

PÄLKÄNEEN KUNTA

YHTENÄISKOULUN JA SEN LÄHIYMPÄRISTÖN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelia 100, 106 ja 107 sekä osaa korttelista 111, puisto-
aluetta, venevalkamaa, yleistä pysäköintialuetta, suojaviheraluetta, vesialuetta, katualuetta ja
yleiselle jalankululle varattua tiealuetta.

Asemakaava koskee kiinteistöä 635-895-2-5 (Lahdentie).

Asemakaavalla muodostuvat Pälkäneen kunnan Onkkaalan korttelit 100 ja 106, korttelin 111
tontti 1, lähivirkistysaluetta, venevalkamaa, yleistä pysäköintialuetta, suojaviheraluetta, vesi-
aluetta, katualuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua tietä.

KAAVASELOSTUS, 21.5.2025

Kunnanhallitus: 25.3.2024 § 45, 7.10.2024 § 142

Kunnanvaltuusto:

Kaavan voimaan tulo:

Kaavaselostuksen liitteet:

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.5.2025
- Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palauteraportti 27.9.2024
- Liite 3 Rakennetun ympäristön selvitys, 27.9.2024
- Liite 4 Luontoselvitys, raportti 5.9.2024 ja Lepakkoselvitys 20.5.2025
- Liite 5 Liikenneselvitys, 15.5.2025
- Liite 6 Pälkäneen liikuntahallin asemakaavan meluselvitys, 1.2.2016
- Liite 7 Pälkäneen urheiluhalli, hulevesisuunnitelma, 24.11.2015
- Liite 8 Hulevesiselvitys, 16.5.2025
- Liite 9 Muuntokustannusselvitys, Pälkäneen yhtenäiskoulu, 24.2.2025
- Liite 10 Nykyisen yhtenäiskoulun edellytykset koulutoimintaan ja rakennuksen korjaus- ja pa-
rantamismahdollisuudet, 23.4.2025
- Liite 11 Viranomaisneuvottelun 23.9.2024 muistio
- Liite 12 Luonnosvaiheen palauteraportti
- Liite 13 Kaavaehdotusvaiheen palauteraportti
- Liite 14 Havainnekuvia yhtenäiskoulun mahdollisesta toteuttamisesta Sitowise 17.1.2025
- Liite 15 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 16 Kaavakartta määräyksineen 1:2000



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

Jokipolventie 15, 37130 Nokia Puh 040 5576086

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Sijainti



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

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

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt Pälkäneen kunta.

Hanke on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 25.3.2024 §45. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 3.4.-3.5.2024 välisenä aikana. Kaavaluonnos oli nähtävänä 16.10.-15.11.2024 välisenä aikana.

2.3. Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on, että asemakaava mahdollistaa uuden yhtenäiskoulun rakentaminen alueelle. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on parantaa koulun alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyitä. Tavoitteena on kaavalla ratkaista, voidaanko uusi koulurakennus rakentaa selvityksessä ”*Selvitys Onkkaalan alueen koulu- ja päiväkotikiinteistöjen tilanteesta ja tulevaisuudesta*” (Pälkäneen kunta, kunnanvaltuusto 28.11.2023) esitetyllä tavalla joko purkamalla nykyinen koulurakennus tai vaihtoehtoisesti säilyttämällä se kokonaan tai osittain. Uuden rakennuksen rakentaminen ja nykyisen koulurakennuksen purkaminen kokonaan tai osittain edellyttävät asemakaavan muuttamista.

Tavoitteena on mahdollistaa uuden jalankulun ja polkupyöräilyn sillan rakentaminen Kostianvirran yli.

Lahdentielle kaavamuutokseen rajautuvalle alueelle on tavoitteena laatia asemakaava.

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

2.4. Suunnittelualan laajuus

Suunnittelualan laajuus on 11,4 ha.

2.5. Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 19373 kem².

2.6. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

2.7. Lähtöaineisto ja laaditut selvitykset

- *Selvitys Pälkäneen kouluarkkitehtuurista. Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen, 2024.*
- *Pirkanmaan 1960-luvun koulurakennukset - modernin rakennusperinnön teemainventointi. Pirkanmaan maakuntamuseo, 2024.*
- *Pälkäneen liikuntahallin asemakaavan suunnittelualan metsikön luontoselvitysraportti. Luontokartoittaja Kari Laamanen, 2015.*
- *Pälkäneen yhteiskoulun ja lukion kulttuurihistoriallisten arvojen selvitys. Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen, 2015.*
- *Pälkäneen liikuntahallin asemakaavan meluselvitys. WSP Finland Oy, 2016.*
- *Pälkäneen urheiluhallin, Hulevesisuunnitelma. WSP Finland Oy, 2015.*
- *Pälkäneen urheiluhalli. Pysäköinti- ja liikennejärjestelyt. WSP Finland Oy, 2015.*
- *Kostianvirran jalankulun ja pyöräilyn hankeselvitys. Destia, 2023.*
- *Selvitys Onkkaalan alueen koulu- ja päiväkotikiinteistöjen tilanteesta ja tulevaisuudesta_28.11.2023. Pälkäneen kunta, kunnanvaltuusto 28.11.2023.*
- *Esteettömyyskartoitusraportti. Kostianvirran yhtenäiskoulu ja lukio. 19.8.2024. Riesa Consultative Oy.*
- *Pälkäneen koulu, rakennettavuusselvitys, Koulutie 13, 36600 Pälkäne. 9.9.2024. Maavakio Oy.*
- *Pälkäneen yhtenäiskoulun ilmastoriskiselvitys. 10.9.2024. Sitowise Oy.*
- *Purettavien rakenteiden hyötykäyttökelpoisuuslausunto ennakkotutkimuksista, Pälkäneen yhtenäiskoulu. 10.9.2024. Sitowise Oy.*
- *Asbesti- ja haitta-ainekartoitus, Pälkäneen yhtenäiskoulu. 9.9.2024. Sitowise Oy.*
- *Rakenteiden riskiselvitys, Pälkäneen yhtenäiskoulu. 10.9.2024. Sitowise Oy.*
- *Pälkäneen yhtenäiskoulu, Koulutie 13, Purkukartoitusraportti. 10.9.2024. Sitowise Oy.*
- *Rakennusfysikaalinen laskentatarkastelu, Pälkäneen yhtenäiskoulu. 10.9.2024. Sitowise Oy.*
- *Yhtenäiskoulun päästölaskentavertailu. 30.9.2024. Sitowise Oy.*
- *Pälkäneen yhtenäiskoulu, hankesuunnitelma, luonnospiirustukset. 11.9.2024. Sitowise Oy.*
- *KILVA-arviointi, ilmastokestävän kaavoituksen työkalu, ELY-keskus.*
- *Luontoselvitys, Pälkäne, Onkkaala 5.9.2024. Hannu Alén.*
- *Pälkäneen yhtenäiskoulun lepakkoselvitys, Pälkäneen kunta. 20.5.2025, Macon Oy.*
- *Yhtenäiskoulun ja sen lähiympäristön asemakaavan muutos, Hulevesiselvitys. 16.5.2025. Pälkäneen kunta.*
- *Julkisivujen ja vesikaton kuntotutkimus, Pälkäneen yhtenäiskoulu. 12.2.2025. Sitowise Oy.*
- *Rakennetekninen kuntoselvitys, Pälkäneen yhtenäiskoulu. 12.2.2025. Sitowise Oy.*
- *Muutokustannusselvitys, Pälkäneen yhtenäiskoulu. 24.2.2025. Sitowise Oy.*
- *Nykyisen yhtenäiskoulun edellytykset koulutoimintaan ja rakennuksen korjaus- ja parantamismahdollisuudet, 23.4.2025. Pälkäneen kunta ja Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen.*
- *Yhtenäiskoulun ja sen lähiympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos, hulevesiselvitys, 16.5.2025. Pälkäneen kunta ja Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen.*

- Yhtenäiskoulun ja sen lähiympäristön asemakaavan muutos. Liikenneselvitys, Aarni-Pekka Jakonen, Pälkneen kunta, 15.5.2025
- RT 103079 Perusopetuksen tilat. Rakennushankkeen valmistelun lähtökohtia
- RT 103080 Perusopetuksen tilat. Suunnittelun lähtökohdat
- RT 103081 Perusopetuksen tilat. Tilasuunnittelu
- RT 103084 Päiväkodin ja perusopetuksen tilat. Ulkotilojen suunnittelu
- RT 103085 Päiväkodin ja perusopetuksen tilat. Turvallisuuden suunnittelu
- RT 103184 Perusopetuksen tilat. Sisustussuunnittelu
- Perusopetuksen opetussuunnitelman perusteet 2014. Määräykset ja ohjeet 2014:96. Opetushallitus.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Yleistä



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

Kaavamuutosalueella sijaitsee Kostianvirran yhtenäiskoulu, lukio ja Kostia-areena sekä 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 9 omakotitaloa, yksi rivitalo ja neljä kytkettyä pientaloa. Asuinrakennuksista neljä on rakennettu ennen vuotta 1960.

Rakennettu ympäristö

Kaava-alueelta on laadittu rakennetun ympäristön selvitys vuonna 2024. Selvitys on päivitetty vuonna 2025. Rakennetun ympäristön selvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

Yhtenäiskoulun ja lukion koulurakennuksesta on laadittu kulttuurihistoriallisten arvojen selvitys vuonna 2015.

Pälkäneen kouluarkkitehtuurista on laadittu selvitys vuonna 2024.

Kaava-alue on rakentunut 1920-luvulta alkaen, jolloin Koulutien ja Säästäjäntien välinen alue lohkottiin omakotitonteiksi.

Kaava-alueella sijaitsee yhteensä 13 erilaista rakennuskohdetta, joista vanhin on rakennettu vuonna 1919 ja nuorin 2018.

Alueen rakennukset:

1/ Yhteiskoulu

Vuonna 1952 rakennettu yhteiskoulu, korotusosa vuonna 1959 ja laajennus 1962.



Koulun sisäilmaongelmien johdosta pihapiiriin on sijoitettu yksikerroksinen rakennus, jossa osa opetustoiminnasta tapahtuu, kunnes koulun tilat on saatu kunnostettua. Rakennuksen on tarkoitus olla väliaikainen.



2/ Kostia-areena

Vuonna 2018 rakennettu liikuntakeskus.



3/ Koulutie 14

Kiinteistö Haavikko 635-424-7-55

Kiinteistö lohkottu vuonna 1930 Raukolasta.

Vuonna 1934 rakennettu asuinrakennus ja vuonna 1948 rakennettu talousrakennus. 1 ½-kerroksista asuinrakennusta on jatkettu yksikerroksisella osalla. Asuinrakennuksessa on puulautaverhous ja sen kerrosala on 62 kem². Talousrakennuksen kerrosala on 40 kem².



4/ Koulutie 16

Kiinteistö Männikkö 635-424-7-56

Kiinteistö lohkottu vuonna 1930 Raukolasta.

Vuonna 1933 rakennettu 1 ½-kerroksinen mineriittilevyillä vuorattu asuinrakennus, jonka kerrosala on 42 kem².



5/ Säästäjantie 13

Kiinteistö Kuusikko 635-424-7-57

Kiinteistö lohkottu vuonna 1930 Raukolasta.

Vuonna 2009 rakennetut kytketyt asuinrakennukset. Yksikerroksisissa puulautaverhotuissa asuinrakennuksissa on yhteensä 4 asuntoa. Kerrosalaa on yhteensä 558 kem².



6/ Koulutie 20

Kiinteistö Loppu 635-424-7-160

Kiinteistö lohkottu vuonna 1930 Raukolasta, jaettu kahteen osaan, kiinteistöiksi Alku ja Loppu, vuonna 1989.

Vuonna 1919 rakennettu asuinrakennus ja vuonna 1930 rakennettu talousrakennus. 1 ½-kerroksisessa asuinrakennuksessa on puulautaverhous ja sen kerrosala on 125 kem². Talousrakennuksen kerrosala on 6 kem².



7/ Koulutie 22

Kiinteistö Juhola 635-424-7-195

Kiinteistö Voitto 635-424-7-59

Kiinteistöt on lohkottu vuonna 1930 Raukolasta.

Vuonna 1959 rakennettu asuinrakennus. 1 ½-kerroksisessa asuinrakennuksessa on puulautaverhous ja sen kerrosala on 110 kem². Kiinteistön Voitto puolella sijaitsee talousrakennus, jonka kerrosala on 38 kem².



8/ Koulutie 24

Kiinteistö Tainio 635-424-7-134

Kiinteistö lohkottu vuonna 1930 Raukolasta.

Vuonna 1976 rakennettu asuinrakennus ja vuonna 1977 rakennettu talousrakennus. Yksikerroksisessa tasakattoisessa asuinrakennuksessa on tiili-verhous. Asuinrakennuksen kerrosala on 119 kem² ja talousrakennuksen 21 kem².



9/ Koulutie 26

Kiinteistö Suoja 635-424-7-153

Kiinteistö lohkottu vuonna 1930 Raukolasta

Vuonna 2014 rakennettu asuinrakennus ja vuosina 1983 ja 2018 rakennetut talousrakennukset. 1 ½-kerroksisessa asuinrakennuksessa on puulautaverhous. Asuinrakennuksen kerrosala on 129 kem² ja talousrakennuksien 33 kem² ja 191 kem².



10/ Asuinrakennus Säästäjäntie 15
Kiinteistö Alku 635-424-7-161
Kiinteistö lohkottu vuonna 1930 Raukolasta, jaettu kahteen osaan, kiinteistöiksi Alku ja Loppu, vuonna 1989.
Vuonna 1988 rakennettu asuinrakennus ja talousrakennus. Yksikerroksisessa asuinrakennuksessa on puulautaverhous. Asuinrakennuksen kerrosala on 223 kem² ja talousrakennuksen 14 kem².



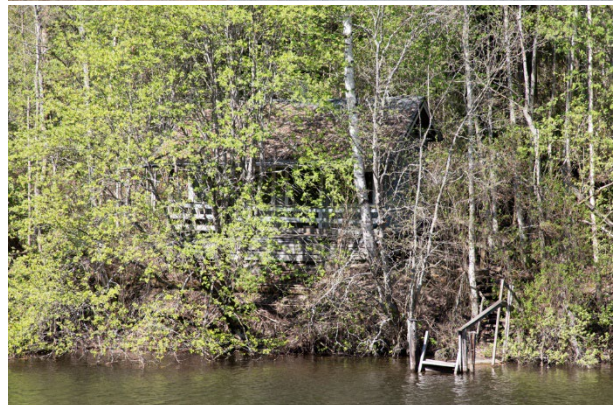
11/ Asuinrakennus Säästäjäntie 19
Kiinteistö Syrjälä 635-424-7-135
Vuonna 1977 rakennettu asuinrakennus. Yksikerroksisessa rakennuksessa on tiili- ja puulautaverhous. Rakennuksen kerrosala on 150 kem².



12/ Asuinrakennus Säästäjäntie 23
Kiinteistö Ranta 635-424-7-65
Vuonna 1970 rakennettu asuinrakennus. 1 ½-kerroksisessa rakennuksessa on tiili- ja puulautaverhous. Rakennuksen kerrosala on 343 kem².



13/ Saunarakennus Kostianvirta
Kiinteistö Rantapelto 635-424-7-64
Vuonna 1951 rakennettu saunarakennus, jonka kerrosala on 17 kem².



Rakennushistorialliset arvot

Rakennetun ympäristön selvityksen yhteenvedona rakennetun ympäristön arvoista todetaan seuraavaa:

"Yhteiskoulu edustaa tyypillistä suomalaista 1940-50-luvun funktionalismia. Rakennus on yksi arkkitehti Bertel Strömmerin suunnittelemista koulurakennuksista. Suunnitelmat on laadittu Arkkitehtitoimisto Bertel Strömmerin toimesta. Pälkäneen yhteiskoulun suunnittelu sijoittuu Strömmerin uran loppupäähän. Pälkäneen yhteiskoulun suunnitelmat edustavat toimiston tavanomaista koulurakennusten suunnittelua. Arkkitehti Bertel Strömmerin suunnittelemien rakennusten joukossa Pälkäneen yhteiskoulun rakennus ei ole keskeisessä asemassa.

Koulutien varrella on säilynyt kolme asuinrakennusrakennusta, jotka on rakennettu vuosien 1919 – 1938 aikana: kohde 7/ Koulutie 14, kohde 8/ Koulutie 16 ja kohde 10/ Koulutie 20. Rakennuksissa on tehty muutoksia ja laajennuksia, mutta osa niistä on säilyttänyt hyvin rakentamisajankohdalleen tyypillisiä ominaispiirteitään.

Kohteessa 11/ Koulutie 22 on nähtävissä 1950-luvulle tyypillisiä ominaispiirteitä.

Kaikki yllä luetellut rakennukset ovat säilyttäneen melko hyvin rakennushistorialliset ominaispiirteensä."

Selvityksessä Pälkäneen kouluarkkitehtuurista todetaan, että Pälkäneen yhteiskoulu on yksi neljästä Pälkäneellä sijaitsevasta II maailmasodan jälkeen rakennetusta, ajalleen tyypillistä funktionalismia edustavista koulurakennuksista. Muut rakennukset ovat Aitoon kansakoulu, Luopioisten keskikoulu ja Onkkaalan ammatillinen päiväjätkokoulu. Kaikki rakennukset ovat edelleen koulukäytössä.

Pälkäneen yhteiskoulu sisältyy myös inventointiin "Pirkanmaan 1960-luvun koulurakennukset - modernin rakennusperinnön teemainventointi", joka on laadittu Pirkanmaan maakuntamuuseon toimesta vuonna 2024. Inventoinnissa Pälkäneen yhteiskoulu on arvotettu luokkaan 2. Inventoinnissa on mukana yhteensä 25 rakennusta, joista 6 kpl on arvotettu luokkaan 1, 12 kpl luokkaan 2 ja 7 kpl luokkaan 3.

Maisema

Kaava-alueelta on havaittavissa erillisiä, pieniä maisematiloja. Alueella ei ole yhtenäisiä maisema-alueita tai alueita, joilla olisi yhtenäinen rakennustapa.

Alue on osa maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, Pälkäneen kulttuurimaisema.

Rakennetun ympäristön selvityksen yhteenvedona maisemallisista arvoista todetaan seuraavaa:

"Alue ei ole maisemaltaan yhtenäinen. Erillisinä maisema-alueina hahmottuvat Kehätien varren julkisten rakennusten sarja, Kehätien tiivis maisematila koulun kohdalla, Koulutien varren maisema ja Kostianvirran maisema.

Maisemallisesti erittäin merkittävä rakennus on Kostia-areena. Rakennus näkyy hyvin ympäristöönsä ja on maisemallinen kiintopiste.

Yhteiskoulu sijaitsee osana julkisten rakennusten sarjaa Kehätien varrella ja sillä on merkitystä Koulutien katutilan kiintopisteenä.

Koulutien ja Säästäjäntien varren rakennukset ovat osa pienimittakaavaista asuinalueita Onkkaalan-tien itäpuolella.

Maisemallisesti erityisen merkittävä on Kostianvirran maisema."

Valokuvia kaava-alueelta:



Kostia-areena nähtynä Kehäpolun risteyksestä.



Kostia-areena nähtynä pohjoisesta Lahdentielleä.



Kostia-areena nähtynä kaakosta Lahdentielleä.



Kehätie koulun kohdalla.



Koulutie lännestä itään päin nähtynä.



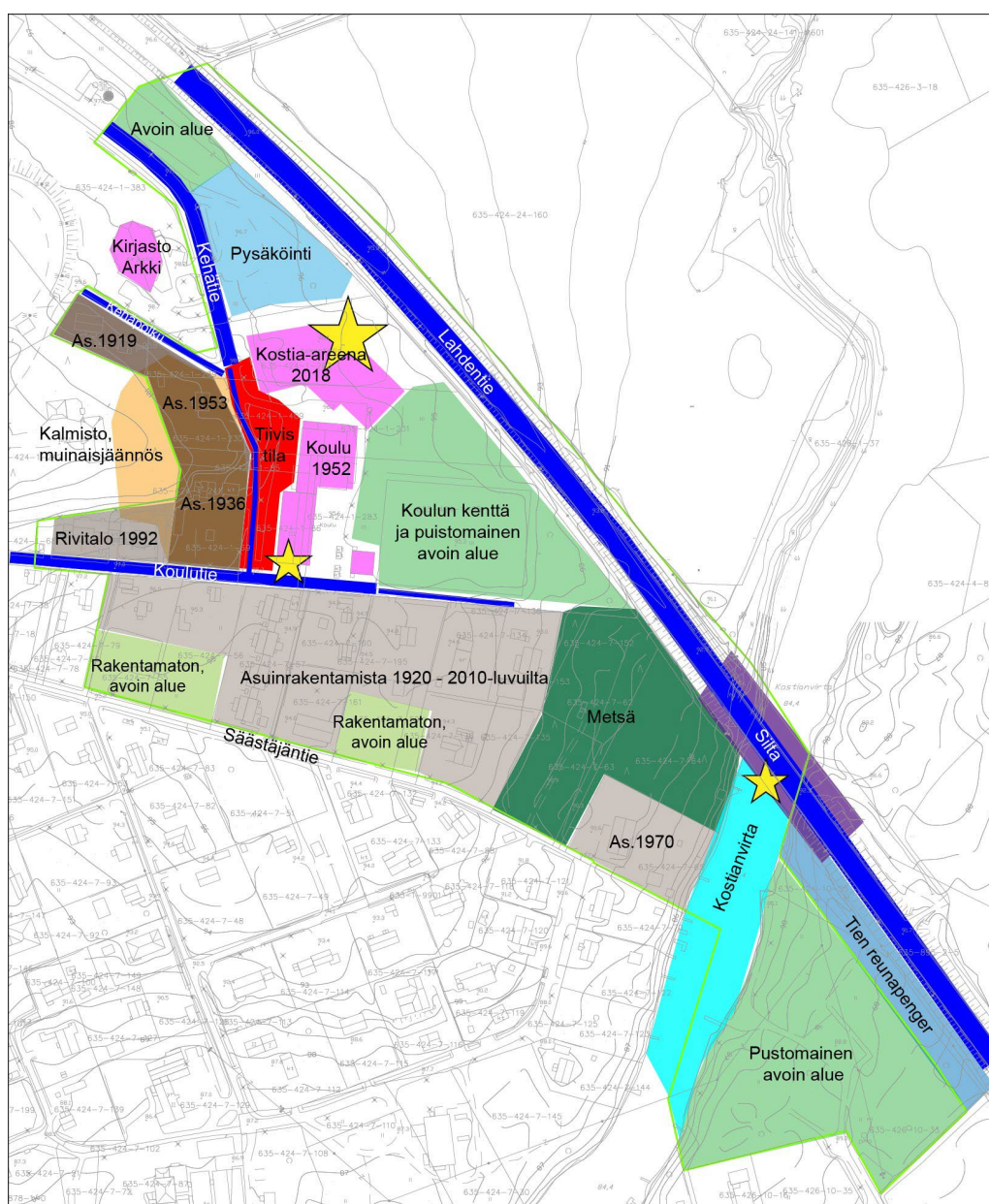
Koulutie idästä länteen päin nähtynä.



Sästäjäntie.



Lahdentien silta.



Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Selvitysalue on kokonaisuudessaan osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, Pälkäneen pitäjänkeskus.

Rakennetun ympäristön selvityksen yhteenvedona alueen merkityksestä osana valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä todetaan seuraavaa:

”Selvitysalueen rakentuminen sijoittuu kirkonkylän kehittymisen kolmanteen ja neljanteen vaiheeseen, joka käsittää jakson 1920-luvulta 1970-luvulle. Kyseisenä ajanjaksona liikekeskustan ja rakentamisen painopiste sijaitsi Onkkaalantien varrella ja siirtyi vuosikymmenien kuluessa Onkkaalantieltä idemmäksi kohti Lahdentietä ja Keskustien varteen.

Alueen rakennukset on rakennettu useina eri vuosikymmeninä vuosien 1919 ja 2018 välillä. Rakennusajankohdaltaan tai tavaltaan yhtenäisiä rakennuskokonaisuuksia tai korttelialueita ei ole.

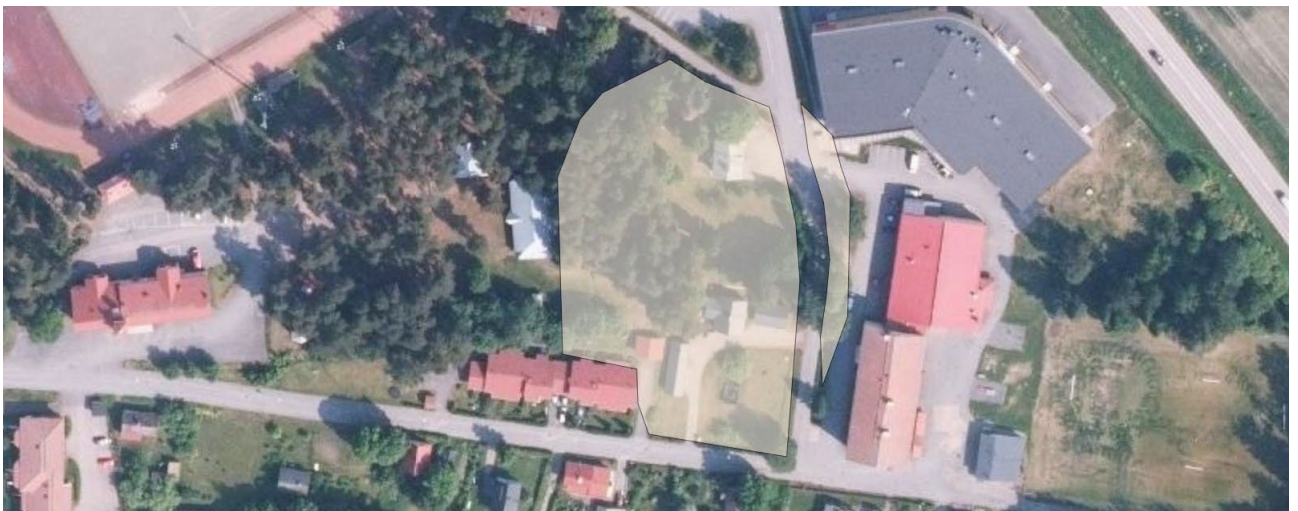
Koulutien ja Säästäjäntien välisen alueen rakennuksilla on merkitystä osana laajempaa pienimittakaavaista ja historiallisesti kerroksellista aluetta Onkkaalantien itäpuolella. Valtakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta alue ei ole Pälkäneen pitäjänkeskuksen ydinaluetta.

Sijainnistaan johtuen yhteiskoulun koulurakennus ei liity valtakunnallisten kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta merkittäviin kulttuuriympäristön ydinalueisiin Onkkaalantien raitin tai Kostianvirran ympäristökokonaisuuksiin.

Ristiänmäen kalmiston muinaisjäännösalue lisää alueen historiallista kerroksellisuutta ja kulttuurihistoriallista arvoa.”

Arkeologia

Yhteiskoulun kohdalla Kehätien molemmin puolin sijaitsee kiinteä muinaisjäännös, Ristiänmäen kalmisto (Ristiänmäki, muinaisjäännöstunnus 635010011). Hauta-alue käsittää Kehätien varressa olevat asuintontit ja ulottuu osin myös VPK:n tanssilavan ja kahviorakennuksen alueelle sekä Koulutien varressa olevan rivitalon tontille. Kyseessä on rautakauden lopulta ristiretkialta peräisin oleva kenttäkalmisto, johon vainajat haudattiin polttamatta. Kalmisto on todettu 1930-luvulla ja osia siitä on tutkittu arkeologisin kaivauksin 1950- ja 1980-luvulla. Kalmisto on maanalainen ja hautojen syvyys maanpinnasta vaihtelee.



Ristiänmäen kalmiston kiinteän muinaisjäännöksen sijainti yhdistettynä ilmapuokuvaan. Muinaisjäännösalueen rajaus: Museovirasto. Ilmakuva: Maamittauslaitos.

Pirkanmaan maakuntamuseo teki maastokäynnin 23.5. Kostianvirran molemmilla puolilla yhtenäiskoulun ja sen lähiympäristön alueella. Maastokäynnin tuloksena Maakuntamuseo totesi seuraavaa:

"Kaavan alueella ei tarvita arkeologista inventointia. Sen sijaan, mikäli kaavassa osoitetaan Ristimäen rautakautisen kalmiston (muinaisjäännösrekisteritunnus 635010011) alueelle tai sen läheisyyteen uutta maankäyttöä, tulee siellä tehdä arkeologisia tutkimuksia. Mikäli alueelta löytyy kiinteää muinaisjäännöstä ja alueelle halutaan rakentaa, tulee asiasta neuvotella Museoviraston ja maakuntamuseon kanssa."

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä, Lahdentien pohjoispuolella, sijaitsee kiinteä muinaisjäännös, Kostianvirran taistelupaikka (muinaisjäännösrekisteritunnus 635000001). Kohdetta kuvataan arkeologisessa inventoinnissa seuraavasti:

"Pälkäneen Kostianvirralla käytiin isonvihan aikana 1713 Ruotsin ja Venäjän merkittävä taistelu. Taisteluvälikkeitä on jäljellä Kostianvirran molemmissa päissä n. 100 m matkalla. Kostianvirran linnoitus on sijainnut virran rantatörmällä, joka laskee jyrkästi veteen. Jäljellä olevat linnoituslaitteet erottuvat maastossa madaltuneina kuoppina ja juoksuhautoina. Taisteluhautoja on myös itse vallivyöhykkeen ja länsipuolella kulkevan tien välisessä rinteessä. Osa haudoista on kunnostettu ja rekonstruoitu v. 1970. Kohteessa on 1900-luvun alussa pystytetty muistokivi ja uudempi opastaulu."

Luonnonympäristö

Luonnonympäristöä on selvitetty vuonna 2015 laaditussa Pälkäneen liikuntahallin asemakaavan suunnittelualueen metsikön luontoselvitysraportissa. Paikalle, jonne vuonna 2015 laadittu luontoselvitys tehtiin, rakennettiin Kostia-areena.

Alueen luontoarvot tarkistettiin kesällä 2024. Maastokäynnin pohjalta laaditussa raportissa todetaan seuraavaa:

"Kostianvirran ja yhtenäiskoulun välinen alue on ollut aiemmin viljelykäytössä. Viljelyn jälkeen osa alueesta on metsittynyt lehtipuuvaltaiseksi ja osa on istutettu männylle. Paikoin puusto on tiheää ja aluskasvillisuus on niukkaa. Suurella osalla aluetta kenttäkerrosta hallitsee haitallinen vieraslaji, jättipaljami. Myös isokiertoa tavataan. Muista lajeista hallitsevin on maitohorsma. Koulurakennusten eteläpuolella sijaitsee pallokenttä ja puistoalue."

Kostianvirran etelärannalla sijaitsee venepaikka-alue sekä sitä palveleva pysäköintialue. Alueen muu osa on hoidettua puistoa, johon sijoittuu frisbeegolfrata. Koko alue on aiemmin ollut viljelykäytössä eikä ole luonnontilainen tai sen kaltainen. Venerantaan viettävällä rinteellä on pieni hoitamaton alue, jossa kasvaa haitallisiin vieraslajeihin luettavat lupiini sekä isokierto."

Koko selvitysalue on aiemmin ollut viljelykäytössä. Kostianvirran eteläpuoli toimii nyt virkistysalueena ja pysäköintipaikkana. Pohjoispuolen metsittyneen osan luonnontilaan vaikuttavat oleellisesti haitalliset vieraslajit."

Yhtenäiskoulun ullakolle on tehty tarkastuskäynti toukokuussa 2025 (Macon Oy). Tarkastuskäynnillä selvitettiin mahdollisia lepakkojen potentiaalisia päiväpiilopaikkoja ja oleskelupaikkoja. Ullakolla ei havaittu merkkejä lepakoista tai muistakaan eläimistä.

Kunnallistekniikka ja liikenne

Alueella on vesijohto ja viemäriverkko.

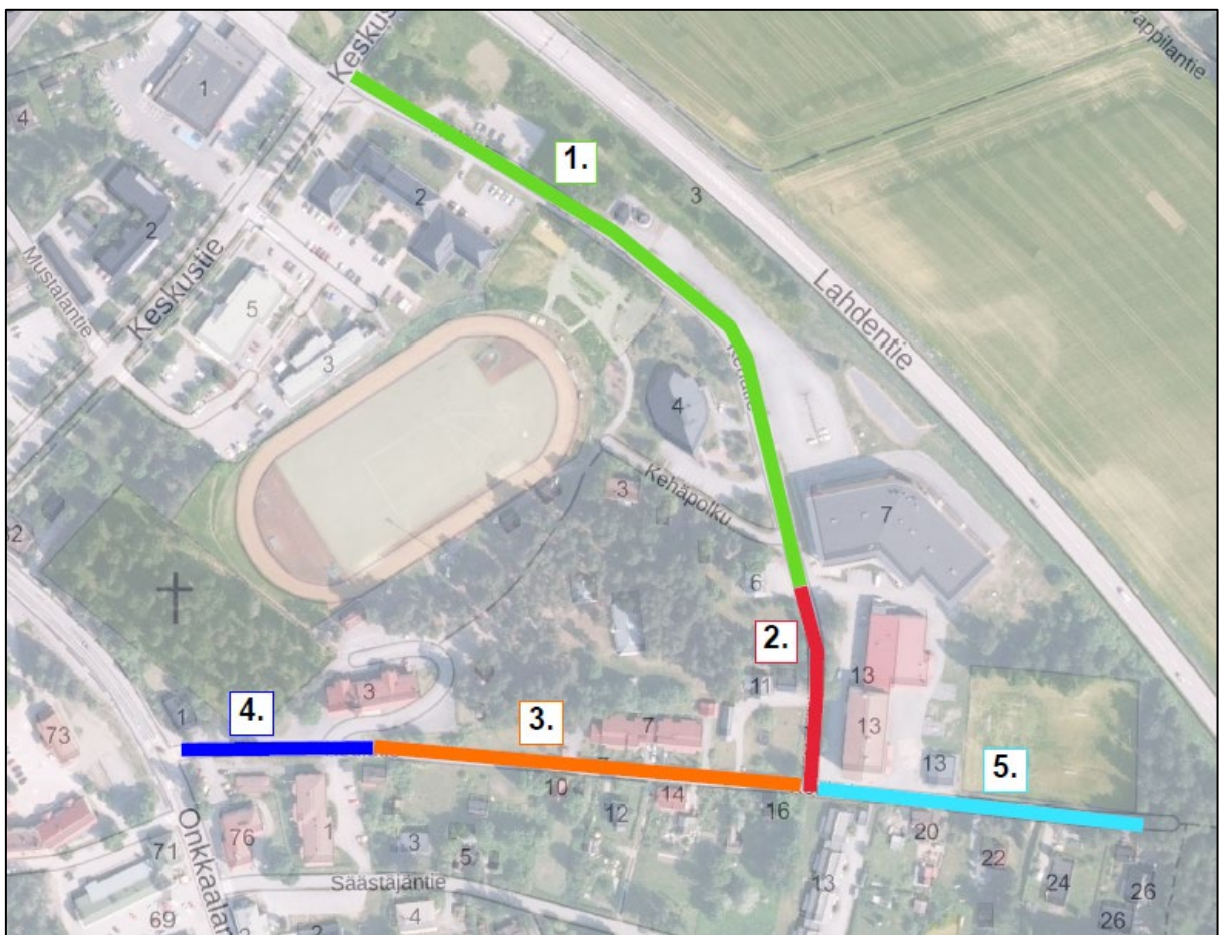
Kostia-areenaa varten on laadittu suunnitelma pysäköinti- ja liikennejärjestelyistä vuonna 2015.

Kostianvirran jalankulun ja pyöräilyn sillasta on laadittu hankeselvitys vuonna 2023.

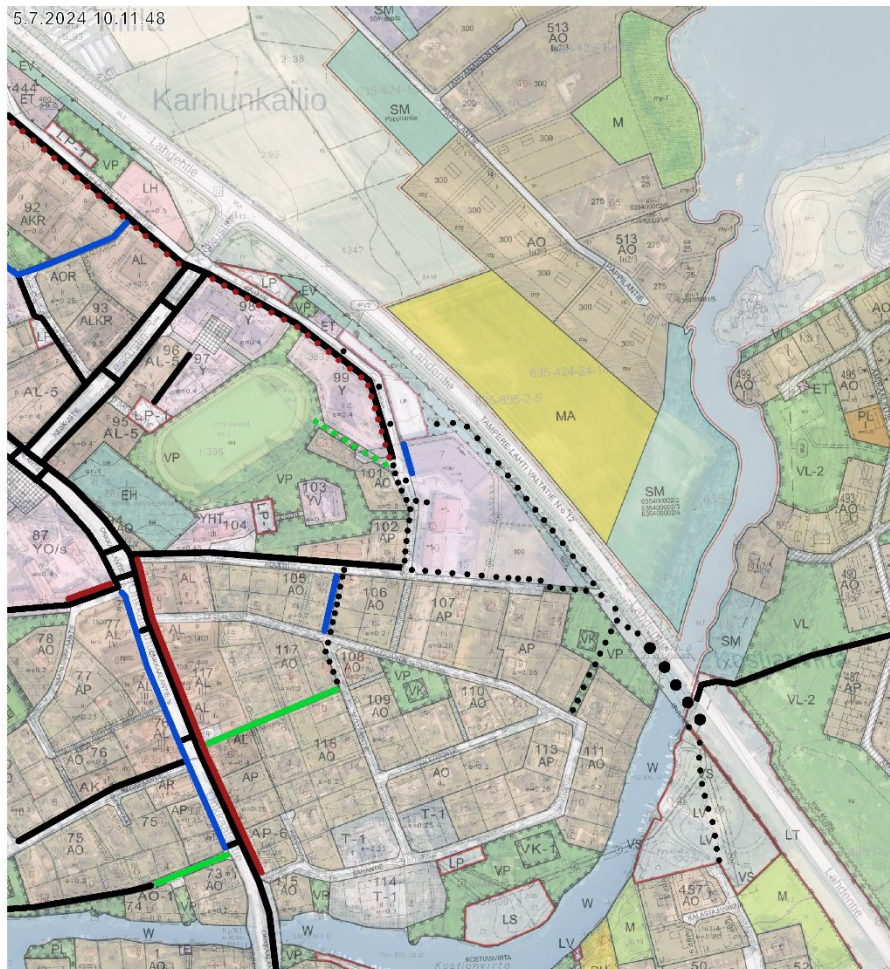
Kostianvirran eteläpuolella on Karhunmaan venevalkama, jossa on venepaikkoja yhteensä 45 kpl. Alueella on pysäköintialue ja veneenlaskupaikka.

Yhtenäiskoulun alueen asemakaavan muutoksen laatimista varten on laadittu liikenneselvitys, jossa on tutkittu vaihtoehtoisia mahdollisuuksia liikenteen ja pysäköinnin järjestämiseksi alueella. Selvitys on kaavaselostuksen liitteenä. Selvityksessä kerrotaan katutilan mitoituksista seuraavaa:

1. Kehätien pohjoisosassa ajoradan leveys 6,00 m, on riittävä. Kehätien yhdistetyn jalkakäytävän ja pyörätien leveys 3,10-3,60 m on riittävä. Erotelluksi väyläksi se on liian kapea mutta asemakaavassa on leventämisvaraa noin 3-4 m. Väylä päättyy Kehäpolkuun. -> Katualuetta ei ole tarpeellista muuttaa.
2. Kehätien eteläosan ajorata 3,50-5,00 m on liian kapea ja sillä on vaarallisen huono näkyvyys. Ei jalkakäytävää. -> Kehätien eteläpään osuudella nykyinen katualue mahdollistaa kadun leventämisen, jos tähän käytetään kadun ja korttelin 102 välistä nurmialuetta ja jos kaikkia kadun ja koulurakennuksen välisiä koivuja ei säästetä. Koulun puolella tämä saattaa kuitenkin vaatia tukimuurin rakentamista tai maaperän muokkausta muinaismuistoalueella.
3. Koulutie 3:ssa sijaitsevan Vapaapalokunnan ja Kehätien välisellä osuudella ajoradan leveys 4,80 m riittää henkilöautojen, muttei henkilöauton ja raskaan ajoneuvon kohtaamiseen. Talvella lumivallit vaikeuttavat myös henkilöautojen kohtaamista. Yhdistetyn jalkakäytävän ja pyörätien leveys 2,25 m on aivan liian kapea. -> Leventämisvaraa ei juurikaan ole, joten liikennetarkaisut on sovittava nykyiselle katualueelle.
4. Koulutien länsipäässä ajoradan leveys on yli viisi metriä eli riittävä. Yhdistetyn jalkakäytävän ja pyörätien leveys 2,25 m on puolestaan aivan liian kapea. -> Leventämisvaraa ei kuitenkaan juurikaan ole, joten liikennetarkaisut on sovittava nykyiselle katualueelle.
5. Koulutien itäpään ajorata 4,00 m on pienimuotoiseen tonttijoon riittävä. Ei jalkakäytävää, mutta nurmea ja leventämisvaraa on. Nykyisen koulurakennuksen kohdalla katualue on jäsenytymättömänä yhdessä tasossa ajoradan, opettajien pysäköinnin ja pyöräliikenteen kesken. Koulutien päässä on pienehkö kääntöpaikka sille asemakaavassa varatulla paikalla. -> Koulutien itäosassa kouluhanke mahdollistaa katualueen leventämisen 12 metriseksi, jolloin sille mahtuisi esimerkiksi 6 metrin ajorata ja 4 metrin jalkakäytävä. Myös kääntöpaikalle voidaan osoittaa nykyistä leveämpi tilavaraus leventämällä nykyistä varausta pohjoisen puolelle.



Nykyiset katutilat. Numerointi viittaa yllä olevaan luetteloon. Lähde: Yhtenäiskoulun ja sen lähiympäristön asemakaavan muutos, liikenneselvitys, 15.5.2025 Pälkäneen kunta.



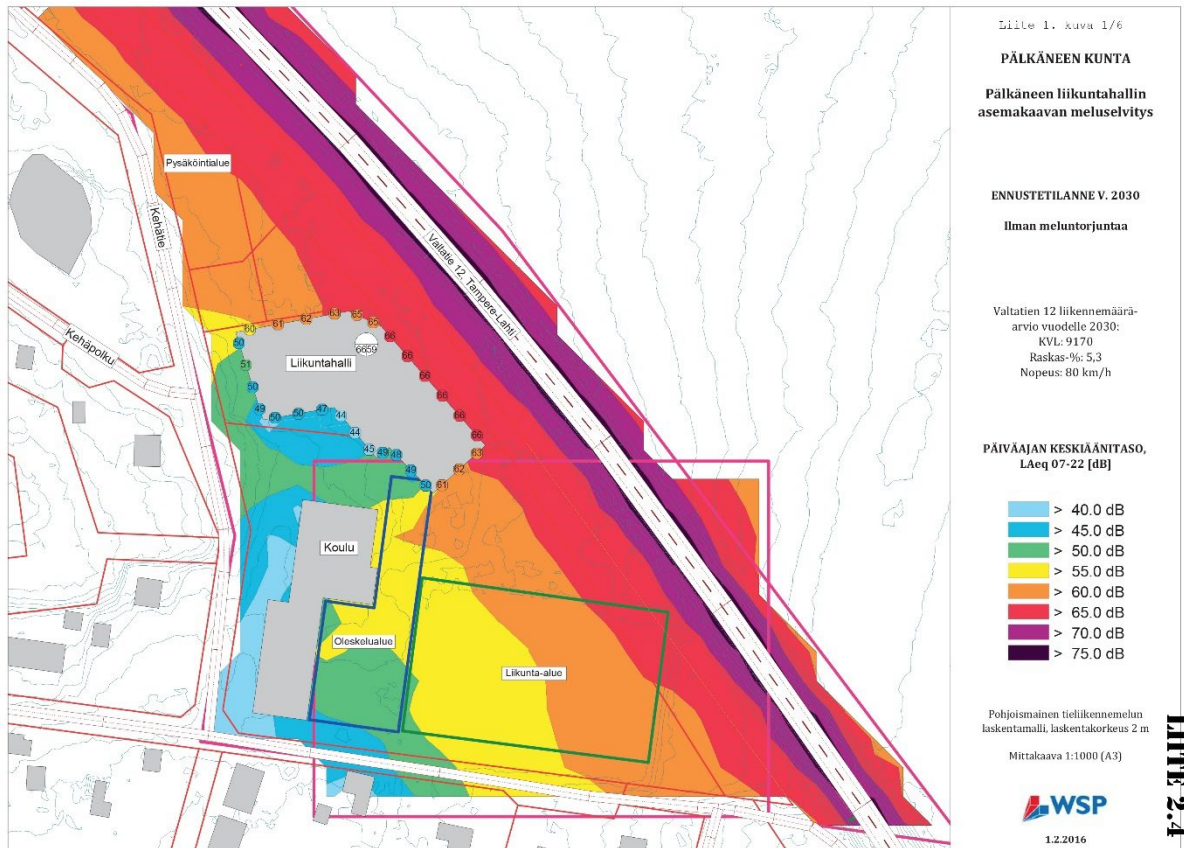
Yhtenäiskoulun ja sen lähiympäristön asemakaavamuutos
Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet
10.2.2025

Nykyinen		Uusi tai kehitettävä	
	kävely- ja pyörätie		kävely- ja pyörätie
	kävelytie		erotettu pyörätie
	erotettu pyörätie		pihakatu
	pihakatu		

Jalankulun ja pyöräilyn nykyinen verkosto ja kaavamuutosalueen mahdolliset kehityskohteet. Lähde: Yhtenäiskoulun ja sen lähiympäristön asemakaavan muutos, liikenneselvitys, 15.5.2025 Pälkäneen kunta.

Melu

Alueelle on laadittu vuonna 2016 meluselvitys, jossa on huomioitu Kostia-areenan rakentaminen. Selvityksen mukaan opetustiloissa sovellettava sisätilojen päiväajan melutason ohjearvo 35 dB ylittyy Kehätien itäpuolisella alueella. Selvityksen mukaan melutaso Kostia-areenan ja Lahdentien välisellä alueella on 65-70 dB. Meluselvityksessä todetaan, että pihaluilla on tarvetta torjua melua meluaidalla ja rakennuksissa ulkoseinän ääneneristyksellä. Meluaitaa ei ole toteutettu.



Ote Pälkäneen liikuntahallin asemakaavan meluselvityksestä vuodelta 2016. Kuvassa on esitetty melutason ennuste vuodelle 2030 Kostia-areenan rakentamisen jälkeen ilman meluseinän rakentamista.

Tärinä

Lahdentien liikenne aiheuttaa maaperään tärinää. VTT:n antaman suosituksen mukaan raskaan maantie- ja katuliikenteen tärinä voi haitata tärinälle herkkiä kohteita kovalla maaperällä 15 metrin etäisyydellä väylästä.

Pohjavesi ja hulevedet

Lahdentien lännenpuoleinen osa kaava-alueesta on Isokangas-Syrjänharjun vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta. Kehäpolun varressa olevat kiinteistöt sijaitsevat lisäksi osin pohjaveden muodostumisalueella.

Suunnittelualueen pohjaveden pinnantas on +83,63 – +85,81 (12.5.2025). Pohjaveden pinnantas on laskenut 0,19 – 0,56 metriä edellisestä mittaustiedosta vuodelta 2014. Mittausvuodenajan sateisuuden huomioon ottaen voidaan todeta, ettei pohjaveden pinnantas ole merkittävästi muuttunut ja että se ei todennäköisesti vaikuta asemakaavan toteuttamiseen.

Havaintoputken paikalla maanpinta on tasossa +97,06 m. Lisäksi laaditussa rakennettavuusselvityksessä todetaan:

”Pohjatutkimuksen yhteydessä pohjavesitarkastelut tehtiin kairareii’istä. Tutkimuspisteistä tehtyjen havaintojen perusteella pohjavettä ei havaittu. Tutkimuksen yhteydessä otetut maanäytteet olivat olomuodoltaan kuivia n. -3,5 m syvyyteen asti. Läheisen Kostianvirran keskivedenpinta on +84.2 m, joten oletuksena pohjavesitaso noudattelee Kostianvirran vedenpinnantasoa.”

Vuonna 2015 alueelle on laadittu hulevesisuunnitelma ja vuonna 2025 hulevesiselvitys. Lahdentien varteen on toteutettu hulevesisuunnitelmassa esitetty hulevesien viivytysratkaisu. Hulevesisuunnitelma ja hulevesiselvitys ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Laaditussa hulevesiselvityksessä (2025) kerrotaan seuraavaa:

” Hulevesien määrä lisääntyy koulun ja Kostia-areenan alueella, Kostia-areenan yläpuolisella pysäköintialueella ja Koulutiellä.

Koska suunnitellun koulun toteuttamissuunnitelmia ei ole laadittu, tarvittava viivytystilavuus voi muuttua riippuen tulevan uudisrakennuksen kattopinta-alasta sekä tulevan koulun pihan asfaltoidun alueen pinta-alasta ja käytetyistä maanpeitteistä. Sen vuoksi suunnitellun koulun ja Kostia-areenan alueelle sekä Koulutien itäpäähän on alueen toteuttamissuunnittelun yhteydessä tarvetta tarkistaa tarvittava hulevesien viivytystilavuus sekä suunnitella tontin hulevesien hallinta ja tulvareitit.

Kostia-areenan pohjoispuoliselta osalta ja kunnan urheilukentän osalta hulevedet päätyvät pääasiassa areenan hulevesialtaaseen. Tällä alueella asemakaavan muutos mahdollistaa lähinnä areenan pysäköintialueen laajentamisen kohti valtatieä. Tällöin lisääntyvä päällystetyn alueen pinta-ala on huomiotava hulevesialtaan mitoituksessa. Mikäli pysäköintialuetta laajennetaan hulevesialtaan päälle, korvataan se pysäköintialueen alle sijoitettavilla viivytyssäiliöillä.

Koulutieltä, koulukorttelin itäosasta ja valtatieen ojasta imeytymättömät hulevedet valuvat kunnan Kostianvirran rannassa sijaitsevalle viheralueelle kiinteistöillä 635-424-7-62 ja 635-424-7-64. Katualueella hulevesien johtamiseen voidaan varata tarvittava tila ojin tai putkin.

Rannan noin 6300 m² kokoinen, nykyisin metsäinen alue soveltuisi tarvittaessa hulevesien viivytysrakenteiden toteuttamiseen. Rakenteilla voitaisiin turvata Kostianvirtaan ja sitä kautta Mallasveteen tai Pälkäneveteen päätyvien hulevesien puhtaus.”

Maaperä

Kaava-alueen maaperä on pääosin karkeaa hietaa (Hk).

Laaditun rakennettavuusselvityksen perusteella (tutkimuspisteet 1–10) pintamaakerroksen alla perusmaa on pääosin löyhää hienoa hiekkaa (hHk) n. 0,9...14,8 m syvyyteen asti. Tutkimuspisteissä 2, 3 ja 8 pinnassa on n. 0,5 metrin paksuinen löyhä silttikerros (Si) ennen hienoa hiekkakerrosta. Pohjaosiltaan perusmaa on kairausvastuksen perusteella arvioituna moreenia (Mr). Tutkimuspisteen 1 ympäristössä havaittiin avokalliota.

Havaintoputken SPT7 kairauksessa, kaava-alueen pohjoisosassa on todettu 0–16,5 metrin syvyydellä maanpinnasta silttiä (Si), 16,5–17,8 m hienoa hiekkaa (hHk), 17,8–18,5 m hiekka moreenia (HkMr) ja 18,5–22,0 kallio tai lohkare (Ka tai Lo).

Palvelut

Suunnittelualue on osa Pälkäneen kuntakeskusta ja kaikki sen palvelut ovat siten käytettävissä.

Maanomistus

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

Nykyisen koulurakennuksen korjaustarpeet käyttötarkoituksen muutosmahdollisuudet ja edellytykset koulutoimintaan sekä uudisrakentamisen tarve

Yhtenäiskoulusta on laadittu rakennetekninen kuntoselvitys, julkisivujen ja vesikaton kuntotutkimus, muuntokustannusselvitys, akustiikkaselvitys sekä selvitys yhtenäiskoulun edellytyksistä koulutoimintaan ja selvitys rakennuksen korjaus- ja parantamismahdollisuuksista.

Tehdyn kuntoselvityksen ja muuntokustannusselvityksen mukaan rakennuksien korjaaminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen ei ole teknisesti mahdotonta, mutta se edellyttäisi merkittäviä rakennusteknisiä korjaus- ja muutostöitä. Rakennuksien kunto on huono ja mahdollisuudet rakennuksen korjaamiseksi ovat huonot.

Selvitystyön perusteella koulurakennuksia olisi osin mahdotonta korjata tai parantaa siten, että opetushallituksen määräämät edellytykset koulutoiminnalle toteutuisivat. Rakennuksilla ei ole edellytyksiä esteettömään tai toiminnoiltaan perusopetuslain 14 §:ssä säädetyn kouluhallituksen määräämän Perusopetuksen opetussuunnitelman perusteiden (POPS 2014) mukaiseen opetuskäyttöön eikä rakennuksia ole mahdollista sellaiseksi riittävästi korjata tai parantaa.

Laaditun muuntokustannusselvityksen perusteella käyttötarkoituksen muutoksen toteuttaminen koulurakennuksiin ei ole realistista taloudellisesti eikä sopivan käyttäjän löytymisen suhteen. Selvityksen perusteella koulurakennuksien muuttaminen asuin- tai toimistokäyttöön ei ole teknisesti, toiminnallisesti eikä taloudellisesti perusteltua.

Selvityksessä ”*Selvitys Onkkaalan alueen koulu- ja päiväkotikiinteistöjen tilanteesta ja tulevaisuudesta*” (Pälkäneen kunta, kunnanvaltuusto 28.11.2023) on selvitetty uuden koulurakennuksen rakentamistarvetta ja sopivaa sijaintia. Selvityksessä todetaan seuraavaa:

”Pälkäneen lukio ja Kostianvirran yhtenäiskoulun yläluokat ovat toimineet samoissa tiloissa kymmeniä vuosia ja jatkossakin tämä on kannattavaa. Nykyiset tilat ovat käyneet ajan myötä ahtaiksi. Vaikka opilasmäärät ovat pysyneet suunnilleen samoina, on tilantarve lisääntynyt muun muassa joustavan perusopetuksen luokan ja kuntouttavan pienluokan perustamisen myötä. Omia työtiloja tarvittaisiin myös kouluvalmentajalle sekä lukion erityisopettajalle. Tällä hetkellä kaikki mahdolliset koulun tilat ovat opetuskäytössä, eikä koululla ole esimerkiksi erillistä tilaa opiskeluhoitopalaverille tai muille koulupäivän aikaisille, opetuksen ulkopuolisille kokoontumisille.

Nykyinen kiinteistö on tiloiltaan ahdas tämänhetkisiin tarpeisiin. Peruskorjaamisen lisäksi koululle tarvittaisiin lisätilaratkaisu, jolla helpotettaisiin erityisopettajien ja opiskeluhoitohenkilöstön työtä sekä lisättäisiin pienryhmätiloja opetus- ja neuvottelukäyttöön.

Uudisrakennukselle optimaalisin sijainti olisi Kostia-areenan ja yhteiskoulun viereisellä maa-alueella, jossa on nykyään koulun jalkapallokenttä. Sijainti tarjoaa parhaat mahdollisuudet hyödyntää Kostia-areenan liikuntamahdollisuuksia sekä muita keskusta-alueen palveluita, kuten kirjastoa ja yleisurheilu-kenttää. Sijainti mahdollistaa myös kulkuyhteyksien hyvän suunnittelun ja toteutuksen. Uuden koulun sijoittuminen tälle alueelle vaatii kaavamuutoksen sekä nykyisen yläkoulu- ja lukiorakennuksen purkamisen.”

ELINKAARIVERTAILU					
Yhtenäiskoulu Kostian ja Virran yksiköt					
	Käyttöikä	Käyttökustannukset	Huolto	Käyttäjätyytyväisyys	Lisäksi
Nykyisten kiinteistöjen peruskorjaaminen	25 vuotta	eivät putoa juurikaan nykyisestä	Vaatii edelleen huollon ylläpitoa ja korjausta; jää vanhaakin tekniikkaa	Kaikilta osin tiloja ei saada muutettua tarpeita vastaaviksi, lisärakentamisen tarve.	Toiminnot hajallaan. Ei tilaa keskuskeittiölle
Uudisrakennusvaihtoehto	100 vuotta	Energiatehokas, huomioidaan omavaraisuus	Ensimmäiset 20 vuotta melkoisen huoltovapaa, ositt. etähuollettava	Vastaa nykyisiä tarpeita, esteettömyys, muunneltavuus, äänieristys, kulunseuranta, palo- ja pelastusturvallisuus	Keskitetyt toiminnot. Keskuskeittiö mahdollisuus

Nykyisen koulurakennuksen säilyttämismuutostarpeen ja uudisrakennusvaihtoehtojen elinkaarivertailu. Lähde: Selvitys Onkkaalan alueen koulu- ja päiväkotikiinteistöjen tilanteesta ja tulevaisuudesta” (Pälkäneen kunta, kunnanvaltuusto 28.11.2023).

Asemakaava



Kostia-areenan pohjoispuolelle on osoitettu pysäköintialue (LP). Alueen halki on osoitettu johtoa varten varattu alueen osa. Pysäköintialueen lounaiskulmaan on osoitettu mahdollinen muinaisjäännösalue, jolla on tehtävä arkeologinen tutkimus ennen sen rakentamista (sm-1).

19

alueen 100 m² vedenläpäisemätöntä pintaa kohden. Alueelle ei saa sijoittaa maantielle suuntautuvia vaihtuvanäyttöisiä mainostauluja. Suojaviheralueen pohjoisosaan on osoitettu johtoa varten varattu alueen osa. Asemakaavassa on määrätty, että suojaviheralueelle EV-1 koulun korttelialueen ja Lahdentien väliselle alueelle on rakennettava melueste, jonka korkeus-asema on 3 metriä. Meluesteen on ulkonäöltään sovittava koulun puutarhamaiseen pihamijööseen. Suojaviheralueella EV-2 on määrätty säilytettäväksi valtapuusto. Alueella voidaan suorittaa metsänhoidollisia toimia.

Kaavan yleismääräyksissä määrätään seuraavaa:

- Rakentaminen sallitaan kahteen kerrokseen.
- Rakennus tulee sopeuttaa maastoon. Sen voi osittain upottaa rinteeseen.
- Rakennuksen tulee olla kaksimassainen siten, että vähintään 30% rakennuksesta on sijoitettu eri siipeen.
- Rakennuksen ulkoseinien ulkoasun tulee visuaalisesti keventää rakennusmassaa tekstuurein, aukotuksin ja kevennetyllä julkisivulla. Liiallista yhtenäistä tekstuuria tulee välttää.
- Rakennuksen tulee olla suunnittelultaan ja materiaaleiltaan arvokkaalle paikalle so-piva ja korkealaatuinen.
- Rakennuksen ja sen julkisivujen materiaalin tulee olla pääosin puurakenteisia.
- Hulevesisuunnitelma asemakaava-alueelle tulee laatia rakennussuunnitelmavai-heessa. Suunnitelmassa on osoitettava, ettei rakentaminen aiheuta tulvaa valtatie 12:lla.
- Rakennuslupavaiheessa haetaan lupa hulevesien reitittämisestä maantien ojaan.
- Pysäköintisuunnitelma asemakaava-alueelle tulee laatia rakennussuunnitelmavai-heessa.

Kortteleissa 106, 107 ja 111 on voimassa Kirkonmäen rakennuskaava vuodelta 1984. Kortte-lit 106 ja 111 on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueiksi. Kortteli 107 on osoitettu kytkettyjen tai erillisten pientalojen korttelialueiksi. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määrätty 1 ½. Rakennusoikeus on osoitettu kortte-leissa 106, 107 ja 111 tehokkuusluvulla $e=0,25$. Rakennusalat on osoitettu kortteli- tai tontti-kohtaisesti. Autopaikkoja on rakennettava 1 ap/ asunto.

Puistoalueiksi (VP) on osoitettu 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 ja Säästäjäntie. Koulutien ja Säästäjäntien välille on osoitettu kaksi yleiselle jalankululle varattua tiealuetta. Kostianvirta on osoitettu vesialu-eeksi (W).

Kostianvirran eteläpuolella on voimassa Kenraalinkiven rakennuskaavan muutos ja laajen-nus vuodelta 1978. Kaavassa alue on osoitettu venevalkamaksi (LV). Venevalkama-alueelle on osoitettu voimansiirtoalue (VS). Kostianvirta on osoitettu vesialueeksi (W). Lahdentie on osoitettu yleisen tien alueeksi (LT). Yleisen tien kohdalle on Kostianvirran rantaan osoitettu liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys (a).

Yleiskaava

Pälkäneellä ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040.



Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:sta.

Maakuntakaavassa Koulutien ympäristö on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Säästäjätien itäosa ja kaavamuutosalueen eteläosa on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Keskustatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskuksat ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakusten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen.

Suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen.

Taajamatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistysalueet ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Suunnittelumääräys:

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Maakuntakaavassa suunnittelualuetta koskevat seuraavat kehittämisperiaatemerkinnot ja aluerajaukset:

Arkeologisen perinnön ydinalue.

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät laajat, yhtenäiset arkeologisen perinnön tihentymät.

Suunnittelumääräys:

Alueella sijaitsevien muinaisjäännösalueiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon muinaisjäännösten suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Merkinnöillä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet (RKY 2009). Kohdemerkinnällä osoitetaan sellaiset alueet, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mitta-kaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää. RK-merkinnällä osoitetaan karttateknisistä syistä erillisillä kartoilla esitetyt arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt. Valtakunnallisesti merkittävät historialliset tienlinjaukset osoitetaan vht-viivamerkinnällä

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Maakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Maakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Mam).

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Maisema-alueiden kanssa päällekkäiset maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat on esitetty kaavaselostuksen liitekartalla "Kulttuurimaisemat".

Maakuntakaavan yleismääräyksissä määrätään, että taajamien rakentamattomat ranta-alueet tulee säilyttää pääsääntöisesti rakentamattomina ja varata yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa yleiseen virkistyskäyttöön.

Pirkanmaalla on hyväksytty vaihemaakuntakaava Elonkirjo ja energia (Pirkanmaan maakuntavaltuusto 7.4.2025). Päätös ei ole lainvoimainen.

Vaihemaakuntakaavassa muuttuvat seuraavat suunnittelualuetta koskevat kaavamerkinnät:

Taajamatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Merkintään liittyy Tampereella ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

Suunnittelumääräys:

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen, työpaikkojen ja lähivirkistyssekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämisen ja luonnon monimuotoisuuden yhteensovittamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Lisäksi alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on pyrittävä edistämään paikallista energiaomavaraisuutta ja otettava huomioon kestävä sopeutuminen ilmastonmuutokseen.

Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovittava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Keskustatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustakuusten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen.

Suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, lähivirkistys, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvojen säilyminen. Alueella tulee vaalia kaupunkiluonnon monimuotoisuutta. Lisäksi alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on pyrittävä edistämään paikallista energiaomavaraisuutta ja otettava huomioon kestävä sopeutuminen ilmastonmuutokseen.

Vaihemaakuntakaavassa päivittyvät seuraavat suunnittelualuetta koskevat kaavamerkinnot:

Pohjavesialue.

Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja muut vedenhankintaan soveltuvat pohjavesialueet sekä pohjavesialueet, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen.

Suunnittelumääräys:

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjavesialueella veden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Alueella tulee pyrkiä pohjaveden laatua uhkaavien riskien vähentämiseen ja antoisuuden turvaamiseen.

Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston vahvistama vesienhoitosuunnitelma. Ajantasaiset pohjavesialueiden rajaukset ja luokitukset tulee tarkistaa yksityiskohtaisen suunnittelun yhteydessä.

Maakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet.

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen sekä uusien rakennuspaikkojen sijaintiin ja rakentamistapaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Maisema-alueiden kanssa päällekkäiset maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat on esitetty kaavaselostuksen liitekartalla "Kulttuurimaisemat".

Vaihemaakuntakaavassa kumoutuvat seuraavat suunnittelualuetta koskevat kaavamerkinnot:

Taajamatoimintojen alue.

Pohjavesialue.

Maakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017, jotka tulivat voimaan 1.4.2018. Tavoitteet välittyvät asemakaavoitukseen maakuntakaavan kautta sekä maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavalle asetettujen sisältövaatimusten kautta.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista Yhtenäiskoulun asemakaavaa ja asemakaavan muutosta koskevat tavoite toimivasta yhdyskunnasta ja kestävästä liikkumisesta, tavoite terveellisestä ja turvallisesta elinympäristöstä sekä tavoite elinvoimaisesta kulttuuriympäristöstä.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti suomalaisen kulttuuriympäristön kokonaisuus perustuu viranomaisten laatimiin valtakunnallisiin inventointeihin, jotka koskevat valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä ja valtakunnallisesti merkittäviä arkeologisia kohteita. Alueidenkäytössä on tarpeen tunnistaa nämä alueet ja ottaa huomioon siten, että niiden arvot turvataan.

Päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus turvataan maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtioneuvosto on hyväksynyt Museoviraston laatiman valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventoinnin (RKY) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Pälkäneen pitäjänkeskus on yksi valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) inventoinnin kohde.

RKY-alueet on huomioitu Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssa suunnittelumääräyksellä: ”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.”

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa. Koska Pälkäneellä ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, maakuntakaava ohjaa suoraan asemakaavojen laatimista.

Pohjakartta

Asemakaavoitettavalle alueelle on hyväksytty pohjakartta vuonna 2017.

Rakennusjärjestys

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen on hyväksynyt kunnanvaltuusto 14.12.2016 §73.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Aloite ja suunnittelun tarve

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Pälkäneen kunta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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 ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaikissa kaavaprosessin vaiheissa osallistuminen on mahdollista antamalla palautetta nähtävänä olevista aineistoista. Palautetta on mahdollista antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavan valmisteluaineistosta ja asemakaavaehdotuksesta.

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus asetetaan nähtäville. Nähtävänä olostä ilmoitetaan Sydän-Hämeen Lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan verkkosivuilla. Aineisto on virallisesti nähtävillä kunnan verkkosivuilla sekä kunnanvirastolla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 3.4.-3.5.2024 välisenä aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja kaavan lähtötietoja käsiteltiin viranomaisten kanssa järjestetyssä työneuvottelussa 3.4.2024. Neuvottelussa olivat edustettuina Pälkäneen kunnan lisäksi Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Pirkanmaan liitto sekä kaavan laatija.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin lausunnot Pälkäneen kunnan sivistyslautakunnalta, Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaostolta, Pirkanmaan pelastuslaitokselta, Pirkanmaan liitolta, Pälkäneen kunnan tekniseltä lautakunnalta, Pirkanmaan ELY-keskukset ja Pirkanmaan maakuntamuseolta. Lisäksi saatiin kaksi palautetta yksityiseltä henkilöltä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadusta palautteesta laadittiin palauteraportti, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Pirkanmaan pelastuslaitos lausui, että sillä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Saatu palaute huomioitiin kaavan valmisteluvaiheessa seuraavasti:

- Asemakaavan muutoksen valmistelussa kiinnitettiin erityistä huomioita liikennejärjestelyiden suunnitteluun. Kaavan valmistelun perustaksi laadittiin erillinen liikenneselvitys, jossa on tutkittu vaihtoehtoisia mahdollisuuksia liikenteen ja pysäköinnin järjestämiseksi alueella.
- Asemakaavan vaikutusten arviointiin sisällytettiin kaavan ilmastovaikutusten arviointi.
- Kaavassa annettiin hulevesiä koskevia kaavamääräyksiä.
- Pohjavesialueen rajausta ja tarvittavat kaavamääräykset huomioitiin kaavaa laadittaessa.
- Kaavaselostukseen sisällytettiin yleiskaavallinen tarkastelu.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan lisättiin tavoite valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyttämisestä.
- Kaavan valmistelun perustaksi laadittiin rakennetun ympäristön selvitys ja selvitys Pälkäneen kouluarkkitehtuurista.
- Asemakaavan muutoksessa huomioitiin uuden koulurakennuksen vaatiman tilan tarpeet. Asemakaavan muutoksen valmistelua tehtiin yhteistyössä Yhtenäiskoulun uudisrakennushankkeen hanketyöryhmän kanssa, jotta voitiin varmistaa koulurakennuksen tarpeiden riittävä huomioiminen kaavassa.
- Asemakaavan muutoksen valmistelun perustana käytettiin vuonna 2023 laadittua Kostianvirran jalankulun ja pyöräilyn hankeselvitystä.
- Alueen luontoarvot tarkistettiin kesällä 2024 ja maastokäynnin pohjalta laadittu raportti liitettiin kaavaselostukseen.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistettiin pohjavesialueen osalta.
- Inventointi ”Pirkanmaan 1960-luvun koulurakennukset - modernin rakennusperinnön teemainventointi, Pirkanmaan maakuntamuseo, 2024” huomioitiin kaavan laatimissa.
- Ristiänmäen rautakautisen kalmiston muinaisjäännös osoitettiin asemakaavaan Pirkanmaan maakuntamuseon ohjeistuksen mukaisesti.
- Ohjeistus kiinteän muinaisjäännöksen huomioimisesta rakentamisessa ja alueen käytössä sisällytettiin kaavaselostuksen kohtaan 6 Asemakaavan toteutus.
- Maakuntamuseon tekemä arkeologinen maastotarkistus huomioitiin kaavaa laadittaessa.
- Kaavan valmisteluvaiheessa tarkasteltiin vaihtoehtoisia ratkaisuja nykyisen yhteiskoulun säilyttämisen ja purkamisen osalta.
- Vaihtoehtoisten luonnosvaihtoehtojen vertailun tueksi laadittiin selvityksiä nykyisen rakennuksen kunnosta ja käytettävyydestä sekä uudisrakentamisen mahdollisuuksista ja vaikutuksista.
- Asemakaavaa laadittaessa vaikutuksia naapureiden elinoloihin ja elinympäristöön huomioitiin osoittamalla Koulutien ja Kehätien yhdistävä tiealue jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi tieksi, osoittamalla Koulutien varteen istutettava puurivi, osoittamalla koulun korttelialueen rakennusala riittävän kauaksi Koulutien reunasta ja osoittamalla koulurakennukselle suurin sallittu kerrosluku (III).

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos oli nähtävänä 16.10.-15.11.2024 välisenä aikana. Luonnosvaiheessa oli nähtävillä kaksi erilaista vaihtoehtoa. Vaihtoehto A mahdollistaa nykyisen koulurakennuksen purkamisen ja vaihtoehto B säilyttää nykyisen koulurakennuksen.

Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 23.9.2024. Viranomaisneuvotteluun osallistuivat Pirkanmaan ELY-keskuksen, Pirkanmaan liiton, Pirkanmaan maakuntamuseon ja Pälkäneen kunnan edustajat sekä kaavan laatija. Viranomaisneuvottelun muistio on kaavaselostuksen liitteenä.

6.11.2024 järjestettiin kaavaluonnoksen ja hankesuunnitelmien esittelytilaisuus.

Luonnosvaiheen nähtävillä olon ja saatujen lausuntojen jälkeen järjestettiin viranomaisten kanssa työneuvottelu 21.3.2025.

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Pälkäneen kunnan sivistyslautakunnalta, Pirkanmaan pelastuslaitokselta, Pälkäneen kunnan tekniseltä lautakunnalta, Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaostolta, Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Pirkanmaan ELY-keskukselta. Kaavaluonnoksesta saatiin 7 mielipidettä.

Saatujen lausuntojen pohjalta kaava-aineistoa tarkistettiin seuraavasti:

- Liikennejärjestelyiden ja pysäköinnin suunnittelua tarkennettiin ja huomioitiin asemakaavassa.
- Annettiin aitaamista koskeva kaavamääräys koulun piha-alueelle.
- Hankittiin alueelta hulevesiselvitys ja huomioitiin siinä esille tuodut johtopäätökset asemakaavassa.
- Hankittiin lisää tietoa alueen pohjavesiolosuhteista ja tarpeista niiden huomioimiseksi kaavan toteuttamisessa. Kaavaselostukseen lisättiin pohjavesiolosuhteiden kuvaus ja arvioitiin kaavan toteuttamisen vaikutuksia pohjaveteen. Pohjavettä koskevaa kaavamääräystä täydennettiin.
- Kaavaselostukseen sisällytettyä yleiskaavallista tarkastelua täydennettiin tarkastelemalla Onkkalaantien varren koulurakennusten kokonaisuuden tulevaisuutta ja mahdollisia kaavoitustarpeita.
- Kaavan pohjakartta päivitettiin Kostia-areenan osalta.

- Kaavaan lisättiin maakunnalliseesti merkittävää maisema-aluetta koskeva kaavamääräys.
- Kaavan jatkosuunnittelua varten hankittiin havainnekuvia kaavan mahdollistamasta rakentamisesta jalankulkijan katsekorkeudelta päänäkymäsuunnista sekä katuverkon että Lahdentien toisella puolella olevan peltoaukean suunnista.
- Korttelit 101 ja 102 rajattiin pois kaavamuutosalueesta.
- Muuttuvan kaavarajauksen vaikutus arkeologisen tarkkuusinventoinnin tarpeeseen selvitettiin.
- Tiedot kiinteästä muinaisjäännöksestä (Kostianvirran taistelupaikka, muinaisjäännösrekisteri-tunnus 635000001) lisättiin kaavaselostukseen ja ohjeistus sen huomioimisesta lisättiin kaavaselostuksen kohtaan Asemakaavan toteutus.
- Lepakoiden potentiaaliset elinympäristöt rakennuksessa selvitettiin.
- Tarkistettiin maantien suoja-alueen kaavamääräystä (su) seuraavasti: "Maantien suoja-alueeksi varattu alueen osa. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia, rakennelmia eikä mainoksia. Alueelle saa sijoittaa suoja-aitoja ja -valleja sekä kävely- ja polkupyöräilyväylän. Alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle."
- Lisättiin ohjeistus hulevesien johtamisesta valtatie 12 varrella kaavaselostuksen kohtaan Asemakaavan toteutus.
- Tarkistettiin rakennusalan raja kortteli 106 tontin 6 osalta.

Lisäksi kaava-aineisto tarkistettiin ja täydennettiin seuraavasti:

- Maa- ja metsätalousalue (M) kaava-alueen etelärajalla poistettiin kaava-alueesta.
- Kaava-alueen pohjoisosassa ollut suojaviheralue (EV) poistettiin ja osoitettiin osaksi yleistä pysäköintialuetta (LP-1).

Vaihtoehtojen vertailun ja vaikutusten arvioinnin pohjaksi luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen hankittiin lisää tietoa nykyisestä koulurakennuksesta. Hankittuja selvityksiä olivat rakennetekninen kuntoselvitys, julkisivujen ja vesikaton kuntotutkimus, muuntokustannusselvitys, akustiikkaselvitys sekä selvitys yhtenäiskoulun edellytyksistä koulutoimintaan ja selvitys rakennuksen korjaus- ja parantamismahdollisuuksista.

Tehdyn kuntoselvityksen ja muuntokustannusselvityksen mukaan rakennuksien korjaaminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen ei ole teknisesti mahdotonta, mutta se edellyttäisi merkittäviä rakennusteknisiä korjaus- ja muutostöitä. Rakennuksien kunto on huono ja mahdollisuudet rakennuksen korjaamiseksi ovat huonot.

Selvitystyön perusteella koulurakennuksia olisi osin mahdotonta korjata tai parantaa siten, että opetushallituksen määräämät edellytykset koulutoiminnalle toteutuisivat. Rakennuksilla ei ole edellytyksiä esteettömään tai toiminnoiltaan perusopetuslain 14 §:ssä säädetyn kouluhallituksen määräämän Perusopetuksen opetussuunnitelman perusteiden (POPS 2014) mukaiseen opetuskäyttöön eikä rakennuksia ole mahdollista sellaiseksi riittävästi korjata tai parantaa.

Laaditun muuntokustannusselvityksen perusteella käyttötarkoituksen muutoksen toteuttaminen koulurakennuksiin ei ole realistista taloudellisesti eikä sopivan käyttäjän löytymisen suhteen. Selvityksen perusteella koulurakennuksien muuttaminen asuin- tai toimistokäyttöön ei ole teknisesti, toiminnallisesti eikä taloudellisesti perusteltua.

Kaavaehdotus ja hyväksyminen

Kaavaehdotuksen käsittelee kunnanhallitus ja se pidetään ns. julkisesti nähtävänä. Päätöksen nähtäväksi asettamisesta tekee kunnanhallitus. Nähtävänä olosta ilmoitetaan Sydän-Hämeen Lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan verkkosivuilla.

Osalliset ja kunnan jäsenet voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kunnalle ennen nähtävillä olon päättymistä. Muistutuksen tehneille lähetetään kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Osallisten ja kunnan jäsenten, jotka haluavat itselleen ilmoitettavan kaavan hyväksymispäätöksestä, tulee pyytää sitä nähtävänä olon aikana.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausuntoja asian kannalta oleellisilta viranomaisilta.

Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, ja mikäli ne antavat aihetta, kaavaehdotusta tarkistetaan. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu, tehdään tarkistuksia kaavaehdotukseen ja asetetaan se uudelleen nähtäville.

Kunnanhallitus esittää valtuustolle asemakaavan hyväksymistä ja valtuusto hyväksyy asemakaavan.

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, valitusaika on 30 päivää.

Pirkanmaan ELY-keskus voi valitusajan kuluessa tehdä hyväksymispäätöksestä oikaisukehotuksen, jolloin päätöksen täytäntöönpano keskeytyy, kunnes kunta tekee uuden päätöksen.

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kirjeitse vain sitä erikseen kaavaehdotuksen nähtävänä ollessa pyytäneille.

Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, asemakaava tulee voimaan kuulutuksella Sydän-Hämeen lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla.

4.4 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 laajennuksena. 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 jalan-

kulun 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 Tykkätien, 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.

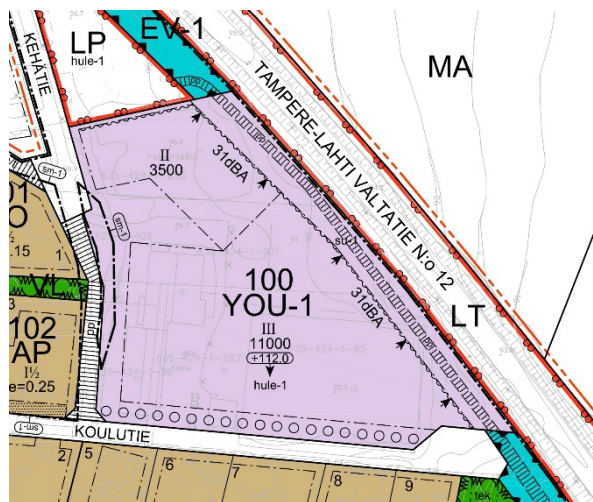
Asemakaavan muutoksen tavoitteena on säilyttää Pälkäneen pitäjänkeskuksen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvot.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

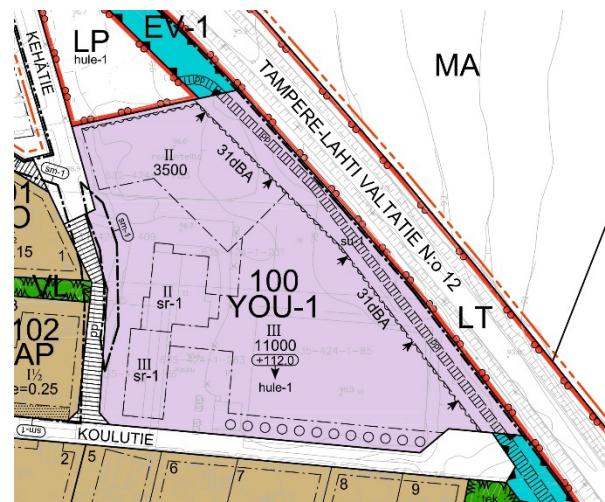
Kaavan valmisteluvaiheessa saatujen selvitysten pohjalta kaavan tavoitteeksi on asetettu uuden koulurakennuksen rakentaminen ja nykyisen koulurakennuksen purkamisen mahdollistaminen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavaluonnosvaiheessa nähtävillä oli kaksi eri kaavavaihtoehtoa. Vaihtoehto A mahdollisti nykyisen koulurakennuksen purkamisen ja vaihtoehto B säilytti nykyisen koulurakennuksen.



Kaavaluonnos, vaihtoehto A.



Kaavaluonnos, vaihtoehto B.

Vaihtoehtojen vertailu keskittyi nykyisen koulurakennuksien säilyttämisen, korjaus- ja muuntamismahdollisuuksien selvittämiseen.

Koulurakennuksen korjaaminen ja parantaminen POPS 2014 mukaiseen opetuskäyttöön

Koulurakennuksien rakenneteknisessä kuntoselvityksessä ilmeni, että rakennuksien alapohjissa on poikkeavaa kosteutta ja alapohjat edellyttävät uusimista. Lisäksi rakennuksen salaojat, tukimuurit ja ulkoportaat sekä kaikki märkätilat, wc:t ja pukuhuoneet täytyisi uusida.

Koulurakennuksen säilyttäminen opetuskäytössä edellyttäisi, että rakennuksien tilat muutettaisiin perusopetuslain 14 §:ssä säädetyn kouluhallituksen määräämän Perusopetuksen opetussuunnitelman perusteiden (POPS 2014) mukaiseen opetuskäyttöön soveltuviksi.

Selvityksen perusteella koulurakennuksien edellytyksistä opetuskäyttöön todettiin muun muassa seuraavaa:

"Rakennuksen lähtökohdat luovat rajoituksia tilojen muunneltavuudelle ja joustavuudelle. Nykyistä koulurakennusta on haastavaa muuttaa toiminnoiltaan ja sisäiseltä liikenteeltään selkeämmäksi, koska suunnittelun tilaratkaisun määrittää rakennuksen nykyinen runko. Tavoiteltua järjestystä tiloille ei ole mahdollista toteuttaa nykyiseen rakennukseen. Nykyisiä tiloja on haastavaa muuttaa siten, että koulun tilat olisivat joustavasti ryhmiteltävissä vuosiluokittain yhteis- tai samanaikaisopetuksen tarpeisiin.

Tuetun oppimisen tiloja, pienryhmätyöskentelyn tiloja ja opettajien hiljaisen työskentelyn tiloja on haastavaa toteuttaa nykyiseen koulurakennukseen, joka muodostuu perinteisistä luokkahuoneista. Tilanpuutteen vuoksi nykyiseen koulurakennukseen ei ole mahdollista sijoittaa kaikkia eri oppiaineiden edellyttämiä opetustiloja. Rakennuksen tilaratkaisu on vaikea muuttaa siten, että eri oppiaineiden tiloja olisi mahdollista yhdistää. Nykyisiä opetustiloja on mahdotonta muuttaa opetussuunnitelman tavoitteiden mukaisiksi, koska opetustilat ovat liian pieniä. Monipuolisia työtapoja ei ole mahdollista huomioida vanhassa rakennuksessa yhtä hyvin kuin uudisrakennuksessa. Suorakaiteen muotoinen, keskikäytävällinen tilajako rajoittaa monipuolisten ja joustavien tilojen toteuttamisen.

Koulurakennus on täynnä portaita, välikerroksia ja korkeita kynnyksiä, joten esteettömän kulkemisen järjestäminen järkevällä ja kustannustehokkaalla tavalla on käytännössä mahdotonta. Esteettömän kulkemisen mahdollistamiseksi tulisi asentaa lukuisia hissejä, tasonostimia sekä rakentaa luiskia. Esteettömien wc-tilojen toteuttaminen useassa eri tasossa olevaan koulurakennukseen on hankalaa. Ergonomisten ratkaisujen toteuttaminen vanhaan rakennukseen olisi kompromissi, jossa tavoitteeksi ei voida asettaa laadultaan korkeatasoisia ergonomisia ratkaisuja.

Runkoäänien kulkeutumista kivirakenteessa on haasteellista rajoittaa ja vaimentaa. Akustiikan ratkaisut vanhassa rakennuksessa ovat kompromissi, jolla ei päästä uudisrakennukselle asetettaviin akustisiin tavoitteisiin. Ääniympäristöä on vanhassa rakennuksessa mahdollista hallita rajallisesti mm. riittävällä määrällä absorboivia seinä-, katto- ja lattiapintoja, väliseinärakenteilla sekä kaluste- ja varusteratkaistuilla.

Vanhan rakennuksen tilaratkaisu luo perustan valaistuksen suunnittelulle. Valaistukselle ei voida asettaa samoja tavoitteita kuin uudisrakennuksen valaistukselle.

Uuden tarvittavan ilmanvaihtokonehuoneen koko olisi noin 350 m². IV-kanavien uusiminen madaltaa huonekorkeutta. B-osassa IV-kanavien ja muun tekniikan rakentaminen ei ole mahdollista ilman rakennuksen huonekorkeuden muuttamista. Huonekorkeutta on mahdollista muuttaa vain muuttamalla rakennuksen runkorakenteita. Alapohjarakenteiden uusiminen ja alapohjan massanvaihtotyöt olisivat välttämättömiä rakennuksen terveellisyyden ja sisäilman laadun kannalta.

Keittiö ja ruokala täytyisi uusia. Keittiö vaatii paljon tilaa ja tekniikkaa, jota vanhaan rakennukseen on vaikea sijoittaa. Suunnittelulle ei voida asettaa samanlaisia tavoitteita kuin uudisrakennukseen sijoitettavalle keittiölle ja ruokalalle. Sähköisten opetus- ja oppimisvälineiden käyttömahdollisuudet olisi ratkaistava osana tila- ja kalusteratkaisuja, mille nykyinen koulurakennus asettaa rajoituksia. Valitut opetusteknologiaratkaisut vaikuttavat tila-, kaluste- ja sähkösuunnitteluun. Vanhassa rakennuksessa tietoteknisiä ratkaisuja ei ole mahdollista toteuttaa vastaavina kuin uudisrakennuksessa.

Turvallisuuden lähtökohtana on tilaratkaisu, jota on vaikea muuttaa nykyiseen rakennukseen. Nykyinen koulurakennus rajoittaa opetustilojen turvallisuuden järjestämistä. Tilojen sokkeloisuus ja tasoerot hankaloittavat turvallisuuden parantamista. Rakennukseen ei ole mahdollista toteuttaa avoimia tilaratkaisuja, jotka tukisivat avointa toimintakulttuuria ja sosiaalista ryhmäytymistä. Uudisrakennuksen suunnittelussa on mahdollista huomioida väkivaltariskit rakennuksen tilaratkaisuissa, kulkureiteissä ja suojapaikkojen varaamisella.

Kengätön koulu hankala järjestää, koska opetustilat sijaitsevat A- ja B-osissa. Kenkien keskitetty säilytys on hankala järjestää. Lian kulkeutumista sisätiloihin on hankala estää suunnitteluratkaisuilla nykyisessä rakennuksessa.

Rakennukseen olisi tehtävä uudet henkilökunnan sosiaalilat."

Selvitysten perusteella todettiin, että nykyisten koulurakennusten käyttöikä opetustoimintaan on loppumassa, koska rakennukset eivät täytä teknisesti, tilallisesti ja toiminnallisesti nykyisiä opetuskäytön vaatimuksia ja tarpeita. Rakennuksia ei ole mahdollista muuttaa siten, että edellytykset koulutoiminnan jatkumiseen niissä olisi perusteltua.

Lisäksi tarkasteltiin piha-aluetta *RT 103080 Perusopetuksen tilat. Suunnittelun lähtökohdat* -ohjeen mukaisen tontin ja piha-alueen mitoitusohjeen toteuttamismahdollisuuksia. Jos uusi koulurakennus rakennettaisiin nykyisen koulurakennuksen kanssa samalle tontille, olisi piha-alue haastava suunnitella riittävän suureksi ja toimivaksi. Suositeltu ulkoalue vuosiluokille 1-9 on vähintään 5 m²/oppilas. Suunniteltu oppilasmäärä on 505 oppilasta, joten tarvittavan ulkoalueen koko on vähintään 2525 m². Lisäksi tarvitaan koululiikunnan urheilu- ja pelialueita, sekä huoltopiha, tila saattoliikenteelle ja polkupyörien pysäköinnille. Tarkastelun perusteella erityisesti toimivaa ja turvallista saattoliikennettä ei olisi lähtökohtaisesti mahdollista toteuttaa, jos tontille olisi uudisrakennuksen lisäksi nykyinen koulurakennus.

Koulurakennuksen muuttaminen asuin-, toimisto- tai liikekäyttöön

Koulurakennusten muuttamista muuhun käyttötarkoitukseen on selvitetty muuntokustannusselvityksessä, jossa selvitettiin kustannukset koulurakennuksien käyttötarkoituksen muuttamisesta asuin-, toimisto- ja liiketiloiksi. Lisäksi selvitettiin vaihtoehtoa, jossa B-rakennus säilytettäisiin.

Laadittujen selvitysten perusteella rakennuksien korjaaminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen ei ole teknisesti mahdotonta, mutta se edellyttäisi merkittäviä rakennusteknisiä korjaus- ja muutostöitä. Erityisesti rakennuksen runko- ja vesikattorakenteet, sisäpuoliset pintarakenteet, ilmanvaihto sekä vesi- ja viemäriverkosto edellyttäisivät merkittävää rakenteiden uusimista.

Toiminnallisesti A-rakennuksen muuttaminen asunnoiksi tai toimistotiloiksi olisi kaavioimaisesti tarkasteltuna mahdollista. Asuntojen toteuttaminen edellyttäisi hissien rakentamista sekä mahdollisesti uusien ikkunoiden rakentamista ja julkisivujen muuttamista ikkuna-aukotuksen osalta.

B-rakennuksen muuttaminen asunnoiksi tai toimistotiloiksi edellyttäisi uuden välipohjan rakentamista liikuntasaliin, muutoksia liikuntasalin puoleiseen julkisivuun sekä uusien ikkunoiden rakentamista muihin ulkoseiniin.

Taloudellisesti muutostyö olisi epärealistinen. Laskennallisesti asuntojen neliöhinnaksi muodostuisi noin 2950 €/as-m². Kun ottaa huomioon Onkkaalan käyvän hintatason (noin 1200-1700 €/m²), ei koulurakennuksien muuttaminen asunnoiksi ole realistista. Muutostyö edellyttäisi ulkopuolista toimijaa, eikä hankkeelle olisi mahdollista saada rahoitusta (lainaa pankista).

Rakennusten tilojen ominaisuudet, rakennusten heikentynyt kunto, korjaustarpeet sekä käyttötarkoituksen muutoksen, korjaamisen ja ylläpidon kustannukset vaikeuttavat sille sopivan käytön ja sellaisen käyttäjän, jolla olisi taloudelliset mahdollisuudet ylläpitää rakennuksia, löytämistä.

Selvitysten perusteella todettiin, että nykyisille koulurakennuksille ei ole osoitettavissa niihin sopivaa uutta käyttötarkoitusta ilman merkittäviä, rakenteiden uusimista ja julkisivujen muuttamista edellyttäviä korjaus- ja muutostöitä. Pälkänneellä käyttötarkoituksen muutoksen toteuttaminen koulurakennuksiin ei ole realistista taloudellisesti eikä sopivan käyttäjän löytymisen suhteen. Koulurakennuksien muuttaminen asuin- tai toimistokäyttöön ei ole teknisesti, toiminnallisesti eikä taloudellisesti perusteltua.

Purkamisen vaikutukset kulttuurihistoriallisiin arvoihin

Koulurakennuksien kulttuurihistoriallista arvoa arvioitiin yksittäisen rakennuskohteen arvojen osalta, osana Pälkäneen kouluarkkitehtuuria ja osana valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

- Yksittäisen rakennuksen arvot liittyvät 1950-luvun tyypilliseen funktionalismia edustavaan kouluarkkitehtuuriin ja rakennuksen suunnitelleeseen arkkitehtiin Bertel Strömmeriin.
- Merkitys Pälkäneen kouluarkkitehtuurissa on se, että yhtenäiskoulu on yksi neljästä Pälkäneellä sijaitsevasta II maailmasodan jälkeen rakennetusta, funktionalismia edustavista koulurakennuksista.
- Rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä, Pälkäneen pitäjänkeskuksen arvoalueella, liittyvät Kehätien varrelle sijoitettavaan eri-ikäisten julkisten rakennusten kokonaisuuteen.

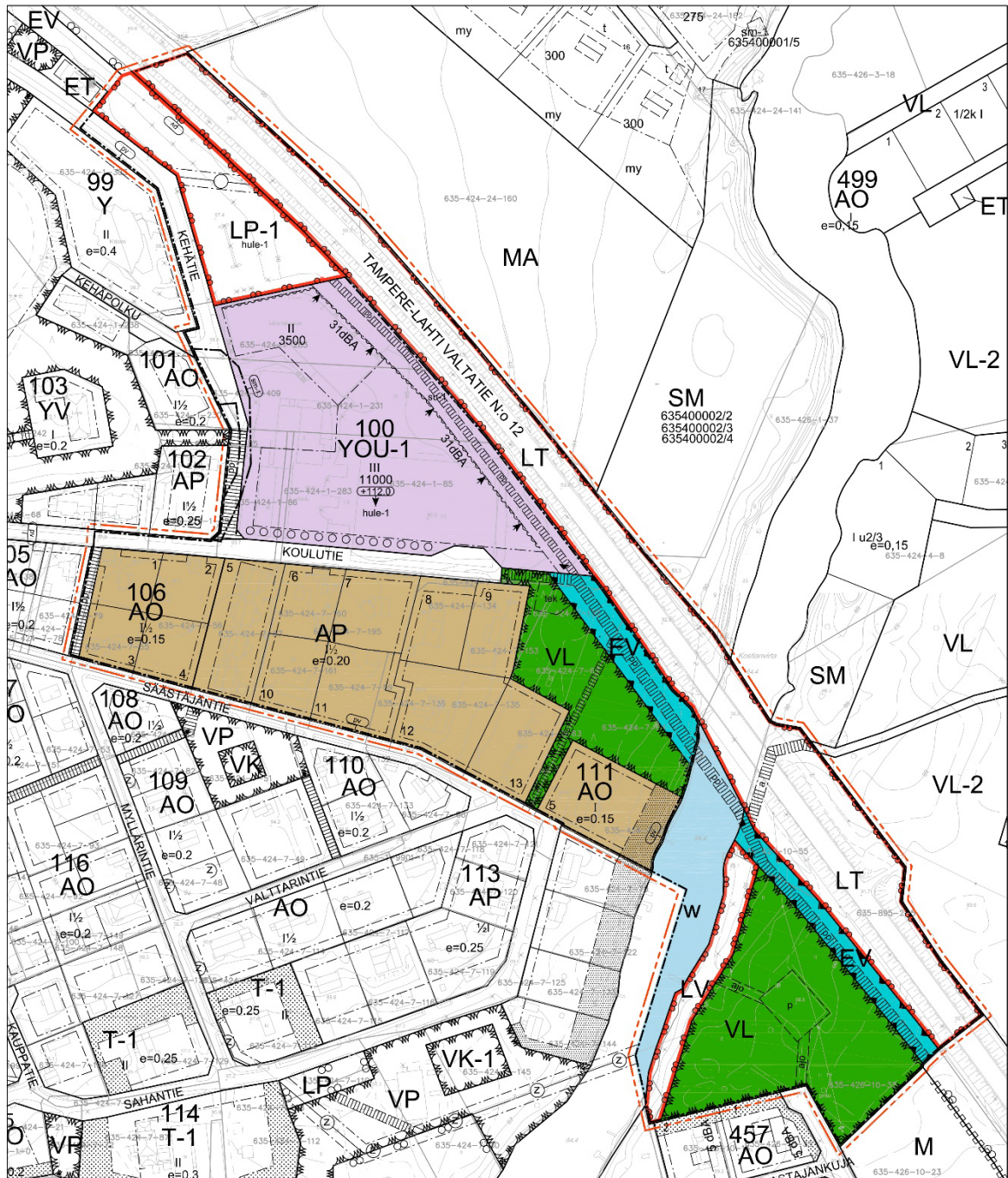
Koulurakennuksien purkamisella on arvioitu olevan seuraavia vaikutuksia kulttuuriympäristöön:

- Purkaminen tarkoittaisi rakennukseen liittyvien kulttuurihistoriallisten arvojen menettämistä. Pälkäneen yhteiskoulun suunnitelmat edustavat Bertel Strömmerin arkkitehti-toimiston tavanomaista koulurakennusten suunnittelua. Arkkitehti Bertel Strömmerin suunnitteleminen rakennusten joukossa Pälkäneen yhteiskoulun rakennus ei ole keskeisessä asemassa eikä hänen suunnittelemiensa tunnetuimpien merkkirakennusten joukossa. Maakunnan tasolla Pälkäneen yhteiskoulu on yksi aikakaudelle tyypillisistä koulurakennuksista, jolla ei ole tunnistettu olevan merkittäviä maakunnallisia kulttuurihistoriallisia arvoja. Pälkäneen yhteiskoulu edustaa toisen maailmansodan jälkeistä tavanomaista koulurakentamista, jonka edustajia on olemassa runsaasti. Bertel Strömmerin tuotannossa Pälkäneen yhteiskoulu ei nouse merkittävimpien kohteiden joukkoon.
- Purkaminen tarkoittaisi, että Pälkäneellä säilyisi kolme II maailmansodan jälkeistä, funktionalismia edustavaa koulurakennusta. Muut rakennukset ovat Aitoon kansakoulu, Luopioisten keskikoulu ja Onkkaalan ammatillinen päiväjätkokoulu. Kaikki rakennukset ovat edelleen koulukäytössä. Pälkäneen merkittävin kouluarkkitehtuurin kohde on Onkkaalan poikakansakoulun, tyttökansakoulun, alakansakoulun ja ammatillisen päiväjätkokoulun muodostama kokonaisuus (Kostian koulu) Onkkaalantien varrella. Uuden koulurakennuksen rakentaminen tarkoittaisi, että Kostian koulun rakennukset vapautuisivat muuhun käyttöön.
- Purkaminen vähentäisi Kehätien eri-ikäisten rakennusten kokonaisuuden kerroksellisuutta. Purkaminen ja uudisrakentaminen ei merkittävästi vaikuttaisi Kehätien asemaan osana valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, koska asemakaavan muutos säilyttää Kehätien julkisten rakennusten alueena ja alueen toiminnot säilyvät entisellään. Valtakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta alue ei ole Pälkäneen pitäjänkeskuksen ydinaluetta eikä yhteiskoulun rakennus ole sen arvojen säilymisen kannalta erityisen tärkeä rakennus.

Selvitysten perusteella todettiin, että on kiistatonta, että yhteiskoulun rakennuksella on kulttuurihistoriallisia arvoja. Rakennuksella ei kuitenkaan ole erityistä merkitystä yksittäisenä rakennuksena, osana Pälkäneen kouluarkkitehtuuria tai osana valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

5.1 Kaavan rakenne ja sisältö



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.

Suunnitellulle yhtenäiskoulun uudisrakennukselle on osoitettu kortteliin 100 rakennusoikeutta 11000 kerrosalaneliömetriä. Uudisrakennuksen suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu kolme (III). Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusarvoksi on määrätty +112.0. Koulun piha-alue tulee aidata. Rakennukset ja piha-alue

tulee suunnitella siten, että melutaso koulun piha-alueella ei ylitä keskiäänitasoa 55 dB. Korttelialueen rakennusten tulee olla julkisivujen sommittelultaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään toisiinsa sopivat. Rakennusten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota niiden sopivuuteen maisemaan. Rakennukseen voidaan sijoittaa yksi muusta rakennusmassasta erottuva tornimainen osa, jonka korkeusasema voi poiketa rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton ylimmän korkeusaseman kaavamääräyksestä.

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 ääneneristävyys liikennemeluun 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 sekä kävely- ja polkupyöräilyväylän. Alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuu- delle tai haittaa tienpidolle.

Kortteliin 100 on annettu hulevesiä koskeva kaavamääräys (hule-1): Alueelle voidaan sijoittaa hulevesille säiliöitä ja altaita. Ennen alueen toteuttamista tulee laatia suunnitelma hulevesien hallinnasta ja tulvareiteistä. Päälystetyiltä 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 pysäköinti-alue (LP-1). Alueen toteutuksessa tulee varmistaa valtatie liikenteen suojaaminen parkkipaikan ajovaloista tulevilta häikäisyiltä. Alueelle ei saa sijoittaa maantielle suuntautuvia vaihtuvanäyttöisiä mainostauluja. Pysäköintialueelle on annettu hulevesiä koskeva kaavamääräys (hule-1): Alueelle voidaan sijoittaa hulevesille säiliöitä ja altaita. Ennen alueen toteuttamista tulee laatia suunnitelma hulevesien hallinnasta ja tulvareiteistä. Päälystetyiltä ja liikennöidyiltä alueilta kaikki hulevedet tulee johtaa öljyn- ja hiekanerottimin varustettuihin jäte- ja sadevesikaivoihin.

Korttelin 111 tontti 5 ja korttelin 106 tontit 1-4 on osoitettu erillispientalojen korttelialueiksi (AO). Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu korttelissa 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.

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.

Yhteenveto rakennuspaikoista ja rakennusoikeudesta:

Kortteli	Tontti	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus
106	1	AO	1160	0,15	174
	2	AO	1297	0,15	195

	3	AO	1115	0,15	167
	4	AO	1294	0,15	194
	5	AP	2795	0,2	559
	6	AP	1437	0,2	287
	7	AP	1887	0,2	377
	8	AP	1680	0,2	336
	9	AP	1605	0,2	321
	10	AP	1526	0,2	305
	11	AP	2208	0,2	442
	12	AP	2759	0,2	552
	13	AP	2317	0,2	463
111	5	AO	3333	0,15	500

Asemakaavan muutoksessa on poistettu toteutumaton jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie korttelin 106 tonttien 2 ja 4 sekä tontin 5 välistä. Alue on osoitettu toteutuneen tilanteen mukaisesti osaksi tonttia 5.

Korttelin 106 länsipuolella sijaitseva jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie (pp) on säilytetty ennallaan.

Koulutien katualuetta on levennetty. Katualueen päähän on muodostettu kääntöpaikka.

Kehätien eteläpää on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi tieksi (pp).

Kortteleiden 106 ja 111 idän puoleinen metsikkö on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Lahdentien ja lähivirkistysalueen (VL) väliin on osoitettu suojaviheralue (EV). VL- ja EV-alueille on osoitettu ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie (pp) Kostianvirran rantaan ja Säestäjäntielle.

Kostianvirran eteläpuolelle on osoitettu lähivirkistysalue (VL) ja venevalkama (LV). Lahdentien ja lähivirkistysalueen (VL) väliin on osoitettu suojaviheralue (EV). Venevalkama käsittää nykyisen laiturialueen. Lähivirkistysalueelle (VL) on osoitettu ohjeellinen pysäköintialue (p) ja ohjeelliset ajoyhteydet (ajo) toteutuneen tilanteen mukaisesti. Suojaviheralueelle Lahdentien reunaan on osoitettu ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie (pp).

Suunnitellun sillan paikalle on osoitettu Kostianvirran vesialueelle (W) ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie (pp).

Lahdentie on osoitettu yleiseksi tiealueeksi (LT). Lahdentielle on osoitettu liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys (a).

Ristiänmäen kalmiston alue on osoitettu muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitetuksi kiinteäksi muinaisjäännökseksi (sm-1). Muinaisjäännös sijaitsee korttelin 100 ja Kehätien katualueella. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydetävä Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto.

Lahdentien lännenpuoleinen osa kaava-alueesta Kostianvirran pohjoispuolella on osoitettu tärkeäksi vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi (pv).

Kaavan yleismääräykset

Korttelialueilla autopaikkoja on varattava vähintään 1ap/asunto.

AO- ja AP-korttelialueilla katoille ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi tulee ensisijaisesti imeyttää omalla tontilla jättämällä tonteille riittävästi vettä läpäiseviä alueita. Tonttien rakentamattomilla alueilla ei saa käyttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja. Kiinteistöille kertyvä imeytymätön hulevesi tulee johtaa kunnalliseen hulevesiverkostoon, jos se on teknisesti mahdollista.

Alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen: Pälkäneen kulttuurimaisema, ja valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön: Pälkäneen pitäjänkeskus. Alueen toteuttamisessa tulee huomioida, että rakentaminen ja muu maankäyttö eivät vaikeuta alueen kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Rakentamisessa, rakennusten korjaus- ja muutostöissä, rakennusten kunnossapidossa ja ympäristön hoidossa tulee huomioida niiden merkitys osana merkittävää kulttuuriympäristöä sovittamalla rakentaminen ja toimenpiteet ympäristöön.

5.2 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutoksen mahdollistamasta uudisrakennuksesta on tehty tilaohjelmaan perustuva suunnitelma sekä sen pohjalta havainnekuvia mahdollista rakennuksesta ja piha-alueesta. Havainnekuvat ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaavan muutoksessa opetus- ja urheilutoimintaa ja niitä palvelevien rakennusten alueen (kortteli 100, YOU) rakennusoikeus kasvaa 5750 kerrosalaneliömetriä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa suunnitellun yhtenäiskoulun rakentamisen alueelle ja mahdollistaa nykyisen yhteiskoulun rakennuksen purkamisen.

Asemakaavan muutos mahdollistaa uusien liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toteuttamisen sekä sillan rakentamisen Kostianvirran yli.

Asemakaavan muutos mahdollistaa jalankululle ja polkupyöräilylle varatun tien rakentamisen Lahdentien länsipuolelle.

Asuinkortteleiden osalta rakennusoikeus vähenee vastaamaan paremmin toteutunutta rakennuskantaa. Laskennallisesti rakennusoikeus pienenee 1233 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeuden vähenemisestä huolimatta käyttämätöntä rakennusoikeutta on kortteleissa 106 ja 111 yhteensä 2669 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeus mahdollistaa lähes kaikilla asuintonteilla lisärakentamisen.

Kostianvirran eteläpuolisella puistoalueella ja venevalkaman alueella asemakaavan muutos vastaa nykyistä toteutunutta tilannetta.

Arvio kaavan toteuttamisen merkittävistä välittömistä ja välillisistä vaikutuksista:

Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	Asemakaavan muutos säilyttää olemassa olevat asuintontit. Asemakaavan muutos luo mahdollisuuksia Säästäjäntien varren rakentamattomien asuintonttien rakentamiseen. Asemakaavan muutos sallii uudisrakentamista kortteliin 100 eteläosaan. Toteutuessaan uusi koulurakennus muuttaisi Koulutien eteläpuolen korttelin 106 asukkaiden elinympäristöä.
---	--

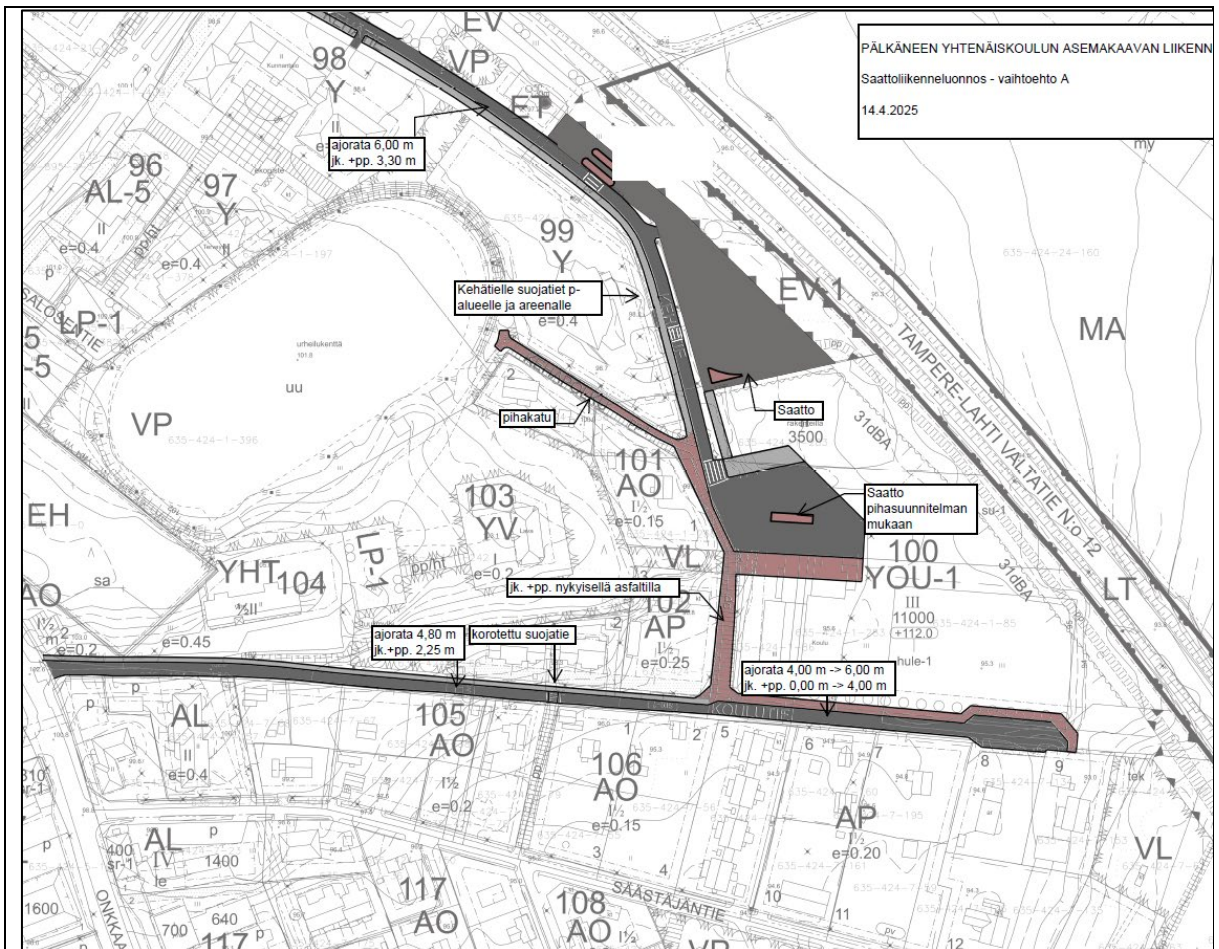
	Asemakaavaa laadittaessa vaikutuksia naapureiden asumisviihtyisyyteen on huomioitu muun muassa aluerajauksilla, määräämällä uudisrakennusten sijoittelusta (rakennusalan raja), korkeudesta ja istutettavista alueen osista sekä koulun pihan aitaamisesta. Korttelin 106 asuminen on huomioitu asemakaavassa leventämällä Koulutien katualuetta ja osoittamalla korttelin 100 rakennusala 6 metrin etäisyydelle Koulutien reunasta, mikä tarkoittaa, että uudisrakennuksesta olisi etäisyyttä korttelin 106 tontin 6 nykyiseen asuinrakennukseen vähintään 22 metriä, tontin 7 asuinrakennukseen vähintään 35 metriä, tontin 8 asuinrakennukseen vähintään 36 metriä ja tontin 9 asuinrakennukseen vähintään 39 metriä. Korttelin 106 asuintontit on huomioitu myös osoittamalla korttelin 100 eteläosaan Koulutien varteen istutettava puurivi. Uudisrakennuksen suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määrätty kolme kerrosta. Lisäksi on määrätty julkisivun ja vesikaton ylimmäksi leikkauspisteeksi +112.0, joka vastaa likimäärin Kostia-areenan ylintä korkeuspistettä. Mahdollinen uudisrakennus sijaitsisi asuintonttien pohjois- ja itäpuolella, jolloin se ei varjostaisi piha-alueita. Uudisrakentaminen on määrätty rakennettavaksi kiinni Lahdentien puoleiseen rakennusalan rajaan, mikä ohjaa rakennusmassaa siten, että koulun piha-alueet on mahdollista suunnata Koulutien puolelle. Kaavassa on määrätty, että koulun piha-alue tulee aidata. Määräys aitauksesta vähentää Koulutien suunnalle aiheutuvaa ylimääräistä kulkua ja esim. pallojen karkailua. Autoliikenteen haittoja asumiselle vähentää Kehätien ja Koulutien välisen katualueen muuttaminen asemakaavassa jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi tieksi. Kaavan toteutuminen tarkoittaa, että koulun saatto- ja huoltoliikenne sekä pysäköinti tapahtuvat pohjoisesta Kehätien suunnasta, mikä vähentää Koulutien liikennöintiä nykyisestä. Lahdentien länsipuolelle osoitettu uusi jalankululle ja polkupyöräilyn reitti ja silta Kostianvirran yli parantaisivat koulun ja koko Onkkaalan alueen saavutettavuutta Kostianvirran eteläpuolelta, mutta toisaalta lisäisi jalankulkua ja polkupyöräilyä erityisesti Koulutiellä, Säästäjäntiellä ja Sahantiellä.
--	--

	Korttelin 100 uudisrakennus on kaavan mukaan rakennettava kiinni korttelin rakennusalan Lahdentien puoleiseen sivuun. Lisäksi rakennukset ja piha-alue tulee suunnitella siten, että melutaso koulun piha-alueella ei ylitä keskiäänitasoa 55 dB. Toteutuessaan rakennus peittäisi näkymiä ja estäisi liikennemelun leviämistä rakennuksen länsi- ja lounaispuolelle. Asemakaavassa on määrätty uudisrakennuksen rakenteellisesta meluntorjunnasta, jotta koulurakennuksen sisätilojen melutaso on säädetyn ohjeavon mukainen. Suunniteltu ja nykyinen rakentaminen sijaitsee riittävän etäällä Lahdentien väylästä, jotta raskaan maantie- ja katuliikenteen tärinä ei haitata tärinälle herkkiä kohteita.
Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	Uuden koulurakennuksen perustamissyvyys tulee tarkentumaan lopullisia rakennussuunnitelmia laadittaessa. Oletuksena se tulee olemaan syvimmillään hissikuilun kohdalla noin -2 m nykyisestä maanpinnan tasosta (95,50). Rakennettavuusselvityksen perusteella uudisrakennus vaatii paalutusta, mutta kuitenkin vain osittain. Selvityksessä esitetyt paalusyvyydet eivät yletä pohjaveteen saakka. Rakentaminen saattaa vaatia kallion louhintaa, mutta niin vähäisissä määrin, ettei sillä katsota olevan haitallisia vaikutuksia pohjaveteen. Edellä mainituilla perusteilla voidaan olettaa, ettei rakentamissyvyys ylety pohjaveden pintaan saakka ja ettei pohjaveden pintaa ole tarpeen laskea. Käytettävät perustamisratkaisut tarkentuvat vielä rakennussuunnitelmia laadittaessa ja viime kädessä kunnan rakennusvalvonta valvoo lupamenettelyn kautta sitä, ettei käytettävillä ratkaisuilla vaaranneta pohjaveden tilaa. Uuden kevyenliikenteensillan osalta sen perustamisen vaikutukset pohjaveteen tullaan arvioimaan sille haettavan vesiluvan yhteydessä. Pohjaveden laatuun vaikuttaa asemakaavan muutoksessa lähinnä hulevesien käsittely. Hulevesien hallinta on huomioitu asemakaavassa antamalla kortteliin 100 ja sen pohjoispuolella sijaitsevalle pysäköintialueelle (LP) hulevesiä koskeva kaavamääräys, jonka mukaan ennen alueen toteuttamista tulee laatia suunnitelma hulevesien hallinnasta

	ja tulvareiteistä. Lisäksi on määrätty, että päällystetyiltä ja liikennöidyiltä alueilta kaikki hulevedet tulee johtaa öljyn- ja hiekanerottimin varustettuihin jäte- ja sadevesikaivoihin. Suojaviheralueelle (EV-1) ja kortteliin 100 on kaavassa sallittu muodostettavan hulevesille säiliöitä ja altaita. Lähtökohtaisesti hulevesien viivytys ja imeytys on mahdollista järjestää korttelin 100 ja LP-alueen viereisillä EV- ja VL-alueilla, minne suuntaavat myös valuma-alueiden virtaussuunnat. Asuintontit sijaitsevat rakennetussa ympäristössä, jonne ei ole mahdollista toteuttaa vastaavia huleveden viivytys- ja imeytysmenetelmiä kuin rakentamattomalle alueelle. AO- ja AP-korttelialueille on annettu hulevesiä koskeva yleismääräys, jonka mukaan katoille ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi tulee ensisijaisesti imeyttää omalla tontilla jättämällä tonteille riittävästi vettä läpäiseviä alueita. Tonttien rakentamattomilla alueilla ei saa käyttää vettä läpäisevättömiä pintamateriaaleja. Kiinteistöille kertyvä imeytymätön hulevesi tulee johtaa kunnalliseen hulevesiverkostoon, jos se on teknisesti mahdollista. Ilmastovaikutukset liittyvät erityisesti purkamiseen ja uudisrakentamiseen. Yhtenäiskoulun purkamisesta on laadittu purkukartoitusraportti, jossa on selvitetty rakennusosien uudelleenkäyttöä ja eri jätelajien käsittelytapoja uudelleenkäyttöön, kierrätykseen tai hyödynnettäväksi. Uudisrakentamisen osalta laadittu ilmastoriskikartoitus ja tarkasteltu, mitä muutoksia ilmastonmuutos aiheuttaisi alueella lyhyellä ja pitkällä aikavälillä. Ilmastonmuutoksen osalta on kartoitettu ja tunnistettu joitakin riskejä ja riskialttiita olosuhteita. Uudisrakentamisen osalta ilmastovaikutuksiin voidaan vaikuttaa erityisesti huomioimalla ilmasto hankkeen toteuttamissuunnitelmissa ja tarjousten arvioinnissa. Uudisrakennus on energiataloudellisesti parempi vaihtoehto kuin nykyisen yhteiskoulun korjaaminen. Kaavan ilmastokestävyyden vaikutusten arvioinnissa on hyödynnetty KILVA-työkalua. Ilmastokestävyyden kannalta vahvuuksia ovat: • Suunnitelma eheyttää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, siinä on ollut lähtökohana olemassa olevan ympäristön hyödyntäminen tai kehittäminen.
--	--

	• Kaava mahdollistaa asuinkortteleiden toteutamisen joustavasti: tonttien rajat ovat ohjeellisia, rakennusoikeus mahdollistaa alueen täydennysrakentamisen, AP-korttelialueet mahdollistavat rivi- ja erillispientalojen sekä kytkettyjen asuinrakennusten rakentamisen. • YOU-korttelialueella rakennusoikeus ja rakennusalan rajausta mahdollistavat rakennuksen ja piha-alueen muunneltavuuden. • Hulevesiin on varauduttu kaavamääräyksin ja aluevarauksin. • Asuintontit ovat kooltaan niin suuria, että kaavan sallima rakentaminen mahdollistaa piha-alueiden säilyttämisen vettä läpäisevinä. • Kaavassa osoitetut lähivirkistysalueet ja istutettavat alueen osat tukevat hulevesien käsittelymahdollisuuksia alueella. • Metsäalue korttelin 106 ja Lahdentien välillä ja viheralue Kostianvirran eteläpuolella säilyvät. • Viheryhteydet säilyvät pääosin. • Suunnitelma tukee ja parantaa kevyen liikenteen mahdollisuuksia Onkkaalassa. • Koulu on hyvin saavutettavissa jalan ja pyöräillen. • Koulusta on lyhyt matka jalan ja pyöräillen muihin palveluihin, urheilualueille ja virkistysalueille. • Lahdentien meluhaitta on tunnistettu, sen lieventäminen huomioitu koko ratkaisun perustana ja toimenpiteiden toteutuminen varmistettu kaavassa. • Katujen ja teknisen huollon verkostopituudet ovat mahdollisimman lyhyet perustuen olemassa olevaan verkostoon. • Koulun jätehuollon tehokkuus ja käytettävyys on otettu huomioon laajentamalla korttelialuetta Lahdentiehen saakka, mikä mahdollistaa jätehuollon toteuttamisen uudisrakennuksen ja Lahdentien väliselle alueelle siten, että alueelle voidaan järjestää huoltoreitti Kostia-areenan itäpuolelta. • Kaavassa on huomioitu, että alue on osa pohjavesialuetta ja turvattu pohjaveden pilaantumattomuutta. Ilmastokestävyyden kannalta heikkouksia ovat: • Kaavaa laadittaessa ei ole selvitetty uusiutuvan energian tuotannon mahdollistamista eikä energiatehokkuutta. • Kaavassa ei ole määrätty rakentamismateriaaleista.
--	---

	Nykyisen koulurakennuksen purkaminen on ilmastokestävyyden kannalta heikkous, ellei rakennusosia pystytä tehokkaasti uudelleen käyttämään, kierrättämään tai hyödyntämään.
Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	Alueella ei ole todettu erityisesti huomioitavia luontoarvoja. Korttelin 106 ja Lahdentien välinen metsikkö säilyy asemakaavan muutoksessa rakentamattomana alueena. Alue on mahdollista säilyttää puustoisena.
Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen. Korttelit säilyttävät voimassa olevan asemakaavan mukaiset käyttötarkoituksensa.
Yhdyskunta- ja energiatalouteen	Yhdyskuntataloudellisesti ja ekologisesti on järkevää, että olemassa olevia kortteleita kehitetään ja täydennysrakennetaan. Kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää vesi- ja viemäriinjan siirtämistä pois uudisrakennuksen tieltä.
Liikenteeseen	Kaavamuutoksessa ajoneuvoliikenteen yhteys Kehätieltä Koulutielle muutetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi tieksi. Muutos edellyttää, että koulualueen ja Kostia-areenan liikennöinti tapahtuu pääosin Kehätien kautta. Kaavamuutos poistaa läpiajon Koulutien kautta Kehätielle. Kaavamuutos pidentää Koulutien varren asukkaiden ajomatkaa Keskustien suuntaan. Kostianvirran uusi silta ja uusi kevyen liikenteen reitti Lahdentien varressa parantavat kevyen liikenteen yhteyksiä keskustan ja koulun suuntaan. Uudet yhteydet parantavat myös liikenneturvallisuutta, kun tarve kulkea Onkkaalantien kautta vähenee. Uusi silta poistaa myös tarpeen käyttää Lahdentien siltaa jalankulkuun tai pyöräilyyn. Asemakaava mahdollistaa laaditun liikennesuunnitelman mukaisen vaihtoehdon A liikenne- ja ratkaisujen toteuttamisen.



Liikenneselvityksessä esitetty toteuttamisvaihtoehto A. Asemakaavan luonnosvaiheessa esitetty vaihtoehto. Koulutiellä säilytetään sen nykyinen mitoitus ja läpiajo Kehätielle kielletään. Lähde: Yhtenäiskoulun ja sen lähiympäristön asemakaavan muutos, liikenneselvitys. Aarni-Pekka Jakonen, Pälkäneen kunta. 15.5.2025

Kaupunkikuvaan, maisemaan

Toteutuessaan yhtenäiskoulu jatkaisi Kostia-areenan muodostamaa maiseman reunaa Lahdentien länsipuolella.

Toteutuessaan yhtenäiskoulun rakennusmassa olisi kooltaan maisemaa merkittävästi muuttava. Uudisrakennuksen sijoittamista on ohjattu siten, että rakennus on rakennettava kiinni korttelin rakennusalan Lahdentien puoleiseen sivuun. Toteutuessaan rakennus muodostaisi yhdessä Kostia-areenan kanssa uutta maiseman rajaa.

Uudisrakentamisen korkeutta on ohjattu määräämällä suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi enintään kolme kerrosta ja antamalla määräys julkisivun ja vesikaton leikkauspisteen ylimmästä korkeusasemasta. Lisäksi on määrätty, että korttelialueen rakennusten tulee olla julkisivujen sommittelultaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään toisiinsa sopivat. Rakennusten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota niiden sopivuuteen maisemaan.

	Rakennukseen voidaan sijoittaa yksi muusta rakennusmassasta erottuva tornimainen osa, jonka korkeusasema voi poiketa rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton ylimmän korkeusaseman kaavamääräyksestä. Uudisrakentaminen vastaa korkeudelta likipitään toteutuneen Kostia-areenan korkeutta. Tornimaisella osalla on mahdollista sommitella, rytmittää ja elävöittää suurta rakennusmassaa ja julkisivua. Yhteiskoulun purkaminen muuttaisi Kehätien ja Koulutien varren maisemaa.
Kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	Asemakaavan muutos säilyttää Koulutien ja Säästäjätien välisen asuinalueen, jolla on merkitystä osana laajempaa pienimittakaavaista ja historiallisesti kerroksellista aluetta Onkkaalantien itäpuolella. Asemakaavan muutos säilyttää Kehätien julkisten rakennusten alueena. Asemakaavan muutoksessa on huomioitu, että uudisrakentaminen, asuinkorttelit ja muu ympäristö ovat osa merkittävää kulttuuriympäristöä ja että uudisrakentaminen rakentaminen ja muu maankäyttö eivät vaikeuta alueen kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Valtakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta alue ei ole Pälkäneen pitäjänkeskuksen ydinaluetta eikä yhteiskoulun rakennus ole sen arvojen säilymisen kannalta erityisen tärkeä rakennus. Yhteiskoulun ympäristö ei kuulu kulttuuriympäristön ydinalueisiin Onkkaalanraitin tai Kostianvirran ympäristökokonaisuuksiin. Asemakaavan muutos ei muuta korttelijakoa ja tieverkkoa eikä rakentamisen rakeisuutta ja mittakaavaa. Asemakaavan muutos turvaa alueella sijaitsevan kiinteän muinaisjäännöksen säilymisen. Yhteiskoulun purkaminen tarkoittaisi rakennukseen liittyvien kulttuurihistoriallisten arvojen menettämistä. Pälkäneen yhteiskoulun suunnitelmat edustavat Bertel Strömmerin arkkitehtitoimiston tavanomaista koulurakennusten suunnittelua. Arkkitehti Bertel Strömmerin suunnitteleminen rakennusten joukossa Pälkäneen yhteiskoulun rakennus ei ole keskeisessä asemassa eikä hänen suunnittelemiensa tunnetuimpien merkkirakennusten joukossa. Maakunnan tasolla Pälkäneen yhteiskoulu on yksi aikakaudelle tyypillisistä koulurakennuksista, jolla ei ole

	tunnistettu olevan merkittäviä maakunnallisia kulttuurihistoriallisia arvoja. Pälkäneen yhteiskoulu edustaa toisen maailmansodan jälkeistä tavanomaista koulurakentamista, jonka edustajia on olemassa runsaasti. Bertel Strömmerin tuotannossa Pälkäneen yhteiskoulu ei nouse merkittävimpien kohteiden joukkoon. Yhteiskoulun purkaminen tarkoittaisi, että Pälkäneellä säilyisi kolme II maailmansodan jälkeistä, funktionaalisia edustavaa koulurakennusta. Muut rakennukset ovat Aitoon kansakoulu, Luopioisten keskikoulu ja Onkkaalan ammatillinen päiväjätkokoulu. Kaikki rakennukset ovat edelleen koulukäytössä. Pälkäneen merkittävin kouluarkkitehtuurin kohde on Onkkaalan poikakansakoulun, tyttökansakoulun, alakansakoulun ja ammatillisen päiväjätkokoulun muodostama kokonaisuus (Kostian koulu) Onkkaalantien varrella. Uuden koulurakennuksen rakentaminen tarkoittaisi, että Kostian koulun rakennukset vapautuisivat muuhun käyttöön. Yhteiskoulun purkaminen vähentäisi Kehätien erikäisten rakennusten kokonaisuuden kerroksellisuutta. Purkaminen ja uudisrakentaminen ei merkittävästi vaikuttaisi Kehätien asemaan osana valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, koska asemakaavan muutos säilyttää Kehätien julkisten rakennusten alueena ja alueen toiminnot säilyvät entisellään. Valtakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta alue ei ole Pälkäneen pitäjänkeskuksen ydinaluetta eikä yhteiskoulun rakennus ole sen arvojen säilymisen kannalta erityisen tärkeä rakennus.
Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	Asemakaavan muutoksessa ei ole osoitettu alueita tai rakennusoikeutta liikerakentamiselle. Asemakaavan muutos parantaa Keskustien ja Onkkaalantien palvelujen saavutettavuutta kävelemällä ja pyöräilemällä.

5.3 Yleiskaavallinen tarkastelu

Asemakaavan muutos laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Maankäyttö- ja rakennuslain 54§:n mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Sisältövaatimusten huomioiminen soveltuvin osin:

Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Kaavamuutos tukee Pälkäneen keskustan nykyisen yhdyskuntarakenteen säilymistä ja kehittämistä.

Uuden yhtenäiskoulun rakentamisen myötä nykyiset Kostian koulun rakennukset vapautuvat. Kyseisten rakennusten uudelleenkäyttöä tukee niiden sijainti keskeisellä paikalla Onkkaalan tien varrella. Rakennukset on mahdollista hyödyntää taloudellisesti ja ekologisesti kestäväällä tavalla sellaiseen toimintaan, joka on niiden tarjoamiin lähtökohtiin luontevimmin sovitettavissa. Asemakaavan muutoksen tarvetta alueelle on harkittava, jotta rakennusten käyttö uusiin käyttötarkoituksiin on mahdollista.

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Asemakaavan muutos perustuu nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja säilyttää sen ennallaan. Asemakaavan muutos säilyttää Kehätien julkisten rakennusten alueena.

Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Asemakaavan muutos ei lisää rakentamattomien asuintonttien määrää.

Uusi jalankulun ja polkupyöräilyn reitti ja siltä Kostianvirran yli tukevat nykyisten Onkkaalan tien ja Keskustien ympäristön palveluiden käyttöä ja luovat mahdollisuuksia uusien palveluiden syntymiselle alueelle.

Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Asemakaavan muutos tukee jalankulku- ja pyöräilypainotteisen ympäristön kehittämistä.

Yhdyskuntataloudellisesti on kestäväää, että uusi koulurakennus rakennetaan nykyisen koulun alueelle helposti joukkoliikenteellä saavutettavaksi, lähelle Kostia-areenaa sekä monipuolisia urheilu- ja ulkoilumahdollisuuksia.

Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Asemakaavan muutos luo mahdollisuuksia alueen kehittämiseksi turvalliseksi ja viihtyisäksi kouluympäristöksi ja elinympäristöksi.

Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Toimiva, turvallinen ja viihtyisä kouluympäristö ovat osa Pälkäneen kunnan elinvoimaa ja houkuttelevuutta.

Ympäristöhaittojen vähentäminen

Lahdentien aiheuttaman liikennemelun vuoksi koulu ja urheilu on luonteeltaan alueelle mahdollisia ja perusteltuja käyttötarkoituksia, joiden toteuttamisessa ympäristöhaitat on mahdollista huomioida.

Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

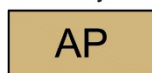
Yhteiskoulun rakennus on yksi Pälkäneen kunnan alueella sijaitsevasta seitsemästä 1940-50-luvuilla rakennetusta funktionalismia edustavasta koulurakennuksesta. Yhteiskoulun purkamisen vähentää Pälkäneen kunnan kouluarkkitehtuurin kokonaisuuden arvoa. Pälkäneen merkittävin kouluarkkitehtuurin kohde on Onkkaalan poikakansakoulun, tyttökansakoulun, alakansakoulun ja ammatillisen päiväjatkokoulun muodostama kokonaisuus (Kostian koulu) Onkkaalan tien varrella. Yhteiskoulu ei kuulu samaan kokonaisuuteen eikä yhteiskoulun rakennuksen purkamisella ei ole suoraa vaikutusta Onkkaalan tien varren koulurakennusten kulttuurihistorialliseen arvoon. Yhtenäiskoulun rakentamisen myötä Kostian koulun rakennukset vapautuvat. Niiden kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta oleellista on löytää rakennuksille uusi käyttötarkoitus, joka säilyttää rakennusten kulttuurihistorialliset arvot.

Yhteiskoulun purkamisella olisi vaikutusta valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön kerroksellisuuden vähenemiseen. Yhteiskoulun ympäristö ei kuulu kulttuuriympäristön ydinalueisiin Onkkaalanraitin tai Kostianvirran ympäristökokonaisuuksiin.

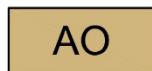
Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Asemakaavan muutos säilyttää nykyiset virkistykseen osoitetut alueet. Asemakaavan muutos parantaa Koulutien jatkeena olevan virkistysalueen, Kostianvirran ja Kostianvirran eteläpuolella oleva virkistysalueen saavutettavuutta.

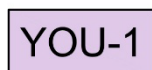
5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset



Asuinpienalojen korttelialue.



Erillispienalojen korttelialue.



Opetus- ja urheilutoimintaa ja niitä palvelevien rakennusten alue. Koulun piha-alue tulee aidata. Rakennukset ja piha-alue tulee suunnitella siten, että melutaso koulun piha-alueella ei ylitä keskiäänitasa 55 dB. Korttelialueen rakennusten tulee olla julkisivujen sommittelultaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään toisiinsa sopivat. Rakennusten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota niiden sopivuuteen maisemaan. Rakennukseen voidaan sijoittaa yksi muusta rakennusmassasta erottuva tornimainen osa, jonka korkeusasema voi poiketa rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton ylimmän korkeusaseman kaavamääräyksestä.



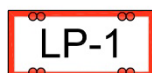
Lävivirkistysalue.



Yleisen tien alue.



Venesatama/venevalkama.



Yleinen pysäköintialue. Alueen toteutuksessa tulee varmistaa valtatie liikenteen suojaaminen parkkipaikan ajovaloista tulevilta häikäisyltä. Alueelle ei saa sijoittaa maantielle suuntautuvia vaihtuvanäyttöisiä mainostauluja.



Suojaaviheralue.



Vesialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen rakennuspaikan raja.

100

Korttelin numero.

1

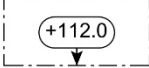
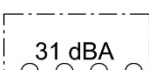
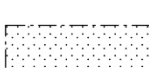
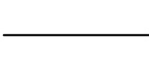
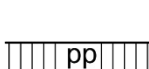
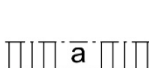
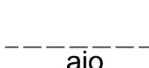
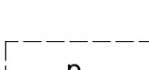
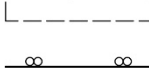
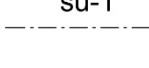
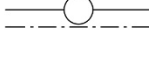
Ohjeellisen rakennuspaikan numero.

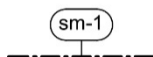
KOULUTIE

Kadun nimi.

3500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.
I½	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
e=0.2	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
	Rakennusala.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitoksia varten varattu alueen osa.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 31 dBA.
	Istutettava alueen osa.
	Istutettava puurivi.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie.
	Liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.
	Ohjeellinen ajoyhteys.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Maantien suoja-alueeksi varattu alueen osa. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia, rakennelmia eikä mainoksia. Alueelle saa sijoittaa suoja-aitoja ja -valleja sekä kävely- ja polkupyöräilyväylän. Alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai häiritä tienpidolle.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia rakennuksia ja toimintoja, jotka voivat heikentää pohjaveden laatua tai määrää. Alueella ei saa käyttää tai varastoida pohjavedelle haitallisia aineita ilman asianmukaisia suojarakenteita. Alueella saa imeyttää vain puhtaita hulevesiä. Alueella syntyvät, likaantuneet hulevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle.
hule-1	Alueelle voidaan sijoittaa hulevesille säiliöitä ja altaita. Ennen alueen toteuttamista tulee laatia suunnitelma hulevesien hallinnasta ja tulvareiteistä. Päälystetyiltä ja liikennöidyiltä alueilta kaikki hulevedet tulee johtaa öljyn- ja hiekanerottimin varustettuihin jäte- ja sadevesikaivoihin.



Muinaismuistolain (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto.

Yleismääräykset:

Korttelialueilla autopaikkoja on varattava vähintään 1ap/asunto.

AO- ja AP-korttelialueilla katoille ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi tulee ensisijaisesti imeyttää omalla tontilla jättämällä tonteille riittävästi vettä läpäiseviä alueita. Tonttien rakentamattomilla alueilla ei saa käyttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja. Kiinteistöille kertyvä imeytymätön hulevesi tulee johtaa kunnalliseen hulevesiverkostoon, jos se on teknisesti mahdollista.

Alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen: Pälkäneen kulttuurimaisema, ja valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön: Pälkäneen pitäjänkeskus. Alueen toteuttamisessa tulee huomioida, että rakentaminen ja muu maankäyttö eivät vaikeuta alueen kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Rakentamisessa, rakennusten korjaus- ja muutostöissä, rakennusten kunnossapidossa ja ympäristön hoidossa tulee huomioida niiden merkitys osana merkittävää kulttuuriympäristöä soveltamalla rakentaminen ja toimenpiteet ympäristöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Toteutettaessa Kostianvirran siltaa ja Lahdentien alittavaa kevyen liikenteen yhteyttä tulee huomioida, että välittömästi sillan pohjoispuolella sijaitsee kiinteä muinaisjäännös, Kostianvirran taistelupaikka (muinaisjäännösrekisteritunnus 635000001). Muinaisjäännös on otettava huomioon rakentamisen aikana ja sitä ei saa vahingoittaa millään tavalla. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Tarvittaessa on oltava yhteydessä Pirkanmaan maakuntamuseoon.

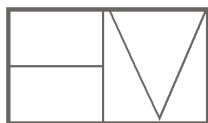
Mahdollista purkulupaa haettaessa tulee huomioida luonnonsuojelulain 78 § säädos, jonka mukaan lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja ei saa hävittää eikä heikentää.

Väyläviraston ohjeen mukaan maankäyttöalueiden hulevesiä ei saa ohjata maanteiden sivuojiin ja rumpuihin. Jos poikkeustilanteessa hyväksytään hulevesien johtaminen maantien kuivatusjärjestelmiin, edellyttää se hulevesiselvitystä vesimäärälaskelmiseen, hulevesien käsittelyä korttelissa tai muilla alueilla (puhdistamista ja viivytämistä) sekä sopimusta ELY-keskuksen kanssa.

Kortteliin 100 ja yleiselle pysäköintialueelle (LP) on ennen toteuttamista laadittava suunnitelma hulevesien hallinnasta ja tulvareiteistä.

Nokialla 21.05.2025

Helena Väisänen
Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen