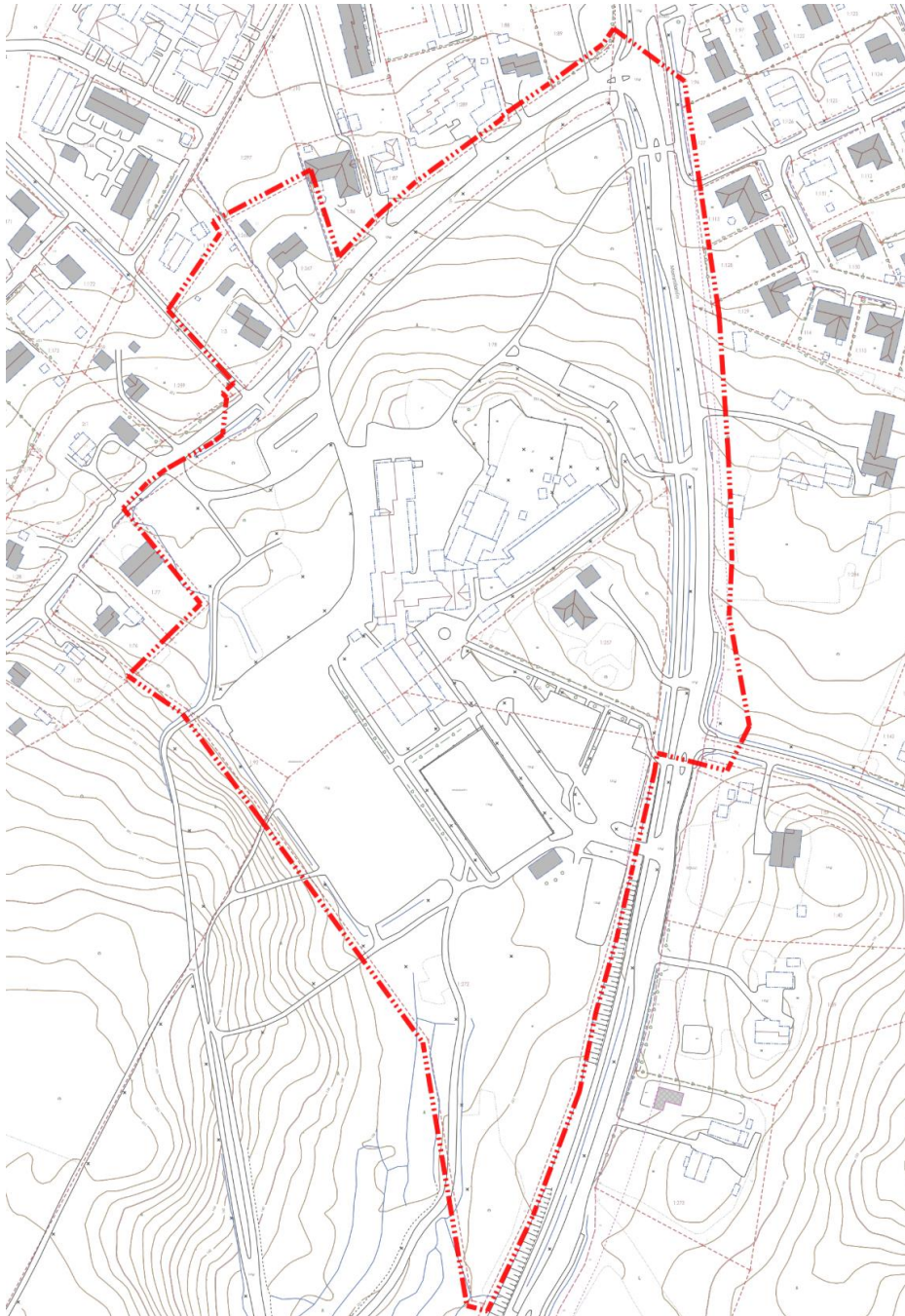


LAMMI KIRKONYLÄ

ASEMAKAAVAN MUUTOS

LAMMIN KONNARIN KOULUN ALUE



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään, miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Suunnittelualue kattaa kiinteistöt 109-556-1-78, 109-556-1-92, 109-556-1-256, 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 ja puistoalue sekä yleinen tiealue kiinteistöiltä 109-895-2-83, 109-895-2-65 ja 109-556-1-272. eli Konnarin koulun alueen rakennukset pihapiireineen osoitteessa Mommilantie 21, viereisen omakotitalokiinteistön osoitteessa Mommilantie 23, Turengintie 13 sekä 15 omakotitalokiinteistöt sekä osan Turengintien tiealueesta.

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 10,9946 ha. Koulun alueen asemakaavaa ajantasaistetaan vastaamaan nykytilannetta ja mahdollistetaan kiinteistön kehittäminen, omakotitalokiinteistö asemakaavoitetaan ja mahdollistetaan kaksi ohjeellista tonttia sekä osa Turengintiestä muutetaan katualueeksi. Kaavatyössä tutkitaan rakennusten kaavallisen suojelun tarvetta, koulurakennusten purkamisen mahdollisuutta sekä alueen tulevaa käyttöä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä koko hankkeen ajan seuraavissa paikoissa:

- verkkosivut www.hameenlinna.fi/kaavoitus > Vireillä olevat kaavat > 2611 Lammin konnarin koulun alue
- kaupunkirakennepalvelut, Wetterhoffinkatu 2, 2.krs, 13100 HÄMEENLINNA
- Lammin kirjasto -palvelupisteessä Linjatie 12, kirjaston aukioloaikoina.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa kirjallisen mielipiteen, joka

- lähetetään postiosoitteeseen Kaupunkirakennepalvelut, 13100 HÄMEENLINNA
- tuodaan Palvelupiste Kastelliin palvelupisteen aukioloaikoina Wetterhoffinkatu 2, 13100 HÄMEENLINNA
- sähköpostilla Kaupunkirakenteen asiakaspalveluun:
kaupunkirakenne@hameenlinna.fi

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Kaavahankkeesta voi esittää kysymyksiä ja palautetta suunnittelijalle koko hankkeen ajan. Virallinen palaute kaavahankkeesta annetaan kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävilläolokautena. Nähtävilläolosta ilmoitetaan osallisille kuulutuksilla

Kaupunkiuutisissa ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla osoitteessa hameenlinna.fi/ilmoitustaulu. Kaava-alueen kiinteistöjen omistajia sekä naapureita tiedotetaan nähtävilläoloajoista myös kirjeellä.

OSALLISET

Osallisia ovat ne, joiden etuihin tai oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Näitä ovat mm:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
- asiantuntijaviranomaiset

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, virkistykseen, maisemaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

SUUNNITTELUN TAUSTATietoA

Suunnittelualueesta koulun alue kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Katualue kuuluu valtiolle ja omakotitalokiinteistö on yksityisessä omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Kirkonkylän kansakouluna aiemmin tunnettu Konnarin koulu sijaitsee Lammin kirkonkylän taajamassa Konnarin mäellä. 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. Kaikki rakennukset ovat liitettyinä toisiinsa sisäisillä kulkuyhteyksillä.

YO-tontin rakennusten käyttämä rakennusoikeus on tällä hetkellä yhteensä 5 838 k-m² ja käyttämätöntä rakennusoikeutta on noin 17 560 k-m².

Rakennusten suojelu halutaan ratkaistavaksi asemakaavan muutoksella, koska alueella voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa Lammin kirkonkylän osayleiskaavassa (2007)

Konnarin koululla on suojelumerkintä paikallisesti arvokkaana rakennusperintönä. Alueelle vuonna 1966 laadittu rakennuskaava ei kata kokonaisuudessaan nykyistä koulun aluetta tai sen käyttöä eikä sisällä rakennusten suojelumääräyksiä. 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) 50- ja 80-luvun lopun kouluosilla ei nähdä olevan niiden säilyttämistä vaativia arvoja.

Lammille rakentuvan Lammin koulukeskuksen eli Hakkalan kampuksen myötä Konnarin koulun ja Lammin päiväkodin kiinteistöllä jää huomattavasti toimitiloja tarpeettomaksi alakoulun siirtyessä koulukeskukseen osaksi yhtenäiskoulua.

Konnarin koulun tiloista on osassa havaittu sisäilmaongelmia. Ramboll toteutti kosteus- ja sisäilmateknisen kuntotutkimuksen koulurakennuksiin vuonna 2018. Tutkimuksen perusteella havaittujen mikrobivaurioiden ja sisäilmayhteyden vuoksi Asumisterveysasetuksen (545/2015) toimenpiderajat tilanteen korjaamiseksi ylittyvät. Käyttöä turvaavina toimenpiteinä raportissa suositellaan ensisijaisena toimena väistötiloihin siirtymistä 50-luvun kouluosasta, ja muiden siipien tiivistyskorjaamista.

Hämeenlinnan koulurakennusten inventointi sekä kuntotutkimus nähtävillä lähtöaineistona Hämeenlinnan kaavoituksen nettisivuilla.

Kaava-alueen selkeyden takia suunnittelualueeseen on otettu mukaan koulun alueen viereinen omakotitalokiinteistö 109-556-1-257, joka tullaan kaavalla jakamaan kahdeksi ohjeelliseksi tontiksi.

ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti suunnittelualueeseen on otettu mukaan osa koulun alueen viereistä Turengintien ja Mommilantien tiealuetta, jotka muutetaan kaavalla katualueiksi.

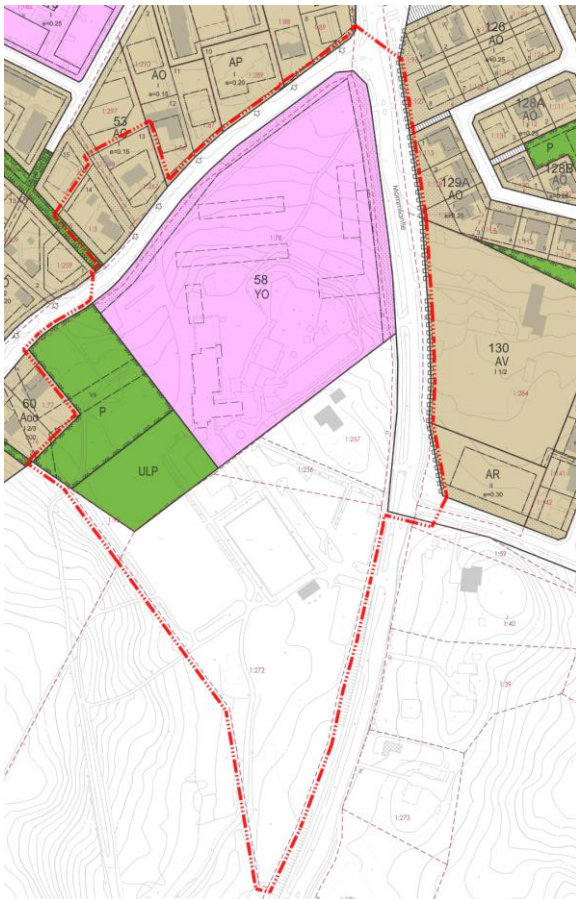
KAAVOITUSTILANNE

Alueen voimassa oleva rakennuskaava on vuodelta 1966. Vanha rakennuskaava kattaa suunnittelualueesta vain kiinteistön 1-78 alueen (kuva 1.). Kaavassa alue on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO), puistoalueeksi (P) sekä

liikunta-/paloilukenttä (ULP). Rakennuskaava ei sisällä rakennusten suojelumääräyksiä. Pelikenttien ympäristö suurimmaksi osaksi kaavoittamatonta aluetta. Huoltorakennus sekä osa urheiluhallia asemakaavan ulkopuolella.

Osassa Turengintietä on voimassa rakennuskaava vuodelta 1980, jossa tie on merkinnällä kauttakulku- ja sisääntulotie tie-, vier- ja suoja-alueineen. Alueella ei saa tehdä pääsytietä tai liittymää muualle kuin kaavassa osoitettuun kohtaan. Osatiestä on rakennuskaavasta vuodelta 1966 ja merkinnällä maantie.

Mommilantien varressa olevalla omakotitalokiinteistöllä ei ole asemakaavaa. Turengintie 13 ja 15 kiinteistöt on osoitettu asemakaavassa erillispientalojen korttelialueeksi (AO).



Kuva 1. Ote suunnittelualueen ajantasa-asemakaavasta

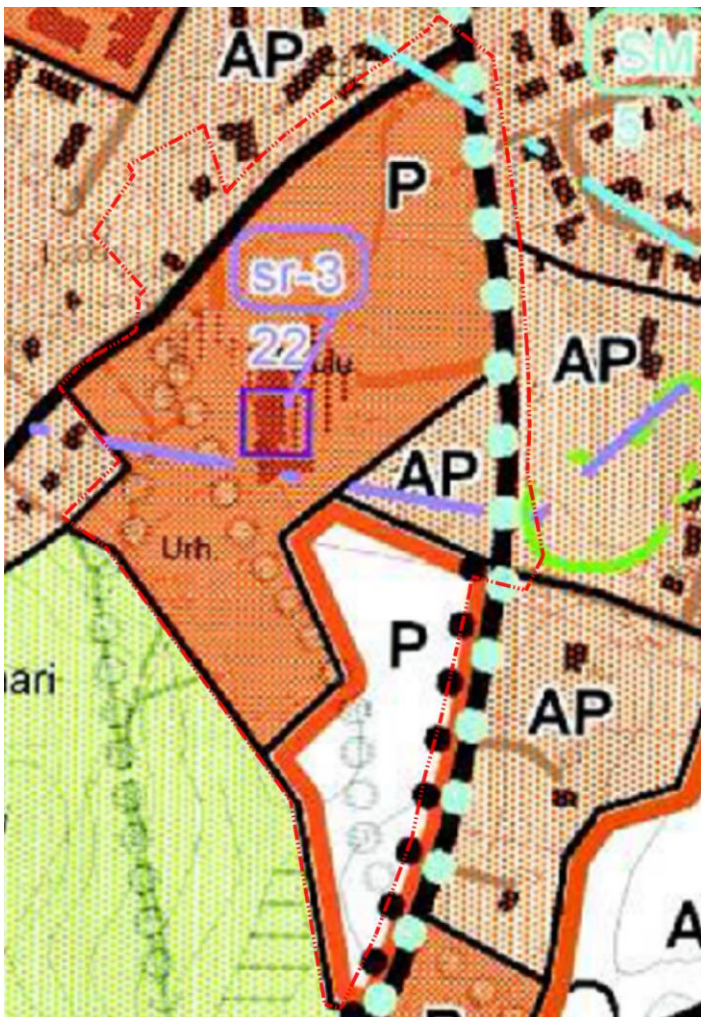
Lammin kirkonkylän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa (Hyväksytty 15.5.2007) koko suunnittelualue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi (P) ja uudeksi ja olennaisesti muuttuvaksi palvelujen ja hallinnon alueeksi (P) (kuva 2.). Kiinteistön 1-78 Konnarin koulurakennus on osoitettu merkinnällä "Paikallisesti arvokas rakennusperintö" (sr-3, 22 Konnarin koulu (Kirkonkylän kansakoulu)) sekä osa kiinteistön alueesta rajautuu Lammin kirkonkylän paikallisesti arvokkaaseen rakennusperintöön (sr-3, 1 Lammin kirkonkylä).

Määräyksessä Maankäyttö- ja rakennuslain 41 §:n 2 momentin nojalla määrätään, että alueen arvokas muistomerkki tai rakennelma tulee säilyttää. Asemakaavoitettavilla alueilla suojelu ratkaistaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Yleiskaavassa on myös merkintä urheilukentästä (Urh.)

Kavaaselosteen mukaan Konnarinmäki kuuluu Lammin kirkonkylän keskiaikaisten kylien maille, jonka vierestä kulki Ylinen Viipurintie. Taajama alue rajautuu etelässä Konnarinmäkeen. Vuonna 1957 valmistunut Konnarin koulurakennus (Kirkonkylän kansakoulu) on rakennusajalle tyypillinen kaksikerroksinen tiilirakennus, jonka julkisivujen rikas jäsentely heijastaa tilankäyttöä. Selosteen mukaan kohteen vaikuttavuutta lisää myös sen hyvä sijainti ja ympäröivä puistoalue.

Omakotitalokiinteistöt ovat merkinnällä pientalovaltainen asuntoalue (AP), joka varataan ympärivuotiselle pientaloasutukselle ja joka tulee asemakaavoittaa ja liittää yhteiseen vesihuoltoverkkoon. Osa kiinteistön alueesta rajautuu myös Lammin kirkonkylän paikallisesti arvokkaaseen rakennusperintöön (sr-3, 1 Lammin kirkonkylä).

Turengintie on osayleiskaavassa merkinnällä yhdystie/kokoojaku.



Kuva 2. Ote Lammin kirkonkylän oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta

Maakuntakaavassa 2040 alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A) (Kuva 3). Merkinällä on osoitettu asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet liikenne- ja viheralueineen, joiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta. Rakentamisessa ja muussa maankäytössä tulee huomioida alueen luontaiset ominaisuudet ja piirteet, suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen sekä virkistysalueiden ja ulkoilureittien seudullisiin yhteyksiin.

Pieni osa suunnittelualueen eteläosasta kuuluu myös taajamatoimintojen reservialueeseen (Ar), jolla on osoitettu uudet tai taajamatoimintojen alueiksi muuttuvat asumisen, kaupan ja muiden palveluiden, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet liikenne- ja viheralueineen. Aluetta mm. suunnitellaan asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen sekä kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen.



Kuva 3. Ote maakuntakaavasta 2040.

SELVITYKSET:

- Hämeenlinnan koulurakennusten inventointi. Mettälä, J. 2020
- Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus. Ramboll. 2018

LISÄTIETOJA SUUNNITTELIJOILTA

Kaupunkirakennepalvelut

Kaavasuunnittelija

Heidi Mononen, heidi.mononen@hameenlinna.fi , p. 050 575 4049

Kaavoituspäälikkö

Hannes Häkkinen, hannes.hakkinen@hameenlinna.fi , p. 040 707 6158

Kaupunkirakenteen palvelupiste

mypalvelupiste@hameenlinna.fi , p. 03 6212310

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN

VIREILLETULO	- Kaavoitus on tullut vireille 22.12.2018 vuoden 2019 kaavoituskatsauksen yhteydessä
OAS	- OAS saatavilla 31.10.2022 alkaen koko suunnittelun ajan - nähtävillä olosta ilmoitetaan verkkosivulla - mahdollisuus esittää mielipiteitä
LUONNOS	- Kaavaluonnos käsiteltiin kaupunkirakennelautakunnassa keväällä 2024 - Järjestettiin valmisteluvaiheen kuuleminen, mistä ilmoitettiin verkkosivuilla www.hameenlinna.fi/kaavoitus , kuulutuksella Kaupunkiuutisissa sekä kirjeitse osallisille. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot. - Kaavan valmistelun aikana saatuihin mielipiteisiin vastattiin vuorovaikutusraportissa, joka löytyy kaavan verkkosivulta www.hameenlinna.fi/kaavoitus - Mahdollisuus antaa mielipide
EHDOTUS	- Kaavaehdotus esitellään kaupunkirakennelautakunnalle arviolta syksyllä 2025 - Luonnoksesta saatuihin mielipiteisiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy kaavan verkkosivulta www.hameenlinna.fi/kaavoitus - Lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa. - Kaavaehdotus pidetään nähtävillä 30 päivää. Julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hameenlinna.fi/kaavoitus , kuulutuksella Kaupunkiuutisissa sekä kirjeitse osallisille - Viranomaisilta pyydetään lausunnot - Mahdollisuus tehdä muistutus
HYVÄKSYMINEN	- Kaavamuutos tuodaan hyväksymiskäsittelyyn arviolta alkuvuonna 2026. - Ehdotuksesta saatuihin muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy kaavan verkkosivulta www.hameenlinna.fi/kaavoitus - Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen - Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan

	- Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävillä olon aikana - Valitusaika 30 vrk kaupunginvaltuuston päätöksen julkipanosta - Kaava tulee voimaan kuulutuksella
--	---