

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

Asemakaavan tavoitteet

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

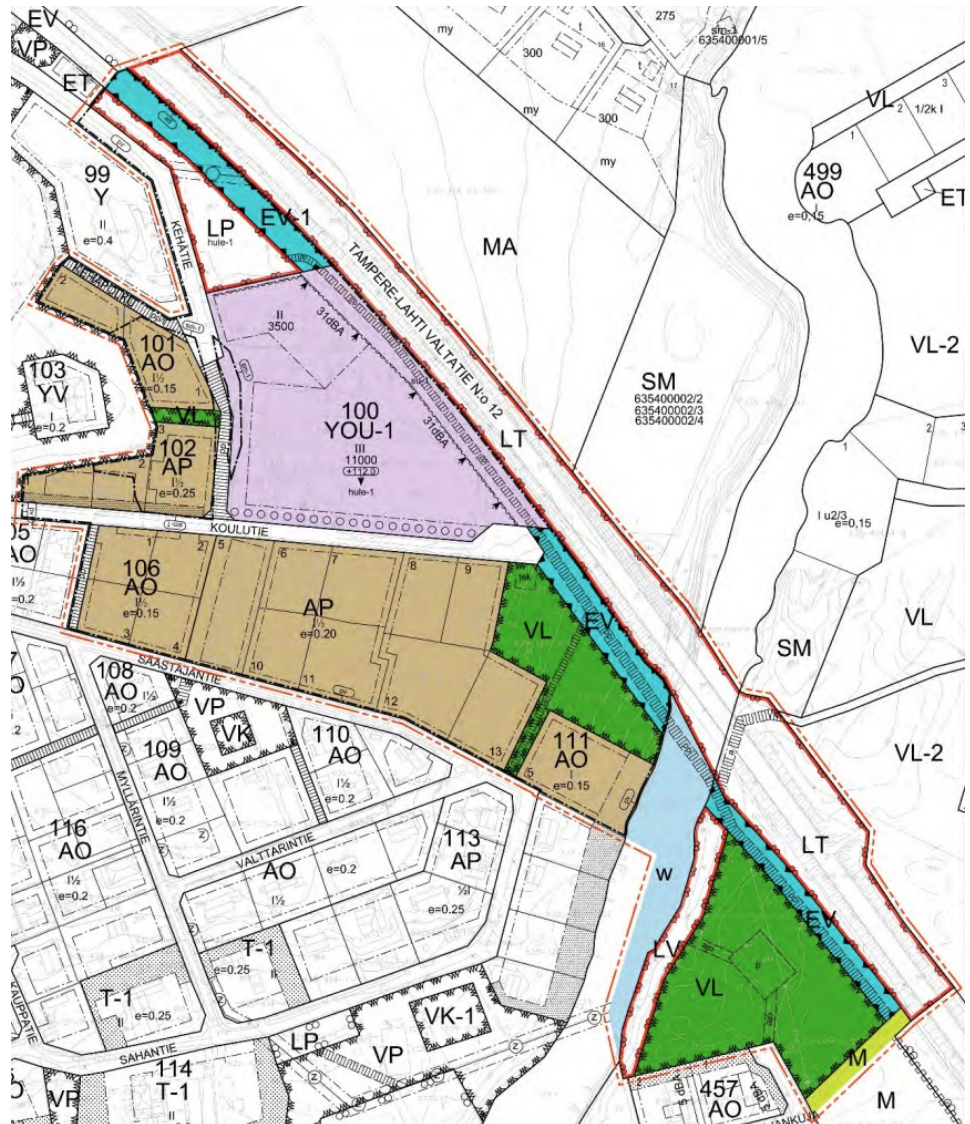
Kostianvirran ylittävästä jalankulun ja pyöräilyn sillasta on laadittu hankeselvitys. Sillan alustava sijainti on Lahdentien (valtatie 12) lounaispuolella. Suunniteltu silta mahdollistaisi jalankulun ja pyöräilyn turvallisen ja jouhevan yhteyden Lahdentien itäpuolella olevalta Kostianvirran kylän uudelta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

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

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

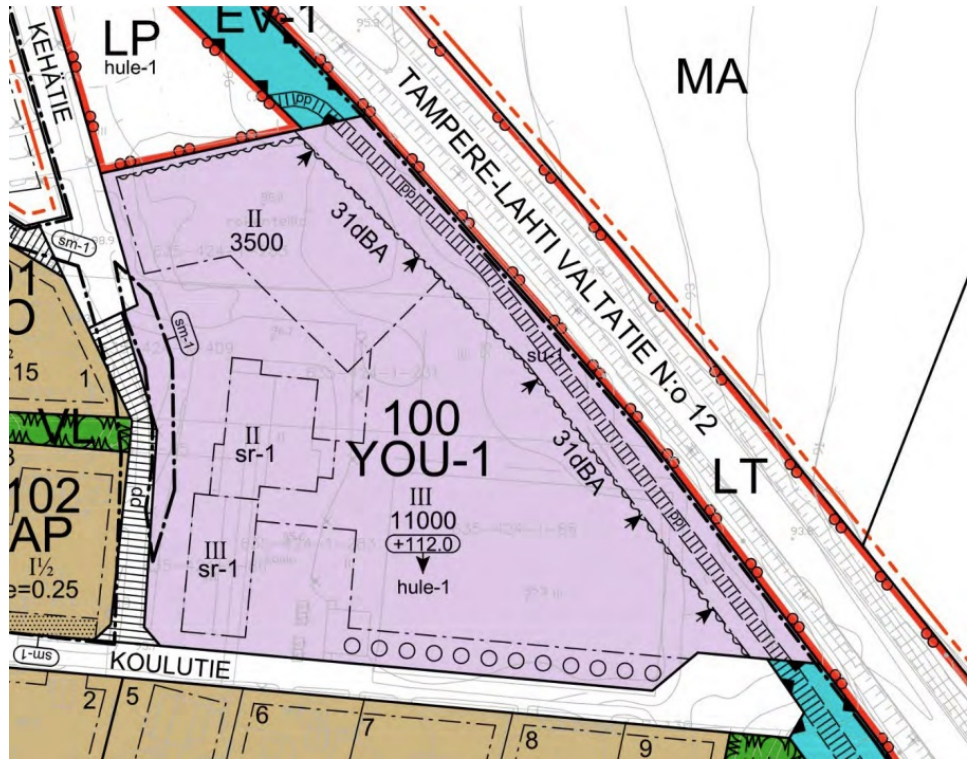
Asemakaavan muutoksessa on osoitettu opetus- ja urheilutoimintaa ja niitä palvelevien rakennusten alueelle (kortteli 100, YOU) nykyisen Kostia-areenan lisäksi rakennusala- ja rakennusoikeus suunniteltua yhtenäiskoulua varten.

Kaavaluonnosvaihtoehto A mahdollistaa nykyisen yhteiskoulun rakennuksen purkamisen.



Kaavaluonnos, vaihtoehto A.

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



Kaavaluonnos, vaihtoehto B.

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

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

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

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

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

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

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

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 30 §

Valmistelija

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

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

Esitys

Rakennustarkastaja Tuomas Tikka

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

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

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

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

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

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

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

RYJA 18.06.2025 § 89
158/10.02.03/2024

Pälkäneen kunnanhallitus on päättänyt 26.5.2025 § 76 asettaa nähtäville yhtenäiskoulun ja sen lähiympäristön asemaavan ja asemakaavam muutoksen kaavaehdotuksen 30 päivän ajaksi varaten näin osallisille tilaisuuden muistutusten ja lausuntojen esittämiseen. Kunnanhallitus on pyytänyt viranomaislausuntoa rakennus- ja

ympäristöjaostolta kaavaehdotuksesta ennen sen etenemistä hyväksymiskäsittelyyn.

Yhtenäiskoulun ja sen lähiympäristön asemakaavan laatiminen on käynnistetty Onkkaalan alueen koulu- ja päiväkotikiinteistöjen kehittämistarpeiden pohjalta. Kunnanvaltuusto käsitteli asiaa 8.11.2023 § 69 ja hyväksyi selvityksen, jossa todettiin uuden koulurakennuksen tarpeellisuus nykyisen Kostianvirran yhtenäiskoulun, lukion ja Kostia-areenan muodostamalla alueella.

Kouluhankkeen eteneminen edellytti asemakaavan muutosta, koska voimassa oleva, vuonna 2016 hyväksytty liikuntahallin asemakaava ei mahdollista nykyisen koulurakennuksen purkamista. Kunnanhallitus päätti asemakaavatyön vireillepanosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) asettamisesta nähtäville 25.3.2024 § 45. OAS oli nähtävillä 3.4.–3.5.2024, ja sen aikana saatiin lausunnot keskeisiltä viranomaisilta sekä useita kuntalaisten mielipiteitä. Esille nousivat muun muassa uuden koulurakennuksen vaikutukset lähialueen pientaloasutukseen ja asumisviihtyisyyteen. Näihin on pyritty vastaamaan kaavatyön eri vaiheissa.

Asemakaavan luonnosvaiheessa KH 7.10.2024 § 142 esitettiin kaksi vaihtoehtoa:

- **Vaihtoehto A**, jossa nykyinen koulurakennus on mahdollista purkaa.
- **Vaihtoehto B**, jossa rakennus säilytetään suojeltuna.

Luonnos oli nähtävillä 16.10.–15.11.2024. Nähtävilläolokaudena saatiin seitsemän kuntalaismielipidettä sekä lausunnot muun muassa ELY-keskukselta, maakuntamuseolta ja pelastuslaitokselta. Kuntalaisia osallistettiin lisäksi järjestämällä yleisötilaisuus 6.11.2024.

Neuvottelut viranomaisten kanssa jatkuivat ja erityistä keskustelua herätti vaihtoehto A:n suojelumerkinnän poistaminen. Tämän tueksi laadittiin laaja-alaisesti selvityksiä rakennuksen kunnosta, muunto- ja korjausmahdollisuuksista sekä opetuskäytön edellytyksistä. Selvitysten mukaan rakennukset eivät vastaa nykyisiä opetustoiminnan vaatimuksia, eikä niiden muuttaminen muuhun käyttöön ole teknisesti tai taloudellisesti tarkoituksenmukaista.

Kaavaehdotus on laadittu vaihtoehdon A pohjalta, jossa nykyisen koulurakennuksen purkaminen mahdollistetaan. Kaava-alue on muokattu luonnosvaiheen jälkeen ja pientalokorttelit 101 ja 102 on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle. Liikenneselvitystä on tarkennettu ja kaavaehdotuksessa on pyritty varmistamaan turvalliset ja selkeät jalankulun ja pyöräilyn reitit sekä keskitetty saattoliikenne Kehätielle. Kostia-areenan pysäköintialueelle on varattu laajennusmahdollisuus.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 28 §

Valmistelija

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

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

Rakennus- ja ympäristöjaosto päättää antaa yhtenäiskoulun ja sen lähiympäristön asemakaavan ja asemakaavamuutoksen kaavaehdotuksesta lausuntonaan seuraavaa:

Rakennus- ja ympäristöjaosto on kaavan luonnosvaiheen lausunnossaan edellyttänyt alueelle uuden hulevesisuunnitelman laatimista, jotta suunnitelmissa tulee riittävällä tavalla huomioitua vettä läpäisemättömien pintojen pinta-alan ja syntyvien hulevesien merkittävä kasvu. Lisäksi uuden suunnitelman laatimisen myötä kaavaprosessissa olis mahdollista varata riittävästi alueita, joilla puhtaita hulevesiä voidaan imeyttää ja puhtaita sekä likaantuneita hulevesiä viivyttaa. Uusi suunnitelma on laadittu ja siinä on esitetty arvio kaavamuutoksen aiheuttamasta viivytystilavuuden kasvusta.

Rakennus- ja ympäristöjaosto toteaa, että vaikka laaditussa selvityksessä on mainittu mahdollisista alueista, joilla hulevesiä voidaan imeyttää ja viivyttaa, ei niitä varten ole merkitty varauksia kaavaan.

Rakennus- ja ympäristöjaoston näkemyksen mukaan kaikilta hule1-merkinnän mukaisilta päällystetyiltä alueilta ei ole tarkoituksenmukaista johtaa syntyviä hulevesiä pohjavesialueen ulkopuolelle, sillä on mahdollista, että esimerkiksi koulun alueella on päällystettyjä alueita, joilla ei liikennöidä ja syntyvät hulevedet on mahdollista imeyttää kiinteistöllä. Määräykseen hule1- alueesta jaosto esittää tarkennusta siten, että liikennöidyiltä alueilta kaikki hulevedet tulee johtaa öljyn- ja hiekanerottimien kautta tiiviissä rakenteessa pohjavesialueen ulkopuolelle.

Rakennus- ja ympäristöjaosto uskoo, että tällä hetkellä Kostia-areenan pysäköintialueen yhteyteen rakennettu hulevesien viivytysallas ei ole sellainen tiivis rakenne, jossa pysäköintialueen likaantuneet hulevedet voidaan viivyttaa ennen johtamista pohjavesialueen ulkopuolelle. Jaosto katsoo, että mikäli viivytysallasta käytetään osana parkkipaikan likaantuneiden hulevesien hallintaa ja viivytystä, tulee se tiivistää siten, että likaantuneita hulevesiä ei pääse altaan alueelta imeytymään.

Rakennus- ja ympäristöjaosto pitää hyvänä, että koulurakennukseen on toteutettu lepakkoselvitys.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Arttu Jokinen poistui esteellisenä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 17:08-17:33 (HL 28.1, kohta 1). Esittelijänä toimi Tuomas Tikka (Hallintosääntö 29 §, 42 §)