

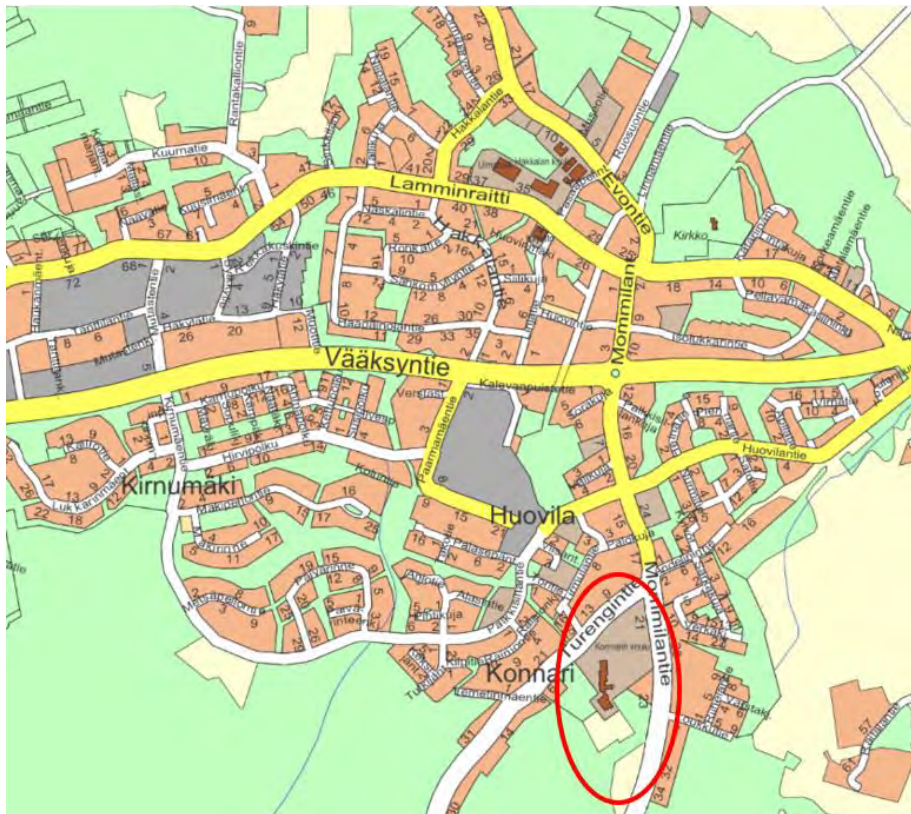


ASEMAKAAVAN SELOSTUS

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 teialueista.



Kaavanro: 2611

6.3.2026

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	11
2.1.3.3	Maaperä.....	11
2.1.3.4	Pohjavesi	11
2.1.3.5	Hulevedet.....	11
2.1.3.6	Luonnonsuojelu	12
2.1.4	Rakennettu ympäristö	13
2.1.4.1	Urheilu- ja virkistysalueet	18
2.1.4.2	Liikenne ja pysäköinti.....	20
2.1.4.3	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	21
2.1.4.4	Väestö ja asuminen.....	24
2.1.4.5	Palvelut.....	24
2.1.4.6	Tekninen huolto	25
2.1.4.7	Ympäristöhäiriöt	26

2.1.4.8	Maanomistus.....	26
2.2	SUUNNITTELUTILANNE	27
2.2.1	Maakuntakaava.....	27
2.2.2	Yleiskaava.....	28
2.2.3	Asemakaava.....	30
2.2.4	Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	32
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	41
3.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE, KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	41
3.2	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	42
3.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	42
3.3.1	Osalliset	42
3.3.2	Vireilletulo, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen.....	43
3.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	56
3.5	ASEMAKAAVARATKAISU.....	56
3.6	KAAVAN VAIKUTUKSET	61
3.7	TAVOITEAIKATAULU	67
4	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	68

Asemakaavan selostus, joka koskee 2. päivänä joulukuuta 2025 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. 10,9946 ha

Kaavan laatija: 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 (luonnos)

Kaupunkirakennelautakunta: 19.08.2025 (ehdotus)

Kaupunkirakennelautakunta: xx.xx.2025

Kaupunginhallitus: xx.xx.2025

Kaupunginvaltuusto: xx.xx.2025

Tullut voimaan: xx.xx.2025

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 voimassa olevassa 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 kiinteistönrajojen 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 katualueeksi.

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 ja osa Mommilantiestä katualueiksi.

1.4 LIITTEET

Liitteet:

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Kaavaehdotus, pienennös

Erillisenä liitteenä:

- 1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- 2) Vuorovaikutusraportti
- 3) Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Konnarin koulu, Lammi (Häkkinen H. & Mononen H., Hämeenlinnan kaupunki 2026).
- 4) Liito-oravaselvitys 4.4.2025, Konnarin koulu (Tuominen H., Hämeenlinnan kaupunki 2025).
- 5) Konnarin koulu, kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus (Ramboll 2018).
- 6) Yhteenveto purkuperusteista, Konnarin koulu (Leivo J., Hämeenlinnan kaupunki 2026).

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan 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 koulualueen 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. 6 599 k-m² ja käyttämätöntä rakennusoikeutta on n. 16 k-m², johon kuuluu myös osin ULP- sekä kaavoittamattomalla alueella sijaitseva liikuntahalli ja kotarakennus.

2.1.2 Suunnittelualueen historiaa

Lammin kirkonkylän kansakouluna aiemmin tunnettu Konnarin koulun toiminta on alkanut Lammin kirkonkylän taajamassa Konnarin mäellä vuonna 1921, kun vanha kansakoulu Lammin keskiaikaisen kivikirkon läheisyydessä paloi kirkon mukana vuonna 1918. Vanhan koulurakennuksen jäätyä pieneksi alueelle valmistui uusi koulu vuonna 1957. Vuonna 1921 rakennettu koulurakennus purettiin 1970-luvulla. Kuvan 2 kartassa on havaittavissa ylempänä mustana rakennuksena vuoden 1921 kansakoulurakennus sekä alempana vuonna 1957 rakennettu koulurakennus.



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

Kaavamuutosalue on suurelta osaltaan rakennettua ympäristöä, jossa pieniä puustoisia alueita sijoittuu kaava-alueen reunoille. Alueen eteläosissa kasvaa pajukkoa ja tasaikäisiä koivikkoja, jossa seassa esiintyy nuoria harmaaleppiä, vähän raitoja ja nuoria kuusia. Eteläosan länsireunalla kasvaa pienellä alalla muutamia isompia haapoja ja kuusia. Luoteisosaan keskittyy pieni metsikkö, jossa valtapuina on noin 80-vuotiaita koivuja ja seassa kasvaa nuoria kuusia. Alueen pohjoisosan metsä on harvaan kasvavaa iäkästä männikköä ja sekapuina tavataan nuoria kuusia, koivuja sekä ei-kotoperäisiä, istutettuja havupuita. Itäpuolen metsäisen omakotialueen puusto koostuu pääasiassa 50-vuotiaista koivuista ja nuorista kuusista.

Suunnittelualueeseen kuuluu suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsevat mänty- ja sekametsäalueet (kuva 3), läntisen osan puistoalue sekä eteläpäädyn viheralueet (kuva 4). Evon metsäkoulu on 1970-luvulla suunnitellut koulun alueen pihapuiston ja istuttanut sille 120 puistopuuta sisältäen mm. piha- ja balsamikuusia, puukatajia, makedonianmäntyjä, lehmuksia, tammia ja tervaleppää. Vuonna 1967 pihamaalle istutettiin itsenäisyyden kuusi.

Läntinen, kaavallakin puistoalueeksi varattu, viheralue on pääosin hoidettua viheraluetta ja koivikkoja, 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.

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



Kuva 3. Pohjoisosan sekametsäaluetta.

Suunnittelualueella ei ole tehty havaintoja direktiivilajien esiintymisistä.

Kaavan suunnittelualueelta ei ole aiemmin löytynyt merkkejä liito-oravan esiintymisestä. Suunnittelualueelle tehtiin asian varmistamiseksi inventointi 4.4.2025, jonka perusteella alueella ei löytynyt viitteitä liito-oravista. Tarkastelussa kiinnitettiin huomiota metsien puu- ja ikärakenteeseen. Metsiköistä tutkittiin kaikkien järeähköjen puiden tyvet, vaikka metsiköt olivat pienialaisia, eikä alueet kokonaisuudessaan olleet liito-oraville sopivia. Erityisesti huomiota kiinnitettiin isoihin kuusiin, koivuihin, leppiin, raitoihin ja haapoihin. Näin ollen varsinaisille liito-oravaan perustuville maankäyttösuosituksille ei ole siten tarvetta. Lähialueella on kuitenkin havaittu liito-oravia mm. Oitentien länsipuolella. Havaintoalue oli lähinnä levähdys ja/tai ruokailualue, eikä siellä havaittu pesäpuita.

Alueella ei ole lepakkojen erityisesti suosimia saalistusalueita tai tärkeitä siirtymäreittejä.

Selvitysalueella ei ole viitasammakon kutupaikoiksi sopivia vesistöjä tai pienvesiä. Lajista ei ole alueelta myöskään aiempia havaintoja.

Alueen linnusto on tavanomaista hämäläistä metsälinnustoa.



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



Kuva 5. Länsiosan puistoaluetta.

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

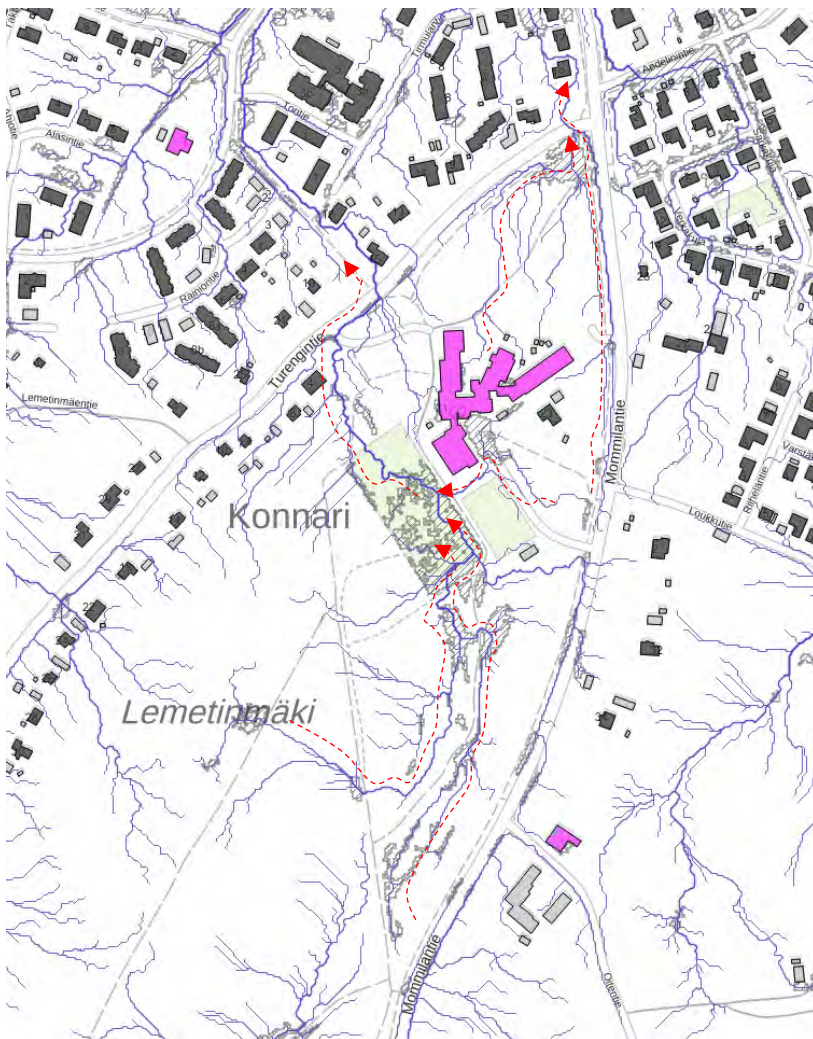
Suunnitteluanue ei ulotu Linnamäen pohjavesialueelle.

2.1.3.5 Hulevedet

Suunnittelualan koilliskulmassa on kaupungin sadevesiviemäriverkko, joka johtaa Lammin keskustan suuntaan. Lisäksi korttelin 53 tontin 14 luoteiskulmassa on sadevesiviemäriverkosto viereisen yleiselle jalankululle tai pyöräilylle varatun alueen osan

alla. Muualla suunnittelualueella ei ole kunnallista hulevesiverkostoa. Alueen puhtaat hulevedet imeytetään mahdollisuuksien mukaan tonttikohtaisesti maahan tai vaihtoehtoisesti johdetaan olemassa oleviin avo-ojiin.

Suunnittelualueella on laaja päällystämätön alue, jossa on mahdollista imeyttää alueella syntyviä hulevesiä. Näin ollen suurimmilta tulvahuipuilta pystytään välttymään hidastamalla hulevesien virtausta alueella ja ohjaamalla vesiä päällystämättömille alueille.



Kuva 6. Alueen hulevesien virtausreitit.

2.1.3.6 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 rakennusajalle tyypillinen kaksikerroksinen tiilirakennus. Rakennusta on laajennettu ja remontoitu vuosina 1985 sekä 1996. Alkuperäisen Konnarin koulurakennuksen osan kerrosala on n. 2160 m² ja sen on suunnitellut arkkitehti Georg Jägerroos vuonna 1955.

Julkisivun kennotiilimuuraus on roiskerapattua. Ulkoseinärakenteissa on käytetty yhtä seinärakennetta. Seinärakenteessa ei ole varsinaista lämpöeristystä. Sisäpuolella on yhden kiven muuraus ja ulkopuolella on rapattu höyrykarkaistu betoni. Rakenteissa ja pinnoilla on käytetty asbestia ja muita haitta-aineita sisältäviä materiaaleja. Rakennuksen harjakaton katemateriaalina on käytetty punaista konesaumattua kattopeltiä, joka on nykyään huonossa kunnossa.

Rakennuksen 1950-luvun osan sokkeli ja perustus on valmistettu pääsääntöisesti betonista, joka on toteutettu ilman ulkopuolista roudaneristystä. Sokkelissa on paikoin merkkejä kosteusvaurioista, kun maanpinnan kaadot ovat paikoin rakennusta kohti viettävät. Rakennuksen sokkelin yläosan lämpökatkot on toteutettu osassa koulutiloista betonivalun sisään asennetuilla Toja-levyillä.

Rakennusosan alapohjarakenteena on pääsääntöisesti kaksoislaatta, jossa eristeenä on 50–70 mm paksuinen Toja-levy. Osa alapohjaraketeista on toteutettu maanvaraisina betonilaattoina ilman lämpöeristystä. Pienellä osalla on kantava alalaattapalkisto, jossa on eristeenä "puru/rakennusjäte". Rakenteen pintalaatan valumuotit ovat purkamatta. Alapohjatilassa on lahoavaa rakennusjätettä.

Rakennusosan välipohjarakenteena on pääsääntöisesti kantava alalaattapalkisto, jossa eristeenä on "puru/rakennusjäte". Rakenteessa pintalaatan valumuotit ovat purkamatta.

Osa välipohjista on toteutettu kantavana ylälaattapalkistona, jossa on pintalaatan alle eristeenä 50 mm Toja-levy.

Rakennusosan ikkunat ovat osin alkuperäisiä kaksilasisia puuikkunoita, joiden puitevälien tilkkeistä on todettu mikrobikasvustoa. Alkuperäisten ikkunoiden eristyskyky on heikko.

Rakennusosan yläpohjarakenteena on pääsääntöisesti kantava alalaattapalkisto, jossa on eristeenä "puru/rakennusjäte". Rakenteessa betonisen palopermannon valumuotit ovat purkamatta. Osa yläpohjista on toteutettu kantavana ylälaattapalkistona, jossa on pintalaatan alle eristeenä 70 mm Toja-levy.

1980-luvulla valmistuneen koulurakennuksen n. 790 k-m² kokoisessa laajennusosassa on betonisokkelit ja -perustukset, jotka on toteutettu rakennusajan suunnitteluohjeita noudattaen. Maanpaineisissa on käytetty lämpöeristeenä mineraalivillaa, joka on ainakin paikoin kosteusvaurioitunutta. Rakenteessa on kosteustekninen riski, koska helposti vaurioituva mineraalivilla on suorassa yhteydessä kosteaan betoniin.

Rakennuksen alapohjana on maanvarainen betonilaatta. Soratäytön alla eristeenä on 50/100 mm paksuinen EPS-levy ja eristeen alla on hiekkatäyttö.

Ulkoseinät ovat pääosin rapattuja tiiliseiniä, joissa ulkokuori on 130 mm tiiltä ja sisäkuori muurattua 130 mm tiiltä. Eristeenä on käytetty todennäköisesti 150 mm mineraalivillaa. Seinärakenteessa ei ole toimivaa tuuletusta (Ramboll'in tekemän kuntotutkimuksen tyyppileikkauksen rakennekerrokset on kirjattu virheellisesti, piirros vastaa toteutusta).

Rakennuksen välipohjana on ontelolaatat, jonka päällä on 60 mm pintabetonilaatta. Ontelolaattoihin on alapintaan porattu läpivientejä, joita ei ole tiivistetty.

Rakennuksen ikkunat ovat kolmilasisia puuikkunoita, joiden eristyskyky on heikohko.

Rakennusosan yläpohjan kantava rakenne on toteutettu ontelolaatoilla, jonka päällä eristeenä on 200 mm EPS-eriste. Eristeen päällä on 70 mm betonivalu.

Koulurakennuksen julkisivujen rikas jäsentely heijastelee tilankäyttöä. Rakennuskohteen vaikuttavuutta lisää hyvä sijainti ja ympäröivä puistoalue. 1957-luvun rakennus on osoitettu osayleiskaavassa paikallisesti arvokkaaksi rakennusperinnöksi. Muita Konnarin koulun rakennuksen osia ei ole osoitettu suojelumerkinnällä. Vuonna 2019 tehdyssä Hämeenlinnan koulut inventointitiedoissa alkuperäinen 1950-luvun koulurakennus on pilattu 1980-luvun lopun remontin yhteydessä, jolloin koulurakennuksen yhteyteen on rakennettu 1980-luvulla suurempi laajennusosa (kuva 7). 1957- ja 1980-luvun koulurakennusten koko on yhteensä 2822 k-m². Koulun uusitut julkisivut jäljittelevät osittain 1950-luvun tyyliä, mutta niissä on paljon vieraita elementtejä 1980-luvun lopulla vallinneesta postmodernismista. Rakennuksen erityispiirteinä on ulkoportaissa ja -tasoissa käytetty liuskekiviverhous. Lisäksi rakennuksen erityispiirteitä ovat teräsbetonista valmistetut katokset, pihan puoleinen pylväikkö sekä sisätilojen mukaan muuntautuva aukotus.



Kuva 7. 1980-luvulla rakentunut koulurakennuksen osa liitettynä alkuperäiseen rakennukseen.

Vuonna 1992 aloitettiin lupavalmistelut Harjaantumiskoulun rakentamiselle, joka toimii jatkeena Konnarin koulurakennuksen L-vinkkelille. Rakennusta laajennettiin vielä 1990-luvun loppupuolella. Vuonna 2000 valmistuneessa laajennusosassa (n. 310 k-m²) on elementtirakenteiset betonisokkelit ja -perustus, joka on toteutettu rakennusajan suunnitteluohjeita noudattaen. Rakennuksen salaojat on asennettu rakentamisen yhteydessä.

Rakennuksen ulkoseinä ja kantavat rakenteet ovat lämpöeristettyä betoniharkkoa. Väliseinät ovat pääosin muurattuja.

Rakennuksen alapohjana on maanvarainen betonilaatta. Betonilaatan alla eristeenä on 50/100 mm paksuinen EPS-levy. Yläpohjan toteutusta ei kuntotutkimuksessa ollut tarkemmin selvitetty.

Koulurakennusten yhteyteen on vuonna 1995 valmistunut n. 1300 k-m²:n kokoinen liikuntahalli. Rakennuksessa on elementtirakenteiset betonisokkelit ja -perustus, joka on toteutettu rakennusajan suunnitteluohjeita noudattaen. Rakennuksen salaojat on asennettu rakentamisen yhteydessä.

Rakennuksen ulkoseinä ja kantavat rakenteet ovat betonia. Rakennuksessa on betonirakenteinen väestösuoja. Väliseinät ovat pääosin muurattuja.

Rakennuksen alapohjana on maanvarainen betonilaatta. Betonilaatan alla eristeenä on 70 mm paksuinen EPS-levy. Eristeen alla on 250 mm kapillaarikatko sepeliä.

Rakennuksen välipohjana on ontelolaatat, jonka päällä on 60 mm pintabetonilaatta ja yläpohja on pääosin puurakenteinen. Kattorakenteita ei tarkemmin selvitetty.

Vuonna 2011 valmistui yhteensä n. 1940 k-m²:n kokoiset Lammin päiväkodin rakennukset, jotka ovat arkkitehtitoimisto RCo Oy:n suunnittelemat. Päiväkotisiipi on toteutettu elementtirakenteisilla tilaelementeillä. Päiväkotisiiven rakenteita ei tarkemmin selvitetty.

Kaikkien laajennusosien, mukaan lukien päiväkodin ja liikuntahallin, lämpö, sähkö ja vesi tulevat alkuperäisen 1950-luvun koulurakennuksen järjestelmistä.

Kaikki rakennukset ovat liitettyinä toisiinsa sisäisillä kulkuyhteyksillä. Urheiluhalli ja uusi päiväkotipiiri puristavat vanhan koulun ahtaalle. Nämä uudisrakennukset eivät huomioi koulurakennusta, vaan ovat täysin irrallisia suhteessa kouluun. 1950- ja 1980-luvun lopun kouluosilla ei ole niiden säilyttämistä vaativia arvoja.



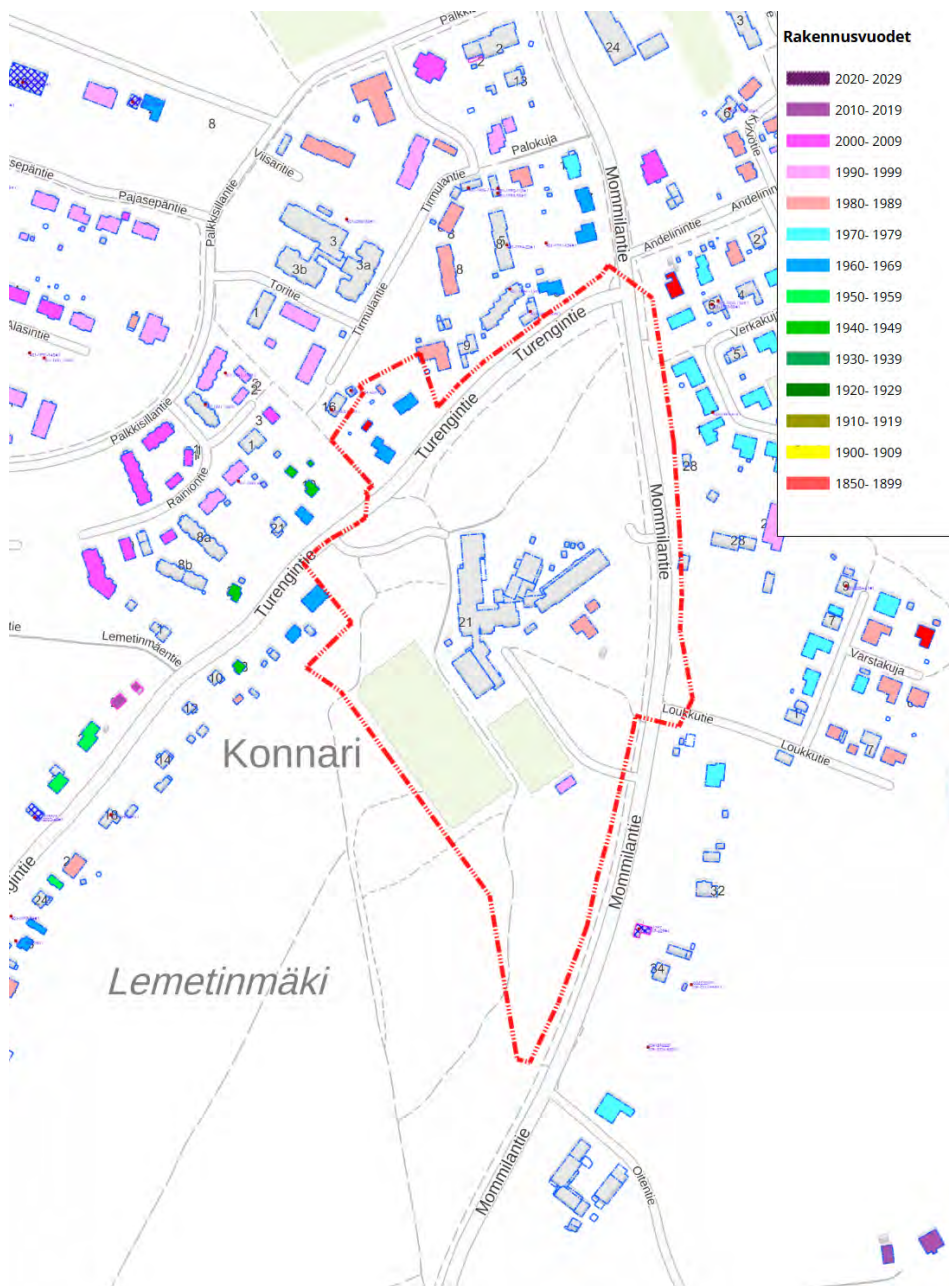
Kuva 8. 1995 vuonna valmistunut liikuntahalli.

Piha-alueella sijaitsee myös koulu- ja päiväkotirakennuksia palvelevia jätekatoksia ja ulkorakennuksia yhteensä 7 kappaletta.

Suunnittelualueeseen kuuluvalla AO-alueen omakotitalokiinteistön tontilla 14 sijaitsee vuonna 1962 rakentunut n. 106 k-m²:n kokoinen omakotitalo ja n. 30 k-m²:n talousrakennus ja tontilla 13 vuonna 1960 rakentunut n. 90 k-m²:n omakotitalo ja vuonna 1987 rakentunut n. 21 k-m²:n kokoinen talousrakennus.

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

Suunnittelualueen ympärillä oleva rakennuskanta koostuu pääasiassa asuinrakennuksista, joista suurin osa on omakotitaloja. Ympäristön rakennuskantaa on vaihtelevasti eri vuosi kymmeniltä aina 1940-luvulta 2010-luvulle saakka (kuva 9). Suunnittelualueen lähiympäristön vanhin olemassa oleva rakennus on valmistunut vuonna 1945.



Kuva 9. Paikkatietoanalyysi alueen rakennusten rakennusvuosista.

2.1.4.1 Urheilu- ja virkistysalueet

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 10), metalliaidalla aidattu alue muihin palloilulajeihin (kuva 11), kuntorata sekä Konnarin frisbeegolfrata, joka kiertää suunnittelualan eteläosasta, osin suunnittelualan ulkopuoleltakin kulkien, aina koulualan pohjoisosan metsään. Talvisin alueen urheilukenttä ja ympäröivät lenkipolut

muutetaan luistelukentäksi ja suosituksi hiihtokeskukseksi, josta lähtee n. 25 kilometriä latuja aina Kaunisniemeen sekä Tuulosen kauppakeskukselle asti.

Lemetinmäen virkistysalueelle polkuineen pääsee suoraan suunnittelualueen vierestä.



Kuva 10. Alueella sijaitseva laaja urheilukenttä.



Kuva 11. Alueella sijaitseva aidattu palloilukenttä.

Urheilu- virkistysalueilla sijaitsee vuonna 1999 rakennettu palloilukenttiä palveleva 99 k-m²:n ulkorakennus (kuva 12) sekä 19 k-m² kotarakennus ja tähän kuukuva ulkokäymälä (kuva 13).



Kuva 12. Palloilukenttiä palveleva ulkorakennus.



Kuva 13. Koulua ja päiväkotia palveleva kotarakennuksen alue.

2.1.4.2 Liikenne ja pysäköinti

Suunnittelualue 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 14). Turengintiellä ei ole omaa kevyenliikenteen väylää. Puistotie kulkee koulun kiinteistön alueella luoteisrajan myötäisesti Mommilantielle.



Kuva 14. 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 suojelumerkintä 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) 1950- ja 1980-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 15).

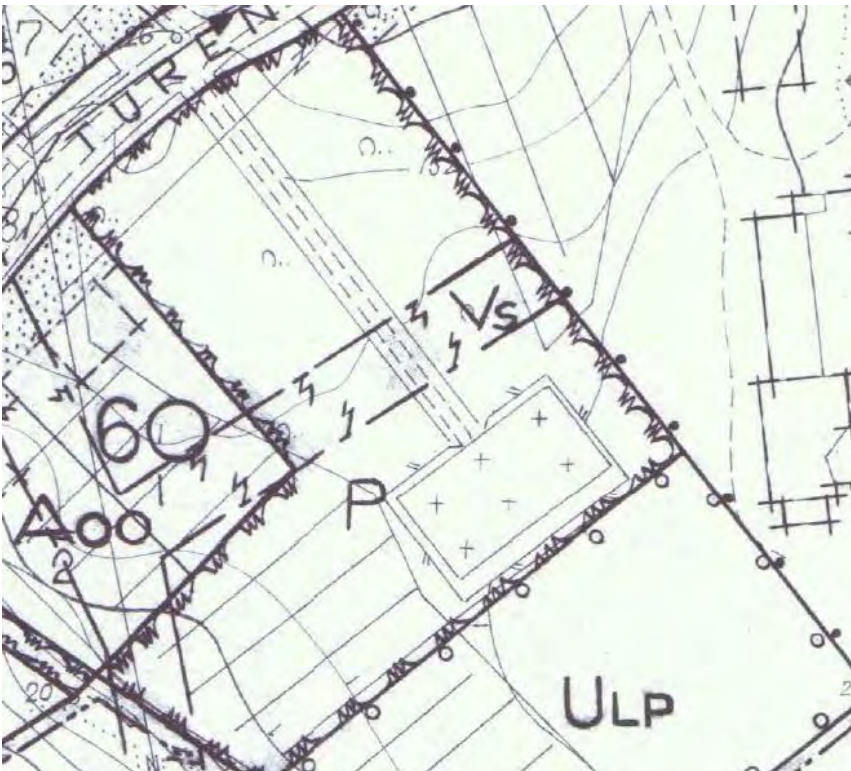
Muistomerkin luona sijaitsee merkille johtava kuja ja portti (kuva 16). Muistomerkin alue on vanhoissa ilmakuvissa sekä vuoden 1966 rakennuskaavassa (kuva 17) rajattu selkeästi pensasaidoin. Pensasaitaus on poistettu 2010-luvun aikana.



Kuva 15. Sisällissodassa menehtyneiden punaisten muistomerkki suunnittelun alueen länsiosassa.



Kuva 16. Muistomerkillle johtava portti ja kuja/huoltotie.



Kuva 17. 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. Rekisterin 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 1940–1960-lukujen välillä ja itäpuolella sijaitsee 1843 rakentunut omakotitalo ja pääosin 1970-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 Öammin 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.

2.1.4.6 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.

Kaukolämpöputkilinja sijaitsee Konnarin koulun tontin lounaispuolella, viheralueen lähetyvillä, josta putkilinja kulkee kohti Turengintietä, jatkaen luoteen ilmansuuntaan. Alueelle muodostettavat uudet tontit on mahdollista liittää tonttia rakennettaessa kaukolämpöverkoston.

Lammin alueella ei kulje maakaasulinjaa.

Asemakaavoitetulle puistoalueella sijaitsee puistomuuntamorakennus (kuva 18).



Kuva 18. Puistoalueella sijaitseva muuntamorakennus.

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

2.1.4.7 Ympäristöhäiriöt

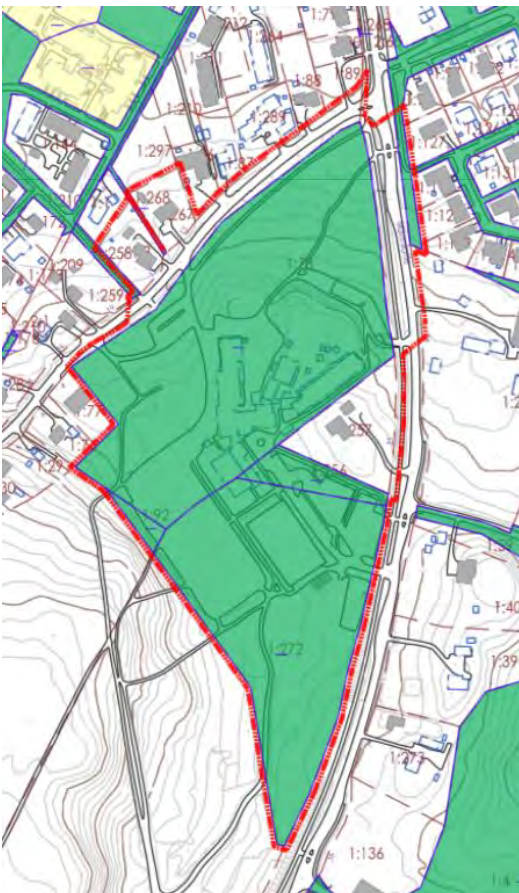
Alueeseen ei kohdistu vähäistä suurempaa melua, tärinää, ilmanlaadun huononemista tai muita ympäristöhäiriöitä. Turengintie sekä Mommilantie aiheuttavat vähäistä liikennemelua suunnittelualueelle. Turengintieltä melu kohdistuu saattoliikenteen kääntöpaikan suunnasta koulun alueelle ja Mommilantieltä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

Mommilantieltä kohdistuu vähäistä melua myös omakotitalokiinteistöön.

Alueella ei tiedetä sijaitsevan saastuneita maa-alueita.

2.1.4.8 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 19).

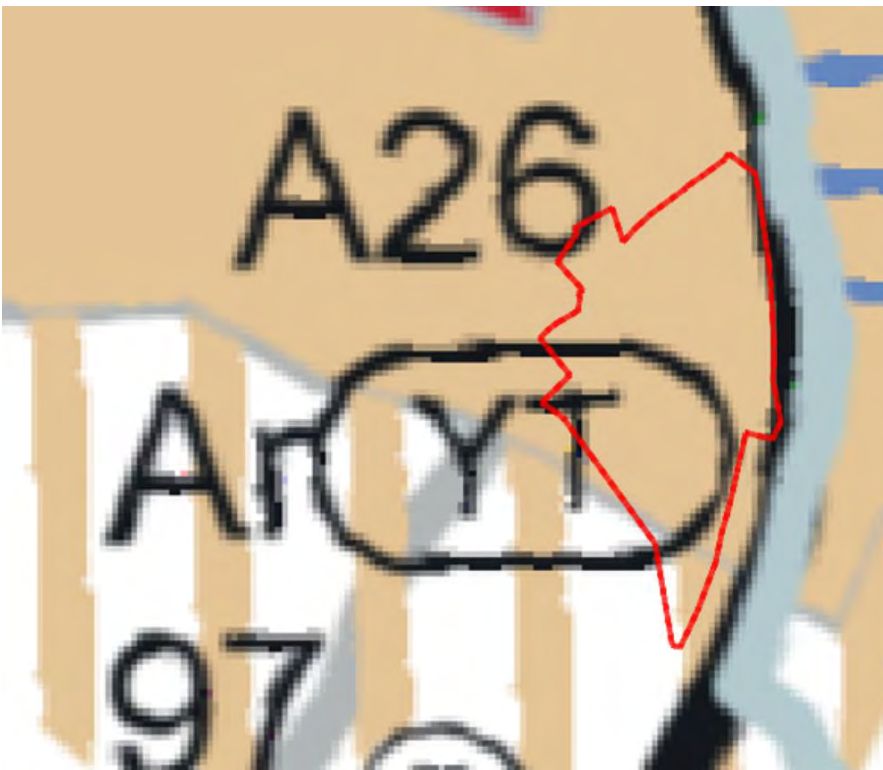


Kuva 19. Kaupungin maanomistus vihreällä. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

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 20).



Kuva 20. 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 21), 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.

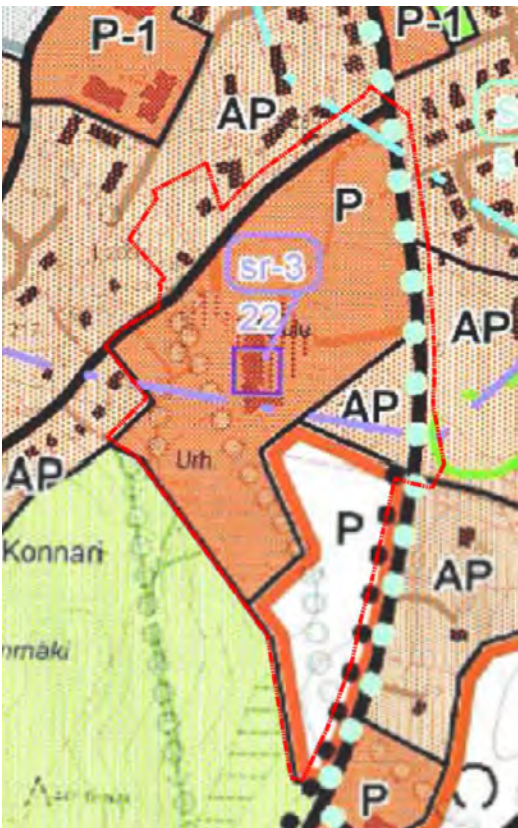
Suunnittelualueen eteläinen osa sijoittuu uusien ja olennaisesti muuttuvien palvelujen ja hallinnon alueelle (värireunuksella rajattu P-alue). Merkinnällä osoitetaan aktiivisen muutoksen alueet ja kohteet.

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.



Kuva 21. Ote Lammin kirkonkylän oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta. Suunnittelualueen raja on merkitty karttaan punaisella katkoviivalla.

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 Viipurintie -tielinjan. 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 22) 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 22. Suunnittelualan osa Lammin rakennuskaavassa 1966.

Lammin Kirkonkylän Huovilan alueen rakennuskaavan muutoksessa Turengintien linja on merkitty kauttakulku- ja sisääntulotie-, vierij- ja suoja-alueineen. Alueelle ei saa tehdä pääsyteitä tai liittymää muualle kuin kaavassa osoitettuun kohtaan (kuva 23).



Kuva 23. Turengintien alue Lammin Kirkonkylän Huovilan alueen rakennuskaavan muutoksessa ja laajennuksessa 1980.

Lammin Kirkonkylän asemakaavanmuutoksessa 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 24).



Kuva 24. 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 laatimisaajan 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 (U_{LP}) 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 1.1.2025.

Rakennusjärjestystä noudatetaan asemakaavaa toteutettaessa siltä osin kuin asemakaava ei toisin määrää.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa olevia rakennus- tai toimenpidekieltoja.

Selvitykset

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

Olemassa oleva aineisto:

- Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimusraportti 2018, Ramboll.
- Hämeenlinnan koulut, Inventointitiedot 2020. Mettälä, J., Hämeenlinnan kaupunki 2020.
- Liito-oravaselvitys 4.4.2025, Konnarin koulu. Tuominen, H. Hämeenlinnan kaupunki 2025.
- Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Konnarin koulu, Lammi (Häkkinen H. & Mononen H., Hämeenlinnan kaupunki 2026).

Konnarin koulurakennuksen kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus

Konnarin koulurakennuksille on havaittu sisäilmaongelmia ja rakennukseen on suoritettu kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus 17.5.2018. Kuntotutkimuksen suoritti Ramboll.

Koulurakennuksen 1950-luvun siipien alapohjarakenteissa on laaja-alaisia mikrobivaurioita. Alapohjan eristetilasta on mittauksin todettu merkittäviä ilmavuotoja sisäilman suuntaan. Havaittujen vaurioiden merkitys sisäilman laatuun on todennäköinen.

Kerroksen 1 ja 2 seinärakenteiden ja ikkunarakenteiden välisessä eristekerroksessa on mikrobivaurioita. Vaurioalueelta tapahtuu merkittävää ilmavuotoa sisäilman suuntaan. Ulkoseinärakenteiden vaikutus sisäilman laatuun on siten todennäköinen.

Rakennuksen 2. kerroksen välipohjarakenteessa on aistinvaraisesti todettuja mikrobivaurioita laaja-alaisesti. Välipohjarakenteesta tapahtuu pääosin merkittävää ilmavuotoa 2. kerroksen huonetiloihin sekä vähäistä ilmavuotoa 1. kerrokseen. Välipohjarakenteen vaikutus sisäilman laatuun on siten todennäköinen.

Ilmanvaihto on kummassakin kerroksessa rakennuksen käyttöjakson aikana lievästi alipaineinen ja käyttöjakson ulkopuolella selkeästi alipaineinen. Ilmanvaihto lisää epäpuhtauksien ja kulkeutumista vaurioalueilta sisäilman suuntaan. Joissakin luokissa tuloilmavirta on huomattavan alhainen. Järjestelmän puhtaustaso on heikko. Ilmanvaihto on siten sisäilman laatua heikentävä tekijä.

Yläpohjarakenteen eristetilassa on mikrobivaurioita, mutta siipien vuodot sisäilman suuntaan ovat vain hormi- ja ilmanvaihtojärjestelmän läpivientialueilla. Yläpohjan vaikutus sisäilman laatuun vaikuttavana tekijänä on siten vähäinen.

Työterveyslaitoksen altistumisolosuhdetason arviointiohjetta soveltaen, Konnarin koulun 1950-luvun siipiosien tavanomaisesta poikkeava altistumisolosuhde on erittäin todennäköinen kaikissa siipiosien kerroksissa.

Johtopäätöksenä todetaan, että tutkimussuunnitelmavaiheessa havaituissa riskirakenteissa riski vaurioitumiseen on lähes kaikkien rakenteiden osalta toteutunut.

Rakennuksen merkittävimpänä ongelmina ovat 50-luvun siipiosien kerrokselliset ala-, väli- ja yläpohjarakenteet.

Niissä mikrobi- ja lahovauriot ovat pitkälle edenneet ja ongelma poistettavissa vain peruskorjaamalla rakennus.

1980-luvun D-siivessä ongelmat ovat ulkoseinissä. Rakenne on toteutettu ajalle tyypilliseen tapaan tuulettumattomana, ja osin maanpaineisena. Erityisesti maanpaineinen osuus on selkeä riskirakenne, ja rakenne todettiin mikrobivaurioituneeksi. 90-luvun liikuntahallisiivessä on ilmapuotoja, jotka painesuhteiden vaihtelun seurauksena voivat altistaa rakenteet kosteusvaurioitumiselle.

Liikuntahallista kosteusvaurioita ei kuitenkaan löytenyt muulta, kuin pesutiloista. Pesutilojen rakenteisiin on päässyt vettä, koska niitä ei ole vedeneristetty.

Ilmanvaihtoteknisten tarkastelujen perusteella järjestelmä ei ole tasapainossa ja kello-ohjauksella tavoiteltava energiansäästö johtaa hallitsemattomiin paine-eroihin. Tämä heikentää sisäilmastollisia olosuhteita entisestään, koska mikrobivaurioituneista rakenneosista vuoto sisäilman suuntaan lisääntyy.

Rakennuksen alakattopinnoilla, ja alakatoissa todettiin suojaamattomia mineraalivillakuituja. Kuiduilla on sisäilman laatua heikentävä vaikutus.

Pitkälle edenneiden vaurioiden vuoksi, rakennuksen peruskorjaustasoinen korjaussuunnittelu tulisi aloittaa nopealla aikataululla. Olosuhteet rakennuksessa on haastavaa saada hallintaan vain käyttöä turvaavien toimenpiteiden avulla. Peruskorjaus on rakennuksessa siksi välttämätöntä.

Tutkimuksessa olleet toimenpidesuosituksset koulurakennuksen osille:

1950-luvun siivet A, B ja C

Ensisijaisena käyttöä turvaavana toimenpiteenä suositellaan rakennuksen käyttäjille väistötiloja. Toissijaisena vaihtoehtona esitetään väliaikaisia tiivistyskorjauksia, joita usean rakenneosan vaurioitumisen vuoksi joudutaan tekemään laaja-alaisesti.

Peruskorjaustasoisena toimenpiteenä esitetään laajaa rakenteiden avaamista, vaurioituneiden materiaalien poistamista, ja rakenteiden muuttamista siten, että ne ovat rakennusfysikaaliselta toiminnaltaan alkuperäisiä rakenteita turvallisempia. Toimenpiteiden kustannusvaikutus tulee olemaan merkittävä.

1980-luvun siipi D

Käyttöä turvaavana toimenpiteenä esitetään koko ulkoseinän tiivistyskorjaamista kauttaaltaan. Ratkaisulla haetaan jatkokäyttöikää peruskorjaukseen saakka.

Peruskorjaustasoisena toimenpiteenä esitetään vaurioituneiden rakenteiden poistamista ja rakenteen muuttamista tuulettuvaksi sekä maanpaineiselta osalta vedenpitäväksi.

1990-luvun siipi E

Käyttöä turvaavana toimenpiteenä esitetään ilmanvaihtokoneiden puhdistamista ja TK-1 mineraalivillaisten äänenvaimentimien poistamista. Märkätilojen vedeneristyksen puuttumisen vuoksi suihkutilat tulee joko varustaa väliaikaisesti suihkukaapeilla tai nykyiset märkätilat tulee remontoida pinnoiltaan uudelleen ja vedeneristää.

Peruskorjaustasoisena toimenpiteenä suositellaan sekä ulkoseinien että yläpohjan ilmatiiveyden parantamista.

Olosuhteiden välittömään parantamiseen suositellaan kaikkien ilmanvaihtokoneiden osalta kello-ohjauksen poistamista, ja ilmamäärien säätämistä siten, että mikään siipiosa ei ole alipaineinen. Suodattimien vaihdon yhteydessä suositellaan iv-koneiden kammioiden puhdistamista.

Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Konnarin koulu, Lammi

Konnarin koulun alueen rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa selvitettiin Konnarin koulun kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot sekä kokonaisuuden rakentuminen ja säilyneisyys.

Alueella olevista rakennuksista ja niiden kaupunkikuvallisten (julkisivujen) ominaispiirteistä ja materiaaleista laadittiin kuvaus valokuvineen ja piirustuksineen. Pääpaino inventointityössä on Konnarin koulurakennuksen osissa.

Selvityksen johtopäätöksillä pyrittiin vastaamaan ja antamaan lähtökohtia suojelukysymyksiin, ympäristön kehittämiseen sekä muutoskestävyyteen rakennus- ja taajamakuvan kannalta. Selvitystyö on tehty asemakaavamuutoksen taustaksi.

Konnarin koulun aluetta on inventoitu mm. Hämeen Ympäristökeskuksen Rakennusinventoinnissa 2002 (Teija Ahola) sekä Hämeenlinnan kaupungin Koulujen inventoinnissa 2019 (Jari Mettälä).

Ensin mainitussa Konnarin koulua käsitellään hyvin lyhyesti: *”Vuonna 1957 valmistunut koulurakennus on rakennusajalle tyypillinen kaksikerroksinen tiilirakennus. Julkisivujen rikas jäsentely heijastelee tilankäyttöä. Rakennuskohteen vaikuttavuutta lisää hyvä sijainti ja ympäröivä puistoalue.”*

Vuoden 2002 ja 2019 selvitysten välillä alueen rakennuskanta on kasvanut usealla uudella rakennuksella ja alkuperäisiin osiin on tehty merkittäviä muutoksia.

Jari Mettälän inventoinnissa todetaan rakennuksen nykytilasta seuraavaa: *”Konnarin koulun tontille on muodostunut eriaikoina rakennettu koulurakennusten muodostama rivi. Lisäksi sisäpihan puolella on päiväkotit. Koulun alueelle saavuttaessa näkyy ensimmäisenä koulun 80-luvun lopun remontin jäljet. Perusteellinen korjaus on johtanut tyyliltään sekaviin julkisivuihin, joihin on sotkettu piirteitä 80-luvun lopulla vallinneesta postmodernismista, mm. kaari- ja torniaiheet. Koulun alkuperäisiä jäljellä olevia piirteitä edustavat ajalle tyypilliset aiheet, kuten ikkunajako ja niiden ulokkeelliset kehykset ja betoniset katosrakenteet. Koulun edustalla korostuu urheiluhallin koko ja umpinaiset julkisivuelementit. Sisäpihalla on uudehko puurakenteinen yksikerroksinen päiväkotirakennus, joka yhdistyy kouluun. Kyseiset rakennukset tuntuvat irrallisilta, koska ne ovat tyyliltään ja mittakaavaltaan sekä muodoltaan täysin erilaiset. Sisäpihasta muodostuu v-mallinen ja se tuntuu varsin ahtaalta.”*

Inventoinnissa todetaan, että rakennuksen kulttuurihistoriallisista arvoista on menetetty paljon ja sen alkuperäinen asema kokonaisuudessa on menetetty vanhimman osan jäädessä puristuksiin myöhemmin rakennettujen osien väliin. Aiemmassa Jari Mettälän

selvityksessä todetaan, että: " 50- ja 80-luvun lopun kouluosilla ei ole niiden säilyttämistä vaativia arvoja".

Loppupäätelmässä todettiin, että Konnarin koulun kaavallinen suojelu perustuu vuonna 2007 lainvoiman saaneeseen Lammin kirkonkylän oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan. Asemakaavallista suojelua rakennuksilla ei ole asemakaavan ollessa hyvin vanha (1966). Yleiskaavan suojelu perustuu vuoden 2002 kevyeen inventointiin. Yleiskaavan lainvoimaistumisen aikaan (2007) alkuperäistä koulurakennusta oli jo laajennettu useaan otteeseen ja sen arkkitehtuuri oli muokattu alkuperäisestä postmodernin suuntaan.

2010 alue sai uusimman rakennuskerrostumansa päiväkotirakennusten myötä. Punaiseksi peittomaalatulla laudalla verhoilluilla tummalla huovalla katetuilla pulpettikattoisilla rakennuksilla oli hyvin vähän yhteistä alkuperäisen 50-luvun kouluarkkitehtuurin tai myöhemmin lisätyn postmodernin kuorrutuksen kanssa.

Alkuperäinen koulurakennus on menettänyt asemansa maisemassa ja kulttuurihistoriallisen arvonsa 50-luvun koulurakennuksen edustajana.

Konnarin koulurakennuksen osiin vuonna 2018 tehdyn kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimuksen perusteella koulurakennuksen osat vaatisivat todella laajan ja kalliin remontin, kun rakennus on aikanaan päästetty huonoon kuntoon.

Maisemallisten tarkastelujen pohjalta voidaan todeta, että Konnarin koulurakennusten osien purkamisen myötä kiinteistölle muodostuisi selkeästi avoimempi maisemanäkymä Turengintien suuntaan ja rakennusten poistumisen myötä muodostuisi myös lisää väljyyttä kiinteistön piha-alueelle nykyiseen tilanteeseen verrattuna. Yleiskaavassa osoitettu Konnarin koulun 1950-luvun rakennusten suojelumerkintä on osittain osoitettu piha-alueen avoimuuden perusteella. Avoimuusarvot rakennetussa kulttuuriympäristössä on kuitenkin menetetty Lammin päiväkotirakennuksen rakentamisen myötä 2010-luvulla. Lisäksi alkuperäinen 1950-luvun koulurakennus ei enää erotu edukseen kiinteistön tiivistä rakennusmassasta.

Merkittävin asia koulujen säilymisen suhteen on se, että rakennuksille ei ole löydetty uutta käyttöä ja kustannuksiltaan raskaalle peruskorjaukselle ei löydy perusteita. Tähän on

vaikuttanut suuresti Lammin yhtenäiskoulun investointipäätös, jossa koulutoiminnot on päätetty keskittää ja sijoittaa lähemmäs Lammin kirkonkylän keskustaa.

Samana arkkitehdin vastaavanlaisia, huomattavasti paremmin säilyneitä, koulurakennuksia on esimerkiksi Hattulassa sijaitseva Nihattulankoulu sekä Hämeenlinnassa sijaitseva Miemalankoulu.

Rakennusten jäädessä tyhjilleen kesän 2026 jälkeen, tulee sen käyttämättömyys olemaan ristiriidassa rakennuksen / rakennusryhmän suojelutavoitteiden kanssa. Rakennukset on mahdollista suojella vain kohdistamalla niihin aktiivista käyttöä, huoltoa ja kunnossapitoa, joten perusteluita rakennuksen kaavalliseen suojeluun ei nähdä tarpeelliseksi edellä mainituista syistä.

Pohjakartta

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

Muut suunnitelmat ja päätökset

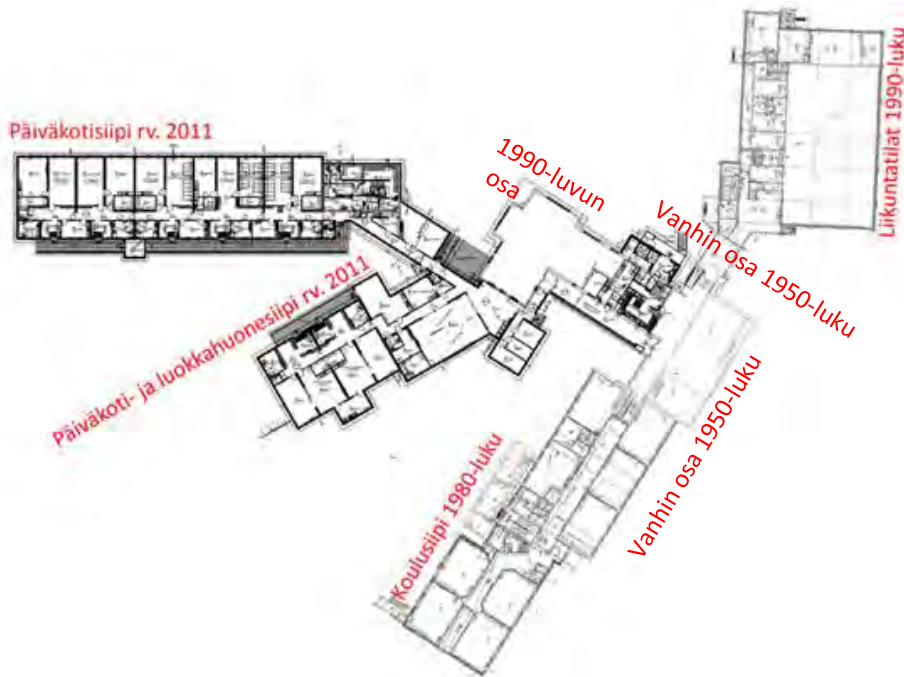
Koulun käytössä oleva alue on kaupungin omistuksessa ja kaavoitukseen on ryhdytty kaupungin aloitteesta. Asemakaavoitus on tullut vireille vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa.

Omakotitalokiinteistön omistajalle lähetettiin kirje koskien koulun alueen 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 tehdä maankäyttösopimusta.

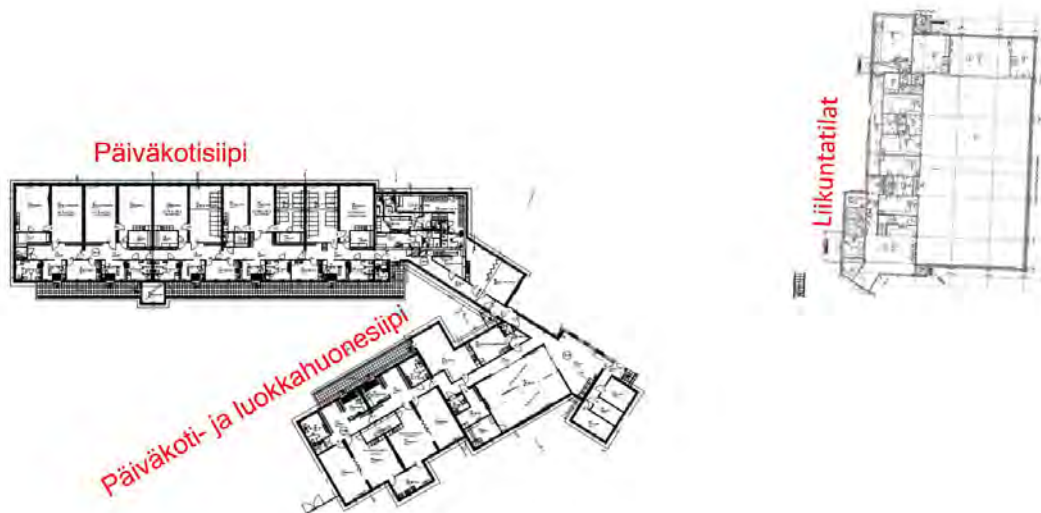
Turengintie-tiealue otetaan mukaan kaavoitukseen ELY-keskuksen pyynnöstä.

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 rakennuksista (kuva 25) 1950- ja 1980-luvuilla rakentuneet osat, 1990-luvulla valmistunutta

Harjaantumiskoulua lukuun ottamatta, on suunniteltu purettaviksi, koska korjauskustannusten nähdään nousevan kohtuuttomiksi ja vaurioituneiden rakennusosien purkamista ainoana vaihtoehtona, vaikka koulurakennusten korjausta pidetään periaatteessa mahdollisena. Alueelle jäisi tällöin jäljelle liikuntahalli, Harjaantumiskoulu sekä päiväkodin rakennukset (kuva 26).



Kuva 25. Konnarin koulun ja Lammin päiväkodin nykytilanne. /Pohjapiirros 1. krs.



Kuva 26. Hahmotelma käyttöön jäävistä rakennuksen osista, mikäli päädytään koulurakennuksen osien purkamiseen: päiväkodin 2 siipeä ja liikuntatilojen rakennus sekä päiväkodin pienet ulkorakennukset (ei kuvassa). Rakennuksen muut osat on tässä esitetty purettaviksi. Kuvasta poiketen Harjaantumiskoulu on päätetty säilyttää.

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 Ramboll:in vuonna 2018 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 (kuvat 25 ja 26).

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

Asemakaavan hyväksymisestä 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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) vastaanotettiin kaksi lausuntoa. Kanta-Hämeen alueellisen vastuumuseon lausunto on päivätty 29.11.2022 ja Hämeen ELY-keskuksen lausunto on päivätty 7.12.2022.

Kanta-Hämeen alueellisen vastuumuseon lausunnossa mainittiin, että kaavan laadinnassa on huomioitava Konnarin koulun länsipuolella sijaitseva muistomerkki ja hautapaikka, joka on merkitty muinaisjäännösrekisteriin ilman aluerajausta. Hautapaikan tarkkaa laajuutta ei tiedetä, eikä pensasaidan vastaavuutta hautapaikan todelliseen laajuuteen ole varmistettu. Jos hautapaikan läheisyyteen suunnitellaan muuttuvaa maankäyttöä, tulee hautapaikan laajuus ja perimätiedon oikeellisuus selvittää arkistolähteiden ja maatutkauksen avulla sekä merkitä hautapaikka kaavaan s-merkinnällä.

Kaava-alueen rakennettua kulttuuriympäristöä on käsitelty Hämeen ympäristökeskuksen ja Lammin kunnan rakennusinventoinnissa vuonna 2001 sekä Hämeenlinnan koulurakennuksien inventoinnissa vuonna 2019. Inventoinnit tuovat esille nuoremman rakennuskannan ja pihapiirin ominaispiirteet sekä suunnittelualueen kulttuurihistorialliset arvot. Kaavan aineistoja tulee täydentää asemakaavatasoisella rakennetun ympäristön inventoinnilla, jotta voidaan arvioida suojelutarpeet ja kaavaratkaisun vaikutukset kulttuuriympäristöön.

Koneellinen ilmanvaihto on muuttanut rakenteiden ilmakulkureittejä, mikä saattaa olla osasyynä ikkunoiden eristeiden vaurioihin ja sisäilmaongelmiin. Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo toteaa, että Rambollin tutkimusraportissa esitetyt korjaustoimenpiteet ovat perusteltuja ja rakennus voidaan korjata terveelliseksi ja turvalliseksi. Vastuumuseo suosittelee hybridimallien käyttöä korjausrakentamisessa, jolloin painovoimainen ilmanvaihto voidaan palauttaa osittain.

Vastineessa todetaan, että Muistomerkki- ja hauta-alue rajataan tulevaan kaavaan suojelluksi alueeksi merkinnällä S-3, mikä estää kaivamisen hauta-alueella. Alueella on jo asemakaavatasoinen rakennetun ympäristön inventointi, eikä uusia selvityksiä nähdä tarpeellisiksi. Vaikka rakennusten korjaus on periaatteessa mahdollista, korjauskustannukset ovat kohtuuttomia, joten vaurioituneiden rakennusosien purkaminen on ainoa vaihtoehto.

Hämeen ELY -keskuksen lausunnossa korostetaan, että koulurakennusten korjaamista ja käyttöä nykyiseen toimintaan tulee harkita vakavasti vaihtoehtona niiden purkamiselle. Kaavatyössä tulee huomioida liikenteelliset vaikutukset ja laajentaa kaava-aluetta Turengintien kattamiseksi. Lisäksi on tarpeen arvioida liito-oravan elinympäristöjä ja kulkuyhteyksiä sekä laatia tarvittaessa selvitys lajien esiintymisestä.

Vastineessa mainitaan, että rakennusten korjausta pidetään periaatteessa mahdollisena, mutta korjauskustannusten arvellaan nousevan kohtuuttomiksi, joten vaurioituneiden osien purkaminen on ainoana vaihtoehtona. Suunnittelualue laajennetaan Turengintien kattamiseksi, ja tiealue muutetaan katualueeksi. Liito-oravahavaintojen vuoksi kaavamuutoksella ei nähdä olevan negatiivisia vaikutuksia luonnonympäristölle, eikä lisäselvityksiä tarvita tässä vaiheessa.

Luonnosvaiheen kuuleminen: 28.03. – 29.04.2024

Luonnosvaiheen kuulemisesta kuulutettiin Hämeenlinnan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla sekä kuuluttamalla Hämeenlinnan Kaupunkiutisissa 27.03.2024. Nähtävilläolosta tiedotettiin naapureita kirjeellä, muita osallisia sähköpostilla. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydettiin kommentit / lausunnot.

Naapurit eivät jättäneet muistutuksia kaavahankkeesta. Loimua Oy, Hämeen ELY -keskus sekä kaupungin vastuumuseo jättivät lausunnot.

Loimua Oy pyysi lausunnossaan huomioimaan kaukolämpölinjan uudessa kaavassa. Alueelle tulevat uudet kiinteistöt on mahdollista liittää kaukolämpöön. Loimua Oy:llä ei ollut muuta huomautettavaa kaavahankkeesta.

Vastineessa todettiin, että kaukolämpölinja on mahdollista huomioida rakentamisen yhteydessä. Olemassa olevaa kaukolämpöputkiverkkoa ei ole tarve merkitä rasiitteeksi YO-tontille.

Hämeen ELY-keskus mainitsi luonnosvaiheen lausunnossaan, että ELY-keskus on antanut lausunnon hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, tuoden esiin liikenteeseen ja luontoarvoihin liittyviä huomioita sekä koulurakennuksen säilyttämisen tutkimista vaihtoehtona. Koulurakennus on suojeltu Lammin kirkonkylän osayleiskaavassa, ja kaavoituksen tarkoituksena on kartoittaa koulurakennuskokonaisuuden purkamisen mahdollisuutta sekä alueen tulevaa käyttöä. ELY-keskus huomauttaa, että asemakaavaluonnos ei ole yleiskaavan tavoitteen mukainen rakennetun kulttuuriympäristön suojelun osalta, ja kaava-aineistoa tulee täydentää.

Asemakaavaluonnos osoittaa varaukset urheilu- ja liikunta-alueille, puistoalueelle, asuinpientaloille sekä palvelurakennuksille, mutta ei suojele muistomerkki- ja hauta-alueita lukuun ottamatta alueen arvokkaita piirteitä ja mahdollistaa alueella olevan koulurakennuksen purkamisen yleiskaavamääräyksen vastaisesti. Koulurakennuksen purkaminen on yleiskaavamääräyksen vastaista, ja piha-alueen puuston säilyttämistä ei veloiteta. Kaavaratkaisua tulisi tarkastella arvojen säilyttämisen näkökulmasta, huomioiden myös viheralueet ja niiden kulttuurihistorialliset arvot.

YO-korttelin rakennusoikeus vähenee, mutta rakennusala osoitetaan olemassa olevia rakennuksia laajempaan. Jää epäselväksi, mitä ja kuinka laajalle alueelle on tarkoitus rakentaa. Uudisrakentamista ei ohjata kaavamääräyksin.

Kaavaluonnoksen yleismääräyksissä on määrätty hulevesien viivytyksestä ja imeyttämisestä, ja puhtaiden hulevesien imeyttäminen tulee olla ensisijainen vaihtoehto.

Rankkasadetilanteissa kerääntyville hulevesille on suunniteltava tulvareitit. Kaava-aineistoon ei liity hulevesiselvitystä, joten ELY-keskus esittää, että kaavaselostuksen nykytilan kuvausta ja vaikutusten arviointia täydennetään.

Kaavaselostuksessa on esitetty lyhyt kuvaus alueen luonnonolosuhteista, mutta ei arviota direktiivilajien elinympäristöistä tai muista monimuotoisuusarvoista. ELY-keskus esittää, että kaavaselostuksen nykytilan kuvausta ja vaikutusten arviointia täydennetään. Liitoravan elinympäristöpotentiaalın arviointi ja tarvittaessa erilliselvityksen laatiminen tulee toteuttaa asemakaavatyön aikana, ei sen jälkeen.

Turengintien lisäksi myös Mommilantie tulisi osoittaa kaavassa katuna, ja kaava-alueella tulee laajentaa ehdotusvaiheeseen kattamaan myös Mommilantien.

Kaavan vaikutusten arviointi on niukka, eikä selvitysten puutteen vuoksi ole mahdollista arvioida riittävästi vaikutuksia rakennettuun ympäristöön tai taajamakuvaan. Rakennusten purkamisella ja uudisrakentamisella on ilmastoon kohdistuvia pitkäaikaisia vaikutuksia, joita tulisi käsitellä asemakaavan vaikutusten arvioinnissa. ELY-keskus esittää, että kaava-aineistoja tulee täydentää ja purkamisen vaihtoehtoja selvittää.

Vastineessa todetaan, että asemakaavaratkaisussa koulurakennuksille ei osoiteta suojelumerkintää, mikä poikkeaa Lammin kirkonkylän osayleiskaavasta (2007). Koulun alue säilyy opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena, tukien paikallista kulttuuriperintöä, ja maisemallisesti tärkeä puustoinen alue säilyy. Kaava ei pakota koulurakennusten purkamiseen.

Suojelumerkintä "paikallisesti arvokas rakennusperintö" koskee suurinta osaa Lammin julkisista rakennuksista, joten sen tarkoituksenmukaisuus voidaan kyseenalaistaa. Merkinnän poistaminen vaikuttaa yksittäiseen kohteeseen, mutta sen vaikutus kokonaisuuteen on vähäinen.

Osayleiskaavan suojelumerkintä koskee koulurakennuksen 1950-luvulla rakennettua osaa, mutta 1980-luvun remontti on pilannut alkuperäisen rakennuksen, eikä myöhemmät uudisrakennukset huomioi vanhaa koulua. Hakkalan kampuksen uuden koulun valmistuessa alakoulun vuosiluokat 1–6 muuttavat pois Konnarin koulun kiinteistöltä, jolloin nykyiset tilat

jäävät tarpeettomiksi. Koulurakennuksissa on todettu merkittäviä mikrobi- ja lahovaurioita, jotka vaativat korjausta, ja osaa rakennuksista harkitaan purettavaksi.

Tarveselvityskokouksissa on todettu, että Lammin päiväkodin toiminta Konnarin alueella jatkuu ja sisäliikuntatila jää yläkoulu- ja lukioikäisten käyttöön. 1950-luvun keittiö- ja ruokatilojen siiven peruskorjaus ei ole teknis-taloudellisesti perusteltavissa, ja keittiötilojen siirtoa 2000-luvun osaan harkitaan. Uudisrakennusinvestointia alueelle ei tarvittaisi, joten perusteita suojelumerkinnälle ei enää ole.



Kuva 27. Konnarin koulun ja Lammin päiväkodin rakennukset.

Tontti on lähes neljä hehtaaria, ja sillä on runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta, joten nykyiset rakennukset voidaan jättää paikoilleen ja tarvittaessa lisärakentamista voidaan sijoittaa maaston korkeuserot huomioiden ilman tarkempaa ohjausta kuin kaavaehdotuksessa esitetty.

Kaavamääräyksissä edellytetään toimenpiteitä hulevesien hallintaan, jotta ympäristölle ei aiheudu haittaa, ja määräys tulee noudatettavaksi viimeistään rakennuslupaa haettaessa.

Liito-oravaselvitys tehtiin kaupungin toimesta 4.4.2025, eikä alueelta löytynyt liito-oravalle sopivaa elinympäristöä. Vaikka kaavamuutosalueella kasvoi joitakin sopivia puita, lähistöllä ei havaittu liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä. Lähin havainto liito-oravasta tehtiin vuonna 2004 noin 50 metrin päässä, mutta alueen puusto ei ollut suotuisaa. Alueen rakentaminen on ohjattu pois Konnarin koulun pohjoispuolelta, ja kaavakarttaan on lisätty puuston säilytysmerkintä.

Suunnittelualueelle rajoittuva osa Mommilantiestä muutetaan katualueeksi, mutta koko Mommilantiestä ei laajenneta tämän kaavahankkeen yhteydessä. Tiealueet ovat mukana kaavahankkeessa AO-tonttien tonttijaon korjaamiseksi. Kaavan vaikutusten arviointia on täydennetty rakennettuun ympäristöön ja rakennusten purkamisen ilmastovaikutuksiin liittyen.

Vastuumuseon lausunnossa mainitaan, että S-3 alueen rajaus, kaavamääräys ja ympäröivä puistoalue ottavat hautapaikan huomioon riittävällä tavalla, eikä museo edellytä hautapaikan laajuuden varmentamista arkeologisin koetutkimuksin. Sisällissodan hautapaikat ovat paitsi maankäyttö- ja rakennuslain nojalla suojeltavaa kulttuuriperintöä myös rikoslain hautarauhan suojaamia.

Alueellinen vastuumuseo on vaatinut kaava-aineiston täydentämistä koulualuetta koskevalla asemakaavatasoisella rakennetun ympäristön inventoinnilla, mutta tätä ei ole tehty luonnosvaiheeseen mennessä. Olemassa olevat inventoinnit eivät tuo ajantasaista tietoa alueesta, joten kaavan vaikutuksia kulttuuriympäristöön ei voida arvioida. Vastuumuseo toistaa vaatimuksen kulttuuriympäristön selvityksen laatimisesta, jotta kaavaratkaisu perustuisi maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaisiin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Lammin Konnarin koulun kulttuurihistorialliset arvot tulee ottaa huomioon kaavaa laadittaessa, ja Hämeenlinnan kaupunkia pyydetään tutkimaan säilyttävää tai osittain säilyttävää vaihtoehtoa. Kaavaselostusta tulee täydentää nykyisen rakennuskannan kuvailulla ja määritellä hankkeen vaikutukset siihen sekä maisemaan. Purkamisen negatiivisia ilmastovaikutuksia tai rakennuskokonaisuuden häviämisen vaikutuksia ei ole

arvioitu, eikä kaavaselostuksesta käy ilmi, mitä rakennuksia aiotaan purkaa tai perusteluja suojelumerkinnän poistumiselle.

Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo vastustaa Konnarin koulun purkamista käytävissä olevin tiedoin.

Vastineessa mainitaan, että Konnarin koulun ympäristö koostuu pääasiassa pientaloista, erityisesti Turengintien länsipuolella. Alueen etelä- ja lounaisosaa hallitsee Lemetinmäki ja metsäalueet. Suunnittelualueen rakennuskanta on vaihteleva, ja vanhin rakennus on vuodelta 1945.

Konnarin koulun rakennukset ovat valmistuneet eri vaiheissa, ja nykyinen koulurakennus on vuodelta 1957, remontoitu vuosina 1985 ja 1996. Rakennus on tyypillinen kaksikerroksinen tiilirakennus, jonka julkisivujen jäsentely heijastelee tilankäyttöä. Vuonna 2019 tehdyssä inventoinnissa todettiin, että 1980-luvun remontti on pilannut alkuperäisen rakennuksen.

Vuonna 1995 valmistunut liikuntahalli ja vuonna 2011 valmistuneet Lammin päiväkodin rakennukset ovat liitettynä koulurakennukseen sisäisillä kulkuyhteyksillä. Nämä uudisrakennukset eivät huomioi vanhaa koulua, ja 1950- ja 1980-luvun lopun kouluosilla ei ole säilyttämistä vaativia arvoja.

Kaavaratkaisu ei ohjaa rakennusten purkamiseen, mutta sillä mahdollistetaan vaihtoehto koulurakennuksen osien purkamisen. Koulurakennusten säilyttäminen on mahdollista, jos laaja ja kallis remontti on järkevää toteuttaa. Konnarin koululla on suojelumerkintä paikallisesti arvokkaana rakennusperintönä, mutta rakennuksen osia ei nähdä tarkoituksenmukaisiksi suojella kaavalla.

Alueen lopullinen kokonaisuus ei ole vielä selvillä, eikä uudisrakentamista ole suunniteltu. Päiväkotitoiminta jatkuu tontilla, ja kaavamuutoksella ei ole merkittävää haitallista vaikutusta alueen käyttäjille. Konnarin koulun alue säilyy opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena, eikä sen asema kylärakenteessa muutu.

Rakennusten tarkempaa kuvausta ja vaikutusten arviointia on täydennetty kaavaselostukseen annetun lausunnon mukaisesti. Lisäksi selostukseen on lisätty selostus jäljelle jäävistä ja purettavaksi suunnitelluista rakennuksista.



Kuva 28. Kaavakarttaluonnos, päivätty 26.2.2024.

Luonnosvaiheen jälkeen kaavakarttaan on lisätty YO-tontin pohjoispäättyyn pallorasteri, jolla osoitetaan alueen osa, joka tulee säilyttää puustoisena.

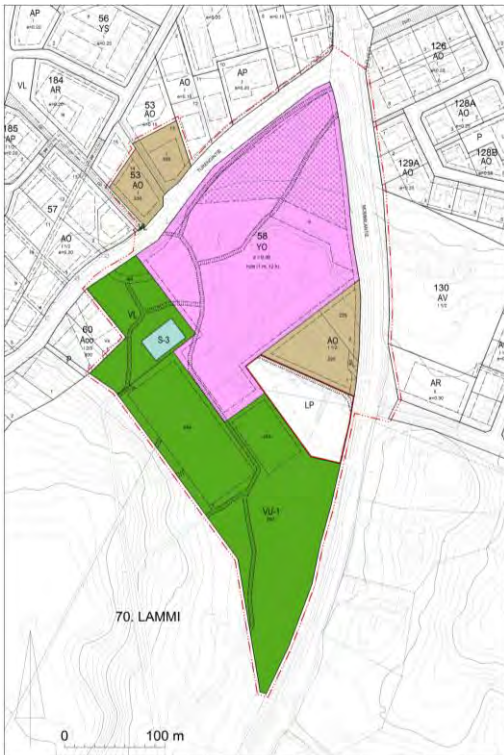
Kaavan yleismääräyksiä on täydennetty muun muassa pysäköinnin sekä YO-korttelin osalta. Puistoalue (VP) on muutettu lähivirkistysalueeksi (VL). Muuten kaavaehdotus vastaa 26.2.2024 päivättyä kaavaluonnosta.

Kaavaselostusta on täydennetty saatujen palautteiden mukaisesti mm. täydentämällä kaavan vaikutuksia sekä tarkennettu koulun alueen nykyisen rakennuskannan kuvausta.

Alueelle laadittiin kevään 2025 aikana liito-oravainventointi kaupungin omana työnä ympäristöasiantuntijan toimesta. Inventoinnin tulokset on kerrottu tarkemmin kaavaselosteen kohdassa "2.1.3.1. Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus".

Ehdotusvaiheen kuuleminen: 28.08. – 26.09.2025

Kaupunkirakennelautakunta päätti kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Ehdotusvaiheen kuulemisesta kuulutettiin Hämeenlinnan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla sekä kuuluttamalla Hämeenlinnan Kaupunkiuutisissa sekä Keski-Hämeessä 27.08.2025. Nähtävilläolosta tiedotettiin naapureita kirjeellä, muita osallisia sähköpostilla. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydettiin kommentit / lausunnot.



Kuva 29. Kaavakarttaehdotus, päivätty 18.3.2025.

Naapurit eivät jättäneet muistutuksia kaavahankkeen ehdotusvaiheesta. HS Vesi Oy, Loimua Oy, Hämeen ELY -keskus sekä kaupungin vastuumuseo jättivät lausunnot.

HS Vesi Oy sekä Loimua Oy pyysivät lausunnoissaan huomioimaan putkilinjaukset uudessa kaavassa. Kummallakaan ei ollut muuta huomautettavaa kaavahankkeesta.

Vastineissa todetaan, että alueen vesijohtoverkostot tullaan huomioimaan kaavassa rasiittein. Kaukolämpölinja on puolestaan mahdollista huomioida rakentamisen yhteydessä, joten olemassa olevaa kaukolämpöputkiverkkoa ei ole tarve merkitä rasiitteeksi YO-tontille.

Hämeen ELY -keskuksen lausunnossa on nostettu esiin huolenaiheita asemakaavan valmisteluvaiheessa muun muassa alueen kulttuurihistoriallisista arvoista, kuten suojeltu Konnarin koulu, joita ei ole huomioitu riittävästi kaavassa. Asemakaavaratkaisu ei ole linjassa voimassa olevan osayleiskaavan kanssa.

Kaava ei anna kuvaa siitä, mitä alueelle on tarkoitus rakentaa. YO-tontin rakennusala on laaja ja sitä koskevat määräykset ovat yleisluontoisia.

Kaavaa tulisi täydentää rakennetun kulttuuriympäristön selvityksellä ja sen vaikutusten arvioinnilla, koulurakennuksen kuntoa koskevilla tiedoilla sekä maisema- ja taajamakuvalliset havainnollistukset.

Vaikka kaava ei edellytä rakennusten purkamista, se mahdollistaa sen ilman riittäviä selvityksiä. Alueidenkäyttölain mukaan kaavan tulee perustua merkittävien vaikutusten arviointiin. Kaavaselostuksessa ei ole arvioitu eri toteutusvaihtoehtojen vaikutuksia riittävästi.

Ilmastovaikutuksia ei ole käsitelty riittävästi, vaikka ne kuuluvat arvioitaviin vaikutuksiin.

ELY-keskus pitää huolestuttavana suojeltujen koulurakennusten purkamisen mahdollistamista. Uudisrakentamisen sijaan tulisi ensisijaisesti selvittää kunnostusmahdollisuudet.

Selvityksiä ja vaikutusten arviointia tulee täydentää, erityisesti yleiskaavasta poikkeamisen ja sen vanhentuneisuuden osalta. Kaavaratkaisua tulee tarvittaessa muuttaa, jotta se täyttää asemakaavan sisältövaatimukset (AKL 54 §).

ELY-keskus edellyttää, että kaava-aineistoa täydennetään näiltä osin, jotta vaikutukset voidaan arvioida luotettavasti ja kaava sovitetaan yleiskaavan kokonaisuuteen.

Vastineessa todetaan, että alueelle laadittiin ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, joka keskittyi Konnarin koulurakennukseen ja sen purkamisen maisemallisiin vaikutuksiin. Koulurakennuksen sisätiloja ei inventoitu.

Kaavahankkeen selostuksessa on mainittu, että alueen lopullinen kokonaisuus ei ole vielä selvillä, eikä uudisrakentamista ole suunniteltu YO-tontille. Konnarin koulun tontin käyttötarkoitus jää ennalleen kaavamuutoksesta huolimatta. Konnarin koulun rakennuskokonaisuudelle on haasteellista löytää muuta käyttöä kuin opetustoimintoja rakennusten luonteen ja rakennusten suurien tilamäärien vuoksi. Rakennuksen jäädessä ilman käyttötarkoitusta ja aktiivista ylläpitoa, tulee rakennusten kunto nopeasti edelleen heikkenemään. Kunnan heikkeneminen johtuen ylläpidon puuttumisesta on jo havaittavissa koulun rakennuksissa. Rakennusten käyttämättömyys on ristiriidassa rakennuksen / rakennusryhmän suojelutavoitteiden kanssa, sillä rakennukset on mahdollista suojella vain kohdistamalla niihin aktiivista käyttöä, huoltoa ja kunnossapitoa.

Kaupungin kokemuksen mukaan käytöstä poistuneille koulurakennuksille on hyvin vaikeaa löytää ulkopuolista ostajaa. Asemakaavan tavoitteena on näin ollen sen vireilletulosta saakka ollut luopua käytöstä poisjääneestä ja huonokuntoisesta koulukokonaisuudesta. Tästä syystä koulurakennuskokonaisuuden säilyttävää kaavaratkaisua ei ole myöskään tutkittu.

Selostusta on täydennetty tarvittavilta osin ja lausunnossa olleisiin kysymyksiin on sen kautta vastattu.

Kanta-Hämeen alueellisen vastuumuseon lausunnon huomautettiin, että kaava-aineistosta puuttuu asemakaavatasoinen rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, vaikka museon lausunnoissa on sitä vaadittu. Hämeenlinnan kouluinventointi ei esitä kulttuurihistoriallisia arvoja eikä perustele niiden puuttumista. Myös koulupihan erityispiirteet on jätetty huomioimatta.

Konnarin koulun suojeluarvoa ei ole arvioitu ajantasaisesti, eikä asemakaava huomioi yleiskaavan suojelutavoitteita.

Kaavan vaikutuksia kulttuuriympäristöön ja maisemaan ei ole arvioitu riittävästi, vaikka purkaminen mahdollistetaan.

Rambollin tutkimuksen mukaan koulurakennus on korjattavissa terveelliseksi ja turvalliseksi. Purkamista ei voi perustella huonolla kunnolla ilman asianmukaista selvitystä.

Kaava-aineistoa tulee täydentää kulttuuriympäristön inventoinnilla, vaikutusten arvioinnilla ja kuntotutkimuksella. Kaavaratkaisua tulee tarkastella uudelleen näiden pohjalta.

Vastineessa todetaan, että Konnarin koulurakennuksesta tehtiin yleispiirteinen rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, jossa tarkasteltiin koulurakennuksen arvoja ja maisemallisia vaikutuksia, mikäli rakennus puretaan. Inventoinnissa keskityttiin vain rakennuksen julkisivujen ulkoasuihin. Sisätiloja ei inventoitu. Inventoinnin loppupäätelmänä oli, että Konnarin koulun suojeleminen perustuu vuoden 2007 Lammin kirkonkylän yleiskaavaan, koska vanha asemakaava (1966) ei sisällä suojelemaa. Yleiskaavan suojelema-alue pohjautuu vuoden 2002 kevyeen inventointiin, mutta jo vuonna 2007 alkuperäistä koulurakennusta oli laajennettu useasti ja sen arkkitehtuuri muuttunut epäedullisempaan suuntaan.

Vuoden 2010 päiväkotirakennukset muodostivat alueelle uuden kerrostuman, jonka arkkitehtuuri poikkeaa täysin 1950-luvun koulurakennuksesta ja sen myöhemmistä muutoksista. Samalla alkuperäisen koulun maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo heikkeni.

Vuoden 2018 kuntotutkimuksen mukaan koulurakennus on päästetty huonoon kuntoon ja se vaatisi erittäin laajan ja kalliin peruskorjauksen. Myös maisemallisesti rakennusten purkaminen avartaisi aluetta, ja yleiskaavan suojelema-alueen perusteena ollut pihan avoimuus on jo menettänyt merkityksensä vuoden 2010 uudisrakentamisen jälkeen.

Rakennuksille ei ole löytynyt uutta käyttöä, eikä raskasta korjaamista voida perustella tilanteessa, jossa Lammin yhtenäiskoulun investointi keskittyy koulutoiminnot muualle. Saman arkkitehdin paremmin säilyneitä kouluja on myös muualla, kuten Nihattulassa ja Miemalassa.

Rakennusten jäädessä tyhjilleen vuoden 2026 jälkeen käyttämättömyys on ristiriidassa suojelema-alueiden kanssa. Ilman aktiivista käyttöä ja kunnossapitoa suojelema-alueelle ei nähdä perusteita.

Selostusta on täydennetty Ramboll:in 17.5.20218 tekemän koulurakennuksen kosteus- ja sisäilmateknisen kuntotutkimuksen sisällöllä. Tämän lisäksi selostusta on täydennetty tarvittavilta osin, kuten esimerkiksi vaikutusten arviointia.

Vastuumuseon lausunnon vastineessa todettiin samaa, mitä Hämeen ELY -keskuksen lausunnon vastineessa, että suunnittelualueelle on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, jonka loppupäätelmässä oli, ettei rakennuksen suojelua nähdä tarpeelliseksi.

Lisäksi koulurakennuskokonaisuudelle on vaikea löytää muuta käyttöä tai ostajaa. Kun rakennus jää ilman käyttötarkoitusta tai aktiivista ylläpitoa, tulee sen kunto heikkenemään entisestään. Tästä syntyy ristiriita rakennuksen suojelutavoitteelle, kun rakennukset on mahdollista suojella vain kohdistamalla niihin aktiivista käyttöä, huoltoa ja kunnossapitoa.

Koko kaavahankkeen aikana saadut lausunnot kokonaisuudessaan ja niiden vastineet on koottu vuorovaikutusraporttiin.

Ehdotusvaiheen jälkeen kaavakarttaan tehtiin teknillisiä korjauksia, jotka olivat luonteeltaan sellaisia, etteivät ne vaadi kaavan asettamista uudelleen nähtäville.

Kaavaehdotus viedään kaupunkirakennelautakunnalle ja sieltä kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi arviolta kesällä 2026.

Hyväksyminen: xx.xx.2026

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

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 ajan tasalle tuoden koulun ja Lammin kylän käytössä olleet urheilu- ja viheralueet kaavoituksen piiriin. Tavoitteena on myös ratkaista koulurakennuksen osien suojelutarve asemakaavalla, koska alueella voimassa olevassa 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 maankäyttöä.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISU

YO-alueen käyttötarkoitus pysyy samana, mutta alue rajataan nykyisen asemakaava- aluerajauksen sijaan kiinteistön rajojen mukaisesti siten, että tie- ja katualueet levenevät kaavassa. Kiinteistön ja tiealueiden vastaisille sivulle osoitetaan istutettavat alueenosat. Alueen yhtenäinen rakennusala rajataan siten, että pohjoisosan puistometsä jää lähes kokonaan rakennusalueen ulkopuolelle, kattaen vain nykyisen jo rakennetun alueen. Alueelta poistuu useat ohjeelliset rakennusalat. Alueelle jäävän päiväkodin pysäköintialue rajataan ohjeellisenä rakennusalan sisään. Osin kaavoittamattomalla alueella sijaitseva liikuntasali rajataan kuuluvaksi YO-alueeseen. Rakennusoikeutta alueelle osoitetaan tehokkuusluvulla $e=0.30$. Tämä tekee YO-alueen 3,94 ha kokoon nähden rakennusoikeudeksi n. 11 810 k-m².

Esitettyssä asemakaavaratkaisussa koulurakennuksille ei osoiteta suojelumerkintää ja siltä osin se poikkeaa voimassa olevan oikeusvaikutteisen Lammin kirkonkylän osayleiskaavan (2007) kanssa.

Koulun alue tulee jatkossakin säilymään opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena ja on siltä osin yleiskaavan mukainen ja tukee paikallista kulttuuriperintöä.

Rakennusalue rajataan niin, että koulun alueelta tunnistettu maisemallisesti tärkeä puustoinen alue säilyy puustoisena jatkossakin.

Koulurakennuksille ei esitetä suojelumerkintää, mutta kaava ei pakota niiden purkamiseen.

Suojelumerkinnän pois jättämistä perustellaan seuraavasti:

1) Suojelumerkinnän käyttö Lammin kirkonkylällä

Suojelumerkintä koskee ”paikallisesti arvokasta rakennusperintöä”. Kyseisellä merkinnällä on varustettu suurin osa Lammin julkisista rakennuksista, joten merkinnän tarkoituksenmukaisuus voidaan kyseenalaistaa. Ainakin voidaan todeta, että merkinnän poistamisella yksittäisestä kohteesta on hyvin pieni vaikutus kokonaisuuteen.

2) Rakennuksen suojeluarvot

Osayleiskaavan suojelumerkintä osoittaa koulurakennuksen 1950-luvulla rakennettua osaa. Vuonna 2019 tehdyssä Hämeenlinnan koulujen inventoinnissa (J. Mettälä) todetaan, että alkuperäinen koulurakennus on pilattu 1980-luvun lopun remontin yhteydessä. Koulun uusitut julkisivut jäljittelevät osittain 1950-luvun tyyliä, mutta niissä on paljon vieraita elementtejä 1980-lopulla vallinneesta postmodernismista. 1990-luvulla rakennettu urheiluhalli ja uusi päiväkoti (rv. 2011) puristavat vanhan koulun ahtaalle. Nämä uudisrakennukset eivät huomioi koulurakennusta, vaan ovat täysin irrallisia suhteessa kouluun. 1950- ja 1980-luvun lopun kouluosilla ei ole niiden säilyttämistä vaativia arvoja (Mettälä, J. 2019).

Voidaan siis todeta, että näiltä osin perusteita suojelumerkinnälle ei enää ole.

3) Rakennuksen käyttö ja kunto

Lammin keskustaan sijoittuvan Hakkalan kampuksen uuden koulun valmistuessa alakoulun vuosiluokat 1–6 muuttavat pois Konnarin koulun kiinteistöltä osaksi yhtenäiskoulua, jolloin nykyisen koulun käytössä olevat rakennuksen osat ja toimitilat jäävät tarpeettomiksi. Osassa koulurakennuksista on kosteus- ja sisäilmateknisen kuntotutkimuksen (Ramboll 2018) mukaisesti todettu pitkälle edenneitä mikrobi- ja lahovaurioita ja sen myötä

merkittävää korjaustarvetta. Pitkälle edenneiden vaurioiden sekä koulutoiminnan päättymisen vuoksi osaa koulurakennuksen osista harkitaan purettavaksi.

Koulurakennuksen osien purkua perustellaan muun muassa seuraavasti:

Konnarin koulun rakennusosissa A, B ja C (2160 m², rakennettu 1956–1958) on ollut sisäilmaongelmia ja rakennusten käyttöä on ollut väliaikaisesti turvattu rakenteiden tiivistyksellä ja ilmanpuhdistimien käytöllä. Varsinaisen sisäilmaongelman syyn poistaminen ei ole mahdollista ilman todella laajoja korjauksia, joissa rakennuksen osan korjausaste on selvästi yli 100 %.

Arvion perustana on käytetty ensisijaisesti Rambollin vuonna 2018 tekemää kuntotutkimusta sekä lisäksi kohteen käytössä olleita suunnitelmia ja tietoa kohteessa tehdyistä väliaikaisista korjauksista.

Yläpohjat ovat riskirakenteita, joiden korjaaminen ei onnistu ilman rakenteen laajaa purkamista (kaikki eloperäiset materiaalit on poistettava rakenteista).

Rakenteissa ja pinnoilla on käytetty asbestia ja muita haitta-aineita sisältäviä materiaaleja, jotka ovat edelleen paikoillaan.

Rakennuksen LVIS-tekniikka on teknisen käyttöikänsä lopussa, joten rakennusosan LVIS-tekniikka on uusittava kokonaisuudessaan.

Koulun rakennusosa D (790 m², rakennettu 1984–1985) on ollut opetustilakäytössä. Rakennusosassa on ollut sisäilmaongelmia ja rakennusten käyttö on väliaikaisesti turvattu rakenteiden tiivistyksellä ja ilmanpuhdistimien käytöllä.

Rakennuksessa on joitakin riskirakenteita ja vaurioita, joiden korjaaminen edellyttäisi rakenteiden purkua ja uudelleenrakentamista.

Merkittävin ongelma rakennusosassa D on se, ettei rakennusosalla ole omia lämpö-, sähkö- ja vesiliittymiä.

Rakennusosan purkaminen on ainoa realistinen ratkaisu kaavan tavoitteiden toteuttamiseksi.

Rakennusosa E (1300 m², rakennettu 1994) on ollut liikuntasali käytössä.

Alapohjarakenteissa oli ollut paikoin havaittavissa kohonneita kosteuspitoisuuksia, jotka on huomioitava tulevien korjausten yhteydessä. Merkittävä ongelma rakennusosassa E on myös, ettei rakennusosalla ole omia lämpö-, sähkö- ja vesiliittymiä.

Rakennusosa F (310 m², rakennettu 2000) on ollut koulukäytössä.

Alkuperäisen koulu purku aiheuttaa sen, että joitakin uusia ulkoseiniä joudutaan kohteeseen rakentamaan. Sisäpuoliset muutokset tehdään tulevan käytön vaatimassa laajuudessa. Alapohjan kosteustekninen toimivuus huomioidaan tilamuutosten yhteydessä

Merkittävä ongelma rakennusosassa F on, ettei rakennusosalla ole omia lämpö-, sähkö- ja vesiliittymiä.

Rakennusosa G (1940 m², rakennettu 2011) on ollut päiväkotikäytössä. Päiväkotisiiven rakenteita ei tarkemmin selvitetty.

Merkittävin ongelma on, ettei päiväkotisiivessä ole omia lämpö-, sähkö- ja vesiliittymiä. Päiväkotisiivessä ei ole muita tiedossa olevia ongelmia.

Koulurakennuksen osien saneerauksen hinnaksi on alustavasti arvioitu n. 12,70 milj.€.

Laskelman bruttoneliöt olivat 3300 m² ja hinta per bruttoneliö 3840 €/brm². Korjausaste olisi n. 116 %.

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.

Koulun etelän puoleiset kaavoittamattomat kaupungin omistamat alueet sekä palloilu- ja leikkikentät sisältävä urheilualue (U_{LP})kaavoitetaan yhdeksi urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi VU. Alueella sijaitsevat palloilukenttien alueet osoitetaan ohjeellisina olemassa

olevan tilanteen mukaisesti. Rakennusoikeutta alueelle osoitetaan 250 k-m².

Rakennusoikeus kattaa alueella sijaitsevat huolto- ja kotarakennukset sekä vähäisen lisärakentamisen.

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

VL-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-m² ja kerrosluvuksi I 1/2. Kummankin tontin tulee käyttää olemassa olevaa liittymää ja tontille 2 osoitetaan ohjeellinen ajoyhteys tontin 1 läpi liittymään. Liittymäaluetta lukuun ottamatta tienvastainen raja merkitään liittymäkieltoalueeksi.

Korttelin 53 olemassa olevien 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-m².

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

Turengintie kaavoitetaan katualueeksi ja rajataan kiinteistönrajojen mukaisesti koulun alueen vastaisen rajan osalta sekä osin lähivirkistysalueen (VL) vastaiselta rajalta.

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

Osa Mommilantiestä muutetaan yleisen tien alueesta (LT) katualueeksi.

Asemakaavaehdotuksen pienennös on selostuksen liitteessä 2.

3.6 KAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ovat paikallisia. Kaavamuutos päivittää alueiden käytön huomioiden alueiden poistuvan koulutoiminnan, suuren urheilu- ja virkistysalueen päivittäminen ajan tasalle asemakaavassa sekä lähivirkistysalueella sijaitsevan muistomerkki- ja hautausalueen suojelun.

Kaavaratkaisu ei suoranaisesti ohjaa rakennusten purkamiseen, mutta kaavamuutoksen myötä koulurakennuksen osien purkaminen mahdollistuu yleiskaavassa alun perin väärin perustein osoitetun suojelumerkinnän poistuessa. Koulurakennusten säilyttäminen on mahdollista kaavaratkaisun osalta. Alueen rakennusten tulevaisuus selviää palveluverkon jatkovalmistelun yhteydessä ja, jos Konnarin koulurakennuksille löytyy sellaista käyttöä, että laaja ja kallis remontti on järkevää toteuttaa.

Konnarin koulun kaltaisille rakennuskokonaisuuksille on kuitenkin haasteellista löytää muuta käyttöä kuin opetustoimintoja rakennusten luonteen ja rakennusten suurien tilamäärien vuoksi. Rakennuksen jäädessä ilman käyttötarkoitusta ja aktiivista ylläpitoa, tulee rakennusten kunto nopeasti edelleen heikkenemään. Kunnan heikkeneminen johtuen ylläpidon puuttumisesta on jo havaittavissa koulun rakennuksissa. Rakennusten käyttämättömyys on ristiriidassa rakennuksen / rakennusryhmän suojelutavoitteiden kanssa, sillä rakennukset on mahdollista suojella vain kohdistamalla niihin aktiivista käyttöä, huoltoa ja kunnossapitoa.

Kaupungin kokemuksen mukaan käytöstä poistuneille koulurakennuksille on myös hyvin vaikeaa löytää ulkopuolista ostajaa. Asemakaavan tavoitteena on näin ollen sen vireilletulosta saakka ollut luopua käytöstä poisjääneestä ja huonokuntoisesta koulukokonaisuudesta. Tästä syystä koulurakennuskokonaisuuden säilyttävää kaavaratkaisua ei ole myöskään tutkittu.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaava ja asemakaavan muutos säilyttää olemassa olevat asuintontit. Kaavalla mahdollistetaan 1 uusi AO-tontti suunnittelualueelle jakamalla kortteliin muodostuvan AO-kiinteistön kahdeksi tontiksi ja näin kahden rakennuspaikan muodostamiseen. AO-tonttien muodostaminen ei tule kuitenkaan lisäämään rakennusoikeutta alueella. Tonttijako on laadittu ohjeellisena, jolloin muodostuvat AO-tontit voidaan muodostaa alueen olosuhteet huomioiden. AO-kaava-alueiden pinta-ala kasvoi n. 5752 m² ja rakennusoikeus muuttui 450 k-m².

Kaavamuutoksen jälkeen korttelin 58 YO-tontin osalta pinta-ala kasvoi n. 638 m² ja rakennusala muuttui kattamaan jo rakennetun koulun alueen osan. Koska YO-alueen rakennusoikeus osoitetaan kaavamuutoksessa jatkossa tehokkuusluvulla $e=0.30$, väheni alueen rakennusoikeus n. 11 428 k-m².

Lähivirkistyspaikojen tarjonta pysyy ennallaan, sillä kaavalla todetaan nykytilanne viheralueiden osalta. Urheilu ja virkistyspalvelujen alue kasvoi n. 3,11 ha. YO-alueen yhtenäinen rakennusala rajataan siten, että pohjoisosan puistometsä jää lähes kokonaan rakennusalueen ulkopuolelle. Säilytettävää puustoista aluetta on siten alueella n. 0,9547 hehtaaria.

Ramboll:in vuonna 2018 tekemän kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimuksen mukaan koulurakennuksissa on todettu sisäilmaongelmia, joten koulun peruskorjauksen tarve on suuri. Hämeenlinnan kaupungin valtuusto päätti 6.10.2025 pidetyssä kokouksessa lakkauttaa Konnarin koulun toiminnan 31.7.2026 ja siirtää opetustoiminta Lammin yhtenäiskouluun 1.8.2026 alkaen (§ 129).

Konnarin koulun alueelle ei ole tällä hetkellä suunnitteilla uudisrakentamista. Mikäli koulurakennus päätetään purkaa, jää purkamisen jälkeen päiväkotitoiminta ennalleen tontilla. Alueen kehitys ja mahdollinen uudisrakentaminen tuovat muutoksia maisemaan, koska maisemakuvan muutos koetaan yksilötasolla eri tavoin, ei muutoksella arvioida kuitenkaan olevan merkittävää haitallista vaikutusta alueen käyttäjille. Konnarin koulun alue tulee myös asemakaavamuutoksen myötä säilymään opetustoimintaa palvelevien

rakennusten korttelialueena eli tontin asema kylärakenteessa ei muutu. Lisäksi koulun tontilla sijaitsevat liikunta- ja harraste -alueet säilyvät ennallaan.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

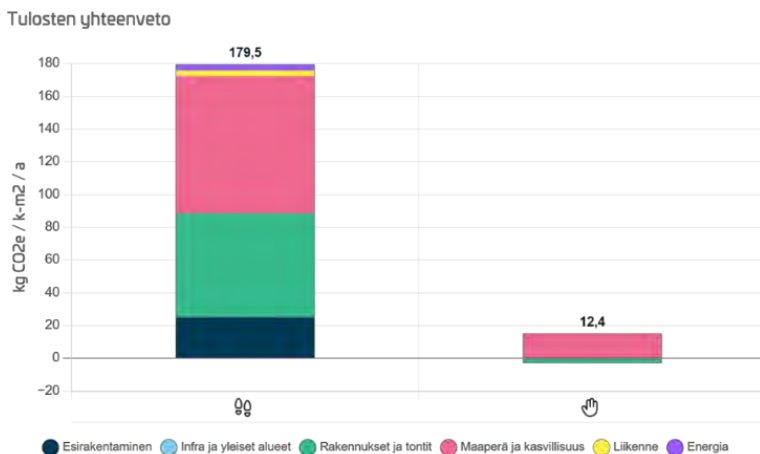
Asemakaava ja asemakaavan muutos on enimmäkseen toteutunut rakentamisen osalta, korttelin 58 tonttia 2 sekä Konnarin koulun käyttämätöntä rakennusoikeutta lukuun ottamatta, joten kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen vesistöön, maa- tai kallioperään.

Mikäli tyhjilleen ja ylimääräiseksi jäävä koulurakennus päätetään purkaa, on purkutoimilla ja rakennusjätteillä hiilijalanjälkeä huomattavasti kasvattava vaikutus. Hiilijalanjäljen suuruutta hillitäkseen osa puretuista rakennusmateriaaleista pystytään kuitenkin joko uudelleenkäyttämään (esim. hyväkuntoiset ovet ja ikkunat), kierrättämään tai hyötykäyttämään. Materiaalikierrätyksessä purkujätteestä erotetaan hyödynnettävät materiaalit, kuten esimerkiksi betoni, metalli, muovi tai puu, ja niistä valmistetaan uusia tuotteita. Mikäli materiaalia ei voida hyödyntää, se ei kelpaa kierrätettäväksi tai se on taloudellisesti kannattamaton materiaali, voidaan siitä tuottaa energiaa energiantuotannon polttolaitoksessa.

Olemassa olevan koulurakennuksen purkamisen päästöt olisivat Sitowise:n ilmasto vaikutusten ja aluehankkeen vähähiilisyden arviointia varten kehittämän selainpohjaisen ohjelman (Planect) ohjetaulukon mukaisella koulurakennuksille arvioidulla kertoimella 61 kg CO₂e/k-m², Konnarin koulun rakennusten (2617 k-m²) osalta tämä tarkoittaisi 159 637 kg CO₂e päästöarvoa. Edellä mainittu päästöarvio sisältää rakennuksen purkamisen, purkujätteen kuljetusten, kierrätyksen ja loppusijoittamisen aiheuttamia vaikutuksia. Planect on tuottanut arviot yhdistämällä CO₂data.fi -sivuston arvoja esimerkkikohteiden laskelmista saatuihin tietoihin. Mikäli purkamiseen liittyy korvaavaa rakentamista, uusien rakennusmateriaalien valmistus tulee myös kasvattamaan hiilijalanjälkeä. Tässä kohtaa on tärkeää huomata se, että määrällinen arvioiminen on toistaiseksi vain karkeasti suuntaa antavaa ja se, että virhemarginaalit ovat suuria. Keskeisiä syitä näille on se, että laskennan lähtötiedot ovat kaavoitusvaiheessa hyvin karkeita ja yleispiirteisiä, kuin myös laskennan tuloksetkin, vaikka laskenta itsessään olisikin loogista. Vaihtoehtoisesti laskennassa tehdään pitkälle meneviä oletuksia tarkentuvassa

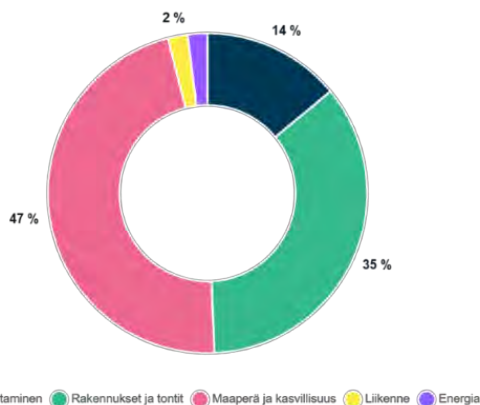
suunnittelussa tehtävistä yksityiskohtaisista ratkaisuista, jotka eivät kuvaa juuri kaavatasoa ja voivat muuttua myöhemmin. Lisäksi, toisin kuin rakennustasolla, maankäytön aluetason kasvihuonekaasu-päästöjen laskennalliseen arvioimiseen ei toistaiseksi ole valmiita standardeja, eikä yhtenäistä kansallista tai EU-tason menetelmäohjausta.

Planect:ista saatujen tulosten yhteenveto sekä kaavasta aiheutuvan hiilijalanjäljen osat:



Kaavio 1. Ilmastovaikutusten arviointi -ohjelman Planect:in laskelmatuloksen yhteenveto, jossa tulokset suhteutettuna kerrosalaan.

Hiilijalanjäljen osat



Kaavio 2. Ilmastovaikutusten arviointi -ohjelman Planect:in laskelmatuloksen hiilijalanjäljen osat.

Planect:in ilmastovaikutusten arviointiohjelman laskelman tuloksista havaitaan, että kaavan toteutuessa suurin CO₂-päästöjä aiheuttava toimenpide on maaperä ja kasvillisuus 83,8 kg CO₂e / k-m² / a (-46,7 %). Toiseksi suurin rakennukset ja tontit 63,4 kg CO₂e / k-

m²/ a (-35,3 %). Kolmanneksi suurin on esirakentaminen 25 kg CO₂e / k-m²/ a (-14 %). Infran ja yleisien alueiden hiilijalanjälki on 44,3 kg CO₂e / k-m²/ a (-13,4 %), liikenteen 3,59 kg CO₂e / k-m²/ a (-2 %) ja energian 3,58 kg CO₂e / k-m²/ a (-2 %), Kaavahankkeen hiilikädenjäljestä saatiin seuraavat tulokset: Maaperä ja kasvillisuus 15,2 kg CO₂e / km²/ a ja rakennukset ja tontit -2,76 kg CO₂e / k-m²/ a.

Mahdollisen uudisrakentamisen myötä alueen energiatehokkuutta on parannettavissa enemmän verrattuna vanhojen rakennusten remontointiin. Tämänhetkinen tutkimustieto viittaa kuitenkin siihen, että rakennuksen korjaaminen ja kehittäminen tuottaa pitkälläkin aikavälillä pienemmät hiilipäästöt, kuin sen korvaaminen vastaavan laajuisella uudisrakennuksella (Purkaa vai korjata, Hiilijalanjälkivaikutukset, elinkaarikustannukset ja ohjaukeinot, Ympäristöministeriön julkaisu 2021:9). Saman julkaisun mukaan ei ole kuitenkaan mahdollista vastata yksiselitteisesti; onko peruskorjaaminen vai purkamisen kautta uudisrakentaminen lopulta vähähiilisempää. Mikäli rakennus jää ennalleen, ei siitä muodostu rakennuksen lämmitys- ja ilmanvaihdon aiheuttamien hiilipäästöjen lisäksi muita päästöjä. Jos rakennukselle keksitään muuta käyttöä lisää rakennuksen remontoiminen ilmastopäästöjä jonkin verran. Koulurakennuksen käyttötarkoitus pysyy julkisena rakennuksena (YO) eli sen osalta ei ole odotettavissa liikennemääristä aiheutuvia päästöllisiä suoraviivaisia vaikutuksia ilmastoon. suoraviivaisesti vaikutusta.

Ilmastonmuutoksen aiheuttama vesimäärien lisääntyminen tulee ottaa huomioon rakennuslupaan sisältyvässä hulevesien hallintasuunnitelmassa. Viherrakentamisella on myös vaikutusta hulevesien hallintaan ja lumitilojen järjestämiseen. Kaavamääräyksissä edellytetään toimenpiteitä, jotta hulevesistä ei aiheudu haittaa ympäristölle. Hulevesien hallinnan parantamisen myötä hulevesien viivyttäminen ja imeyttäminen alueella vähentää vesien kulkeutumista toisaalle, vähentää laajempien tulvien muodostumista ja pihojen lammikoitumista. Kaavamuutoksen vaikutuksena määräys tulee noudatettavaksi viimeistään silloin, kun alueelle haetaan rakennuslupaa.

Koska rakentamista pystyttäisiin toteuttamaan suunnittelualueella myös voimassa olevan kaavan perusteella, ei kaavamuutoksella itsessään ole nähtävissä suoraan merkittäviä ilmastovaikutuksia.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueen kaavoituksella ja kaavamuuoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen tai sen lähistön luonnon monimuotoisuuteen, luonnonvaroihin, luonnonarvoihin, eikä myöskään sen ympäristön tilaan. EU:n luontodirektiivin IV (a) -liitteessä mainituista lajeista muun muassa liito-oravalle (*Pteromys volans*) sopivaa elinympäristöä ei esiintynyt alueella. Liito-orava asettuu mieluiten kuusivaltaiseen metsään, jossa on riittävästi lehtipuita seassa. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä ei myöskään tavattu liito-oravalle sopivaa elinympäristöä. Puusto oli pääosin nuorta ja voimakkaasti käsiteltyä. Myös aiemmin (vuonna 2004) tehdyn liito-oravahavainnon lähiympäristön puusto näytti epäsuotuisalta elinympäristöltä liito-oravalle.

Mikäli koulurakennuksen 1950- ja 1980-luvun osat puretaan, on sillä positiivisia vaikutuksia luontoon ja luonnonoloihin. Tontilla vapautuu maa-aluetta, johon saattaa vuosien saatossa levitä alueella jo vallitsevaa kasvillisuutta ja alueen eliöstö saa lisää avointa elintilaa.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavamuuoksella ei ole vaikutusta alueeseen tai sen yhdyskuntarakenteeseen. Korttelit säilyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisissa käyttötarkoituksissa. Uuden asemakaavan osalta todetaan alueen nykytilanne.

Kaavan vaikutukset olemassa olevaan liikenteeseen eivät muutu kaavan toteutuessa. Liikennemäärät tulevat kuitenkin laskemaan kevätlukukauden 2025 jälkeen koulutoiminnan siirtyessä Hakkalan koulukeskukseen syyslukukauden 2026 alkaessa, kaavasta huolimatta, joten erillistä liikennesuunnitelmaa ei tältä osin nähdä tarpeelliseksi. Päiväkotitoiminta jää ennalleen. Alueen liikennemelu koostuu pääasiassa Mommilantien ja vähäisesti Turengintien ajoneuvoliikenteestä. Suunnittelualueella sijaitseva Turengintien osa muuttuu katualueeksi laajentuneen käyttötarkoituksen mukaisesti. Lisäksi Mommilantien osa muutetaan katualueeksi Hämeen ELY -keskuksen toiveesta.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuuoksen myötä vahvistetaan alueen asemakaavallinen nykytila siten, että koulurakennuksille ei osoiteta suojelumerkintöjä.

Koulun alueen kehittäminen ja rakennusten uusiminen ei heikennä alueen maisemallisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja.

Asemakaavan muutos säilyttää Konnarin koulun tontin julkisten rakennusten alueena.

Kaavan muutos ei muuta korttelijakoa tai tieverkkoa.

Asemakaavan muutos turvaa alueella sijaitsevan kiinteän muinaisjäännöksen (joukkohaudan) säilymisen.

Konnarin koulurakennusten purkaminen tarkoittaisi rakennukseen liittyvien kulttuurihistoriallisten arvojen menettämistä. Konnarin koulu edustaa tavanomaista koululaitosrakennusten suunnittelua.

Alueella voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa Konnarin koululla on suojelumerkintä paikallisesti arvokkaana rakennusperintönä, ei koulurakennuksen osia kuitenkaan nähdä kustannus- ja rakennusselvitysten perusteella tarkoituksenmukaisiksi suojella kaavalla. Koulurakennuksen 1950-luvun osan pienen koon vuoksi, sen asema tontilla ja ympäristössä on nykyään olematon. Lisäksi rakennuksen osa on jo selkeästi ylittänyt peruskorjausiän. Alueen lopullinen kokonaisuus ei ole vielä selvillä, eikä uudisrakentamista ole suunniteltu YO-tontille. Kaavamuutoksen myötä vahvistetaan alueen asemakaavallinen nykytila siten, että koulurakennuksille ei osoiteta jatkossa suojelumerkintöjä. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueella sijaitsevan päiväkodin toimintaan. Koulurakennusten purkaminen johtaisi väistämättä 1950- ja 1980-luvun julkisen rakentamisen häviämiseen alueelta, kun samalla menetetään pala paikallishistoriaa sekä osa merkittävästä kyläkuvasta.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavahankkeessa ei ole osoitettu alueita tai rakennusoikeutta elinkeinorakentamiselle, joten kaavan toteutuessa sillä ei ole vaikutuksia lähialueen elinkeinoelämään.

3.7 TAVOITEAIKATAULU

Tavoitteena on kaavan hyväksyminen kevään 2026 aikana.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Hämeenlinna 6. päivänä maaliskuuta 2026.

Jari Mettälä

maankäytön suunnittelujohtaja

LIITE 1.

Asemakaavan seurantalomake Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	Hämeenlinna	Täyttämispvm	7.11.2025
Kaavan nimi	Lammin Konnarin koulun alue, Mommilantie 21		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	19.8.2025
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.12.2018
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	2611
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	10,9446	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	3,9953
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	6,9493

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	10,9446	100,00	13170	0,12	3,9953	-10728
A yhteensä	1,0287	9,4	1110	0,11	0,5752	450
P yhteensä						
Y yhteensä	3,9367	36,0	11810	0,30	0,0638	-11428
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,5950	32,8	250	0,01	2,3477	250
R yhteensä						
L yhteensä	2,2892	20,9			0,9136	
E yhteensä						
S yhteensä	0,0950	0,9			0,0950	
M yhteensä						
W yhteensä						

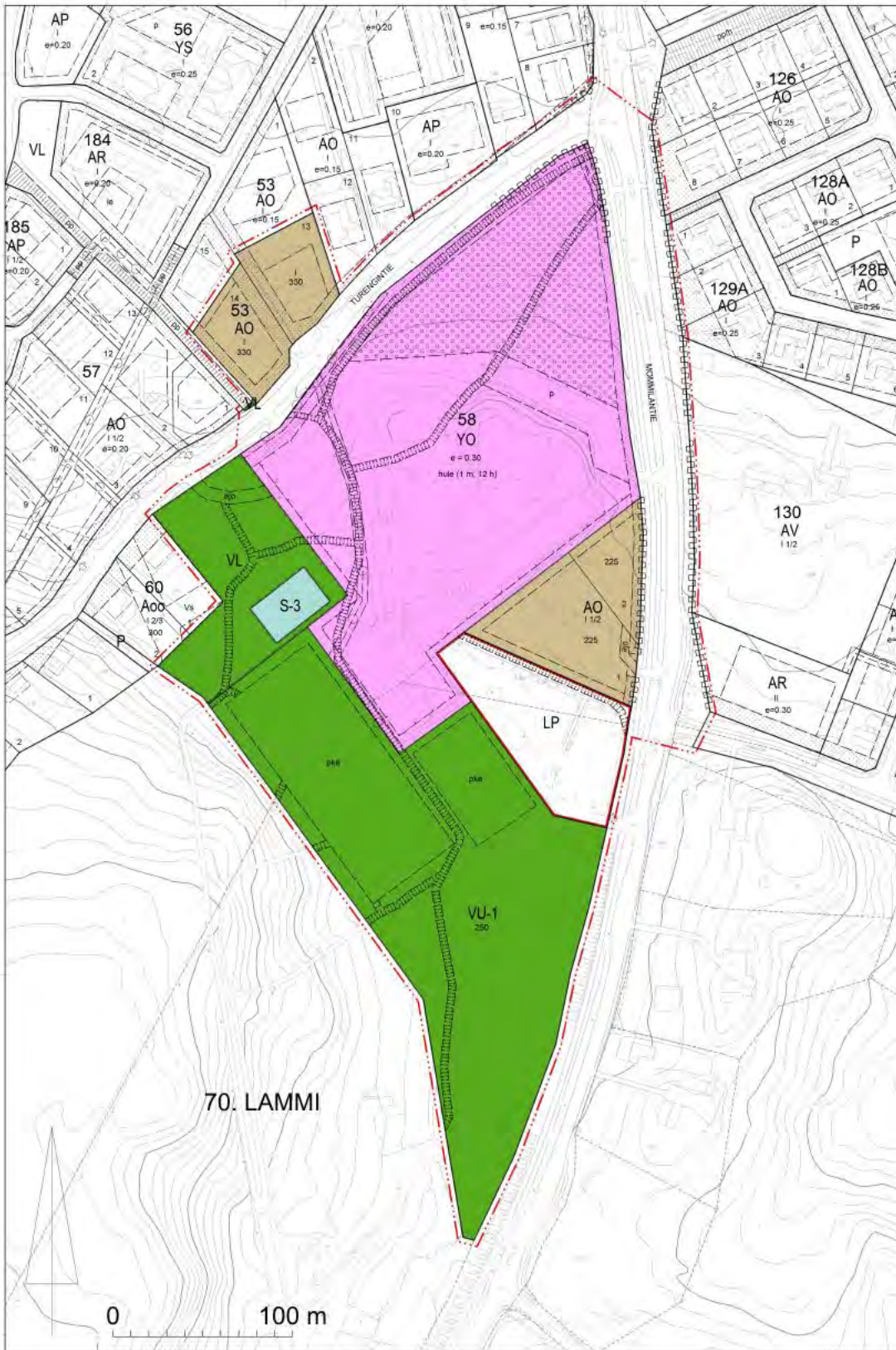
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	10,9446	100,00	13170	0,12	3,9953	-10728
A yhteensä	1,0287	9,4	1110	0,11	0,5752	450
AO	1,0287	100,0	1110	0,11	0,5752	450
P yhteensä						
Y yhteensä	3,9367	36,0	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	32,8	250	0,01	2,3477	250
VU-1	2,9315	81,5	250	0,01	2,9315	250
ULP	0,0000	0,0			-0,4808	
VL	0,0016	0,0			0,0016	
VP	0,6619	18,4			0,6619	
(V)P					-0,7665	
R yhteensä						
L yhteensä	2,2892	20,9			0,9136	
Kadut	1,7026	74,4			1,7026	
LP	0,5866	25,6			0,5866	
LT	0,0000	0,0			-1,3756	
E yhteensä						
S yhteensä	0,0950	0,9			0,0950	
S-3	0,0950	100,0			0,0950	
M yhteensä						
W yhteensä						

LIITE 2.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:



Erillispientalojen korttelialue.



Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.



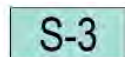
Lähivirkistysalue.



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.



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

58

Kaupunginosan numero ja nimi.

2

Korttelin numero.

TURENGINTIE

Ohjeellisen tontin numero

225

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

1

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

11/2

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.30

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

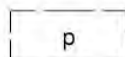


Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

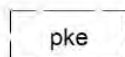
Rakennusala.



Rakennusala. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puoleisen sivun, johon merkintä kohdistuu.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.



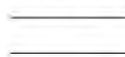
Ohjeellinen pelikenttä.





Istutettava alueen osa.



Alueen osa, joka tulee säilyttää puustoisena.



Katu.

	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Ohjeellinen ajoyhteys.
	Ajoyhteys.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
hule(1m ³ ,12h)	<p>Merkintä osoittaa, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevat hulevedet tulee viivyttaa kiinteistöllä. Suluisissa oleva lukusarja ilmoittaa kiinteistökohtaisen viivytysvelvoitteen kuutiometreinä kutakin 100 päällystettyä m² kohti ja viivytysrakenteiden tyhjenemisajan tunteina. Järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.</p> <p>YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:</p> <p>YO -korttelialueet: Koulun piha-alueen puustoa tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Pihajärjestelmien toiminnot tulee toteuttaa siten, että pysäköinti, huoltoajo ja saattoliikenne eivät sekoitu välitunti-, liikunta- ja opetusalueiden kanssa.</p> <p>Nykyisten rakennusten julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee huomioida alkuperäiset rakennuksen ominaispiirteet, värit ja materiaalit.</p> <p>Uudisrakennuksen sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja sen liittymiseen kaupunginosan rakennusperinteeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Uudisrakennusten tulee olla moderneja ja sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalin, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen sekä ympäröiviin rakennuksiin ja niiden tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten ja niihin liittyvien pihajärjestelmien kanssa yhtenäinen kokonaisuus.</p> <p>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 leikkiä ja asukkaiden oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.</p> <p>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 pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä YO-alueella on -Päiväkodit 1pp /100 k-m² -Opetustoiminta 1pp / 40 k-m²</p> <p>Koulun ja liikuntasalin pysäköinti voidaan osoittaa LP-alueelle. Autopaikkojen vähimmäismäärä AO-alueilla 1ap/as + 1 vieraspaikka.</p> <p>Viherympäristö Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueena tai pysäköintipaikkoina, on istutettava.</p> <p>Hulevedet Tontilla muodostuvat hulevedet tulee viivytellä mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla tai johtaa viivytettyinä kaupungin hulevesiverkostoon</p>

