

PÄLKÄNEEN KUNTA

ASEMAKAAVAN MUUTOS ONKKAALANTIELLA SEKÄ OSASSA KORTTELEITA 76, 77 JA 117

Onkkaalantien asemakaavan muutos koskee osaa kortteleita 76, 77 ja 117 sekä yleistä pysäköintialuetta, katualuetta ja jalankululle ja polkupyöräilylle varattua tietä.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Pälkäneen kunnan Onkkaalan korttelin 76 rakennuspaikat 3 ja 4 , korttelin 77 rakennuspaikat 1 ja 2, korttelin 117 rakennuspaikat 1, 2 ja 3, katuaukiota, katualuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua tietä.

KAAVASELOSTUS, 24.01.2023



Näkymä kaavamutosalueelle.

Kunnanhallitus: 21.12.2021 § 329, 26.4.2022 § 68, 13.9.2022 § 149, 29.11.2022 § 208,
24.01.2023 § 12

Kunnanvaltuusto: 31.1.2023 § 8

Kaavan voimaan tulo: 29.3.2023

Kaavaselostuksen liitteet:

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.04.2022
- Liite 2 Onkkaalantien keskusta-alueen rakennetun ympäristön selvitys
- Liite 3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palauteraportti
- Liite 4 Viranomaisneuvottelun 7.3.2022 muistio
- Liite 5 Luonnosvaiheen palauteraportti
- Liite 6 Kaavaehdotusvaiheen palauteraportit, I ja II nähtävilläolo
- Liite 7 Havainnekuvia 13.9.2022
- Liite 8 Katusuunnitelma, luonnos 15.6.2022
- Liite 9 Viranomaisneuvottelun 11.11.2022 muistio
- Liite 10 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 11 Kaavakartta määräyksineen 1:2000



Arkkititehtimistö Helena Väisänen

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

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Sijainti

Kaavamuutosalue käsittää Onkkaalantien noin 200 m matkalta Haanloukkaantien ja Nenäpääntien välisellä alueella.

Asemakaavan muutoksessa ovat mukana myös Onkkaalantiehen rajautuvat rakennuspaikat kortteleissa 76, 77 ja 117.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt Pälkäneen kunta.

Hanke on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 21.12.2021 §329. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 19.1.-25.2.2022 välisenä aikana. Kaavakarttaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 11.5.-13.6.2022 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotus oli nähtävillä 21.9.-23.10.2022 välisenä aikana. Kaavaehdotus oli uudelleen nähtävillä 7.12.2022 – 6.1.2023 välisenä aikana.

2.3. Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on, että asemakaava mahdollistaa tiealueen omistuksen siirtymisen valtiolta Pälkäneen kunnalle maankäyttö- ja rakennuslain 86 a §:n mukaisella kadunpito päätöksellä.

Tavoitteena on osoittaa voimassa olevassa asemakaavassa yleisen tien alueeksi (LYT) osoitettu alue katualueeksi. Tavoitteena on, että asemakaavassa huomioidaan alueelle laadittava katusuunnitelma ja sen tarpeet katualueeseen rajautuviin korttelialueisiin. Tavoitteena on, että kaavamuutoksen yhteydessä selvitetään korttelialueiden asemakaavan ajanmukaisuus ja tarpeet asemakaavan muuttamiselle.

2.4. Suunnittelualueen laajuus

Suunnittelualueen laajuus on 2,1 ha.

2.5. Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 10007 kem².

2.6. Asemakaavan toteuttaminen

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

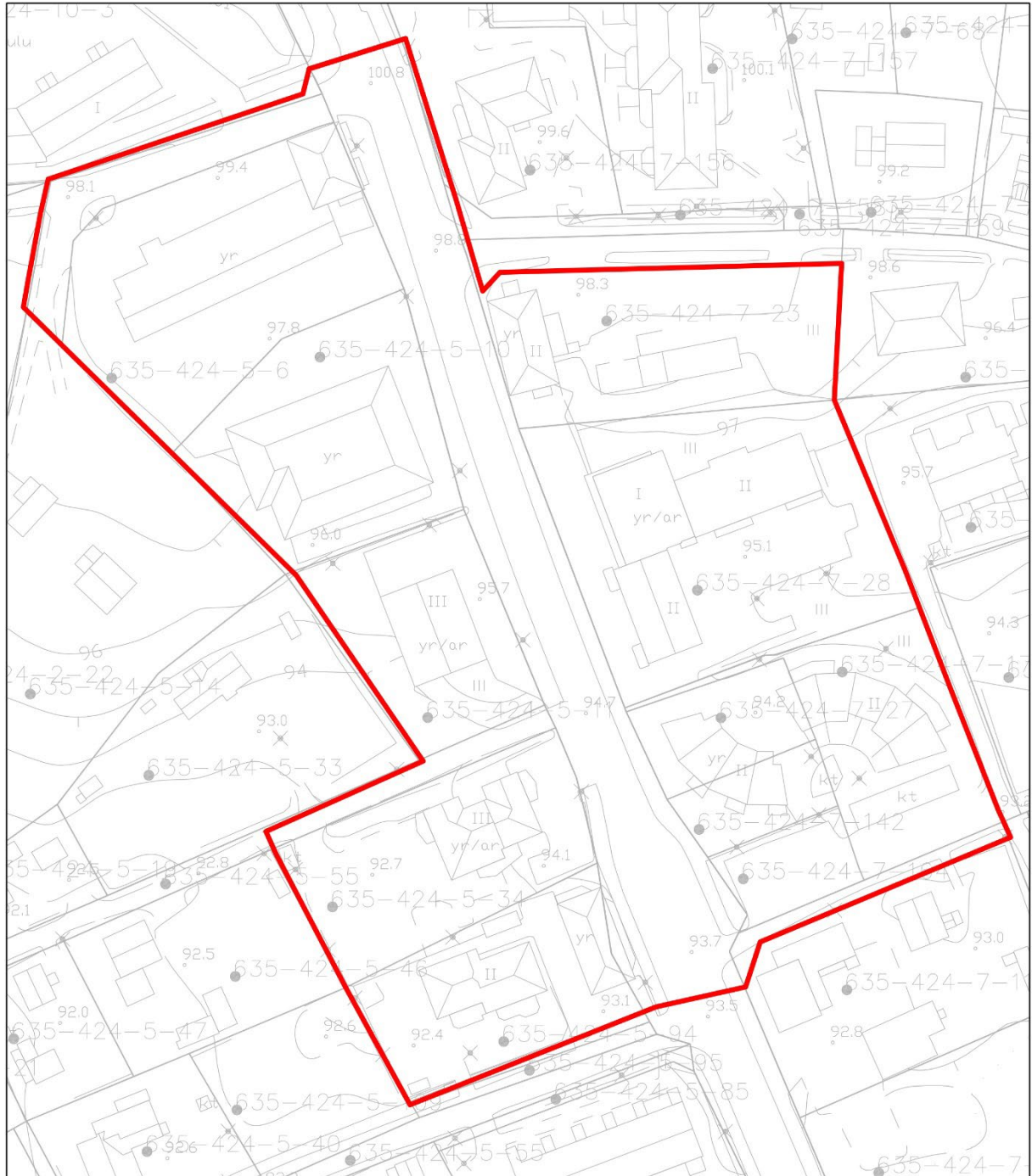
2.7. Lähtöaineisto ja laaditut selvitykset

- *Onkkaalantien keskusta-alueen rakennetun ympäristön selvitys.*
- *Onkkaalantien katusuunnitelma välillä Koulutie - Sahantie, WSP Finland Oy*
- *Onkkaalantien, Keskustien ja Keskitien esiselvitys, Pälkäne, ELY-keskus 2021*

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Yleistä



Kaavamutosalue käsittää Onkkaalantien Haanloukkaantien ja Nenäpääntien välisellä alueella sekä tiealueeseen kyseisellä alueella rajoittuvien korttelien rakennuspaikat. Kaavamuutoksessa on mukana yhteensä 7 rakennuspaikkaa kortteleissa 76, 77 ja 117, osa Haanloukkaantien katualueesta ja osa Kievarinkujan ja Peltisepänkujan alueista sekä Peltisepänkujan varrella oleva yleinen pysäköintialue.

Kaavamuutoksessa ovat mukana seuraavat kiinteistöt korttelialueilla: 635-424-5-34, 635-424-5-94, 635-424-5-6, 635-424-5-10, 635-424-5-11, 635-424-7-23, 635-424-7-28, 635-424-

7-27, 635-424-7-142, 635-424-7-178, 635-424-7-164 sekä seuraavat kiinteistöt katualueilla ja jalankululle ja pyöräilylle varatuilla teillä: 635-424-5-95, 635-424-5-55, 635-424-5-85, 635-424-5-14 ja 635-424-7-11.

Suunnittelualueella on sekavatava- ja erikoisliikkeitä, kaksi pankin toimipistettä, kiinteistöväli-tystoimisto, kaksi ravintolaa, kaksi kampaamoja, toimistotiloja ja kaksi varastoa. Suunnittelu-alueella on yhteensä 55 asuntoa. Rakennusoikeutta on käytetty yhteensä alueella noin 6600 kerrosalaneliömetriä.

Kulttuuriympäristö ja rakennettu ympäristö

Kaavamuutoksen laatimista varten on laadittu rakennetun ympäristön ja maiseman selvitys. Kolmesta selvitysalueen rakennuksesta on laadittu tarkempi rakennusinventointi: entisestä Osuusliike Tuotannon rakennuksesta, entisestä Matkustajakodin rakennuksesta ja Osuuspankin rakennuksista. Selvitys ja inventointilomakkeet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Selvityksen perusteella Onkkaalantien maiseman arvon muodostavat tiemaisemaa rajaavat eri aikakausien tyyppillistä suomalaisten kirkonkyläiden urbanisoitumisvaihetta edustavat rakennukset.

Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, Pälkäneen pitäjänkeskus. Kaavamuutosalue sijoittuu kirkonkylän kehittämisen kolmanteen vaiheeseen, joka käsittää jakson 1900-luvun alusta 1950-luvulle. Kyseisenä ajanjaksona liikekeskustan painopiste siirtyi Kankilantieltä kohti Kostianvirtaa Onkkaalantien varrelle. 1950-luvun jälkeen liikekeskustan painopiste siirtyi edelleen Onkkaalantieltä idemmäksi kohti Lahdentietä ja Keskustien varteen.

Kaavamuutosalue sijaitsee 1900-luvun alkuvuosikymmeninä voimakkaasti rakentuneella alueella, jonka arvot eivät niinkään liity yksittäisten rakennusten kulttuurihistoriallisiin arvoihin vaan esimerkkiin tyyppillisestä suomalaisesta kirkonkyläiden liikerakentamisesta 1900-luvun eri vuosikymmeninä. Erityisen edustavasti Onkkaalantiellä on edustettuina pankkirakennukset.

Tarkastelun perusteella kaikki kolme inventoitua kohdetta ovat oman aikakautensa liikerakentamisen tyyppillisiä edustajia. Rakennuksissa on tehty muutoksia sekä julkisivujen että sisätilojen osalta, mutta ne ovat säilyttäneet melko hyvin alkuperäiset ominaispiirteensä. Eniten muutoksia on tehty entisen Osuusliike Tuotannon rakennukseen ja entiseen Matkustajakodin rakennukseen. Kaikki kolme kohdetta liittyvät Pälkäneen liikekeskustan historiaan. Rakennukset ovat osana Onkkaalantien maisemaa ja osana katutilaa rajaavien kaksikerroksisten liikerakennusten sarjaa. Entinen Osuusliike Tuotannon rakennus ja entinen Matkustajakodin rakennus ovat osa aumakattoisten liikerakennusten kokonaisuutta ja kiintopisteinä katumaisemassa.

Suora katutila korostaa tien päätteenä olevia näkymiä ja toisaalta luo tunteen tien jatkuvuudesta ja läpiajettavuudesta. Tietä reunustavat noppamaiset rakennukset rytmittävät tiellä liikujan kokemusta. Pitkiä yhtenäisiä julkisivujaksoja ei ole. Rakennukset eivät sijaitse yhtä etäällä kadun reunasta. Katutilan leveys ja muoto vaihtelevat, mikä luo katutilaan tunnelmaltaan tiiviimpiä ja väljempiä kohtia. Julkisivuväriytyksellä on yleisilmeeltään vaalea ja pastellisävynen. Yhtenäistä kaupunkikuvaa eri aikoina rakennetuille, materiaaleiltaan ja tyyliltään erilaisille rakennuksille luovat väriytyksen lisäksi myös melko yhtenäiset rakennusten korkeudet.

Kaavamuutosalueen rakennukset:



Korttelissa 76 sijaitseva yksikerroksinen liikeyrakenus, jossa toimii pizzeria.



Liikerakennuksen takana samalla rakennuspaikalla sijaitseva asuinkerrostalo. Rakennukset on rakennettu vuonna 1992.



Korttelissa 76 sijaitsee vuonna 2005 rakennettu asuin- ja liikeyrakenus, jonka ensimmäisessä kerroksessa on pankin konttori.



Korttelissa 77 sijaitseva asuin- ja liikeyrakenus, jonka katutasossa on kiinteistöväälitystoimisto ja tyhjillään oleva liikeyrakenus. Rakennus on rakennettu vuonna 1962.



Korttelissa 77 sijaitsee yksikerroksinen liikeyrakenus ja yhdistetty liikeyrakenus, asuin- ja varastorakenus. Rakennuksilla on yhteinen pysäköintialue. Vanhin osa liikeyrakenuksesta on rakennettu 1900-luvun alkuvuosikymmeninä, varasto-osa 1955 ja punatiilinen rakenus vuonna 1981.



Korttelissa 117 sijaitseva ravintolarakenus, jonka toisessa kerroksessa on asuntoja. Rakennus on rakennettu 1900-luvun alkuvuosikymmeninä.



Säästäjätien varrella on ravintolan sisäpihalla talousrakenus, jossa on tilat kesäravintolaa ja varastoa varten.



Kuvassa oikealla korttelissa 117 sijaitseva, nykyisin liike- ja asuinkäytössä oleva, vuonna 1954 rakennettu entinen pankki- ja postirakennus, jonka toisessa kerroksessa on asuntoja. Pankin yksikerroksinen, vuonna 1978 rakennettu konttorirakennus sijaitsee kaksikerroksisen rakennuksen vieressä. Pankin rakennuspaikan sisäpihan puolella on kolmekerroksinen, vuonna 1970 rakennettu asuinkerrostalo.



Korttelissa 117 Peltisepänkujaan rajautuvalla rakennuspaikalla sijaitsee kaksi vuonna 2005 rakennettua asuin- ja liikerakennusta. Onkkaalantien puoleisessa rakennuksessa toimii kahvila.

Onkkaalantie on osa keskiaikaista tielinjaa Hämeenlinnasta Pälkäneen kautta Tammerkoskelle. Yhä käytössä oleva tie ei ole kiinteä muinaisjäänös, mutta merkittävät historiallinen tie. Ympäristössä on tunnistettavissa, että kyseessä on vanha maantie.

Hämeenlinnasta Pälkäneen kautta Tammerkoskelle ja edelleen Kokemäenjokilaaksoon johtava tie on ollut Pälkäneen näkökulmasta merkittävin kulkuväylä keskiajalta saakka. Tien keskeinen asema johtui ennen muuta siitä, että se palveli kruunun sotilas- ja siviilihallinnon tarpeita. Pitäjän halki johtanut pääväylä oli Ruotsin suurtavaltakaudella (1611-1721) jo vakiintunut ja säännöllisesti huollettu maantie. Pälkäne oli liikenteellisesti tärkeä solmukohta. Maantieliikennettä Tampereelle Helsingistä ja aina Pietarista saakka kulki Pälkäneen kautta.

Kostianvirralta pohjoiseen vanha maantie noudatti nykyistä Onkkaalantien linjausta nykyisen Kankilantien risteykseen ja sieltä edelleen Kankilantietä Alikylään (entinen Onkkaalan kylä) ja edelleen vanhan kirkon vierestä viistoon harjun yli luoteeseen.

Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueella ei ole luonnonympäristöä. Suunnittelualue on osa vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta.

Kunnallistekniikka ja liikenne

Alueella on vesijohto ja viemäriverkko. Alueella sijaitsee myös pien- ja keskijännitemaakaapeleita.

Onkkaalantien liikennemäärä kaavamuutosalueella on noin 2900 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ajouradan leveys on 7,0 metriä. Nopeusrajoitus on 40 km/h. Molemmin puolin tietä kulkee jalakäytävät.

Onkkaalantielle on laadittu vuonna 2021 Pirkanmaan ELY-keskuksen ja Pälkäneen kunnan toimeksiannosta esiselvitys katusuunnittelun lähtökohdaksi.

Samaan aikaan asemakaavahankkeen kanssa laaditaan katusuunnitelma siten, että tarvittaessa suunnittelun aikana esiin tulevat tarpeet voidaan huomioida asemakaavaa laadittaessa. Katusuunnitelma voidaan hyväksyä sen jälkeen, kun asemakaava on lainvoimainen.

Kaavamuutosalueessa ovat mukana myös osa Haanloukkaantien katualueesta sekä osa Kievarinkujan ja Peltisepänkujan jalankululle ja polkupyöräilylle varatuista tiealueista sekä Peltisepänkujan varrella oleva yleinen pysäköintialue.



Peltisepänkujan risteys ja yleinen pysäköintialue.



Kievarinkuja.

Palvelut

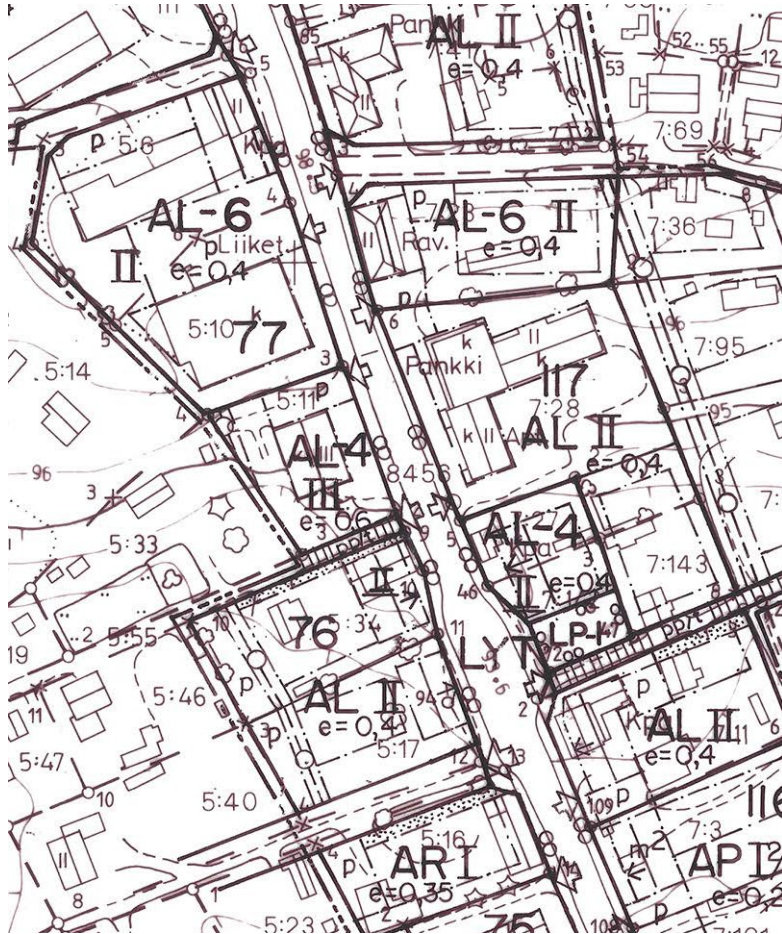
Suunnittelualue on osa Pälkäneen kuntakeskusta ja kaikki sen palvelut ovat siten käytettävissä.

Maanomistus

Asemakaavan yleisen tien tiealueesta suurimman osan omistaa Suomen valtio. Korttelialueet ovat yksityisessä omistuksessa ja katualueet Pälkäneen kunnan ja yksityisten maanomistajien omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Asemakaava



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Kaava-alueella on voimassa Onkkaalantien rakennuskaavan muutos vuodelta 1994. Tiealue on osoitettu kaavamääräyksellä LYT: Yleinen tie vierialueineen. Tiealueelle on osoitettu ajoneuvoliittymien likimääräiset sijainnit.

Kaikki korttelialueet on osoitettu asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi (AL, AL-4 ja AL-6). AL-4 -korttelialueilla määrätään, että alueelle tulee rakentaa yhdistettyjä asuin-, liike- ja toimistorakennuksia. AL-6 -korttelialueilla määrätään, että uudisrakennus tulee sijoittaa 3 m etäisyydelle yleisen tien alueen reunasta.

Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määrätty kaksi kerrosta kaikkialla muualla paitsi korttelin 77 eteläosassa, missä suurin sallittu kerrosluku on 3 kerrosta. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,4$ kaikkialla muualla paitsi korttelin 77 eteläosassa, missä tehokkuusluku on $e=0,6$.

Korttelissa 117 on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP-1), jonka kautta sallitaan ajoliikenne siihen rajoittuville rakennuspaikoille.

Haanloukkaantie on osoitettu katualueeksi. Kievarinkuja ja Peltisepänkuja on osoitettu jalkakululle ja polkupyöräilylle varatuksi tieksi, jolla rakennuspaikalle ajo on sallittu.

Korttelin 76 halki on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

AL-korttelialueiden rakennuspaikoille on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 m²/85 asuinkerrosalaneliometriä.

Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

Kerros- ja rivitalot:

1 ap/85 asuinkerrosalaneliometriä, kuitenkin vähintään 1 ap/asunto.

Liikehuoneistot, toimistot ja niihin verrattavat tilat:

1 ap/50 k-m².

Yleiskaava

Pälkäneellä ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040.



Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:sta.

Maakuntakaavassa Onkkaalan keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi Onkkaalantien ja Lahdentien välisellä alueella.

Keskustatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskuksat ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskuksat. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahuoneistojen 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.

Muu osa suunnittelualueesta on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

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.

Onkkaalantien itäpuolelle on osoitettu ulkoilureitti.

Ulkoilureitti.

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ohjeelliset ulkoilureitit. Merkintä osoittaa ensisijaisesti tarpeen reitille.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava ulkoilureitin toteuttamisedellytykset osana maakunnallisesti ja seudullisesti toimivaa reitistöä. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota luonnonarvojen säilymiseen suuntaamalla reitit kulutusta kestäville alueille.

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.

Merkinnöillä 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 14.12.2017, jotka tulivat voimaan 1.4.2018. Tavoitteet välittyvät asemakaavoitukseen maakuntakaavan kautta sekä maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavalle asetettujen sisältövaatimusten kautta.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista Onkkaalantien 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.

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

Pälkäneen kunnanhallitus on päättänyt asemakaavan muutoksen vireilletulosta Onkkaalantielle ja osaan kortteleita 76, 77 ja 117 kunnanhallituksen päätöksellä 21.12.2021 §329.

Yleisen tien alue on tarve muuttaa asemakaavalla kaduksi, jotta kunta voi tehdä kadunpito päätöksen (MRL 86 § ja MRL 86 a §), jolla maantie muuttuu kaduksi. Samalla myös katualueen omistus sekä kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuus siirtyvät kunnalle. Kun maantie on asemakaavassa osoitettu katualueeksi, on sille mahdollista hyväksyä katusuunnitelma, jonka mukaisesti katu rakennetaan (MRL 85 §).

Onkkaalantiellä välillä Haanloukkaantie – Nenäpääntie kadun kehittämisen tarpeet edellyttävät, että katualueen rajaa muutetaan nykyisestä yleisen tiealueen rajasta, mistä johtuen myös Onkkaalantiehen rajoittuvien kortteleiden rakennuspaikat on ollut tarpeellista ottaa mukaan kaavamuuotosalueeseen.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Onkkaalantien ja kortteleiden 76, 77 ja 117 asemakaavan muutoksen yhteydessä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Suunnittelualueen asukkaat ja elinkeinonharjoittajat
- Suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- 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. Nähtävänä olostä 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 asetettiin nähtäville 19.1.-25.2.2022 väliseksi ajaksi ja aineistosta pyydettiin lausuntoja viranomaisilta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin palautetta Pälkäneen kunnan tekniseltä lautakunnalta, Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaostolta.

Pälkäneen rakennus- ja ympäristöjaosto lausui, ettei sillä ole huomautettavaa Onkkaalantien ja osan kortteleista 76, 77 ja 117 asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Pirkanmaan liitto lausui, että se ei anna lausuntoja ko. aineistoista.

Pirkanmaan maakuntamuseo lausui, että Onkkaalantie tulee osoittaa kaavassa historiallisen tielinjauksen kaavamääräyksellä.

Tekninen lautakunta esitti, että kaavassa huomioidaan riittävällä tasolla katujen kunnossapidon, liikenteen turvallisuuden sekä ympäristön viihtyvyyden mahdollistuminen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana tammikuussa ja helmikuussa 2022 kaikkien kaavamuutosalueen maanomistajien/ rakennusten omistajien kanssa järjestettiin henkilökohtaiset tapaamiset. Tapaamisissa oli mukana myös katusuunnitelman laatija. Yhtä lukuun ottamatta tapaamiset järjestettiin paikan päällä Onkkaalassa ympäristöä havainnoiden. Tapaamisissa keskusteltiin alueen nykyisestä asemakaavatilanteesta sekä tarpeista ja toiveista alueen ja Onkkaalantien kehittämiseksi.

Rakennusten omistajien kanssa käydyissä keskusteluissa tuli esille alueen kivijalkakaupan haasteet. Alueella on useita liiketiloja tyhjiään. Vuokratulojen puute vaikeuttaa rakennusten ja ympäristön ylläpitoa. Vanheneva rakennuskanta lisää rakennusten korjaamistarpeita. Alueen maanomistajien toiveena on, että kaavan laatimisen yhteydessä selvitetään mahdollisuuksia kehittää aluetta enemmän asuinrakentamiseen mahdollistamalla nykyisen rakennuskannan korvaamista uusilla rakennuksilla.

Korttelissa 77 rakennuspaikalla 1 Onkkaalantien ja Haanloukkaantin risteyksessä sijaitsevan asuin- ja liikerakennuksen osalta rakennuksen omistaja on kertonut, että rakennus on jäänyt merkittävältä osin Onkkaalantien korotuksen yhteydessä maanpinnan alapuolelle ja on omistajan arvion mukaan vaikea kunnostaa. Lisäksi rakennus sijaitsee osittain nykyisen yleisen tien alueella ja rakennus peittää näkyvyyttä Haanloukkaantieltä käännyttäessä, mikä heikentää alueen liikenneturvallisuutta. Rakennuksen omistaja on esittänyt rakennuksen purkamismahdollisuuden selvittämistä kaavan laatimisen yhteydessä. Purkaminen vähentäisi omistajan huolta rakennuksen kunnossapidosta ja avartaisi risteysaluetta.

Kivijalkakaupan säilymisen kannalta rakennusten omistajat pitivät tärkeinä liiketilojen pysäköintipaikkojen riittävyyttä ja sitä, että pysäköinti on mahdollista lähellä liikkeen sisäänkäyntiä. Tärkeänä pidettiin myös sujuvien liittymien järjestämistä tonteille ja yleisen viihtyisyyden kehittämistä.

Hankkeesta järjestettiin viranomaisneuvottelu 7.3.2022. Viranomaisneuvottelun muistio on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos valmistui huhtikuussa 2022. Kaavakarttaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetettiin nähtäville 11.5.-13.6.2022 väliseksi ajaksi. Aineistosta pyydettiin lausuntoja asian kannalta oleellisilta viranomaistahoilta. Kaavaluonnoksesta oli mahdollista jättää mielipide.

Kaavaluonnoksesta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä on laadittu palauteraportti, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaostolta. Lisäksi kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide.

Pirkanmaan maakuntamuseon ehdotuksesta järjestettiin työneuvottelu ja maastokatselmus 28.7.2022.

Saatujen lausuntojen pohjalta kaava-aineistoa täydennettiin seuraavasti:

- Rakennuksista laadittuja inventointilomakkeita täydennettiin.
- Kaavaa täydennettiin hulevesiä koskevien määräysten osalta.

Kaavaa täydennettiin kulttuuriympäristön arvojen säilymistä koskevien kaavamääräysten osalta osoittamalla entinen Osuusliike Tuotannon rakennus, entinen Matkustajakodin rakennus sekä Osuuspankin vanhempi rakennus suojeltaviksi sr-1-kaavamerkinnällä.

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 13.9.2022 seuraavaa:

"Kunnanhallitus päättää asettaa nähtäville asemakaavan muutoksen kaavaehdotuksen 30 vuorokauden ajaksi liitteineen sillä muutoksella, että kaavaesityksestä poistetaan entisen tuotannon myymälärakennuksen, entisen matkustajakodin rakennuksen, ja osuuspankin vanhimman rakennuksen suoje-lumerkinnät."

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus oli nähtävillä 21.9.-23.10.2022 välisenä aikana.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaostolta, Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan liitolta ja Pirkanmaan maakuntamuseolta. Kaavaehdotuksesta saatiin lisäksi yksi yksityinen muistutus.

Pirkanmaan maakuntamuseon esityksestä järjestettiin viranomaisneuvottelu 11.11.2022. Viranomaisneuvottelun muistio on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaehdotusvaiheen palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Ehdotusvaiheessa saatujen lausuntojen ja muistutuksen sekä viranomaisneuvottelun perusteella kaavaehdotusta päätettiin tarkistaa seuraavasti:

- Kaavaehdotusta täydennettiin kulttuuriympäristön arvojen säilymistä koskevien kaavamääräysten osalta osoittamalla entinen Osuusliike Tuotannon rakennus, entinen Matkustajakodin rakennus sekä Osuuspankin vanhempi rakennus suojeltaviksi sr-1-kaavamerkinnällä.
- Kaavaehdotukseen lisättiin istutettavia alueen osia toteutuneille tonteille toteutuneen tilanteen mukaisesti ja muualla kaava-alueelle mahdollisuuksien mukaan.
- Valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä koskevaa kaavan yleismääräystä täydennettiin lauseella: "Alueen toteuttamisessa tulee huomioida, että

rakentaminen ja muu maankäyttö eivät vaikeuta alueen kulttuuriympäristön arvojen säilymistä.”

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset olivat oleellisia, minkä vuoksi kaavaehdotus oli tarve asettaa uudelleen nähtäville. Kaavaehdotus oli uudelleen nähtävillä 7.12.2022 – 6.1.2023 välisenä aikana.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunut Pälkäneen kunnan tekniseltä lautakunnalta, Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Pirkanmaan ELY-keskuksesta. Kaavaehdotuksen toisen nähtävilläolon aikana ei saatu muistutuksia.

Kaavaehdotuksen toisen nähtävilläolovaiheen palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Saaduissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa uudelleen nähtäville asetetusta kaavaehdotuksesta.

Hyväksyminen

Kunnanhallitus esittää valtuustolle asemakaavan hyväksymistä ja valtuusto hyväksyy asemakaavan.

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, valitusajaksi on 30 päivää.

Pirkanmaan ELY-keskus voi valitusajan kuluessa tehdä hyväksymispäätöksestä oikaisu-ehotuksen, 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, että asemakaava mahdollistaa tiealueen omistuksen siirtymisen valtiolta Pälkäneen kunnalle maankäyttö- ja rakennuslain 86 a §:n mukaisella kadunpitopäätöksellä.

Tavoitteena on osoittaa voimassa olevassa asemakaavassa yleisen tien alueeksi (LYT) osoitettu alue katualueeksi. Tavoitteena on, että asemakaavassa huomioidaan alueelle laadittava katusuunnitelma ja sen tarpeet katualueeseen rajautuviin korttelialueisiin.

Tavoitteena on, että kaavamuutoksen yhteydessä selvitetään korttelialueiden asemakaavan ajanmukaisuus sekä tarpeet asemakaavan muuttamiselle ja alueen kehittämiseksi.

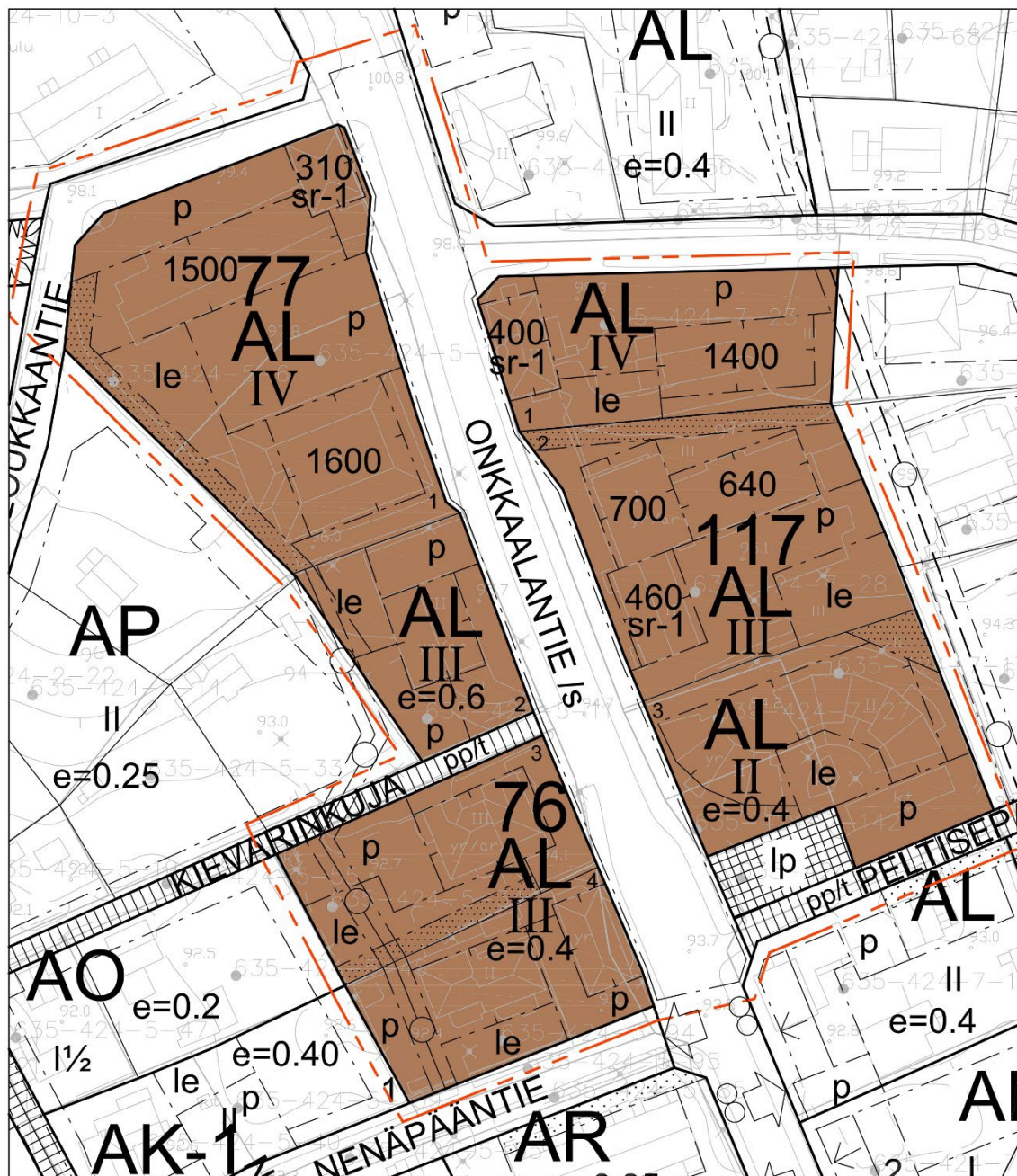
Kaavan valmistelun aikana esille tulleet tavoitteet

Osallisten kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta kaavamuutoksen yhdeksi tavoitteeksi on otettu, että kaavan laatimisen yhteydessä selvitetään mahdollisuuksia kehittää aluetta enemmän asuinrakentamiseen mahdollistamalla nykyisen rakennuskannan korvaamista uusilla rakennuksilla.

Kaavoitusta varten laaditun rakennetun ympäristön selvityksen, viranomaisilta saatujen lausuntojen ja viranomaisneuvottelun pohjalta kaavamuutoksen yhdeksi tavoitteeksi on otettu kulttuuriympäristön arvojen säilymisen turvaaminen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

5.1 Kaavan rakenne ja sisältö



Asemakaavan muutoksessa alueen korttelit ja tieverkko säilyvät ennallaan. Asemakaavassa on osoitettu 7 rakennuspaikkaa kolmen eri korttelin alueelle, Onkkaalantien ja Haanloukkaantien katualueet, Kievarinkujan ja Peltisepänkujan jalankululle ja polkupyöräilylle varatut tiet, joilla rakennuspaikoille ajo on sallittu, sekä katuaukio Onkkaalantien ja Peltisepän tien risteykseen. Asemakaava mahdollistaa nykyisten rakennusten korvaamisen ja/tai lisärakentamisen korttelin 77 rakennuspaikalle 1 sekä korttelin 117 rakennuspaikoille 1 ja 2. Rakennusoikeutta on noin 10000 kerrosalaneliometriä. Rakennusoikeus alueella kasvaa noin 3300 kerrosalaneliometriä.

Korttelialueet

Korttelissa 76 on osoitettu nykyisen tilanteen mukaisesti kaksi asuin- ja liikerakennusten rakennuspaikkaa (rakennuspaikat 3 ja 4, kortteli 76, AL). Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu kolme, mikä vastaa toteutunutta tilannetta. Rakennusalat on osoitettu vastamaan toteutunutta tilannetta. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,4$, mikä vastaa toteutunutta tilannetta. Rakennuspaikoille ei jää käyttämätöntä rakennusoikeutta. Rakennuspaikoille on osoitettu pysäköimispaikat ja leikki- ja oleskelualueeksi varatut alueen osat pääosin toteutuneen tilanteen mukaisesti (p ja le). Rakennuspaikkojen länsiosaan on osoitettu johtoa varten varattu alueen osa. Rakennuspaikan 3 eteläosaan on osoitettu istutettava alueen osa.

Korttelissa 77 on osoitettu nykyisen tilanteen mukaisesti kaksi asuin- ja liikerakennusten rakennuspaikkaa (rakennuspaikat 1 ja 2, kortteli 77, AL).

Korttelin 77 rakennuspaikalla 1 suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu neljä. Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä. Rakennusoikeutta on yhteensä 3410 kerrosalaneliömetriä osoitettuna kolmelle eri rakennusalalle.

Kaavamuutos mahdollistaa nykyisen yksikerroksisen liike-, toimisto- ja varastorakennuksen sekä yksikerroksisen myymälärakennuksen korvaamisen uudisrakennuksilla. Rakennuspaikalle on osoitettu pysäköimispaikat nykyisten pysäköintialueiden mukaisesti (p). Rakennuspaikan länsiosaan on osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le). Rakennuspaikan länsiosaan on osoitettu istutettava alueen osa.

Korttelin 77 rakennuspaikalla 2 suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu kolme, mikä vastaa toteutunutta tilannetta. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,6$, mikä vastaa toteutunutta tilannetta. Rakennuspaikalle ei jää käyttämätöntä rakennusoikeutta. Rakennuspaikalle on osoitettu pysäköimispaikat ja leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa pääosin toteutuneen tilanteen mukaisesti (p ja le). Rakennuspaikan länsiosaan on osoitettu johtoa varten varattu alueen osa. Rakennuspaikan länsiosaan on osoitettu istutettava alueen osa.

Korttelin 117 rakennuspaikalla 1 suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu neljä. Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä. Rakennusoikeutta on yhteensä 1800 kerrosalaneliömetriä osoitettuna kahdelle eri rakennusalalle.

Kaavamuutos mahdollistaa tontin itäosassa olevan varastorakennuksen korvaamisen uudisrakennuksella. Rakennuspaikalle on osoitettu pysäköimispaikka Säästäjäntien varteen (p). Rakennuspaikan eteläosaan on osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le).

Korttelin 117 rakennuspaikalla 2 suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu kolme. Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä. Rakennusoikeutta on yhteensä 1800 kerrosalaneliömetriä osoitettuna kolmelle eri rakennusalalle.

Onkkaalantien varressa sijaitsevan yksikerroksisen pankkirakennuksen osalta kaavamuutos mahdollistaa nykyisen rakennuksen korvaamisen uudisrakennuksella. Rakennuspaikalle on osoitettu pysäköimispaikka toteutuneen tilanteen mukaisesti rakennuspaikan piha-alueelle (p). Rakennuspaikan kaakkoiskulmaan on osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le). Rakennuspaikan pohjoisosaan on osoitettu istutettava alueen osa.

Korttelin 117 rakennuspaikalla 3 suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu kaksi, mikä vastaa toteutunutta tilannetta. Kaavamuutoksessa kaksi rakennuspaikkaa on yhdistetty toteutuneen tilanteen mukaisesti yhdeksi rakennuspaikaksi. Rakennusala on osoitettu vastamaan toteutunutta tilannetta. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,4$, mikä vastaa toteutunutta tilannetta. Rakennuspaikalle ei jää käyttämätöntä rakennusoikeutta. Rakennuspaikalle on osoitettu pysäköimispaikka ja leikki- ja oleskelualueeksi varatut alueen osat

toteutuneen tilanteen mukaisesti (p ja le). Rakennuspaikan koilliskulmaan on osoitettu istutettava alueen osa.

Yhteenveto rakennuspaikoista ja rakennusoikeudesta:

Kortteli	Käyttö-tarkoitus	Rakennus-paikka	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennus-oikeus	Rakennus-oikeus nykyisin	Rakennus-oikeuden muutos
76	AL	3	1656	0,4	662	662	0
		4	1542	0,4	617	617	0
77	AL	1	4214		3410	1686	1724
		2	1295	0,6	777	777	0
117	AL	1	1971		1800	788	1012
		2	2930		1800	1172	628
		3	2227	0,4	891	891	0

Suojeltavat rakennukset (sr-1)

Suojeltaviksi on asemakaavassa osoitettu Onkkaalantien varrella sijaitsevat entinen Tuotannon myymälärakennus, entinen Matkustajakodin rakennus ja Osuuspankin vanhin rakennus.

Suojeltavien rakennusten rakennusala- ja rakennusoikeus vastaavat toteutunutta tilannetta. Rakennuksia ei saa purkaa. Rakennuksilla on rakennushistoriallista, historiallista ja maisemallista arvoa osana Onkkaalantietä rajaavaa katumaisemaa. Rakennuksen hahmo, vesikaton muoto ja julkisivun päämateriaalit tulee säilyttää. Rakennukseen tehtävissä korjaus- ja muutostöissä on turvattava sen kulttuurihistoriallisten ominaispiirteiden säilyminen.

Suojelumääräysten perustelut:

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.

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. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan suomalaisen kulttuuriympäristön kokonaisuus perustuu viranomaisten laatimiin valtakunnallisiin inventointeihin, jotka koskevat valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY) ja valtakunnallisesti merkittäviä arkeologisia kohteita.

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. Samoin asemakaavoja laadittaessa on huomioitava myös, mitä maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty yleiskaavan sisältövaatimuksista.

Maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavan sisältövaatimusten mukaan (MRL 54 §) mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon. Asemakaavaa laadittaessa rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty asemakaavamääräyksistä (MRL 57 §), että jos rakennusta on maiseman, rakennetun ympäristön tai kulttuurihistoriallisten arvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (suojelumääräykset). Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia.

Entisen Tuotannon rakennuksen, entisen Matkustajakodin rakennuksen ja entisen Osuuspankin rakennuksista tehtyjen rakennusinventointien perusteella suojeltaviksi osoitetuilla rakennuksilla on rakennushistoriallista, historiallista ja maisemallista arvoa osana Pälkäneen pitäjakeskuksen valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Kaikki rakennukset on arvotettu luokkaan 2 (asteikolla 1-3, jossa 1 on arvokkain).

Kohteiden arvottamisessa on käytetty seuraavia arviointikriteereitä:

Rakennushistoriallisesti merkittävä kohde saattaa edustaa jotain arkkitehtonista tyyliä tai tyylivaikutteita, jollain tavalla mielenkiintoista, harvinaista tai tyyppillistä rakennusteknistä ratkaisua tai rakennustyyppiä, tai tietylle ajalle tai sosiiaaliryhmälle tyyppillistä rakentamisen tapaa.

Maisemallisesti merkittäväksi luokitellussa kohteessa ympäristöarvot ovat tärkeitä. Kohde saattaa olla osa arvokasta ympäristökokonaisuutta, näkyä ympäristöönsä hyvin tai muodostaa oman maisemallisen kokonaisuuden. Yksittäinen rakennus voi olla maisemallinen kiintopiste tai kohteella voi olla merkitystä osana ajallisesti tai tyyllillisesti kerroksellista kokonaisuutta.

Historiallisesti merkittäviksi luokiteltuihin kohteisiin liittyy tapahtuma- tai henkilöhistoriaa tai ne voivat edustaa tiettyä asutushistoriaa tai yhteiskunnan kehityksen vaihetta. Kohde voi liittyä esim. koululaitoksen, yhdistysten ja seurojen historiaan, teollisuus- tai taloushistoriaan, elinkeinoihin, uskonnonharjoittamiseen, tapoihin tai henkilöhistoriaan.

Näiden arvojen perusteella valitut kohteet tarkastellaan varsinaisiin arvoluokkiin sijoittamista varten seuraavien kriteerien pohjalta:

- edustavuus
- tyyppisyys
- alkuperäisyys, säilyneisyys, muutosten eri tasot yhtenäisyys

Kohteet on jaettu kolmeen eri arvoluokkaan:

1. Kohde on historiallisesti ja maisemallisesti erittäin merkittävä sekä hyvin tai melko hyvin säilyttänyt rakennushistoriallisen luonteensa.
2. Kohteella on historiallista ja/tai maisemallisesta arvoa. Lisäksi se on säilyttänyt hyvin tai melko hyvin rakennushistorialliset ominaispiirteensä.
3. Kohde on osa suurempaa historiallisesti merkittävää kokonaisuutta tai se on maiseman osana merkittävä, vaikka siihen on tehty melko runsaasti/runsaasti rakennushistoriallista arvoa heikentäviä muutoksia.

Laaditun rakennetun ympäristön selvityksen mukaan kaikki kolme inventoitua kohdetta ovat oman aikakautensa liikerakentamisen tyypillisiä edustajia. Kaikki kolme kohdetta liittyvät Pälkäneen liikekeskustan historiaan. Rakennukset ovat merkittävä osa Onkkaalantien maisemaa ja osana katutilaa rajaavien kaksikerroksisten liikerakennusten sarjaa. Entinen Osuusliike Tuotannon rakennus ja entinen Matkustajakodin rakennus ovat osa aumakattoisten liikerakennusten kokonaisuutta ja kiintopisteinä katumaisemassa.

Suojelumääräysten pois jättäminen tarkoittaisi, että rakennukset saisi purkaa tai korvata uusilla rakennuksilla. Jos kyseiset rakennukset purettaisiin, kyseiseltä osalta Pälkäneen keskustaa häviäisi sille luonteenomainen ja tunnistettavissa oleva vanhempi liikerakennuskanta. Purkaminen tarkoittaisi näiden kolmen rakennuksen osalta sitä, että osa Pälkäneen pitäjänkeskuksen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoista häviäisi. Rakennusten purkamisella olisi laajempaa merkitystä kuin yksittäiseen rakennukseen liittyvät arvot.

Rakennusten korvaamisella uusilla rakennuksilla ei ole mahdollista korvata niitä arvoja, joita rakennuksiin liittyy. Rakennusten korvaaminen uusilla vastaavilla johtaisi kyseisten rakennusten inventoinnissa tunnistettujen arvojen menettämiseen. Rakennuksiin on kiinnittynyt vahva aitouden ja historian kerrostumien arvo, jota uudessa rakennuksessa ei ole.

Asemakaavan laatimisen aikana suojeltaviksi esitettyjen rakennusten osalta ei ole ollut käytettävissä sellaisia kuntoselvityksiä, jotka osoittaisivat rakennuksissa olevan tavanomaisesta poikkeavia kunto-ongelmia. Asemakaavan tehtävä ja tarkoitus huomioon ottaen kaavan laatiminen ei ole edellyttänyt rakennuskohtaisten kuntoselvitysten laatimista. Kaikki rakennukset ovat tällä hetkellä käytössä, mikä tukee niiden kunnossa pysymistä.

Kaavan yleismääräykset

Korttelialueilla autopaikkoja on varattava vähintään 1ap/asunto ja 1ap/85 kerrosalaneliömetriä liike- ja toimistotilaa kohden.

Korttelialueilla on varattava riittävästi pinnoittamattomia ja vettä läpäiseviä alueita, joilla hulevesiä voidaan kiinteistökohtaisesti imeyttää ja viivyttaa.

Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön: Pälkäneen pitäjänkeskus. Alueen toteuttamisessa tulee huomioida, että rakentaminen ja muu maankäyttö eivät vaikeuta alueen kulttuuriympäristön arvojen säilymistä.

Kaavan yleismääräyksen mukainen autopaikkamäärä on sijoitettava kiinteistön alueelle. Alustavassa katusuunnitelmassa on esitetty, että autopaikkoja sijoitetaan myös Onkkaalantien varteen, jolloin kaikkia autopaikkoja ei ole tarvetta sijoittaa kiinteistöjen alueelle. Osa liiketilojen autopaikoista voidaan sijoittaa Onkkaalantien varrelle katusuunnitelman mukaisesti.

5.2 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutoksessa esitetty asuin- ja liikerakentamisen rakennusoikeuden lisäys alueella on yhteensä 3364 kerrosalaneliömetriä, joka vastaa noin 60 uutta asuntoa (56 m²/asunto). Laskennallisesti rakennusoikeus voisi tarkoittaa noin 130 uutta asukasta alueelle (2,1 asukasta/asunto).

Asemakaavan muutos turvaa, että alueella sijaitsevat entinen Tuotannon rakennus, entinen Matkustajakodin rakennus ja Osuuspankin vanhin rakennusosa, joilla on rakennushistoriallista, historiallista ja maisemallista arvoa osana Onkkaalantietä rajaavaa katumaisemaa, säilyvät.

Kaavamuutos mahdollistaa alueen kehittämisen enemmän asuinrakentamiseen mahdollistamalla, että osa nykyisestä rakennuskannasta korvataan uusilla rakennuksilla.

Korvaava /lisärakentaminen on mahdollista korttelin 77 rakennuspaikalla 1 sekä korttelin 117 rakennuspaikoilla 1 ja 2.



Havainnekuva ja alustava katusuunnitelma

Kaaviomainen havainnekuva, jossa on esitetty osittain säilyttävä toteuttamismahdollisuus. Sinisellä täyttövärillä on esitetty uudet rakennukset. Harmaalla täyttövärillä on esitetty säilyvät rakennukset.



Ilmakuvasovite, jossa on esitetty mahdollinen uudisrakentaminen.

Arvio kaavan toteuttamisen merkittävistä välittömistä ja välillisistä vaikutuksista:

Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	<p>Kaavamuutos mahdollistaa alueen kehittämisen enemmän asumispainotteiseksi alueeksi.</p> <p>Asemakaavan muutos mahdollistaa alueelle laadittavan katusuunnitelman toteuttamisen, mikä osaltaan mahdollistaa alueen viihtyisyyden ja ympäristön laadun parantamisen.</p>
Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	<p>Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.</p> <p>Asemakaavan toteuttaminen edellyttää, että korttelialueille varataan riittävästi pinnoittamattomia ja vettä läpäiseviä alueita, joilla hulevesiä voidaan kiinteistökohtaisesti imeyttää ja viivyttaa.</p> <p>Koska alue sijaitsee jo rakennetussa ympäristössä, alueelle ei ole mahdollista toteuttaa vastaavia huleveden viivytys- ja imeytysmenetelmiä kuin rakentamattomalle alueelle. Kaava-alue on kokonaisuudessaan toteutunut asuin- ja liikerakentamiseen ja kaikilla tonteilla on nykyisin päällystämättömiä/istutettuja piha-alueita, jotka soveltuvat hulevesien viivyttämiseen ja imeyttämiseen. Lisärakentaminen huomioon otettuna rakennukset sekä pinnoitetut pysäköinti- ja liikennöintialueet kattavat AL-korttelialueista noin 35 %. AL-korttelialueille on mahdollista jättää noin 10000 m² rakentamiselta, pysäköintialueilta ja katetuilta kulkuväyliltä vapaata pinnoittamatonta aluetta, joilla hulevesiä voidaan riittävästi viivyttaa ja imeyttää.</p> <p>Kaavassa osoitetut istutettavat alueen osat tukevat hulevesien käsittelymahdollisuuksia tonteilla.</p> <p>Onkkaalantien katusuunnitelmassa on huomioitu katualueella syntyvät ja sinne johtuvat hulevedet.</p>
Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	<p>Alueella ei ole luonnonympäristöä.</p>
Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	<p>Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen. Nykyiset korttelialueet ja tieverkko säilyvät kaavamuutoksessa.</p>
Yhdyskunta- ja energiatalouteen	<p>Yhdyskuntataloudellisesti ja ekologisesti on järkevää, että olemassa olevia asuin- ja liikekorteileita kehitetään ja täydennysrakennetaan.</p> <p>Uudisrakentaminen edellyttää, että osa nykyisistä rakennuksista puretaan. Purkamisen ei ole energiataloudellisesti hyvä vaihtoehto.</p>

<p>Liikenteeseen</p>	<p>Kaavamuutoksella yleinen tiealue muuttuu katualueeksi. Kaavamuutos mahdollistaa katusuunnitelman hyväksymisen ja toteuttamisen alueelle. Katusuunnitelman toteutuessa alueen liikenneturvallisuus, viihtyisyys paranevat ja yleinen liikennöinti selkeytyy.</p> <p>Yleisen tiealueen lakatessa poistuvat myös tiealueelle osoitetut liittymien sijainnit.</p> <p>Kaavamääräys autopaikkojen määrästä liikehuoneistojen osalta väljenee, kun autopaikkoja on suunniteltu sijoitettavaksi myös Onkkaalantielle katualueelle.</p>
<p>Kaupunkikuvaan, maisemaan</p>	<p>Onkkaalantien katumaisemaa rajaavat keskeiset rakennukset säilyvät nykyisellään.</p> <p>Asemakaavan muutos mahdollistaa rakennuskannan osittaisen purkamisen ja korvaamisen uudella rakentamisella.</p> <p>Uusi esitetty rakentaminen on hieman nykyistä rakennuskantaa korkeampaa. Uusi esitetty rakentaminen ei peitä Onkkalaantien katumaiseman keskeisiä rakennuksia eikä vaikuta kirkon tai koulurakennusten näkyvyyteen Onkkaalantieltä.</p> <p>Uusi esitetty rakentaminen sijaitsee samoilla paikoilla kuin nykyinen rakentaminen, mikä vähentää vaikutuksia maisemaan.</p>
<p>Kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön</p>	<p>Asemakaavan muutos mahdollistaa niiden arvojen säilymisen, jotka ovat perusteena alueen kuulumiseksi osaksi valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, Pälkäneen pitäjänkeskus.</p> <p>Kaavamuutosalueen kulttuurihistorialliset arvot liittyvät siihen, että se sijaitsee 1900-luvun alkuvuosikymmeninä voimakkaasti Onkkaalan liikekeskustaksi rakentuneella alueella.</p> <p>Kaavamuutos turvaa entisen Tuotannon rakennuksen, entisen Matkustajakodin rakennuksen ja Osuuspankin vanhimman rakennusosan ominaispiirteiden säilymisen.</p> <p>Vaikka alueen kehittyessä enemmän asumispainotteiseksi alueeksi sen merkitys Pälkäneen liikerakentamisen historiassa voi hämärtyä, Onkkaalantien kehittäminen on nähtävissä luonnollisena jatkumona Onkkaalan keskustan kehittymiselle.</p>

	<p>Asemakaavan muutos ei muuta korttelijakoa ja tieverkkoa eikä rakentamisen rakeisuutta ja mittakaavaa.</p> <p>Asemakaavan muutos mahdollistaa historiallisen tielinjauksen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.</p>
Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen	Kaava mahdollistaa Onkkalaantien varren liikekeskustan elinvoimaisuuden säilyttämisen ja alueen kehittämisen. Alueella toimivien maanomistajien ja yritysten kannalta kaava luo mahdollisuuksia kannattavaan liiketoimintaan ja yritystoiminnan kehittämiseen.

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 luo mahdollisuuksia asuinrakentamisen toteuttamiseksi Pälkäneen keskustaan ja sekä tukee nykyisten palveluiden käyttöä ja luo mahdollisuuksia uusien palveluiden syntymiselle alueelle. Asemakaava vastaa nykyistä tilannetta, jossa palvelut ovat keskittyneet Keskustien ympäristöön.

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

Asemakaavan muutos sijaitsee Onkkaalantien varrella, joka on joukkoliikenteen pääväylä. Asemakaavan muutos tukee joukkoliikenteen säilymistä ja kehittämistä alueella. Asemakaava mahdollistaa Onkkaalantielle laadittavan katusuunnitelman toteuttamisen. Katusuunnitelman sisältyy jalankulun ja pyöräilyn järjestäminen sekä hulevesien järjestäminen. Kaavamuuoksen toteuttaminen ei edellytä uusia kunnallistekniikan tai jätehuollon järjestelyjä. Asemakaavan muutoksen toteuttaminen ei edellytä erityistä luonnonvarojen käyttöä.

Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Asemakaavan muutos luo mahdollisuuksia alueen kehittämiseksi viihtyisäksi elinympäristöksi.

Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Liikekeskustan painopiste on siirtynyt Onkkalantieltä Keskustien ympäristöön. Kivijalkakaupan kannattavuus alueella on haaste, minkä kohtaamiseen kaavamuutos luo edellytyksiä. Kaavamuutos mahdollistaa Onkkaalantien alueen painopisteen siirtymisen enemmän asuinrakentamiseen muuttuneessa liikerakentamisen toimintaympäristössä.

Ympäristöhaittojen vähentäminen

Asemakaavan muutosta laadittaessa alueella ei ole tunnistettu ympäristöhaittoja, jotka tulisi huomioida kaavaa laadittaessa.

Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen








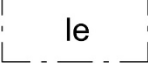

Kaavamuutos mahdollistaa Onkkaalantien säilymistä. Tie on historiallinen tielinja, joka on koko Pälkäneen kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta merkittävä.

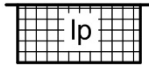
Pälkäneen pitäjakeskuksen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvojen kannalta 1900-luvulla rakentunut Onkkaalantien varren liikekeskus sijoittuu kirkonkylän kehittymisen kolmanteen vaiheeseen, joka käsittää jakson 1900-luvun alusta 1950-luvulle. Onkkaalantien ja sitä rajaavan katumaiseman keskeisten rakennusten ominaispiirteiden säilyminen kaavamuutoksessa turvaa osaltaan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymistä.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

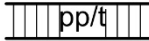
Asemakaavan muutosalueella ei ole virkistykseen varattuja alueita.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

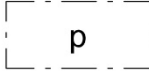
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin raja.
	Osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Ohjeellinen rakennuspaikan raja.
76	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen rakennuspaikan numero.
ONKKAALAN	Kadun nimi.
1600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.
e=0.4	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Katu.



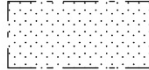
Katuaukio, jolla pysäköinti on mahdollista liikennemerkillä erikseen määräämällä.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla rakennuspaikalle ajo on sallittu.



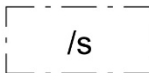
Pysäköimispaikka.



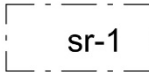
Istutettava alueen osa.



Johtoa varten varattu alueen osa.



Alueen osa, jolla ympäristö säilytetään. Historiallinen tielinja Tammerkoski - Pälkäne - Hämeenlinna: Tien linjaus ja suhde ympäristöön tulee säilyttää. Tavanomaiset tien hoito ja kunnostustyöt ovat sallittuja. Suuremmista tien linjausta ja sen rakenteiden muuttamista koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon kanssa.



Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksella on rakennushistoriallista, historiallista ja maisemallista arvoa osana Onkkaalantietä rajaavaa katumaisemaa. Rakennuksen hahmo, vesikaton muoto ja julkisivun päämateriaalit tulee säilyttää. Rakennukseen tehtävissä korjaus- ja muutostöissä on turvattava sen kulttuurihistoriallisten ominaispiirteiden säilyminen.

Yleismääräykset:

Korttelialueilla autopaikkoja on varattava vähintään 1ap/asunto ja 1ap/85 kerrosalaneliometriä liike- ja toimistotilaa kohden.

Korttelialueilla on varattava riittävästi pinnoittamattomia ja vettä läpäiseviä alueita, joilla hulevesiä voidaan kiinteistökohtaisesti imeyttää ja viivyttaa.

Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön: Pälkäneen pitäjänkeskus. Alueen toteuttamisessa tulee huomioida, että rakentaminen ja muu maankäyttö eivät vaikeuta alueen kulttuuriympäristön arvojen säilymistä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Nokiolla 24.01.2023

Helena Väisänen
Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen