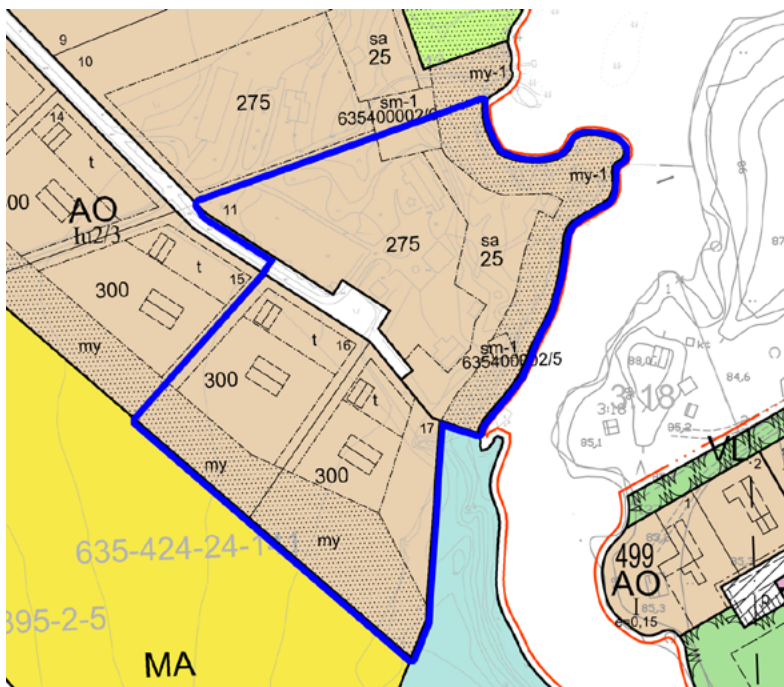


PÄLKÄNEEN KUNTA

PAPPILAN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELIIN 513 TONTEILLE 11, 16 JA 17 SEKÄ PAPPILANTIEN KATUALUEELLE

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUEEN 513 TONTEJA 11, 16 JA 17 SEKÄ PAPPILANTIEN KATUALUETTA KIINTEISTÖJEN ANTTILA-PERTTULA 635-424-24-141 JA ANTTILANPELTO 635-424-24-160 ALUEILLA.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 05.05.2023 08.08.2023



Kaavamuutosalue. Kaava-alueen rajaus on esitetty sinisellä viivalla.

YHTEYSTIEDOT

Hankkeen nettisivut:

www.palkane.fi

→ Asuminen ja ympäristö

→ Kaavoitus ja yleisten alueiden suunnittelu

→ Vireillä olevat kaavat ja suunnitelmat

→ Asemakaavat

Pälkäneen kunta

Keskustie 1
36600 Pälkäne

Maankäytön suunnittelija
Aarni-Pekka Jakonen

puh. 040 737 5390
aarni-pekka.jakonen@palkane.fi

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA JA SEN TARKOITUS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavahankkeen yleisesite, jossa kerrotaan, miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää hankkeen aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus on määritelty maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä mm. seuraavasti:

”Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelyistä.”

Kaavan laatija:



Arkkitehtitoimisto

Helena Väisänen

Puh. 040 5576 086

arkkitehtitoimisto@helenavaisanen.fi

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA MAANOMISTUS

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Pälkäneen Onkkaalassa Pappilantien eteläpäässä. Alue on yksityisessä omistuksessa.

SUUNNITTELUN TAVOITE

Tavoitteena on muodostaa uusi erillispientalojen tontti kiinteistön Anttila-Perttula 635-424-24-141 alueelle osoittamalla tontilla 11 sijaitsevan toisen asuinrakennuksen alue omaksi tontikseen. Kaavamuutos edellyttää, että tarkistetaan myös Pappilantien linjausta, kääntopaikan sijaintia ja tonttien 16 ja 17 Pappilantien puoleista rajaa.

SUUNNITTELUN ALOITE

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt alueen maanomistaja.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Ympäristö

Kaavamuutosalueella tontilla 11 sijaitsee kaksi asuinrakennusta, kolme talousrakennusta ja ranta-sauna. Tontit 16 ja 17 eivät ole toteutuneet.

Kaava-alueella sijaitsee kolme arkeologisesti merkittävää aluetta, jotka ovat vuonna 1713 käytyyn Kostianvirran taisteluun kuuluvia linnoitteita, porteroita, maavalleja ja juoksuhautaa. Kohteen muinaisjäännöstunnus on 635000001 Kostianvirta.

Tonttien 16 ja 17 alue on viljeltyä peltoa.

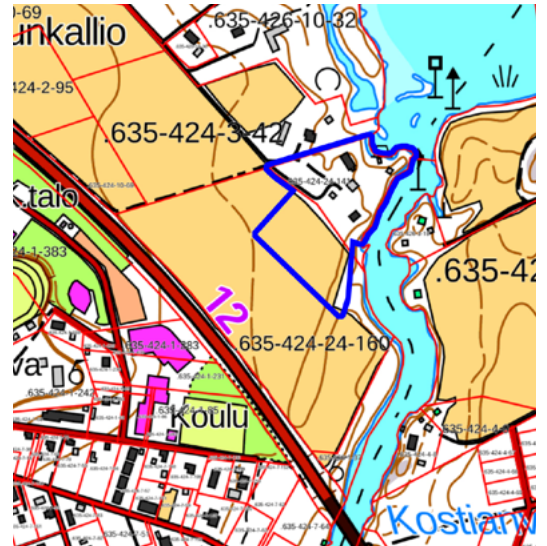
Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

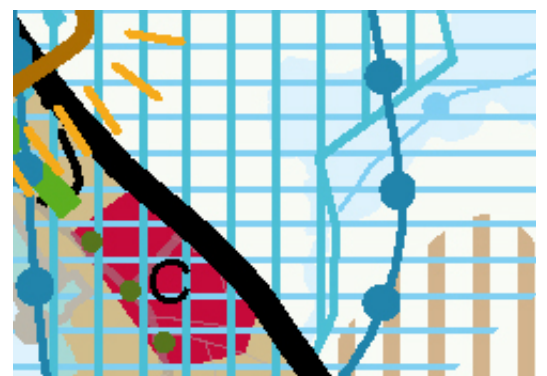
Maakuntakaavassa alue on osoitettu maaseutualueeksi.

Maakuntakaavassa suunnittelualueutta koskevat seuraavat kehittämisperiaattemerkinnät ja aluerajaukset:

- Arkeologisen perinnön ydinalue.
- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.
- Maakunnallisesti arvokas maisema-alue.



Suunnittelualueen sijainti. Kaavamuutosalueen rajaus on esitetty sinisellä viivalla.



Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Epaala-Kuulialan osayleiskaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 5.12.2012. Kaavamääräyksen mukaan alueelle on laadittava asemakaava tai rakennusluvan myöntämisen edellytykset on selvitettävä poikkeamislupamenettelyllä (punainen raja).

Osayleiskaavassa kaavamuuotosalueelle on osoitettu yksi olemassa olemassa oleva erillispientalojen rakennuspaikka (AO-2, ●) ja kolme uutta erillispientalojen rakennuspaikkaa (AO-2, O, numerot 3, 4 ja 5). Rakennuspaikan vähimmäiskooksi on määrätty 4000 m².

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

Erillispientalojen rakennuspaikkojen länsipuolelle on osoitettu maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas peltoalue (MA, keltainen väri).

Peltoalueelle on osoitettu melualueen raja (aaltoviiva).

Ote Epaala-Kuulialan osayleiskaavasta.

Epaala-Kuulialan osayleiskaavan kaavaselostuksessa kerrotaan, että kantatilalaskelman mukaisista 84 rakennuspaikasta 12 ei pystytty toteuttamaan, koska rakennuspaikoille ei löytynyt sopivaa paikkaa, minne ne voitaisiin siirtää.

Pappilan asemakaavan muutoksessa on tavoitteena osoittaa yksi niistä kantatilalaskelman mukaisista rakennuspaikoista, joita ei yleiskaavaa laadittaessa pystytty osoittamaan. Asemakaavan muuttaminen edellyttää, että rakennuspaikka on osoitettu osayleiskaavassa.

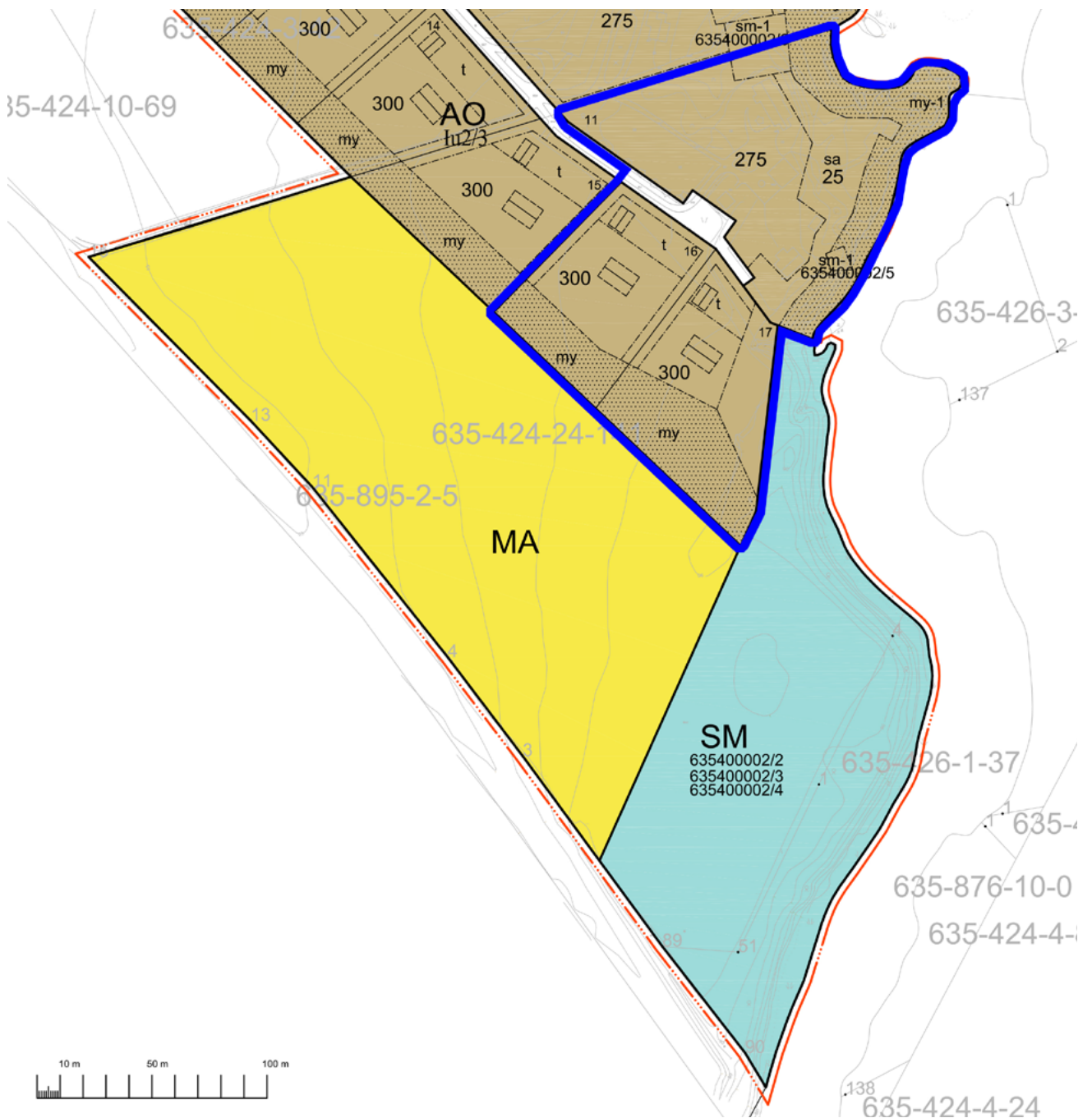
Epaala-Kuulialan osayleiskaava on tavoitteena muuttaa ennen kuin Pappilan asemakaavan muutos hyväksytään.

Asemakaava

Alueella on voimassa Pappilan asemakaava. Kaava on tullut voimaan 9.11.2022. Kaavassa korttelin 513 tontit 11, 16 ja 17 on osoitettu erillispientalojen tonteiksi. Erillispientalojen korttelialueille (AO) voidaan rakentaa korkeintaan kaksiasuntoisia pientaloja asumiseen. AO-korttelialueilla kerrosluvuksi on määritetty I u2/3. Kullakin tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 300 kerrosalaneliömetriä.

Tontille 11 on erikseen osoitettu saunan rakennusala ja -oikeus (sa). Tontin 11 ranta-alueelle on annettu määräys alueen säilyttämisestä puustoisena (my-1). Tontille 11 on osoitettu alueen osat, joilla sijaitsee muinaismuistolain mukainen kiinteä muinaisjäännösalue ja -kohde (sm-1).

Tonteille 16 ja 17 on osoitettu erikseen Pappilantien varteen rakennusalat, joille voi sijoittaa ainoastaan talousrakennuksia. Tonteille 16 ja 17 on avoimen viljelymaiseman puolelle osoitettu luonnontilaisena istutettava rakennuspaikan osa (my).



Voimassa oleva asemakaava. Kaavamuutosalueen rajaus on esitetty sinisellä viivalla. Kaava-alue rajautuu lännessä maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen peltoalueeseen (MA) ja etelässä muinaisjäännösalueeseen (SM).

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Pappilan asemakaavan muutosta laadittaessa keskeisiä asioita vaikutuksia arvioitaessa ovat:

- Vaikutukset maanomistajien tasapuoliseen kohteluun.
- Vaikutukset elinympäristöön.
- Vaikutukset kulttuuriympäristöön.

Asemakaavalla on vaikutusta eniten alueen maanomistajiin sekä alueeseen rajautuvien alueiden maanomistajiin ja asukkaisiin.

SELVITYKSET

Asemakaavan muutosta laadittaessa on käytössä Epaala-Kuulialan osayleiskaavaa ja Pappilan asemakaavaa varten laaditut selvitykset, joita ovat muun muassa:

- Kantatilaselvitys
- Rakennusoikeuslaskelma
- Arkeologiset inventoinnit
- Rakennus- ja maisemainventoinnit
- Luontoselvitykset ja linnustoselvitys
- Meluselvitys

OSALLISET

Pappilan asemakaavan muutoksen yhteydessä osallisia ovat:

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

OSALLISTUMINEN

Kaavaprosessin vaiheissa osallistuminen on mahdollista esittämällä mielipiteitä nähtävänä olevista aineistoista. Palautetta on mahdollista antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta.

Kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asian kannalta oleellisilta viranomaisilta. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu. Tarvittaessa viranomaisten kanssa järjestetään hankkeen edetessä työneuvotteluja ja tehdään muuta yhteistyötä.

Kaavoituksessa osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Kaavaluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin sekä saatuihin lausuntoihin laaditaan vastineet. Ehdotusvaiheessa niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, valitusaika on 30 päivää. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kirjeitse vain sitä erikseen kaavaehdotuksen nähtävänä ollessa pyytäneille ja osoitteensa ilmoittaneille. Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, kaava tulee voimaan kuulutuksella.

Hankkeen nettisivut:

www.palkane.fi

→ [Asuminen ja ympäristö](#)

→ [Kaavoitus ja yleisten alueiden suunnittelu](#)

→ [Vireillä olevat kaavat ja suunnitelmat](#)

→ [Asemakaavat](#)

TIEDOTTAMINEN

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

Asemakaavaehdotuksesta voidaan lisäksi tiedottaa kirjeitse niitä, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet. Kaavan valmisteluaineisto ja kaavaehdotus tulevat nähtäville kunnan verkkosivuille www.palkane.fi.

KAVAHANKKEEN KULKU

Vaihe 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja lähtöaineisto

Tehtävät ja hallinnolliset käsittelyt	Tavoitteellinen aikataulu, osallistuminen
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen.	Kevät 2023 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua kunnanvirastossa ja kunnan verkkosivuilla. Siitä voi antaa palautetta vapaamuotoisesti.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen. OAS lähetetään postitse rajanaapureille.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään kommentteja viranomaisilta ja lautakunnilta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää hankkeen aikana.
Tarvittavan lähtöaineiston hankkiminen.	

Vaihe 2: Kaavaluonnos

Tehtävät ja hallinnolliset käsittelyt	Tavoitteellinen aikataulu, osallistuminen
Kaavaluonnoksen laatiminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen ja lähtöaineiston pohjalta.	Kesä 2023 Aineistoihin voi tutustua kunnan nettisivuilla ja kunnanvirastolla. Aineistosta pyydetään lausuntoja viranomaisilta ja lautakunnilta.
Kaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston nähtäville asettaminen 30 pv.	Osalliset ja kunnan jäsenet voivat esittää aineistosta mielipiteensä.

Vaihe 3: Kaavaehdotus ja kaavan hyväksyminen

Tehtävät ja hallinnolliset käsittelyt	Tavoitteellinen aikataulu, osallistuminen
Kaavaehdotuksen laatiminen luonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta.	Syky 2023 Ehdotuksesta pyydetään lausuntoja asian kannalta oleellisilta viranomaistahoilta.
Kaavaselostuksen täydentäminen.	Osalliset ja kunnan jäsenet voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kunnalle ennen nähtävänä olon päättymistä.
Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen 30 pv.	
Yhteenveto saaduista mielipiteistä ja lausunnoista sekä vastineet niihin.	
Kaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen ja lopullisten hyväksyttävien asiakirjojen laatiminen.	
Kaavan hyväksyminen. Kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan.	Kaavasta on mahdollista valittaa 30 pv:n sisällä päätöksestä.

PÄLKÄNEEN KUNTA

PAPPILAN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELIIN 513 TONTEILLE 11, 16 JA 17 SEKÄ PAPPILANTIEN KATUALUEELLE

PALAUTERAPORTTI 08.08.2023

OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA (05.05.2023)

Saapuneet lausunnot:

Palautteen antaja	Pvm
Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto	14.06.2023
Pirkanmaan maakuntamuseo	28.6.2023
Pirkanmaan ELY-keskus	29.6.2023

Saapuneet mielipiteet:

Palautteen antaja	Pvm

Rakennus- ja ympäristöjaosto lausui, ettei sillä ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta koskien Pappilan asemakaavan muutosta kortteliin 513 tonteille 11, 16 ja 17 sekä Pappilantien katualueelle.

LAUSUNTO	VASTINE
Pirkanmaan maakuntamuseo: Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseo toteaa, että kyseisen kiinteistön alueelle on haastavaa toteuttaa uutta asuinrakennusta, koska siellä sijaitsee osia Kostianvirran muinaisjäännöksestä (muinaisjäännöstunnus 635000001), jotka ovat vuonna 1713 käytyyn Kostianvirran taisteluun kuuluvia rakenteita. Rakenteet ovat erittäin herkkiä tuhoutumaan. Kiinteän muinaisjäännöksen ja sen suoja-alueen käväminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu niihin kajoaminen ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kielletty (MML 1 ja 4 §). Vaikka uusi rakennuspaikka sijaitisi muinaisjäännöksen ulkopuolella, voi lisääntynyt liikkuminen haitata niitä. Kiinteistön läheisyydestä on löytynyt myös rautakautisia irtolöytöjä. Maakuntamuseo ottaa kantaa mahdollisiin arkeologisiin selvityksiin, kun luonnos rakennuspaikan sijainnista on esitetty. Rakennus tulisi sijoittaa mahdollisimman kauaksi muinaisjäännöksistä.	Pälkäneen kunnanhallitus: Asemakaavan muutosta laadittaessa tavoitteena on muodostaa uusi erillispientalojen tontti paikalle, jossa nykyisin sijaitsee asuinrakennus. Asemakaavan muutoksella ei ole tarkoitus mahdollistaa uusien asuinrakennuksien rakentamista alueelle. Tontin rakennusalan osoittamisessa huomioidaan alueella sijaitsevan muinaisjäännöksen suoja-alue siten, että mahdollinen lisärakentaminen ei tuhoa tai heikennä muinaisjäännöksen rakenteita. Asemakaavan laatimista varten on käytettävissä alueelta laadittu muinaisjäännösinventointi. Asemakaavassa on mahdollista antaa lisäksi muinaisjäännöksen ja sen lähiympäristön suojelua koskevia kohdekohtaisia kaavamääräyksiä.
Kaava-alue sijoittuu Pälkäneen pitäjänkeskuksen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja Pälkäneen maakunnallisesti	Kaava-alueen kulttuuriympäristön arvot on tunnistettu ja ne huomioidaan asemakaavan muutosta laadittaessa.

arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Nämä arvo-alueet tulee huomioida asemakaavan merkin- nöissä.	
Kaava-alueelta ei ole voimassa olevan yleiskaavan yhteydessä laaditussa selvityksessä tunnistettu niin merkittäviä rakennetun ympäristön arvoja, että yleiskaavaan tai nykyiseen asemakaavaan olisi merkitty rakennettua ympäristöä koskevia kohdekohtaisia suojelumerkintöjä. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että tätä kaavahanketta varten ei ole välttämätöntä laatia uutta rakennetun ympäristön tai maiseman selvitystä, mutta kaava-alueen rakennuskannasta tulee kirjata perustiedot kaavaselostukseen.	Todetaan saapunut lausunto. Tiedot rakennuskannasta kirjataan kaavaselostukseen.
LAUSUNTO	VASTINE
Pirkanmaan ELY-keskus:	Pälkäneen kunnanhallitus:
Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ja maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueelle. Suunnittelussa tulee huomioida valtakunnalliset ja maakunnalliset arvot, eikä suunnitelma saa heikentää niitä. ELY-keskus ottaa tarkemmin kantaa kulttuuriympäristön ja maisema-arvojen huomiointiin luonnosvaiheessa. Suunnittelualueelle sijoittuu myös arkeologisen perinnön ydinalue ja tämä tulee huomioida suunnittelussa. Merkinnällä on osoitettu merkittävät laajat ja yhtenäiset arkeologisen perinnön tihentymät.	Kaava-alueen kulttuuriympäristön arvot on tunnistettu ja ne huomioidaan asemakaavan muutosta laadittaessa.
ELY-keskus näkee hyvänä, että osayleiskaavaa ollaan päivittämässä ennen asemakaavaa. ELY-keskus pyytää varaamaan mahdollisuuden lausunnon antamiseen luonnosvaiheessa. ELY-keskus myös pyytää, että lähtötietona käytetyt selvitykset lähetettäisiin ELY-keskuksen kirjaamoon.	Todetaan saapunut lausunto.

Yhteenveto:

Tontin rakennusalan osoittamisessa huomioidaan alueella sijaitsevan muinaisjäännöksen suoja-alue siten, että mahdollinen lisärakentaminen ei tuhoa tai heikennä muinaisjäännöksen rakenteita.

Asemakaavassa on mahdollista antaa lisäksi muinaisjäännöksen ja sen lähiympäristön suojelua koskevia kohdekohtaisia kaavamääräyksiä.

Kaava-alueen kulttuuriympäristön arvot on tunnistettu ja ne huomioidaan asemakaavan muutosta laadittaessa.

Tiedot rakennuskannasta kirjataan kaavaselostukseen.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 635 Pälkäne Täyttämispvm 09.08.2023
Kaavan nimi Pappilan asemakaavan muutos
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 23.05.2023
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 2,1509 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 2,1509

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,1509	100,0	1200	0,06	0,0000	300
A yhteensä	2,0759	96,5	1200	0,06	-0,0062	300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0750	3,5			0,0062	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,1509	100,0	1200	0,06	0,0000	300
A yhteensä	2,0759	96,5	1200	0,06	-0,0062	300
AO	2,0759	100,0	1200	0,06	-0,0062	300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0750	3,5			0,0062	
Kadut	0,0750	100,0			0,0062	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

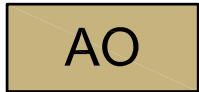
PÄLKÄNEEN KUNTA

PAPPILAN ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:2000

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

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

Merkintöjen selitykset:



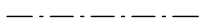
Erillispientalojen korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa korkeintaan kaksiasuntoisia pientaloja asumiseen.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



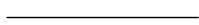
Korttelin raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

504

Korttelin numero.

18

Ohjeellisen tontin numero.

PAPPILANT

Kadun nimi.

275

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

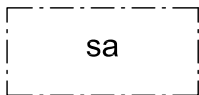
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.

Iu2/3

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

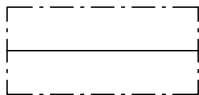


Rakennusala.



sa

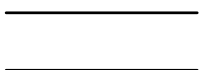
Saunan rakennusala.



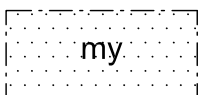
Sitova rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Ohjeellinen rakennusala.

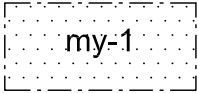


Tiealue.

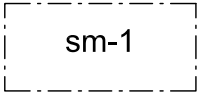


my

Istutettava rakennuspaikan osa. Alueelle on istutettava puista tai pensaista tiheä reunavyöhyke siten, että huomioidaan alueen merkitys kulttuurimaisemallisesti edustavan alueen maisemanrajana sekä piha-alueita liikennemelulta ja pölyltä suojaavana alueena.



Alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alue tulee säilyttää puustoisena. Avohakkuu alueella on kielletty. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa.



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen kiinteä muinaisjäännösalue ja -kohde. Merkintään liitetty numeroindeksi viittaa kohdeluetteloon. Alueen/kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Muinaisjäännösten kohdeluettelo:

Kohdetiedot: 635400002/5
Todennäköinen linnoite, potero

Kohdetiedot: 635400002/6
Linnoite. maavalleja, juoksuhautaa (1713)

Yleismääräykset:

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

Alueella edellytetään kiinteistökohtaista hulevesien käsittelyä.

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

Autopaikkoja on varattava AO-korttelialueilla 2 ap/ asunto.

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

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

Talusrakennusten suurin sallittu kerrosluku on yksi.

Kaikkien uudisrakennusten julkisivujen on oltava puulautaverhottuja.

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

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

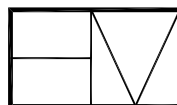
Rakennuslupaa haettaessa on luvan hakijalla velvollisuus ottaa selvää Pappilan asemakaava-alueen kulttuurihistoriallisista arvoista ja ominaispiirteistä ja ottaa ne huomioon rakentamisessa.

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

Merkittävistä rakennushankkeista tulee olla yhteydessä museoviranomaisiin.

08.08.2023

Helena Väisänen
Arkkitehti, SAFA



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

Jokipolventie 15, 37130 Nokia Puh. 040 5576086 E-mail helena.vaisanen@kolumbus.fi

Asemakaavan pohjakartta on hyväksytty 10.01.2017. Hyväksynyt Jani Kiiskilä/ Valkeakosken kaupunki.

