

Pälkäneen kunnanhallitus on päättänyt 03.10.2023 § 165 asettaa yleisesti nähtäville Harhalan koulun kaavaluonnoksen aineiston 30 päivän ajaksi varaten näin osallisille tilaisuuden muistutusten ja lausuntojen esittämiseen (MRL 62 §, MRA 30 §). Kunnanhallitus on pyytänyt lausuntoa rakennus- ja ympäristöjaostolta.

Asemakaavan tavoitteena on tutkia Harhalan koulun jatkokäyttömahdollisuuksia. Samalla tavoitteena on osoittaa koulun ympäristöstä asuinrakentamiseen soveltuvia rakennuspaikkoja.

Alueella olevat asuinrakennuspaikat huomioidaan kaavaa laadittaessa nykytilanteen mukaisesti.

Kaavassa on rakennusoikeutta osoitettu yhteensä 4687 m²



Kuva 1. Kaavaluonnos

Asemakaavassa Harhalan koulun alueelle on muodostettu yleisten rakennusten sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, kortteli

numero 14 (14 YAL). Korttelialue on osoitettu koulun nykyisen piha-alueen mukaisesti. Korttelin pinta-ala on 7921 m². Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu 2. Rakennusoikeutta on yhteensä 1700 k-m²

Pajulantien varteen, koulun korttelin eteläpuolelle, on osoitettu uusi erillispientalojen kortteli-alue, kortteli numero 15 (15 AO). Kortteliin on osoitettu kaksi tonttia. Tontin 1 pinta-ala on 2668 m² ja tontin 2 pinta-ala on 2742 m². Tonttijako on ohjeellinen. Suurin sallittu kerrosluku on 2. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,15. Tontilla 1 on rakennusoikeutta 400 k-m² ja tontilla 2 on rakennusoikeutta 411 k-m². Tonttien pohjois- ja etelärajoille on osoitettu johtoa varten varatut alueen osat. Tontin 2 eteläosaan on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitoksia varten varattu alueen osa (tek). Alueella sijaitsee puistomuuntamo.

Pajulantien eteläpuolelle on osoitettu erillispientalojen korttelialue, kortteli numero 16 (16 AO). Kortteliin on osoitettu 6 tonttia nykyisten kiinteistörajojen mukaisesti.

Pajulantien itäpäähän on osoitettu uusi erillispientalojen korttelialue, kortteli numero 17 (17 AO). Korttelialue on muodostettu osalle nykyistä peltoaluetta kiinteistörajoja noudattaen. Korttelin pinta-ala on 1785 m². Rakennusala on osoitettu 4 metriä tontin rajoista. Rakennus-oikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,15. Rakennusoikeutta on 268 k-m².

Entinen tiealueisiin rajautuva taimitarhan alue on osoitettu puistoksi (VP). Puisto on osoitettu alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (/s). Alueelle on annettu kaavamääräys, jonka mukaan alueelle tulee laatia hoito- ja käyttösuunnitelma, jossa huomioidaan alueella sijainneen taimi-tarhan kasvillisuuden säilyminen.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 30 §

Valmistelija

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

Arttu Jokinen, johtava rakennustarkastaja
p. 040 546 0314, arttu.jokinen@palkane.fi

Esitys

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen

Kaava-alue sijoittuu osin Kollolanharjun 1- luokan (vedenhankintaa varten tärkeä) pohjavesialueelle. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee myös Pälkäneen kunnan Harhalan vedenottamo.

Asemakaavassa ei ole annettu pohjaveden laatua ja määrää turvaavia kaavamääräyksiä. Rakentamiseen liittyvä kaivu ei saa aiheuttaa vesilain vastaisia vaikutuksia pohjaveden määrälle ja laadulle ja rakentamisen yhteydessä on lisäksi huomioitava alueella käytettävien maa-aineisten puhtaus. Rakennus- ja ympäristöjaosto katsoo, että pohjavesialueelle tulee antaa asianmukaiset kaavamääräykset. Kaavamääräyksistä tulee vähintään käydä ilmi, että pohjavesialueella rakentamista ja muuta toimintaa rajoittavat vesilaki ja ympäristönsuojelulain mukainen pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17).

Hulevesien vaikutus pohjavesinäkökulmasta on myös otettava huomioon kaavassa. Puhtaat hulevedet tulee imeyttää alueella pohjaveden muodostumisen turvaamiseksi. Alueella syntyvät, likaantuneet hulevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle.

Harhalan vedenottamolla ei ole lupaviranomaisen määrittelemää vesilain mukaista suoja-aluetta. Vedenottamon läheisyys tulee kuitenkin huomioida alueen käytössä ja toiminnoissa. Myös tästä syystä on erityisen tärkeää antaa määräykset, joilla voidaan varmistua pohjaveden määrän ja laadun turvaamisesta.

Rakennus- ja ympäristöjaosto katsoo, että kaavakarttaan tulee lisätä määräykset pohjaveden suojelu huomioon ottaen.

Tämä pykälä tarkistetaan kokouksessa.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

Tämä pykälä tarkistettiin kokouksessa.

RYJA 05.03.2025 § 42
429/10.02.03/2022

Pälkäneen kunnanhallitus päätti kokouksessaan 17.2.2025 § 20 asettaa Harhalan koulun asemakaavaehdotuksen nähtäville. Kunnanhallitus on pyytänyt lausuntoa rakennus- ja ympäristöjaostolta.

Asemakaavan tavoitteena on tutkia Harhalan koulun jatkokäyttömahdollisuuksia. Samalla tavoitteena on osoittaa koulun ympäristöstä asuinrakentamiseen soveltuvia rakennuspaikkoja. Alueella olevat asuinrakennuspaikat huomioidaan kaavaa laadittaessa nykytilanteen mukaisesti.

Asemakaava tuli vireille 24.2.2021 kuulutuksella ja samalla julkaistiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Kaavaluonnos oli nähtävillä 11.10.-10.11.2023 välisenä aikana.

Kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten johdosta ehdotusvaiheeseen on tehty seuraavia muutoksia:

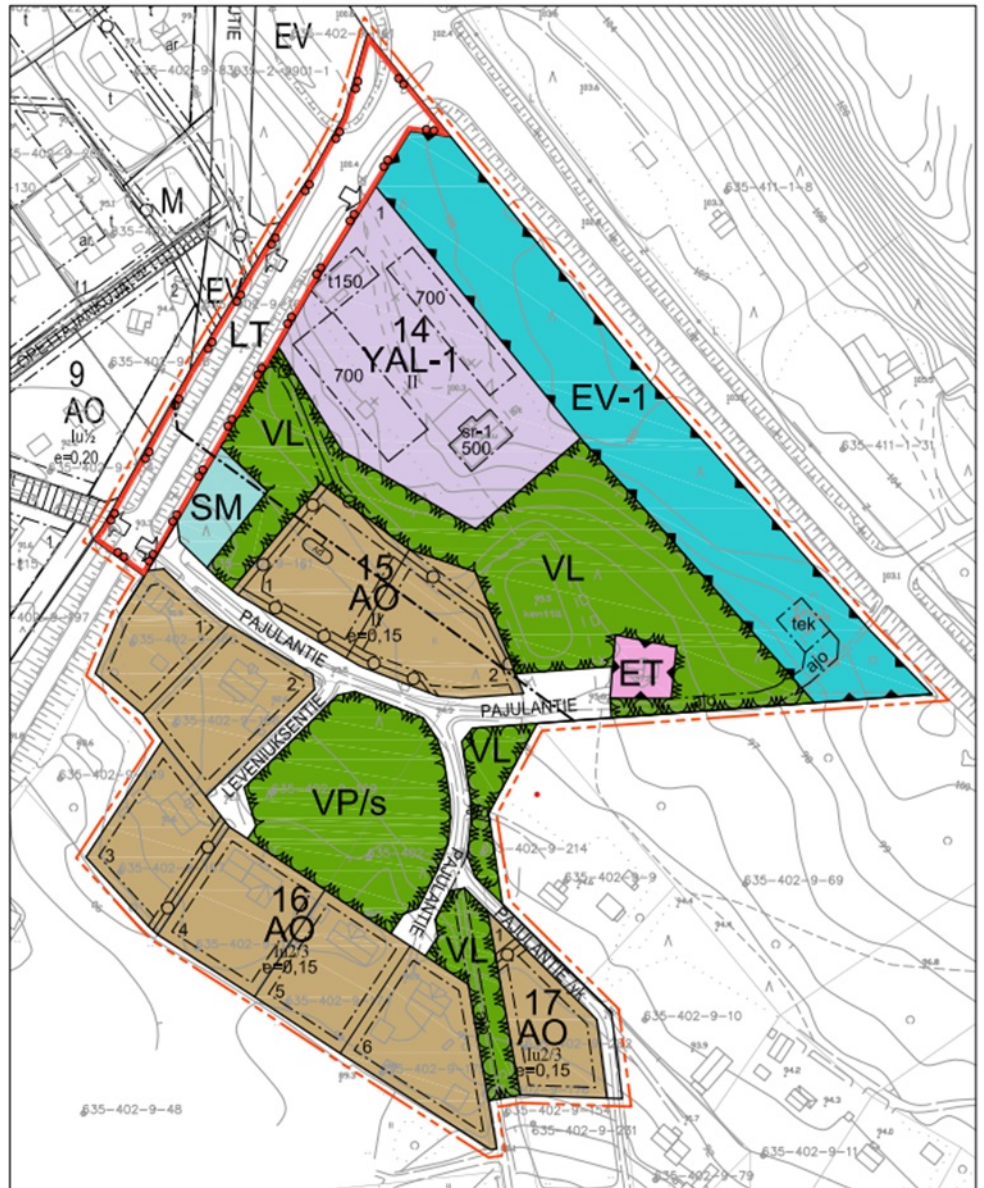
- Kaavan jatkotyössä on kiinnitetty huomiota rakentamistavan ohjaamiseen maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella antamalla sitä koskeva yleismääräys.
- Pohjavesialuetta koskevaa kaavamääräystä täydennetty.
- Kaavaselostusta täydennetty pohjavesiolosuhteiden tietojen osalta.
- Kaavan vaikutusten arviointia täydennetty maankäytön ja rakentamisen pohjavedelle aiheuttavien vaikutuksien osalta.
- Koulurakennus suojeltu asemakaavalla.
- Hulevesien hallintaa koskevaa kaavamääräystä täydennetty.
- Lepakkoselvitystä täydennetty ja tiedot lepakkoselvityksen laatimisesta lisätään kaavaselostukseen.

Kaavaehdotuksessa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4970 kerrosalaneliömetriä.

Asemakaavassa Harhalan koulun alueelle on muodostettu yleisten rakennusten sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, kortteli numero 14 (14 YAL-1). Asemakaava mahdollistaa Harhalan koulun tontille monipuolisesti erilaisia toteuttamismahdollisuuksia esimerkiksi asuinkäyttöön, yrityskäyttöön ja liiketoimintaan. Koulun tontti on mahdollista toteuttaa myös yleiseen (julkiseen) toimintaan, esimerkiksi

sosiaali- ja terveydenhoidon tarpeisiin, kasvatus- ja opetustoiminnan tarpeisiin tai kulttuuri-, matkailu- tai liikuntatoimintaan.

Korttelialue 14 on osoitettu koulun nykyisen piha-alueen mukaisesti. Korttelin pinta-ala on 7921 m². Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu 2. Rakennusoikeutta on yhteensä 2050 kerrosalaneliömetriä. Korttelialueelle on osoitettu neljä erillistä rakennusala ja kullekin niistä on osoitettu rakennusalaakohtaisesti rakennusoikeus. Rakennusalat rajaavat korttelin keskelle suojaisan piha-alueen ja huomioivat koulurakennuksen maisemaa hallitsevan aseman. Korttelissa on määrätty, että ulkoalueilla tulee huolehtia toteutettavan käyttötarkoituksen mukaisten melutason ohjearvojen noudattamisesta.



Kuva 1. Kaavaehdotus

Koulurakennuksen rakennusala ja rakennusoikeus on osoitettu nykyisen rakennuksen mukaisesti. Rakennusoikeutta on osoitettu 500 kerrosalaneliömetriä. Rakennus on osoitettu suojeltavaksi (sr-1). Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen korjaus- ja muutostöissä tulee huolehtia, että rakennuksen 1920-luvun klassismia edustavat ominaispiirteet säilyvät.

Pajulantien varteen, koulun korttelin eteläpuolelle, on osoitettu uusi erillispientalojen korttelialue, kortteli numero 15 (15 AO). Kortteliin on osoitettu kaksi tonttia. Tontin 1 pinta-ala on 2458 m² ja tontin 2 pinta-ala on 2478 m². Tonttijako on ohjeellinen. Suurin sallittu kerrosluku on 2. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,15. Tontilla 1 on rakennusoikeutta 369 kerrosalaneliömetriä ja tontilla 2 on rakennusoikeutta 372 kerrosalaneliömetriä. Tonttien pohjois- ja etelärajoille on osoitettu johtoa varten varatut alueen osat.

Pajulantien eteläpuolelle on osoitettu erillispientalojen korttelialue, kortteli numero 16 (16 AO). Kortteliin on osoitettu 6 tonttia nykyisten kiinteistörajojen mukaisesti. Tonteilla rakennusalat on osoitettu 4 metriä tonttien rajoista. Suurin sallittu kerrosluku on 1 u 2/3. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,15.

Pajulantien itäpäähän on osoitettu uusi erillispientalojen korttelialue, kortteli numero 17 (17 AO). Korttelialue on muodostettu osalle nykyistä peltoaluetta kiinteistörajoja noudattaen. Korttelin pinta-ala on 1785 m². Rakennusala on osoitettu 4 metriä tontin rajoista. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,15. Rakennusoikeutta on 268 kerrosalaneliömetriä.

Entinen tiealueisiin rajautuva taimitarhan alue on osoitettu puistoksi (VP). Puisto on osoitettu alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (/s). Alueella ei saa kaataa puita ilman lupaa. Alueelle on annettu kaavamääräys, jonka mukaan alueelle tulee laatia hoito- ja käyttösuunnitelma, jossa huomioidaan alueella sijainneen taimitarhan kasvillisuuden säilyminen.

Kaavamääräysten mukaan korttelialueilla on varattava riittävästi pinnoittamattomia ja vettä läpäiseviä alueita, joilla hulevesiä voidaan kiinteistökohtaisesti imeyttää ja viivyttaa.

Asemakaava-alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, Pinteleen kulttuurimaisema. Rakentamisessa, rakennusten korjaus- ja muutostöissä, rakennusten kunnossapidossa ja ympäristön hoidossa tulee huomioida niiden merkitys osana merkittävää kulttuuriympäristöä sovittamalla rakentaminen ja toimenpiteet ympäristöön.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 30 §

Valmistelija

Arttu Jokinen, johtava rakennustarkastaja
p. 040 546 0314, arttu.jokinen@palkane.fi

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

Esitys

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen

Rakennus- ja ympäristöjaosto toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Kaavaselostuksessa esitetyt pohjaveden pinnankorkeustiedot ovat vuodelta 2004. Jaosto katsoo, että korkeudet tulee päivittää ajantasaisiin tietoihin.

Rakennus- ja ympäristöjaosto katsoo muutoin, että sen luonnosvaiheen lausunnossa esittämät seikat on riittävällä tavalla huomioitu kaavaehdotuksessa.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.