

LIITE 1 Uimahalli, päätös peruskorjauksesta, Elinvoimavaliokunta 4.10.2022

Uimahalli-monitoimihallin kaavamuutoksen vaiheita ja kaavaehdotuksen sisältöä

Valmisteluvaihe

Kunnanhallitus on päättänyt kaavamuutoksen laadinnasta 19.4.2021. Ennen sitä uimahallista on tehty kunnostukseen ja korjaukseen liittyviä selvityksiä sekä uimahallityöryhmä on mm. kysynyt kuntalaispalautetta. Rakennushistoriallinen selvitys valmistui 18.9.2020, jonka tekeminen pohjautuu alueella aiemmin tehtyihin kulttuurihistoriallisiin inventointeihin sekä Strategiseen yleiskaavaan 2020, jossa uimahalli on merkitty mahdollisesti paikallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöalueeksi, jossa kulttuurihistorialliset arvot tulee selvittää ennen merkittäviin muutos-, korjaus- tai laajennustoimenpiteisiin ryhtymistä. Rakennushistoriallisessa selvityksessä uimahallirakennus on todettu arvokkaaksi ja se edustaa valtakunnallisesti erittäin laadukasta ja kunnianhimoista 1980-luvun julkista rakentamista.

Päijät-Hämeen alueellisen vastuumuseon kanssa käydyissä erilliskeskusteluissa on tullut esille museon kielteinen kanta uudisrakennusvaihtoehtoa kohtaan jo ennen kaavamuutoksen ryhtymistä. Kanta on ollut tiedossa valtuustoseminaarissa 28.1.2021, jonka jälkeen peruskorjaus- ja laajennusvaihtoehdon mahdollistaminen on ollut kaavamuutoksen tavoitteena.

14.3.2022 kunnanhallituksessa päätettiin, että kaavahankkeessa arvioidaan peruskorjaus- ja laajennusvaihtoehdon lisäksi uudisrakennusvaihtoehdon mahdollisuus, jolloin vaihtoehtoratkaisuja ja niiden vaikutuksia voidaan vertailla. Kaavasta laadittiin kolme luonnosvaihtoehtoa, peruskorjaus- laajennusvaihtoehto VE1 ja uudisrakennusvaihtoehdot VE2 ja VE3. Valmisteluvaiheessa eri vaihtoehtojen arvioiminen tuli esille sen jälkeen, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli ollut ensimmäistä kertaa nähtävillä. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville samanaikaisesti kaavaluonnosvaihtoehtojen kanssa 5.5.-3.6.2022. Kaavaluonnoksista saatiin 7 viranomaislausuntoa ja yksi mielipide. Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, Hämeen ELY-keskus ja Päijät-Hämeen liitto lausunnoissaan yhtyvät kaavaselostuksen näkemykseen, että uudisvaihtoehdot VE2 ja VE3, joissa nykyinen rakennus puretaan, eivät ole maankäyttö- ja rakennuslain 5 §, 12 §, 54 § ja 57 § mukaisia. Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo avasi lausunnossaan modernia rakennusperintöä edustavan uimahalli-monitoimirakennuksen arvoja, joita on tunnistettu jo aiempien rakennusinventointien yhteydessä. Lausunnossa todetaan, että peruskorjaus ja laajennus on mahdollista toteuttaa säilyttäen samalla keskeiset arvot ja tilalliset ratkaisut. Päijät-Hämeen alueellisen vastuumuseon kaavan luonnosvaiheessa antama lausunto on liitteessä 2.

Nähtävillä olleet kaavaluonnokset ja luonnoksista saatu palaute esiteltiin valtuustoseminaarissa 15.6.2022, jolloin käsitys jatkotyöstettävästä vaihtoehdosta oli muodostunut. Jatkotyöstettävä peruskorjaus- ja laajennusvaihtoehto VE1 huomioi parhaiten

rakennetun ympäristön, taajamakuvan ja kulttuurihistorian. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilyttävä ratkaisu on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen. Vaihtoehtojen vaikutusten arviointi ja vaihtoehtoista saadut lausunnot tukevat vahvasti vaihtoehdon valintaa. Osittain myös liikenteelliset seikat painottuvat VE1:ssä eduksi.

Kaavaehdotus

Elinvoimavaliokunta päätti 6.9.2022 asettaa kaavamuutosehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus on nähtävillä 22.9.-21.10.2022. Asemakaavaratkaisun periaatteisiin ei ole tullut luonnoksen (VE1) jälkeen muutoksia. Kaavaehdotuksessa kaavamuutoksella muodostuu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jonne saadaan rakentaa monitoimihalli. Uimahalli-monitoimirakennuksen tontilla sijaitseva pysäköintialue on osa kyseistä korttelialuetta ja tarkoitettu korttelialueen sisäistä pysäköintiä varten. Korttelialueen läpi on osoitettu ajoyhteydet palveluasumisen tontille ja koulun huoltopihalle. Terveystien katualueeseen sisältyy nykyinen puurivistö katualueen laidassa. Kevyen liikenteen yhteys alueen itälaidassa Kuntakeskuksen ja Heinsuon urheilualueen välillä on osoitettu nykyisessä paikassaan.

Kaavaehdotuksessa nykyinen uimahalli-monitoimirakennus säilyy. Kaavamääräyksissä huomioidaan rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilytettävät rakennushistorialliset ominaispiirteet, jotka on huomioitava korjaus- ja muutostöissä sekä laajentamisessa. Laajennusosa on osoitettu nykyisen rakennuksen pohjoispuolelle. Pysäköintialueen sijainti säilyy nykyisessä paikassa.

Kaavaehdotuksessa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 5100 k-m², josta suojeltavan rakennuksen rakennusalalle on osoitettu 3000 k-m², laajennukselle 2000 k-m² ja erilliselle talusrakennuksen alalle 100 k-m². Laajennusosaan on lisätty rakennusoikeutta kaavaluonnoksen jälkeen. Tontille saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia, talusrakennusten tulee olla yksikerroksisia.

Kaavaehdotuksessa nykyisen uimahalli-monitoimitalorakennuksen rakennusalalle on annettu suojelumääräys (sr-1), Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksen julkisivujen ja sisätilojen väriytyks tulee olla alkuperäistä henkeä säilyttävä. Julkisivuissa arkkitehtoninen vaikutelma tulee mahdollisimman hyvin säilyttää alkuperäistä vastaavana. Julkisivupintoihin ei saa sijoittaa teknisiä järjestelmiä, jotka muuttavat julkisivujen ulkonäköä. Aurinkopaneelit voidaan sijoittaa katolle niin, etteivät ne näy katutasoon. Sisätiloissa uimahallitilan allasosaston ja saunojen geometria tulee säilyttää, ja korjaus- ja muutostöissä käyttää alkuperäisiä vastaavia pintamateriaaleja. Sisääntuloaulan muutostöissä on säilytettävä alkuperäisen arkkitehtuurin luonne huomioiden esteettömyys ja toiminnallisten muutosten tarpeet. Rakennuksen laajennus- ja peruskorjaussuunnitelmista tulee kuulla alueellista vastuumuseota.

Kaavaehdotuksessa uudisrakentamista varten on annettu määräys (ju-1) rakennusalalle suojeltavan rakennuksen pohjoispuolelle. Uudisrakentamisessa tulee huomioida tontilla oleva

suojeltu rakennus. Uudisrakennus tulee sovittaa suojellun rakennuksen arkkitehtuuriin ja sovittaa se mittasuhteiltaan sekä materiaaleiltaan vanhaan osaan ja ympäröivään maisemaan.

sr-1 ja ju-1 määräysten sisällön avaamista:

Uimahallirakennuksen suojelun ja laajennusosan kannalta keskeistä on arkkitehtuurin ominaispiirteiden vaaliminen. Uimahalliin on teknisistä tai toiminnallisista syistä ja esteettömyyden parantamiseksi mahdollista tehdä korjauksia ja muutoksia suojelunäkökohdat huomioon ottaen. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota allastilan avaruuden säilyttämiseen, luonnonvaloon, erityisiin rakenteisiin, niiden keskinäissuhteisiin ja pintakäsittelyihin, joilla on keskeinen merkitys rakennuksen alkuperäisen arkkitehtonisen ominaislaadun säilymiselle. Rakennuksen arkkitehtuurissa toistuvat neliö- ja ympyränkaariaiheet. Sauna- ja allasosastolla on kaarevia muotoja, jotka ovat merkittäviä ominaisuuksia rakennuksen omaleimaisuudelle. Alkuperäisessä rakennuksessa käytetty aikakauden värimaailmaa tulee käyttää suojeltavan rakennuksen korjaamisessa ja laajentamisessa, mikä yhteensovittaa ja säilyttää rakennuksen henkeä. Julkisivujen korjauksessa tulee säilyttää alkuperäinen arkkitehtoninen vaikutelma mahdollisimman hyvin. Vaikutelmaa luovat neliömuodot, erilaiset ikkunatyypit ja portaikkoseinämien ympyränkaaret. Alkuperäisen rakennuksen kokonaisuusmuotoilu tulee säilyttää pääosin ennallaan, mutta pienehköt lisäykset ovat mahdollisia. Uudisrakennus suositellaan liitettävän kevytrakenteisella käytäväosuudella nykyiseen rakennukseen.

Kaavaprosessin jatkuminen

Nähtävillä olevasta kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot ja osallisilla on mahdollisuus jättää muistutuksia. Nähtävillä olon jälkeen kaava valmistellaan elinvoimavaliokunnan, kunnanhallituksen ja kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi. Tavoitteena on hyväksyä kaava kunnanvaltuustossa vuoden 2022 loppuun mennessä. Kaavasta on valitusmahdollisuus hallinto-oikeuteen ja valitusluvan saadessa edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Mikäli kaavasta ei valiteta, arvioidun aikataulun mukaan kaava tulee voimaan helmikuussa 2023.