

Lausunnon antaminen yhtenäiskoulun ja sen lähiympäristön asemakaavan ja asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksesta

RYJA 13.11.2024 § 148
158/10.02.03/2024

Pälkäneen kunnanhallitus on päättänyt 07.10.2023 § 142 asettaa nähtäville yhtenäiskoulun ja sen lähiympäristön asemaavan ja asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksen 30 päivän ajaksi varaten näin osallisille tilaisuuden muistutusten ja lausuntojen esittämiseen. Kunnanhallitus on pyytänyt lausuntoa rakennus- ja ympäristöjaostolta.

Asemakaavan tavoitteet

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.

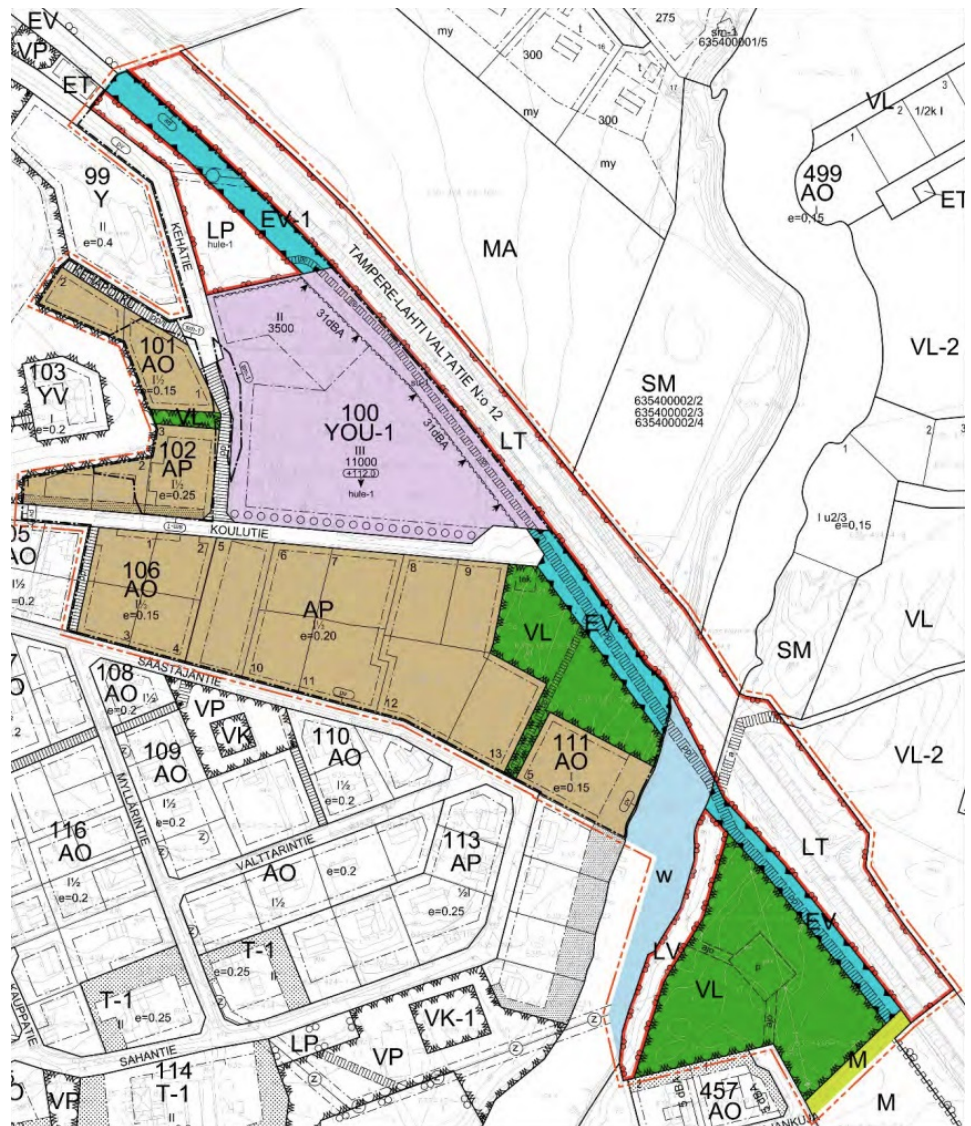
Kostianvirran ylittävästä jalankulun ja pyöräilyn sillasta on laadittu hankeselvitys. Sillan alustava sijainti on Lahdentien (valtatie 12) lounaispuolella. Suunniteltu silta mahdollistaisi jalankulun ja pyöräilyn turvallisen ja jouhevan yhteyden Lahdentien itäpuolella olevalta Kostianvirran kylän uudelta asuinalueelta Lahdentien alitse ja edelleen sillan yli koulujen ja muiden Onkkaalan keskustan palvelujen suuntaan. Sillalle tarvitaan kulkuyhteydet Tykkien, 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. Tiealueelle on tarpeellista laatia asemakaava.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on säilyttää Pälkäneen pitäjänkeskuksen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvot.

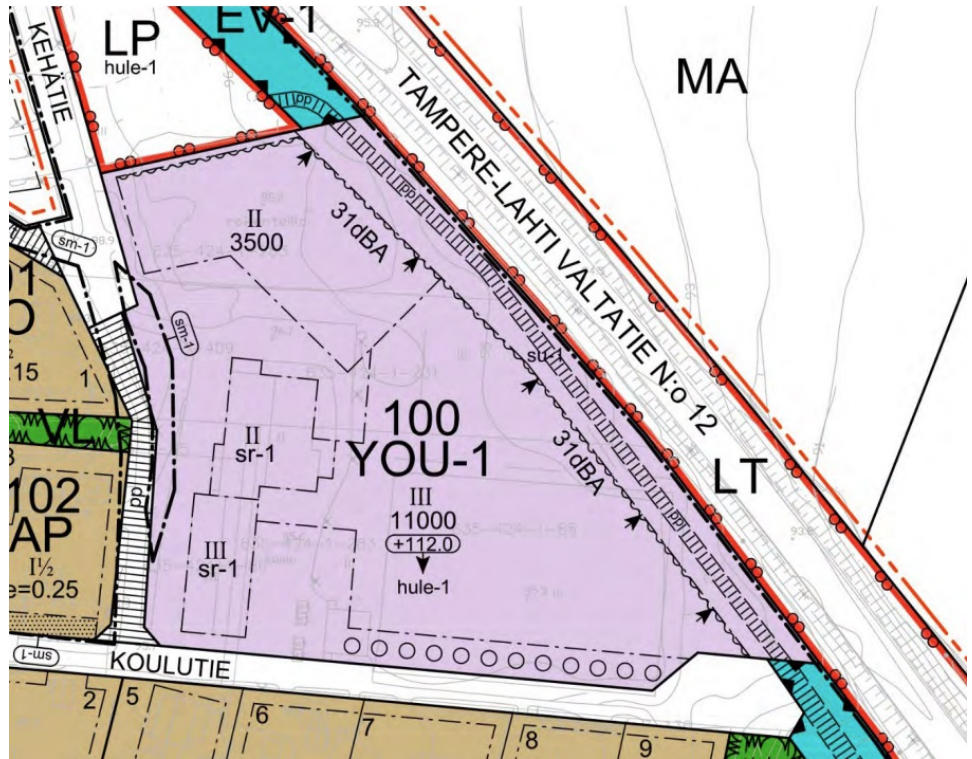
Asemakaavan muutoksessa on osoitettu opetus- ja urheilutoimintaa ja niitä palvelevien rakennusten alueelle (kortteli 100, YOU) nykyisen Kostia-areenan lisäksi rakennusala- ja rakennusoikeus suunniteltua yhtenäiskoulua varten.

Kaavaluonnosvaihtoehto A mahdollistaa nykyisen yhteiskoulun rakennuksen purkamisen.



Kaavaluonnos, vaihtoehto A.

Kaavaluonnosvaihtoehdossa B nykyinen yhteiskoulun rakennus on osoitettu säilytettäväksi ja osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1). Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksella on rakennushistoriallista, historiallista ja maisemallista arvoa osana Pälkäneen pitäjänkeskuksen valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Rakennukseen tehtävissä korjaus- ja muutostöissä on turvattava sen kulttuurihistoriallisten ominaispiirteiden säilyminen.



Kaavaluonnos, vaihtoehto B.

Suunnitellulle yhtenäiskoulun uudisrakennukselle on osoitettu kortteliin 100 rakennusoikeutta 11000 kerrosalaneliometriä. Uudisrakennuksen suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu kolme (III). Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on määrätty +112.0. Rakennukseen voidaan sijoittaa yksi muusta rakennusmassasta erottuva tornimainen osa, jonka korkeusasema voi poiketa rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton ylimmän korkeusaseman kaavamääräyksestä. Korttelialueen rakennusten tulee olla julkisivujen sommittelultaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään toisiinsa sopivat. Rakennusten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota niiden sopivuuteen maisemaan.

Kaavassa on määrätty, että rakennukset tulee rakentaa kiinni alueen Lahdentien puoleiseen rakennusalan sivuun (nuolet). Rakennusalan Lahdentien puoleiselle sivulle on määrätty, että rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 31 dBA. Rakennusalan ja yleisen tien alueen (LT) välinen alue on osoitettu maantien suoja-alueeksi varatuksi alueen osaksi (su-1). Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia, rakennelmia eikä mainoksia. Alueelle saa sijoittaa suoja-aitoja ja -valleja. Alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle.

Kortteliin 100 on annettu hulevesiä koskeva kaavamääräys (hule-1). Kiinteistöjen hulevesistä tulee huolehtia kiinteistön alueella. Korttelialueilla on varattava riittävästi pinnoittamattomia ja vettä läpäiseviä alueita, joilla puhtaita hulevesiä voidaan kiinteistökohtaisesti imeyttää ja viivyttaa. Päällystetyiltä ja liikennöidyiltä alueilta kaikki hulevedet tulee johtaa öljyn- ja hiekanerottimin varustettuihin jäte- ja sadevesikaivoihin.

Korttelin 100 Koulutien varteen on määrätty istutettavaksi puurivi. Lahdentien reunaan on osoitettu ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie (pp).

Korttelin 100 pohjoispuolelle on osoitettu toteutuneen tilanteen mukaisesti yleinen pysäköintialue (LP). Pysäköintialueelle on annettu hulevesiä koskeva kaavamääräys (hule-1). Kiinteistöjen hulevesistä tulee huolehtia kiinteistön alueella. Korttelialueilla on varattava riittävästi pinnoittamattomia ja vettä läpäiseviä alueita, joilla puhtaita hulevesiä voidaan kiinteistökohtaisesti imeyttää ja viivyttaa. Päälystetyiltä ja liikennöidyiltä alueilta kaikki hulevedet tulee johtaa öljyn- ja hiekanerottimin varustettuihin jäte- ja sadevesikaivoihin.

Lahdentien ja yleisen pysäköintialueen (LP) väliin on osoitettu suojaviheralue (EV-1). Alueelle voidaan muodostaa hulevesille säiliöitä ja altaita siten, että niiden tilavuus on 1 m³ jokaista alueen 100 m vedenläpäisemätöntä pintaa kohden. Alueelle ei saa sijoittaa maantielle suuntautuvia vaihtuvanäyttöisiä mainostauluja.

Asemakaavan muutoksessa on muutettu Kehätien ja Koulutien yhdistävä katualue jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi tieksi (pp). Kehäpolku on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi tieksi, jolla rakennuspaikoille ajo on sallittu (pp/t). Kehätie on osoitettu katualueeksi Kostia-areenalle saakka.

Korttelit 101 ja 111 sekä korttelin 106 tontit 1-4 on osoitettu erillispientalojen korttelialueiksi (AO). Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu kortteleissa 101 ja 106 1½ ja korttelissa 111 yksi kerros (I). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0.15. Rakennusalat on osoitettu 4 metrin etäisyydelle tonttien rajoista nykyinen rakennuskanta huomioiden. Korttelien rajoja ja ohjeellisia tontin rajoja on tarvittaessa tarkistettu vastaamaan kiinteistörajoja. Korttelissa 111 rakennusalan rajaa on tarkistettu korttelin muita tontteja vastaavaksi. Korttelin 111 tontin 5 rantaan on osoitettu istutettava alueen osa nykytilanteen mukaisesti.

Kortteli 102 ja korttelin 106 tontit 5-13 on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu 1½. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0.20. Rakennusalat on osoitettu 4 metrin etäisyydelle tonttien rajoista nykyinen rakennuskanta huomioiden. Korttelien rajoja ja ohjeellisia tontin rajoja on tarvittaessa tarkistettu vastaamaan kiinteistörajoja. Kortteliin 102 Koulutien varteen on osoitettu istutettava alueen osa.

Toimivallan peruste

Hallintosäätö 30 §

Valmistelija

Tuomas Tikka, rakennustarkastaja
p. 040 758 8610, tuomas.tikka@palkane.fi

Elina Heinonen, ympäristötarkastaja
p. 040 829 1178, elina.heinonen@palkane.fi

Esitys

Rakennustarkastaja Tuomas Tikka

Rakennus- ja ympäristöjaosto päättää antaa yhtenäiskoulun ja sen lähiympäristön asemakaavan ja asemakaavamutoksen kaavaluonnoksesta lausuntonaan seuraavaa:

Kaavaluonnoksen liitteenä on urheiluhallin hulevesisuunnitelma vuodelta 2015. Hulevesisuunnitelman suunnittelualue kattaa myös yhtenäiskoulun alueen, mutta siinä on huomioitu koulun alue nykytilassa. Rakennus- ja ympäristöjaoston näkemyksen mukaan esitettyjen suunnitelmien mukaan

vettä läpäisemättömien aluiden määrä tulee kasvamaan niin merkittävästi, että alueelle tulee laatia uusi hulevesisuunnitelma. Suunnitelmassa tulee varmistua siitä, että kaavassa on huomioitu riittävästi varauksia alueille, joilla puhtaita hulevesiä voidaan imeyttää ja toisaalta viivyttaa.

Muuttuvien ilmasto-olosuhteiden vuoksi hulevesien hallintarakenteiden riittävyyden ja toimivuuden seurannan merkitys nousee erityisen tärkeäksi, mikä tulee huomioida kaavan valmistelussa ja kaavamääräyksissä. Ilmastonmuutoksen vuoksi olosuhteiden äärevöityessä hulevesien hallintaa voidaan joutua tehostamaan saatujen seurantatietojen perusteella. Ilmastopaneelin nykyisen ennusteen (Suomen ilmastopaneelin raportti 2/21) mukaan ilmastonmuutoskerroin vuorokausisateille on 1,25–1,3 ja tuntisateille 1,35–1,5.

Rakennus- ja ympäristöjaosto toteaa myös, että pohjavesialueella maaperään voi imeyttää vain puhtaita hulevesiä, likaiset hulevedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle/hule- tai jätevesiviemäriin. Jaosto katsoo, että kaavamääräys koskien päällystetyiltä ja liikennöidyiltä alueilta syntyvien hulevesien johtamista on epämääräinen ja sitä tulee tarkentaa. Määräyksessä tulee mainita, että näiden alueiden hulevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle tai hulevesiviemäriin. Näin suurelta alueelta syntyvien hulevesien johtaminen jätevesiviemäriin ei ole tarkoituksenmukaista.

Kaavan valmistelussa on tuotettu yhtenäiskoulun päästölaskentavertailu, jossa on arvioitu kaavamuutoksen eri vaihtoehtojen vaikutuksia ilmastopäästöihin. Selvityksessä on vertailtu neljää vaihtoehtoista skenaariota, jotka ovat: uusi koulurakennus, uusi koulurakennus käyttäen vähähiilisiä suunnitteluratkaisuja, vanha koulurakennus peruskorjattuna ja rakennettavalla uudisosalla sekä vanhojen koulurakennusten laaja peruskorjaus. Selvityksen mukaan pienimmät ilmastovaikutukset on vanhojen koulujen peruskorjauksella olettaen, että rakennusten rungot ja perustukset ovat säilyttämiskelpoiset. Suurimmat ilmastovaikutukset ovat vastaavasti uuden koulun rakentamisella. Uuden koulun rakentaminen puurunkoisena ja paikallista uusiutuvaa energiantuotantoa hyödyntävänä, samanaikaisesti pyöräilyn edellytyksiä alueella kehittäen, olisi ilmastovaikutuksiltaan toiseksi paras vaihtoehto. Vastaavasti selvityksessä todettiin, että uuden koulun energiankulutus tulisi olemaan noin puolet vanhan koulun energiankulutuksesta. Peruskorjauksella vanhan koulun energiatehokkuutta arvioidaan pystyttävän parantamaan noin 34 %. Rakennus- ja ympäristöjaosto toteaa, että Pälkäneen kunta on HINKU-kunta ja sitoutunut vähentämään ilmastopäästöjään ja tavoittelemaan hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä. Jaosto katsoo, että sekä kaavassa että kouluhankkeessa kokonaisuutena tulee tavoitella vaihtoehtoja, joissa ilmastopäästöjä voidaan rajoittaa ja siten tukea kunnan hiilineutraalisuustavoitteita.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.