

PÄLKÄNEEN KUNTA

YHTENÄISKOULUN JA SEN LÄHIYMPÄRISTÖN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelia 100, 101, 102, 106 ja 107 sekä osaa korttelista 111, puistoaluetta, 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, 101, 102 ja 106, korttelin 111 tontti 1, lähivirkistysaluetta, venevalkamaa, yleistä pysäköintialuetta, suojaviheraluetta, vesialuetta, katualuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua tietä.

KAAVASELOSTUS, 27.09.2024



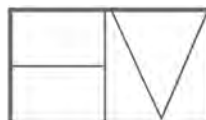
Kunnanhallitus: 25.3.2024 §45

Kunnanvaltuusto:

Kaavan voimaan tulo:

Kaavaselostuksen liitteet:

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 27.9.2024
- Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palauteraportti 27.9.2024
- Liite 3 Rakennetun ympäristön selvitys, 27.9.2024
- Liite 4 Luontoselvitys, raportti 5.9.2024
- Liite 5 Liikenneselvitys, 12.9.2024
- Liite 6 Pälkäneen liikuntahallin asemakaavan meluselvitys, 1.2.2016
- Liite 7 Pälkäneen urheiluhalli, hulevesisuunnitelma, 24.11.2015
- Liite 8 Viranomaisneuvottelun 23.9.2024 muistio
- Liite 9 Luonnosvaiheen palauteraportti
- Liite 10 Kaavaehdotusvaiheen palauteraportti
- Liite 11 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 12 Kaavakartta määräyksineen 1:2000



Arkkititoimisto 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, Kehätien ja Kehäpolun varren korttelit koulun ympäristössä, Koulutien ja Säästäjäntien väliset korttelialueet Myllärintien risteyksestä itään sekä Lahdentien varteen rajoittuvat rakentamattomat alueet Kostianvirran molemmin puolin. Kostianvirran eteläpuolella asemakaavan muutos koskee venevalkama-aluetta 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.

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 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. Suunnittelualueen laajuus

Suunnittelualueen laajuus on 12,3 ha.

2.5. Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 20857 kem².

2.6. Asemakaavan toteuttaminen

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

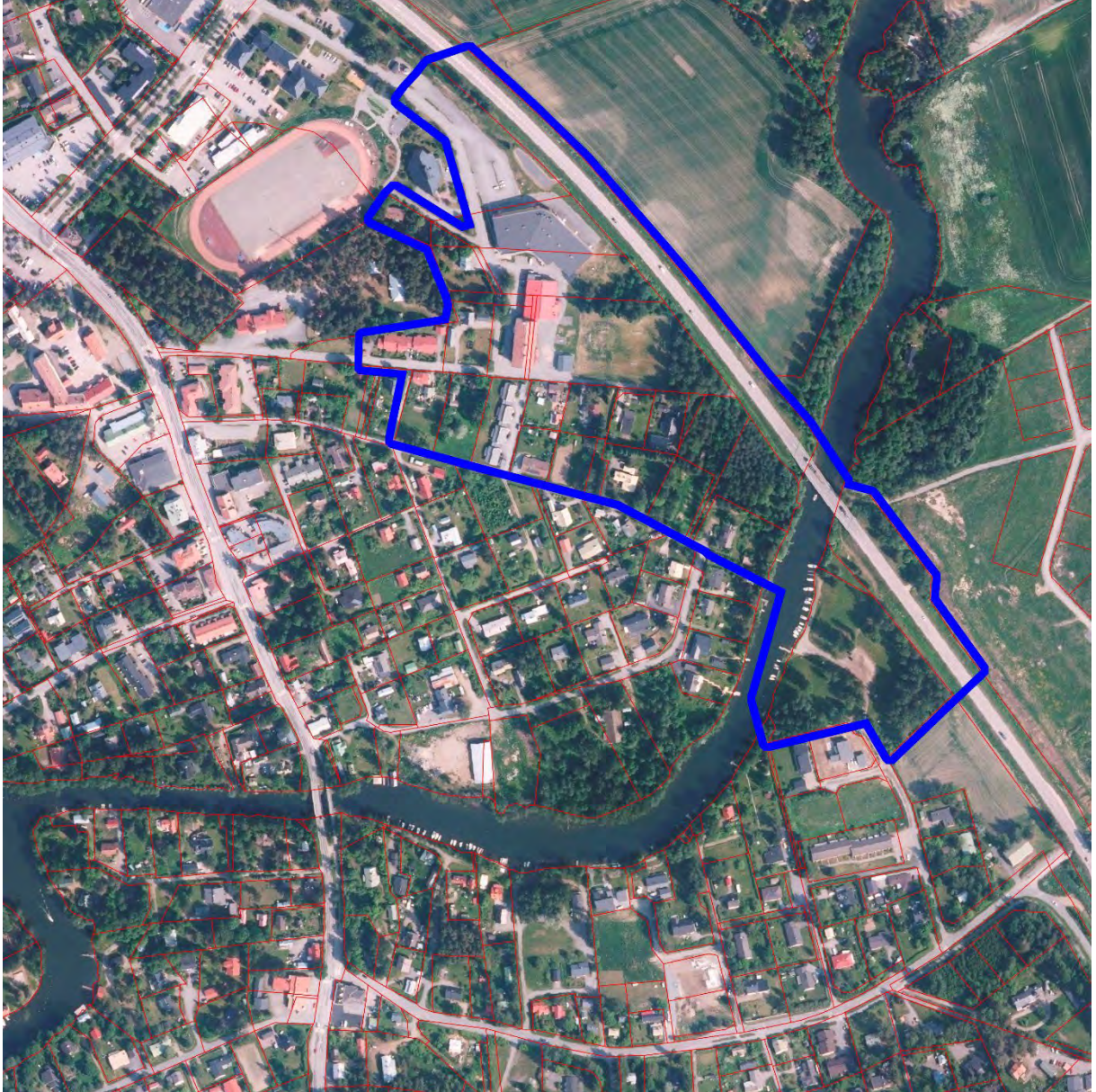
2.7. Lähtöaineisto ja laaditut selvitykset

- *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.*
- *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.*

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Yleistä



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

Kaavamuutosalueella sijaitsee Kostianvirran yhtenäiskoulu, lukio ja Kostia-areena sekä Kehätien, Kehäpolun, 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 12 omakotitaloa, yksi rivitalo ja neljä kytkettyä pientaloa. Asuinrakennuksista viisi on rakennettu ennen vuotta 1956.

Rakennettu ympäristö

Kaava-alueelta on laadittu rakennetun ympäristön selvitys vuonna 2024. 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 17 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 7

Kiinteistö Myllymäki 635-424-1-68

Kiinteistö lohkottu vuonna 1926 Yli-Mustalasta. Rivitalon paikalla on aiemmin ollut Myllymäen talo. Vuonna 1992 rakennettu 1- ja 2-kerroksinen rivitalo, jonka kerrosala on 502 kem².



4/ Koulutie 11

Kiinteistö Saarnimäki 635-424-1-69

Kiinteistö lohkottu vuonna 1926 Yli-Mustalasta. Vuonna 1938 rakennettu asuinrakennus ja vuonna 1960 rakennettu talousrakennus. Rakennus on toiminut aiemmin suojeluskunnan esikunnan ja metsänhoitoyhdistyksen talona. Asuinrakennus on 1 ½-kerroksinen puulautaverhottu ja sen kerrosala on 136 kem². Talousrakennuksen kerrosala on 75 kem².



5/ Kehätie 6

Kiinteistö Helilä 635-424-1-230

Kiinteistö lohkottu vuonna 1953 Turkkilasta. Vuonna 1954 rakennettu 1 ½-kerroksinen puulautaverhottu asuinrakennus, jonka kerrosala on 100 kem².



6/ Kehäpolku 3

Kiinteistö Mäntykumpu 635-424-1-238

Kiinteistö lohkottu vuonna 1956 Peltolasta. Vuonna 1919 rakennettu asuinrakennus ja vuonna 1956 rakennettu talousrakennus. 1 ½-kerroksinen asuinrakennus on puulautaverhottu. Asuinrakennuksen kerrosala on 140 kem² ja talousrakennuksen 33 kem².



7/ 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.



8/ 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.



9/ Säästäjäntie 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.



10/ 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.



11/ 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.



12/ 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 tiiliverhous. Asuinrakennuksen kerrosala on 119 kem² ja talousrakennuksen 21 kem².



13/ 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.



14/ 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.



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



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



17/ 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 viisi asuinrakennusrakennusta, jotka on rakennettu vuosien 1919 – 1938 aikana: kohde 4/ Koulutie 11, kohde 6/ Kehäpolku 3, 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 päiväjätkökoulu. 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 arvoitettu luokkaan 2. Inventoinnissa on mukana yhteensä 25 rakennusta, joista 6 kpl on arvoitettu 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.

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 Onkkaalantien itäpuolella.

Maisemallisesti erityisen merkittävä on Kostianvirran maisema.”

Valokuvia kaava-alueelta:



Kostia-areena nähtynä Kehäpolun risteyksestä.



Kostia-areena nähtynä pohjoisesta Lahdentieltä.



Kostia-areena nähtynä kaakosta Lahdentieltä.



Kehätie koulun kohdalla.



Koulutie lännestä itään päin nähtynä.



Koulutie idästä länteen päin nähtynä.



Säästäjäntie.



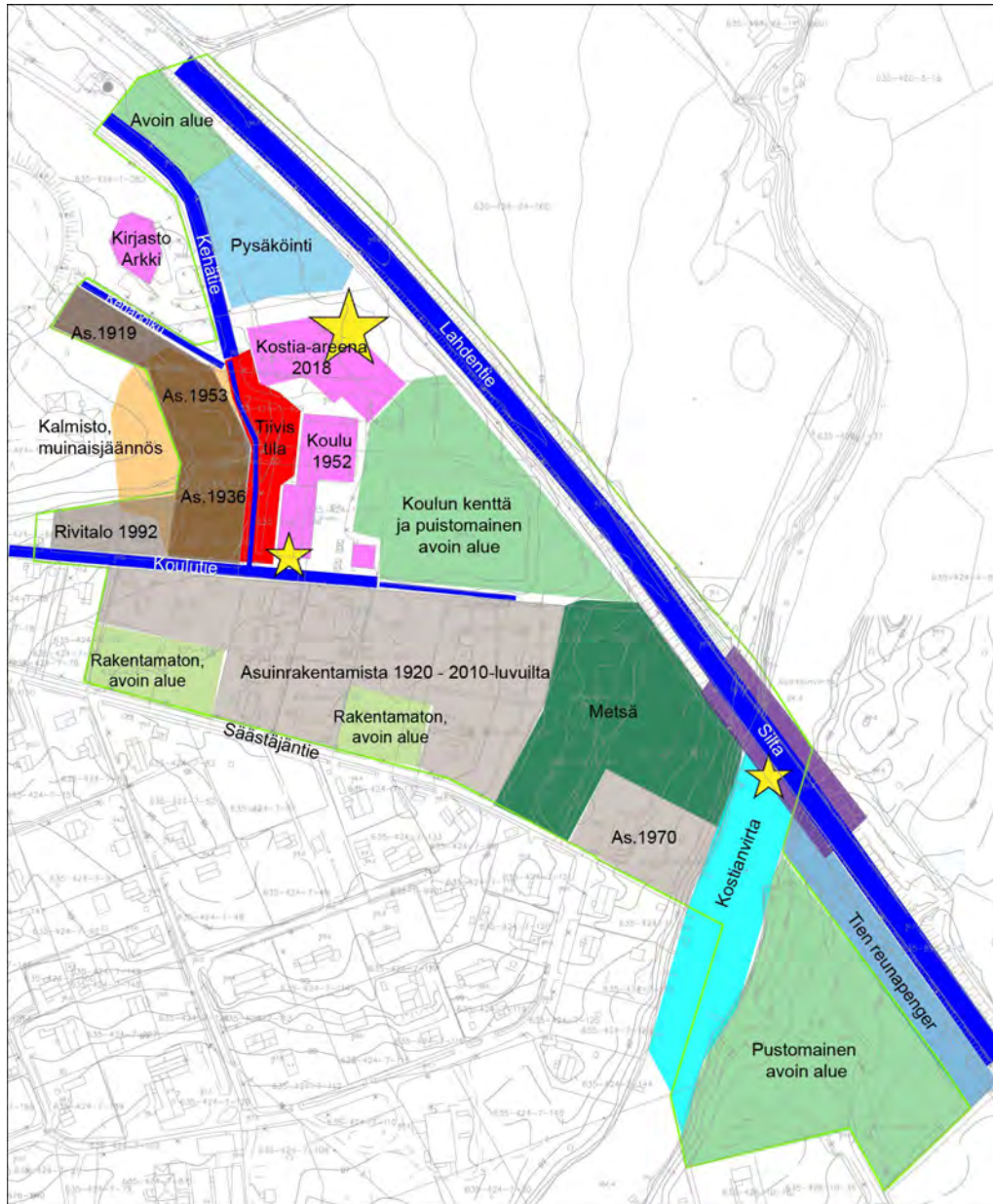
Lahdentien silta.



Kostianvirta ja venevalkama.



Kostianvirran eteläpuoli.



Maiseman elementit. Keltaisilla tähdillä on esitetty maiseman kiintopisteet. Lähde: Rakennetun ympäristön selvitys. Taustakartta: Pälkäneen kunta. Kiinteistöraja-aineisto: Maanmittauslaitos.

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 neljänteen 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 ilmapäätökuvaan. 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 Ristiänmäen 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.”

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 metsittyynyt lehtipuuvaltaiseksi ja osa on istutettu männylle. Paikoin puusto on tiheää ja aluskasvillisuus on niukkaa. Suurella osalla aluetta kenttäkerrosta hallitsee haitallinen vieraslaji, jättipalsami. 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."

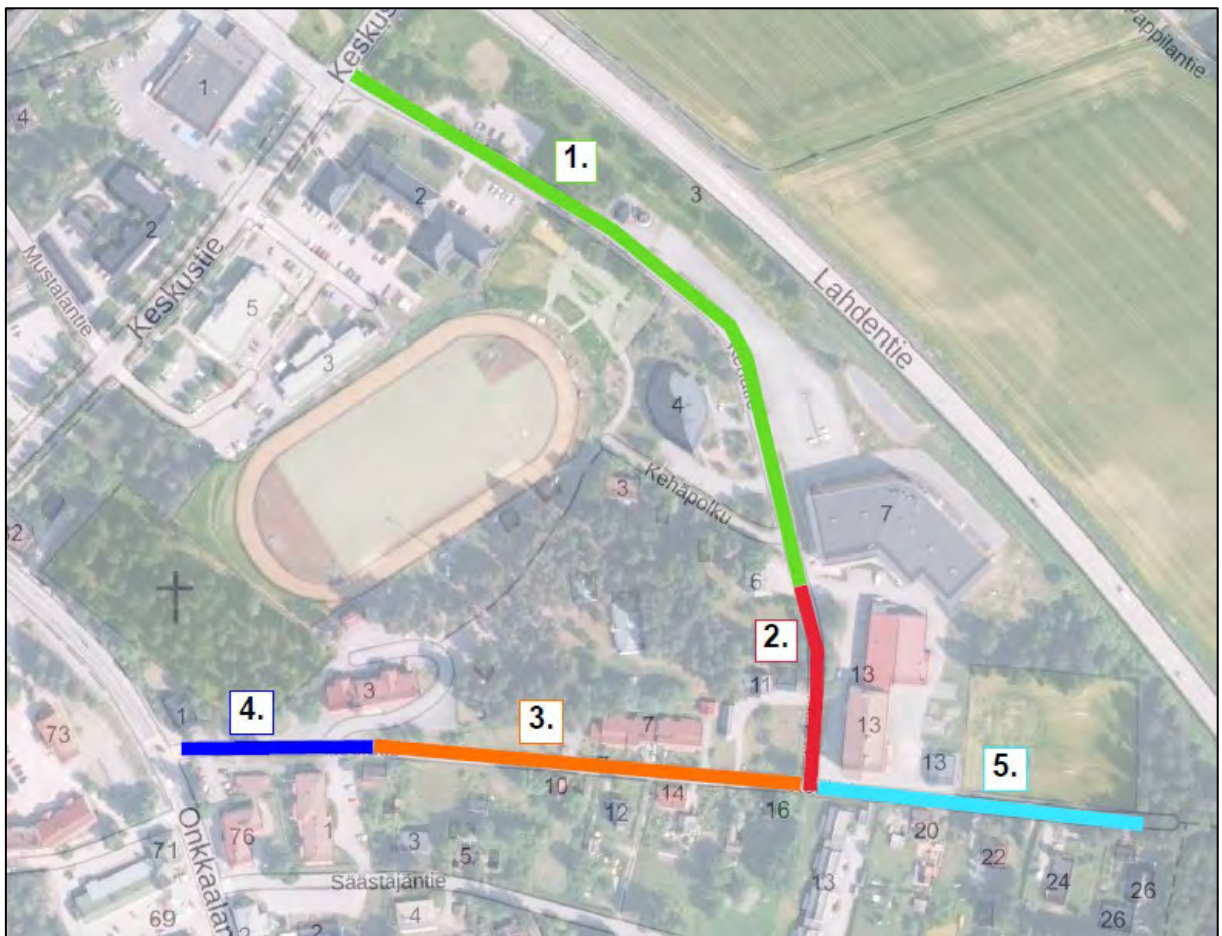
Kunnallistekniikka ja liikenne

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.

Yhtenäiskoulun alueen asemakaavan muutoksen laatimista varten on laadittu liikenneselvitys, jossa on tutkittu vaihtoehtoisia mahdollisuuksia liikenteen ja pysäköinnin järjestämiseksi alueella. Selvitys on kaavaselistuksen liitteenä.



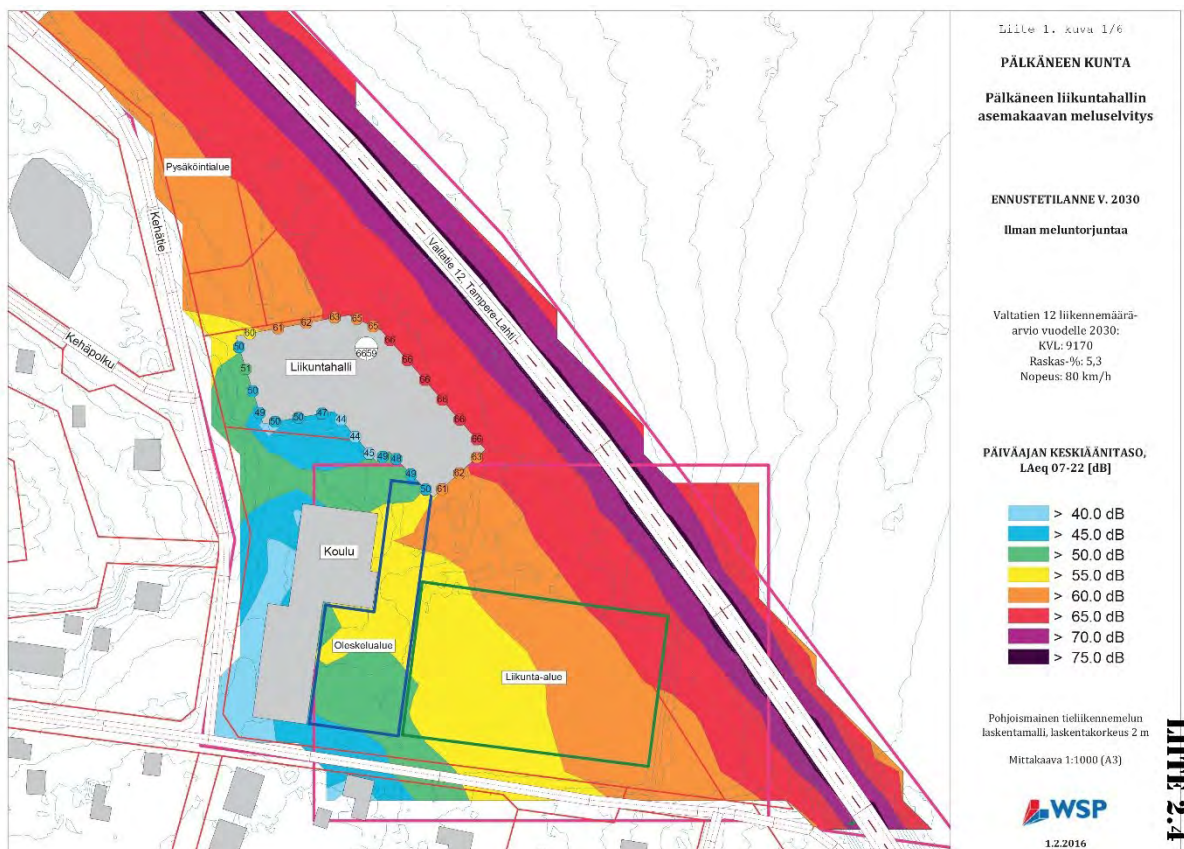
Ote Yhtenäiskoulun ja sen lähiympäristön asemakaavan muutoksen liikenneselvityksestä. Kuvan numerointi:

1. Kehätien pohjoisosassa ajoradan leveys 6 m, on riittävä. Kehätien yhdistetyn jalkakäytävän ja pyörätien leveys 3,1-3,6 m on riittävä. Erotelluksi väyläksi se on liian kapea mutta asemakaavassa on leventämisvaraa noin 3-4 m. Väylä päättyy Kehäpolkuun.
2. Kehätien eteläosan ajorata 3,5-5,0 m on liian kapea. Vaarallisen huono näkyvyys. Ei jalkakäytävää. Nykyisen koulurakennuksen vuoksi leventämisvaraa ei ole.
3. Koulutien VPK:n ja Kehätien välisellä osuudella ajoradan leveys 4,80 m riittää henkilöautojen, muttei henkilöauton ja raskaan ajoneuvon kohtaamiseen. Yhdistetyn jalkakäytävän ja pyörätien leveys 2,25 m on aivan liian kapea. Leventämisvaraa ei juuri ole.
4. Koulutien länsipäässä ajoradan leveys on riittävä. Yhdistetyn jalkakäytävän ja pyörätien leveys 2,25 m on aivan liian kapea.
5. Koulutien itäpään ajorata 4,0 m on tonttijoon riittävä. Ei jalkakäytävää, mutta nurmea ja leventämisvaraa on. Koulun kohdalla katualue on jäsentymättömänä yhdessä tasossa ajoradan, opettajien pysäköinnin ja pyöräliikenteen kesken.

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

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.

Pohjavesi ja hulevedet

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

Vuonna 2015 alueelle on laadittu hulevesisuunnitelma. Lahdentien varteen on toteutettu hulevesisuunnitelmassa esitetty hulevesien viivytyksratkaisu. Hulevesisuunnitelma on kaava-selostuksen liitteenä.

Palvelut

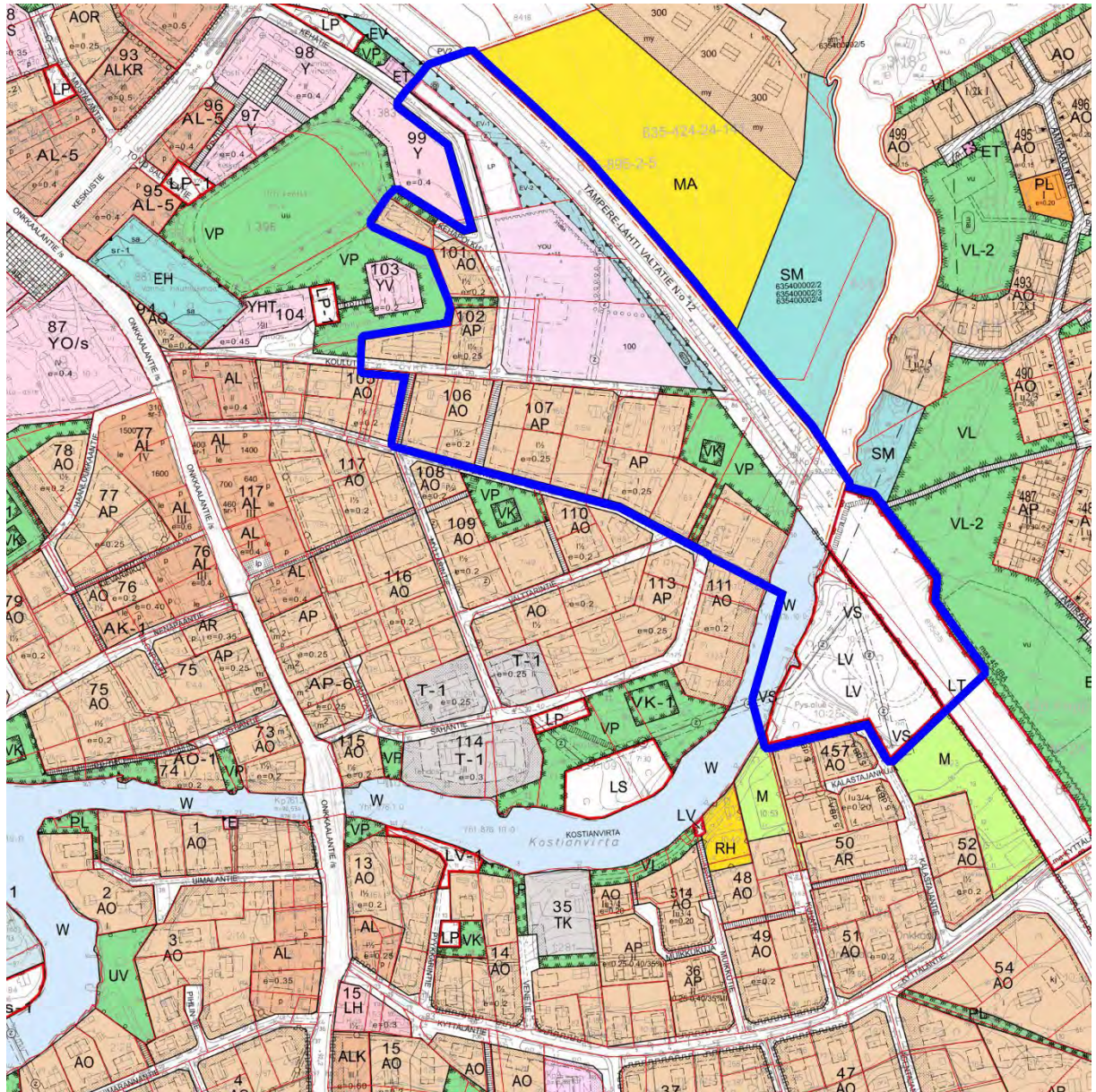
Suunnittelualue on osa Pälkäneen kuntakeskusta ja kaikki sen palvelut ovat siten käytettävissä.

Maanomistus

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

3.2 Suunnittelutilanne

Asemakaava



Ote voimassa olevasta asemakaavayhdistelmästä. Kaavamuutosalueen rajaus on esitetty sinisellä viivalla.

Kostia-areenan ja yhtenäiskoulun alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2016. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu opetus- ja urheilutoimintaa ja niitä palvelevien rakennusten alueeksi (YOU, kortteli 100). Alueelle voidaan muodostaa hulevesille säilyttäjä ja altaita siten, että niiden tilavuus on 1 m³ jokaista alueen 100 m² vedenläpäisemätöntä pintaa kohden. Rakennusala on rajattu korttelialueen länsiosaan. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määrätty uudisrakennuksen kohdalle II ja nykyisten koulurakennusten rakennusalojen kohdalle II ja III. Koulurakennusten kohdalle on osoitettu rakennusala, jonka suunnittelussa on huomioitava sen kulttuurihistoriallinen arvo. Rakennusta ei saa purkaa (sr-1). Korttelin halki pohjois- eteläsuunnassa on osoitettu johtoa varten varattu alueen osa. Rakennusalan idän puoleisen sivun rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 31 dBA. Kortteliin on osoitettu säilytettävä puut.

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).

Lahdentien varteen on osoitettu suojaviheralueet (EV-1 ja EV-2). Suojaviheralueelle EV-1 voidaan muodostaa hulevesille säilöitä ja altaita siten, että niiden tilavuus on 1 m³ jokaista 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 pihamiljööseen. 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 101, 102, 106, 107 ja 111 on voimassa Kirkonmäen rakennuskaava vuodelta 1984. Korttelit 101, 106 ja 111 on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueiksi. Korttelit 102 ja 107 on osoitettu kytkettyjen tai erillisten pien-talojen korttelialueiksi. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määrätty 1 ½. Rakennusoi-keus on osoitettu korttelissa 101 tehokkuusluvulla e=0,20 ja kortteleissa 102, 106, 107 ja 111 tehokkuusluvulla e=0,25. Rakennusalat on osoitettu kortteli- tai tonttikohtaisesti. Autopaikkoja on rakennettava 1 ap/ asunto.

Puistoalueeksi (VP) on osoitettu kortteleiden 101 ja 99 välinen alue, kortteleiden 101 ja 102 välinen alue, kortteleiden 107 ja 111 välinen alue sekä kortteleiden 107 ja 111 sekä Lahden-tien välinen alue. Puistoalueelle on osoitettu ohjeellinen leikkikenttä (VK).

Katualueiksi on osoitettu Koulutie, Kehätie, Kehäpolku ja Säästäjäntie. Koulutien ja Säästä-jäntien välille on osoitettu kaksi yleiselle jalankululle varattua teialuetta. Kostianvirta on osoi-tettu vesialueeksi (W).

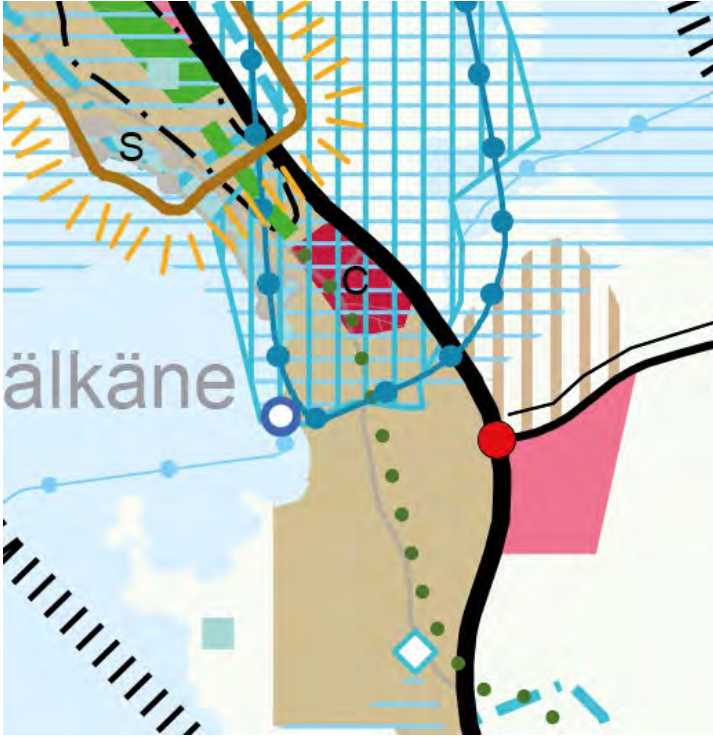
Kostianvirran eteläpuolella on voimassa Kenraalinkiven rakennuskaavan muutos ja laajen-nus vuodelta 1978. Kaavassa alue on osoitettu venevalkamaksi (LV). Venevalkama-alueelle on osoitettu voimansiirtoalue (VS). Kostianvirta on osoitettu vesialueeksi (W). Lahdentie on osoitettu yleisen tien alueeksi (LT).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

Yleiskaava

Pätkäneellä 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 keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen.

Suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuin ympäristön 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 virkistys- 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 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.

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.

Merkinnöllä 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-viivamerkinillä

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 sijaantiin 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 vireillä vaihemaakuntakaava Elonkirjo ja energia, joka on edennyt ehdotusvaiheeseen (Pirkanmaan maakuntahallitus 18.3.2024).

Vaihemaakuntakaavassa on ehdotettu muuttuviksi seuraavat suunnittelualuetta koskevat kaavamerkinnot:

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 keskustahuosten 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 on ehdotettu päivityviksi 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 on ehdotettu kumottaviksi 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 olosta 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 rajaus 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 valmistui syyskuussa 2024.

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

Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville. Nähtävillä olon aikana järjestetään kuulemistilaisuus asukkaille ja maanomistajille.

Aineistosta pyydetään lausuntoja asian kannalta oleellisilta viranomaistahoilta. Kaavaluonnoksesta on mahdollista antaa palautetta, jonka perusteella sitä tarkistetaan tarvittaessa.

Kaavaehdotus ja hyväksyminen

Kaavaluonnokseen tehtävien tarkistusten pohjalta laaditaan kaavaehdotus. 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 viranomaistahoilta.

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 laajenuksena. 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.

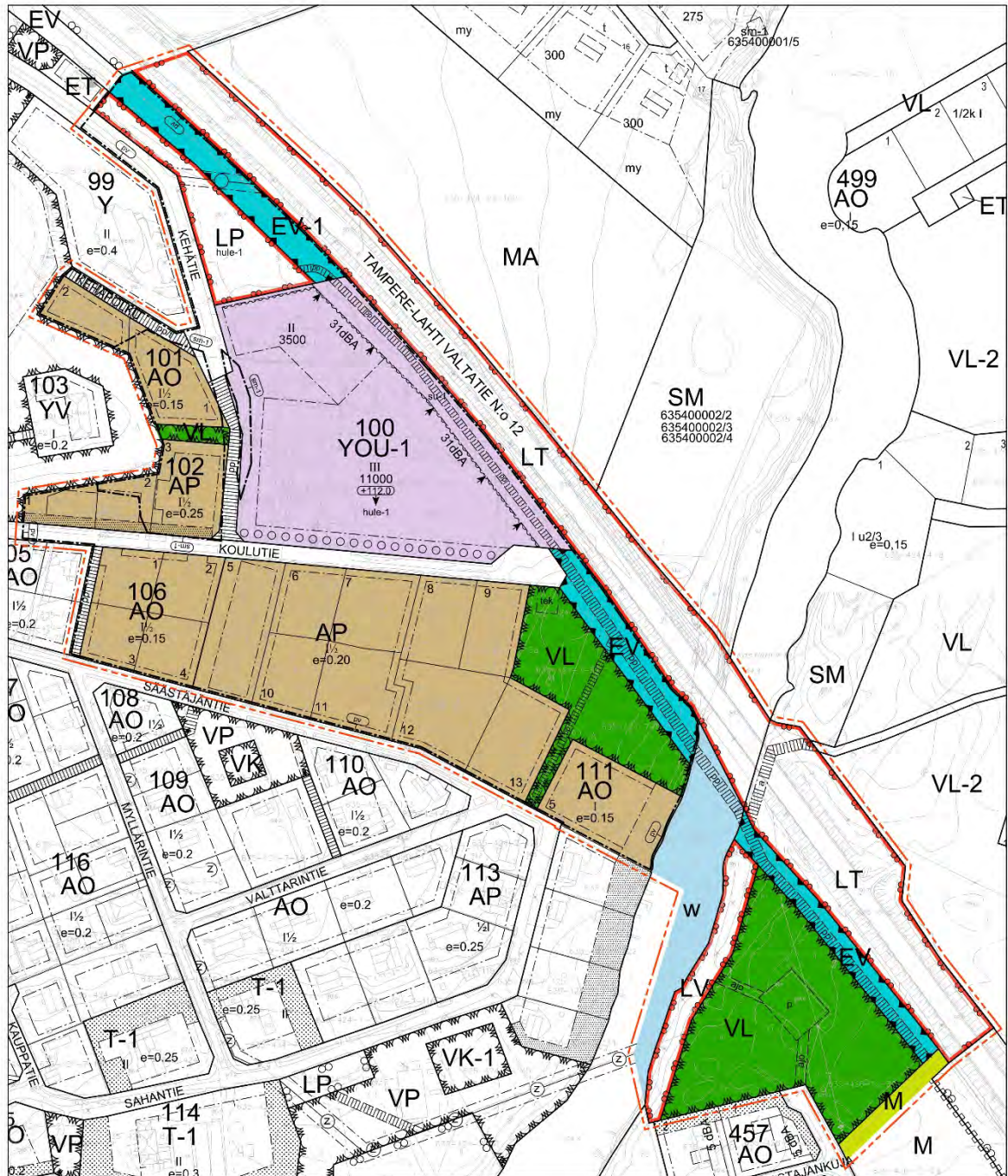
Kostianvirran ylittävästä jalankulun ja pyöräilyn sillasta on laadittu hankeselvitys. Sillan alustava sijainti on Lahdentien (valtatie 12) lounaispuolella. Suunniteltu silta mahdollistaisi jalankulun ja pyöräilyn turvallisen ja jouhevan yhteyden Lahdentien itäpuolella olevalta Kostianvirran kylän uudelta asuinalueelta Lahdentien alitse ja edelleen sillan yli koulujen ja muiden Onkkaalan keskustan palvelujen suuntaan. Sillalle tarvitaan kulkuyhteydet 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.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

5.1 Kaavan rakenne ja sisältö



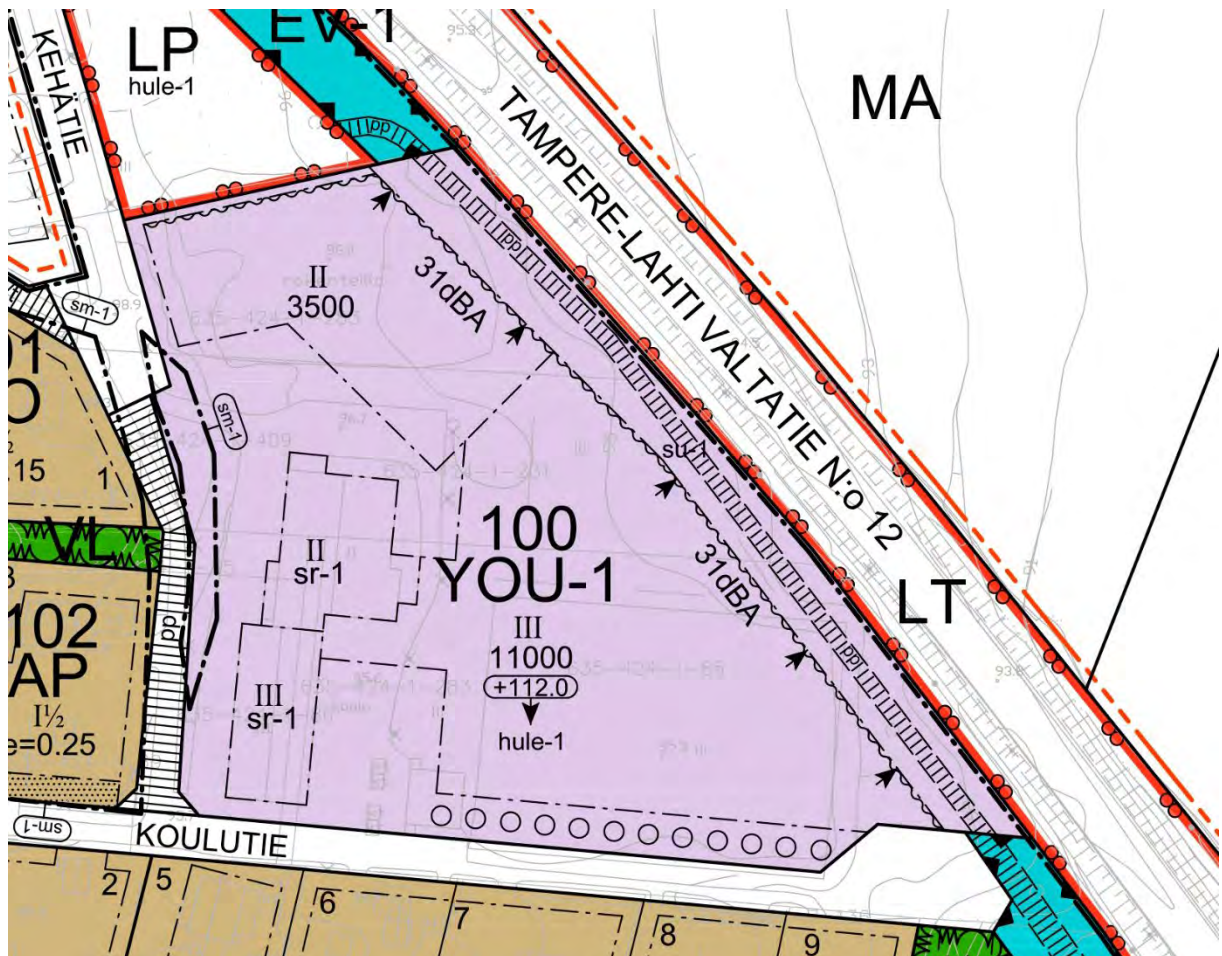
Kaavaluonnos, vaihtoehto A.

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.

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 pitäjänkeskuk-
sen valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Rakennukseen tehtävissä korjaus- ja
muutostöissä on turvattava sen kulttuurihistoriallisten ominaispiirteiden säilyminen.



Ote kaavaluonnosvaihtoehdosta B alueelta, joka eroaa vaihtoehdosta A.

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 pysäköinti-alue (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 säiliötä ja altaita siten, että niiden tilavuus on 1 m 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.

Yhteenveto rakennuspaikoista ja rakennusoikeudesta:

Kortteli	Tontti	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus
101	1	AO	2026	0,15	304
	2	AO	1187	0,15	178
102	1	AP	904	0,25	226
	2	AP	1001	0,25	250
	3	AP	2104	0,25	526
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	1606	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

Kortteleiden 101 ja 102 väliin on osoitettu lähivirkistysalue (VL) voimassa olevan kaavan mukaisesti.

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 katualueen varausta on jatkettu korttelin 106 päähän saakka. Katualueen päähän on muodostettu kääntöpaikka.

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 Säästäjäntielle.

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).

Asemakaavan muutoksessa on mukana 10 metriä leveä alue maa- ja metsätalousaluetta (M) toteutuneen tilanteen mukaisesti. Alueen rajaa on tarkistettu kiinteistörajojen mukaiseksi.

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

Ristiänmäen kalmiston alue on osoitettu muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitetuksi kiinteäksi muinaisjäännökseksi (sm-1). Muinaisjäännös sijaitsee korttelien 100, 101 ja 102 alueella, korttelien 101 ja 102 välisellä lähivirkistysalueella (VL) sekä osittain Kehätien katualueella, Kehätien jatkeena olevalla jalankululle ja polkupyöräilylle varatulla tiellä (pp), ja Kehäpolun jalankululle ja polkupyöräilylle varatulla tiellä, jolla rakennuspaikoille ajo on sallittu (pp/t). 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 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 muutoksessa opetus- ja urheilutoimintaa ja niitä palvelevien rakennusten alueen (kortteli 100, YOU) rakennusoikeus kasvaa 5750 kerrosalaneliometriä.

Vaihtoehdossa A esitetty asemakaavan muutos mahdollistaa suunnitellun yhtenäiskoulun rakentamisen alueelle ja mahdollistaa nykyisen yhteiskoulun rakennuksen purkamisen.

Vaihtoehdossa B esitetty asemakaavan muutos mahdollistaa suunnitellun yhtenäiskoulun rakentamisen alueelle ja edellyttää nykyisen yhteiskoulun rakennuksen säilyttämisen.

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 1360 kerrosalaneliometriä. Rakennusoikeuden vähenemisestä huolimatta käyttämätöntä rakennusoikeutta on kortteleissa 101, 102, 106 ja 111 yhteensä 3167 kerrosalaneliometriä. 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:

<p>Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön</p>	<p>Asemakaavan muutos säilyttää olemassa olevat asuintontit. Asemakaavan muutos luo mahdollisuuksia Säästäjäntien varren rakentamattomien asuintonttien rakentamiseen.</p> <p>Asemakaavan muutos sallii uudisrakentamista korttelin 100 eteläosaan. Toteutuessaan uusi koulurakennus muuttaisi Koulutien eteläpuolen korttelin 106 asukkaiden elinympäristöä.</p> <p>Korttelin 106 asuminen on huomioitu asemakaavassa osoittamalla korttelin 100 rakennusala 10 metrin etäisyydelle Koulutien reunasta, mikä tarkoittaa, että uudisrakennuksesta olisi etäisyyttä korttelin 106 tontin 6 nykyiseen asuinrakennukseen vähintään 21 metriä, tontin 7 asuinrakennukseen vähintään 34 metriä, tontin 8 asuinrakennukseen vähintään 36 metriä ja tontin 9 asuinrakennukseen vähintään 39 metriä.</p> <p>Uudisrakennuksen suurimmaksi sallituksi kerrosluvaksi on määrätty kolme kerrosta. Lisäksi on määrätty julkisivun ja vesikaton ylimmäksi leikkauspisteeksi +112.0, joka vastaa likimäärin Kostia-areenan ylintä korkeuspistettä.</p> <p>Mahdollinen uudisrakennus sijaitsisi asuintonttien pohjois- ja itäpuolella, jolloin se ei varjostaisi pihalueita. Uudisrakentaminen on määrätty rakennettavaksi kiinni Lahdentien puoleiseen rakennusalan rajaan, mikä ohjaa rakennusmassaa siten, että koulun piha-alueet on mahdollista suunnata Koulutien puolelle.</p> <p>Korttelin 106 asuintontit on huomioitu myös osoittamalla korttelin 100 eteläosaan Koulutien varteen istutettava puurivi.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Korttelin 100 uudisrakennus on kaavan mukaan rakennettava kiinni korttelin rakennusalan Lahdentien</p>
--	--

	<p>puoleiseen sivuun. Toteutuessaan rakennus peittäisi näkymiä ja estäisi liikennemelun leviämistä rakennuksen länsi- ja lounaispuolelle.</p> <p>Asemakaavassa on määrätty uudisrakennuksen rakenteellisesta meluntorjunnasta, jotta koulurakennuksen sisätilojen melutaso on säädetyn ohjearvon mukainen.</p>
<p>Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon</p>	<p>Hulevesien hallinta on huomioitu asemakaavassa antamalla kortteliin 100 ja sen pohjoispuolella sijaitsevalle pysäköintialueelle (LP) hulevesiä koskeva kaavamääräys, jonka mukaan 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.</p> <p>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 läpäisemättömiä pintamateriaaleja. Kiinteistöille kertyvä imeytymätön hulevesi tulee johtaa kunnalliseen hulevesiverkostoon, jos se on teknisesti mahdollista.</p> <p>Kaavan ilmastokestävyyden vaikutusten arvioinnissa on hyödynnetty KILVA-työkalua.</p> <p>Ilmastokestävyyden kannalta vahvuuksia ovat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Suunnitelma eheyttää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, siinä on ollut lähtökohdana olemassa olevan ympäristön hyödyntäminen tai kehittäminen. • Kaava mahdollistaa asuinkortteleiden toteuttamisen joustavasti: tonttien rajat ovat ohjeellisia, rakennusoikeus mahdollistaa alueen täydennysrakentamisen, AP-korttelialueet mahdollistavat rivi- ja erillispientalojen sekä kytkettyjen asuinrakennusten rakentamisen. • YOU-korttelialueella rakennusoikeus ja rakennusalan raja-alueen muunneltavuuden. • Hulevesiin on varauduttu kaavamääräyksiin ja aluevarauksiin. • Asuintontit ovat kooltaan niin suuria, että kaavan sallima rakentaminen mahdollistaa

	<p>piha-alueiden säilyttämisen vettä lämpäisevinä.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • Kehätien eteläpään muuttaminen jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi tieksi tukee jalankulkua ja polkupyöräilyä. • 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 verkostopituuudet 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 huoltoreitit Kostia-areenan itäpuolelta. • Kaavassa on huomioitu, että alue on osa pohjavesialuetta ja turvattu pohjaveden pilaantumattomuutta. <p>Ilmastokestävyyden kannalta heikkouksia ovat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Suunnitelmassa ei ole selvitetty uusiutuvan energian tuotannon mahdollistamista eikä energiatehokkuutta. • Suunnitelmassa ei ole määrätty rakentamismateriaaleista. <p>Vaihtoehtojen A ja B vertailu ilmastokestävyyden kannalta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kaavan laatimista varten on tehty elinkaari-vertailuja purkamisen ja säilyttämisen välillä. • 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.
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> • On selvitetty mahdollisuuksia hyödyntää purettavan rakennuksen rakennusosia ja -materiaaleja. • Uudisrakennus on energiataloudellisesti parempi vaihtoehto kuin nykyisen yhteiskoulun korjaaminen. • Uudisrakentamisen suunnittelussa on helppompi huomioida uusiutuvien energianlähteiden käyttö ja tuotanto.
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.
Kaupunkikuvaan, maisemaan	Toteutuessaan yhtenäiskoulu jatkaisi Kostia-arenan 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 määrämällä suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi enintään kolme kerrosta ja antamalla määräys julkisivun ja

	<p>vesikaton leikkauspisteen ylimmästä korkeusasemasta. Lisäksi on määrätty, että korttelialueen rakennusten tulee olla julkisivujen sommittelultaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään toisiinsa sopivat. Rakennusten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota niiden sopivuuteen maisemaan.</p> <p>Rakennukseen voidaan sijoittaa yksi muusta rakennusmassasta erottuva tornimainen osa, jonka korkeusasema voi poiketa rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton ylimmän korkeusaseman kaavamääräyksestä.</p> <p>Uudisrakentaminen vastaa korkeudelta likipitään toteutuneen Kostia-areenan korkeutta. Tornimaisella osalla on mahdollista sommitella, rytmittää ja elävöittää suurta rakennusmassaa ja julkisivua.</p> <p>Vaihtoehto A: Yhteiskoulun purkaminen muuttaa kaupunkikuvaa ja Koulutien varren maisemaa.</p> <p>Vaihtoehto B: Asemakaavan muutos mahdollistaa nykyisen yhteiskoulun säilymisen osana kaupunkikuvaa ja katumaisemia.</p>
<p>Kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön</p>	<p>Asemakaavan muutos säilyttää Koulutien ja Säästäjäntien välisen asuinalueen, jolla on merkitystä osana laajempaa pienimittakaavaista ja historiallisesti kerroksellista aluetta Onkkaalantien itäpuolella.</p> <p>Asemakaavan muutos säilyttää Kehätien julkisten rakennusten alueena.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Asemakaavan muutos ei muuta korttelijakoa ja tieverkkoa eikä rakentamisen rakeisuutta ja mittakaavaa.</p>

	<p>Asemakaavan muutos turvaa alueella sijaitsevan kiinteän muinaisjäännöksen säilymisen.</p> <p>Vaihtoehto A: Yhteiskoulun purkaminen tarkoittaisi rakennukseen liittyvien kulttuurihistoriallisten arvojen menettämistä. Yhteiskoululla on todettu olevan rakennushistoriallista arvoa osana arkkitehti Bertel Strömmerin tuotantoa ja tyypillisenä 1940-50-luvun funktionalismin edustajana; historiallista arvoa osana Pälkäneen koululaitoksen historiaa ja maisemallista arvoa osana Kehätien julkisten rakennusten kokonaisuutta.</p> <p>Yhteiskoulun purkamisesta huolimatta Pälkäneen kunnan alueella säilyisi 3 saman aikakauden ja samaa tyyliä edustavaa koulurakennusta, jotka kaikki ovat koulukäytössä.</p> <p>Maakunnan tasolla Pälkäneen yhteiskoulu on yksi aikakaudelle tyypillisistä koulurakennuksista, jolla ei ole tunnustettu 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.</p> <p>Vaihtoehto B: Yhteiskoulun säilyttäminen tarkoittaisi rakennukseen liittyvien kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä. Rakennuksen säilyttämisellä on merkitystä osana arkkitehti Bertel Strömmerin tuotannon säilymistä, osana 1940-50-luvun funktionalismia edustavana arkkitehtuurin säilymistä, osana Pälkäneen koululaitoksen historian säilymistä ja osana Kehätien eri vuosikymmeninä rakennettujen julkisten rakennusten muodostaman kokonaisuuden säilymistä.</p>
Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen	<p>Asemakaavan muutoksessa ei ole osoitettu alueita tai rakennusoikeutta liikerakentamiselle.</p> <p>Asemakaavan muutos parantaa Keskustien ja Onkkaalantien palvelujen saavutettavuutta kävelemällä ja pyöräilemällä.</p>

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

Kaavamuuos tukee Pälkäneen keskustan nykyisen yhdyskuntarakenteen säilymistä ja kehittämistä.

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Asemakaavan muutos perustuu nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja säilyttää sen ennallaan.

Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Asemakaavan muutos ei lisää rakentamattomien asuintonttien määrää.

Uusi jalankulun ja polkupyöräilyn reitti ja silta Kostianvirran yli tukevat nykyisten Onkkaalantien 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 purkaminen vähentää Pälkäneen kunnan kouluarkkitehtuurin kokonaisuuden arvoa. Pälkäneen merkittävin kouluarkkitehtuurin kohde on Onkkaalan poikakansakoulun, tyttökansakoulun, alakansakoulun ja ammatillisen päiväjätkokoulun muodostama kokonaisuus Onkkaalantien varrella. Yhteiskoulu ei kuulu samaan kokonaisuuteen eikä yhteiskoulun rakennuksen purkamisella ei ole vaikutusta Onkkaalantien varren koulurakennusten kulttuurihistorialliseen arvoon.

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

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

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

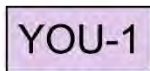
5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset



Asuinpienalojen korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.



Opetus- ja urheilutoimintaa ja niitä palvelevien rakennusten alue. Alueelle voidaan muodostaa hulevesille säiliöitä ja altaita siten, että niiden tilavuus on 1 m³ jokaista alueen 100 m² vedenläpäisemätöntä pintaa kohden. 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.



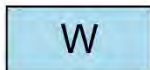
Suojaviheralue.



Suojaviheralue. Alueelle voidaan muodostaa hulevesille säiliöitä ja altaita siten, että niiden tilavuus on 1 m³ jokaista alueen 100 m² vedenläpäisemätöntä pintaa kohden. Alueelle ei saa sijoittaa maantielle suuntautuvia vaihtuvanäyttöisiä mainostauluja.



Maa- ja metsätalousalue.



Vesialue.



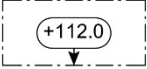



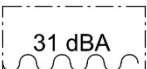


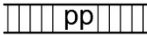
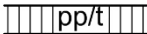
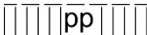
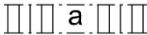
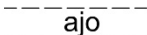
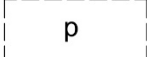
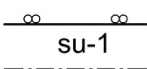
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin raja.

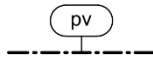


Osa-alueen raja.

<hr/>	Ohjeellinen rakennuspaikan raja.
100	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen rakennuspaikan numero.
KOULUTIE	Kadun nimi.
7000	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.
<hr/>	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla rakennuspaikalle ajo on sallittu.
	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. Alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle.



Johtoa varten varattu alueen osa.



Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

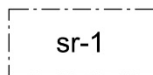
hule-1

Kiinteistöjen hulevesistä tulee huolehtia kiinteistön alueella. Korttelialueilla on varattava riittävästi pinnoittamattomia ja vettä läpäiseviä alueita, joilla puhtaita hulevesiä voidaan kiinteistökohtaisesti imeyttää ja viivyttaa. Päällystetyiltä ja liikennöidyiltä alueilta kaikki hulevedet tulee johtaa öljyn- ja hiekanerottimin varustettuihin jäte- ja sadevesikaivoihin.



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

Vaihtoehto B, lisäksi kaavamääräys:



Suojeltava rakennus. 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.

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.

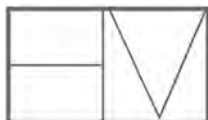
Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön: Pälkäneen pitäjänkeskus. Alueen toteuttamisessa tulee huomioida, että rakentaminen ja muu maankäyttö eivät vaikeuta alueen kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Rakentamisessa, rakennusten korjaus- ja muutostöissä, rakennusten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

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Nokiolla 27.09.2024

Helena Väisänen
Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen