

Kunnanhallitus (KH 7.10.2024 § 142) pyytää lausuntoa Yhtenäiskoulun ja sen lähiympäristön asemakaavaluonnoksesta.

Yhtenäiskoulun ja sen lähiympäristön asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden koulurakennuksen rakentaminen nykyisen koulun ja Kostia-areenan kortteliin. Tavoitteena on samalla parantaa koulun alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyitä muun muassa mahdollistamalla uuden jalankulun ja polkupyöräily sillan rakentaminen Kostianvirran yli.

Asemakaavan muutoksen valmistelua on tehty yhteistyössä Yhtenäiskoulun uudisrakennushankkeen hanketyöryhmän kanssa koulurakennuksen toiminnallisten tarpeiden riittävän huomioimisen varmistamiseksi kaavassa.

Kaavan valmisteluvaiheessa on tarkasteltu vaihtoehtoisia ratkaisuja nykyisen yhteiskoulun säilyttämisen ja purkamisen osalta. Kaavaluonnosvaihtoehto A mahdollistaa nykyisen yhteiskoulun rakennuksen purkamisen. Kaavaluonnosvaihtoehdossa B nykyinen yhteiskoulun rakennus on osoitettu säilytettäväksi ja osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1). Rakennusta ei saa purkaa.

Vaihtoehtoisten luonnosvaihtoehtojen vertailun tueksi on laadittu selvityksiä nykyisen rakennuksen kunnosta ja käytettävyydestä sekä uudisrakentamisen mahdollisuuksista ja vaikutuksista.

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.

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.

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.

Suunnitellulle yhtenäiskoulun uudisrakennukselle on osoitettu kortteliin 100 rakennusoikeutta 11000 kerrosalaneliömetriä. Uudisrakennuksen suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu kolme (III). Kaavassa on määrätty, että uudisrakennus tulee rakentaa kiinni alueen Lahdentien puoleiseen rakennusalan sivuun. Tämä määräys koskee molempia kaavaluonnosvaihtoehtoja.

Kaavaluonnoksessa Kehätien ja Koulutien välinen katualue on muutettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi tieksi. Kaavamuutos poistaa läpiajon Koulutien kautta Kehätielle. Kaavan toteutuminen tarkoittaa, että koulun saatto- ja huoltoliikenne sekä pysäköinti tapahtuvat pohjoisesta Kehätien suunnasta.

Lahdentien länsipuolelle on osoitettu uusi reitti jalankululle ja polkupyöräilylle. Asemakaavassa on myös varaus kevyen liikenteen sillalle Kostianvirran yli. Nämä kevyen liikenteen uudet väylät parantaisivat koulun ja koko Onkkaalan alueen saavutettavuutta Kostianvirran eteläpuolelta.

Lahdentien meluhaitta on tunnistettu. Sen lieventäminen on huomioitu koko ratkaisun perustana ja toimenpiteiden toteutuminen varmistettu kaavassa. Alueen viheryhteydet säilyvät pääosin.

Asemakaavamuutosta on käsitelty kunnan maapolittisessa työryhmässä ja maankäytön työryhmässä laajasti.

Pitkällä aikavälillä nykyisten koulurakennusten säilyttäminen (VEB) ei ole järkevää. Rakennukset vaativat laajat peruskorjaustyöt ja niitä ei peruskorjaamallaan saada vastaamaan nykyajan koulutiloilta edellytettävää ympäristöä ja myös käyttötalouden ja ilmastovaikutusten osalta vanha rakennus ei vastaa uutta rakennusta. Sr-merkinnän poistaminen nykyisestä kaavasta (VEA) on onnistuneen lopputuloksen kannalta välttämätön.

Kaavaluonnokset esiteltiin myös yleisötilaisuudessa 6.11.2024. Keskustelua heräsi erityisesti liikennejärjestelyistä.

Toimivallan peruste	Hallintosäätö 28 §
Valmistelija	Tekninen johtaja Harri Apell, harri.apell@palkane.fi , 0504420131
Esitys	Tekninen johtaja Harri Apell
	Tekninen lautakunta toteaa kaavaluonnosvaihtoehto A:n vastaavan tavoitetta ja olevan uuden koulun onnistuneen toteutumisen edellytys. Lautakunta esittää, että kaavaehdotukset toteutetaan vaihtoehto A:n mukaisina. Muilta osin kaavaluonnoksiin ei ole lausuttavaa.
Päätös	Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

Kunnanhallitus on kokouksessaan 26.5.2025 § 76 asettanut yhtenäiskoulun ja sen lähiympäristön asemaavan ja asemakaavamuutoksen kaavaehdotuksen 30 päivän ajaksi. Kunnanhallitus on pyytänyt kaavaehdotuksesta tekniseltä lautakunnalta lausuntoa.

Asemakaavaehdotusta varten hankittiin lisää tietoa nykyisestä yläkoululukion koulurakennuksesta. Hankittuja selvityksiä olivat rakennetekninen kuntoselvitys, julkisivujen ja vesikaton kuntotutkimus, muuntokustannusselvitys, akustiikkaselvitys sekä selvitys yhtenäiskoulun edellytyksistä koulutoimintaan, lepakkoselvitys ja selvitys rakennuksen korjaus- ja parantamismahdollisuuksista.

Selvitysten perusteella todettiin, että nykyisten koulurakennusten käyttöikä opetustoimintaan on loppumassa, koska rakennukset eivät täytä teknisesti, tilallisesti ja toiminnallisesti nykyaikaisia opetuskäytön vaatimuksia ja tarpeita. Rakennuksia ei ole mahdollista muuttaa siten, että edellytykset koulutoiminnan jatkumiseen niissä olisi perusteltua. Myöskään rakennusten käyttötarkoituksen muuttaminen asuin- tai toimistokäyttöön ei ole teknisesti, toiminnallisesti tai taloudellisesti realistista. Asemakaavan luonnosvaiheessa kaavasta esitettiin vaihtoehdot A ja B, joista A tarkoitti nykyisen koulurakennuksen purkamista ja B rakennuksen säilyttämistä.

Kunnan lautakuntien lausuntojen ja tehtyjen selvitysten perusteella kaavaehdotus on laadittu vaihtoehdon A pohjalta, jossa nykyinen koulurakennus on mahdollista purkaa.

Liitteenä asemakaavaehdotus ja kaavaselostusehdotus. Muut liiteasiakirjat löytyvät kunnan nettisivuilta osoitteesta <https://www.palkane.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-yleisten-alueiden-suunnittelu/vireilla-olevat-kaavat/>

Teknisen lautakunnan toimialaan kuuluu kuntien kiinteistöjen rakentaminen, liikennejärjestelyistä vastaaminen ja vesihuollon järjestäminen.

Kaava mahdollistaa uuden koulurakentamisen toteutumisen, joten asia on kunnossa.

Katualueiden ja paikoitusalueiden järjestelyt on käyty yhteistyössä kaavoituksen kanssa läpi ja ne on kaavaan huomioitu sillä tasolla, kun ne ovat alueella mahdollista järjestää.

Hulevesien hallinta tulee olemaan vaativa alueella. Erityisesti LP-1 alueen hulevesijärjestelmät ja paikoituksen ratkaisut tulee suunnitella huolella ennen kaavan toteutumisen aloittamista, jotta varmistetaan hulevessihallinnan toteutuskelpoisuus. Asiaa ei ole kuitenkaan tarpeen osoittaa kaavassa, vaan hule-1 merkintä selostuksineen riittää kuvaamaan asiaa tarpeeksi.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 28 §

Valmistelija

Harri Apell, tekninen johtaja
p. 0504420131 sp harri.apell@palkane.fi

Esitys

Tekninen johtaja Harri Apell

Tekninen lautakunta toteaa, että kaava vastaa lautakunnan alaisen toiminnan osalta tarkoitustaan ja lautakunnalla ei ole kaavasta muuta lausuttavaa.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.