluerajauksen sijaan kiinteistön rajojen mukaisesti siten, että tie- ja katualueet levenevät kaavassa. Kiinteistön ja tieläueiden vastaisille sivulle osoitetaan istutettavat alueenosat. Alueen yhtenäinen rakennusala rajataan siten, että pohjoisosan puistometsä jää lähes kokonaan rakennusalueen ulkopuolle, kattaen vain nykyisen jo rakennetun alueen. Alueelta poistuu useat ohjeelliset rakennusalat. Alueelle jäävän päiväkodin pysäköintialue rajataan ohjeellisena rakennusalan sisään. Osin kaavoittamattomalla alueella sijaitseva liikuntasali rajataan kuuluvaksi YO-alueeseen. Rakennusoikeutta alueelle osoitetaan tehokkuusluvulla $e=0.30$. Tämä tekee YO-alueen 3,9 ha kokoon nähden rakennusoikeudeksi n. 11 820 $k\text{-m}^2$.

Koulurakennuksen osia ei nähdä kustannus- ja rakennusselvitysten perusteella tarkoituksenmukaisiksi suojella kaavalla.

Koulun etelän puoleiset kaavoittamattomat kaupungin omistamat alueet sekä palloilu- ja leikkikenttät sisältävä urheilualue (U_{LP}) kaavoitetaan yhdeksi urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi VU. Alueella sijaitsevat palloilukenttien alueet osoitetaan ohjeellisina olemassaolevan tilanteen mukaisesti. Rakennusoikeutta alueelle osoitetaan 250 k-m^2 . Rakennusoikeus kattaa alueella sijaitsevat huolto- ja kotarakennukset sekä vähäisen lisärakentamisen.

VP-alueelta (ent. P-alue) alue rajataan kiinteistönrajojen mukaan siten, että osa kaavanmukaisesta P-alueesta rajautuu pois Turwengintien tiealueeksi. Alueelta poistuu voimansiirtolinja -merkintä. Alueella sijaitsee puistomuuntamorakennus, mutta alueelle ei osoiteta erillistä rakennusoikeutta.

VP-alueen sisään osoitetaan suojeltava hauta-alue merkinnällä S-3. Määräyksen mukaisesti kaivaminen ja muu alueeseen kajoaminen alueella tulee olemaan kiellettyä. Alueen läheisyydessä toteutettavista kaivuutoimenpiteistä tulee olla yhteydessä Hämeenlinnan alueelliseen vastuumuseoon.

Turengintielle päättyvän VL-aluerajaus on korjattu kiinteistörajojen mukaiseksi.

Ennestään kaavoittamaton asuinkiinteistö 109-556-1-257 kaavoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi AO. Alue jaetaan kahdeksi ohjeelliseksi tontiksi. Tonteille osoitetaan rakennusoikeudeksi 225 k-m^2 ja kerrosluvuksi $I \frac{1}{2}$. Kummankin tontin tulee käyttää olemassaolevaa liittymää ja tontille 2 osoitetaan ohjeellinen ajoyhteys tontin 1 läpi liittymään. Liittymäaluetta lukuunottamatta tienvastainen raja merkitään liittymäkieltoalueeksi.

Korttelin 53 olemassaolevien AO-tonttien 13 ja 14 kaava-alueet rajataan kiinteistörajojen mukaan siten, että osa AO-alueista muuttuu tiealueeksi ja osa tontin 14 alueella kulkeva tiealue muutetaan AO-alueeksi. Alueille on osoitettu rakennusalat ja istutettavat alueenosat. Kaavamuutoksessa on säilytetty ennallaan kerrosluku I. Aikaisemman tehokkuusluvun $e=0.15$ sijasta rakennusoikeudeksi osoitetaan 330 k-m^2 .

Aikaisemmin koulua, liikuntasalia sekä urheilu- ja virkistysalueita palvellut kaavoittamaton pysäköintialue muodostetaan omaksi yleisen pysäköinnin alueeksi LP.

Turengintie kaavoitetaan katualueeksi ja rajataan kiinteistörajojen mukaisesti koulun alueen vastaisen rajan osalta sekä osin puistoalueen VP alueen vastaiselta rajalta. Tiealue levenee

koulunalueen suuntaan. Tiealue rajataan myös kaava-alueen AO-tonttien rajojen myötäisesti. Liittymänuolet poistuvat kaavasta.

Asemakaavaluonnoksen pienennös on selostuksen liitteessä 2.

3.6 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavamuutos päivittää alueiden käytön huomioiden alueiden poistuvan koulutoiminnan, suuren urheilu- ja virkistysalueen päivittäminen ajan tasalle asemakaavassa sekä puistoalueella sijaitsevan muistomerkki- ja hauta-alueen suojelun.

Kaavamuutoksen jälkeen YO-alueen pinta-ala kasvoi n. 638 m² ja rakennusala muuttui kattamaan jo rakennetun koulunalueen osan. Koska YO-alueen rakennusoikeus osoitetaan kaavamuutoksessa jatkossa tehokkuusluvulla $e=0.30$, väheni alueen rakennusoikeus n. 11 428 k-m².

Kaavamuutoksella mahdollistetaan koulurakennuksen osien purkamisen. Alueella voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa Konnarin koululla on suojelumerkintä paikallisesti arvokkaana rakennusperintönä, ei koulurakennuksen osia kuitenkaan nähdä kustannus- ja rakennusselvitysten perusteella tarkoituksenmukaisiksi suojella kaavalla. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueella sijaitsevan päiväkodin toimintaan.

Urheilu ja virkistyspalvelujen alue kasvoi n. 3,11 ha.

Kaava mahdollistaa muodostuvan AO-kiinteistön jakamisen kahdeksi tontiksi ja näin kahden rakennuspaikan muodostamisen, mutta se ei tule lisäämään rakennusoikeutta alueella. Tonttijako on laadittu ohjeellisena, jolloin muodostuvat AO-tontit voidaan muodostaa alueen olosuhteet huomioiden. AO-kaava-alueiden pinta-ala kasvoi n. 5734 m² ja rakennusoikeus muuttui 450 k-m².

Liikennemäärät tulevat laskemaan koulutoiminnan siirtyessä Hakkalan koulukeskukseen, joiten erillistä liikennesuunnitelmaa ei tältä osin nähdä tarpeelliseksi. Liikennemelu tulee koostumaan pääasiassa Mommilantien ja vähäisesti Turengintien ajoneuvoliikenteestä. Suunnittelualueella sijaitseva Turengintien osa muuttuu katualueeksi laajentuneen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Ilmastonmuutoksen aiheuttama vesimäärien lisääntyminen tulee ottaa huomioon hulevesien hallintasuunnitelmassa. Kaavamääräyksissä edellytetään toimenpiteitä, jotta hulevesistä ei aiheudu haittaa ympäristölle.

Alueen kaavoituksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen tai sen lähistön luonnonarvoihin, eikä myöskään sen ympäristön tilaan. Kehitys ja uudisrakentaminen tuovat muutoksia maisemaan. Koska maisemakuvan muutos koetaan yksilötasolla eri tavoin, ei muutoksella arvioida olevan merkittävää haitallista vaikutusta alueen käyttäjille.

Rakennuksia purettaessa, on purkutoimilla ja rakennusjätteillä omat ilmastovaikutuksensa. Mikäli purkamiseen liittyy korvaavaa rakentamista, lisää uusien rakennusmateriaalien valmistus hiilijalanjälkeä.

3.7 TAVOITEAIKATAULU

Tavoitteena on kaavan hyväksyminen kesän 2024 aikana.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Hämeenlinna 26. päivänä helmikuuta 2024.

Jari Mettälä

kaavoituspäällikkö

LIITE 1.

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	109 Hämeenlinna	Täyttämispvm	26.02.2024
Kaavan nimi	Lammin Konnarin koulun alue, Mommilantie 21		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.12.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	2611
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	11,1965	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	3,6809
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,5156

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	11,1965	100,0	13170	0,12	3,6809	-10728
A yhteensä	1,2865	11,5	1110	0,09	0,5734	450
P yhteensä	0,0000				-0,7673	
Y yhteensä	3,9367	35,2	11810	0,30	0,0638	-11428
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,5950	32,1	250	0,01	3,1142	250
R yhteensä						
L yhteensä	2,2878	20,4			0,6063	
E yhteensä						
S yhteensä	0,0905	0,8			0,0905	
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	11,1965	100,0	13170	0,12	3,6809	-10728
A yhteensä	1,2865	11,5	1110	0,09	0,5734	450
AO	1,2865	100,0	1110	0,09	0,5734	450
P yhteensä	0,0000				-0,7673	
P	0,0000				-0,7673	
Y yhteensä	3,9367	35,2	11810	0,30	0,0638	-11428
YO	3,9367	100,0	11810	0,30	0,0638	-11428
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,5950	32,1	250	0,01	3,1142	250
ULP	0,0000				-0,4808	
VU-1	2,9315	81,5	250	0,01	2,9315	250
VP	0,6619	18,4			0,6619	
VL	0,0016	0,0			0,0016	
R yhteensä						
L yhteensä	2,2878	20,4			0,6063	
Kadut	0,5200	22,7			-0,2427	
LT	1,1812	51,6			0,2624	
LP	0,5866	25,6			0,5866	
E yhteensä						
S yhteensä	0,0905	0,8			0,0905	
S-3	0,0905	100,0			0,0905	
M yhteensä						
W yhteensä						

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:	
	Erillispientalojen korttelialue.
	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Puisto.
	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alueelle saa sijoittaa urheilu- ja virkistystoimintaan liittyviä rakennuksia ja rakennelmia, urheilu- ja palloilukenttiä sekä näitä palvelevia huolto- ja kevyen liikenteen reittejä. Alueen rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä. Rakennuskohtainen kerrosala saa olla enintään 200 kerrosalaneliömetriä.
	Yleisen tien alue.
	Yleinen pysäköintialue.
	Suojelualue. Vuoden 1918 sotaan liittyvä toverihauta ja muistomerkki, joka tulee säilyttää ja hoitaa. Alueen läheisyydessä tehtävistä kaivuutoimenpiteistä oltava yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon.
	3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
70. LAMMI	Kaupunginosan numero ja nimi.
58	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin numero
TURENGINTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
225	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
e=0.30	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Ohjeellinen pelikenttä.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Ajoyhteys.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Ajoneuvoliittymän sijainti.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

YO -korttelialueet:

Koulun piha-alueen puustoa tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Piha-alueiden toiminnot tulee toteuttaa siten, että pysäköinti, huoltoajo ja saattoliikenne eivät sekoitu välitunti-, liikunta- ja opetusalueiden kanssa.

AO-tontit:

Alueelle saa rakentaa enintään kolme talousrakennusta ja niiden yhteenlaskettu kerrosala katoksineen saa olla korkeintaan 30% osoitetusta rakennusoikeudesta.

Jos autosuojaan ajetaan suoraan kadulta, on suojan ja tontin rajan väliin jätettävä 6 m vapaata tilaa.

Tonteilla on varattava leikkiin ja asukkaiden oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärä YO-alueella on

Opetustoiminta 1 ap/100 k-m²

Päiväkodit 1 ap/200 k-m²

Urheiluhallit 1 ap/40 k-m².

Polkupyörien pysäköintipaikkoja

-0,6 pyöräpaikkaa / oppilas-0,4 pyöräpaikkaa / työntekijä

Koulun ja liikuntasalin pysäköinti voidaan osoittaa LP-alueelle.

Autopaikkojen vähimmäismäärä AO-alueilla 1ap/as + 1 vieraspaikka.

Viherympäristö

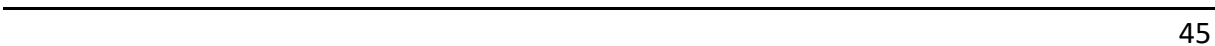
Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueena tai pysäköintipaikkoina, on istutettava.

Hulevedet

Alueella syntyviä hulevesiä tulee viivyttaa ja imeyttää tontilla ennen johtamista maastoon tai hulevesiviemäriin.

Suojelu

YO-alueelle rakennettaessa tulee toteuttaa luontoselvitys liito-oravaesiintymien ja elinympäristöjen selvittämiseksi.



LIITE 3.



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

Lausunto

HAMELY/2180/2022

7.12.2022

Julkinen

Hämeenlinnan kaupunki
PL 84
13101 HÄMEENLINNA

Lausunto- / kannanottopyyntö 1.11.2022

**Lammin Konnarin koulun alueen kaavamuutos , OAS, 109-556-1-78, -1-92, -1-256,
-1-272/2, Mommilantie 21, Hämeenlinna**

Suunnittelualue kattaa Konnarin koulun alueen rakennukset pihapiireineen osoitteessa Mommilantie 21. Kaavamuutoksen tavoitteena on saattaa kaava vastaamaan nykytilannetta ja mahdollistaa kiinteistön kehittäminen. Kaavatyössä tutkitaan rakennusten kaavallisen suojelun tarvetta, koulurakennusten purkamisen mahdollisuutta sekä alueen tulevaa käyttöä.

Konnarin koulun tiloja on toteutettu useissa rakennusvaiheissa ja nykyisin alueella toimii vuonna 1957 valmistunut ja sittemmin remontoitu koulurakennus, 80-luvulla rakennettu suurempi laajennusosa, näiden yhteyteen vuonna 1995 valmistunut urheiluhalli sekä vuonna 2011 valmistuneet Lammin päiväkodin rakennukset.

Alueella voimassaolevassa oikeusvaikutteisessa Lammin kirkonkylän osayleiskaavassa (2007) Konnarin koululla on suojelumerkintä paikallisesti arvokkaana rakennusperintönä. Aluetta tai alueen rakennuksia ei ole merkitty arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventoinnissa (2009) eikä Hämeen liiton tekemässä Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön (2019) inventoinnissa. Hämeenlinnan kaupungin sisäisessä Hämeenlinnan koulurakennusten inventoinnissa (2020) rakennuksilla ei nähdä olevan niiden säilyttämistä vaativia arvoja, ja 50-luvun rakennuksen arvot todetaan hävitetyn tehdyissä korjauksissa.

Vuonna 2018 tehdyssä kuntotutkimuksessa todetaan toimenpiderajat ylittäviä mikrobivaurioita ja suositellaan 50-luvun rakennuksen osalta väistötiloihin siirtymistä ja muilta osin tiivistyskorjauksia.

Inventointien perusteella rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo on kyseenalainen, mutta Hämeen ELY-keskus pitää tärkeänä, että koulurakennusten korjaamista ja käyttöä nykyiseen toimintaan

HÄMEEN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS

Puhelin 0295 025 000
<http://www.ely-keskus.fi/hame>

PL 29
15141 LAHTI

punnitaan vakavasti vaihtoehtona niiden purkamiselle ja uuden rakentamiselle. Alueellista vastuumuseota tulee kuulla asiantuntijana kaavatyön yhteydessä.

Kaava-alue rajautuu Turengintiehen (mt 3190) ja Mommilantiehen (mt 3191). Kaavatyön yhteydessä tulee ottaa huomioon kaavan liikenteelliset vaikutukset. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaava-aluetta tulisi laajentaa siten, että se sisältää myös Turengintien, ja tämä osuus osoitetaan kaavassa katuna. Muutostarve on osa tämän asemakaavan suunnittelualuetta huomattavasti laajempaa kokonaisuutta.

Turengintien itäpuolella on tehty havainto luontodirektiivin liitteen IV(a) lajista liito-oravasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole kuvattu mitä luonnonympäristöön liittyviä selvityksiä kaavoituksen aikana on tarkoitus toteuttaa. Kaavoituksen aikana on tarpeen arvioida, esiintyykö suunnittelualueella erityisesti direktiivilajeille soveltuvia elinympäristöjä tai kulkuyhteyksiä ja voiko kaavamuutoksella olla vaikutuksia niihin. Tarvittaessa on tarpeen laatia selvitys lajien esiintymisestä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Lausunnon antamiseen on osallistunut ympäristöasiantuntija Kirsi Lehtinen (luonto) ja maankäytön asiantuntija Elina Leukkunen (Uudenmaan ELY, liikenne) Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Rauno Penttinen ja ratkaissut alueidenkäytön asiantuntija Anna-Kaisa Ahtiainen.

JAKELU Hämeenlinnan kaupunki

TIEDOKSI Hämeenlinnan kaupunginmuseo, Hämeen liitto



LAUSUNTO HML/6228/12.03.03.08/2022

29.11.2022

Hämeenlinnan kaupunki, maankäytön suunnittelu

PL 84

13101 Hämeenlinna

Viite Lausuntopyyntö 1.11.2022

Asia **HÄMEENLINNA, Lammin Konnarin koulun kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2611**

Hämeenlinnan kaupunki pyytää Hämeenlinnan kaupunginmuseon – Kanta-Hämeen alueellisen vastuumuseon lausuntoa Lammin Konnarin koulun kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Suunnittelualue kattaa Konnarin koulun alueen rakennukset pihapiireineen osoitteessa Mommilantie 21. Kaavoitettavan alueen koko on n. 8,49 ha. Koulun alueen asemakaavaa ajantasaistetaan vastaamaan nykytilannetta ja mahdollistetaan kiinteistön kehittäminen. Kaavatyössä tutkitaan rakennusten kaavallisen suojelun tarvetta, koulurakennusten purkamisen mahdollisuutta sekä alueen tulevaa käyttöä.

Kanta-Hämeen maakuntakaavassa 2040 alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Lammin kirkonkylän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa (hyväksytty 15.5.2007) koko suunnittelualue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi (P) ja uudeksi ja olennaisesti muuttuvaksi palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Konnarin koulurakennukseen kohdistuu suojelumerkintä (sr-3). Suojelumerkinnän selitys on paikallisesti arvokas rakennusperintö. Lisäksi osa kiinteistön alueesta rajautuu Lammin kirkonkylän arvoalueeseen, jossa on suojelumerkintä (sr-3). Maankäyttö- ja rakennuslain 41 §:n 2 momentin nojalla määrätään, että alueen arvokas muistomerkki tai rakennelma tulee säilyttää. Alueen rakennuskaava on vahvistettu 1966. Rakennuskaava on vanhentunut eikä sisällä suojelutavoitteita.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaavan laadinnassa on huomioitava Konnarin koulun länsipuolella sijaitseva *Konnarin muistomerkki ja hautapaikka* (muinaisjäänösrekisteritunnus 1000045781), joka on merkitty muinaisjäänösrekisteriin muuna kulttuuriperintökohteena ilman aluerajausta. Sisällissodassa menehtyneiden punaisten muistomerkki on pystytetty 1951 Lammin kunnan toimesta ja



muistomerkkiä ympäröivän pensasaidan rajausta on ilmakuvien perusteella ollut olemassa jo tuolloin. Alueelle on perimätiedon mukaan haudattuna edelleen Lammin Lemetinmäen taistelussa kaatuneet punaiset (noin 25-30 hlöä) sekä mahdollisesti myös muita Lamminseudulla teloitettuja punaisia. Joukkohaudan tarkkaa laajuutta ei ole selvitetty arkeologisin tutkimusmenetelmin tai arkistolähteiden avulla, eikä ole tiedossa vastaako 1951 pystytetty muistomerkkiä ympäröivä pensasaita hautapaikan todellista laajuutta.

Sisällissodan hautapaikkoja ei tulkita muinaisiksi hautapaikoiksi, joten niiden rauhoittamiseen ei sovelleta muinaismuistolakia (295/1963). Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) kuitenkin velvoittaa ottamaan kohteet huomioon maankäytössä kulttuuriperintönä ja suojelukohteina (s-merkintä). Lisäksi hautapaikkoja suojaa rikoslain (39/1889) hautarauha eli niitä ei saa kaivella tai siirtää ilman lupaa eikä haudata tai muistomerkkiä turmella. Hautaustoimilaki (457/2003) säätelee muun muassa haudatun ruumiin siirtoon liittyviä kysymyksiä. Hautaustoimilakiin perustuvia hautaamiseen liittyviä lupa- ja valvonta-asioita hoitaa Itä-Suomen aluehallintovirasto. Kulttuuriperinnön suojelun näkökulmasta hankkeista lausuu alueellinen vastuumuseo.

Vastuumuseo katsoo, että mikäli hautapaikan läheisyyteen suunnitellaan kaavassa muuttuvaa maankäyttöä, tulee hautapaikan laajuus ja hautapaikkaan liittyvän perimätiedon oikeellisuus selvittää arkistolähteiden ja kajoamattomien arkeologisten tutkimusmenetelmien (maatutkaus) avulla sekä merkitä hautapaikka kaavaan s-merkinnällä. Mikäli hautapaikan ympäristöön jää merkittävä suojaava viheralue, jonka kaavamääräyksissä kielletään kaivuutyöt hautapaikan ympäristössä, voidaan s-merkinnän rajaukseen soveltaa myös muistomerkkiä ympäröivän pensasaidan epävarmempaa rajausta.

Muilta osin kaava-alueen arkeologista kulttuuriperintöä on selvitetty viimeksi Lammin kirkonkylän osayleiskaava-alueen arkeologisessa inventoinnissa 2005 (Museovirasto). Kyseinen tutkimus on jo vanhentunut, mutta siinä on selvitetty esihistoriallisen ajan ohella myös historiallisen ajan arkeologista kulttuuriperintöä. Kohtuullisen pienialaisen kaava-alueen pinta-alasta suuri osa on jo valmiiksi rakentunutta. Vastuumuseo ei edellytä Konnarin koulun muistomerkin ja hautapaikan laajuuden selvittämisen lisäksi muun kaava-alueen arkeologista inventointia. Jos kaavaprosessin yhteydessä tulee kuitenkin tietoa tai havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista tai muinaisesineistä, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kulttuurimaisema

Konnarin koulun on suunnitellut arkkitehti Georg Jägerroos vuonna 1955. Rakennusta on peruskorjattu ja laajennettu vuonna 1985. Koulun jatkoksi valmistui 1996–1997 urheiluhalli.



Koulun pihapuisto on suunniteltu ja istutettu 1970-luvun puolella välissä Evon metsäkoulun toimesta. Tuolloin alueelle istutettiin 120 puistopuuta muun muassa piha- ja balsamikuusia, puukatajia, makedonianmäntyjä, lehmuksia, tammia ja tervaleppää. Vuonna 1967 pihamaalle istutettiin itsenäisyyden kuusi. Koulun yhteyteen on rakennettu arkkitehtitoimisto RCo Oy:n suunnittelema päiväkotikoulu vuonna 2011.

Kaava-alueen rakennettua kulttuuriympäristöä on käsitelty Hämeen ympäristökeskuksen ja Lammin kunnan rakennusinventoinnissa vuonna 2001 (Hämeen ympäristökeskuksen moniste 44/2002 ja inventointikortit) sekä Hämeenlinnan kaupunkisuunnittelun koulurakennuksien inventoinnissa vuonna 2019 (Mettälä, Jari "Hämeenlinnan koulurakennusten inventointi"). Inventoinnit tuovat suppeasti esille nuoremman rakennuskannan ja pihapiirin ominaispiirteet sekä suunnittelualueen kulttuurihistorialliset arvot.

Kaavan aineistoja tulee täydentää kaava-aluetta koskevalla asemakaavatasoisella rakennetun ympäristön inventoinnilla, jonka pohjalta on mahdollista arvioida rakennettuun ympäristöön liittyvät mahdolliset suojelutarpeet ja kaavaratkaisun kulttuuriympäristön arvoihin kohdistuvat vaikutukset.

Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus

Konnarin koulusta on laadittu kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus (Ramboll 17.5.2018). Massiivitiilirakenteinen koulurakennus on valmistunut vuonna 1958, jonka jälkeen rakennukseen on tehty korjauksia, laajennuksia ja lisätty koneellinen tulo-poistoilmanvaihto 1980-luvulla. Koneellinen ilmanvaihto on muuttanut rakenteiden ilmakulkureittejä, jotka ovat alun perin perustuneet painovoimaiseen ilmanvaihtoon. Alueellinen vastuumuseo huomauttaa, että tämä saattaa olla osasyynä muun muassa ikkunoiden eristeiden (pellavarive) vaurioihin. Alipaineiseen sisätilaan pääsee vuotamaan rakenteiden läpi korvausilmaa korkeammasta ulkotilan paineesta, mikä tuo rakennusmateriaaleista irtavia pienhiukkasia sisäilmaan. Sisäilmaongelmiin on vaikuttanut myös huoltotoimien puutteellisuus, kuten suodattimien puhdistuksen laiminlyönti.

Tutkimusraportin mukaan rakennuksessa havaittiin suuria määriä teollisia mineraalivillakuituja sekä tekniikkaputkia, joissa mineraalivillapinnat olivat auki. Tämän lisäksi akustiikkalevyissä ei ollut suojaavia reunalistoja, jonka vuoksi mineraalivillakuidut ovat vaikuttaneet sisäilman laatuun heikentävästi. Piha-alueella tapahtuneet kaltevuusmuutokset ovat aiheuttaneet sadeveden kulkeutumista rakennuksen perustuksiin ja kellaritiloihin, joka on lisännyt kosteusrasitusta.



Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo toteaa, että tutkimusraportissa (Ramboll 17.5.2018) esitetyt peruskorjaustasoiset ja käyttöä turvaavat toimenpiteet ovat perusteltuja. Tutkimusraportin mukaan rakennus voidaan korjata terveelliseksi ja turvalliseksi. Edellä mainituista seikoista johtuen Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo ei puolla kyseessä olevien rakennusten purkamista.

Kuntotutkimuksen perusteella alueellinen vastuumuseo pyytää huomioimaan korjausrakentamisessa ilmanvaihdon hybridimallit, jolloin rakennukseen voidaan palauttaa osittain painovoimainen ilmanvaihto. Menetelmä ei myöskään aiheuta huomattavia lisäkustannuksia korjausrakentamiseen.

Museonjohtaja Tuija-Liisa Soininen

Arkeologi Antti Krapu

JAKELU Hämeenlinnan kaupunki, kaupunkirakenne
Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Itä-Suomen aluehallintovirasto
Hämeen liitto
Museovirasto

Lisätietoja: kulttuuriymparisto@hameenlinna.fi

AK/ak, lv, ar

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti Hämeenlinnan kaupungin asianhallintajärjestelmässä