

PÄLKÄNEEN KUNTA

PAPPILAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavatunnus 150424§20

Asemakaavan muutos koskee erillispientalojen korttelialueen 513 tontteja 11, 16 ja 17 sekä Pappilantien katualuetta kiinteistöjen Anttila-Perttula 635-424-24-141 ja Anttilanpelto 635-424-24-160 alueilla.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Pälkäneen kunnan Pappilan kylän korttelin 513 tontit 11, 16, 17 ja 18 ja katualuetta.

KAAVASELOSTUS, 05.03.2024



Kunnanhallitus: 23.5.2023 § 90, 05.09.2023 § 149, 07.11.2023 § 179, 25.3.2024 § 47

Kunnanvaltuusto: 15.4.2024 § 20

Kaavan voimaan tulo: 29.5.2024

Kaavaselostuksen liitteet:

- | | |
|---------|--|
| Liite 1 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8.8.2023 |
| Liite 2 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palauteraportti |
| Liite 3 | Luonnosvaiheen palaute ja vastineet siihen |
| Liite 4 | Kaavaehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot sekä vastineet niihin |
| Liite 5 | Asemakaavan seurantalomake |
| Liite 6 | Kaavakartta määräyksineen 1:2000 |



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

Jokipolventie 15,37130 Nokia Puh (03)2651 050, gsm 040 5576086

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Sijainti

Kaava-alue sijaitsee Pälkäneellä Lahdentien itäpuolella Pälkäneveden ja Kostianvirran rannalla.

Asemakaavan muutos koskee Pappilan asemakaavan erillispientalojen korttelialueen 513 tontteja 11, 16 ja 17 sekä Pappilantien katualuetta.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt maanomistaja.

Hanke on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 23.5.2023 § 90. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 31.5.-30.6.2023 välisenä aikana. Kaavaluonnos liitteineen oli nähtävillä 13.9.-13.10.2023 välisenä aikana. Kaavaehdotus oli nähtävillä 15.11.-15.12.2023 välisenä aikana.

2.3. Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on muodostaa uusi erillispientalojen tontti kiinteistön Anttila-Perttula 635-424-24-141 alueelle osoittamalla tontilla 11 sijaitsevan toisen asuinrakennuksen alue omaksi tontiksi.

2.4. Suunnittelualan laajuus

Suunnittelualan laajuus on 2,15 ha.

2.5. Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 1200 kem².

2.6. Asemakaavan toteuttaminen

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

2.7. Lähtöaineisto ja laaditut selvitykset

- *Pälkäneen kunta. Arkeologinen selvitys Roholan asemakaavan suunnittelualan ympäristössä. Arkeologinen inventointi 2013. Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy.*
- *Pälkäne. Epaala-Kuuliala osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi 2009. Hannu Poutainen ja Timo Jussila, Mikroliitti Oy 2009. Tilaaja Pälkäneen kunta.*
- *Pälkäneen rauniokirkon korjaus- ja ympäristöselvityshanke. Maisemahistorian tutkimus ja rakennusinventointi. Rakennuskulttuuriyö Kivikenkä/ Tiusanen, Pauliina 2005. Tilaaja Pälkäneen seurakunta.*
- *Pälkäneen rauniokirkon ympäristön maisemaselvitys. Maisemasuunnittelu Hemgård 2005. Tilaaja Pälkäneen seurakunta ja Pälkäneen Vanhankirkon suojeluyhdistys ry.*

- *Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi: Ehdotus maakunnallisiksi maisema-alueiksi 2013, Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Pirkanmaan liitto 2013.*
- *Epaala-Kuulialan osayleiskaava. Luontoselvitys 2009. Mira Ranta. Tilaaja Pälkäneen kunta.*
- *Epaala-Kuulialan osayleiskaava. Luontoselvitys 2010. Täydennys luontoselvitykseen 2009. Mira Ranta. Tilaaja Pälkäneen kunta.*
- *Linnust selvitys, Pälkäne, Epaala-Kuulialan osayleiskaava. Hannu Alén 1.9.2011. Tilaaja Pälkäneen kunta.*
- *Valtioneuvoston päätös 22.12.2009 valtakunnallisesti merkittävistä kulttuurihistoriallisista ympäristöistä. Pälkäne, Pälkäneen pitäjänkeskus, ID 360.*
- *Pälkäneen kunta, Epaala-Pälkänevedentie, meluselvitys 5.8.2011. Rambøll Finland Oy*
- *Syrjänharjun pohjavesialueen rajaus. Pirkanmaan ELY-keskus.*
- *Pälkäneen kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelma 1.12.2017. Sweco Ympäristö Oy*

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Yleistä

Kaavamuutosalue sijaitsee Lahdentien itäpuolella sijaitsevan laajan peltoalueen eteläosassa Kostianvirran pohjoispään länsirannalla.

Kaava-alueella sijaitsee Anttila-Perttulan kiinteistö, jonka alueelle on rakennettu kaksi asuinrakennusta, kaksi talousrakennusta ja rantasauna.

Alueen ja maiseman historiaa

Onkkaala mainitaan historiallisissa lähteissä jo vuonna 1340. Vuoden 1540 maakirjassa Onkkaalasta luetellaan 12 taloa. Onkkaala on ollut Pälkäneen keskuskylä, jossa on ollut kestkievä vuodesta 1556 alkaen ja 1800- ja 1900-luvulla ainakin koulu, pankki ja lääkäri.

Kaavamuutosalue on ollut osin vesialuetta ennen vuotta 1604, jolloin Kostianvirta syntyi ja Pälkäneveden pinta laski äkillisesti 3,5 metriä. Vesiraja siirtyi lähelle nykyistä sijaintiaan. Asutus siirtyi vähitellen rannan perässä uuden maan kuivuttua asuin- ja viljelykelpoiseksi. Kaavamuutosalue on ollut pääosin viljelyaluetta aina 1900-luvun puoliväliin saakka, jolloin sinne on tullut siirtolaisten asuttamia tiloja ja myös Pappilantietä on jatkettu Pappilasta etelään päin.

Vuonna 1700 alkaneessa Suuressa Pohjan sodassa käytiin Kostianvirralla taistelu lokakuussa 1713. Venäläisten hyökkäys suoraan Kostianvirran yli onnistuttiin torjumaan, mutta muutamaa päivää myöhemmin venäläiset onnistuivat hyökätä Mallasveden yli puisilla lautoilla.

Kulttuuriympäristö ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on osa Museoviraston inventoimaa Pälkäneen pitäjänkeskuksen valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Inventointi on maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi ja siihen perustuen alueen kulttuuriympäristö on valtakunnallisesti merkittävä.

Onkkaalan, Pappilan ja Kostianvirran alueille on laadittu useita muinaisjäännösinventointeja. Kostianvirran alueen Suuren Pohjan sodan taisteluun liittyvää muinaisjäännösaluetta on inventoitu vuosina 1993, 1994, 2002, 2009 ja 2013. Kohde on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi muinaisjäännösalueeksi.

Kaavamuutosalueella sijaitsee muinaisjäännöksiä, joissa on Kostianvirran taisteluun liittyviä maavalleja, juoksuhautoja ja poteroita. Muinaisjäännökset ovat osittain tuhoutuneet ja täyttyneet maalla, ja niiden päälle on rakennettu rakennuksia.

Kaavamuutosalueella sijaitsevat vuonna 2013 inventoidut muinaisjäännöskohteet:

Linnoite. maavalleja, juoksuhautaa (1713). 635400001/2

Taisteluhauta alkaa Lahdentien pohjoispuolelta sähkölinjan alta Kostianvirran länsirannalta kohti pohjoista. Rantatöyrään päällä sijaitseva matala valli päättyy pohjoisessa jyrkkään rinteeseen. Eroosio on mahdollisesti romahduttanut rinteeseen, minkä seurauksena juoksuhauta on osittain tuhoutunut.

Pisteiden P = 6 803 430 ; I = 354 493 ja P = 6 803 478 ; I = 354 520 välillä kaivannot näyttäsivät kaivettuna kahteen vierekkäiseen ketjuun, jonka rannanpuoleinen (idän-) kaivanto suorahko taisteluhauta (lev. 2 m, syvyys 1 m). Tämän länsi-puolella on valli, jonka länsipuolella kulkevaan kaivantoon on kaivettu vierekkäin noin 3 x 3 m kokoisia ja 1 – 1,5 m syviä ulokkeita, jotka ulottuvat aina pellon reunaan saakka. Kyse voisi olla tykkejä tai telttoja varten kaivetuista suojusta.

Linnoite. maavalleja, juoksuhautaa (1713). 635400001/3

Taisteluhauta sijaitsee rantatöyrään päällä ja pellon laidassa, tosin pellon laidassa olevat kuopanteet ovat muodoltaan epämääräisiä, lähinnä todennäköisiä ja mahdollisesti vaurioituneita taistelukaivantoja. Juoksuhaudan pohjois- ja länsipuolella iso kaivanto, joka johtaa pellonlaidasta Kostianvirtaan, jonka rannassa suuria kiviä. Kaivannon luonne tai merkitys ei selvinyt, mutta ihmistoinnalla lienee ollut vaikutusta kaivannon syntyyn ja todennäköisesti se on linnoitetta nuorempi.

Todennäköinen linnoite, potero. 635400001/4

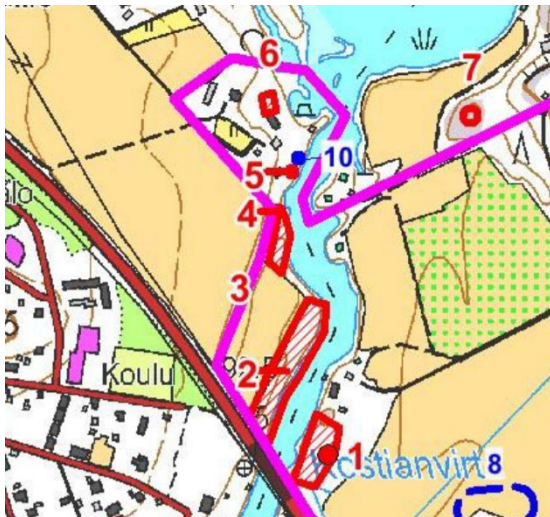
Yksittäinen potero sijaitsee rantavallin päällä. Rakenteen koko on 2 x 2 m.

Linnoite, potero. 635400001/5

Rantatöyrään päällä sijaitseva 3 x 3 m kokoinen ja 1 m syvä kuoppa, joka aukeaa kohti koillista. Maaston topografian perusteella mahdollinen osa juoksuhautaa. Pihapiirissä aiemmin sijainneet linnoitteet ovat todennäköisesti tuhoutuneet.

Linnoite. maavalleja, juoksuhautaa (1713). 635400001/6

Asuinrakennuksen luoteispuolella sijaitsevaa linnoitetta. Rakennus on rakennettu vanhan juoksuhaudan päälle ja linnoite lienee tuhoutunut rakennuksen alla ja pihapiirissä.



Kostianvirran pohjoispään muinaisjäännösalueet, jotka liittyvät Kostianvirran taisteluun. Kartan numerointi viittaa yllä olevan selostuksen kohdenumerointiin.



Ote kartasta Pitäjänkartasto, 2141 04 la.* -/- - Pälkäne (1749-1917). Säilytetään kansallisarkistossa. Kartan alareunassa on vuosiluku 1842. Kartassa näkyy, että Kostianvirran länsirannalla viljelysalue on ulottunut lähes rantaan saakka. Pappilantie on ulottunut Pappilaan saakka.

Alue kuuluu kokonaisuudessaan Pälkäneen kulttuurimaisemaan, joka on maakunnallisesti arvokas maisema-alue. Maisema-alueen arvoista on kerrottu raportissa Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi 2013, seuraavaa:

”Kulttuurihistorialliset arvot liittyvät ennen kaikkea asutuksen ja viljelyn pitkään yhtäjaksoiseen historiaan sekä siihen että vanha kylärakenne on säilynyt suhteellisen hyvin isojaosta, 1940-luvun asutusvaiheesta ja viime vuosikymmenien uudisrakentamisesta huolimatta. Oma erityinen luonnonhistoriallinen merkityksensä on vuoden 1603 luonnontapahtumalla kun Pälkänevesi mursi kapean kannaksen muodostaen Mallasveteen laskevan Kostianvirran, jolloin vesiraja siirtyi etäämmälle Epaalan, Kuulialan ja Onkkaalan ranta-asutuksesta. Maiseman historia on näkyvissä topografian, rakennuksien ja viljelyksien lisäksi myös tiestössä. Suuri osa kyläteistä noudattaa edelleen vanhoja 1700-luvun ja sitä varhaisempienkin tiepohjien linjauksia. Eheät metsänreunat ja yhtenäiset peltoalueet, ilman häiritsevää uudisasutusta leimaavat Epaalan-Kuulialan aluetta.”

Kaavamuutosalueella sijaitsevan kiinteistön Anttila-Perttula päärakennus on rakennettu vuonna 1993, rantasauna 1946, talousrakennus 1991, katos 1993. Pihapiirissä oleva toinen asuinrakennus on rakennettu vuonna 1946.



Anttila-Perttulan päärakennus. Valokuva: Helena Väisänen.



Rantasauna. Valokuva: Helena Väisänen.



Toinen asuinrakennus. Valokuva: Helena Väisänen.



Talousrakennus. Valokuva: Helena Väisänen.



Katos. Valokuva: Helena Väisänen.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueelle on laadittu kaksi luontoselvitystä ja linnustoselvitys Epaala-Kuulialan osayleiskaavoituksen yhteydessä vuosina 2009-2011. Kaavamuuotosalueelta ei selvityksissä löytynyt luonnonsuojelulain, metsälain, vesilain tai EU:n luonto- ja lintudirektiivin mukaisia kohteita tai lajeja, jotka tulisi erityisesti huomioida kaavoituksen yhteydessä. Luontoselvityksessä kerrotaan Pappilanlahden alueesta seuraavaa:

”Pappilanlahden kapea rantakaista on kosteata lehtoa. Puusto on lehtipuuvaltaista koostuen terva- ja harmaalepystä, pajuista, pihlajasta ja haavasta. Pensaskerroksessa on pajujen lisäksi musta- ja punaherukkaa, tuomea, seljaa, vadelmaa sekä muutama nuori vaahtera.

Aluskasvillisuus on niukkalajista mutta reheväkasvuista, valtalajeina mesiangervo, nokkonen, ojakellukka, vadelma, isoalvejuuri, metsäalvejuuri, rönsyleinikki sekä käenkaali. Sammalisto keskittyy kantojen ja juurien päälle ja koostuu liekosammaleesta sekä lehtisammaleista. Todennäköisesti vesi nousee tulva-aikoina aluetta peittämään.

Peltojen keskellä ja reunamilla sijaitsevien metsäsaarekkeiden reunaosat ovat käenkaali-oravanmarjatyypin lehtomaista kangasmetsää. Valtapuuna kasvaa kuusi, sekapuuna koivua ja haapaa. Alueella on myös muutama pienialainen puhdas haavikko pellon reunalla. Pensaskerroksessa kasvaa lähinnä kätjää, aukkopaikoilla myös vadelmaa. Kenttäkerroksen kasvillisuus koostuu mustikasta, käenkaalista, oravanmarjasta, metsäimateesta ja kevätpiiposta.”

Suunnittelualue rajoittuu Pälkäneveteen ja Kostianvirtaan. Pälkäneveden vedenkorkeus peruskartalla on 84,10, havainnoitu korkeus 84,68 (1991-2000, Längelmävesi). Pirkanmaan ELY-keskuksen suositus alimmaksi rakentamiskorkeudeksi alueella on 85,40.

Palvelut ja liikenne

Suunnittelualue sijaitsee välittömästi Pälkäneen kuntakeskuksen yhteydessä ja kaikki sen palvelut ovat siten käytettävissä. Lahdentie tarjoaa nopean yhteyden Kangasalle ja Tamperelle.

Suunnittelualueelle johtaa Pappilantie, jolle on yhteys Alikyläntien kautta Pälkäneen kuntakeskuksesta Lahdentien ali. Tiestö on hiekka-/ sorapintaista.

Alue on saavutettavissa myös vesitse. Venevalkama sijaitsee Alikyläntien päässä.

Liikennemelu

Lahdentien liikenne aiheuttaa suunnittelualueelle meluhaittoja. Alueelle on laadittu meluselvitys vuonna 2011. Selvityksen ennustettuna ohjearvona on käytetty 9303 ajoneuvoa vuorokaudessa vuonna 2020.

Vuonna 2020 liikennemäärät Lahdentiellä Pälkäneen kuntakeskuksen kohdalla ovat olleet väyläviraston tiedon perusteella 7468 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta päätellen selvityksen ennuste ja myös melualueen laajuus ovat nykytilannetta suurempia.

Maankäytön suunnittelussa melun ohjearvoina käytetään valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/92) mukaisia ohjearvoja 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä. Meluselvitysten mukaan päivämelu ulottuu laajemmaksi tiestä kuin yömelu ja on siten suunnittelun kannalta merkittävä.

Kaavamuutosalueen kohdalla 55 dB:n päiväohjearvo ylittyy meluselvityksen mukaan noin 60 metrin etäisyydellä Lahdentiestä. Liikennemelualue ulottuu Pappilan ja Lahdentien väliselle peltoalueelle, mutta ei voimassa olevassa asemakaavassa osoitettuihin asuinkortteleihin saakka.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on maaperäkartaan perustuvan tarkastelun perusteella pääosin karkeaa hietaa ja Kostianvirran rannassa hiekkaa.

Kunnallistekniikka ja liikenne

Alueella on vesijohto mutta ei viemärintiä.

Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.

Kostianvirran ranta-alue on osoitettu muinaismuistoalueeksi (SM, 58). Tontille 11 on osoitettu alueen osat, joilla sijaitsee muinaismuistolain mukainen kiinteä muinaisjäännösalue ja –kohde (sm-1). Alueilla sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Alueen/kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Yleiskaava

Epaala-Kuulialan osayleiskaavan muutos on hyväksytty Pälkäneen kunnanvaltuuston päätöksellä 5.2.2024 § 8.

Osayleiskaavan muutoksessa Anttila-Perttulan päärakennuksen ja sen kanssa samassa pihapiirissä sijainneen toisen asuinrakennuksen muodostama rakennuspaikka on jaettu kahdeksi erilliseksi rakennuspaikaksi. Uusi rakennuspaikka on osoitettu numerolla 72 kaavakartalla. Yleiskaavan muutoksessa on osoitettu muinaismuistoalueet ja kohteet voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu 4 uutta erillispientalojen rakennuspaikkaa rantavyöhykkeelle (AO-2, O, numerot 3, 4, 5 ja 72).

Suunnittelualueelle on lisäksi osoitettu 1 olemassa olevaa erillispientalojen rakennuspaikka (AO-2, •).

Rakennuspaikan vähimmäiskooksi on määrätty 4000 m².

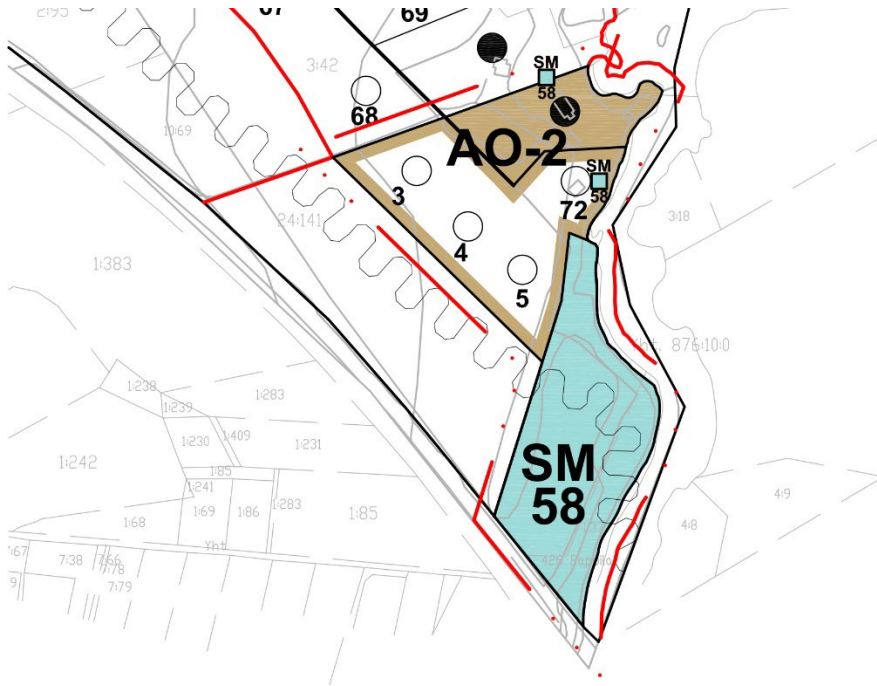
Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on, että kiinteistöt liittyvät alueelle rakennettavaan kunnan jätevesiviemäriverkkoon.

Kaavamääräyksen mukaan alueelle on laadittava asemakaava tai rakennusluvan myöntämisen edellytykset on selvitettävä poikkeamislupamenettelyllä (punainen rajausta).

Rantaan on osoitettu muinaismuistoalue (SM 58, Kostianvirta, historiallinen taistelupaikka).

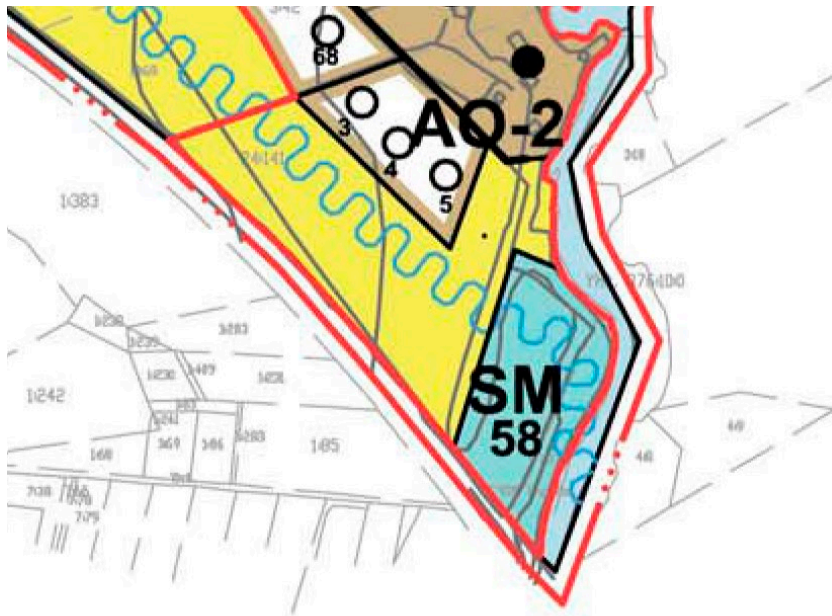
Lahdentien läheisyyteen on osoitettu liikennemelualue, jonka melutasoarvio on yli 55 dBA (aaltoviiva).

Epaala-Kuulialan osayleiskaavan muutoksen kaavaselostuksessa kerrotaan, että kaavamutoksessa osoitetaan yksi niistä kantatilojen Anttila-Perttula ja Arjo-Anttila rakennusoikeuslaskelman mukaisista 4 rakennuspaikasta, joille ei yleiskaavaa laadittaessa ole löytynyt sopivaa paikkaa.



Epaala-Kuulialan osayleiskaavan muutos, joka hyväksytty 5.2.2024 § 8.

Ennen osayleiskaavan voimaan tuloa alueella on voimassa Epaala-Kuulialan osayleiskaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 5.12.2012.



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040.



Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:sta.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu maaseutualueeksi. Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Suunnittelumääräyksenä on, että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

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 mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää. RK-merkinnällä osoitetaan kartateknisistä syistä erillisillä kartoilla esitetyt arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt. Valtakunnallisesti merkittävät historialliset tienlinjaukset osoitetaan vht-viivamerkinnällä

Suunnittelumääräys:

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

Maakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Maakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Mam).

Suunnittelumääräys:

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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.

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

Asemakaava on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

Maanomistajalla on tarve jakaa voimassa olevan asemakaavan mukainen tontti numero 11 kahdeksi erilliseksi asuintontiksi.

Epaala-Kuulialan osayleiskaavan muutos on hyväksytty Pälkäneen kunnanvaltuuston päätöksellä 5.2.2024 § 8. Osayleiskaavan muutoksessa päärakennuksen ja sen kanssa samassa pihapiirissä sijainneen toisen asuinrakennuksen muodostama rakennuspaikka on jaettu kahdeksi erilliseksi rakennuspaikaksi. AO-2-alueet on osayleiskaavassa osoitettu asemakaavoitettaviksi tai rakennusluvan myöntämisen edellytykset on selvitettävä poikkeamislupamenettelyllä.

Osayleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleiskaavaa ei voida käyttää rakennusluvan perusteena ranta-alueilla maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:ssä säädetyllä tavalla. Yleiskaavan käytöstä rakennusluvan perusteena ranta-alueella säädetään MRL 72 §:ssä. Yleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan perusteena ranta-alueella vain silloin, kun se koskee pääasiassa loma-asumista. Mikäli ranta-alueilla halutaan myöntää rakennuslupa pysyvälle asumiselle suoraan kaavan perusteella, edellyttää se asemakaavan laatimista. Asemakaava mahdollistaa maankäytön ja rakentamisen riittävän ohjausvaikutuksen, jotta MRL 72 §:n mukainen ranta-alueiden suunnittelutarve tulee huomioiduksi.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Pälkäneen Pappilan asemakaavan muutoksen yhteydessä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta sekä rakennus- ja ympäristöjaosto

Lisäksi edellä olevan määrittelyn mukaan osallisiksi voivat itsensä katsoa kaikki, jotka uskovat hankkeella olevan vaikutusta oloihinsa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus asetetaan nähtäville. Nähtävänä olostä kuulutetaan Sydän-Hämeen Lehdessä ja kunnan ilmoitustaululla. Virallinen aineiston nähtävilläolo on kunnanvirastolla. Lisäksi hankkeesta tiedotetaan kunnan verkkosivuilla, jossa aineisto on myös nähtävillä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 31.5.-30.6.2023 välisenä aikana. Aineistosta pyydettiin lausuntoja viranomaisilta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadusta palautteesta on laadittu palauteraportti, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Saadun palautteen pohjalta kaavan valmisteluvaiheessa huomioitavaksi kirjattiin:

- Tontin rakennusalan osoittamisessa huomioidaan alueella sijaitsevan muinaisjäänneksen suoja-alue siten, että mahdollinen lisärakentaminen ei tuhoa tai heikennä muinaisjäänneksen rakenteita.
- Asemakaavassa on mahdollista antaa lisäksi muinaisjäänneksen ja sen lähiympäristön suojelua koskevia kohdekohtaisia kaavamääräyksiä.
- Kaava-alueen kulttuuriympäristön arvot on tunnistettu ja ne huomioidaan asemakaavan muutosta laadittaessa.
- Tiedot rakennuskannasta kirjataan kaavaselostukseen.

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos liitteineen oli nähtävillä 13.9.-13.10.2023 välisenä aikana.

Luonnosaineistosta saatiin lausunnot Telia Finland Oyj:ltä, Pirkanmaan liitolta, Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaostolta, Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Pirkanmaan ELY-keskukselta.

Luonnosaineistosta ei saatu yhtään mielipidettä.

Luonnosvaiheen palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Saatujen lausuntojen pohjalta välitettiin tieto romukaapelin sijainnista alueen maanomistajalle.

Kaavamääräyksiä täydennettiin maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen, Pälkäneen kulttuurimaisema, osalta. Tiedot maisema-alueesta lisättiin myös kaavaselostukseen.

Kaavaselostuksen kohtaan 6 Asemakaavan toteutus lisättiin ohjeistus, että pihalle tulevista muutoksista ja muinaisjäänneksen läheisyyteen istutettavista kasveista on syytä keskustella maakuntamuseon kanssa. Tieto välitettiin alueen maanomistajalle.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus oli nähtävillä 15.11.-15.12.2023 välisenä aikana.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaostolta. Pirkanmaan liitto ilmoitti, että se ei anna lausuntoa kaava-aineistosta. Pirkanmaan ELY-keskus ilmoitti, että sillä ei ole lausuttavaa asemakaavamuutoksen ehdotuksesta.

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon perusteella muinaisjäännösten rekisteritunnuksia tarkistettiin.

Kaavaehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavaehdotusvaiheen palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Hyväksyminen

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.

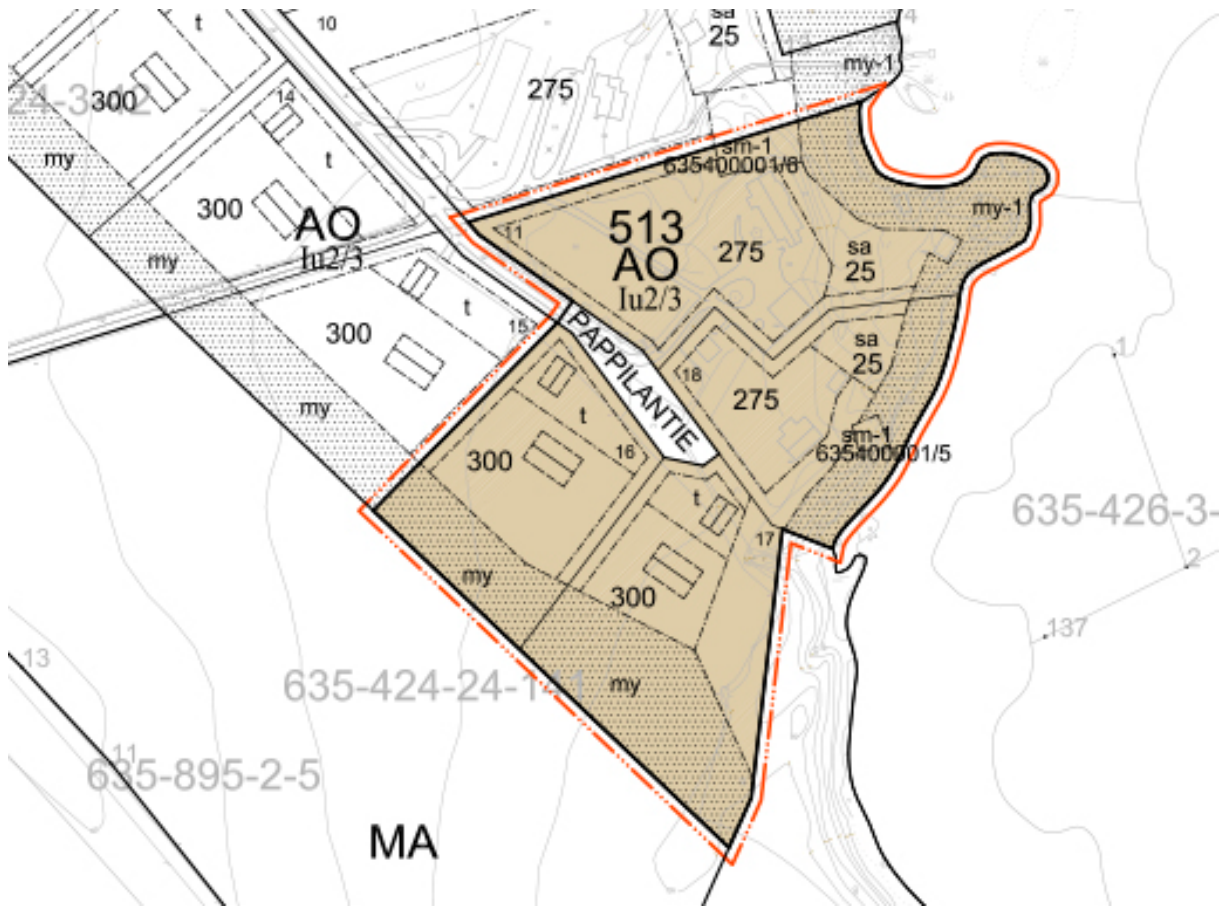
Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, asemakaava tulee voimaan kuulutuksella Sydän-Hämeen lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on muodostaa alueelle kaksi rakennuspaikkaa, joista olemassa oleva rakennuspaikka käsittää päärakennuksen, rantasaunan, talousrakennuksen ja katoksen muodostaman alueen ja uusi rakennuspaikka toisen asuinrakennuksen pihapiireineen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

5.1 Kaavan rakenne ja sisältö



Asemakaavan muutoksessa on osoitettu erillispientalojen kortteliin (513, AO) 1 uusi erillispientalojen tontti, tonttinumero 18. Tonttien 11, 16 ja 17 rajoja ja Pappilantien linjausta on tarkistettu siten, että kaikki tontit täyttävät yleiskaavan pinta-alavaatimuksen 4000 m² ja niille saadaan järjestettyä toimivat liittymät katualueelta.

AO-korttelialueella kerrosluvaksi on määritetty I u2/3. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Yhteenveto tonteista ja rakennusoikeudesta:

Kortteli/ tontti	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetriä
513/11	7145	300
513/16	4258	300
513/17	5353	300
513/18	4004	300

Rantavyöhykkeellä saunan rakennusalat on osoitettu 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja asuinrakennusten rakennusalat 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Nykyisten rakennusten kohdalla rakennusalat on osoitettu toteutuneen tilanteen mukaisesti.

Uudelle erillispientalojen tontille on osoitettu rakennusalat siten, että lisärakentaminen on mahdollista nykyisen asuinrakennuksen luoteispuolelle ja sauna on mahdollista rakentaa tontin pohjoisosaan. Rakennusalojen rajauksissa on huomioitu erityisesti tontilla sijaitsevan muinaisjäännöksen tarvitsema suoja-alue.

Kortteliin 513 Pappilantien ja Lahdentien väliselle peltoalueelle sijoittuville erillispientalojen tonteille 16 ja 17 on avoimen viljelymaiseman puolelle osoitettu luonnontilaisena säilytettävä/istutettava rakennuspaikan osa. Alue on osa kulttuurimaisemallisesti edustavan alueen maisemanrajaa. Määräyksen tarkoitus on parantaa rakentamisen sopeutumista maisemaan. Samalla alue luo suojaa piha-alueita avoimen peltoalueen ja Lahdentien suunnasta.

Alueen osiksi, joilla sijaitsee muinaismuistolain mukainen kiinteä muinaisjäännösalue ja –kohde, on osoitettu alueet korttelin 513 tonteilla 11 ja 18 (sm-1 635400002/6 ja 635400002/5). Merkintään liitetty numeroindeksi viittaa kohdeluetteloon. Alueen/kohteen kairaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty.

Muinaisjäännösten kohdeluettelo:








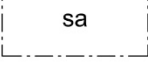
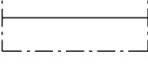

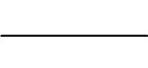
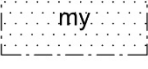
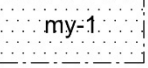
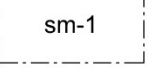
*Kohdetiedot: 635400001/5
Linnoite, potero*

*Kohdetiedot: 635400001/6
Linnoite. maavalleja, juoksuhautaa (1713)*

5.2 Kaavan vaikutukset

Yhdyskuntarakenne	Kaavalla ei ole vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen.
Ekologisuus ja taloudellisuus	Kaava mahdollistaa nykyisen rakennuskannan hyödyntämisen asuinkäyttöön.
Ihmisten elinolosuhteet ja elinympäristö	<p>Kaava tarjoaa mahdollisuuden asua maaseutumaisesti Pälkäneen kuntakeskuksen läheisyydessä.</p> <p>Maaseutumainen ympäristö tarkoittaa myös mahdollisten maatalouden toiminnoista johtuvien haju-, melu- ja pölyhaittojen ajoittaista esiintymistä.</p> <p>Alueella on hyvät mahdollisuudet ulkoiluun ja turvallinen ympäristö.</p> <p>Vesistön läheisyys lisää ulkoilu- ja harrastusmahdollisuuksia.</p>
Liikenne	<p>Liikenneverkko noudattaa olemassa olevaa tiestöä.</p> <p>Toteutuessaan Pappilantien varren uusi asuminen aiheuttaa alueelle nykyiseen verrattuna lisääntyvää liikennettä. Liikenteen lisäyksellä on vaikutusta myös ahtaaseen Onkkaalan vanhan kylän keskustaan Alikyläntielle ja Lahdentien alittavaan alikulkutunneliin.</p>
Maisema ja kulttuuriympäristö	<p>Asemakaavassa on huomioitu muinaisjäännökset, niiden säilymisedellytykset ja asema maisemassa.</p> <p>Kaavassa on huomioitu Lahdentien varteen sijoittuva maisemallisesti arvokas peltoalue ja uudisrakentamisen sopeutuminen maisemaan.</p> <p>Kaavassa on huomioitu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.</p>

5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

	Erillispientalojen korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa korkeintaan kaksiasuntoisia pientaloja asumiseen.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
504	Korttelin numero.
18	Ohjeellisen tontin numero.
PAPPILANT	Kadun nimi.
275	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.
Iu2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Saunan rakennusala.
	Sitova rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Tiealue.
	Istutettava rakennuspaikan osa. Alueelle on istutettava puista tai pensaista tiheä reunavyöhyke siten, että huomioidaan alueen merkitys kulttuurimaisemallisesti edustavan alueen maisemanrajana sekä piha-alueita liikennemelulta ja pölyltä suojaavana alueena.
	Alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alue tulee säilyttää puustoisena. Avohakkuu alueella on kielletty. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa.
	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen kiinteä muinaisjäännösalue ja -kohde. Merkintään liitetty numeroindeksi viittaa kohdeluetteloon. Alueen/kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Yleismääräykset:

Uudet rakennuspaikat, jotka sijoittuvat Pälkäneen kunnan vesihuollon toiminta-alueeseen, tulee liittää yleiseen viemäriverkkoon. Uusilla rakennuspaikoilla, joiden pinta-ala on yli 4000 m² ja jotka eivät sijoitu Pälkäneen vesihuoltolaitoksen toiminta-alueelle, tulee järjestää kiinteistökohtainen vesihuolto.

Alueella edellytetään kiinteistökohtaista hulevesien käsittelyä.

Yleisten alueiden toteuttamisesta, hoidosta ja kunnossapidosta ovat vastuussa kiinteistönomistajat. Tiealueita toteutettaessa tulee huolehtia hulevesistä.

Autopaikkoja on varattava AO-korttelialueilla 2 ap/ asunto.

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, Pälkäneen pitäjänkeskus, ja osa maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, Pälkäneen kulttuurimaisema.

Julkisivun yhtenäinen pituus AO-kortteleissa saa olla enintään 15 m.

Talusrakennusten suurin sallittu kerrosluku on yksi.

Kaikkien uudisrakennusten julkisivujen on oltava puulautaverhottuja.

Alueen kulttuurihistorialliset arvot ovat lähtökohtana alueen suunnittelulle, rakentamiselle ja maankäytölle. Valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön kuuluvat peltoalueiden lisäksi historiallinen kylätiestö, vanhat kylätontit, kulttuurihistoriallisesti arvokkaat yksittäiset rakennukset ja pihapiirit sekä muinaisjäännökset.

Kaikessa alueen suunnittelussa, maankäytössä ja rakentamisessa tulee lähtökohtana olla historiallisen rakennuskannan, avoimen peltomaiseman, rakennettujen aluekokonaisuuksien sekä vanhan kylätiestön ominaispiirteiden ja maisemallisen aseman säilyttäminen.

Rakennuslupaa haettaessa on luvan hakijalla velvollisuus ottaa selvää Pappilan asemakaava-alueen kulttuurihistoriallisista arvoista ja ominaispiirteistä ja ottaa ne huomioon rakentamisessa.

Pappilan asemakaava-alueella erityistä huomiota tulee kiinnittää maiseman rajojen säilymiseen ja alueelle tyypillisiin rakennusten materiaaleihin.

Merkittävistä rakennushankkeista tulee olla yhteydessä museoviranomaisiin.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Pihalle tulevista muutoksista ja muinaisjäännöksen läheisyyteen istutettavista kasveista on syytä keskustella maakuntamuseon kanssa.

Nokialla 05.03.2024

Helena Väisänen
Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen