

YHTENÄISKOULUN JA SEN LÄHIYMPÄRISTÖN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaava koskee osaa kiinteistöstä 635-895-2-5 (Lahdentie, valtatie 12).

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 100, 101, 102, 106, 107 sekä osaa korttelista 111, puistoaluetta, lähivirkistysaluetta, yleistä pysäköintialuetta, venevalkamaa, suojaviheraluetta, vesialuetta, katualuetta sekä yleiselle jalakululle varattua tiealuetta.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 20.3.2024



Suunnittelualueen sijainti. Kaava-alueen sijainti on esitetty sinisellä ellipsillä.

YHTEYSTIEDOT

Hankkeen nettisivut:

www.palkane.fi

→ **ASUMINEN JA YMPÄRISTÖ**

→ **Kaavoitus ja yleisten alueiden suunnittelu**

→ **Vireillä olevat kaavat ja suunnitelmat**

→ **Asemakaavat**

Pälkäneen kunta

Keskustie 1
36600 Pälkäne

Maankäytön suunnittelija
Aarni-Pekka Jakonen

puh. 040 737 5390
aarni-pekka.jakonen@palkane.fi

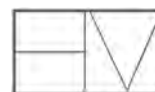
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTI- SUUNNITELMA JA SEN TARKOITUS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavahankkeen yleisesite, jossa kerrotaan, miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää hankkeen aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus on määriteltä maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä mm. seuraavasti:

”Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelyistä.”

Kaavan laatija:



Arkkittehtitoimisto

Helena Väisänen

Puh. 040 5576 086

arkkitehtitoimisto@helenavaisanen.fi

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA MAANOMISTUS

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Lahdentien länsipuolella Kostia-areenalta Kostianvirran eteläpuolelle ulottuvalla alueella. Asemakaavan muutoksessa on mukana koko Kostia-areenan, Kostianvirran yhtenäiskoulun ja lukion alue, Kehätien ja Kehäpolun varren korttelit koulun ympäristössä, Koulutien ja Säästäjäntien väliset korttelialueet Myllärintien risteyksestä itään sekä Lahdentien varteen rajoittuvat rakentamattomat alueet Kostianvirran molemmin puolin. Kostianvirran eteläpuolella asemakaavan muutos koskee venevalkama-aluetta ja frisbeegolfaluetta.

Asemakaavassa on mukana myös Lahdentie (valtatie 12) kaavamuuotukseen rajoittuvalta osaltaan.

Kaava-alueen maanomistajina ovat Pälkäneen kunta, yksityiset maanomistajat ja Suomen valtio.



Ote alueen ilmakuvasta. Kaava-alueen rajaus on esitetty sinisellä viivalla.

SUUNNITTELUN TARVE JA TAVOITE

Onkkaalan alueen koulu- ja päiväkotikiinteistöjen tilanteesta ja tulevaisuudesta on laadittu selvitys, jota on käsitelty Pälkäneen kunnanvaltuustossa 28.11.2023 § 69. Selvityksessä esitetään, että korttelialueelle, jolla nykyisin sijaitsee Kostia-areena, Kostianvirran yhtenäiskoulu ja lukio, rakennettaisiin uusi koulurakennus. Selvityksen mukaan uudisrakennus voitaisiin sijoittaa koulurakennuksen ja Kostia-areenan viereen, nykyiselle jalkapallokentälle. Uuden koulun sijoittuminen tälle alueelle vaatii nykyisen koulurakennuksen purkamisen tai vaihtoehtoisesti sen säilyttämisen kokonaan tai osittain siten, että uudisrakennusosa tehtäisiin sen laajenuksena. Koulurakennuksen purkaminen on kielletty voimassa olevassa asemakaavassa. Uuden rakennuksen rakentaminen ja nykyisen koulurakennuksen purkaminen kokonaan tai osittain edellyttävät asemakaavan muuttamista.

Kunnanhallitus on nimennyt yhtenäiskoulun uudisrakennushankkeen hanketyöryhmän, joka vastaa koulun hankesuunnittelusta. Hankesuunnitteluvaiheessa tarkastellaan purkamisen ja laajentamisen vaihtoehtoja. Asemakaavan laatimisen aikana eri vaihtoehtojen vaikutuksia on mahdollisuus vertailla ja osoittaa alueelle sopiva vaihtoehto.

Kostia-areenan ja yhtenäiskoulun ympäristö on liikenteellisesti haastava ja ahdas. Alueella on tarvetta selvittää liikennejärjestelyjen ja pysäköinnin järjestämistä nykyinen ja tuleva maankäyttö huomioiden. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on parantaa koulun alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyitä.

Kostianvirran ylittävästä jalankulun ja pyöräilyn sillasta on laadittu hankeselvitys. Sillan alustava sijainti on Lahdentien (valtatie 12) lounaispuolella. Suunniteltu silta mahdollistaisi jalankulun ja pyöräilyn turvallisen ja jouhevan yhteyden Lahdentien itäpuolella olevalta Kostianvirran kylän uudelta asuinalueelta Lahdentien alitse ja edelleen sillan yli koulujen ja muiden Onkkaalan keskustan palvelujen suuntaan. Sillalle tarvitaan kulkuyhteydet Tykkitien, Koulutien, Säästäjäntien ja Kalastajantien suunnista. Sillan rakentaminen edellyttää, että sille ja sen tarvitsemille kulkureiteille on osoitettu tilavaraukset asemakaavassa.

Lahdentiellä (valtatie 12) asemakaavan muutosalueen kohdalla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Tialueelle on tarpeellista laatia asemakaava.

SUUNNITTELUN ALOITE

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Pälkäneen kunta.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

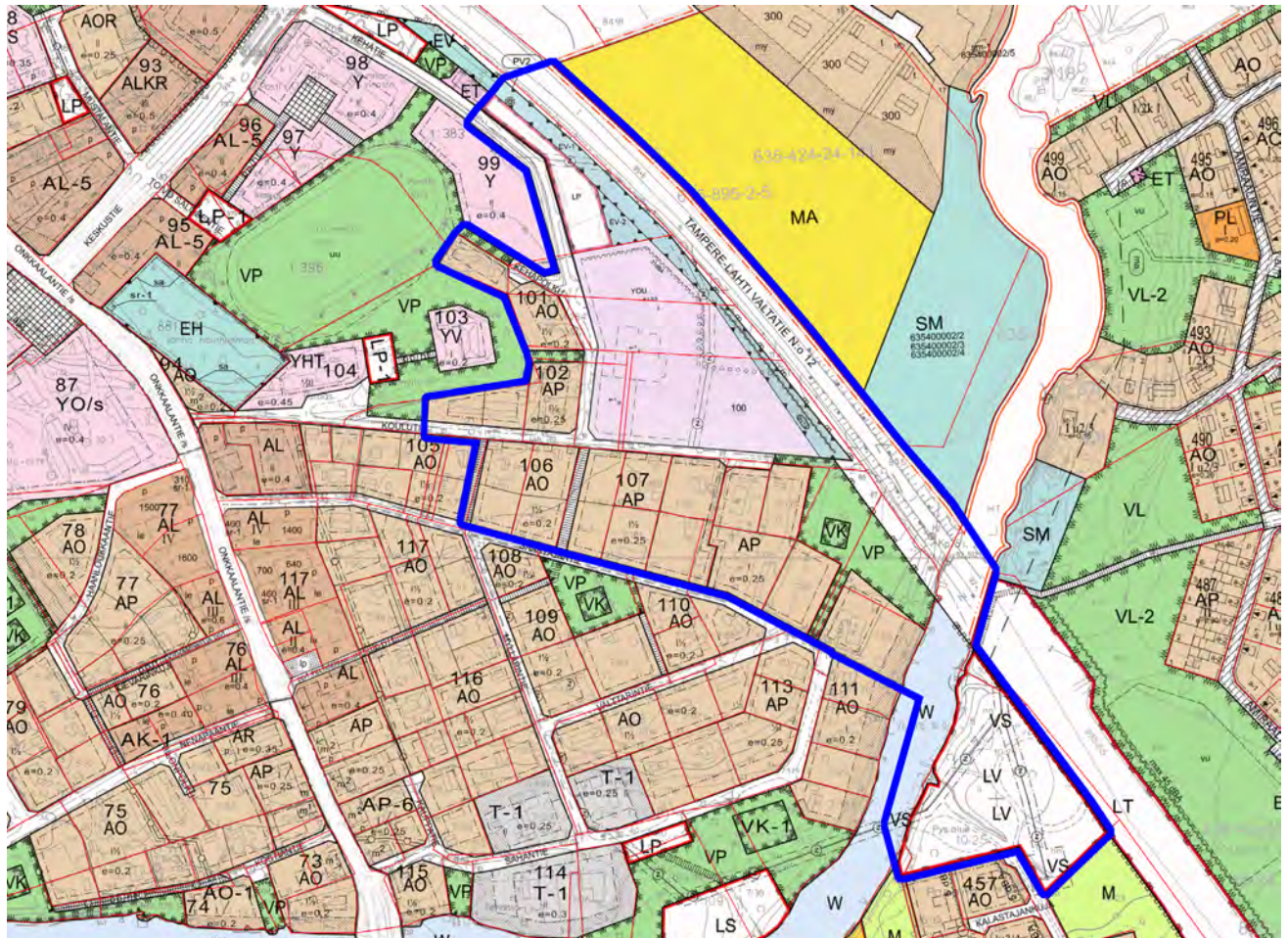
Ympäristö

Kaavamuutosalueella sijaitsee Kostianvirran yhtenäiskoulu, lukio ja Kostia-areena sekä Kehätien, Kehäpolun, Koulutien ja Säästäjäntien varsilla pientaloasumista. Koulutien päästä Kostianvirran rantaan ulottuu puustoinen alue. Kostianvirran eteläpuolella on puistomaista hoidettua aluetta, venevalkama ja frisbeegolfrata.

Yhtenäiskoulu on rakennettu vuonna 1952 ja sitä on laajennettu vuosina 1960-63. Kostia-areena on rakennettu vuonna 2018. Kaavamuutosalueella sijaitsee yhteensä 12 omakotitaloa, yksi rivitalo ja neljä kytkettyä pientaloa. Asuinrakennuksista viisi on rakennettu ennen vuotta 1956.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1978, 1984 ja 2016.



Ote voimassa olevasta asemakaavayhdistelmästä. Kaavamuutosalueen rajaus on esitetty sinisellä viivalla.

Kostia-areenan ja yhtenäiskoulun alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2016. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu opetus- ja urheilutoimintaa ja niitä palvelevien rakennusten alueeksi (YOU). Kostia-areenan pohjoispuolelle on osoitettu pysäköintialue (LP) ja Lahdentien varteen suojaviheralueet (EV-1 ja EV-2).

Kortteleissa 101, 102, 106, 107 ja 111 on voimassa Kirkonmäen rakennuskaava vuodelta 1984. Korttelit 101, 106 ja 111 on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueiksi. Korttelit 102 ja 107 on osoitettu kytkettyjen tai erillisten pientalojen korttelialueiksi. Puistoalueiksi (VP) on osoitettu kortteleiden 101 ja 99 välinen alue, kortteleiden 101 ja 102 välinen alue, kortteleiden 107 ja 111 välinen alue sekä kortteleiden 107 ja 111 sekä Lahdentien välinen alue. Puistoalueelle on osoitettu ohjeellinen leikkikenttä (VK). Katualueiksi on osoitettu Koulutie, Kehätie, Kehäpolku ja Säästäjäntie. Koulutien ja Säästäjäntien välille on osoitettu kaksi yleiselle jalankululle varattua tiealuetta. Kostianvirta on osoitettu vesialueeksi (W).

Kostianvirran eteläpuolella on voimassa Kenraalinkiven rakennuskaavan muutos ja laajennus vuodelta 1978. Kaavassa alue on osoitettu venevalkamaksi (LV). Venevalkama-alueelle on osoitettu voimansiirtoalue (VS). Kostianvirta on osoitettu vesialueeksi (W).

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

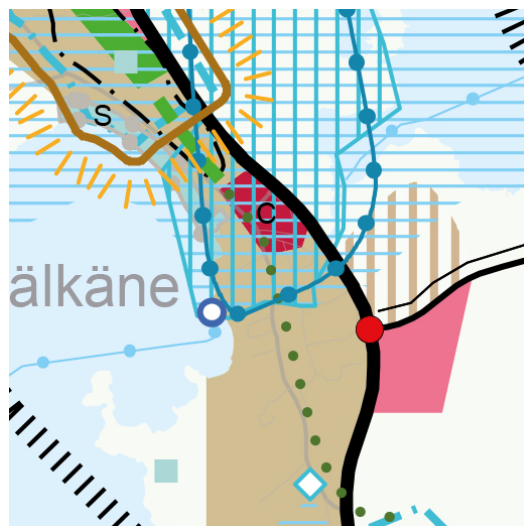
Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

Maakuntakaavassa Koulutien ympäristö on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Säästäjäntien itäosa ja kaavamuuotosalueen eteläosa on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Maakuntakaavassa suunnittelualueita koskevat seuraavat kehittämisperiaattemerkinnät ja alue-rajaukset:

- Arkeologisen perinnön ydinalue.
- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.
- Maakunnallisesti arvokas maisema-alue.



Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040:stä.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan muutoksella on vaikutusta siihen rajoittuviin kortteleihin sekä Kostianvirran etelän puoleisiin alueisiin.

Yhtenäiskoulun ja sen lähiympäristön asemakaavaa ja asemakaavan muutosta laadittaessa keskeisiä asioita vaikutuksia arvioitaessa ovat:

- Vaikutukset uuden koulun rakentamiseen.
- Vaikutukset liikenteeseen, liikenneturvallisuuteen ja pysäköintiin.
- Vaikutukset asumiseen ja elinympäristöön.
- Vaikutukset kulttuuriympäristöön.

Asemakaavalla on vaikutusta eniten yläkoulun ja lukin opetuksen järjestämismahdollisuuksiin, koulun ja Kostia-areenan käyttäjiin, venevalkaman käyttäjiin, frisbeegolfajajiin, alueen maanomistajiin ja asukkaisiin.



Kostianvirran yhtenäiskoulu ja lukio.

SELVITYKSET

Asemakaavan laatiminen perustuu riittäviin lähtötietoihin ja selvityksiin. Yhtenäiskoulun ja sen lähiympäristön asemakaavaa ja asemakaavan muutosta laadittaessa tarvittavia tietoja ovat seuraavat:

- Tiedot rakennetusta ympäristöstä, jotta voidaan arvioida, mikä merkitys kaava-alueella on valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (Pälkäneen pitäjänkeskus) osalta sekä tieto, onko alueella kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai ympäristöjä, jotka tulisi huomioida kaavaa laadittaessa. Yhtenäiskoulun ja lukion osalta käytettävissä on vuonna 2015 laadittu kulttuurihistoriallisten arvojen selvitys.
- Tiedot Pälkäneen kouluarkkitehtuurista, jotta voidaan arvioida, minkälainen kulttuurihistoriallinen merkitys nykyisellä yhtenäiskoulun rakennuksella on kaikkien Pälkäneen kunnan alueella sijaitsevien koulurakennusten joukossa.
- Tiedot alueen luonnonympäristöstä, jotta mahdolliset luontoarvot voidaan riittävästi huomioida kaavaa laadittaessa. Käytettävissä on vuonna 2015 laadittu Pälkäneen liikuntahallin asemakaavan suunnittelualueen metsikön luontoselvitysraportti.
- Tiedot Lahdentien liikenteen melun vaikutuksista alueelle. Käytettävissä on vuonna 2016 laadittu Pälkäneen liikuntahallin asemakaavan meluselvitys.
- Tiedot alueen liikennejärjestelyistä, pysäköinnistä ja niiden tarpeista. Käytettävissä on vuonna 2015 laadittu selvitys Pälkäneen urheiluhallin pysäköinti- ja liikennejärjestelyistä.

OSALLISET

Yhtenäiskoulun ja sen lähiympäristön asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta, rakennus- ja ympäristöjaosto ja sivistyslautakunta

Lisäksi edellä olevan määrittelyn mukaan osallisiksi voivat itsensä katsoa kaikki, jotka katsovat hankkeella olevan vaikutusta oloihinsa.

OSALLISTUMINEN

Kaavahanketta valmistellaan vuorovaikutuksessa alueen maanomistajien, viranomaisistahojen ja muiden osallisten kanssa.

Kaavaa valmistellaan samaan aikaan yhtenäiskoulun uudisrakennushankkeen hankesuunnittelun kanssa. Hankesuunnittelua varten on perustettu hanketyöryhmä, jonka kanssa vuorovaikutuksessa kaavoitus järjestetään.

Kaavaluonnosvaiheessa järjestetään yleisötilaisuus.

Kaavaprosessin vaiheissa osalliset voivat esittää mielipiteitä nähtävänä olevista aineistoista. Palautetta on mahdollista antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta.

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asian kannalta oleellisilta viranomaisistahoilta.

Koska kaavaa valmistellaan alueelle, joka sijaitsee valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä, varaudutaan järjestämään viranomaisneuvottelu ennen kaavan valmisteluaineiston nähtävälle asettamista.

Tarvittaessa viranomaisten kanssa järjestetään lisäksi hankkeen edetessä työneuvotteluja ja tehdään muuta yhteistyötä.

Kaavoituksessa osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Hankkeen nettisivut:

www.palkane.fi

→ **ASUMINEN JA YMPÄRISTÖ**

→ **Kaavoitus ja yleisten alueiden suunnittelu**

→ **Vireillä olevat kaavat ja suunnitelmat**

→ **Asemakaavat**

Kaavaluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin sekä saatuihin lausuntoihin laaditaan vastineet.

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, valitusaika on 30 päivää. Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, kaava tulee voimaan kuulutuksella.

TIEDOTTAMINEN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään alueen maanomistajille ja viranomaisille.

Kaavan nähtävillä pitämisestä tiedotetaan kunnan verkkosivuilla sekä ilmoittamalla Sydän-Hämeen lehdessä. Kaavan valmisteluaineisto ja kaavaehdotus tulevat nähtävälle kunnan verkkosivuille www.palkane.fi.

Valmisteluvaiheessa lähetetään kirjeitse tiedote maanomistajille ja lähinaapureille.

Asemakaavaehdotuksesta voidaan lisäksi tiedottaa kirjeitse niitä, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet.

KAVAHANKKEEN KULKU

Vaihe 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja lähtöaineisto

Tehtävät ja hallinnolliset käsittelyt	Tavoitteellinen aikataulu, osallistuminen
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen.	Kevät 2024 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua kunnanvirastossa ja kunnan verkkosivuilla. Siitä voi antaa palautetta vapaamuotoisesti.
Tarvittavien selvitysten ja lähtöaineistojen hankkiminen.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään kommentteja viranomaisilta ja lautakunnilta.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen. OAS lähetetään postitse maanomistajille.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää hankkeen aikana.

Vaihe 2: Kaavaluonnos

Tehtävät ja hallinnolliset käsittelyt	Tavoitteellinen aikataulu, osallistuminen
Kaavaluonnoksen laatiminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen ja lähtöaineiston pohjalta.	Kesä 2024 Aineistoihin voi tutustua kunnan nettisivuilla ja kunnanvirastolla. Aineistosta pyydetään lausuntoja viranomaisilta ja lautakunnilta.
Kaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston nähtäville asettaminen 30 pv.	Osalliset voivat esittää aineistosta mielipiteensä. Järjestetään yleisötilaisuus.

Vaihe 3: Kaavaehdotus ja kaavan hyväksyminen

Tehtävät ja hallinnolliset käsittelyt	Tavoitteellinen aikataulu, osallistuminen
Kaavaehdotuksen laatiminen luonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta.	Syksy/talvi 2024-2025 Ehdotuksesta pyydetään lausuntoja asian kannalta oleellisilta viranomaistahoilta.
Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen 30 pv.	Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kunnalle ennen nähtävänä olon päättymistä.
Yhteenveto saaduista mielipiteistä ja lausunnoista sekä vastineet niihin.	
Kaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen ja lopullisten hyväksyttävien asiakirjojen laatiminen.	
Kaavan hyväksyminen. Kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan.	Kaavasta on mahdollista valittaa 30 pv:n sisällä päätöksestä.