

# PÄLKÄNEEN KUNTA ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELISSA 138 JA PUISTOALUEILLA

Asemakaavan muutos koskee erillispientalojen korttelialuetta 138 ja puistoalueita kiinteistöjen Kibu 635-424-1-332, Tapiola 635-424-1-354, Alanko 635-424-1-37 ja Sähköpuisto 635-424-1-416 alueilla.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Pälkäneen kunnan Onkkaalan korttelin 138 tontit 1, 2 ja 3, lähivirkistysaluetta ja katualuetta.

## KAAVASELOSTUS, 10.5.2024



Ote maastokartasta. Kaavamuutosalueen rajaus on esitetty sinisellä.

Kunnanhallitus: 24.1.2023 § 13, 21.11.2023 § 207

Kunnanvaltuusto:

Kaavan voimaan tulo:

Kaavaselostuksen liitteet:

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.5.2024
- Liite 2 Natura-arvioinnin tarveharkinta
- Liite 3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palauteraportti
- Liite 4 Luonnosvaiheen palauteraportti
- Liite 5 Kaavaehdotusvaiheen palauteraportti
- Liite 6 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 7 Kaavakartta määräyksineen 1:2000



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

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

## **2. TIIVISTELMÄ**

### **2.1. Sijainti**

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Pälkäneen Onkkaalassa osoitteessa Onkkaalantie 131 ja Rinnetiellä.

### **2.2. Kaavaprosessin vaiheet**

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta ovat tehneet alueen maanomistaja ja Pälkäneen kunta.

Asemakaavan muutos on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 24.1.2023 § 13. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 1.2.-3.3.2023 välisenä aikana. Kaavaluonnos oli nähtävillä 29.11.2023-12.1.2024 välisenä aikana.

### **2.3. Asemakaavan tavoitteet**

Onkkaalantien eteläpuolella tavoitteena on osoittaa alueelle 2-3 asuinpientalon tonttia siten, että kaava mahdollistaa erillisten pientalojen, paritalojen, kytkettyjen pientalojen ja rivitalojen rakentamisen alueelle. Rinnetien osalta tavoitteena on osoittaa katualue toteutuneen tilanteen mukaisesti.

### **2.4. Suunnittelualueen laajuus**

Kaava-alueen pinta-ala on 7295 m<sup>2</sup>.

### **2.5. Rakennusoikeus**

Kaavassa on rakennusoikeutta yhteensä 1151 kerrosalaneliömetriä.

### **2.6. Asemakaavan toteuttaminen**

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

### **2.7. Lähtöaineisto ja laaditut selvitykset**

- *Natura 2000 tietolomake FI0338005, Keiniänranta. Suomen ympäristökeskus.*
- *Pälkäneen pohjavesien suojelusuunnitelma. Pälkäneen kunnanvaltuusto 11.2.2015.*
- *Pirkanmaan arvokkaiden harjualueiden inventoinnin tarkistus 2014, Kohdekuvaukset osa I, Valtakunnallisesti arvokkaat kohteet ja maakunnallisesti arvokkaat kohteet. Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ja Pirkanmaan liitto 2014.*

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Kaavamuutosalue sijaitsee Onkkaalantien varrella. Kaava-alue on kaksiosainen. Onkkaalantien eteläpuolella korttelissa 138 sijaitsee omakotitalo ja talousrakennus. Muu osa alueesta on rakentamatonta piha-aluetta ja hyötyviljelyaluetta. Korttelialueen eteläosa on jyrkkää luonnontilaista rinnettä, jonka korkeus on noin 10 metriä. Rinteen eteläpuolella kaava-alueen ulkopuolella on luonnontilainen rantavyöhyke.

Onkkaalantien pohjoispuolella sijaitseva Rinnetie on osin päällystämätön tie, jonka kautta on kulku kahdelle asuinrakennukselle. Rinnetie nousee jyrkästi Onkkaalantieltä pohjoiseen. Rinnetien länsipuolella rinteessä on puistomuuntamo.

Onkkaalantien eteläpuolella oleva osa kaava-alueesta on yksityisessä omistuksessa. Rinnetien alue on Pälkäneen kunnan omistuksessa.



Näkymä piha-/hyötyviljelyalueelle korttelissa 138.



Näkymä piha-/hyötyviljelyalueelle korttelissa 138.



Näkymä Rinnetielle. Kuvassa näkyy myös puistomuuntamo. Kuva: Google Maps.

### **Kulttuuriympäristö ja maisema**



Ote selvityksestä Pirkanmaan arvokkaiden harjualueiden inventoinnin tarkistus 2014, Kohdekuvaukset osa I, Valtakunnallisesti arvokkaat kohteet ja maakunnallisesti arvokkaat kohteet. Karttarajaus Syrjänharju (Pälkäne). Valtakunnallisesti arvokkaan harjualueen raja on esitetty vihreällä viivalla.

Onkkaalantien pohjoispuolinen alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen Syrjänharjun harjualueeseen. Onkkaalantien eteläpuolinen alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen Pälkäneen kulttuurimaisema-alueeseen.

Alue on osa Onkkaalantien tienvarsimaisemaa, jota hallitsevat eri ikäiset pientalot ja perinteinen puutarhakasvillisuus.

Kaavamuutosalue sijoittuu rantavyöhykkeen ja harjun väliselle alueelle. Kaavamuutosalueen eteläreunassa oleva jyrkkä rinne on muinainen Ancyliusjärven rantatörmä.

Kaavamuutosalue sijaitsee Syrjänharjun lounaispuolella noin 300 metrin etäisyydellä Pälkäneen pitäjänkeskuksen valtakunnallisesti arvokkaaksi määritellystä rakennetusta kulttuuriympäristöalueesta.

### ***Yhdyskuntatekniikka ja liikenne***

Alueella on vesi- ja viemäriverkko. Korttelin 138 eteläosassa kulkee viemäriinija.

Onkkaalantieltä on tonttiliittymät tien varren tonteille. Onkkaalantien pohjoispuolella on kevyen liikenteen väylä.

Onkkaalantien varressa ja Rinnetien vieressä kulkee 0,4 kV:n ja 20 kV:n maakaapeleita.

### ***Palvelut***

Kaavamuutosalue sijaitsee noin 1,0 km etäisyydellä Onkkaalan keskustasta.

### ***Virkistysalueet***



Näkymä Mallasveden rannasta.

Kaavamuutosalueen itärajalla kulkee polku rantaan, jossa sijaitsee yhteiskäytössä oleva venevalkama. Ranta on hiekkaranta, joka soveltuu myös hyvin uimiseen.

Kaavamuutosalue sijaitsee Syrjänharjun suosituksen ulkoilualueen vieressä.

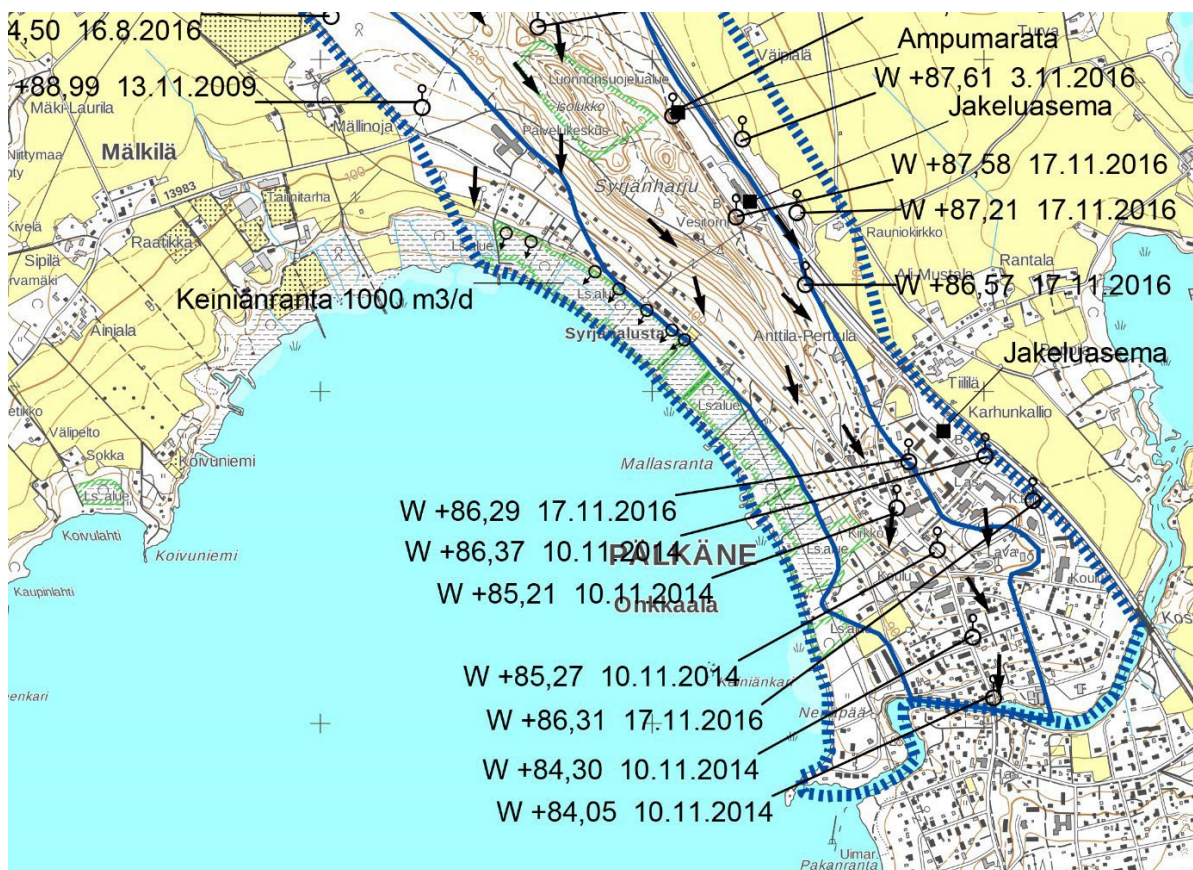
### ***Maaperä ja pohjavesi***

Kaavamuutosalueen maaperä on hiekkaa.

Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan pohjaveden muodostumisalueeseen.

Pälkäneen alueen merkittävimmät pohjavesivarat sijaitsevat Isokangas - Syrjänharjun alueella, missä harjukaso muodostuu laajoista hiekkakankaista ja selkeistä harjuselänleistä, joiden aines on paikoin karkeaa.

Pohjavesi virtaa harjulta etelään kohti Mallasvettä, mihin pohjavesi purkautuu. Mallasrannassa esiintyy orsivettä 3-5 metrin syvyydellä. Pohjavesivaikutus näkyy alueella luhtaisuutena ja lähteisyyttenä.



Ote pohjavesialuekartasta Isokangas-Syrjänharju A.

### Luonnonympäristö

Alue rajautuu eteläpuolelta Keiniänrantaan, jossa sijaitsee luontoarvoiltaan arvokas alue. Alue on Natura 2000-suojelualue, jonka suojelu on toteutettu luonnonsuojelulain nojalla perustetuilla yksityismaiden luonnonsuojelualueilla (LSL 47 §). Natura 2000- suojelualueen rajaus ulottuu pieneltä osin asemakaavan muutosalueelle, mutta yksityismaiden luonnonsuojelualueet eivät.

Koska asemakaavan muutosalueeseen sisältyy Natura 2000-suojelualueita, on kaavamuu-  
 tosta laadittaessa selvitetty Natura-arvioinnin tarpeellisuus. Natura-arvioinnin tarveharkinta on kaavaselostuksen liitteenä. Tarveharkinnan johtopäätöksenä on, että Natura-arviointia ei tarvita, koska asemakaavan muutos ei merkittävästi heikennä niitä Natura-alueen luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on valittu Natura 2000 -verkostoon.

Vallitsevina kasvillisuustyyppinä alueella ovat tervaleppäkorpi sekä saniaistyyppin kostea lehto. Syrjänharjun reunasta purkautuva pohjavesi ylläpitää sopivan kosteita olosuhteita tervaleppäkorven esiintymiselle. Suojelun perusteena ovat alueen luontotyypit.

Kaavamuu-  
 tosalueella ja sen lähialueella on laadittu liito-oravaselvitys keväällä 2024. Selvi-  
 tyksessä todetaan seuraavaa:

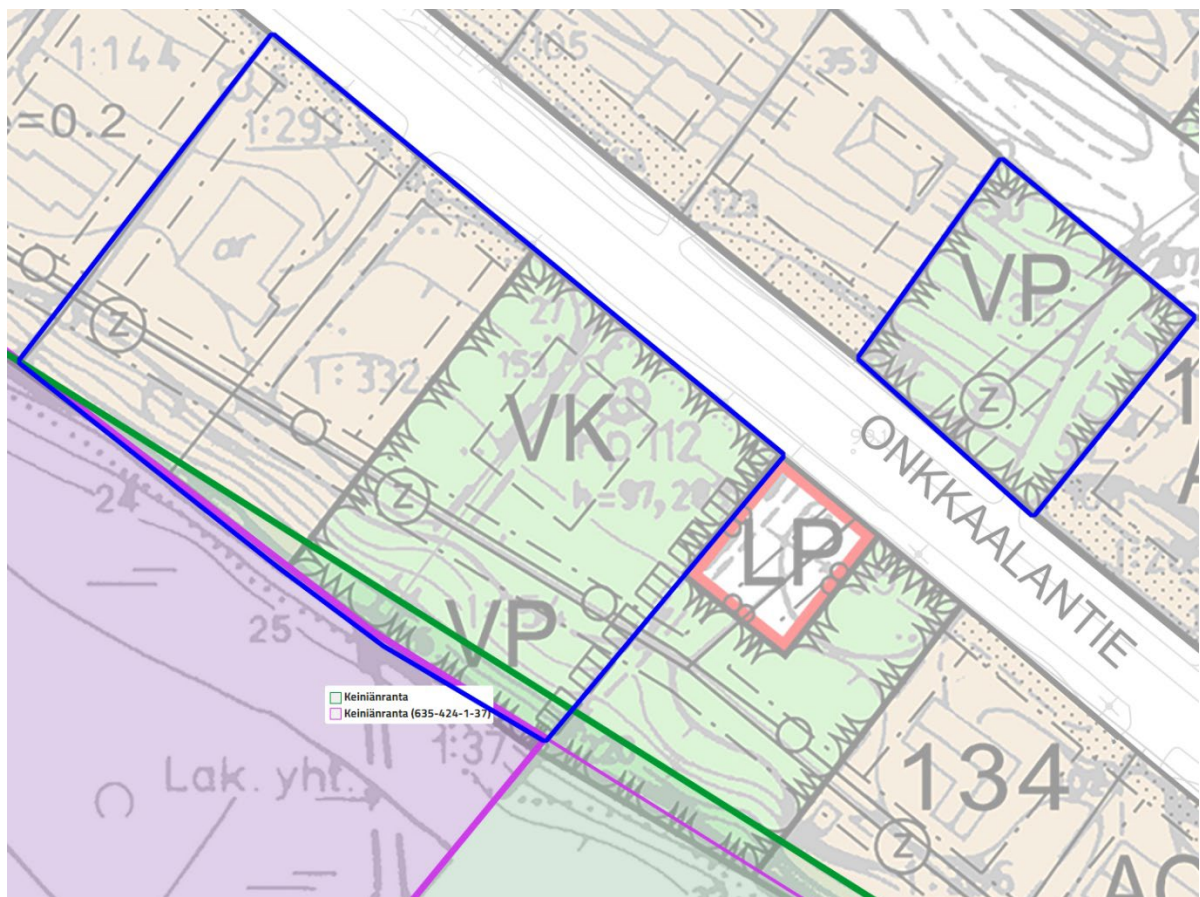
*"Selvitysalueella ei ollut erityisen hyvin liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä, eikä merkkejä liito-oravan esiintymisestä havaittu. Näin ollen on epätodennäköistä, että*

*selvitysalueella sijaitseva liito-oravan käyttämä puustoinen kulkuyhteys Onkkaalantien yli. Teoriassa liito-oravan olisi mahdollista liikkua tien yli pihapuustoa hyödyntäen monin paikoin Onkkaalantien varrella.”*

Korttelin 138 eteläosassa sijaitseva rinne on luonnontilaista. Rinteen kasvillisuus on runsasta.



Korttelin 138 eteläosan rinnettä.



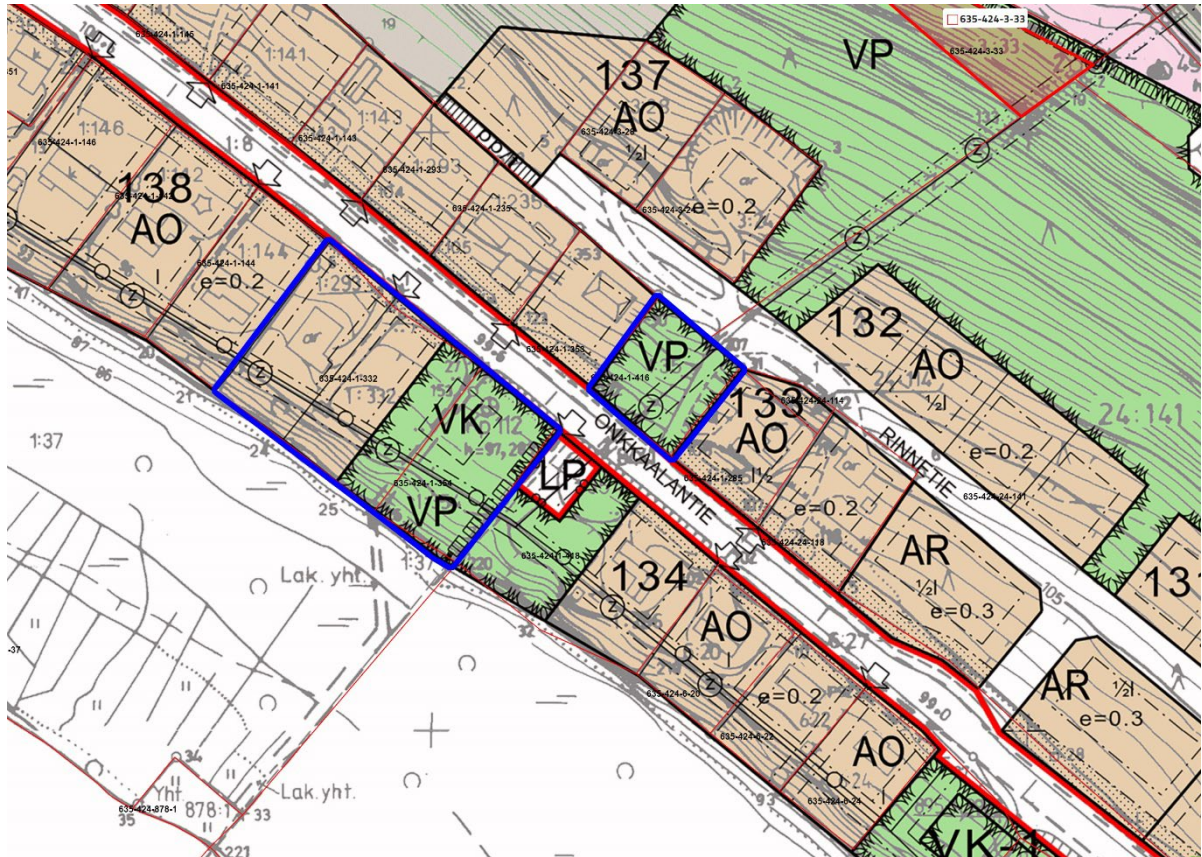
Karttayhdistelmä, jossa on esitetty voimassa oleva asemakaavatilanne sekä Natura 2000- suojelualueen (vihreä viiva) ja yksityisen luonnonsuojelualueen (violetti viiva) rajaukset.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### Asemakaava

Alueella on voimassa Kirkonmäen rakennuskaava vuodelta 1984. Kaavassa kortteli 138 alue on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO). Korttelialueen itäpuolelle on osoitettu puistoalue (VP). Puistoalueelle on osoitettu ohjeellinen leikkikenttä (VK) ja ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Korttelialueen ja puistoalueen eteläosaan on osoitettu johdolle varattu alueen osa.

Onkkaalantien pohjoispuolelle on osoitettu puistoalue (VP) ja puistoalueelle johdolle varattu alueen osa.



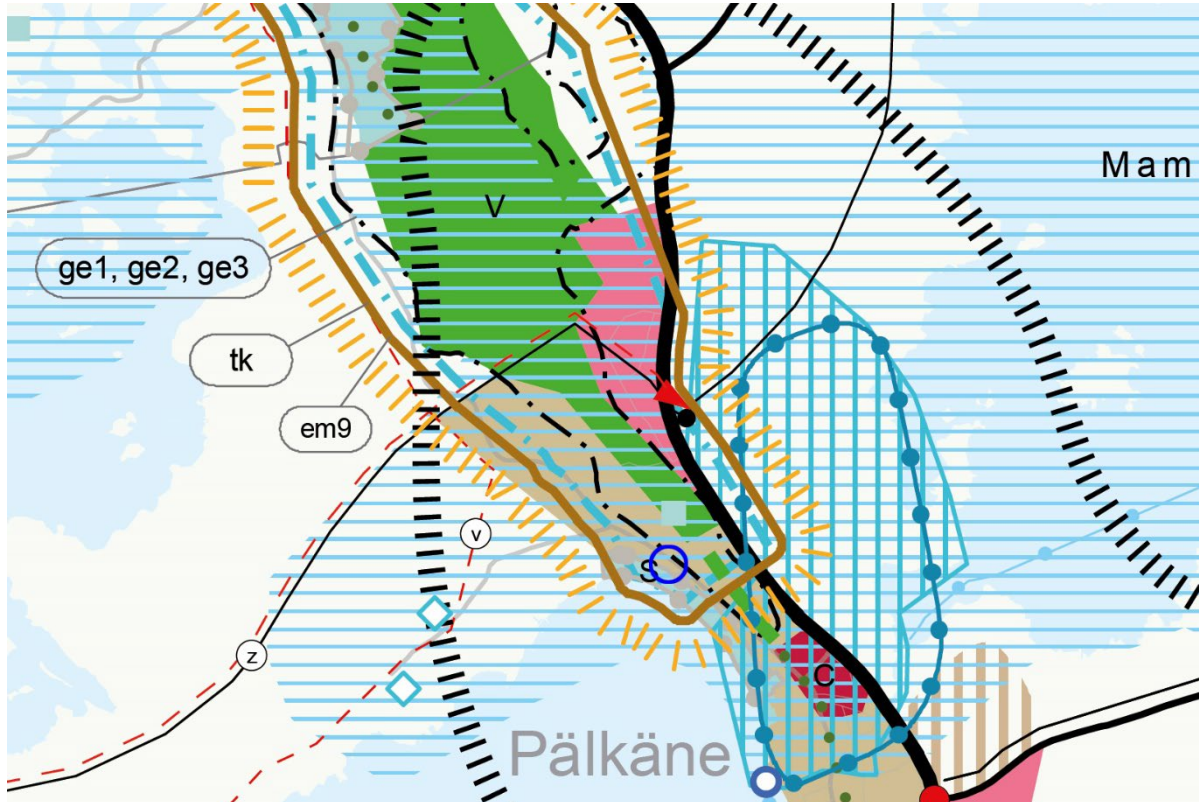
Ote asemakaavayhdistelmästä. Kaavamutosalueen rajaus on esitetty sinisellä viivalla.

### Yleiskaava

Pälkäneellä ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.



## Maakuntakaava



Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:sta. Kaavamuutosalueen sijainti on esitetty sinisellä ympyrällä.

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualue rajautuu maakuntakaavan Natura 2000-alueeseen ja suojelualueeseen.

### 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 sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.*

Maakuntakaavassa suunnittelualueetta koskevat seuraavat kehittämisperiaatemerkinnot ja aluerajaukset:

### Matkailun ja virkistysalueen kehittäminen kohdealue.

*Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät matkailuelinkeinojen, kulttuuri-, luonto- ja maisemamatkailun sekä ulkoilun ja virkistyskäytön kehittämisalueet.*

#### *Kehittämissuositus:*

*Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää matkailuelinkeinojen ja yleisen virkistyspalvelujen sijoittamista alueelle. Erityistä huomiota tulee kiinnittää palveluiden saavutettavuuteen sekä uusien toimintojen yhteensovittamiseen alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen kanssa. Alueella tulee edistää virkistysreittien toteuttamista ja ylläpitoa.*

Arvokas geologinen muodostuma: harjualue, kallioalue, moreenimuodostuma tai tuuli- ja rantakerrostuma.

*Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat harjualueet (ge1), valtakunnallisesti arvokkaat kallioalueet (ge2) sekä valtakunnallisesti arvokkaat moreenimuodostumat ja tuuli- ja rantakerrostumat (ge3). Merkinnällä osoitetut geologiset muodostumat sisältävät merkittäviä, maa-ainelain tarkoittamia geologisia, maisemallisia ja luonnontieteellisiä arvoja. Merkintä ei rajoita alueen maa- ja metsätalouskäyttöä.*

*Suunnittelumääräys:*

*Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että geologisten muodostumien sisältämien arvojen säilyminen turvataan. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon mahdollisten maisemavaurioiden korjaustarve.*

*Suojelumääräys:*

*Alueen erityispiirteitä haitallisesti muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä. Alueella saa kuitenkin ottaa kiviaineksia maisemavaurioiden korjaamiseksi.*

Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

*Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavesialueet.*

*Suunnittelumääräys:*

*Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Vesienhoidon riskialueiksi todettujen pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen.*

Teknisen huollon kehittämisen kohdealue, pohjavesialue:

*Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, joilla tulee varautua seudulliseen vedenhankintaan. Merkintään liittyy Hämeenkyrössä ja Ylöjärvellä Huutisuo-Sasin Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em3, Ikaalisissa Hämeenkaan Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em4, Kangasalla ja Pälkäneellä Keiniänrannan Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em9, Kangasalla ja Pälkäneellä Keisarinharju-Vehoniemenharjun Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em10, Hämeenkyrössä ja Ylöjärvellä Pinsiön-Matalusjoen Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em16, Ruovedellä Siikanevan Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em22 sekä Ikaalisissa ja Hämeenkyrössä Vatulanharju-Ulvaanharjun Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em23.*

*Suunnittelumääräys:*

*Maakuntakaavassa on kuvattu kaikki potentiaaliset Pirkanmaalla sijaitsevat tekopohjaveden tuotantoalueet. Alueiden käyttöönoton valmistelusta päätetään erikseen yksityiskohtaisemman suunnittelun, kuten kunnan kaavoituksen yhteydessä. Isokankaan-Syrjänharjun ja Vehoniemenharjun alueella tulee varautua mahdolliseen tekopohjaveden muodostamiseen. Miharin pohjavesialueella ja Ylöjärvenharjulla tulee varautua tekopohjaveden muodostamismahdollisuuksien selvittämiseen. Alueelle ei saa sijoittaa sellaista maankäyttöä, joka voi vaarantaa alueen vaihtoehtoisikäyttömahdollisuuksia vedenhankintaan.*

**Erityismääräys 9:**

*Erityismääräys koskee merkintää:*

*Teknisen huollon kehittämisen kohdealue, pohjavesialue (tk): Kangasala ja Pälkäne / Isokangas-Syrjänharjun ja Vehoniemenharjun pohjavesialueet.*

*Suunnittelumääräys:*

*Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varmistuttava siitä, etteivät Keiniänrannan (FI0338005) Natura-alueen läheisyydessä suoritettavat toimenpiteet yksin tai yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Erityistä huomiota tulee kiinnittää vesitalouteen kohdistuvien haitallisten vaikutusten vähentämiseen.*

Valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja maakunnallisesti arvokas maisema-alue. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisiksi esitetyt, maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Ma) sekä 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.*

Onkkaalantien pohjoispuolinen alue on valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita. Onkkaalantien eteläpuolinen alue on maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita.

#### **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 korttelin 138 ja puistoalueiden asemakaavan muutosta koskee erityisesti tavoite elinvoimaisesta luonnonympäristöstä.

#### **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 alueen maanomistaja ja Pälkäneen kunta.

Koska puistoalue korttelialueen 138 itäpuolella ei ole toteutunut, alue on yksityisessä maanomistuksessa ja maanomistajan käytössä piha-/hyötyviljelyalueena, maanomistaja on tehnyt aloitteen, että alueelle voisi rakentaa asuinpienaloja.

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteliin 137 johtava Rinnetien katualueen liittymä Onkkaalantielle on osoitettu korttelin 133 itäpuolelle. Liittymä ei ole toteutunut. Rinnetie on toteutunut korttelin 133 länsipuolelle asemakaavassa osoitetun puistoalueen poikki. Rinnetie on hyvin jyrkkä sekä hankalasti ajettavissa ja kunnossapidettävissä varsinkin talvisin. Ajo korttelin 137 tonteille on hankalaa liukkaan kelin aikana.

Lähivirkistysalueelle voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu ilmajohto on muutettu maakaapeliksi. Lähtökohtaisesti kunnan omistamalle lähivirkistysalueelle ja katualueelle sijoitettavia maakaapeleita ei ole tarpeen erikseen osoittaa kaavassa.

### **4.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **Osalliset**

Korttelin 138 ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen yhteydessä osallisia ovat:

- Suunnittelun alueen maanomistajat
- Suunnittelun alueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajat
- Kortteleiden 133 ja 137 maanomistajat.
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Elenia Verkko Oyj
- Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta sekä rakennus- ja ympäristöjaosto

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. Kaavan nähtävillä pitämisestä tiedotetaan kunnan verkkosivuilla sekä ilmoittamalla Sydän-Hämeen lehdessä. Valmisteluvaiheessa lähetetään kirjeitse tiedote maanomistajalle ja lähinaapureille.

Asemakaavaehdotuksesta voidaan lisäksi tiedottaa kirjeitse niitä, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet. Kaavan valmisteluaineisto ja kaavaehdotus tulevat nähtäville kunnan verkkosivuille [www.palkane.fi](http://www.palkane.fi).

### ***Osallistumis- ja arviointisuunnitelma***

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 1.2.-3.3.2023 välisenä aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta. Pirkanmaan liitolta saatiin kommentti maakuntakaavaa koskevaan kuvaukseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viisi mielipidettä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Saadut lausunnot ja mielipiteet huomioitiin kaavan valmistelussa seuraavasti:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennettiin maakuntakaavaa koskevien tietojen osalta. Täydennykset huomioitiin myös kaavaselostusta laatiessa.
- Kaavaselostuksessa kuvataan kaavoitettavan alueen maaperä- ja pohjavesiolosuhteet.
- Täydennettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskien kaava vaikutusten arviointia. Kaavan vaikutusten arvioinnissa huomioitiin geologisesti arvokkaiden alueiden ja pohjavesialueiden suojelu.
- Kaavaselostukseen sisällytettiin yleiskaavallinen tarkastelu.
- Kaavan valmisteluvaiheessa laadittiin Natura-arvioinnin tarvehankinta ja arvioitiin kaavan vaikutukset luontoarvoihin lain edellyttämällä tavalla. Kaavaselostuksessa kuvattiin alueen luontoarvot.
- Asemakaavassa ohjattiin rinteiden säilyminen luonnontilaisena.
- Kaavan valmisteluvaiheessa selvitettiin mahdollisuuksia Rinnetien liikennöinnin parantamiseksi ja pysäköinnin järjestämiseksi.
- Pirkanmaan pelastuslaitos lisättiin kaavahankkeen osallisiin.
- Kaavan valmisteluvaiheessa arvioitiin kaavan vaikutukset luontoarvoihin, naapureiden elinympäristöön ja elinoloihin sekä virkistyskäyttöön.
- Kaavamuutosta laadittaessa huomioitiin, että se aiheuttaisi mahdollisimman vähän haittaa lähialueen asukkaille.
- Kaavamuutosta laadittaessa huomioitiin, että kaavalla se ei vaikuta haitallisesti venepaikkojen käytettävyyteen tai rantaan johtavaan polkuun.

### ***Kaavaluonnos***

Kaavaluonnos oli nähtävillä 29.11.2023-12.1.2024 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Elenia Oy:ltä, Pälkäneen kunnan tekniseltä lautakunnalta, Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaostolta, Pirkanmaan ELY-keskukselta ja Pirkanmaan liitolta. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide.

Kaavaluonnosvaiheen palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Saatujen lausuntojen perusteella kaavaluonnosaineistoa tarkistettiin seuraavasti:

- Kaavamuutosalueelta ja sen lähiympäristöstä tehtiin liito-oravaselvitys keväällä 2024.
- Kaavamääräystä tek täydennettiin seuraavasti: ”Kunnallisteknisten laitteiden sijoituspaikaksi varattu alue. Alueeseen rajoittuvissa rakentamistoimenpiteissä tulee huomioida sähköverkkoyhtiön ohjeistus.”
- Kaavaselostuksen kohtaan Asemakaavan toteuttaminen lisättiin Elenian antama ohjeistus paikoitusalueen toteuttamisesta.
- Tonttien Keiniänrannan puoleiseen rinteeseen osoitettiin kaavamääräys ”luonnontilaisena säilytettävä alueen osa”.
- Kaavaan lisättiin yleismääräys: ” Kaavan toteuttamisen yhteydessä tulee huomioida, ettei rakentamisella ole negatiivista vaikutusta Keiniänrannan Natura 2000-suojelualueelle purkautuvan pohjaveden määrään tai laatuun.”
- Kaavaselostukseen lisättiin tieto siitä, että Syrjänharjun reunasta purkautuva pohjavesi ylläpitää sopivan kosteita olosuhteita tervaleppäkorven esiintymiselle.
- Hulevesiä koskevaa yleismääräystä täydennettiin seuraavasti: ”Korttelialueilla on varattava riittävästi pinnoittamattomia ja vettä läpäiseviä alueita, joilla voidaan kiinteistökohtaisesti imeyttää ja viivyttää puhtaita hulevesiä.”
- Yleiskaavallista tarkastelua ja asemakaavan vaikutusten arviointia täydennettiin lähivirkistysalueen vähenemisen ja ekologisen yhteyden toimivuuden arvioinnin osalta.
- Kaavaan lisättiin yleiselle jalankululle varattu alueen osa asuinpientalojen korttelin 138 kaakkoisreunaan.
- Kaavakarttaan lisättiin suunnittelualueella sijaitsevan arvokkaan geologisen muodostuman rajaus.
- Kuvaus geologisen muodostuman rajauksesta ja tieto siitä, että kaavamuutoksella ei ole vaikutusta geologiseen muodostumaan, lisättiin kaavaselostukseen.
- Kaavaselostuksen kuvaukseen maakuntakaavasta lisättiin tieto Isokangas-Syrjänharjun ja Vehoniemenharjun teknisen huollon kehittämisen kohdealue -merkintään liittyvästä maakuntakaavan erityismääräyksestä.
- Maakuntakaavan kuvaukseen lisättiin tieto suunnittelualueen rajautumisesta maakuntakaavan Natura 2000 -alueeseen ja suojelualueeseen.
- Pirkanmaan maakuntamuseo lisättiin kaavamuutoksen osallisten luetteloon ja maakuntamuseolta pyydetään lausunto kaavaehdotusvaiheessa.
- Kaavaselostukseen lisättiin tieto, että alueella ollut ilmasähkolinja on muutettu maakaapeliksi.

### ***Kaavaehdotus ja hyväksyminen***

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

Osalliset ja kunnan jäsenet voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kunnalle ennen nähtävänäolon 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**

Onkkaalantien eteläpuolella tavoitteena on osoittaa alueelle 2-3 asuinpientalon tonttia siten, että kaava mahdollistaa erillisten pientalojen, paritalojen, kytkettyjen pientalojen ja rivitalojen rakentamisen alueelle.

Rinnetien osalta tavoitteena on osoittaa katualue toteutuneen tilanteen mukaisesti.

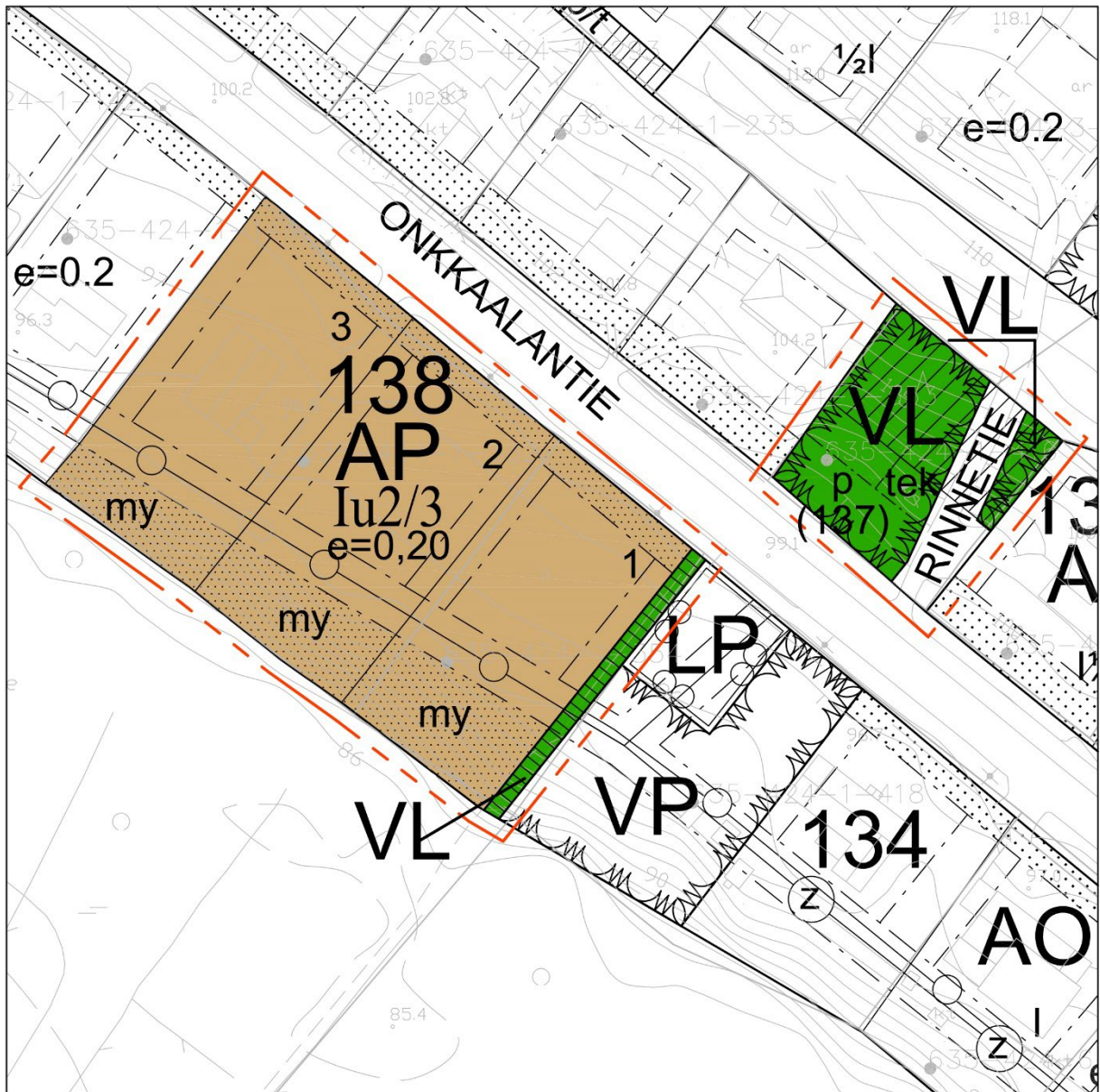
Tavoitteena on ohjata asemakaavalla rinteiden säilyminen luonnontilaisena.

Tavoitteena on huomioida Rinnetien hankala ajettavuus ja korttelin 137 pysäköinti.

Tavoitteena on huomioida rantaan johtava polku ja venepaikkojen saavutettavuus.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

### 5.1 Kaavan rakenne ja sisältö



Asemakaavan muutoksessa korttelia 138 on laajennettu itään päin ja osoitettu kortteliin yksi uusi asuinpienalojen tontti ja muutettu kahden voimassa olevan kaavan mukaisen tontin rajoja. Tontin 1 pinta-ala on 1823 m<sup>2</sup>, tontin 2 pinta-ala on 1930 m<sup>2</sup> ja tontin 3 pinta-ala on 2003 m<sup>2</sup>. Kaavassa on ohjeellinen tonttijako, joka tarvittaessa mahdollistaa tonttien yhdistämisen.

Korttelialueen käyttötarkoitus on muutettu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP). Asuinpienalojen korttelialueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pienaloja ja erillisiä pienaloja asuimistarkoituksiin. Kaavamääräys mahdollistaa kaavan joustavan toteuttamisen.

Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu I u 2/3. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0,20$ . Rakennusoikeutta on 366 kem<sup>2</sup>/ tontti 1, 398 kem<sup>2</sup>/ tontti 2 ja 401 kem<sup>2</sup>/tontti 3.

Tonttien Onkkaalantien puoleiselle rajalle on osoitettu istutettava alueen osa (pisterasteri) ja tonttien eteläosaan luonnontilaisena säilytettävä alueen osa (my, pisterasteri). Tonttien eteläosassa sijaitsee luonnontilainen rinne, joka kuuluu osin Natura 2000- suojelualueeseen ja joka rajoittuu yksityiseen luonnonsuojelualueeseen.

Tonttien halki on osoitettu johdolle varattu alueen osa. Alueella sijaitsee viemäriinja.

Korttelin 138 kaakkoispuolelle on osoitettu lähivirkistysalue (VL), joka liittyy voimassa olevan kaavan mukaiseen puistoalueeseen. Lähivirkistysalueelle on osoitettu yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Onkkaalantien pohjoispuoliselle kaavamuutosalueelle on osoitettu uusi katualue, Rinnetie, toteutuneen tilanteen mukaisesti. Muu osa alueesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Lähivirkistysalueelle on osoitettu kunnallisteknisten laitteiden sijoituspaikaksi varattu alue (tek). Alueeseen rajoittuvissa rakentamistoimenpiteissä tulee huomioida sähköverkkoyhtiön ohjeistus. Alueella sijaitsee puistomuuntamo ja maakaapeleita. Onkkaalantien varteen on osoitettu pysäköimispaikka (p), jolle saa sijoittaa korttelin 137 autopaikkoja. Lähivirkistysalueelle ja Rinnetien katualueelle on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaan harjualueen rajaus (viivarasteri).

#### Kaavan yleismääräykset

Autopaikkoja on varattava vähintään 1ap/asunto.

Kiinteistöjen hulevesistä tulee huolehtia kiinteistön alueella. Korttelialueilla on varattava riittävästi pinnoittamattomia ja vettä läpäiseviä alueita, joilla voidaan kiinteistökohtaisesti imeyttää ja viivyttää puhtaita hulevesiä.

Alue sijaitsee kokonaisuudessaan pohjaveden muodostumisalueella. Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia rakennuksia ja toimintoja, jotka voivat heikentää pohjaveden laatua tai määrää. Alueella ei saa käyttää tai varastoida pohjavedelle haitallisia aineita ilman asianmukaisia suojarakenteita.

Alue kuuluu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, jossa on huolehdittava, että rakentaminen sopeutuu alueen maisemakuvaan ja luonnonympäristöön.

Kaavan toteuttamisen yhteydessä tulee huomioida, ettei rakentamisella ole negatiivista vaikutusta Keiniänrannan Natura 2000- suojelualueelle purkautuvan pohjaveden määrään tai laatuun.

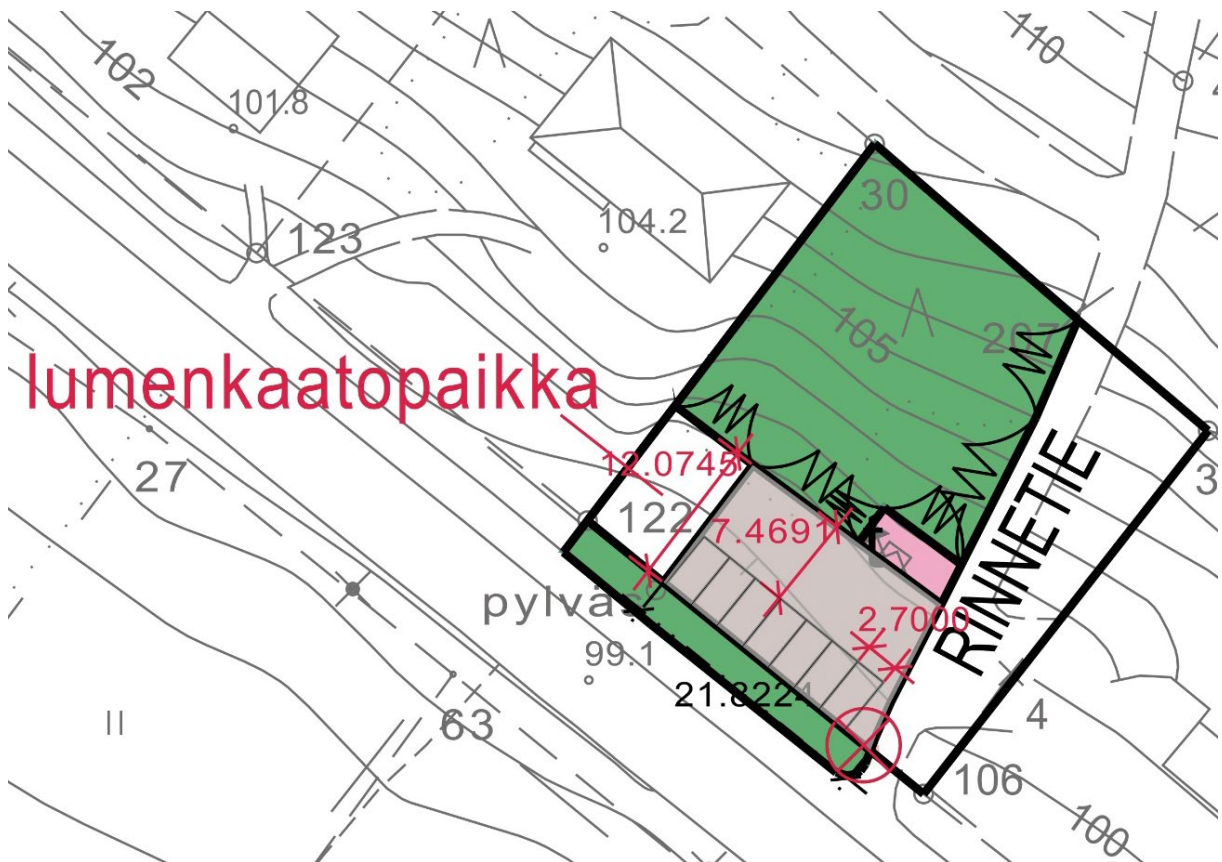


## 5.2 Kaavan vaikutukset

Arvio kaavan toteuttamisen merkittävistä välittömistä ja välillisistä vaikutuksista:

Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	<p>Asemakaavan muutos mahdollistaa asuinpienalojen rakentamisen alueelle, joka toimii nykyisin piha- ja hyötyviljelyalueena.</p> <p>Asemakaavan muutoksessa rantaan johtava polku säilyy nykyisen kaltaisena.</p> <p>Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta rannan yhteisalueeseen tai venepaikkoihin.</p> <p>Kaavamuutos mahdollistaa lisää rakentamista 529 kerrosalaneliömetriä. Laskennallisesti kaavamuutos voisi mahdollistaa noin 8 uuden asukkaan muuttamisen alueelle (noin 70 kem<sup>2</sup>/asukas).</p>
Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	<p>Asemakaava sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella, mikä on huomioitu antamalla pohjaveden suojelua ja hulevesiä koskevat kaavan yleismääräykset.</p> <p>Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta Syrjänharjun geologisesti arvokkaaseen harjualueeseen. Harjualue sijaitsee Onkkaalantien pohjoispuolella kaavamuutoksessa lähivirkistysalueeksi ja katualueeksi osoitetulla alueella.</p>
Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	<p>Asemakaavan muutos ei merkittävästi heikennä niitä Natura 2000- suojelualueen luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on valittu Natura 2000 -verkostoon.</p> <p>Koska kaavamuutoksessa osoitettujen asuintonttien alue on nykyisin piha-alue ja hyötyviljelyaluetta, kaavan toteuttaminen edellyttää vain yksittäisten puiden kaatamista, ei laajempaa hakkuuta.</p> <p>Korttelialueen eteläosan rinne on kaavassa määrätty säilytettäväksi luonnontilaisena.</p>
Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	<p>Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen.</p>
Yhdyskunta- ja energiatalouteen	<p>Alueella on vesi- ja viemäriverkosto, joka on huomioitu asemakaavan muutoksessa.</p> <p>Asemakaavan muutoksessa on huomioitu Rinnetien länsipuolella sijaitseva puistomuuntamo.</p>

Liikenteeseen	<p>Asemakaavan muutoksessa kortteliin 137 johtava tiealue osoitetaan katualueeksi.</p> <p>Toteutuessaan asemakaavan muutos lisää Onkkaalantien tonttiliittymien määrää.</p> <p>Asemakaavan muutoksessa sallittu korttelin 137 pysäköinti Onkkaalantien varressa huomioi erityisesti liukkaan kelin, jolloin ajaminen Rinnetietä ylös on hankalaa.</p>
Kaupunkikuvaan, maisemaan	<p>Asemakaavan muutos laajentaa korttelialueen pientaloasuinrakentamista itään päin. Rakentaminen ei merkittävästi muuta Onkkaalantien varren maisemaa.</p> <p>Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta Syrjänharjun valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen tai Onkkaalantien eteläpuoliseen maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.</p>
Kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.



Suunnitelma lähivirkistysalueelle (VL) osoitetun korttelin 137 käyttöön varatun pysäköimispaikan (p) toteuttamisesta. Suunnitelman on laatinut Aarni-Pekka Jakonen/ Pälkäneen kunta.

## 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***

Asemakaavan muutos täydentää nykyistä yhdyskuntarakennetta. Alue kuuluu vesi- ja viemäriverkon toiminta-alueeseen.

Alueella on hyvät liikenneyhteydet. Alueelle on hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet.

### ***Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus***

Asemakaavan muutos lisää asuintonttien määrää Onkkaalassa. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta palvelujen saatavuuteen.

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

Asemakaavan muutos ei vaikuta liikenteen tai energia-, vesi- ja jätehuollon järjestämiseen.

### ***Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön***

Asemakaavan muutos mahdollistaa turvallista, terveellistä ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoista elinympäristöä.

### ***Ympäristöhaittojen vähentäminen***

Kaavamuutosalue sijaitsee pohjaveden muodostumisalueen reunalla. Pohjaveden muodostumisalueeseen kuuluu koko Kostianvirran pohjoispuolinen alue Onkkaalan keskustasta. Alueen lisärakentamisella ei ole merkitystä koko pohjavesialueen kannalta.

### ***Maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen***

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta maisemaan. Kaavamuutos tukee luonnonarvojen säilymistä.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta rannan suuntaisen ekologisen yhteyden säilymiseen. Onkkaalantien varren tontit Syrjänharjun ja Keiniänrannan välissä ovat puustoisia, reheviä ja osin rakentamattomia tarjoten ekologistia yhteyksiä harjun ja rannan välille.

### ***Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys***

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta rannan saavutettavuuteen tai Syrjänharjun virkistysalueen käytettävyyteen. Asemakaavan muutoksessa yhteydet Onkkaalantien ja Keiniänrannan välillä säilyvät.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta rannan virkistysalueen laajuuteen tai käytettävyyteen. Onkkalaantien ja Keiniänrannan rakentamattoman alueen välissä säilyy 35 metriä leveä puistoalueeksi kaavoitettu alue, jonka kautta kulku rantaan on jatkossakin mahdollista.

## 5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset



Asuinpientalojen korttelialue.



Lähivirkistysalue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

138

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen rakennuspaikan numero.

RINNETIE

Kadun nimi.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.

I u 2/3

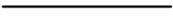
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e=0,20

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



Katu.

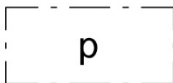


(137)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



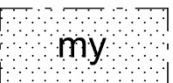
Pysäköimispaikka.



Kunnallisteknisten laitteiden sijoituspaikaksi varattu alue. Alueeseen rajoittuvissa rakentamistoimenpiteissä tulee huomioida sähköverkkoyhtiön ohjeistus.



Istutettava alueen osa.



Luonnontilaisena säilytettävä alueen osa.



Johtoa varten varattu alueen osa.



Valtakunnallisesti arvokas harjualue, Syrjänharju, Pälkäne.

Yleismääräykset:

Autopaikkoja on varattava vähintään 1ap/asunto.

Kiinteistöjen hulevesistä tulee huolehtia kiinteistön alueella. Korttelialueilla on varattava riittävästi pinnoittamattomia ja vettä läpäiseviä alueita, joilla voidaan kiinteistökohtaisesti imeyttää ja viivyttää puhtaita hulevesiä.

Alue sijaitsee kokonaisuudessaan pohjaveden muodostumisalueella. Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia rakennuksia ja toimintoja, jotka voivat heikentää pohjaveden laatua tai määrää. Alueella ei saa käyttää tai varastoida pohjavedelle haitallisia aineita ilman asianmukaisia suojarakenteita.

Alue kuuluu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, jossa on huolehdittava, että rakentaminen sopeutuu alueen maisemakuvaan ja luonnonympäristöön.

Kaavan toteuttamisen yhteydessä tulee huomioida, ettei rakentamisella ole negatiivista vaikutusta Keiniänrannan Natura 2000- suojelualueelle purkautuvan pohjaveden määrään tai laatuun.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

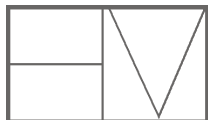
Luonnontilaisena säilytettävällä alueella tulee kiinnittää huomioita vieraslajien torjuntaan.

Paikoitusalueen rakentamisessa on huomioitava seuraava ohjeistus:

- Maan korkoa ei saa laskea tai nostaa muuntajan olemassa olevasta muuntajan korosta 2 m lähempänä muuntajaa. Muuntajan maadoitukset voivat ulottua 2 m etäisyydelle, joten suositellaan, ettei 3 metriä lähempänä kaiveta muuntajaa. Kohteessa kannattaa tilata kaapelinäyttö kohteeseen, kun alueella kulkee 0,4 kV:n ja 20 kV:n maakaapeleita.
- Maakaapeleiden läheisyydessä maan korkoa ei saa laskea olemassa olevasta korosta, ettei kaapelit tule liian pintaan.
- Maata kaivettaessa oheisen ohjeen/liitteen mukaisia etäisyyksiä lähempänä on tilattava tarvittavat keskeytysjärjestelyt kohteeseen.
- Jos maakaapeleita on siirrettävä, voi asiasta olla suoraan yhteydessä Eleniaan.

Nokiolla 10.05.2024

Helena Väisänen  
Arkkitehti SAFA  
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen