

PÄLKÄNEEN KUNTA

PAPPILAN ASEMAKAAVA

Asemakaava koskee kiinteistöjä 635-415-1-144, 635-415-1-158, 635-415-1-38, 635-415-1-39, 635-415-1-40, 635-426-3-27, 635-426-10-5, 635-424-10-64, 635-424-10-69, 635-424-3-42, 635-424-24-141, 635-426-10-4, 635-426-1-38, 635-426-10-30, 635-426-10-32 ja 635-878-1-0.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Pälkäneen kunnan Kuulialan kylän ja Pappilan kylän korttelit 510-513, maa- ja metsätalousaluetta, maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta peltoaluetta, muinaismuistoaluetta, venevalkama-aluetta ja katualuetta.

KAAVASELOSTUS, 08.10.2014



Kunnanhallitus: 9.4.2014 §94

Kunnanvaltuusto:

Kaavan voimaan tulo:

Kaavaselostuksen liitteet:

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.2.2014
- Liite 2 Luonnosvaiheen palaute ja vastineet siihen
- Liite 3 Kaavaehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot sekä vastineet niihin
- Liite 4 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 5 Kaavakartta määräyksineen 1:2000

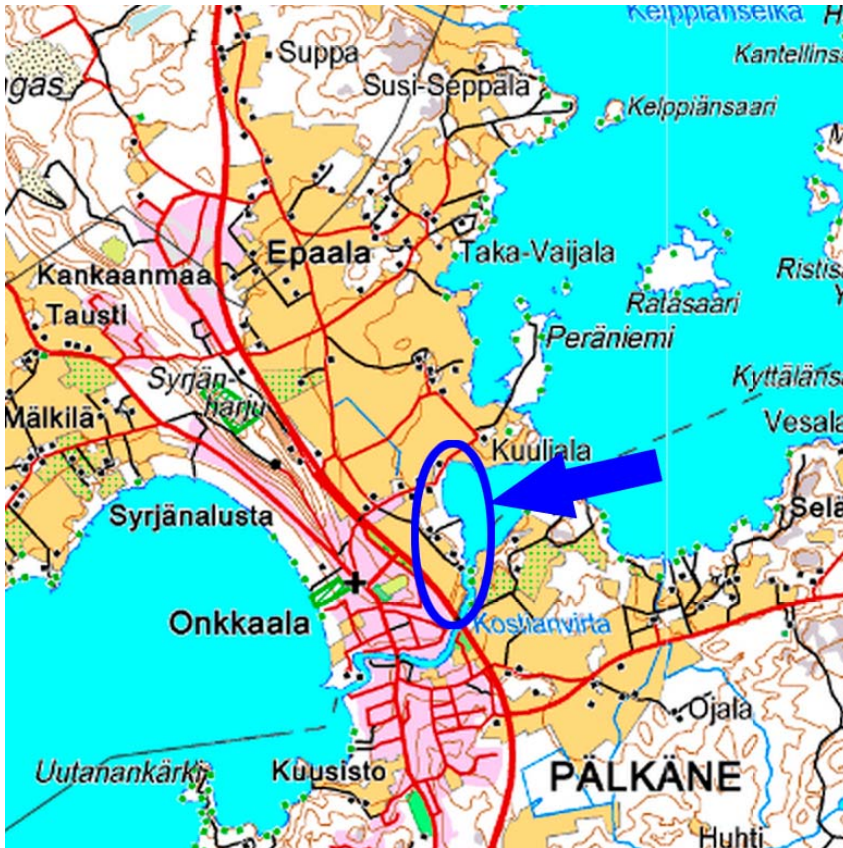


Arkkititehtimistö Helena Väisänen

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

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Sijainti



Kaava-alue sijaitsee Pälkäneellä Lahdentien itäpuolella Pälkäneveden rannalla. Kaava-alue on määritetty Epaala-Kuulialan osayleiskaavassa.

Suunnittelualue käsittää yleiskaavassa osoitetut asuinrakennuspaikat, Pappilan, venevalkaman, Kostianvirran pohjoisrannan sekä ympärivät pellot. Suunnittelualue rajautuu lännessä Lahdentiehen, etelässä Kostianvirtaan, idässä Pappilanlahteen ja pohjoisessa Kuulialan niemeen.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt Pälkäneen kunta.

Hanke on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 9.4.2014 §94.

2.3. Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on osoittaa alueelle olemassa olevat rakennuspaikat, uudet asuinrakennuspaikat sekä maa- ja metsätalousalueet Epaala-Kuulialan osayleiskaavan mukaisesti.

2.4. Suunnittelualueen laajuus

Suunnittelualueen laajuus on 26,2 ha.

2.5. Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 8556 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 201. 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. Rakennuskulttuurityö Kivikenkä/ Tiusanen, Pauliina 2005. Tilaaja Pälkäneen seurakunta.*
- *Pälkäneen rauniokirkon ympäristön maisemaselvitys. Maisemasuunnittelu Hemgård 2005. Tilaaja Pälkäneen seurakunta ja Pälkäneen Vanhankirkon suojeluyhdistys ry.*
- *Liito-oravan mahdollinen esiintyminen Epaala-Kuulialan osayleiskaava-alueella. Alén, Hannu, Pälkäneen kunta 2005.*
- *Pälkäneen rantayleiskaavan luonto- ja maisemaselvitys. Pälkäneen kunta 2003.*
- *Epaala-Kuulialan osayleiskaava. Luontoselvitys 2009. Mira Ranta. Tilaaja Pälkäneen kunta.*
- *Epaala-Kuulialan osayleiskaava. Luontoselvitys 2010. Täydennys luontoselvitykseen 2009. Mira Ranta. Tilaaja Pälkäneen kunta.*
- *Linnustoseelvitys, Pälkäne, Epaala-Kuulialan osayleiskaava. Hannu Alén 1.9.2011. Tilaaja Pälkäneen kunta.*
- *Valtioneuvoston päätös 22.12.2009 valtakunnallisesti merkittävistä kulttuurihistoriallisista ympäristöistä. Pälkäne, Palkäneen pitäjakeskus, ID 360.*
- *Pälkäneen kunta, Epaala-Pälkänevedentie, meluseelvitys 5.8.2011. Rambøll Finland Oy*
- *Syrjänharjun pohjavesialueen rajausta. Pirkanmaan ELY-keskus.*

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Yleistä

Suunnittelualue käsittää Pappilanlahden rantavyöhykeen Onkkaalan-Pappilan kyläalueesta. Kaava-alueella sijaitsee 8 olemassa olevaa asuinrakennusta ja Pälkäneen seurakunnan Pappila.

Alikyläntien jatkeena rannassa on venevalkama.

Kostianvirran rannassa on valtakunnallisesti arvokas muinaisjäännösalue. Alueella käytiin vuonna 1713 Suuressa Pohjan sodassa Kostianvirran taistelu.

Alueelle on kulku Alikyläntietä ja Pappilantietä Lahdentien alikulun kautta.



Pappila.

Alueen ja maiseman historiaa

Onkkaala mainitaan historiallisissa lähteissä jo 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. Onkkaalan kylässä oli tuhoisa tulipalo vuonna 1831, jolloin kylän 15 talollisen kaikki rakennukset paloivat lukuun ottamatta yhtä riihtä ja kahta aittaa. Palon jälkeen pääosa taloista jäi vieläkin kylään.

Pappilantie noudattaa vuoden 1768 kartan mukaista linjaustaan.

Pappilassa sotien jälkeen maisemaa ovat muuttaneet siirtolaisten asuttamat tilat.

Kostianvirta syntyi vuonna 1604 ja Pälkäneveden pinta laski äkillisesti 3,5 metriä, jolloin vesiraja siirtyi etäämmälle Epaalan, Kuulialan ja Onkkaalan kylistä. Asutus siirtyi vähitellen rannan perässä uuden maan kuivuttua asuin- ja viljelykelpoiseksi. Epaalan kylä siirtyi kohti koillista nykyiselle paikalleen ensimmäisenä. Onkkaalan sijaintiin vedenpinnan muutokset eivät ole juuri vaikuttaneet, sillä se on sijainnut jo ennen 1600-lukua kaukana rannasta.

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. Onkkaalasta ja Epaalasta paettiin sotaa muualle.

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.

Pappilaan vuonna 2005 laaditussa rakennusinventoinnissa kerrotaan seuraavaa:

Pappila on ollut nykyisellä paikallaan ainakin vuodesta 1639. Pappilassa on ollut parhaimmillaan yli 30 rakennusta, joista suuri osa on sijainnut umpipihassa, jonne pääsi portin kautta. Nykyinen pappilan päärakennus on valmistunut 1859. Nykyiseen pihapiiriin kuuluvat pappilan lisäksi autotalli-varistorakennus ja rannassa sijaitseva sauna. Historiallisesti merkittävä Pappila on sijainnut nykyisellä paikallaan 1600-luvulta lähtien. Päärakennus edustaa myöhäistä uusklassismia ja on hyvin säilynyt. Kohteen merkitys on rakennushistoriallinen ja historiallinen.

Onkkaalan, Pappilan ja Kostianvirran alueille on laadittu useita muinaisjäännösinventointeja. Vuoden 2004 inventoinnissa Pappilan päärakennuksen länsipuolelta on löydetty rautakautinen ja keskiaikainen asuinpaikan muinaisjäännös. Inventointiraportissa kerrotaan:

Alueelle tehdyn koekuopituksen perusteella on todettu, että Pappilan alueella on säilynyt historialliseen aikaan ajoittuvien rakenteiden jäännöksiä ja mahdollisesti myös vanhempia, rautakautisia rakenteita. Löydöt: Historiallisen ajan asuinpaikkamateriaalia kuten punasavikeramiikkaa ja vihreää ikkunalasiasia, mutta myös rautakaudentyypin keramiikkaa. Hopea-äärre.

Kostianvirran alueen Suuren Pohjan sodan taisteluun liittyvää muinaisjäännösaluetta on inventoitu vuosina 1993, 1994, 2002, 2009 ja 2013. Kohde on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi muinaisjäännöskohteeksi.

Vuoden 2009 inventoinnin mukaan taisteluhautausmaasta on jäljellä Kostianvirran molemmissa päissä n. 100 metrin matkalla. Jäljellä olevat juoksuhaudat ovat osin täyttyneet maasta. Osa haudoista on kunnostettu ja rekonstruoitu v. 1970. Kohteessa on 1900-luvun alussa pystytetty muistokivi ja uudempi opastaulu. Vuonna 2013 laaditun inventoinnin mukaan taisteluhaudat ovat päällisin puolin tarkasteltuna säilyneet alkuperäisessä kunnossa. Tätä voidaan pitää erityisenä piirteenä, koska 1700-luvun taistelupaikkoja suomessa ei ole montaa ja niiden säilyneet rakenteet lienevät melko harvinaisia. Tästä syystä taisteluhautoilla on erityistä arvoa tieteellisessä mielessä.

Vuonna 2013 inventoidut muinaisjäännöskohteet:

Linnoite. maavalleja, juoksuhaudaa (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 juoksuhaudat on osittain tuhoutunut.

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

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

Taisteluhauta sijaitsee rantatöyrään päällä ja pellon laidassa, tosin pellon laidassa olevat kuopanteet ovat muodoltaan epämääräisiä, lähinnä todennäköisiä ja mahdollisesti vaurioituneita taistelukaivantoja. Juoksuhaudan pohjois- ja länsipuolella iso kaivanto, joka johtaa pellonlaidasta Kostianvirtaan, jon-

ka 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. Maaston 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.

Luonnonympäristö

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

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

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

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

Palvelut ja liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Pälkäneen kuntakeskuksen läheisyydessä ja kaikki sen palvelut ovat siten käytettävissä. Pälkäneen evankelis-luterilaisen kirkon kirkkoherranvirasto toimii Pappilassa.

Alueelle johtaa Alikyläntie ja Pappilantie. Lahdentie tarjoaa nopean yhteyden Kangasalle ja Tampereelle.

Alue on saavutettavissa myös vesitse. Venevalkama sijaitsee Onkkaalassa.

Liikennemelu

Lahdentien liikenne aiheuttaa suunnittelualueelle meluhaittoja. Alueelle on laadittu meluselvitys osayleiskaavoituksen yhteydessä (Ramboll Finland Oy, Pälkäneen kunta, Epaala – Pälkänevedentie, meluselvitys 5.8.2011).

Selvityksen mukaan liikennemäärät Lahdentiellä Epaalan kohdalla ovat selvityksen lähtöaineiston perusteella noin 7000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja määrän ennustetaan kasvavan yli 9000 ajoneuvon vuorokaudessa vuoteen 2020 mennessä.

Epaala-Kuulialan osayleiskaavassa on selvityksen perusteella määritetty liikennemelualue, jonka melutasoarvio v. 2020 on yli 55 dBA (LAeq klo 7-22). Liikennemelualue ulottuu Pappi-

lan ja Lahdentien väliselle peltoalueelle, mutta ei osayleiskaavassa osoitetuille uusille asuinrakennuspaikoille saakka.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on maaperäkartaan perustuvan tarkastelun perusteella pääosin karkeaa hietaa. Pappilan pohjoispuolelta alkaen maaperä on savea ja Kostianvirran rannassa hiekkaa.

Kunnallistekniikka ja liikenne

Alueella on vesijohto. Vesihuollon kehittämissuunnitelmaluonnoksen mukaan viemäriverkostoa laajennetaan Onkkaala-Pappilan alueelle vuosien 2015-2018 aikana.

Maanomistus

Alueet ovat yksityisessä omistuksessa ja Pälkäneen evankelis-luterilaisen seurakunnan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Asemakaava

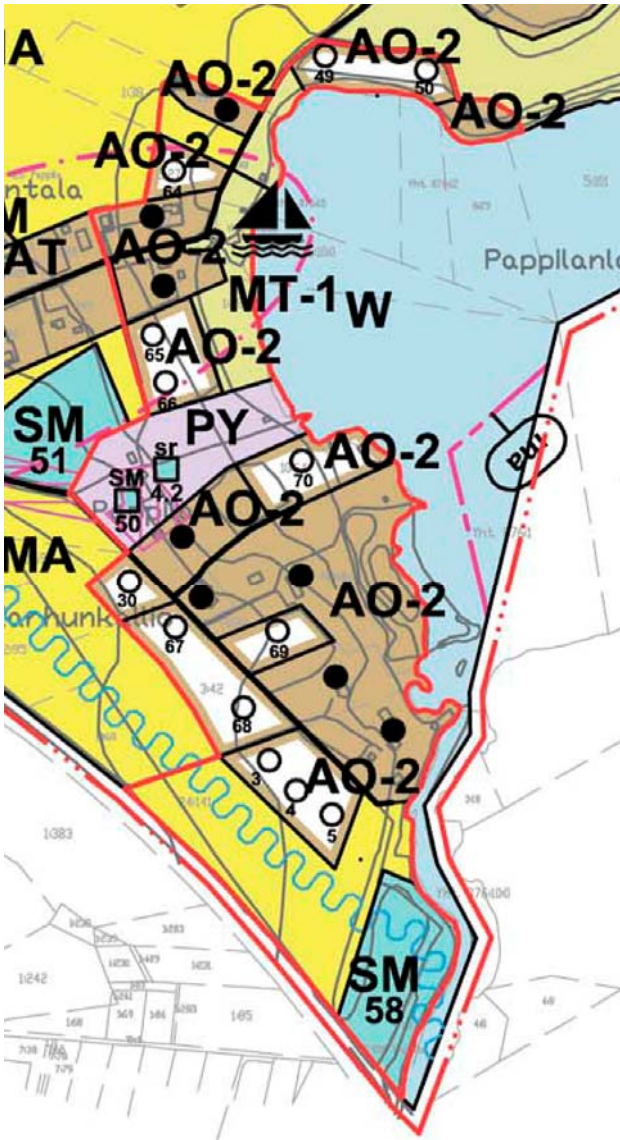
Alueen pohjoisosassa on voimassa Kuulialan rantakaava, joka käsittää yhden asuinrakentamiseen tarkoitetun rakennuspaikan.



Kuulialan rantakaava.

Muulla kaava-alueella ei ole voimassa asemakaavoja.

Yleiskaava



Alueella on voimassa Epaala-Kuulialan osayleiskaava. Osayleiskaavassa on osoitettu 13 uutta erillispientalojen rakennuspaikkaa rantavyöhykkeelle (AO-2, O).

Suunnittelualueelle on lisäksi osoitettu 9 olemassa olevaa erillispientalojen rakennuspaikkaa (AO-2, ●).

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 rajaus).

Onkkaalan Alikyläntien itäpäässä sijaitseva yhteisranta on kaavassa osoitettu venevalkamaksi. Viljelymaiseman rantavyöhyke on osoitettu maatalousalueeksi, jolla on erityistä maisemallista arvoa (MT-1).

Keskeiseen avoimeen viljelymaisemaan kuuluvat alueet on osoitettu maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi (MA).

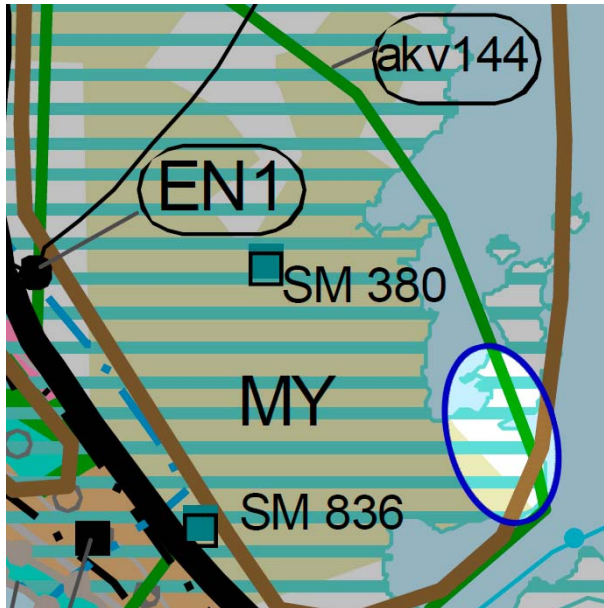
Pappilan alue on osoitettu julkisten palvelujen alueeksi (PY).

Kostianvirran rantaan on osoitettu muinaisjäännösalue, historiallinen taistelupaikka (SM 58) ja Pappilan alueelle muinaisjäännöskohde, rautakautinen asuinpaikka (SM 50).

Pappila on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kohteeksi (sr 4.2).

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

Maakuntakaava



Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan 1.maakuntakaava. Maakuntakaavassa pääosa alueesta on osoitettu maatalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Aluetta koskee lisäksi kaksi aluerajautusta ja yksi rasterimerkintä.

Maaseutuelinkeinojen kehittämisen kohdealue (ruskea viiva).

Merkinnällä on osoitettu laajat peltoalueet, joilla on edellytykset monipuoliseen erikoistuvaan tuotantoon ja jalostukseen. Näiden alueiden kehittämissuosituksena on, että alueen suunnittelussa ja käytössä tuetaan ja vahvistetaan alueelle luonteenomaisia erikoistuotannon toimintamahdollisuuksia.

Valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö (akv144, vihreä viiva).

Suunnittelumääräyksenä on, että alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on edistettävä kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon kulttuuriympäristöjen kokonaisuus ja ominaislaatu. Alueen käyttö ja rakentaminen tulee sopeuttaa kunkin alueen kulttuuriperintöön ja ominaislaatuun. Suunnittelusuositukseksi on, että valtakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin merkittävästi vaikuttavissa hankkeissa on pyydyttävä lausunto museoviranomaisilta ja alueelliselta ympäristökeskukselta.

Maakunnallisesti arvokas maisema-alue (sininen vaakaraidoitus).

Suunnittelumääräyksenä on, että alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee vaalia maisema-alueen tai maisemanähtävyyden kokonaisuuden, erityispiirteiden ja luonnon- ja kulttuuriperinnön säilymistä. Alueiden käytön on sovellettava arvokkaiden maisema-alueiden historialliseen kerrokselliseen kehitykseen.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Yhtenä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden keskeisenä sisältönä on kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilyminen.

Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Suunnittelualueutta koskee valtioneuvoston 22.12.2009 tekemä päätös valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä/ Pälkäne, Pälkäneen pitäjakeskus (ID 360).

Pohjakartta

Asemakaavoitettavalle alueelle on laadittu pohjakartta vuonna 2014.

Rakennusjärjestys

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen on hyväksynyt kunnanvaltuusto 21.6.2010/ §19.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Aloite ja suunnittelun tarve

Asemakaava on tullut vireille Pälkäneen kunnan aloitteesta. Tarve alueiden asemakaavoittamiseen on lähtöisin Epaala-Kuulialan osayleiskaavasta, jossa alueet on määrätty asemakaavoitettaviksi tai vaihtoehtoisesti rakennusluvan edellytykset on määrätty selvitettäväksi poikkeamislupamenettelyllä.

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 pysyväälle 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 yhteydessä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta, rakennuslautakunta ja ympäristölautakunta
- Tampereen aluepelastuslaitos

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 esittämällä mielipiteitä nähtävänä olevista aineistoista.

Kaavaprosessin vaiheista ja kaava-asiakirjojen nähtävillä olosta tiedotetaan ilmoittamalla Sydän-Hämeen lehdessä sekä kunnan ilmoitustaululla ja internetsivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 16.4.-16.5.2014 väliseksi ajaksi ja aineistosta pyydettiin lausuntoja viranomaisilta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin palautetta Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pirkanmaa ELY-keskukselta, Pälkäneen kunnan rakennuslautakunnalta ja tekniseltä lautakunnalta.

Pirkanmaan maakuntamuseo edellytti antamassaan lausunnossa, että rakentamisen maisemavaikutuksiin tulee siten kiinnittää erityistä huomiota huolehtien, että maiseman ominaispiirteitä ja arvoja koskevat lähtötiedot ovat ajan tasalla ja riittävät vaikutusten arvioimiseksi. Rakentamisen tapaa tulee ohjata riittävästi huomioiden alueelle tyypillinen puurakentamisen perinne ja pihapiirien järjestelyt.

Pirkanmaan ELY-keskus kirjoitti lausunnossaan, että Kuulialan, Pappilan ja Taka-Vaijalan ja Kuulialan vanhan kylän alueita kaavoitettaessa voidaan osayleiskaavaa varten laadittuja selvityksiä käyttää lähtökohtaisesti asemakaavoituksen pohjana. Ranta-alueelle sijoittuvan pysyvän asumisen merkittävän lisääntymisen vuoksi sekä tiestön, vesihuollon, alueen luonnonarvojen ja maisemallisten arvojen yhteensovittamiseksi on yleiskaavaa varten laaditut

selvitykset tarvittaessa päivitettävä ja täsmennettävä maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavalle asetettuja sisältövaatimuksia vastaaviksi. Erityisesti ELY-keskus katsoo tarpeelliseksi osayleiskaavaa varten tehdyn linnustoselvityksen päivittämisen ja tarkentamisen.

Pälkäneen kunnan rakennuslautakunta lausui, että kaavoja valmisteltaessa tulee ottaa huomioon valtuuston hyväksymä vesihuoltolaitoksen toiminta-alue vesihuollon kehittämisalueineen. Kaavapäätöksen yhteydessä on tarpeen huomioida kaavan aiheuttamat toiminta-aluepäätöksen muutostarpeet.

Kaavaluonnos valmistui lokakuussa 2014. Kaavakarttaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville ja aineistosta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta. Kaavaluonnoksesta on mahdollista antaa palautetta, jonka perusteella sitä tarkistetaan tarvittaessa.

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 nettisivuilla.

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 viralliset lausunnot lautakunnilta ja viranomaisilta.

Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, ja mikäli ne antavat aihetta, kaavaehdotusta tarkistetaan. Tarvittaessa järjestetään toinen 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 oikaisu-kehotuksen, 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 internet-sivuilla.

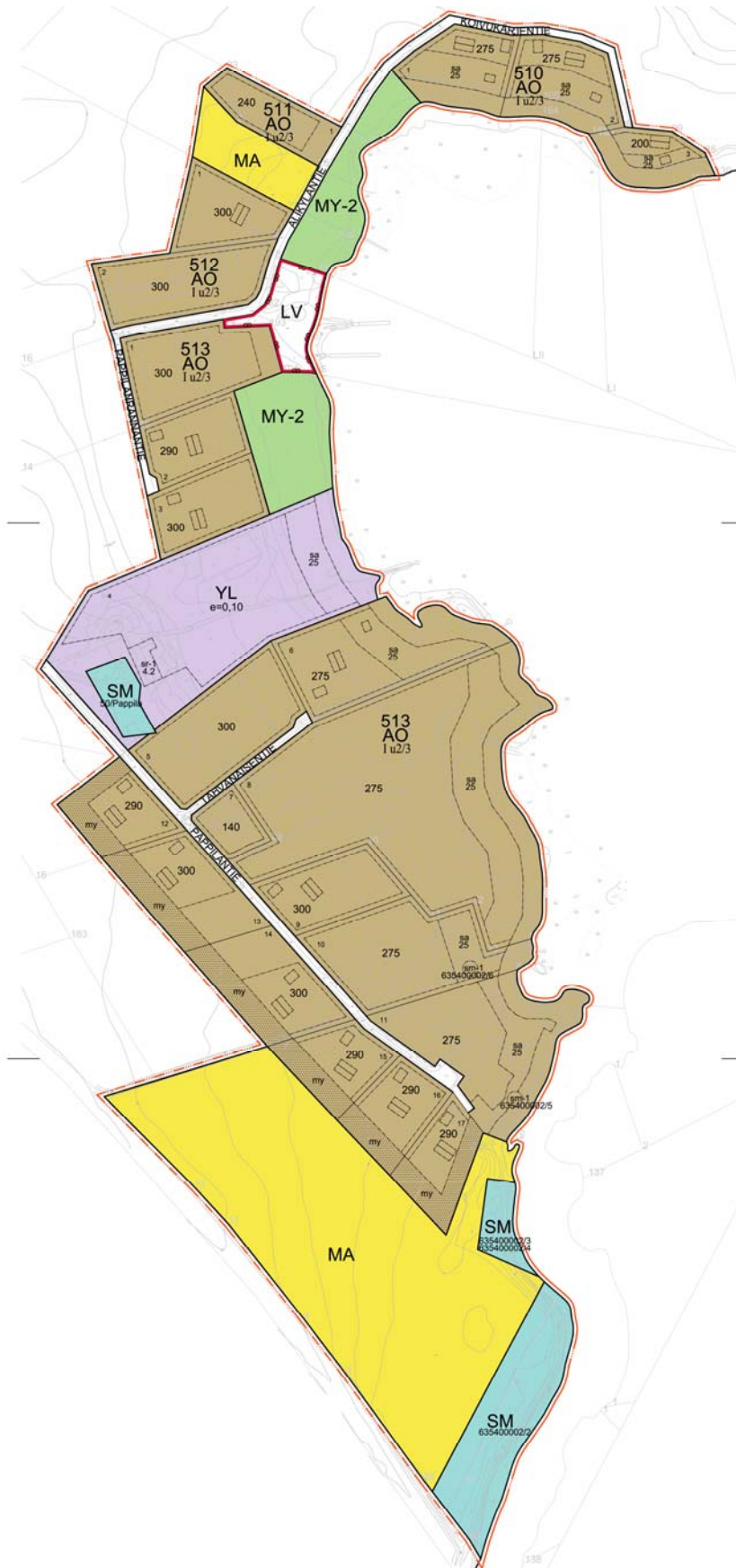
4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on osoittaa alueelle olemassa olevat rakennuspaikat, uudet asuinrakennuspaikat sekä maa- ja metsätalousaluetta Epaala-Kuulialan osayleiskaavan mukaisesti.

Asemakaavan laatimisen yhteydessä on tavoitteena huomioida alueiden kulttuurihistorialliset arvot ja maisema-arvot.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

5.1 Kaavan rakenne ja sisältö



Asemakaavassa on osoitettu 13 uutta olemassa olevaa erillispientalojen tonttia (AO), 9 olemassa olevaa erillispientalojen tonttia (AO), julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL), venevalkama (LV), muinaisjäännösalueita (SM), maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta peltoaluetta (MA) ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-2).

AO-korttelialueilla kerrosluvaksi on määritetty 1 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
510/1	4758	300
510/2	5401	300
510/3	3261	225
511/1	3435	240
512/1	4231	300
512/2	6526	300
513/1	6727	300
513/2	4119	290
513/3	4551	300
513/5	8452	300
513/6	9438	300
513/7	2004	140
513/8	33270	300
513/9	4806	300
513/10	9608	300
513/11	10764	300
513/12	4173	290
513/13	6405	300
513/14	6439	300
513/15	4098	290
513/16	4199	290
513/17	4008	290

Tonttitehokkuus on $e=0,04$.

Rantavyöhykkeellä saunan rakennusalat on osoitettu 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja asuinrakennusten rakennusalat 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Kortteliin 513 Pappilantien ja Lahdentien väliselle peltoalueelle sijoituville erillispientalojen tonteille 12-17 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.

Pappilan alue on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Rakennusoikeus on määritetty tehokkuusluvulla $e=0,10$. Rakennusoikeutta on 2291 kem². Rakennusala on osoitettu osayleiskaavan suosituksen mukaisesti korttelin pihapiirin pohjois- ja itäpuolelle.

Pappilan päärakennus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi, joka on rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti arvokas.

Kaavamääräys:

Suojeltava rakennus, joka on rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen rakennusajalle ominaiset piirteet tulee säilyttää.

Kohde on merkittävä osa valtakunnallisesti arvokasta kulttuurihistoriallista ympäristöä.

Kohdetiedot: 4.2. Pappila

Historiallisesti merkittävä Pappila on sijainnut nykyisellä paikallaan 1600-luvulta lähtien. Päärakennus edustaa myöhäistä uusklassismia ja on hyvin säilynyt.

Päärakennusta ei saa purkaa. Uudisrakentaminen sijoitettava päärakennuksen pohjoispuolelle.

Uudisrakentaminen ja muutostyöt on sovitettava pihapiiriin, ympäröivään rakennuskantaan ja maisemaan. Uudisrakennuksien tulee olla muodoltaan yksinkertaisia, harjakattoisia, lautaverhottuja ja peittomaalattuja. Muutostöissä tulee säilyttää rakennusten alkuperäinen hahmo ja historialliset ominaispiirteet. Pihojen rakentamisessa tulee käyttää perinteisiä materiaaleja ja kasveja sekä välttää alueelle vieraita kasveja ja pihojen rakenteita.

Pappilan ja Alikyläntien itäpäässä oleva vapaa ranta-alue on osoitettu maa- ja metsätalous-alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-2). Alue tulee säilyttää rakentamattomana. Alue on viljelysmaiseman rantavyöhykettä, jolla on erityistä maisemallista arvoa.

Pappilan ja Lahdentien välinen peltoalue on osoitettu maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA).

Muinaisjäännösalueiksi on osoitettu Pappilan rautakautinen asuinpaikka (SM 50/Pappila) ja Kostianvirran taistelupaikkojen muinaisjäännökset (SM 635400002/2, 635400002/3 ja 635400002/4). Alueen osiksi, joilla sijaitsee muinaismuistolain mukainen kiinteä muinaisjäännösalue ja –kohde, on osoitettu alueet korttelin 513 tonteilla 10 ja 11 (sm-1 635400002/6 ja 635400002/5). Merkintään liitetty numeroindeksi viittaa kohdeluetteloon. Alueen/kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty.

Muinaisjäännösten kohdeluettelo:

*Kohdetiedot: Pälkäne 50 Pappila
Rautakautinen asuinpaikka.*

*Kohdetiedot: 635400002/2
Linnoite, maavalleja, juoksuhautaa (1713)*

*Kohdetiedot: 635400002/3
Linnoite, maavalleja, juoksuhautaa (1713)*

*Kohdetiedot: 635400002/4
Todennäköinen linnoite, potero*

*Kohdetiedot: 635400002/5
Todennäköinen linnoite, potero*

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


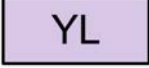

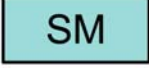
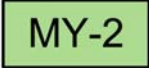

Alikyläntien päähän Onkkaalan rantaan on osoitettu venevalkama-alue (LV).


Olemassa olevista teistä Alikyläntie ja Pappilantie on osoitettu katualueeksi. Uusiksi katualueiksi on osoitettu Koivukärjentie, Pappilanrannantie ja Tahvanaisentie.

5.2 Kaavan vaikutukset

Yhdyskuntarakenne	Kaava mahdollistaa 13 uuden erillispientalon rakentamisen. Toteutuminen merkitsee Pappilan alueen yhdyskuntarakenteelle merkittävää tiivistymistä.
Ekologisuus ja taloudellisuus	<p>Väljästä rakenteesta johtuen tehokkuus ei täytä ekologisesti tehokkaalle yhdyskuntarakenteelle yleisesti asetettuja vaatimuksia. Väljyydestä johtuen alueiden kunnallistekniikan rakentaminen on kallista.</p> <p>Tonttien väljä mitoitus ja kaavamääräykset mahdollistavat alueelle toteutettavan ekologisesti kestävästä rakentamisesta ja asumista. Tonteilla on riittävästi tilaa esimerkiksi maalämpöjärjestelmän rakentamiseen ja hulevesien imeyttämiseen. Väljät tontit mahdollistavat ilman-suuntien huomioimisen ja passiivisen lämpöenergian hyödyntämisen rakentamisessa.</p>
Ihmisten elinolot ja elinympäristö	<p>Alueet tarjoavat mahdollisuuden asua maaseutumaisesti Pälkäneen kuntakeskuksen läheisyydessä.</p> <p>Maaseutumainen ympäristö tarkoittaa myös mahdollisten maatalouden toiminnoista johtuvien haju-, melu- ja pölyhaittojen ajoittaista esiintymistä.</p> <p>Alueella on hyvät mahdollisuudet ulkoiluun ja turvallinen ympäristö.</p> <p>Vesistön läheisyys lisää ulkoilu- ja harrastusmahdollisuuksia.</p>
Liikenne	<p>Liikenneverkko noudattaa olemassa olevaa tiestöä.</p> <p>Toteutuessaan Pappilantien varren uusi asuminen aiheuttaa alueelle nykyiseen verrattuna lisääntyvää liikennettä. Liikenteen lisäyksellä on vaikutusta myös ahtaaseen Onkkaalan vanhan kylän keskustaan Alikyläntielle ja Lahdentien alittavaan alikulkutunneliin.</p>
Maisema ja kulttuuriympäristö	<p>Asemakaavassa on huomioitu muinaisjäännökset, niiden säilymisedellytykset ja asema maisemassa.</p> <p>Asemakaavassa on huomioitu Pappilan päärakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen.</p> <p>Kaavassa on huomioitu Lahdentien varteen sijoittuva maisemallisesti arvokas peltoalue ja uudisrakentamisen sopeutuminen maisemaan.</p> <p>Kaavassa on huomioitu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.</p>


5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset


	Erillispientalojen korttelialue.
	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.
	Venevalkama.
	Muinaismuistoalue. Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Merkintään liitetty numeroindeksi viittaa kohdeluetteloon. Alueen/kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty.
	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alue tulee säilyttää rakentamattomana. Alue on viljelysmaiseman rantavyöhykettä, jolla on erityistä maisemallista arvoa.
	Maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas peltoalue.

 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.

1 Ohjeellisen tontin numero.

KUULIALAN Kadun nimi.

275 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

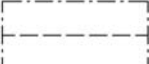
1/2 k I Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

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

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

 Rakennusala.

 Saunan rakennusala.

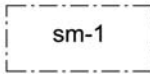
 Ohjeellinen rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

 Ohjeellinen rakennusala.

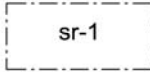
 Katu.



Luonnontilaisena säilytettävä/ istutettava rakennuspaikan osa. Alue on osa kulttuurimaisemallisesti edustavan alueen maisemanrajaa.



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen kiinteä muinaisjäännealue ja -kohde. Merkintään liitetty numeroindeksi viittaa kohdeluetteloon. Alueen/kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty.



Suojeltava rakennus, joka on rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen rakennusajalle ominaiset piirteet tulee säilyttää.

Kohde on merkittävä osa valtakunnallisesti arvokasta kulttuurihistoriallista ympäristöä.

Kohdetiedot: 4.2. Pappila

Historiallisesti merkittävä Pappila on sijainnut nykyisellä paikallaan 1600-luvulta lähtien. Päärakennus edustaa myöhäistä uusklassismia ja on hyvin säilynyt.

Päärakennusta ei saa purkaa. Uudisrakentaminen sijoitettava päärakennuksen pohjoispuolelle.

Uudisrakentaminen ja muutostyöt on sovitettava pihapiiriin, ympäröivään rakennuskantaan ja maisemaan. Uudisrakennuksien tulee olla muodoltaan yksinkertaisia, harjakattoisia, lautaverhottuja ja peittomaalattuja. Muutostöissä tulee säilyttää rakennusten alkuperäinen hahmo ja historialliset ominaispiirteet. Pihojen rakentamisessa tulee käyttää perinteisiä materiaaleja ja kasveja sekä välttää alueelle vieraita kasveja ja pihojen rakenteita.

Yleismääräykset:

Autopaikkoja on varattava AO-korttelialueilla 2 ap/ asunto ja AP-korttelialueilla 1 ap/asunto.

Alueella edellytetään kiinteistökohtaista hulevesien käsittelyä.

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

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 muinaisjäänökset.

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

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on sovitettava rakentamisen ja maatalouden tarpeet siten, että edistetään valtakunnallisesti arvokkaan maisemakokonaisuuden arvojen säilymistä.

Rakennettaessa uusille rakennuspaikoille ja täydennysrakennettaessa olemassa olevia rakennuspaikkoja on tarkoin harkittava uusien rakennuksien sijainnin suhdetta ympäröiviin rakennuksiin, pihapiiriin ja maisemaan.

Uudisrakentamisen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennuksen kokoon, materiaaleihin ja väriytykseen, jotta se sopeutuu mahdollisimman hyvin olemassa oleviin rakennuksiin ja pihapiireihin.

Merkittävistä rakennushankkeista tulee olla yhteydessä museoviranomaisiin.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Nokiolla 08.10.2014

Helena Väisänen
Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen