

PÄLKÄNEEN KUNTA

PAPPILAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

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

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

KAAVASELOSTUS, 08.08.2023



Kunnanhallitus: 23.5.2023 § 90

Kunnanvaltuusto:

Kaavan voimaan tulo:

Kaavaselostuksen liitteet:

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



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

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

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Sijainti

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

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

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt maanomistaja.

Hanke on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 23.5.2023 § 90. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 31.5.-30.6.2023 välisenä aikana.

2.3. Asemakaavan tavoitteet

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

2.4. Suunnittelualan laajuus

Suunnittelualan laajuus on 2,15 ha.

2.5. Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 1200 kem².

2.6. Asemakaavan toteuttaminen

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

2.7. Lähtöaineisto ja laaditut selvitykset

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

- *Epaala-Kuulialan osayleiskaava. Luontoselvitys 2010. Täydennys luontoselvitykseen 2009. Mira Ranta. Tilaaja Pälkäneen kunta.*
- *Linnust selvitys, Pälkäne, Epaala-Kuulialan osayleiskaava. Hannu Alén 1.9.2011. Tilaaja Pälkäneen kunta.*
- *Valtioneuvoston päätös 22.12.2009 valtakunnallisesti merkittävistä kulttuurihistoriallisista ympäristöistä. Pälkäne, Pälkäneen pitäjakeskus, ID 360.*
- *Pälkäneen kunta, Epaala-Pälkänevedentie, meluselvitys 5.8.2011. Rambøll Finland Oy*
- *Syrjänharjun pohjavesialueen rajaus. Pirkanmaan ELY-keskus.*
- *Pälkäneen kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelma 1.12.2017. Sweco Ympäristö Oy*

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Yleistä

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

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

Alueen ja maiseman historiaa

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

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

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

Kulttuuriympäristö ja rakennettu ympäristö

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

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

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

Kaavamuutosalueella sijaitsevat vuonna 2013 inventoidut muinaisjäännöskohteet:
Linnoite. maavalleja, juoksuhautaa (1713). 635400002/2

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

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

Linnoite. maavalleja, juoksuhautaa (1713). 635400002/3

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

Todennäköinen linnoite, potero. 635400002/4

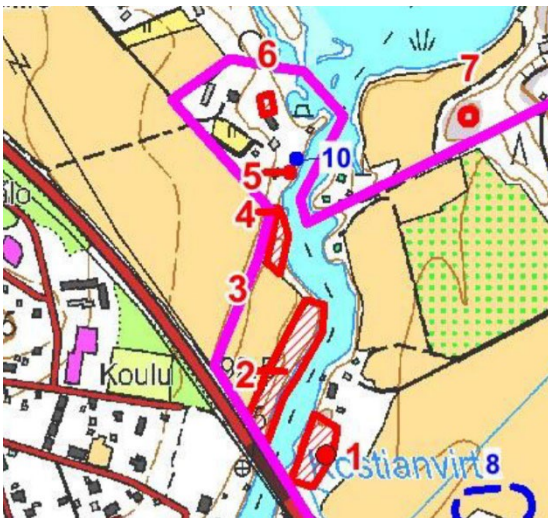
Yksittäinen potero sijaitsee rantavallin päällä. Rakenteen koko on 2 x 2 m.

Todennäköinen linnoite, potero. 635400002/5

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

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

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



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



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

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



Anttila-Perttulan päärakennus. Valokuva: Helena Väisänen.



Rantasauna. Valokuva: Helena Väisänen.



Toinen asuinrakennus. Valokuva: Helena Väisänen.



Talouksrakennus. Valokuva: Helena Väisänen.



Katos. Valokuva: Helena Väisänen.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueelle on laadittu kaksi luontoselvitystä ja linnustaselvitys Epaala-Kuulialan osayleiskaavoituksen yhteydessä vuosina 2009-2011. Kaavamuutosalueelta ei selvityksissä löytynyt luonnonsuojelulain, metsälain, vesilain tai EU:n luonto- ja lintudirektiivin mukaisia

kohteita tai lajeja, jotka tulisi erityisesti huomioida kaavoituksen yhteydessä. Luontoselvityksessä kerrotaan Pappilanlahden alueesta seuraavaa:

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

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

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

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

Palvelut ja liikenne

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

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

Alue on saavutettavissa myös vesitse. Venevalkama sijaitsee Alikyläntien päässä.

Liikennemelu

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

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

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

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

Maaperä

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

Kunnallistekniikka ja liikenne

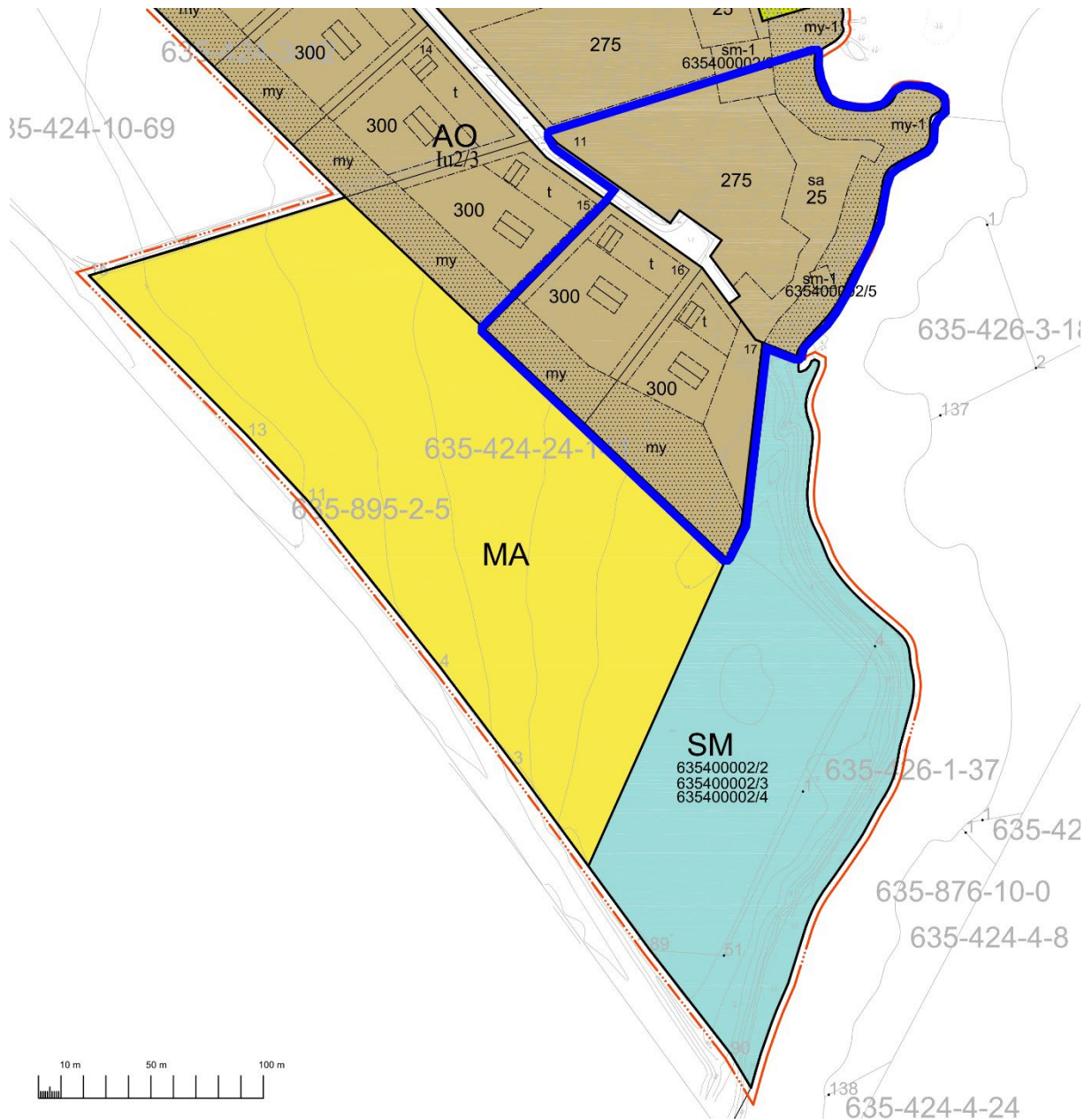
Alueella on vesijohto mutta ei viemäröintiä.

Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Asemakaava



Ote alueella voimassa olevasta Pappilan asemakaavasta. Kaavamuutosalue on rajattu sinisellä.

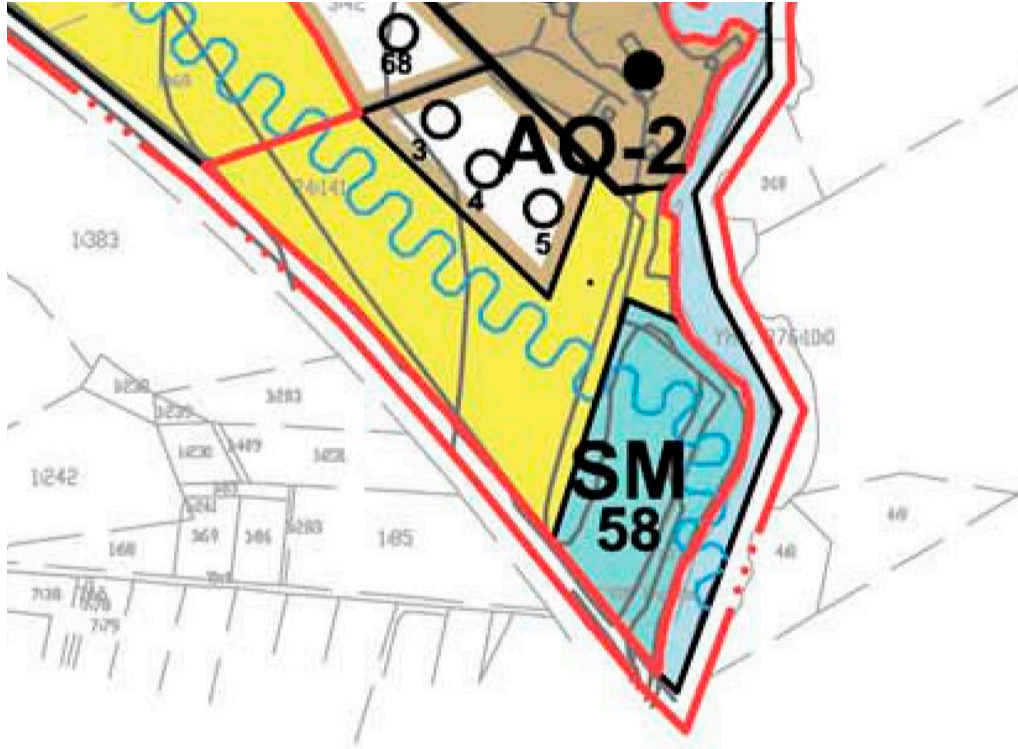
Kaavamuutosalueella on voimassa Pappilan asemakaava. Kaava on tullut voimaan 9.11.2022. Kaavassa korttelin 513 tontit 11, 16 ja 17 on osoitettu erillispientalojen tonteiksi. Erillispientalojen korttelialueille (AO) voidaan rakentaa korkeintaan kaksiasuntoisia pientaloja asumiseen. AO-korttelialueilla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

Tontille 11 on erikseen osoitettu saunan rakennusala ja -oikeus (sa). Tontin 11 ranta-alueelle on annettu määräys alueen säilyttämisestä puustoisena (my-1).

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

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

Yleiskaava



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Alueella on voimassa Epaala-Kuulialan osayleiskaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 5.12.2012.

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

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

Rakennuspaikan vähimmäiskooksi on määrätty 4000 m².

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

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

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

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

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

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

Epaala-Kuulialan osayleiskaavan rakennusoikeuslaskelmassa kantatilat Anttila-Perttula ja Arjo-Anttila on huomioitu yhdeksi rakennusoikeusyksiköksi, koska niillä on ollut sama maanomistaja. Kantatiloilla on osayleiskaavan rakennusoikeuslaskelmassa yhteensä 8 rakennuspaikkaa.

Toteutuneita rakennuspaikkoja on todettu olevan yksi, joka on käsittänyt nykyisen Anttila-Perttulan päärakennus ja samassa pihapiirissä sijainneen toisen asuinrakennuksen. Maanomistajan toiveen mukaisesti molemmat asuinrakennukset osoitettiin yleiskaavassa samalle rakennuspaikalle kiinteistön Anttila-Perttula alueelle. Kantatiloille Anttila-Perttula ja Arjo-Anttila kuuluvia rakennuspaikkoja, joille ei ole löytynyt paikkaa osoitettavaksi yleiskaavassa, on yhteensä 4.

Rakennusoikeutta uusia rakennuspaikkoja varten on ollut 7. Kantatilaan kuuluvat maa-alueet ovat sijainneet pääosin rauniokirkon ympäristössä, josta rakennusoikeus on siirretty pois kaikilta yleiskaavaan kuuluneilta kantatiloilta. Kantatilalla on ollut maa-alueita Pappilantien eteläpäässä, jonne tien länsipuolelle on yleiskaavassa osoitettu kolme uutta rakennuspaikkaa. Neljä uutta rakennuspaikkaa on jäänyt käyttämättä, koska niille ei ole löytynyt sopivaa paikkaa kaava-alueelta. Rakennuspaikkojen osoittamismahdollisuutta ovat rajoittaneet Kostianvirran muinaisjäännösalue, maisemallisesti arvokas peltoalue ja Lahdentien melualue.

Epaala-Kuulialan osayleiskaavan muuttaminen alueelle on tullut vireille 23.5.2023.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040.



Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:sta.

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

Maakuntakaavassa suunnittelualuetta koskevat seuraavat kehittämisperiaatemerkinnot ja aluerajaukset:

Arkeologisen perinnön ydinalue.

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät laajat, yhtenäiset arkeologisen perinnön tihentymät.

Suunnittelumääräys:

Alueella sijaitsevien muinaisjäännösalueiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon muinaisjäännösten suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

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 karttateknisistä 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 sijaantiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Maisema-alueiden kanssa päällekkäiset maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat on esitetty kaavaselostuksen liitekartalla "Kulttuurimaisemat".

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti suomalaisen kulttuuriympäristön kokonaisuus perustuu viranomaisten laatimiin valtakunnallisiin inventointeihin, jotka koskevat valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä ja valtakunnallisesti merkittäviä arkeologisia kohteita. Alueidenkäytössä on tarpeen tunnistaa nämä alueet ja ottaa huomioon siten, että niiden arvot turvataan.

Pohjakartta

Asemakaavoitettavalle alueelle on hyväksytty pohjakartta vuonna 2017.

Rakennusjärjestys

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen on hyväksynyt kunnanvaltuusto 14.12.2016 §73.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Aloite ja suunnittelun tarve

Asemakaava on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

Epaala-Kuulialan osayleiskaavan rakennusoikeuslaskelmassa kantatilalla on yhteensä 8 rakennuspaikkaa. Toteutuneita rakennuspaikkoja on todettu olevan yksi, joka on käsittänyt nykyisen Anttila-Perttulan päärakennus ja samassa pihapiirissä sijainneen toisen asuinrakennuksen. Maanomistajan toiveen mukaisesti molemmat asuinrakennukset osoitettiin yleiskaavassa samalle rakennuspaikalle kiinteistön Anttila-Perttula alueelle. Nyt tilanne on muuttunut ja maanomistajalle on tullut tarve jakaa kiinteistö kahdeksi erilliseksi asuintontiksi.

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

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Pälkäneen Pappilan asemakaavan muutoksen yhteydessä osallisia ovat:

- Suunnittelun alueen maanomistajat
- Suunnittelun alueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta sekä rakennus- ja ympäristöjaosto

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

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 31.5.-30.6.2023 välisenä aikana.

Aineistosta pyydettiin lausuntoja viranomaisilta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadusta palautteesta on laadittu palauteraportti, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Saadun palautteen pohjalta kaavan valmisteluvaiheessa huomioitavaksi kirjattiin:

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

- Asemakaavassa on mahdollista antaa lisäksi muinaisjäännöksen ja sen lähiympäristön suojelua koskevia kohdekohtaisia kaavamääräyksiä.
- Kaava-alueen kulttuuriympäristön arvot on tunnustettu ja ne huomioidaan asemakaavan muutosta laadittaessa.
- Tiedot rakennuskannasta kirjataan kaavaselostukseen.

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos valmistui elokuussa 2023. Kaavakarttaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville.

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

Kaavaehdotus ja hyväksyminen

Kaavaluonnokseen tehtävien tarkistusten pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Kaavaehdotuksen käsittelee kunnanhallitus ja se pidetään ns. julkisesti nähtävänä. Päätöksen nähtäväksi asettamisesta tekee kunnanhallitus. Nähtävänä olosta ilmoitetaan Sydän-Hämeen Lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan verkkosivuilla.

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

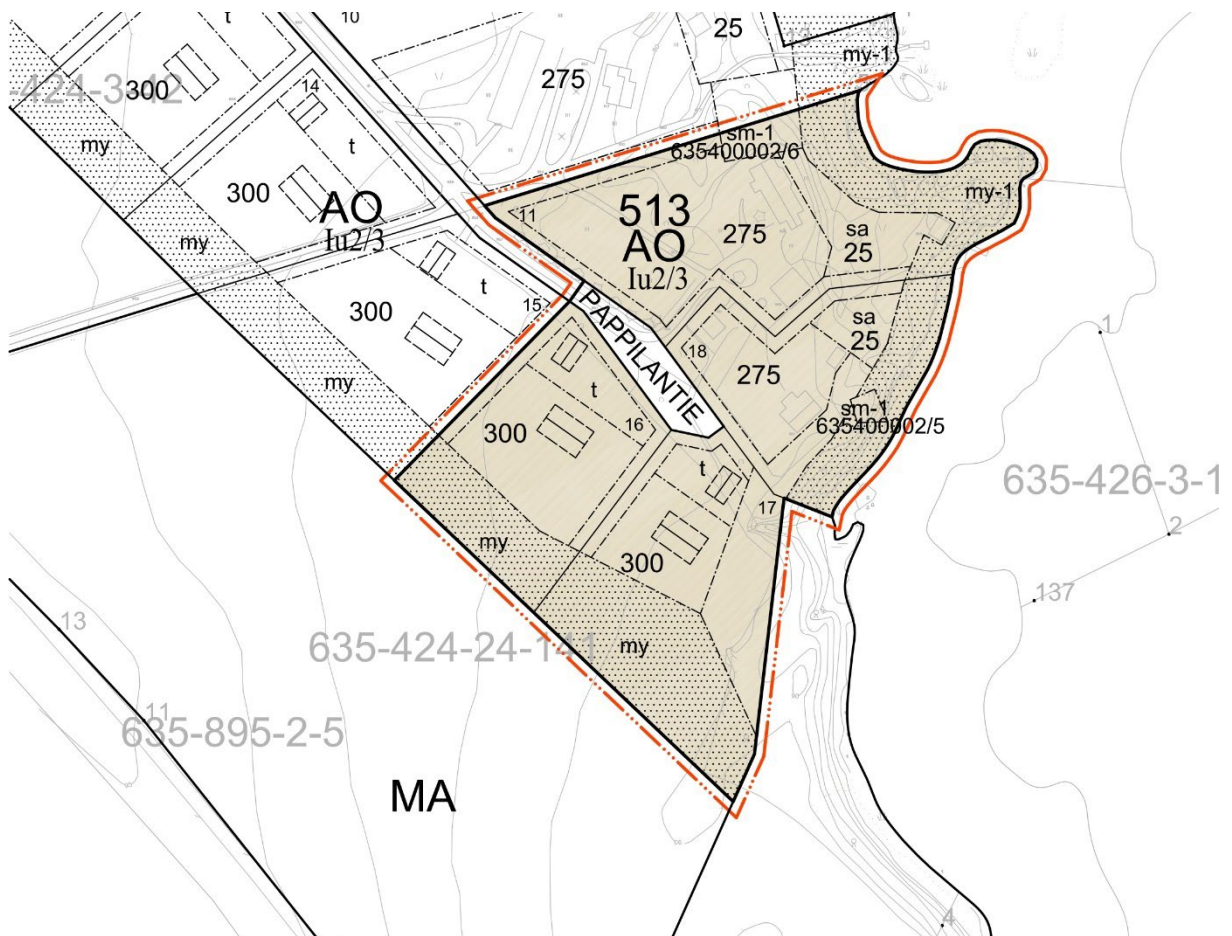
Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, asemakaava tulee voimaan kuulutuksella Sydän-Hämeen lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

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

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

5.1 Kaavan rakenne ja sisältö



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

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

Yhteenveto tonteista ja rakennusoikeudesta:

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

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

Uudelle erillispientalojen tontille on osoitettu rakennusalat siten, että lisärakentaminen on mahdollista nykyisen asuinrakennuksen luoteispuolelle ja sauna on mahdollista rakentaa

tontin pohjoisosaan. Rakennusalojen rajauksissa on huomioitu erityisesti tontilla sijaitsevan muinaisjäännöksen tarvitsema suoja-alue.

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

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

Muinaisjäännösten kohdeluettelo:

*Kohdetiedot: 635400002/5
Todennäköinen linnoite, potero*





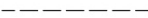


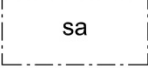
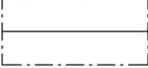

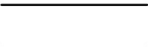
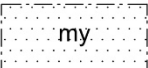
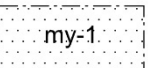
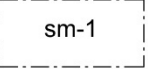
*Kohdetiedot: 635400002/6
Linnoite. maavalleja, juoksuhautaa (1713)*

5.2 Kaavan vaikutukset

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

Kaavassa on huomioitu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

Yleismääräykset:

Uudet rakennuspaikat, jotka sijoittuvat Pälkäneen kunnan vesihuollon toiminta-alueeseen, tulee liittää yleiseen viemäriverkkoon. Uusilla rakennuspaikoilla, joiden pinta-ala on yli 4000

m² ja jotka eivät sijoitu Pälkäneen vesihuoltolaitoksen toiminta-alueelle, tulee järjestää kiinteistökohtainen vesihuolto.

Alueella edellytetään kiinteistökohtaista hulevesien käsittelyä.

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

Autopaikkoja on varattava AO-korttelialueilla 2 ap/ asunto.

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

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.

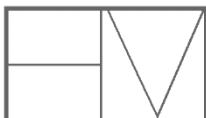
Merkittävistä rakennushankkeista tulee olla yhteydessä museoviranomaisiin.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Nokiolla 08.08.2023

Helena Väisänen
Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen