

Sivistyslautakunta on tehnyt päätöksen 3.3.2020 Harhalan koulun lakkauttamisesta 1.8.2020 alkaen. Harhalan koululla oli sattunut vesivahinko kevättalvella 2020, josta johtuen lattiapintoja on kuivatuksen ja korjauksen yhteydessä avattu. Vesivahinkoasia on viety Teknisen lautakunnan tiedoksi 14.9.2020 ja samalla esitetty, että koulu laitettaisiin myyntiin. Kunnanhallitus on käsitellyt kokouksessaan 24.9.2020 asian ja päättänyt palauttaa asian valmisteluun, ilman ohjeistusta.

Harhalan koulurakennus on käyttämättömänä ja kiinteistön hoidosta syntyy jatkuvasti kustannuksia kunnalle. Tarkoituksenmukaista on saattaa koulu myyn tiin. Alueesta on tullut kyselyitä. Kunnanhallituksen palautettua myyntiasia valmisteluun, asiaa on tarkoituksenmukaista edistää kaavoituksen keinoin. Suunnittelukohdetta ei ole mainittu kaavoituskatsauksessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 91a § mukaan asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvia kustannuksia voidaan periä mm. tontin arvonnoususta rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen perustella. Kustannuksista sovitaan maankäyttösopimuksella. Maankäyttösopimuksien tarve tutkitaan suunnittelun edetessä.

Maankäyttö ja rakennuslain 94 § mukaan, kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole ollut asemakaavaa, kunta saa omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, kiinteistömuodostumislain mukaisella kiinteistötoimituksella. Nyt laadittava asemakaava on alueelle ensimmäinen.

Asemakaavoitettava suunnittelualue sijaitsee Lahdentien vt 12 ja Valkeakosken seututien 307 risteyksessä. Suunnittelualueen koko on noin 6,8 ha. Suunnittelualue on Pirkanmaan maakuntakaavassa merkitty taajamatoimintojen alueeksi ja kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeksi. Alueella ei ole voimassa olevia yleiskaavaa, eikä asemakaavaa. Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi kunnan maanomistuksessa. Alue on osittain rakentunut ja osittain rakentumatonta.

Alueella on rakennettu vesihuollon ja jätevesiviemärin putkistoja, jotka aiheuttavat rasitteiden aluevarausten suhteen haasteita alueen täysimääräiselle hyödyntämiselle. Putkistoja on tarvittaessa päästävä korjaamaan ja näin ollen niiden päälle ei voida sallia kiinteää rakentamista. Alueen maaperä on Geologian tutkimuskeskuksen GTK:n karttapalvelussa merkitty hiekaksi sekä pinta että pohjamaalajiltaan, joten rakennettavuus alueella pitäisi olla alustavan arvion mukaan hyvä. Alue on osittain pohjavesialueella, joka rajaa alueen käyttömahdollisuuksia.

Asemakaavan aloittamiseksi on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 63 § edellyttämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Liitteenä olevassa OAS:ssa on käsitelty yleispiirteisesti kaavan laadinnan lähtötietoja, kaavaprosessia ja osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistaan, kun kunnanhallitus on tehnyt asemakaavan käynnistämisestä päätöksen ja asemakaavan laatiminen kuulutetaan vireille.

Alueesta on laadittu kaavarunko, joka liitteenä. Kaavarungon tarkoitus on ollut tutkia kiinteistöstä 635-402-9-161, koulun kohdalta, määräalan suuruutta, joka voitaisiin saattaa myyntiin. Kiinteistön 635-402-9-161 määräala, jossa koulu sijaitsee, on kooltaan noin 11 654 m². Määräala on tarkoituksenmukaista laittaa myyntiin tarjouskilpailun perusteella.

Liitteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Harhalan koulun kaavarunko

Kiinteistöstä 635-402-9-161 erotettava määräala kartta

Valmistelu ja lisätiedot:

Elina Joutsen, kaavoitusinsinööri

p. 040 737 5390, elina.joutsen@palkane.fi

Esitys

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus päättää:

- 1) asemakaavoituksen valmistelun aloittamisesta kaavarungon pohjalta Harhalan koulun alueelle edellä esitettyjen perusteluiden mukaisesti.
- 2) asettaa myyntiin kiinteistöstä 635-402-9-161 noin hehtaarin kokoisen määräalan tarjouskilpailun perusteella.
- 3) velvoittaa kunnanjohtajan selvittämään kiinteistön 635-402-9-161 määräalalla oleville rakennuksille ja maapohjalle käyvän arvon tarjouskilpailun pohjahinnaksi.
- 4) velvoittaa teknistä johtajaa teettämään kuntotutkimuksen Harhalan koulusta.
- 5) että kiinteistön 635-402-9-161 määräalalla olevat rakennukset myydään siinä kunnossa kuin ne myyntihetkellä ovat.
- 6) hyväksyä tai olla hyväksymättä tarjouskilpailun perusteella saadun tarjouksen kiinteistön 635-402-9-161 määräalasta.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

KH 03.10.2023 § 165

Vuonna 2020 lakkautetun Harhalan koulun ja sitä ympäröivän alueen kaavoitus on helmikuussa 2021 päätetty käynnistää. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kuulutettu nähtäville 24.2.2021.

Kaavan laatiminen on aloitettu kunnan omana työnä, mutta henkilöstömuutoksista johtuen työ on keskeytynyt pian kaavan vireilletulon jälkeen. Asemakaava on kuitenkin pidetty mukana kunnan kaavoitusohjelmassa. Työtä on jatkettu vuoden 2023 aikana valitsemalla asemakaavan laatijaksi Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen sekä laadituttamalla alueelle kaavan edellyttämät selvitykset.

Kunnanhallitus on samassa yhteydessä kaavan vireille asettamisen kanssa päättänyt myös Harhalan koulukiinteistön ja sille soveltuvan määräalan myymisen valmistelusta. Myyntiasiaa on käsitelty kaavaluonnoksen valmistelun aikana kunnan maankäyttötyöryhmässä ja todettu, että koulun myyminen on helpompaa tehdä kaavoituksen edettyä pidemmälle. Näin ostaja tietää mihin käyttötarkoitukseen on kiinteistöä ostamassa. Potentiaalisia ostajia voidaan kuitenkin tavoitella jo kaavaprosessin aikana, jolloin he halutessaan pääsisivät vaikuttamaan

kaavan sisältöön. Kunnanhallituksen aiemman päätöksen mukaisesti koulurakennukselle on teetetty kaavan lähtötietona käytetty kuntotutkimus.

Kaavaluonnoksessa Harhalan koulun rakennusala on osoitettu yleisten rakennusten, sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (YAL). Monipuolinen käyttötarkoitus tarjoaa asumisen lisäksi mahdollisuuden esimerkiksi liike- ja matkailutoimintaan tai julkisille palveluille.

Koulun lounaispuoleiseen rinteeseen, kunnan omistamille maa-alueille on osoitettu kaksi uutta erillispientalotonttia. Lisäksi Pajulantien itäpäähän on osoitettu yksi uusi erillispientalotontti maanomistajan toiveen mukaisesti. Muut asuintontit on osoitettu toteutuneen tilanteen mukaisesti.

Alueella on vuosina 1907-1918 toiminut yksi Suomen vanhimmista kaupallisista taimitarhoista. Tehtyjen selvitysten perusteella jäljellä olevalta Pajulantien eteläpuoliselta taimitarhan alueelta löytyy useita harvinaisia ja Suomen oloihin nähden poikkeuksellisen hyvin menestyviä lajeja, jotka tulisi säilyttää. Osa jalopuista on taimitarhan alkuperäisiä, 115 vuotta vanhoja yksilöitä. Asemakaavassa on annettu määräys, jonka mukaan kyseiselle alueelle tulisi laatia puiden säilymisen ja hyvinvoinnin varmistava hoitosuunnitelma.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 30 §:n mukaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 62 §:ssä tarkoitettu osallisten mahdollisuus mielipiteen esittämiseen kaavan valmistelussa voidaan tehdä asettamalla valmisteluaineisto nähtäville ja varaamalla tilaisuus esittää mielipide määräajassa kirjallisesti tai suullisesti.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 19 § 6
Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 62 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999) 30 §

Valmistelija

Aarni-Pekka Jakonen, maankäytön suunnittelija
p. 040 737 5390, aarni-pekka.jakonen@palkane.fi

Esitys

Kunnanjohtaja Pauliina Pikka

Kunnanhallitus päättää asettaa kaavaluonnoksen nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

KH 17.02.2025 § 20

Harhalan koulun asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 11.10.-10.11.2023. Saapuneista lausunnoista laadittu palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Viranomaiset puolsivat lausuinnoissaan 1920-luvun klassismia edustavan koulun päärakennuksen suojelemista. Asiasta on neuvoteltu Pirkanmaan maakuntamuseon perinnerakennusmestarin kanssa rakennuksesta laadittujen kuntoselvitysten pohjalta ja todettu, ettei rakennus ole niin heikossa kunnossa etteikö sitä olisi perusteltua suojella. Kiinteistöä myytäessä siitä tulee todennäköisesti kiinnostumaan nimenomaan koulurakennuksen säilyttävä ostaja.

Lausuntojen perusteella kaavaa varten laadittiin lisäksi lepakkoselvitys. Selvityksen perusteella kaavaan ei ollut tarpeellista tehdä muutoksia.

Kaavaehdotuksessa on huomioitu teknisen osaston investointivaraus Pajulantien leventämiseksi vuodelle 2026. Pajulantien kaava-alueen ulkopuolelle jatkuva osuus on osoitettu yhteiskäyttöalueeksi, josta vastaavat maanomistajat.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 895/1999 27 §:n mukaan asemakaavaehdotus on pidettävä kunnassa julkisesti nähtävänä vähintään 30 päivän ajan. Asetuksen 28 §:n mukaan asemakaavaehdotuksesta on pyydettävä lausunnot tarvittavilta viranomaisilta.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 19 § 6.

Valmistelija

Aarni-Pekka Jakonen, maankäytön suunnittelija
p. 040 737 5390, aarni-pekka.jakonen@palkane.fi

Esitys

Kunnanjohtaja Pauliina Pikka

Kunnanhallitus päättää asettaa kaavaehdotuksen nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

KH 28.04.2025 § 66

Harhalan koulun asemakaavaehdotus pidettiin nähtävillä 26.2.-28.3.2025. Tänä aikana siitä antoivat lausuntonsa Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto, Pirkanmaan maakuntamuseo sekä Pirkanmaan ELY-keskus.

Saatujen lausuntojen perusteella kaavaselostukseen päivitettiin tiedot alueen pohjaveden pinnankorkeudesta ja lisättiin ohjeistukset hule- ja jätevesien ohjauksesta sekä liikennemelun torjunnasta.

Alueidenkäyttölain (132/1999) 52 §:n mukaan asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Kuntalain (410/2015) 93 §:n mukaan kunnanhallituksen on valmisteltava valtuustossa käsiteltävät asiat.

Toimivallan peruste

Alueidenkäyttölaki 132/1999 § 52
Kuntalaki (410/2015) 93 §

Valmistelija

Aarni-Pekka Jakonen, maankäytön suunnittelija
p. 040 737 5390, aarni-pekka.jakonen@palkane.fi

Esitys

Kunnanjohtaja Pauliina Pikka

Kunnanhallitus esittää Harhalan koulun asemakaavaa kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

KV 19.05.2025 § 21
429/10.02.03/2022

Esitys

Kunnanhallitus

Kunnanvaltuusto hyväksyy Harhalan koulun asemakaavan.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.