

PÄLKÄNEEN KUNTA

# EPAALA-KUULIALAN OSAYLEISKAAVA

KAAVASELOSTUS 10.8.2012



Kaavoituksen vireilletulo: Pälkäneen kunnan kaavoituskatsaus 2009  
Kaavaehdotus: Kunnanhallitus 14.11.2011 §295, 23.4.2012 §121  
Kunnanvaltuusto: 15.10.2012 § 123  
Kaavan voimaan tulo: 5.12.2012

Kaavan laatija:



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

Helena Väisänen, arkkitehti SAFA

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

## SISÄLLYSLUETTELO

1. JOHDANTO.....	5
1.1. Kaava-alueen sijainti .....	5
1.2. Osayleiskaava suunnitteluvälineenä .....	6
1.3. Osayleiskaavan sisältö tiivistettynä .....	6
1.4. Suunnitteluorganisaatio.....	7
1.5. Kaavaprosessin vaiheet .....	7
1.6. Osayleiskaavan toteuttaminen .....	7
2. LÄHTÖKOHDAT.....	8
2.1. Alueen yleiskuvaus.....	8
2.1.1. Rakentaminen ja väestö.....	8
2.1.2. Palvelut .....	8
2.1.3. Liikenne ja melu .....	9
2.1.4. Yhdyskuntarakenne .....	10
2.1.5. Tekninen huolto.....	11
2.1.6. Maanomistus.....	11
2.2. Alueen historiaa.....	11
2.3. Kulttuuriympäristö.....	13
2.3.1. Valtakunnallinen merkitys .....	13
2.3.2. Kulttuuriympäristön eri osat ja arvot.....	13
2.4. Luonnonympäristö.....	34
2.4.1. Kasvillisuus .....	35
2.4.2. Eläimistö.....	35
2.4.3. Vesiolosuhteet.....	36
2.5. Suunnittelutilanne.....	37
2.5.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	37
2.5.2. Maakuntakaava .....	38
2.5.3. Alueelle laaditut osayleiskaavaluonnokset.....	39
2.5.4. Alueelle laaditut asemakaavat .....	39
2.5.5. Rakennusjärjestys.....	40
2.5.6. Pohjakartta .....	40
2.5.7. Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset .....	41
3. OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET .....	42
3.1. Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet.....	42
3.1.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	42
3.1.2. Maakuntakaavasta johdetut tavoitteet.....	42
3.2. Kunnan asettamat tavoitteet.....	42
3.3. Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet .....	43
4. OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	48
4.1. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	48
4.2. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	48
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö.....	49
4.3.1. Osalliset .....	49
4.3.2. Vireilletulo.....	49
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	49
4.3.4. Viranomaisyhteistyö.....	49
4.4. Osayleiskaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaiheet .....	50
5. OSAYLEISKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT .....	54
5.1. Kaavan rakenne .....	54
5.1.1. Mitoitus.....	54
5.2. Osayleiskaava suunnittelu- ja ohjausvälineenä.....	55
5.3. Perustelut kaavan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena MRL44§:n mukaisesti.....	56
5.3.1. Kyläalueiden määrittely .....	56
5.3.2. Rakentamisen määrä .....	56

5.3.3.	Asemakaavoituksen tarve kyläalueilla .....	57
5.3.4.	Rakentamispaineet kyläalueilla .....	57
5.3.5.	Rakennuspaikkojen ja rakentamisen ohjaus kaavamääräyksillä .....	58
5.3.6.	Määräyksen voimassaoloaika .....	58
5.4.	Rantavyöhyke ja asemakaavoitettavat alueet .....	58
5.5.	Kaavan perustelut, aluevaraukset ja kaavamääräykset .....	59
6.	KAAVAN VAIKUTUKSET .....	73
6.1.	Vaikutukset kulttuuriympäristöön.....	73
6.1.1.	Vaikutukset muinaisjäänöksiin .....	73
6.1.2.	Vaikutukset kyläalueisiin .....	74
6.1.3.	Vaikutukset kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuskohteisiin .....	75
6.1.4.	Vaikutukset historiallisiin tielinjauksiin.....	76
6.1.5.	Vaikutukset viljelymaisemaan .....	77
6.2.	Vaikutukset maa- ja metsätalouteen .....	77
6.3.	Vaikutukset rakentamisen määrään, väestön kehitykseen ja asumiseen .....	78
6.4.	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	78
6.5.	Muut vaikutukset .....	79
6.6.	Ympäristön häiriötekijät .....	79
7.	OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS.....	80
7.1.	Osayleiskaavan oikeusvaikutteisuus.....	80
7.2.	Osayleiskaavan toteutuksen ajoitus ja seuranta .....	81

Kaavaselostuksen liitteet:

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.11.2009
Liite 2	Kantatilat kartalla 23.3.2010
Liite 3	Rakennusoikeuslaskelma 16.9.2011
Liite 4	Kulttuuriympäristön arvoalueet 4.2.2010
Liite 5	Kooste luonnosvaiheen palautteesta ja lausunnoista sekä vastineet niihin 12.9.2011
Liite 6	Kooste kaavaehdotusvaiheen muistutuksista ja lausunnoista sekä vastineet niihin 29.3.2012
Liite 7	Viranomaisneuvottelun 8.6.2010 muistio
Liite 8	Kooste kaavaehdotusvaiheen muistutuksista ja lausunnoista sekä vastineet niihin 10.8.2012
Liite 9	Kaavakartta määräyksineen 1:10000
Liite 10	Osasuurenoksia kaavakartasta 1:5000

Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista:

### **Arkeologia**

Pälkäne/ Epaala – Kuuliala – Onkkaala Kulttuurimaisema-alueen osainventointi 7.18.6. ja 11.-15.10.2004. Vuoristo, Katja. Museovirasto, Rakennushistorian osasto 2005.

Pälkäne/ Epaala Ylinen. Rakennuspaikan ja tielinjan arkeologinen prospektointi. Mikroliitti Oy 2006. Tilaaja Antti ja Seija Ylinen.

Pälkäne. Epaala-Kuuliala osayleiskaava-alueen muinaisjäänösinventointi 2009. Hannu Poutainen ja Timo Jussila, Mikroliitti Oy 2009. Tilaaja Pälkäneen kunta.

### **Maisemahistoria ja rakennusinventoinnit**

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.

### ***Luontoselvitykset***

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.

Linnust selvitys, Pälkäne, Epaala-Kuulialan osayleiskaava. Hannu Alén 1.9.2011. Tilaaja Pälkäneen kunta.

### ***Muu aineisto***

Rakennuskanta valmistumisvuosittain. Karttaliite. Henna Koskinen, Pälkäneen kunta.

Valtioneuvoston päätös 22.12.2009 valtakunnallisesti merkittävistä kulttuurihistoriallisista ympäristöistä. Pälkäne, Pälkäneen pitäjakeskus, ID 360.

Valtatie 12 Huutijärvi-Laitikkala. Tiesuunnitelman melutarkastelut. Ympäristömeluselvitys 14.10.2009. Ramboll Finland Oy

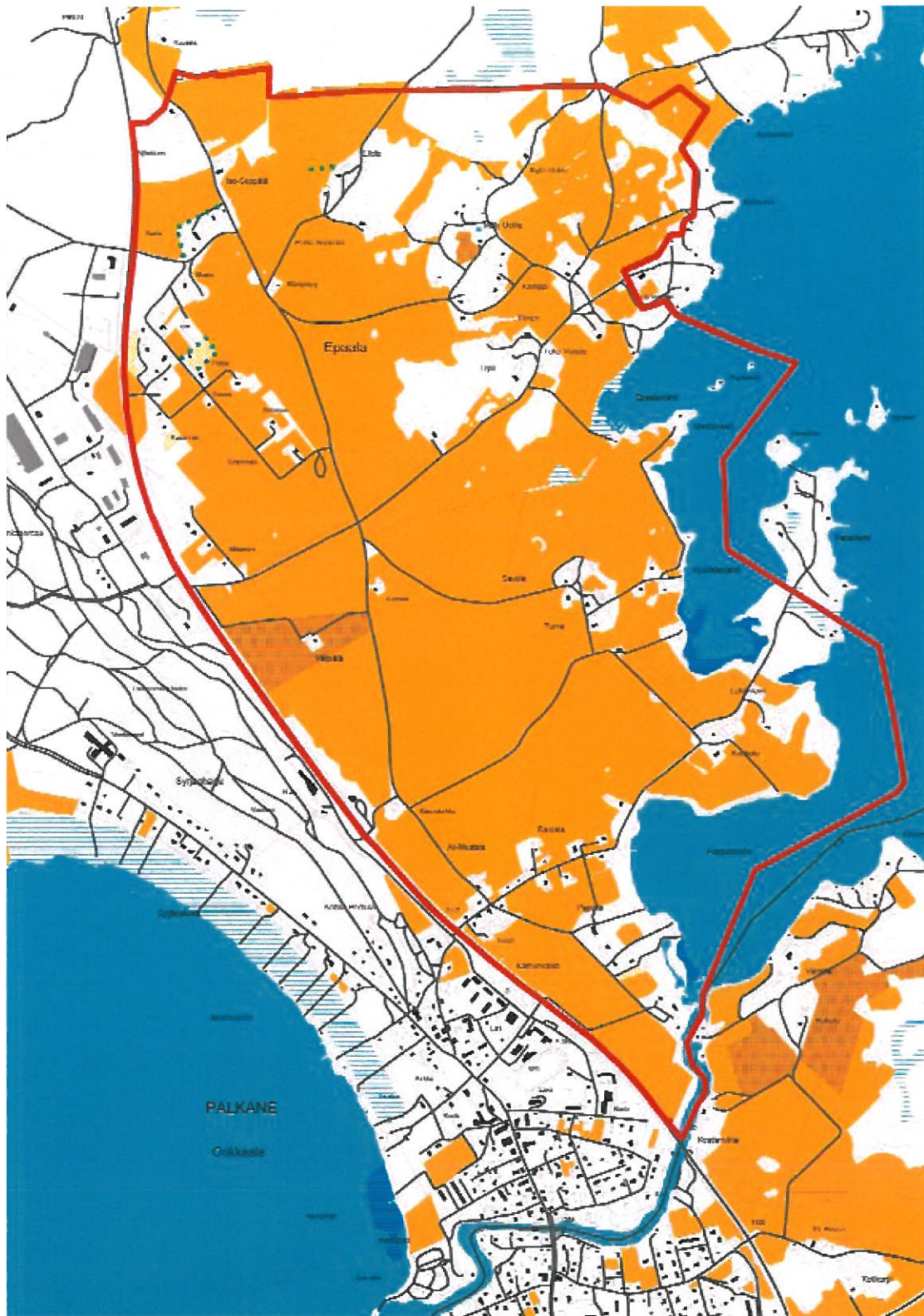
Pälkäneen kunta, Epaala-Pälkänevedentie, meluselvitys 5.8.2011. Rambøll Finland Oy

Syrjänharjun pohjavesialueen rajausta. Pirkanmaan ELY-keskus.

Pälkäneen kunnan vesihuoltolaitoksen toiminta-alue/ Jätevesi- ja hulevesiviemäriverkosto, luonnos 31.3.2011

# 1. JOHDANTO

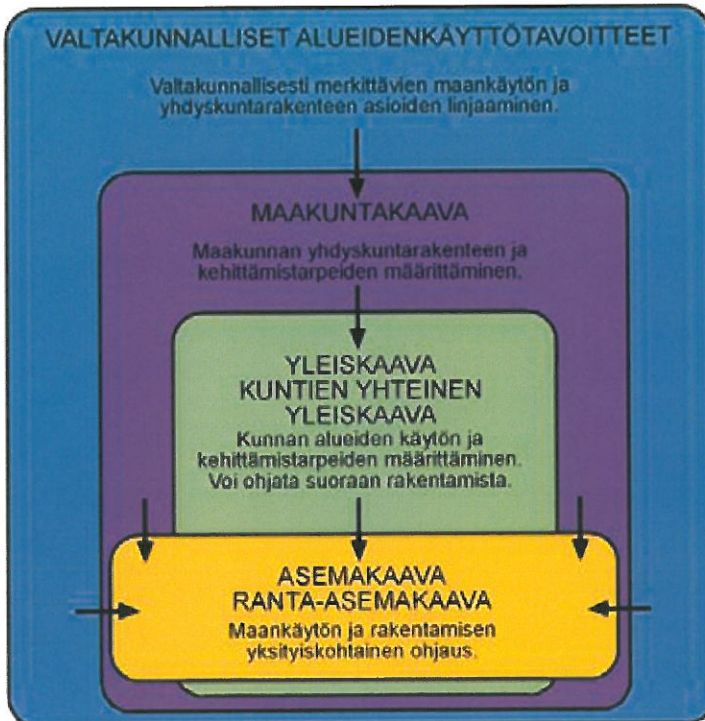
## 1.1. Kaava-alueen sijainti



Suunnittelualue rajautuu Tampereelta Lahteen johtavaan VT9 Lahdentiehen, Pälkäneveteen, Kostianvirtaan ja Epaalan peltoalueiden pohjoisreunaan.

## 1.2. Osayleiskaava suunnitteluvälineenä

Epaala-Kuulialan osayleiskaavalla ohjataan rakentamista ja maankäyttöä niin tarkasti, että sitä voidaan käyttää osalla aluetta rakennusluvan myöntämisen perusteena maankäyttö- ja rakennuslain 44§:n ja 72§:n mukaisesti. Rantavyöhykkeellä pysyvään asumiseen soveltuvilla alueilla tulee laatia asemakaava, jonka ohjeena yleiskaava on.



*Suunnittelujärjestelmän periaatteena on, että yleispiirteisempi kaava on ohjeena yksityiskohtaisempia kaavoja laadittaessa ja muutettaessa.*

*Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet täsmenävät lain yleistavoitetta, alueiden käytön suunnittelun tavoitteita ja kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta.*

*Maakuntakaavan laatii maakunnan liitto ja se vahvistetaan ympäristöministeriössä. Valtion vahvistamana kaavana maakuntakaavalla on erityinen merkitys valtakunnallisten, maakunnallisten ja paikallisten tavoitteiden yhteen sovittajana.*

*Yleiskaavan tarkoituksena on yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteisen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Mikäli yleiskaava koskee vain osaa kunnan alueesta, käytetään nimitystä osayleiskaava.*

*Yleiskaavalla voidaan ohjata sellaisten alueiden käyttöä, joille ei tulla laatimaan asemakaavaa, kuten usein maaseudun maisema-alueilla, kyläalueilla ja ranta-alueilla. Silloin yleiskaava voi ohjata myös suoraan rakentamista. Yleiskaava hyväksytään kunnassa.*

*Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta ja muuta yksityiskohtaisempaa suunnittelua. Asemakaava laaditaan tarvittaessa alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten. Asemakaava hyväksytään kunnassa.*

## 1.3. Osayleiskaavan sisältö tiivistettynä

Epaala-Kuulialan osayleiskaavalla luodaan edellytykset arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja maisema-alueiden säilymiselle, maaseudun elinkeinojen toiminnalle ja täydennysrakentaminen antamalla kaavamääräyksiä ja osoittamalla:

- säilytettävät kulttuuriympäristöt, maisemat, muinaisjäännekohteet ja rakennukset
- rakentamattomina säilytettävät alueet
- rakentamiselle soveltuvat uudet rakennuspaikat
- maatalouden tilakeskusten tarvitsemat alueet.

Kaava-alueen laajuus on noin 5,7 km<sup>2</sup>.

Kaavassa osoitetaan 71 uutta rakennuspaikkaa.

#### **1.4. Suunnitteluorganisaatio**

Kaavoittajana on Pälkäneen kunta ja kaavan laatijana Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen/ arkkitehti SAFA Helena Väisänen.

Hanketta varten on perustettu ohjausryhmä, jonka jäseninä ovat kunnanjohtaja Esko Arasalo, aluearkkitehti Marja-Liisa Mytkäniemi, kunnanvaltuutetut Petri Urkko ja Arja Kokkola-Ahava sekä arkkitehti Helena Väisänen.

Kaavahankkeen valmistelussa ovat olleet aktiivisesti mukana alueen maanomistajat sekä vieranomaisista Pirkanmaan maakuntamuseo ja Pirkanmaan ELY-keskus.

#### **1.5. Kaavaprosessin vaiheet**

Vireilletulo	Pälkäneen kunnan kaavoituskatsaus 2009
Kaavan laatijan valinta	Kunnanhallitus 24.8.2009 §297
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	10.12.2009-15.1.2010 Kunnanhallitus 7.12.2009 §389
Kaavaluonnos ja valmisteluaineisto nähtävillä	21.10.-19.11.2010 Kunnanhallitus 11.10.2010 §244
Kaavaehdotus nähtävillä	24.11.-23.12.2011 Kunnanhallitus 14.11.2011 §295

#### **1.6. Osayleiskaavan toteuttaminen**

Osayleiskaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun päätös sen hyväksymisestä on saanut lainvoiman.

Kaavassa osoitettujen kyläalueiden uusille rakennuspaikoille voidaan myöntää rakennuslupa vasta sen jälkeen, kun kiinteistöt ovat liittyneet alueelle rakennettavaan kunnan jätevesiviemäriverkkoon.

Asemakaavoitettaviksi osoitetuille alueille voidaan laatia asemakaavat välittömästi osayleiskaavan lainvoimaisuuden jälkeen.

## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1. Alueen yleiskuvaus

Pätkänäläistä maisemaa hallitsevat vesistöt, viljavat, kumpuilevat viljelysmaat ja pitkittäisharjut. Maisemamaakuntajaossa Pälkäne luetaan Keski-Hämeen viljely- ja järvisoutuun.

Suunnittelualue kattaa laajan peltoaukean, Pälkäneen rauniokirkon ja metsäsaarekkeisiin sijoittuvat kyläalueet.

Alue on noin 4 km pitkä ja 1,5 km leveä ja suurimmaksi osaksi peltoa. Rantojen metsäkaistaleet ovat hyvin kapeita peltojen ulottuessa lähelle rantaa.

Rakentaminen keskittyy metsäisiin saarekkeisiin alueen itäosiin, Onkkaalan kylään ja VT 9:n läheisyyteen Epaalan länsiosaan. Alueen eteläosassa sijaitsee Pappila ja Epaalassa koulu.

#### 2.1.1. Rakentaminen ja väestö

Suunnittelualueella on noin 90 lämmitettyä asuinrakennusta, joista noin 80 on pysyvässä asuinkäytössä ja 10 vapaa-ajan asuntoina. Vapaa-ajan asunnoista osa on aiemmin ollut asuinkäytössä. Rakentamisen määrästä arvioiden alueella on nykyisin yhteensä noin 170 asukasta (2,1 asukasta/talous).

Pälkäneen väestönkasvu on suurta. Pälkäneellä oli vuoden 2010 alussa 7012 asukasta. Väestömäärän on ennustettu kasvavan 7120 asukkaaseen vuoteen 2015 mennessä.

Suunnittelualueelle on rakennettu viimeisen kahden vuosikymmenen aikana yhteensä noin 15 asuin-/lomarakennusta.

Sijaintinsa puolesta suunnittelualueelle kohdistuu suuret rakentamisen paineet. Alueen yhdyskuntarakenne, viljelymaisema ja suojeluvuoritteet kuitenkin estävät alueen ottamisen tehokkaaseen asuinrakentamiseen. Kyliin on mahdollista sijoittaa vain jonkin verran uutta rakentamista, minkä jälkeen laajenemismahdollisuuksia alueella ei ole. Kunnan asuinrakentamisen uudet alueet painottuvat kuntakeskuksen eteläpuolelle.

#### 2.1.2. Palvelut

Suunnittelualueella on oma koulu, Epaalan koulu. Koulussa on luokat 1.-6. Lukuvuonna 2009-10 on koulussa ollut 23 oppilasta. Seuraavan viiden vuoden sisällä koulun oppilasmäärän on ennustettu kasvavan 37 oppilaaseen.

Uusi-Epaalassa on urheilukenttä, joka palvelee sekä koulua että vapaa-ajan urheiluharrastuksia.

Onkkaalan kylässä toimii sisustus- ja lahjatavaraliike Keltainen talo, jonka yhteydessä on myös kahvila ja matkailuinfo.

Pälkäneen evankelis-luterilaisen kirkon kirkkoherranvirasto toimii Pappilassa.

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



### 2.1.3. Liikenne ja melu

Suunnittelualue rajautuu Lahdentiehen ja alueelle on viisi erillistä tieyhteyttä:

1. Alikyläntie Pälkäneen kuntakeskuksesta Lahdentien ali
2. Rauniokirkontie rauniokirkon kohdalla
3. Epaalantien liittymä Uuden-Epaalan eteläpuolella
4. Uusi-Epaalantie Uuden-Epaalan kohdalla
5. Kansikantie Epaalan koulun kohdalla

Myös pohjoisesta Vanhankirkontieltä ja koillisesta Epaalantieltä on yhteys alueelle.

Alue on saavutettavissa myös vesitse. Venevalkama sijaitsee Onkkaalassa. Myös Epaalassa on oma kylänranta, johon on mahdollista tulla veneellä.

Tiestö on hiekka-/ sorapintaista.

Lahdentien liikenne aiheuttaa suunnittelualueelle meluhaittoja. Valtatie 12 välille Huutijärvi-Laitikkala on tehty ympäristömeluselvitys vuonna 2009 (Ramboll Finland Oy, Hämeen tiepiiri, Valtatie 12 Huutijärvi-Laitikkala, Tiesuunnitelman melutarkastelut, Ympäristömeluselvitys, 14.10.2009). Selvityksessä on osittain mukana myös Epaalan alue.

Meluselvitystä on täydennetty koko suunnittelualueen osalta elokuussa 2011 (Ramboll Finland Oy, Pälkäneen kunta, Epaala – Pälkänevedentie, meluselvitys 5.8.2011).

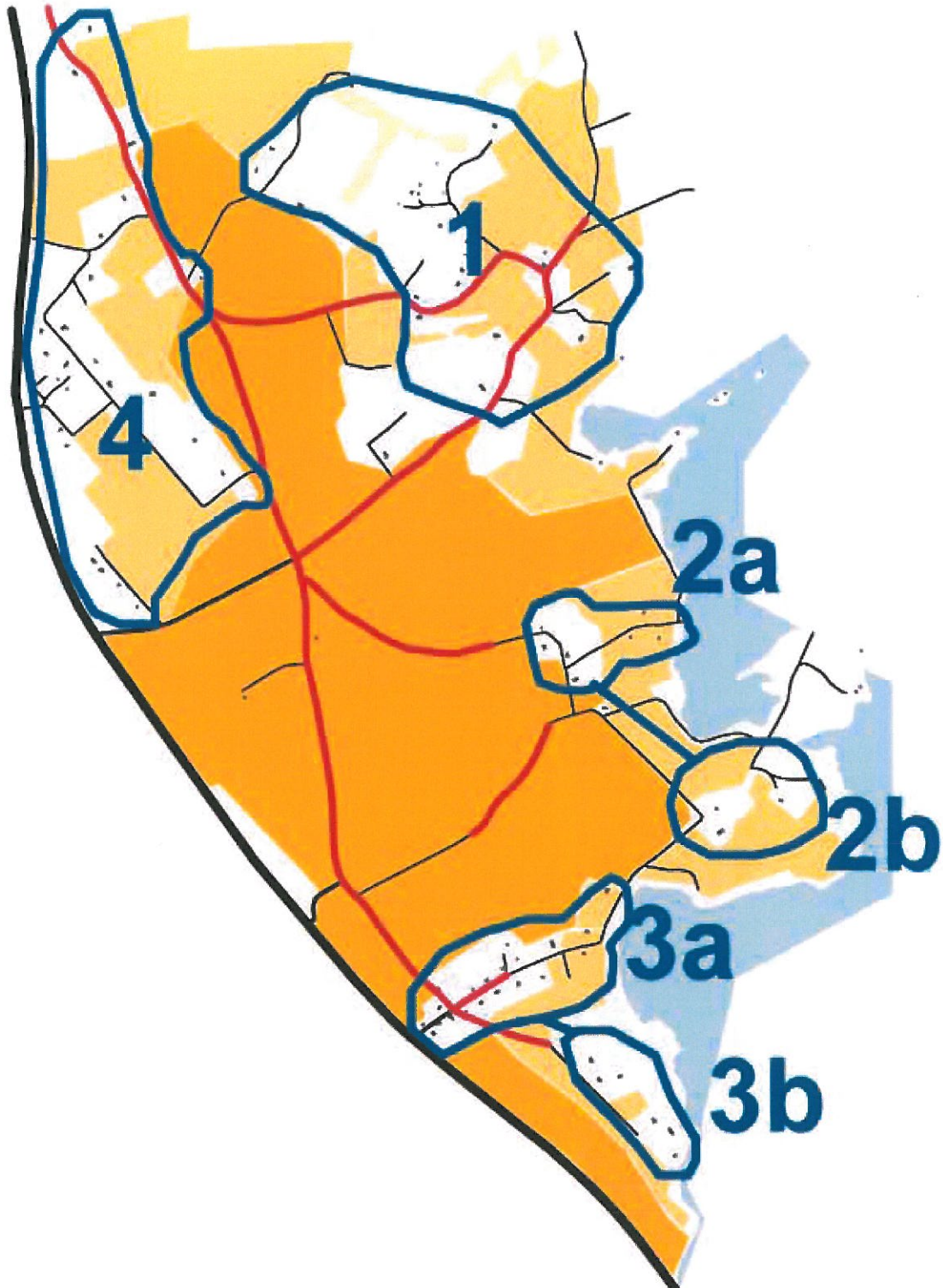
Liikennemäärät Lahdentiellä Epaalan kohdalla ovat selvityksen lähtöaineiston perusteella noin 7000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja määrän ennustetaan kasvavan yli 9000 ajoneuvoon vuorokaudessa vuoteen 2020 mennessä.

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.

Epaalan kohdalla 55 dB:n päiväohjearvo ylittyy selvityksen mukaan noin 25-170 metrin etäisyydellä Lahdentiestä.

#### 2.1.4. Yhdyskuntarakenne

Rakentaminen sijoittuu pääasiassa kyläalueille Onkkaalaan, Kuulialaan, Epaalaan ja Uusi-Epaalaan. Rakennetut alueet ovat melko tiiviitä ja niitä yhdistävät tiet. Kyläalueiden välit ovat viljelymaisemaa ja maiseman rajat kylien ja pellon välillä selkeät. Kyläalueet ulottuvat monin paikoin rantaviivaan saakka.



Kylärakenne: 1 Epaala, 2a Kuuliala, 2b Kuulialan tila, 3a Onkkaala, 3b Pappila, 4 Uusi-Epaala. Kuulialan tila on Kuulialan kylästä erilleen rakennettu tila. Pappilan ja Onkkaalan väli on lähes kasvanut yhteen.

### 2.1.5. Tekninen huolto

Suunnittelualueella on vesijohto mutta ei viemäröintiä.

Uudessa-Epaalassa on sähköverkon muuntamoalue ja sieltä lähtee kohti Epaalaa maakunnallinen 110 kV:n sähkölinja.

Alueen länsipuolella on Syrjänharjun I-luokan pohjavesialue. Pohjavesialueen suoja-alue ulottuu suunnittelualueen länsiosaan.

Vesihuollon kehittämissuunnitelmaluonnoksen mukaan Uusi-Epaalaan ja Onkkaala-Pappilan alueelle ollaan rakentamassa viemäriverkostoa vuosien 2015-2018 aikana.

### 2.1.6. Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Suurimmat yksittäiset maanomistajat omistavat yli 60 ha maata alueelta. Myös rannat ovat yksityisomistuksessa lukuun ottamatta Onkkaalan venevalkamaa, joka on yhteisomistuksessa.

Kunta omistaa maa-alueita Epaalan koulun tontilla, koulun urheilukentällä, Lahdentien varressa ja Kostianvirran rannassa. Pälkäneen seurakunta omistaa Pappilan alueen. Vattenfall Verkko Oy omistaa muuntamon alueen.

## 2.2. Alueen historiaa

### *Varhainen asutushistoria*

Pälkäneen seutu on historiallisesti hyvin merkittävä ja Hämeen vanhinta ja tiheimmin asuttua seutua. Vanhimmat merkit ihmisen oleilusta Pälkäneellä ovat kiviltaudelta. Asuinpaikat ovat alkaneet vakiintua rautakaudella, kun kaskiviljelyn ohella peltoviljely on tullut mukaan.

Peltoviljelyn aloittaminen on ollut helppoa alkukantaisillakin työkaluilla Epaalan, Kuulialan ja Onkkaalan kaltaisilla helposti muokattavilla hietamailla. Asuinpaikat on valittu sieltä, missä on ollut kalaveden ja metsän lisäksi hyviä viljelymaita.

Onkkaala mainitaan historiallisissa lähteissä jo 1340, Kuuliala ja Epaala 1430.

### *Pälkäneen kirkollista historiaa*

Todennäköisesti 1200-luvulla on Pälkäneellä siirrytty pakanuudesta kristinuskoon ja Pälkäne on liitetty Sääksmäkeen. Merkintöjä kirkollisista asiakirjoista löytyy 1300-luvulta alkaen. On mahdollista, että Onkkaalassa on jo tällöin ollut vaatimaton puukirkko.

Pälkäneen itsenäinen seurakunta on perustettu vuosien 1409 ja 1445 välissä. Rauniokirkko on rakennettu 1400- ja 1500-lukujen taitteessa.

### *Kostianvirran syntymisen vaikutukset maisemaan*

Kostianvirta syntyi vuonna 1604 ja Pälkäneveden pinta laski äkillisesti 3,5 metriä, jolloin vesiraja siirtyi etäämmälle Epaalan, Kuulialan ja Onkkaalan kylästä. 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.

Vanha rantaviiva on havaittavissa maisemassa edelleen monin paikoin Kuulialan ja Epaalan kylien läheisyydessä.

### ***Kostianvirran taistelu***

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.

### ***Kylien historiaa***

Vuoden 1540 maakirjassa Onkkaalasta luetellaan 12 taloa. Onkkaala on ollut Pälkäneen keskuskylä, jossa on ollut kestiekievari 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 riittä ja kahta aittaa. Palon jälkeen pääosa taloista jäi vieläkin kylään.

1855 toteutuneen isojaon jälkeen Onkkaalan taloista viisi siirrettiin kokonaan muualle. Onkkaalan kylätontti säilyi Pälkäneen keskuskylänä aina 1800-luvun loppupuolelle saakka, jolloin asutuksen painopiste siirtyi nykyisen kuntakeskuksen suuntaan. Uusi kirkko valmistui 1839 ja sen jälkeen kirkonkylän toiminnot siirtyivät nykyiseen keskustaan ja Onkkaalan kylän merkitys pitäjän keskuksena heikkeni.

Epaala on ollut suuri ja tiheään rakennettu kylä. Vuoden 1540 maakirjassa Epaalasta luetellaan 12 taloa. Kylä on ollut raittikylä, jossa talot ovat olleet kahdessa toisiaan hyvin lähellä olleissa rivissä sijaiten nykyiseltä Kämpiltä Taka-Vaiijalaan sijoittuvalle alueelle. Kylän pellot ja lähiniityt olivat kahdessa isossa Pälkäneveteen rajoittuneessa aitauksessa. 1800-luvun lopulla tiivis kyläryhmä hajosi isojaon täydennyksien yhteydessä ja talot siirrettiin nykyisille paikoilleen.

Kuulialan kylä on sijainnut alavalla paikalla lahden rannalla. Vuoden 1540 maakirjassa luetellaan Kuulialasta 7 taloa. Kuulialan kartano oli samalla paikalla vuoden 1763 tiluskartassa kuin nykyiset Savolan, Turvan ja Ylikartanon tilarakennukset. Kartanon päärakennus sijaitsi nykyisen kylärakenteen kaakkoisreunalla. Alemmalla sijainnut tiivis kyläryhmä nykyisten rakennuksien kaakkoispuolella hajosi isojaon täydennyksien aikaan 1800-luvun lopulla, jolloin talot viimeistään siirrettiin nykyisille paikoilleen.

Kuulialan tilan siirtyminen nykyiselle paikalleen on tapahtunut vasta 1800-luvulla, sillä nykyinen paikka on ennen vuotta 1604 ollut saari ja tien vetäminen uudelle paikalle on ollut mahdollista vasta maan kuivuttua riittävästi.

### ***Maiseman historiaa***

Nykyiset peltoalueet vastaavat sijainniltaan ja laajuudeltaan hyvin pitkälle 1700-luvun karttojen viljelyaloja. Karja on laiduntanut pelloilla ja rantaniityillä aitauksissa. Laiduntamisen loppuminen ja lypsykarjan huomattava väheneminen 1900-luvulla ovat aiheuttaneet karjaitojen purkamisen ja rantavyöhykkeiden metsittymisen.

Puuston määrä on kasvanut huomattavasti 1900-luvun aikana sekä kylä-alueilla että rantavyöhykkeellä. Aiemmin puusto on ollut vähäistä kylien läheisyydessä, koska puuta tarvittiin lämmitykseen ja tarvepuuksi. Ranta-alueilla laidunmaat ovat aiemmin ulottuneet aivan rantaan saakka mahdollistaen avaran järvinäkymän.

Maisemaa ovat muuttaneet myös salaojitus, maatalouden koneellistaminen ja perinteisten viljakasvien vaihtuminen osittain juurikas- ja perunaviljelmiksi tai erikoislajien pelloiksi.

Kirkko on seissyt lähes puuttomassa maisemassa vuosisatoja nykyistä näkyvämpänä maa-merkkinä. Viimeisimmät suuret muutokset kirkon ympäristöön ovat olleet Tampere-Lahti valtatie rakentaminen harjun itäpuolelle 1950-luvun lopulla, sekä Finntavernan ja myöhemmin Aapiskukon rakentaminen. Finntavernan rakennus on lähellä kirkkoa, mutta verhoutuu puuston suojaan. Aapiskukko on puolestaan kauempana, mutta kooltaan paljon suurempi ja sii-

hen liittyvät sivurakennukset, mainoslaitteet, valot ja vilkas liikenne näkyvät hyvin rauniokirkon ja varsinkin Epaalan suuntaan.

Tiestö noudattaa pääosin vanhoja historiallisia tienpohjia. Vuoden 1768 kartan mukaiset linjauksensa kokonaan säilyttäneet tiet ovat Vanhankirkontie Onkkaalasta rauniokirkon ohi pohjoiseen, Pappilantie, Epaalantie Vanhankirkontieltä koilliseen sekä Ylikartanontie. Muutkin tieosuudet alueella ovat yli sata vuotta vanhoja vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta. Kuulialantien varressa olevat koivukujat ovat perua 1800-luvun lopulta.

Sotien jälkeen maisemaa ovat muuttaneet siirtolaisten asuttamat tilat Uusi-Epaalassa, Onkkaalassa, Pappilassa ja Kuulialanlahden rannassa. Joitakin siirtolaisten asutustiloja on myös yksittäisinä peltoaukealla.

### **2.3. Kulttuuriympäristö**

Yhteenvetokartta suunnittelualueen kulttuurihistoriallisista arvoista on kaavaselostuksen liitteenä.

#### **2.3.1. Valtakunnallinen merkitys**

Pälkäneen pitäjänkeskus on mukana Museoviraston laatimassa inventoinnissa ”Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt”. Inventointi on maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi ja siihen perustuen alueen kulttuuriympäristö on valtakunnallisesti merkittävä.

Pälkäneen pitäjänkeskus sisältyy inventointiin, koska sillä on merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuriperintöön. Kohde edustaa agraarimaisemaa, johon sisältyy rautakautinen kalmisto ja asuinpaikka, Pälkäneen keskiaikaisen kirkon rauniot, Onkkaalan vanhassa kyläkeskuksessa sijaitsevat kantatilat, kirkkoherranpappila sekä Kostianvirran historiallinen taistelupaikka. Inventoinnissa on mukana myös Pälkäneen nykyinen keskusta Syrjänharjun ja Kostianvirran väliseltä alueeltaan.

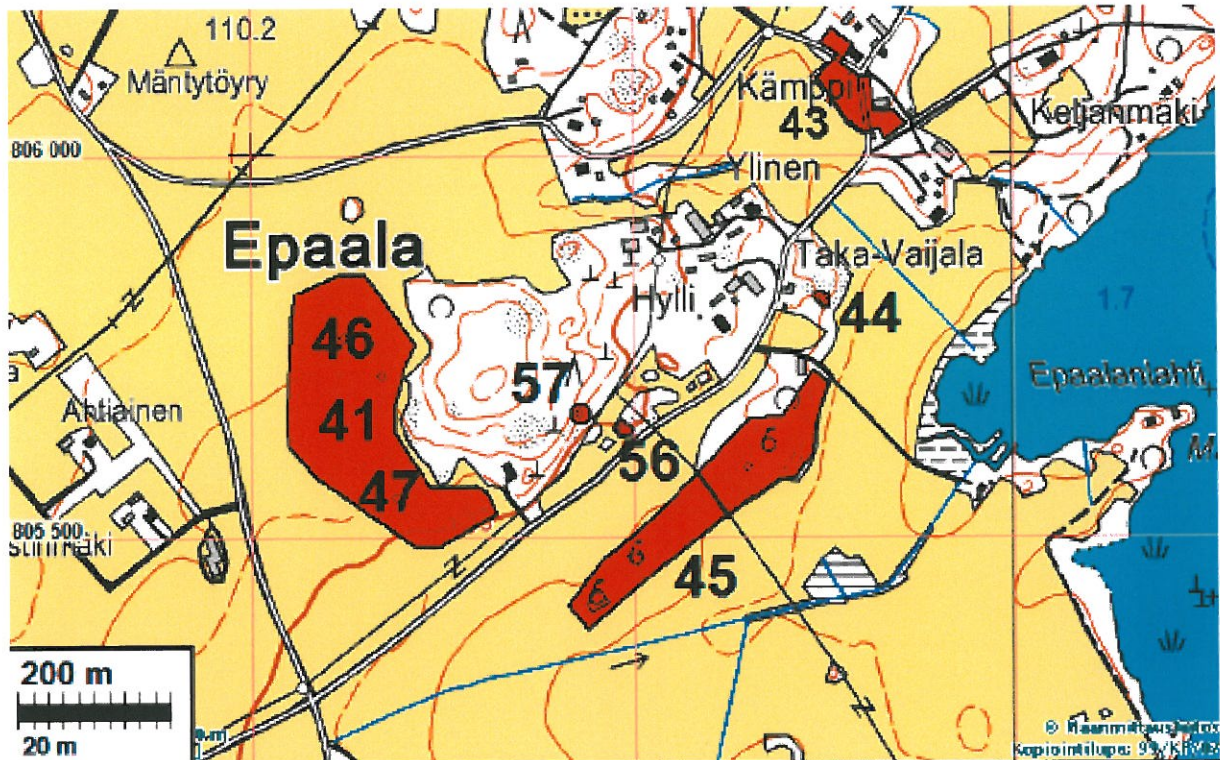
#### **2.3.2. Kulttuuriympäristön eri osat ja arvot**

##### ***Muinaisjäännökset***

Muinaisjäännökset ovat maassa tai vedessä säilyneitä muistoja menneistä sukupolvista. Ne kertovat elämisestä, asumisesta, liikkumisesta, elinkeinojen ja uskonnon harjoittamisesta sekä kuolleiden hautaamisesta. Muinaisjäännökset ja niistä löytyneet esineet ovat tärkein maamme varhaisimman historian lähdeaineisto.

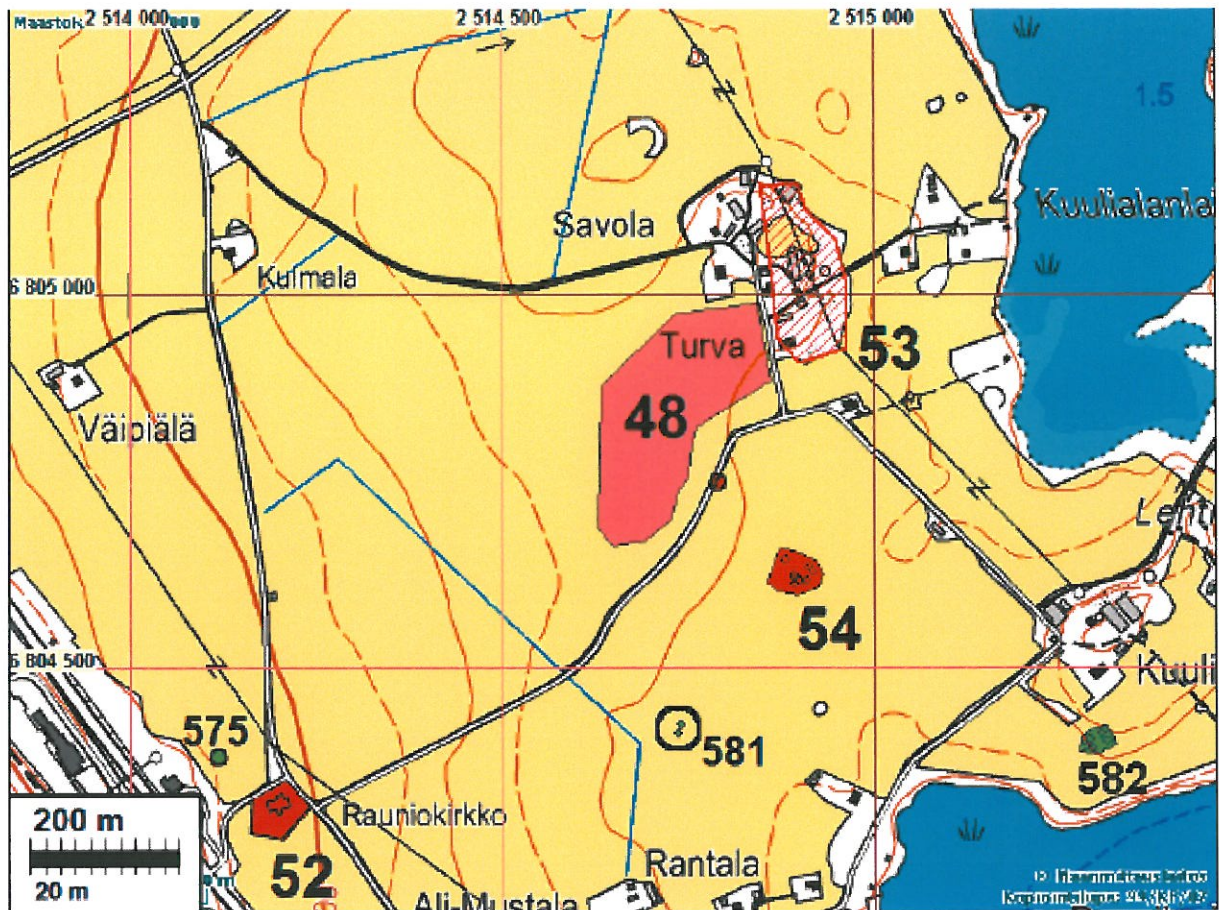
Epaala-Kuulialan aluetta on tutkittu paljon ja sieltä on löydetty merkkejä ihmisen toiminnasta esihistorialliselta ajalta kivikaudelta (9000-1500 eKr) ja rautakaudelta (500 eKr.–1100/1300 jKr.) saakka. Esihistoriallisen ajan muinaisjäännökset alueella ovat asuinpaikkoja, viikinkiaikainen pajanpaikka ja polttohautaus. Historiallinen aika alkoi kirjoitustaidon tullessa alueelle noin 1150 jKr. ja sen jälkeiseltä ajalta on löytynyt Epaala-Kuulialasta runsaasti jäänteitä ihmisen toiminnasta alueella: asuinpaikkoja, kivetty kaivo, kirkko ja puolustusvarustuksia.

Epaala-Kuulialan alue on arkeologian kannalta erittäin mielenkiintoinen ja runsaslöytöinen. Löydetyt merkit ihmisen toiminnasta alueella kertovat, että alue on saattanut olla asuttu yhtäjaksoisesti kivikaudelta saakka. Löydöt viittaavat myös siihen, että asuminen on keskittynyt hyvin pitkälle samoihin paikkoihin kuin nykyisin, mikä tarkoittaa, että maisema ja kylärakenne ovat alkaneet muotoutua nykyisen kaltaisiksi jo yli tuhat vuotta sitten.



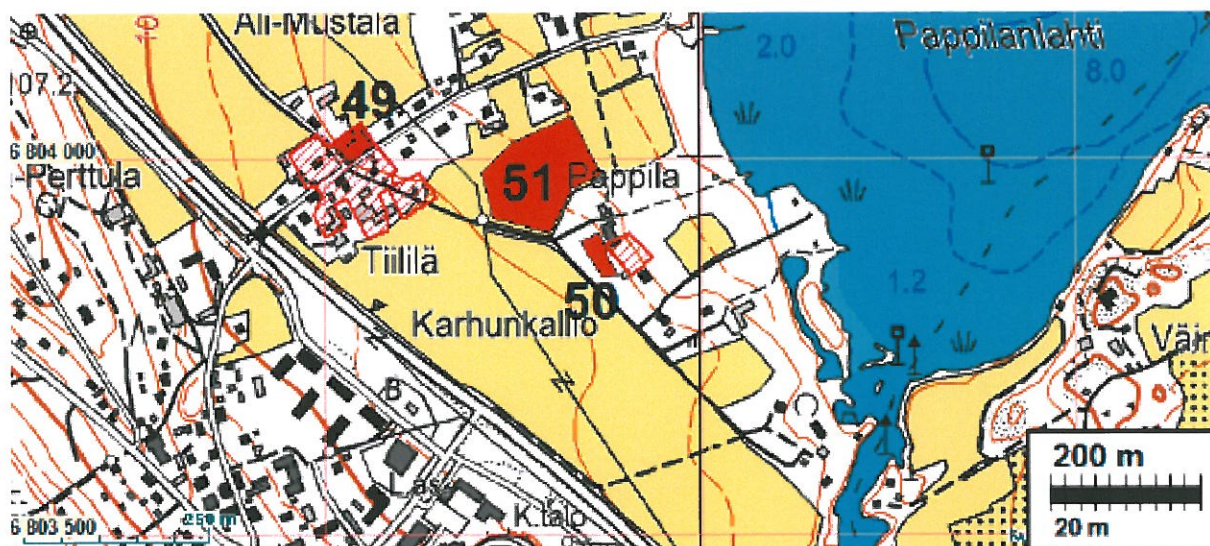
Kohde	Nro	Ajoitus	Laji	Kuvaus ja löydöt
Ylinen 2	41	Kivi- kautinen	Asuin- paikka	Paikalla on lähinnä länteen viettävä rinne sekä terassi, joka pitkään jatkuneen maankäytön tuloksena on loiventunut ja madaltunut.  Löydöt: Esihistoriallista (kivikautista) keramiikkaa, palanutta luuta, kvartsi-iskoksia, pii-iskoksia, rautakuonaa, pronssinen hihnan tai vyönsolki, pronssiesineen katkelma.  Sijaintinsa perusteella kivikautinen osuus asuinpaikasta saattaisi olla nuorakeraaminen.
Epaalan kylätontti (Kämpin)	43	Histori- allinen	Asuin- paikka, kylätontti	Vuoden 1635 Epaalan tiluskartassa on kymmenen talon kylänpaikka merkitty Epaalan tien rajaamalle alueelle, nykyisen pellon reunaan sekä pienelle nuoria puita ja risukkoa kasvavalle rinteelle. Yhtenäinen muinaisjäännösalue 1763 kylätontin rakentamaton ja tutkitun pellon ulkopuolinen alue.  Löydöt: Pintahavainnot historialliselta ajalta: kivijalkojen jäännöksiä, punasavikeramiikkaa, fajanssia, lasia, tiilenkappaleita ja posliininsiruja.
Epaala Hylli 2	44	Rauta- kautinen	Tunnista- maton, röykkiö	Kolme lähekkäistä, epämääräistä kivikehää sijaitsivat kahden kalliokumpareen välissä pienellä heinää kasvavalla tasanteella. Rakenteet on koottu halkaisijaltaan 0,5-1 m kokoisista kivistä.  Löydöt: Palanutta luuta ja muutama palanut savifragmentti.
Hylli	45	Rauta- kautinen	Asuin- paikka	Kiven- ja maansekaisia röykkiöitä ja rautakautinen asuinpaikka. Peltojen saartamilla saarekkeilla ja isommalla metsäsaarekkeella on ollut toista kymmentä erikokoista ja -muotoista röykkiötä. Niiden koot vaihtelevat 4 -27 m x 2,5 x 15 m ja korkeus 0,4 - 1,5 m. Röykkiöt ovat pajatoimintaan liittyneitä jätetasoja ja ne on tulkittu viikinkiaikaisiksi pajanpaikoiksi. Kumpareen I pohjakerroksista löytyi lisäksi merkkejä varhaismetallikautisesta asutuksesta.  Löydöt: Viikinkiaikainen rannerengas, pajatoimintaan liittyneitä jätteitä, Luukonsaarenkeramiikkaa.  Valtakunnallisesti merkittävä kohde, jonka säilyminen on turvattu kaikissa olosuhteissa.
Epaala	46	Rauta-	Asuin-	Vuoden 1635 tiluskartassa kyseiselle paikalle on merkitty kaksi

Kansikas		kautinen	paikka, kylätontti	<p>pientä peltoaluetta sekä niiden itäpuolella sijaitseva moreenikumpu. Peltojen välissä on tyhjä alue, johon johtaa Epaalantieltä pellon läpi kulkeva mutkainen tie.</p> <p>Löydöt: Rautakaudentyypin keramiikkaa, punasavikeramiikkaa, savitiivistettä, vihreää tasolasia, liitupiippujen katkelmia, rauta- ja savikuonaa sekä tuluspiitä.</p>
Epaala Ylinen	47	Kivi-kautinen	Asuinpaikka	<p>Asuinpaikka sijaitsee Vanhankirkkotien, Kansikantien ja Epaalantien välisellä alueella, peltoterassilla.</p> <p>Löydöt: Kivikauden keramiikkaa, pii- ja kvartsi-iskoksia sekä palanutta luuta.</p>
Hylli 3	56	Rauta-kautinen	Polttohauta	<p>Kairauksessa selvä noensekainen kulttuurikerros. Paikalle kaivettiin yksi koekuoppa. Koekuopassa todettiin tiivis kiveys, jonka väleihin ja alle kulttuurikerroksen havaittiin jatkuvan. Ensimmäiset palaneen luun kappaleet tulivat heti turpeen (5 cm) alta ja niitä tuli lisää syvemmältä kulttuurikerroksesta, myös alimpien kivien alta.</p> <p>Löydöt: Hampaiden ja kallon katkelmia sekä raajojen pikkuluuta mutta ei artefakteja.</p>
Hylli 4	57	Historiallinen	Kaivo, kivetty	<p>Kylmämuurauksella, kulmikkaista luonnonkivistä huolellisesti ladottu kaivo. Pohja-alaltaan pyöreähkön rakenteen halkaisija on 1,3-1,4 m, syvyys noin 2 m.</p>

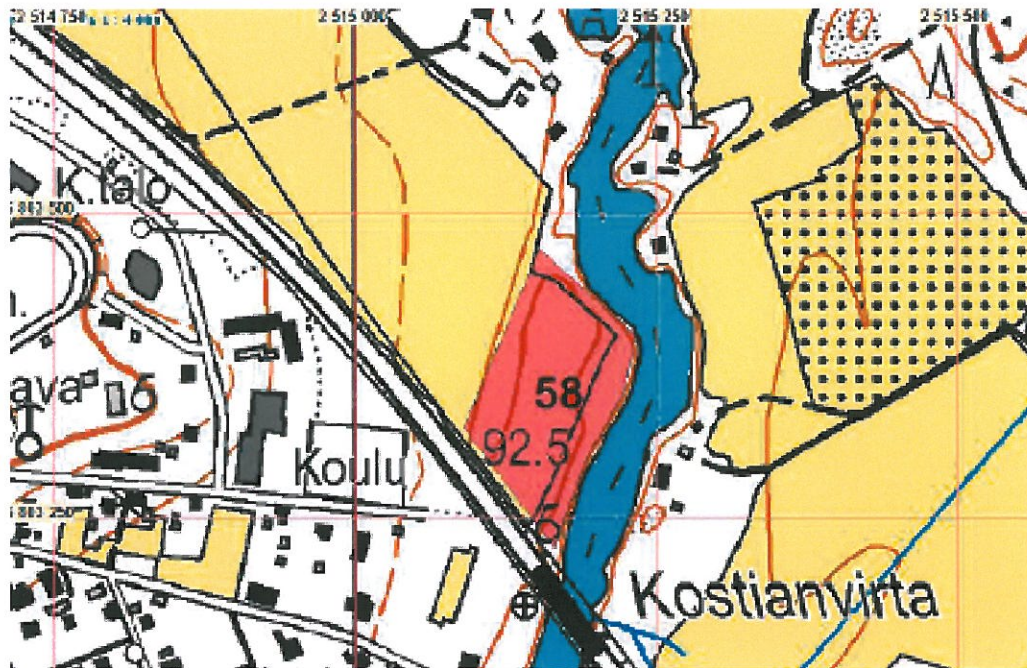


Kohde	Nro	Ajoitus	Laji	Kuvaus ja löydöt
Kuuliala Heikkilä	48	Rautakautinen	Asuinpaikka, kylätontti	Heikkilän muinaisjäännösalue muodostuu kahdesta selkeästä terrassimaisesta tasanteesta Heikkilän päärakennuksen lounais- ja länsipuolella olevalla peltoalueella.  Löydöt: Savinen värttinänkehrä, pyöreä pronssisolki, rautakaudentyypin keramiikkaa, punasavikeramiikkaa, savitiivistettä, hiokivien ja liitupiippujen katkelmia, taso- ja pullolasia, runsaasti savi- ja rautakuonaa, tuluspiitä, retusoitu piiesine sekä niittinaula.
Kuulialan kylätontti	53	Historiallinen	Asuinpaikka, kylätontti	Kuuliala mainitaan 1400 luvun puolella välissä. V. 1539 kylässä 7 taloa. Isojakokartan 1756 perusteella paikannetun kylätontin ala on osaksi rakentamatonta, osaksi rakennettua. Rakentamaton osa on muinaisjäännös.
Kuuliala W	54	Kivikautinen	Asuinpaikka	Paikalla on laakea kumpare joka ei erotu kartalla. Se on ollut hieman v. 1603 maksimirannan yläpuolella.  Löydöt: Kvartseja hyvin rajautuvalla alueella.
Raunio-kirkko	52	Historiallinen	Kirkkorakenteet	Pälkäneen Pyhän Mikaelin kirkko rakennettiin vuoden 1500 vaiheilla, käsittäen kirkkosalin, pohjoispuolelle muuratun sakariston ja eteläpuolella asehuoneen.  Valtakunnallisesti merkittävä kohde, jonka säilyminen on turvattu kaikissa olosuhteissa.





Kohde	Nro	Ajoitus	Laji	Kuvaus ja löydöt
Onkkaalan kylätontti (Ali-Mustala)	49	Historiallinen.	Asuinpaikka, kylätontti	Onkkaala mainittu lähteissä ensimmäisen kerran v. 1340. V. 1539 kylässä 11 taloa. Tiirilän alue on rakentamattomana säilynyt pelto ja muinaisjäännös. Löydöt: Punasavikeramiikkaa, kaakelia ja taso- ja astialasia.
Pappila	50	Rautakautinen ja keskiaikainen	Asuinpaikka	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 ikkunalasia, mutta myös rautakaudentyypin keramiikkaa. Hopea-aarre.
Onkkaala Tiirilä	51	Historiallinen ja rautakautinen	Asuinpaikka	Onkkaalan kylän itäosassa, Alikartanontien ja Vanhankirkontien risteyksen kaakkoispuolella ja Pappilan pihapiirin luoteispuolella sijaitseva terassimainen peltoalue. Löydöt: Historiallisen ajan asuinpaikkalöytöjä: punasavikeramiikkaa, pullo- ja ikkunalasia, fajanssia ja liitupiipun katkelmia sekä mahdollisesti keskiaikaiseen tai rautakautiseen asutukseen viittaavia löytöjä: rautakaudentyypin keramiikkaa, palanutta savea ja piitä.



Kohde	Nro	Ajoitus	Laji	Kuvaus ja löydöt
Kostianvirta	58	Historiallinen.	Tapahtumapaikat	Pälkäneen Kostianvirralla käytiin isonvihan aikana 1713 Ruotsi-Suomen ja Venäjän merkittävä taistelu. Taisteluvälikkeitä on jäljellä Kostianvirran molemmissa päissä n. 100 metrin matkalla.  Valtakunnallisesti merkittävä kohde, jonka säilyminen on turvattava kaikissa olosuhteissa.

### **Kyläalueet**

Kyläalueet ovat sekä arkeologisesti että rakennetun kulttuurin historian kannalta arvokkaita alueita.

Epaalan, Kuulialan ja Onkkaalan historialliset kylätontit ovat säilyneet suurelta osin muuttumattomina keskiajalta nykyaikaan saakka ja on mahdollista, että niissä on säilynyt vanhoja rakenteita ja kerrostumia.

Kylistä löytyy olemassa olevaa rakennuskantaa pääosin 1800-luvulta ja 1900-luvun alusta. Uusi-Epaala on siirtolaisten asuttama alue 1950-luvulta. Kylien rakenne on hyvin säilynyt ja nykyinen rakennuskanta yhtenäistä.



<b>Epaala</b>	Historiallinen asuinpaikka, kylätontti. Tiivisrakenteinen kylärakenne. Käsittää nykyisin Kämpin, Marttilan ja Taka-Vaijalan tilat.
<b>Arvot</b>	Asutushistoriallisesti merkittävä kyläalue, ollut lähdeaineiston perusteella asuttu vähintään 1600-luvulta saakka. Hyvin säilynyttä rakennuskantaa pääosin 1900-luvun alusta, osa 1700- ja 1800-luvuilta. Raittimiljöö hyvin säilynyt.



<b>Kuuliala</b>	Historiallinen asuinpaikka, kylätontti. Mahdollisesti jo kivikaudelta saakka asuttu. Tiivisrakenteinen kylä avaran viljelymaiseman keskellä. Suora näköyhteys rauniokirkolle. Käsittää nykyisin Turvan, Yli-Kartanon ja Savolan tilat, joiden välistä mutkittelee tie. Rakennuskantaa 1800-luvulta, 1900-luvun alusta ja 1900-luvun eri vuosikymmeniltä.
<b>Arvot</b>	Asutushistoriallisesti merkittävä kyläalue, ollut mahdollisesti asuttu jo kivikaudelta saakka. Maisemallisesti merkittävä, koska näkyy avarassa maisemassa erityisen hyvin. Hyvin säilynyttä vanhaa rakennuskantaa ja rakennuskannan eri aikakausien kerrostumat hyvin näkyvissä. Hyvin säilynyt raittimiljöö.



<p><b>Onkkaala</b></p>	<p>Historiallinen asuinpaikka, kylätontti. Merkkejä asumisesta rautakaudelta saakka. Vanha Pälkäneen pitäjän keskus. Rakennuskanta tiiviisti molemmin puolin Alikyläntietä, joka johtaa suoraviivaisesti kylän läpi rantaan saakka ja näkyy hyvin Lahdentielle. Vanhin osa Alikyläntien länsipäässä tiivisrakenteisin, itäpäättä kohden kylärakenne väljenee ja käsittää jälleenrakennuskauden ja uudempaa rakennuskantaa.</p>
<p><b>Arvot</b></p>	<p>Asutushistoriallisesti merkittävä, koska ollut mahdollisesti asuttu rautakaudelta saakka. Maisemallisesti merkittävä kyläalue. Merkitystä lisää arvo Pälkäneen vanhana pitäjän keskuskylänä. Kylärakenteessa ja rakennuskannassa hyvin näkyvissä eri aikakausien tuoma kehitys.</p>



<p><b>Uusi Epaala</b></p>	<p>Uusi-Epaala on siirtolaisten asuttama alue. Taloja on Uusi-Epaalantien varressa sekä Muuntamotien varressa. Teiden väliin jäävä Saharaksi kutsuttu pelto-alue on ollut metsää 1950-luvulle saakka. Talot ovat tyypillisiä noppamaisia ja 1 ½ -kerroksisia, lautaverhottuja ja pääsääntöisesti vaalean keltaisia. Pihapiireihin kuuluu talousrakennuksia yleensä yksi ja se on myös lautaverhoitu, värittään punainen. Pihoja ympäröi runsas kasvillisuus.</p>
<p><b>Arvot</b></p>	<p>Asutushistoriallisesti merkittävä, koska on rakentunut pääosin lyhyen aikakauden sisällä. Rakennuskanta on yhtenäistä ja tyypillistä jälleenrakennuskaudelle. Alue muodostaa oman maisemakokonaisuuden.</p>

### **Maatilat ja muut yksittäiset rakennuskohteet**

Suunnittelualueella on useita maatiloja, jotka ovat useita satoja vuosia sijainneet samalla paikalla. Maatilojen rakennuskanta on pääosin 1900-luvun alusta, mutta yksittäisiä rakennuksia on säilynyt myös 1700- ja 1800-luvuilta. Maatilojen rakennuskanta on tyypillisesti rakentunut pihapiirin ympärille siten, että pihaa rajaavat päärakennus, navetta ja muut ulkorakennukset. Kasvillisuudeltaan pihapiirit ovat hyvin reheviä käsittäen runsaasti lehtipuita, pensaita ja perinteisiä puutarhakasveja.

Kohteiden arvottamisessa on käytetty seuraavia kriteereitä:

#### **Rakennushistorialliset ja –perinteiset arvot, arkkitehtoniset arvot**

- Arkkitehtonisesti (rakennustaiteellisesti) arvokas: tiettyä arkkitehtonista tyyliä edustava kohde.
- Rakennusteknisesti arvokas: käytetty rakennusteknisesti tyypillisiä tai uniikkeja ratkaisuja.
- Rakennusperinteisesti arvokas: oman aikakautensa ja alueensa rakennusperinteen tyypillinen edustaja.

#### **Ympäristöarvot, maisemalliset ja kyläkuvalliset arvot**

- Arvokas osana ympäristökokonaisuutta, maisemaa ja/tai kylää.
- Näkyy ympäristössään, maisemassa tai kylässä hyvin.
- Muodostaa oman maisemallisen kokonaisuuden.

#### **Historialliset arvot:**

- Asutushistoriallisesti arvokas: kantatilat, lohkotilat ja torpat sekä muut paikallisesti merkittävät asutushistoriaan liittyvät kohteet.
- Taloushistoriallisesti arvokas: teollisuus-, kaupp- tai liikennehistorian kannalta merkittävä. Liittyy merkittävään taloudelliseen toimintaan.
- Sivistyshistoriallisesti arvokas: esimerkiksi kirjastot ja koulut.
- Aatehistoriallisesti arvokas: esimerkiksi työväentalot, seurojen talot. Voidaan arvioida myös esimerkiksi kansanperinteen (ja uskomuksiin yms.) liittyviä rakenteita ja rakennuksia.
- Henkilöhistoriallisesti arvokas: liittyy johonkin historiallisesti merkittävään henkilöön.
- Tapahtumahistoriallisesti arvokas: jonkin ilmiön kehitykseen liittyvä rakennus tai paikka, jossa on tapahtunut jotain merkittävää.
- Sosiaalishistoriallisesti arvokas: edustaa havainnollisella tavalla alueelle tyypillistä sosiaalista kerrostumaa, elämäntapaa yms.



<p><b>Iso-Seppälä</b> Nro: 1.1 Arvoluokka: 1</p>	<p>Seppälän kantatila on halottu kahtia isojaon yhteydessä v. 1784 Iso-Seppäläksi ja Vähä-Seppäläksi.</p> <p>Iso-Seppälä sijaitsee peltoaukean reunalla, näkyen maisemassa melko kauas aukean yli. Pihapiiriin kuuluu asuinrakennuksen lisäksi pikkuaitta, riviaitta ja talousrakennus, jossa on ollut navetta ym. tiloja sekä riihi, joka on hiukan pihapiirin ulkopuolella. Tien vieressä on maitolaituri.</p>
<p><b>Arvot</b></p>	<p>Asutushistoriallisesti merkittävä kantatilan puolikas. Maisemallisesti näkyvällä paikalla pellon laidalla. Rakennuskannassa näkyvät eri aikakausien kerrostumat. Ominaispiirteet säilyneet melko hyvin.</p> <p>Merkitys rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen.</p>



<p><b>Epaalan koulu</b> Nro: 1.2 Arvoluokka: 1</p>	<p>Epaala koulu on rakennettu 1939. Pihapiiriin kuuluu opettajan asunto ja talusrakennus.</p>
<p><b>Arvot</b></p>	<p>Sivistyshistoriallisesti merkittävä. Muodostaa oman maisemallisen kokonaisuuden ja näkyy myös kaukomaisemassa Lahdentielle. Rakennusten ominaispiirteet säilyneet hyvin alkuperäisinä.</p> <p>Merkitys rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen.</p>



<p><b>Kylä-Uotila</b> Nro: 1.3 Arvoluokka: 1</p>	<p>Kylä-Uotila on Uotilan kantatilan toinen puolikas. Uotila on halottu maarekisterikirjan mukaan 1899, Pälkäneen historian mukaan 1832.</p> <p>Tila sijaitsee pienialaisen pellon reunalla, metsän siimeksessä muodostaen oman maisemallisen kokonaisuuden. Pihapiiriin kuuluu asuinrakennus, aitta/kärryvaja, asuinrakennus/sauna ja talousrakennus, jossa mm. navetta.</p>
<p><b>Arvot</b></p>	<p>Asutushistoriallisesti merkittävä kantatilan toinen puolikas. Rakennuskanta edustaa tyypillistä talonpoikaista rakentamistapaa.</p> <p>Merkitys rakennushistoriallinen ja historiallinen.</p>
<p><b>Maijanmäki</b> Nro: 1.4 Arvoluokka: 2</p>	<p>Perimätiedon mukaan talon tontti on erotettu 1960-luvulla Kylä-Uotilasta, saunan tontti Mäki-Uotilasta. Talo sijaitsee mäkitupa-alueella, rehevän kalliokumpareen laidalla. Pihassa on asuinrakennuksen lisäksi uusi pyöröhirsinen sauna, huussi ja kaivo.</p>
<p><b>Arvot</b></p>	<p>Asutushistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävä osana mäkitupa-asutusalueetta.</p>
<p><b>Kulovuori</b> Nro: 1.5 Arvoluokka: 2</p>	<p>Kulovuori on lohkottu Mäki-Uotilasta vuonna 1922. Kulovuori on todennäköisesti ollut Mäki-Uotilan mäkitupa, joka on tuolloin itsenäistynyt. Pihapiiriin kuuluu 2 asuinrakennusta, tynnyrisauna sekä varastorakennus.</p>
<p><b>Arvot</b></p>	<p>Asutushistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävä osana mäkitupa-asutusalueetta. Vanhassa asuinrakennuksessa on havaittavissa pienen torpan kapea runko, mutta myös eri aikakausien kerrostumia.</p>
<p><b>Mäki-Uotila</b> Nro: 1.6 Arvoluokka: 2</p>	<p>Mäki-Uotila on Uotilan kantatilan toinen puolikas. Uotila on halottu kahtia 1899 isojaon yhteydessä. Talo on tuolloin siirretty tälle paikalle. Tila sijaitsee mäen kumpareella, jossa on myös mäkitupa-asutusta. Kumpare on metsäinen ja rakennukset eivät näy kaukomaisemassa. Pihapiirin rakennuskantaan kuuluvat 1950-luvulla rakennettu asuinrakennus, 1960- ja 80-luvuilla rakennettu navetta/konehalli ja 1800-luvun lopulla rakennettu aitta.</p>
<p><b>Arvot</b></p>	<p>Asutushistoriallisesti merkittävä kantatilan puolikas. Asuinrakennus edustaa tyypillistä jälleenrakennuskauden rakennustyyliä, aitta talonpoikaista rakennustapaa ja talousrakennuksissa on erilaisia kerrostumia.</p>
<p><b>Kylä-Marttila (nyk. Marttila)</b> Nro: 1.7 Arvoluokka: 2</p>	<p>Kylä-Marttila on lohkottu Marttilan kantatilasta Kaarlo Tiirilälle vuonna 1923. Asuinrakennus on rakennettu vuonna 1919. Pihapiiriin kuuluu lisäksi varasto/puucee, sauna/riihirakennus ja kuivuri/konesuoja.</p>
<p><b>Arvot</b></p>	<p>Osa kylän asutushistoriaa. Maisemallisesti arvokkaalla paikalla, tunnelmaltaan idyllisen kylän raittiten varrella.</p>



<p><b>Kämppi ja Tonttima</b> Nro: 1.9 Arvoluokka: 1</p>	<p>Kämppi on Epaalan kantatila, joka mainitaan jo vuoden 1540 maakirjassa. Tila sijaitsee vanhalla kylätontilla, todennäköisesti alkuperäisellä paikallaan. Rakennuskanta muodostaa harmonisen kokonaisuuden ollen merkittävä osa vanhaa kyläraittitunnelmaa. Pihapiiriin kuuluu kaksi asuinrakennusta, aitta, navetta-talouksrakennus ja puuliiteri.</p>
<p><b>Arvot</b></p>	<p>Asutushistoriallisesti merkittävä vanha kantatila. Rakennuskanta edustaa monipuolisesti 1900-luvun alun talonpoikaista rakentamistapaa, jossa eri sosiaaliluokkien rakennuksia sekä runsaasti ominaispiirteensä hyvin säilyttäneitä talouksrakennuksia. Maisemallisesti merkittävällä paikalla teiden risteyksessä, raittimaisen kylätien varrella, vanhalla kylätontilla.</p> <p>Merkitys rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen.</p>



<p><b>Taka-Vaijala</b> Nro: 1.10 Arvoluokka: 1</p>	<p>Vaijalan kantatila on jaettu vuonna 1784 Etu- ja Taka-Vaijalaksi. Tila sijaitsee vanhalla kylätontilla ja perimätiedon mukaan alkuperäisellä paikallaan. Pihapiiriin kuuluu paritupatyyppisen asuinrakennuksen lisäksi navetta, kaksi aittaa, makasiini, autokatos ja maakellari sekä Epaalanlahden rannassa sauna.</p>
<p><b>Arvot</b></p>	<p>Asutushistoriallisesti merkittävä kantatilan puolikas. Rakennuskanta edustaa tyypillistä talonpoikaista rakentamistapaa monipuolisesti. Pihapiiri muodostaa oman maisemallisen kokonaisuuden.</p> <p>Merkitys rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen.</p>





<p><b>Hylli</b> Nro: 1.11 Arvoluokka: 1</p>	<p>Hyllin kantatila. Hylli sijaitsee mäen töyräällä tien varrella ja rakennukset sijaitsevat molemmin puolin tietä. Pihapiiriin kuuluvat päärakennus, pakari, aitta, navetta, kuivuri, lypsykoppi ja entinen konevaja. Asuinpihan luoteispuolella on lisäksi uusia rakennuksia, mm. sauna ja konekatos.</p>
<p><b>Arvot</b></p>	<p>Asutushistoriallisesti merkittävä kantatila. Pihapiirissä on runsaasti vanhaa rakennuskantaa, joista asuinrakennus ja navetta tyypillisiä 1930-luvulle. Rakennukset ovat hyvin säilyttäneet ominaispiirteensä. Maisemallisesti merkittävä kokonaisuus, johon liittyy hoidettu perinnebiotooppi ja hoidettu maisema-alue.</p> <p>Merkitys rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen.</p>



<p><b>Kuuliala</b> Nro: 2.1 Arvoluokka: 1</p>	<p>Kartano sijaitsee paikalla, jolle se 1840-luvulla siirrettiin. Pihassa on kaksi asuinrakennusta, uusi ja vanha navetta, kaksi aittaa ja sauna sekä viime vuosikymmeninä rakennetut kalustovaja ja kuivuri. Lisäksi pihan yhteydessä on puimalato ja vanha riihi, joka on muutettu kuivuriksi. Pihaan johtaa kaksi koi-vukujaa.</p>
---	---

	<p><b>Arvot</b> Asutushistoriallisesti merkittävä vanha kartano ja rusthollitila, joka muodostunut kylän kantatiloista. Navetta ja aitat edustavat talonpoikaista rakennustapaa ja ovat säilyttäneet hyvin ominaispiirteensä Rakennukset edustavat eri aikakausille tyypillistä rakentamistapaa. Pihapiiri muodostaa oman maisemakokonaisuuden jossa pihaan johtavat koivukujat ovat myös maisemaa rajaamassa avoimessa laajassa viljelymaisemassa.</p> <p>Merkitys rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen.</p>
--	--



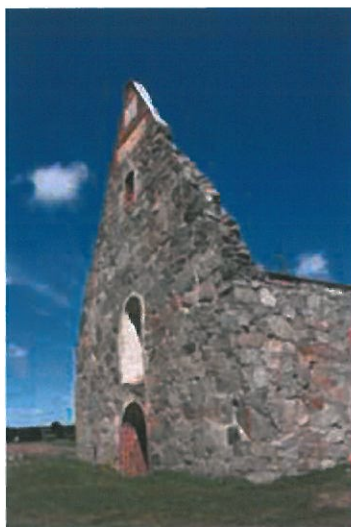
<p><b>Turvanmaa (Turva)</b> Nro: 2.2 Arvoluokka: 1</p>	<p>Turva on eronnut Savolan kantatilasta vuonna 1655. Turva sijaitsee Kuulialan kylätontin etelälaidalla, kumpareen alareunassa. Pihapiiriin kuuluu asuinrakennus ja aittarivi.</p>
	<p><b>Arvot</b> Asutushistoriallisesti merkittävä lohkotila, vanhalla kylätontilla. Rakennukset edustavat tyypillistä talonpoikaista rakennustapaa ja ovat hyvin säilyttäneet luonteensa. Maisemallisesti merkittävä oma pihakokonaisuus sekä osana Kuulialan kylätontin rakennuskantaa.</p> <p>Merkitys rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen.</p>



<p><b>Yli-Kartano</b> Nro: 2.3 Arvoluokka: 1</p>	<p>Ylikartano on lohokottu Mähle-Kaurilan tilasta vuonna 1915. Se sijaitsee Kuulialan kylän vanhalla kylätontilla. Pihapiiriin kuuluvat vanha ja uusi asuinrakennus, navetta, sauna ja aitta.</p>
	<p><b>Arvot</b> Asutushistoriallisesti merkittävä lohkotila, joka myös vanha. Rakennuskannassa näkyvä kerroksellisuus. Pihapiirin rakennukset muodostavat oman maisemallisen kokonaisuuden ja ovat merkittävä osa vanhan kylätontin rakennuskannan kokonaisuutta.</p> <p>Merkitys rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen.</p>



<p><b>Savola</b> Nro: 2.4 Arvoluokka: 1</p>	<p>Savola on Kuulialan kylän kantatila, joka mainitaan jo vuoden 1540 maakirjassa. Pihapiiriin kuuluvat ns. ”muorinpirtti”, makasiini, navetta, viljankuivaaja ja heinälato. Vanha päärakennus on purettu.</p>
	<p>Asutushistoriallisesti merkittävä, Kuulialan kylän kantatila, todennäköisesti alkuperäisellä paikallaan. Rakennuskannassa eri-ikäiset kerrostumat havaittavissa. Vanhimmat rakennukset ovat hyvin säilyttäneet ominaispiirteensä. Maisemallisesti merkittävä kokonaisuus ja merkittävä osana Kuulialan kylätontin rakennuskantaa.</p> <p>Merkitys rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen.</p>
<p><b>Kulmala</b> Nro: 2.5 Arvoluokka: 2</p>	<p>Kulmala on siirtolaisten asuttama tila. Pihapiiriin kuuluu asuinrakennus ja navetta.</p>
<p><b>Arvot</b></p>	<p>Asutushistoriallisesti merkittävä siirtolaisten asuttama tila. Maisemallisesti avoimella ja keskeisellä paikalla, jonne näkymät useasta suunnasta ja kaukaa. Maiseman kiintopiste.</p>



**Rauniokirkko**

Nro: 3.1

Arvoluokka: 1

<p><b>Arvot</b></p>	<p>Valtakunnallisesti merkittävä, kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde, maisemallisesti merkittävällä paikalla.</p>
---------------------	--



<p><b>Einola</b> (Ali-Mustala) Nro: 3.2 Arvoluokka: 1</p>	<p>Toinen osa Mustalan kantatilaa, joka 1700-luvun maakirjassa on merkitty perintöruustitilaksi ja jaettu isojaon yhteydessä kahteen osaan. Päärakennus on rakennettu 1800-luvulla ja siinä on toiminut koulu. Talo sijaitsee Onkkaalan vanhalla kylätontilla, todennäköisesti alkuperäisellä paikallaan. Rakennukset ovat hyvin näkyvällä paikalla ja osana kylänraittia.</p>
<p><b>Arvot</b></p>	<p>Asutushistoriallisesti merkittävä lohkotila. Sivistyshistoriallista arvoa entisenä kouluna. Asuinrakennuksessa käytetty erikoisia ratkaisuja. Talousrakennukset ovat omalle aikakaudelleen tyypillisiä. Maisemallisesti erittäin merkittäväällä paikalla osanan Onkkaalan kylänraitin rakennuskantaa sekä näkymässä Lahdentielle.</p> <p>Merkitys rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen.</p>
<p><b>Kotopaikka</b> (Väipiälä) Nro: 3.3 Arvoluokka: 2</p>	<p>Kotopaikka on siirtolaisten asutustila. Pihapiiriin kuuluu jälleenrakennuskaudelle tyypillinen 1 ½ -kerroksinen asuinrakennus, uusittu asuinrakennus sekä talousrakennus, kaivo ja maitolaituri. Tila on muodostettu keskelle avointa viljelymaisemaa.</p>
<p><b>Arvot</b></p>	<p>Asutushistoriallisesti merkittävä siirtolaisten asuttamana tilana. Pihapiiri muodostaa ehjän kokonaisuuden, vaikkakin tehty joitakin uudistuksia. Maisemallisesti erittäin keskeisellä paikalla kertoen maiseman historiasta ja muutoksista sotien jälkeen.</p>



<p><b>Alanne</b> Nro: 3.4 Arvoluokka: 1</p>	<p>Tila on erotettu vuonna 1925 Anttilan kantatilasta. Simo Anttila on perimätiedon mukaan rakennuttanut talon kättilöä varten. Pihapiiriin kuuluvat pieni, ryhdikäs asuinrakennus sekä talousrakennus, jossa on liiteri ja puucee.</p>
<p><b>Arvot</b></p>	<p>Asutushistoriallisesti merkittävä lohkotilana. Rakennusten alkuperäiset ominaispiirteet ovat hyvin säilyneet. Maisemassa merkittävä osana vanhan kylätontin ja kylänraitin rakennuskantaa näkyvällä paikalla.</p> <p>Merkitys rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen.</p>



<p><b>Puistola</b> Nro: 3.5 Arvoluokka: 1</p>	<p>Anttilan ratsutilaan kuuluva tila ja sen rakennukset on myyty vuonna 1906 Anton Heikkilälle. Heikkilä on laajentanut tontilla sijainnutta asuinrakennusta. Heikkilä on ollut kylän poliisi ja pankinjohtaja. Puistola sijaitsee Onkkaalan vanhalla kylätontilla, kylänraitin varrella. Vanhojen karttojen perusteella vaikuttaisi siltä, että Anttilan vanha kantatila on sijainnut nimenomaan täällä paikalla. Pihapiiriin kuuluvat asuinrakennus, talousrakennus, aitta ja sauna.</p>
<p><b>Arvot</b></p>	<p>Asutushistoriallisesti merkittävä lohkotila. Taloushistoriallisesti merkittävä pankkirakennuksena. Rakennukset säilyttäneet hyvin alkuperäiset ominaispiirteensä. Erilaisia kerrostumia ja rakennustyyliä talousrakennuksessa. Asuinrakennuksessa alueelle erikoisia piirteitä. Maisemallisesti merkittävä osana Onkkaalan vanhan kylätontin ja kylänraitin rakennuskantaa.</p> <p>Merkitys rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen.</p>



<p><b>Tiililä</b> Nro: 3.6 Arvoluokka: 1</p>	<p>Tiililä on Onkkaalan kantatila nro 5. Tila on ollut samalla suvulla vuodesta 1709 lähtien. Talossa on toiminut kunnanlääkäri ja se on ollut kestäkievarina 1900-luvun alussa. Pihapiiriin kuuluu kaksi asuinrakennusta, navetta, aitta, lato ja riipi. Asuinrakennuksen on suunnitellut Wivi Lönn.</p>
<p><b>Arvot</b></p>	<p>Asutushistoriallisesti merkittävä kantatilana. Rakennuskannassa eri aikakausia ja tyyliä edustavia kohteita. Aitta alueelle tyyppillinen. Nykyinen päärakennus merkittävän suunnittelijan, Wivi Lönnin, piirtämä. Maisemallisesti arvokas kylätontin rakennuskantaa hyvin näkyvällä paikalla.</p> <p>Merkitys rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen.</p>



<p><b>Seppälä</b> Nro: 3.7 Arvoluokka: 1</p>	<p>Seppälä on Onkkaalan kylän kantatila nro 6. Seppälä sijaitsee vanhalla kylätontilla, todennäköisesti alkuperäisellä paikallaan, osana kylänraitin vanhaa rakennuskantaa. Pihapiiriin kuuluvat asuinrakennus, riviaitta, liiteri/autotalli ja navetta.</p>
<p><b>Arvot</b></p>	<p>Asutushistoriallisesti merkittävä kantatilan puolikas todennäköisesti alkuperäisellä paikallaan. Riviaitta edustaa alueelle tyyppillistä rakentamistapaa. Pihapiirissä eri ikäisiä kerrostumia, joiden piirteet melko hyvin säilyneet. Maisemallisesti merkittävä osana Onkkaalan kylätontin vanhaa rakennuskantaa.</p> <p>Merkitys rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen.</p>



<p><b>Alanko</b> Nro: 3.8 Arvoluokka: 1</p>	<p>Alanko on lohkottu Seppälästä 1922. Pihapiiriin kuuluvat ryhdikäs, 1 ½ -kerroksinen asuinrakennus sekä matala, pitkäkö talousrakennus. Rakennukset ovat vanhalla kylätontilla.</p>
<p><b>Arvot</b></p>	<p>Rakennusten ominaispiirteet ovat hyvin säilyneet. Maisemassa merkittävä osana Onkkaalan kylätontin vanhaa rakennuskantaa. Merkitys rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen.</p>
<p><b>Mäkimies</b> Nro: 3.10 Arvoluokka: 2</p>	<p>Mäkimies on siirtolaisten asuttama asutustila. Pihapiiriin kuuluu jälleenrakennuskaudelle tyypillisen asuinrakennuksen lisäksi talousrakennus, jossa on sauna ja liiteri.</p>
<p><b>Arvot</b></p>	<p>Asutushistoriallisesti merkittävä siirtolaisten asuttama tila. Rakennuskanta on tyypillistä jälleenrakennuskaudelle. Muodostaa yhdessä naapuritalon kanssa pienmaisemallisen kokonaisuuden.</p>
<p><b>Peltola</b> Nro: 3.11 Arvoluokka: 2</p>	<p>Peltola on siirtolaisten asuttama asutustila. Pihapiiriin kuuluu jälleenrakennuskaudelle tyypillisen asuinrakennuksen lisäksi talousrakennus, jossa on ollut navetta ja heinälato ja on edelleenkin sauna.</p>
<p><b>Arvot</b></p>	<p>Asutushistoriallisesti merkittävä siirtolaisten asuttama tila. Rakennuskanta on tyypillistä jälleenrakennuskaudelle. Muodostaa yhdessä naapuritalon kanssa pienmaisemallisen kokonaisuuden.</p>
<p><b>Rantala</b> Nro: 4.1 Arvoluokka: 2</p>	<p>Rantala on siirtolaisten asuttama tila. Pihapiiriin kuuluu jälleenrakennuskaudelle tyypillisen asuinrakennuksen lisäksi navetta ja muita talousrakennuksia.</p>
<p><b>Arvot</b></p>	<p>Asutushistoriallisesti merkittävä siirtolaisten asuttama tila, jossa näille tyypillinen pihapiiri säilynyt lähes alkuperäisenä. Maisemassa merkittäväällä paikalla näkyen hyvin lähimaisemassa.</p>



<p><b>Pappila</b> Nro: 4.2 Arvoluokka: 1</p>	<p>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-varasto-rakennus ja rannassa sijaitseva sauna.</p>
	<p><b>Arvot</b> Historiallisesti merkittävä Pappila on sijainnut nykyisellä paikallaan 1600-luvulta lähtien. Päärakennus edustaa myöhäistä uusklassismia ja on hyvin säilynyt.</p> <p>Merkitys rakennushistoriallinen ja historiallinen.</p>

### Historialliset tielinjaukset

Tielinjaukset ovat säilyneet suurelta osin muuttumattomina keskiajalta nykyaikaan saakka ja on oletettavaa, että niissä on säilynyt vanhoja rakenteita ja kerrostumia. Tieverkko muodostaa alueen yhdyskuntarakenteen perusrangan.

Kohde	Kuvaus
<p><b>Vanhankirkontie-Pappilantie</b></p>	<p>Maiseman "selkäranka". Vähintään 1700-luvulta saakka sijainnut nykyisellä paikallaan, mutta todennäköisesti hyvin paljon kauemminkin. Yhdistää Pappilan, Onkkaalan ja rauniokirkon ja jatkuu edelleen pohjoiseen. Sijaitsee viljelymaiseman keskellä.</p>
<p><b>Arvot</b></p>	<p>Alueen historian kannalta merkittävin tie. Erittäin hyvin säilynyt. Maisemallisesti erittäin merkittävä.</p>
<p><b>Alikyläntie</b></p>	<p>Historiallinen Pälkäneen "pääkatu", joka jatkuu Pälkäneveden rantaan saakka ja siitä edelleen talvitienä jäätä pitkin itään päin. Lännessä jatkuu Lahdentien ali. Pälkäneen pitäjänkeskus on rakentunut Alikyläntien varteen. 1800-luvulla rakentaminen kasvoi Alikyläntien vartta pitkin kohti nykyistä keskustaa. Rakennukset lähellä tietä Onkkaalan vanhimman keskustan kohdalla.</p>
<p><b>Arvot</b></p>	<p>Pälkäneen pitäjänkeskuksen kannalta merkittävä tie, joka kertoo pitäjän kehittämisestä. Raittimiljöö ja tie hyvin säilyneet.</p>

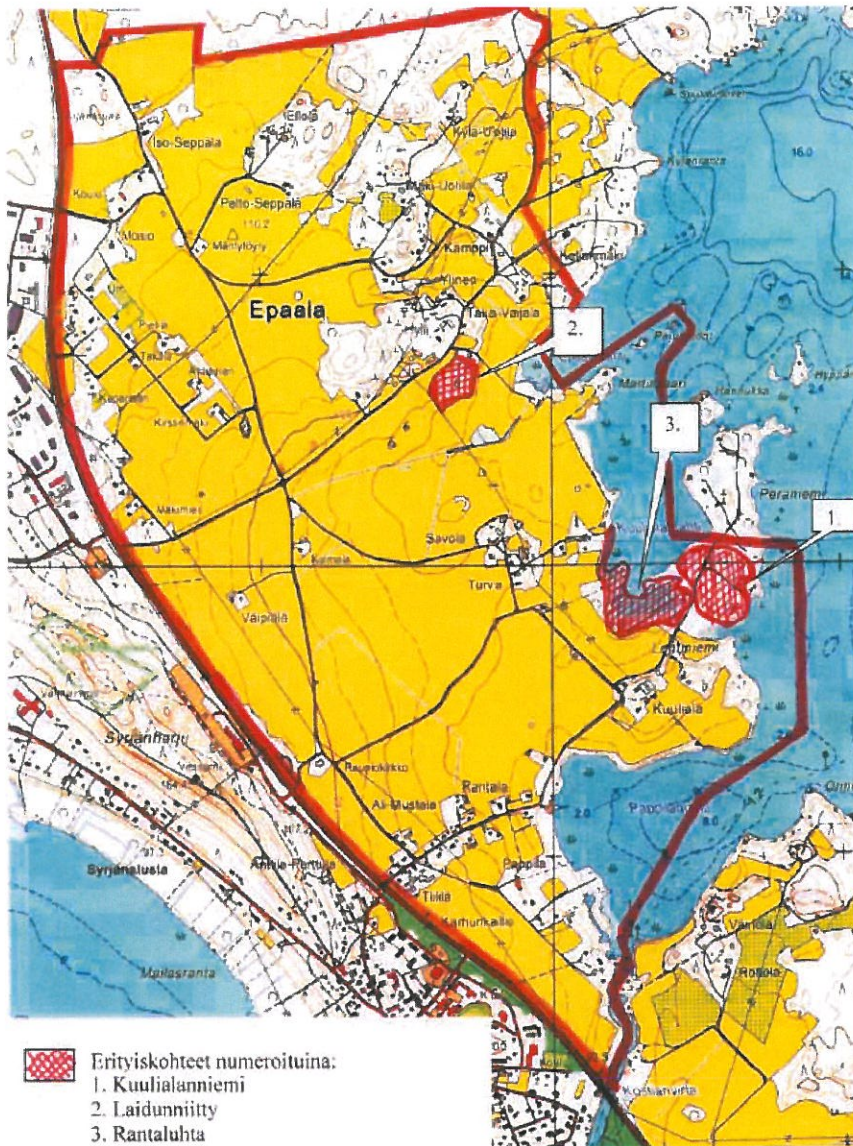


<b>Kuulialantie</b>	Rauniokirkolta Kuulialan vanhaan kylään johtava tie, josta 1800-luvulla rakennettu tieyhteys nykyiseen Kuulialaan. Sijaitsee viljelymaiseman keskellä.
<b>Arvot</b>	Historiallisesti merkittävä yhdystie Kuulialan ja rauniokirkon väillä. Maisemallisesti merkittävä.
<b>Pohjoisempi tieyhteys Kuulialasta Vanhankirkontielle</b>	Kuulialan vanhasta kylästä pohjoiseen johtava tie. Yhtyy Vanhankirkontiehen Epaalantien eteläpuolella. Sijaitsee viljelymaiseman keskellä.
<b>Arvot</b>	Historiallisesti merkittävä yhdystie. Maisemallisesti merkittävä.
<b>Epaalantie</b>	Vanhankirkontieltä Epaalaan johtava tie. Kulkee ensin suoraviivaisesti viljelymaiseman keskellä, kaartaa sitten loivasti Hyllin tilan pihapiirin ja peltoalueen läpi kohti tiukkaa mutkaa Epaalan kylän keskustassa. Epaalan kylässä tiealue on hyvin kapea ja rakennukset tiiviisti tien varrella. Tie jatkuu vanhasta Epaalan kylästä koilliseen.
<b>Arvot</b>	Historiallisesti merkittävä yhdystie. Maisemallisesti merkittävä. Raittimiljöö hyvin säilynyt.
<b>Kansikantie</b>	Vanhankirkontieltä Epaalaan johtava pohjoisempi tie. Kulkee ensin suoraviivaisesti viljelymaiseman keskellä, mutkittalee sitten asutun alueen läpi kohti tiukkaa mutkaa Epaalan kylän keskustassa.
<b>Arvot</b>	Historiallisesti merkittävä yhdystie. Maisemallisesti merkittävä. Raittimiljöö hyvin säilynyt.

### **Viljelymaisema**

Kohde	Kuvaus
<b>Viljelymaisema</b>	Pellon rajat ovat säilyneet suurelta osin muuttumattomina 1600-luvulta asti. Peltoalue on avoin ja polveileva, näkymät ovat pitkiä. Vuotta 1604 edeltävä rantaviiva erottuu paikoin peltomaisemassa. Peltoalueella olevat metsäsaarekkeet, katajat ja pensaat rajautuvat maisemasta selkeästi. Muutamia vanhoja laidunmaita (perinnebiotooppeja) säilynyt.
<b>Arvot</b>	Maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas peltoalue, joka muodostaa alueen maiseman ja kylärakenteen rungon. Peltoviljely on merkittävä osa alueen historiaa ja nykypäivää.

## 2.4. Luonnonympäristö



Karttaote vuonna 2010 laaditusta luontoselvityksestä.

Suunnittelualue sijoittuu Syrjänharjun ja Pälkäneveden väliin loivasti kumpuilevaan alavaan maastoon. Maalajina on pääosin hieta ja moreeni. Suurin osa alueesta on viljelyksessä olevaa peltoa.

Alueelle on laadittu luontoselvitys loppuvuodesta 2009. Luontoselvitystä täydennettiin kevään ja kesän 2010 aikana, sekä kesällä 2011 linnustoselvityksen osalta. Selvityksen mukaan Epaalan-Kuulialanlahden merkitys linnustollisesti on merkittävä ja siellä tavataan EU:n lintudirektiivin liitteen 1 laji laulujoutsen.

Muita luonnonsuojelulain, metsälain, vesilain tai EU:n luonto- ja lintudirektiivin mukaisia kohteita tai lajeja, jotka tulisi erityisesti huomioida kaavoituksen yhteydessä, ei Epaala-Kuulialan osayleiskaavan suunnittelualueelta näiden toisiaan täydentävien luontoselvityksien perusteella löytynyt. Alueen kokonaisuutta ja paikallista luontoa ajatellen Peräniemen metsäalueet ja Hyllin laidunnitty suositellaan luontoselvityksen mukaan kuitenkin huomioimaan kaavoitustyössä.

### 2.4.1. Kasvillisuus

Pappilanlahden kapea rantakaista sekä Peräniemen ranta-alueet ovat kosteata lehtoa. Niemen reunoilla on kosteata, lehtipuuvaltaista lehtoa ja keskiosissa kuivempaa, sekapuuna mäntyä ja kuusta kasvavaa lehtoa. Osa männyistä on hyvin järeitä ja lahoppuitakin on normaalia talousmetsää runsaammin. Keskiosa kaavan suunnittelualueelle sijoittuvasta osasta niemeä on moninainen ja rikkonainen. Suurin osa on tuoretta lehtoa. Osittain keskialue on istutettua nuorta kuusikkoa jolla ei ole erityisiä luontoarvoja, kuivemmilta kohdiltaan taas tavanomaista lehtomaista tai tuoretta mustikkaa kasvavaa kangasmetsää. Huomionarvoista alueessa onkin sen monimuotoisuus; sekä alueen sisällä että osana koko suunnittelualuetta jossa metsiä on suhteessa vähän ja lehtoalueita vielä vähemmän. Suositeltavaa on maankäyttöä suunniteltaessa huomioida Kuulialanniemen alueen erityisyys ja pyrkiä säilyttämään sen ominaispiirteet.

Peltojen keskellä ja reunamilla sijaitsevien metsäsaarekkeiden reunaosat ovat käenkaali-oravanmarjatyyppin lehtomaista kangasmetsää.

Metsäsaarekkeiden keskiosat ovat mustikkatyyppin tuoretta kangasmetsää.

Kuivahkoa puolukkatyyppin kangasmetsää on laajemmin ainoastaan alueen pohjoisosassa, jossa kasvaa harvennettua männikköä, sekapuuna koivua.

Alueen korkeimmilla kohdilla pohjoisosassa on pienialaisesti kuivaa kanervatyyppin kangasmetsän kasvillisuutta sekä karukkokankaan kasvillisuutta kallioisuudesta johtuen. Puusto koostuu männystä.

Alueen rannoille on tyypillistä alavuus ja rehevyys. Rantakaistaleella kasvaa leppiä ja pajuja sekä hieskoivua. Ruohoista yleisiä ovat rantakukka, rentukka ja kurjenpolvi.

Kuulialanlahden pohjukka on kauttaaltaan korteluhkaa; keväällä se on suonkaltaisesti upottavaa, kuivina kesinä sitä pitkin pystyy jonkin matkaa hyvin kävelemään kenkiään kastamatta.

Lukuun ottamatta Hyllin laidunmetsikköä, alueen niittykasvillisuus koostuu pienistä laikuista metsäsaarekkeiden reunoilla ja entisillä tai nykyisillä laidunmailla. Hyllin saarekkeessa laidunnusta on edelleen ja alueelta löytyy sekä tuoreen että kuivan niityn kasvillisuutta. Hyllin laidunalueen laidunnusta jatkamalla alueen kasvillisuus säilyy edelleen niittymäisenä, katajat hengissä, ja koko alue maisemallisesti merkittävänä ja perinteisenä yksityiskohtana.

### 2.4.2. Eläimistö

Luontoselvityksen maastotöiden yhteydessä alueen eläimistöstä ei tullut merkittäviä havaintoja. Hirvieläinkanta lienee runsas. Varsinkin alueen pohjoisosissa taimikoiden ja peltojen äärellä jälkiä peurojen oleskelusta oli paljon. Lisäksi piisamin pesiä havaittiin Kuulialanlahdella.

Maastokäynnillä kuljettiin systemaattisesti läpi liito-oravalle erityisen soveltuvia metsäalueita, eli varttuneita kuusikoita, varttuneita kuusivaltaisia sekametsiä ja haavikoita. Muutamista erittäin hyvin soveltuvasta elinympäristöstä huolimatta mitään liito-oravan oleskeluun viittaavia merkkejä ei selvitysalueelta löytynyt, eikä siten kaavoitusta rajoittavia, direktiivin mukaisia lisääntymis- ja levähtämispaikoiksi luokiteltavia kohteita.

Kesällä 2011 tehdyn linnustoselvityksen mukaan Epaalan- ja Kuulialanlahdilla pesii monilukuinen vesilinnusto. Runsaimpina esiintyvät nokikana sekä silkkiuikku. Lisäksi lahdilla pesii lähes vuosittain mm. vaarantuneeksi luokiteltu punasotka, silmälläpidettävä, vaarantunut mustakurkku-uikku sekä laulujoutsen. Laulujoutsen kuuluu EU:n lintudirektiivin liitteen I lajei-

hin. Myös pikkulokki tavataan pesivänä joinakin vuosina. Lahdilla on myös tärkeä merkitys muutonaikaisena levähdysalueena.

Vesilinnuston kannalta oleellisin alue on luontoselvityksessä 2010 rajattu alue no 3 Kuulialanlahden rantaluhta, jossa on rakentamatonta rantaviivaa ja joka on selkeä rajattavissa oleva kokonaisuus. Pappilanlahdella ja Martinsaarten ympäristössä rantaa ja luhtakasvillisuutta on rikottu ja muokattu ja ranta on pääosin rakennettu, eikä ole sen vuoksi vesilinnuston kannalta niin suotuisa kuin Kuulialanlahden rantaluhta.

Lehdoissa ja rantametsiköissä tavataan runsas linnusto. Tavanomaisten ja yleisten lajien lisäksi mainittakoon silmälläpidettävät sirittäjä, punavarpunen ja kuhankeitäjä. Vuosittain täällä pesii myös pikkutikka. Runsain yölaulaja alueella on ruokokerttunen. Rantametsässä laulaa kesäisin myös 1 – 2 satakieltä.

Peltoaukean tyyppilintu on töyhtöhyppä, isokuovikin alueella tavataan. Kevätmuuton aikaan aukealta löytyy pohjoiset kahlaajamme kapustarinta sekä tundrakurmitsa.

### 2.4.3. Vesiolosuhteet

Suunnittelualue rajoittuu Pälkänevedeen ja etelässä Kostianvirtaan. Pälkäneveden vedenkorkeus peruskartalla on 84,10.

Pälkänevedessä ei ole jatkuvasti havainnoitua asteikkoa, mutta Pälkäneveden vedenpinnan oletetaan olevan keskimäärin lähes samassa tasossa kuin Längelmäveden. Längelmäveden ylin vedenkorkeus vuosina 1991-2000 oli 84,68.

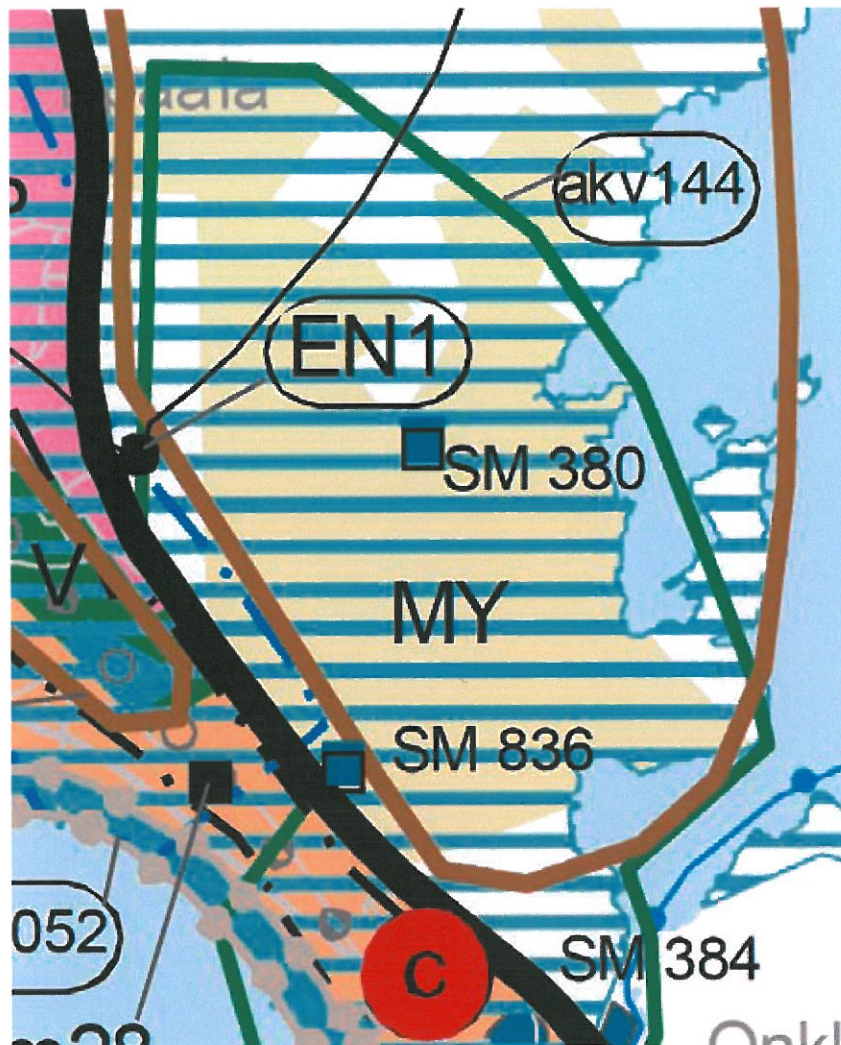
Pirkanmaan ELY-keskuksen suositus alimmaksi rakentamiskorkeudeksi alueella on 85,40. Maaston korkeustaso rantaviivan tuntumassa on noin 85,00. Suurimmalla osalla suunnittelu- aluetta ei ole tulvavaaraa eikä vedenkorkeus ole esteenä uusien rakennuspaikkojen suunnittelussa. Martinsaari on alueena ainoa alavampi alue, jossa tulee kiinnittää erityistä huomiota vedenkorkeuteen ja alimpaan suositeltuun rakentamiskorkeuteen.



Arvio rakentamiseen soveltuvasta, korkeustasoltaan yli +85,40m alueesta Martinsaaren niemialueella.



## 2.5.2. Maakuntakaava



Maakuntakaavassa suunnittelualue on lähes kokonaisuudessaan osoitettu maatalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

*Merkinnällä osoitetaan maatalousalueita, joihin liittyy erityisiä kulttuuri- ja/tai maisema-arvoja. Suunnittelumääräyksenä on, että alueen suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa on edistettävä viljelymaiseman ympäristöarvojen säilymistä. Alueen käyttö ja rakentaminen tulee sopeuttaa alueen ominaislaatuun ja edistää maiseman ja rakennusperinteen arvoja. Suunnittelusuosituksena on, että erityistä huomiota tulee kiinnittää niiden elinkeinojen tukemiseen, jotka toimilaan ylläpitävät alueen ominaislaatua ja maisemaa.*

Epaala- Kuulialan alue on osa laajempaa, maakuntakaavassa maaseutuelinkeinojen kehittämisen kohdealueeksi osoitettua aluetta (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.*

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (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. Suunnittelusuosituksena on, että valtakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin merkittävästi vaikuttavissa hankkeissa on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta ja alueelliselta ympäristökeskukselta.*

Maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu kolme muinaisjäänöskohdetta (SM384 Ristiänmäki/rautakautinen hautapaikka, SM 836 Rauniokirkko ja SM 380 Hylli/ rautakautinen muinaisjäänösryhmä).

*Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolain rauhoittamia muinaisjäänöskohteita. Suunnittelumääräyksenä on, että muinaisjäänöskohteiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäänösten lisäksi otettava huomioon muinaisjäänösten suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin. Toimenpiteitä suunniteltaessa on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta.*

Suunnittelualue on osoitettu osaksi laajempaa maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (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.*

Epaalaan on maakuntakaavassa osoitettu myös voimalinja (musta viiva) ja sähkönsiirron runkoverkkoon liittyvä sähköasema (EN1).

*Suunnittelumääräyksenä on, että rakentamiskieltoalue on valtioneuvoston antaman lunastuspäätöksen mukainen. 400 kV linjojen osalta rakentaminen on kiellettyä johtoaukealle ja molemmilla puolilla johtoaukeaa olevilla 10 metrin reunavyöhykkeillä. 110 kV voimajohdoilla rakentamiskieltoalue on linjakohtainen ulottuen korkeintaan johtoalueen ulkoreunaan.*

### 2.5.3. Alueelle laaditut osayleiskaavaluonnokset

Suunnittelualue sisältyi Pälkäneen kirkonseudun osayleiskaavaan, jonka Pälkäneen kunnanvaltuusto hyväksyi vuonna 2000. Pirkanmaan ympäristökeskus teki päätöksestä oikaisukehoituksen ja museovirasto valitti päätöksestä, minkä jälkeen kaava palautui valmisteltavaksi. Vuosien työskentelyn jälkeen kaavoitustyö keskeytyi kuitenkin vuonna 2006.



### 2.5.4. Alueelle laaditut asemakaavat

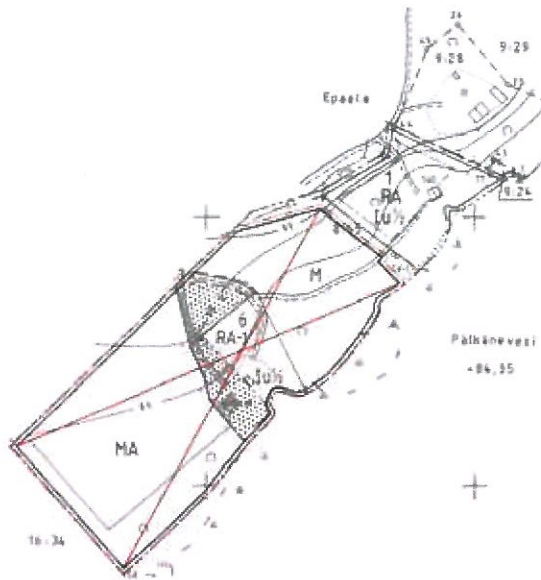
Suunnittelualueella tai välittömästi siihen rajautuen on voimassa Peräniemen ranta-asemakaava (hyväksytty 1.10.2001) ja Kuulialan rantakaava (vahvistettu 5.6.1984).

Kelpiänselän ranta-asemakaavan eteläosa on maanomistajan aloitteesta kumottu ja alue on otettu mukaan osayleiskaava-alueeseen.

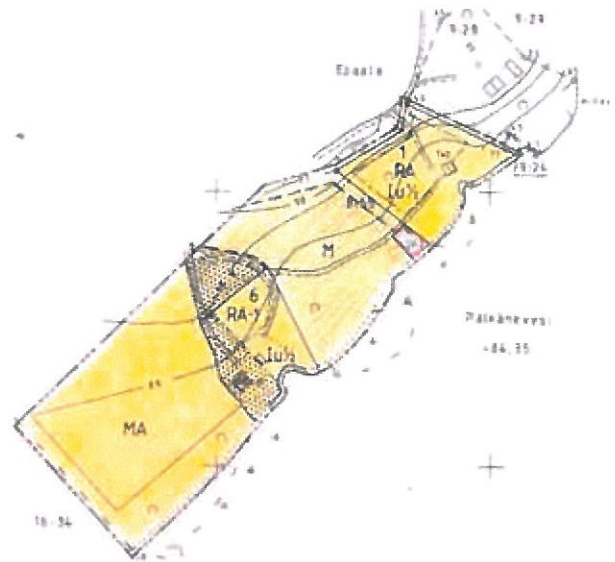
Peräniemen ranta-asemakaava on kokonaisuudessaan kaava-alueen ulkopuolella.

Kuulialan rantakaava, joka käsittää yhden asuinrakentamiseen tarkoitetun rakennuspaikan, on kokonaisuudessaan mukana kaavassa.

### **Kelppiänselän ranta-asemakaava**



Eteläosan kumottu alue



Eteläosa, voimassa RA- ja LV-alueiden osalta

### **Peräniemen ranta-asemakaava**



### **Kuulialan rantakaava**



## **2.5.5. Rakennusjärjestys**

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen on hyväksynyt kunnanvaltuusto 21.6.2010/ §19.

## **2.5.6. Pohjakartta**

Pohjakarttana on käytetty maanmittauslaitoksen ajantasaista maastotietokantaa ja kiinteistö-  
raja-aineistoa.



## **2.5.7. Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset**

### **Arkeologia**

Pälkäne/ Epaala – Kuuliala – Onkkaala Kulttuurimaisema-alueen osainventointi 7.18.6. ja 11.-15.10.2004. Vuoristo, Katja. Museovirasto, Rakennushistorian osasto 2005.

Pälkäne/ Epaala Ylinen. Rakennuspaikan ja tielinjan arkeologinen prospektointi. Mikroliitti Oy 2006. Tilaaja Antti ja Seija Ylinen.

Pälkäne. Epaala-Kuuliala osayleiskaava-alueen muinaijännösinventointi 2009. Hannu Poutiainen ja Timo Jussila, Mikroliitti Oy 2009. Tilaaja Pälkäneen kunta.

### **Maisemahistoria ja rakennusinventoinnit**

Pälkäneen rauniokirkon korjaus- ja ympäristöselvityshanke. Maisemahistorian tutkimus ja rakennusinventointi. Rakennuskulttuuryö Kivikenkä/ Tiusanen, Pauliina 2005. Tilaaja Pälkäneen seurakunta.

Pälkäneen rauniokirkon ympäristön maisemaselvitys. Maisemasuunnittelu Hemgård 2005. Tilaaja Pälkäneen seurakunta ja Pälkäneen Vanhankirkon suojeluyhdistys ry.

### **Luontoselvitykset**

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.

### **Muu aineisto**

Rakennuskanta valmistumisvuosittain. Karttaliite. Henna Koskinen, Pälkäneen kunta.

Valtioneuvoston päätös 22.12.2009 valtakunnallisesti merkittävistä kulttuurihistoriallisista ympäristöistä. Pälkäne, Pälkäneen pitäjakeskus, ID 360.

Valtatie 12 Huutijärvi-Laitikkala. Tiesuunnitelman melutarkastelut. Ympäristömeluselvitys 14.10.2009. Rambøll Finland Oy

Pälkäneen kunta, Epaala-Pälkänevedentie, meluselvitys 5.8.2011. Rambøll Finland Oy

Syrjänharjun pohjavesialueen rajaus. Pirkanmaan ELY-keskus.

### **Muut kaavoituksen aikana laaditut selvitykset**

Kantatilat kartalla ja rakennusoikeuslaskelma

Kulttuuriympäristön arvoalueet

## 3. OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET

### 3.1. Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

#### 3.1.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Epaala-Kuulialan alue on valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä, jonka suojeluvaikeudet määrittävät omalta osaltaan suunnittelun ehdot ja tavoitteet. Yhtenä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden keskeisenä sisältönä on kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilyminen. Valtakunnallisesti merkittävissä kulttuuriympäristöissä ja maisemissa alueidenkäytön on sovelluttava niiden historialliseen kehitykseen.

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.

Suunnittelusuosituksena on, että valtakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin merkittävästi vaikuttavissa hankkeissa on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta ja alueelliselta ympäristökeskukselta. Ilman erityisiä perusteita ei hyviä ja yhtenäisiä peltoalueita tule ottaa taajamatoimintojen käyttöön.

#### 3.1.2. Maakuntakaavasta johdetut tavoitteet

Alueen suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa on edistettävä viljelymaiseman ympäristöarvojen säilymistä. Alueen käyttö ja rakentaminen tulee sopeuttaa alueen ominaislaatuun ja edistää maiseman ja rakennusperinteen arvoja. Erityistä huomiota tulee kiinnittää niiden elinkeinojen tukemiseen, jotka toimillaan ylläpitävät alueen ominaislaatua ja maisemaa. (maatalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY)).

Niiden peltoalueiden suunnittelussa ja käytössä tuetaan ja vahvistetaan alueelle luonteenomaisia erikoistuotannon toimintamahdollisuuksia. (maaseutuelinkeinojen kehittämisen kohdealue).

Alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee vaalia maisema-alueen tai maisemanähtävyyden kokonaisuuden, erityispiirteiden ja luonnon- ja kulttuuriperinnön säilymistä. Alueiden käytön on sovelluttava arvokkaiden maisema-alueiden historialliseen kerrokselliseen kehitykseen (maakunnallisesti arvokas maisema-alue).

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

### 3.2. Kunnan asettamat tavoitteet

Yleiskaavatyön ensisijaisena tavoitteena on määrittää Epaala-Kuulialan alueelle sopivat rakennuspaikat uusille asuin- ja lomarakennuksille siten, että ne sopeutuvat maisemaan ja olemassa olevaan kylärakenteeseen. Tavoitteena on maatalouden ja suojelutarpeiden yhteensovittaminen siten, että uudet rakennuspaikat mahdollistavat alueen arvokkaan maiseman ja kulttuuriympäristön säilymisen.

Koska alue on pääosin yksityisessä maanomistuksessa, on tavoitteena määrittää uudet rakennuspaikat siten, että maanomistajia kohdellaan tasavertaisesti.

Suunnittelua varten ei ole asetettu suoranaisia väestötavoitteita. Yhdyskuntarakenne sekä kylien ja viljelymaiseman suojelutarpeet määrittävät omalta osaltaan, kuinka paljon kylät ja maisema kestävät uutta rakentamista ja asumista.

Kunta ei ole asettanut alueelle työpaikkatavoitteita, palveluverkoston kehittämisen tavoitteita tai liikenneverkoston kehittämisen tavoitteita.

Tavoitteena on laatia alueelle oikeusvaikutteinen aluevarausyleiskaava, jossa rakennuspaikkojen sijoittaminen tutkitaan detaljikaavatarkkuudella.

Tarkoituksena on, että kyläalueilla, jotka eivät sijaitse rantavyöhykkeellä, määrätään maankäyttö- ja rakennuslain pykälän 44§ mukaisesti kaavan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

*MRL 44 § (30.12.2008/1129)  
Yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena*

*Rakennuslupa enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseen voidaan 137 §:n 1 momentin estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Määräys voi koskea vain kyläaluetta, johon ei kohdistu merkittäviä rakentamispaineita. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella. Yleiskaavan määräys sen käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.*

Rantavyöhykkeen pysyvään asumiseen osoitetuilla alueilla osayleiskaavaa ei ole mahdollista käyttää rakennusluvan perusteena. Näille alueille on laadittava asemakaava, jonka ohjeena osayleiskaava on.

Rantavyöhykkeen loma-asumiseen osoitetuilla alueilla tarkoituksena on määrätä maankäyttö- ja rakennuslain pykälän 72§ mukaisesti kaavan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

*72 §  
Suunnittelutarve ranta-alueella*

*Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.*

### **3.3. Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

#### ***Kulttuuriympäristöä koskevat tavoitteet***

Epaala-Kuulialan alue on valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä, jonka suojelutavoitteet määrittävät pitkälle suunnittelun ehdot. Yleiskaava ei saa liiaksi rajoittaa alueiden käyttöä, mutta sen on turvattava suojelun toteutuminen.

#### ***Muinisjäännökset***

Ensisijaisena tavoitteena kaikkien muinisjäännösten kohdalla on kiinteän muinisjäännöksen säilymisen turvaaminen. Epaala-Kuulialan alueella muinisjäännökset ovat hyvin tiiviisti osana rakennettua kulttuuriympäristöä ja kertovat siten asumisen säilymisestä hyvin pitkään alueella.

Tavoitteena on myös tehdä muinisjäännösten avulla ymmärrettäväksi alueen erittäin pitkää asutushistoriaa. Yleiskaavan avulla voidaan varmistaa kohteiden säilyminen, riittävät suoja-alueet ja kohteiden suhde ympäröivään kulttuuriympäristöön. Yleiskaavan välityksellä voidaan jakaa tietoa ja sitä kautta lisätä alueen muinaishistorian tuntemusta ja ymmärrystä.

Kohde	Nro	Ajoitus	Laji	Tavoitteet
Ylinen 2	41	Kivikautinen	Asuinpaikka	Alueen säilyttäminen avoimena. Muinaismaiseman säilyminen. Metsän puolelle rakentaminen edellyttää rakennuspaikan tutkimista.
Epaala Kansikas	46	Rautakautinen	Asuinpaikka, kylätontti	
Epaala Ylinen	47	Kivikautinen	Asuinpaikka	
Epaalan kylätontti (Kämppi)	43	Historiallinen	Asuinpaikka, kylätontti	Muinaisjäännöksen säilyminen osana kylärakennetta. Kylän historian ymmärrettäväksi tekeminen. Kylätontin alueelle rakentaminen edellyttää rakennuspaikan tutkimista.
Epaala Hylli 2	44	Rautakautinen	Tunnistamaton, röykkiö	Vanhan rantaviivan säilyminen maisemassa ja paikan hahmottuminen maisemassa. Tehdä maisema ymmärrettäväksi.
Hylli	45	Rautakautinen	Asuinpaikka	Säilyttää muinaismaisema ymmärrettävänä estämällä alueen metsittyminen umpeen.
Hylli 3	56	Rautakautinen	Polttohauta	Hautarauhan säilyminen ja hautakumpareen säilyminen maisemassa.
Hylli 4	57	Historiallinen	Kaivo,kivetty	Kaivon ympäristön säilyminen riittävän avoimena ja rakentamattomana.
Kuuliala Heikkilä	48	Rautakautinen	Asuinpaikka, kylätontti	Muinaismaiseman säilyminen ja ymmärrettävyys.
Kuulialan kylätontti	53	Historiallinen	Asuinpaikka, kylätontti	Muinaisjäännöksen säilyminen osana kylärakennetta. Kylän historian ymmärrettäväksi tekeminen.
Kuuliala W	54	Kivi-kautinen	Asuinpaikka	Muinaismaiseman säilyminen ja ymmärrettävyys.
Raunio-kirkko	52	Historiallinen	Kirkkorakenteet	Tehdä ymmärrettäväksi Rauniokirkon merkitystä Pälkäneen historiassa.
Onkkaalan kylätontti (Ali-Mustala)	49	Historiallinen.	Asuinpaikka, kylätontti	Muinaisjäännöksen säilyminen osana kylärakennetta. Tehdä ymmärrettäväksi Onkkaalan kylän merkitystä Pälkäneen historian keskuskylänä.
Pappila	50	Rautakautinen ja keskiaikainen	Asuinpaikka	Alueen historian kertominen. Muinaismaiseman säilyminen ja ymmärrettävyys.
Onkkaala Tiillä	51	Historiallinen ja rautakautinen	Asuinpaikka	Muinaismaiseman säilyminen ja ymmärrettävyys.
Kostianvirta	58	Historiallinen.	Tapahtuma-paikat	Tehdä ymmärrettäväksi alueen merkitystä osana Suomen historiaa. Pellon puolelle rakentaminen edellyttää rakennuspaikan tutkimista.

### **Kyläalueet**

Tavoitteena on säilyttää maan alla olevat, muinaismuistolain rauhoittamat vanhat kulttuuri-kerrokset ja hylätyt rakenteet.

Tavoitteena on säilyttää kullekin kyläalueelle tyypillinen luonne, johon vaikuttavat kylärakenteen tiiviys ja nauhamaisuus, kylän erottuminen maisemassa, rakentamisen sijoittuminen

tonteilla, kasvillisuus ja rakentamistapa. Tavoitteena on, että uudisrakentaminen toteutetaan alisteisesti tai neutraalisti suhteessa vanhaan kylärakenteeseen, maisemaan ja rakennuksiin nähden.

Kohde	Tavoitteet
<b>Epaala</b>	Säilyttää hyvin säilynyt vanha rakennuskanta ja raittimiljöö sekä kasvillisuus osana raittimiljöötä. Uudisrakentamisen tavoitteena on sopeutuminen raittimiljööseen. Uusien rakennuspaikkojen sijoittuminen tiivistä raittimiljöötä tukien.
<b>Kuuliala</b>	Säilyttää tiivisrakenteisen kylän rakenne ja raittimiljöö sekä selkeästi rajautuva asema maisemassa rauniokirkon suunnasta nähtynä. Säilyttää hyvin säilynyt vanha rakennuskanta ja kasvillisuus. Kylän sisälle sijoittaa uudisrakentaminen olemassa olevaa rakennetta tukien, uudet rakennuspaikat selkeästi rajautuvan kylän ulkopuolelle.
<b>Onkkaala</b>	Säilyttää kylän rakenne Alikyläntien molemmin puolin itään päin harventuen. Säilyttää vanha rakennuskanta. Sijoittaa uudet rakennuspaikat täydennysrakentaen olemassa olevan kylän rakennetta tukien. Säilyttää kasvillisuuden merkitys maisemaan sopeuttajana.
<b>Uusi Epaala</b>	Säilyttää yhtenäinen rakennuskanta ja pihapiirien rakennustapa. Uudet rakennuspaikat kylärakenteen sisälle täydennysrakentaen. Uudisrakentamisessa yhteneväinen rakennustapa olemassa olevan rakentamisen kanssa. Säilyttää kasvillisuus pihapiirien osana.

#### **Maatilat ja muut yksittäiset rakennuskohteet**

Tavoitteena on säilyttää maatilojen rakennuskantaa ja pihapiiriä siten, että niiden kulttuurihistoriallinen arvo ja luonne säilyvät seuraavin tavoittein:

- Säilyttää hyvin säilynyttä vanhaa rakennuskantaa, jotta kohteen rakennushistorialliset arvot säilyvät. Kohde voi edustaa tiettyä arkkitehtonista tyyliä tai se on oman aikakautensa ja alueensa rakennusperinteen tyypillinen edustaja.
- Säilyttää historiallisesti arvokkaat kohteet. Kohteet ovat oleellinen osa alueen sivistyshistoriaa, asutushistoriaa tai taloushistoriaa.
- Säilyttää maisemallisesti ja/tai kyläkuvallisesti merkittävät kohteet. Kohteet ovat osa kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kyläalueita tai niiden asema viljelymaisemassa on tärkeä. Määrittää uudisrakentamiselle sopiva sijainti suhteessa maisemaan ja/tai kyläkuvaan.
- Säilyttää alueelle tyypilliset ja edustavat pihapiirit. Määrittää pihapiirien kasvillisuudesta ja rakennuksista säilytettäväksi ne, joiden merkitys kohteen luonteen säilymisen kannalta on erityisen tärkeä. Määrittää uudisrakentamiselle sopiva sijainti suhteessa pihapiiriin.

Kohde	Nro	Arvo- lka	Tavoitteet
<b>Iso-Seppälä</b>	1.1	1	Säilyttää tilan päärakennus ja aitta. Toteuttaa uudisrakentaminen olemassa olevaa pihapiiriä täydentämällä.
<b>Epaalan koulu</b>	1.2	1	Säilyttää koulurakennus ja asuinrakennus.
<b>Kylä-Uotila</b>	1.3	1	Säilyttää tilan päärakennus ja pihapiirin vanhasta rakennuskannasta aitta, saunarakennus ja navetan vanhin osa. Sijoittaa uudisrakentaminen selkeästi pihapiiriin ulkopuolelle.

<b>Maijanmäki</b>	1.4	2	Säilyttää rakennuspaikka.
<b>Kulovuori</b>	1.5	2	Säilyttää rakennuspaikka.
<b>Mäki-Uotila</b>	1.6	2	Säilyttää rakennuspaikka.
<b>Kylä-Marttila (nyk.Marttila)</b>	1.7	2	Säilyttää rakennuspaikka. Uudisrakennettaessa huomioida asema osana Epaalan kyläraittia.
<b>Kämppi ja Tonttima</b>	1.9	1	Säilyttää tilan päärakennus ja pihapiirin vanhasta rakennuskannasta asuinrakennus, aitta ja navetta. Sijoittaa uudisrakentaminen tontin pohjoisosaan. Uudisrakennettaessa huomioida erityisesti asema osana Epaalan kylämiljöötä.
<b>Taka-Vaijala</b>	1.10	1	Säilyttää tilan päärakennus ja pihapiirin vanhasta rakennuskannasta aitat ja makasiini. Sijoittaa uudisrakentaminen pihapiirin koillispuolelle siten, että päärakennuksen ja pihapiirin asema maisemassa säilyy.
<b>Hylli</b>	1.11	1	Säilyttää tilan päärakennus ja pihapiirin vanhasta rakennuskannasta aitta ja pakari. Sijoittaa uudisrakentaminen joko muita olemassa olevia rakennuksia korvaten tai selkeästi pihapiirin ulkopuolelle. Huomioida muinaisjäännökset osana arvokasta kulttuuriympäristöä. Säilyttää Epaalantie osana pihapiiriä.
<b>Lehtiniemi</b>		2	Säilyttää rakennuspaikka.
<b>Kuuliala</b>	2.1	1	Säilyttää pihapiirin vanhasta rakennuskannasta aitta, navetta, muorinpirtti ja jyvääitta. Sijoittaa uudisrakentaminen joko muita olemassa olevia rakennuksia korvaten tai selkeästi pihapiirin pohjois- ja itäpuolelle maisemaan sopeutuen.
<b>Turvanmaa (Turva)</b>	2.2	1	Säilyttää tilan päärakennus ja aitta. Sijoittaa uudisrakentaminen pihapiiriä tukien tontin itäosaan.
<b>Yli-Kartano</b>	2.3	1	Säilyttää tilan päärakennus ja pihapiirin vanhasta rakennuskannasta aitta ja navetta. Säilyttää raitti osana pihapiiriä. Sijoittaa uudisrakentaminen muita olemassa olevia rakennuksia korjaten/korvaten.
<b>Savola</b>	2.4	1	Säilyttää muorinpirtti ja makasiini. Uudisrakennettaessa huomioida asema osana Kuulialan kyläraittia.
<b>Kulmala</b>	2.5	2	Säilyttää rakennuspaikka. Sijoittaa uudisrakentaminen maisemaan sopeutuen. Huomioida kasvillisuus maisemaan sopeuttajana.
<b>Rauniokirkko</b>	3.1	1	Säilyttää kirkko ja sen asema maisemassa.
<b>Einola (Ali-Mustala)</b>	3.2	1	Säilyttää päärakennus. Sijoittaa uudisrakentaminen maisemaan sopeutuen ja huomioida kasvillisuuden merkitys pihapiirin muodostajana.
<b>Kotopaikka (Väipiälä)</b>	3.3	2	Säilyttää rakennuspaikka. Sijoittaa uudisrakentaminen maisemaan sopeutuen. Huomioida kasvillisuus maisemaan sopeuttajana.

<b>Alanne</b>	3.4	1	Säilyttää asuinrakennus. Toteuttaa uudisrakentaminen varastorakennusta korvaten maisemaan sopeutuen, erityisesti Lahdentien näkymät huomioiden. Huomioida kasvillisuuden merkitys pihapiirin muodostajana.
<b>Puistola</b>	3.5	1	Säilyttää olemassa olevat rakennukset. Sijoittaa uudisrakentaminen tontin pohjoisosaan pihapiiriin ja maisemaan sopeutuen, erityisesti Lahdentien näkymät huomioiden. Huomioida kasvillisuuden merkitys pihapiirin muodostajana.
<b>Tiililä</b>	3.6	1	Säilyttää asuinrakennukset, navetta, aitta ja riihi.
<b>Seppälä</b>	3.7	1	Säilyttää asuinrakennus. Toteuttaa uudisrakentaminen muita olemassa olevia rakennuksia uudistaen tai tontin länsiosaan Pappilantien varteen.
<b>Alanko</b>	3.8	1	Säilyttää asuinrakennus. Toteuttaa uudisrakentaminen talousrakennusta korvaten Alikyläntien raittimiljööseen sopeutuen.
<b>Mäkimies</b>	3.10	2	Säilyttää rakennuspaikka ja huomioida kasvillisuuden merkitys pihapiirin muodostajana.
<b>Peltola</b>	3.11	2	Säilyttää rakennuspaikka ja huomioida kasvillisuuden merkitys pihapiirin muodostajana.
<b>Rantala</b>	4.1	2	Säilyttää rakennuspaikka. Uudisrakennettaessa huomioitava asema osana Onkkaalan kyläraittia.
<b>Pappila</b>	4.2	1	Säilyttää päärakennus. Sijoittaa uudisrakentaminen päärakennuksen pohjoispuolelle.

### **Historialliset tielinjaukset**

Tavoitteena on säilyttää historialliset tielinjaukset ja teiden luonne sekä päätielinjaukseen (Vanhankirkontie-Pappilantie) liittyen turvata muinaismuistolain suojaamien vanhojen tierakenteiden ja –kerrosten huomioonottaminen tiekerrokseen kajottaessa.

Historialliset tielinjaukset kulkevat pääsääntöisesti avoimina keskellä viljelymaisemaa. Tavoitteena kaikkien teiden osalta on estää tienvarsien näkymien umpeutuminen karsimalla tarvittaessa tienvarsien kasvillisuutta.

Kohde	Tavoitteet
<b>Vanhankirkontie-Pappilantie</b>	Turvata muinaismuistolain suojaamien vanhojen tierakenteiden ja –kerrosten huomioonottaminen tiekerrokseen kajottaessa. Säilyttää tien linjaus ja merkitys maisemassa.
<b>Alikyläntie</b>	Säilyttää tien linjaus ja leveys sekä säilyttää tie päällystämättömänä. Selkeyttää tien yhteyttä järvelle talvitienä.
<b>Kuulialantie</b>	Säilyttää tien linjaus ja merkitys maisemassa. Kuulialassa säilyttää tien leveys ja säilyttää tie päällystämättömänä.
<b>Epaalantie</b>	Säilyttää tien linjaus ja säilyttää tien leveys Hyllin ja Epaalan kylän kohdalla. Säilyttää tie päällystämättömänä.

Kansikantie	Säilyttää tien linjaus ja merkitys maisemassa.
-------------	--

### **Viljelymaisema**

Kohde	Tavoitteet
<b>Viljelymaisema</b>	<p>Taata maisemallisesti arvokkaan avoimen peltoalueen ja pellon rajojen säilyminen ehjinä.</p> <p>Kiinnittää huomiota metsäsaarekkeiden ja kyläalueiden erottumiseen pelto- maisemasta selkeästi.</p> <p>Mahdollistaa järvimaiseman näkymisen palauttaminen.</p> <p>Säilyttää vuotta 1604 edeltävä rantaviiva maisemassa siltä osin, kun se on havaittavissa. Säilyttää perinnebiotoopit.</p>

### **Luonnonympäristö**

Tavoitteena on luontoselvityksen suositusten mukaisesti alueen kokonaisuutta ja paikallista luontoa ajatellen huomioida kaavoitustyössä Peräniemen metsäalueet, Kuulialanlahden rantaluhta ja Hyllin laidunniitty sekä huomioida Epaalan - Kuulialanlahden linnustollisesti merkittävä alue.

## **4. OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Pälkäneen kirkonseudun osayleiskaavoitustyöllä on pitkä historia, kaavoituspäätös tehtiin syksyllä 1995. Tuolloin tavoitteena oli rakennuslain 1.asteen yleiskaavalla mm. etsiä kunta- keskuksen mahdolliset laajenemisalueet.

Kunnanvaltuusto hyväksyi yleiskaavan vuonna 2000. Kaavaehdotus palautui kuitenkin käsiteltäväksi Pirkanmaan ympäristökeskuksen oikaisukehotuksen ja museoviraston valituksen johdosta. Tämän jälkeen valmistui kaavaehdotus, josta ei päästy yhteisymmärrykseen ensin maanomistajien ja muutosten jälkeen myöskään viranomaisten kanssa. Työtä jatkettiin neuvotellen seuraavina vuosina, mutta hankkeen paisumisen, monimutkaistumisen ja kaavoitet- tavan alueen laajuuden sekä lopulta kaavoittajakonsultin konkurssin vuoksi kaavoitustyö keskeytyi.

Kunnanvaltuusto teki päätöksen Epaala-Kuulialan yleiskaavoittamisesta kaavoituskatsauk- sessa vuonna 2009.

### **4.2. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset**

Kaavoituskatsaus	2009
Kaavan laatijan valinta/ tarjouskilpailu	Kunnanhallitus 24.8.2009 §297
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	10.12.2009-15.1.2010 Kunnanhallitus 7.12.2009 §389
Kaavan valmisteluaineisto nähtävänä	21.10.-19.11.2010 Kunnanhallitus 11.10.2010 §244
Kaavaehdotus nähtävänä	24.11.-23.12.2011 Kunnanhallitus 14.11.2011 §295
Kaavaehdotus uudelleen nähtävänä	10.5.-8.6.2012 Kunnanhallitus 23.4.2012 §121



### **4.3. Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1. Osalliset**

- Alueen maanomistajat
- Alueen asukkaat
- Alueella toimivat yritykset
- Kunnan hallintokunnista rakennuslautakunta, tekninen lautakunta, ympäristölautakunta, maaseutulauslautakunta ja sivistyslautakunta
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Tiehallinto
- Vattenfall Verkko
- Pälkäneen seurakunta
- Pälkäneen Vanhankirkon suojeluyhdistys ry
- MTK Pirkanmaan Pälkäneen tuottajayhdistys

#### **4.3.2. Vireilletulo**

Kunnanvaltuusto teki päätöksen Epaala-Kuulialan yleiskaavoittamisesta kaavoituskatsauksessa vuonna 2009.

#### **4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Kaavahankkeessa on käytetty neuvottelevaa ja osallistuvaa työskentelytapaa yhdessä maanomistajien ja kulttuuriympäristöviranomaisten kanssa.

Suunnittelutyössä on käytetty runsaasti henkilökohtaisia tapaamisia maanomistajien kanssa, maastokatselmuksia, puheluita ja sähköpostia. Hankkeessa on ollut käytössä myös sähköpostituslista, jolle on voinut kaikki halukkaat antaa sähköpostiosoitteensa ja saaneet siten tietoa kaavahankkeen ajankohtaisista asioista.

Hanketta varten on perustettu ohjausryhmä, jonka jäseninä ovat kunnanjohtaja Esko Arasalo, aluearkkitehti Marja-Liisa Mytkäniemi, kunnanvaltuutetut Petri Urkko ja Arja Kokkola-Ahava sekä arkkitehti Helena Väisänen.

Ohjausryhmä on kokoontunut 13.11.2009, 11.2.2010, 25.3.2010, 15.4.2010, 9.9.2010, 9.5.2011, 21.9.2011 ja 30.1.2012. Lisäksi on käyty aloituskokous kunnan edustajien ja kaavanlaatijan kesken 19.10.2009.

Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävänä 21.10.-19.11.2010 välisenä aikana. Kaavasta saatiin runsaasti palautetta. Yhteenveto valmisteluvaiheen palautteesta ja vastineet siihen ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaehdotus oli nähtävänä 24.11.-23.12.2011 välisenä aikana. Yhteenveto kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja lausunnoista on kaavaselostuksen liitteenä.

#### **4.3.4. Viranomaisyhteistyö**

Viranomaisten kanssa on tehty yhteistyötä koko kaavahankkeen ajan. Yhteistyötä on tehty viranomaisneuvotteluiden, työneuvotteluiden, sähköpostien ja maastokatselmuksien avulla.

Hankkeessa on käyty seuraavat neuvottelut viranomaisten kanssa:  
3.12.2009 työneuvottelu, Pirkanmaan ympäristökeskus

20.1.2010 työneuvottelu, Pirkanmaan maakuntamuseo  
7.5.2010 työneuvottelu, Pirkanmaan maakuntamuseo  
8.6.2010 viranomaisneuvottelu (muistio kaavaselostuksen liitteenä)  
9.2.2012 työneuvottelu, Pirkanmaan maakuntamuseo  
23.2.2012 työneuvottelu, Pirkanmaan ympäristökeskus

Lisäksi on tehty maastokatselmus Pirkanmaan maakuntamuseon edustajan kanssa  
24.2.2010.

Kaavan valmisteluvaiheessa pyydettiin viranomaisilta lausuntoja. Yhteenveto saaduista lausunnoista ja vastineet niihin on kaavaselostuksen liitteenä.

#### **4.4. Osayleiskaavavaihtokäytön vaihtoehdot ja vaiheet**

Kevään 2010 aikana kaavaluonnoksen valmisteluvaiheessa laadittiin kolme mitoitukseltaan erilaista luonnosvaihtoehtoa. Kaikissa vaihtoehdoissa uudet rakennuspaikat oli sijoitettu paikan päällä tehtyjen katselmusten sekä maisema-arvojen ja kylärakenteen suotuisan kehittämisen harkintaan pohjautuen. Luonnosten erona olivat rakentamisen määrä ja rakennuspaikkojen määrittämisen perusteet. Kaikkien perusteena oli sama maisema-analyysi, jonka perusteella määritetyn maiseman "luurangan" ympärille oli lisätty uutta rakentamista, vaihtoehdossa 1 vähiten ja vaihtoehdossa 3 eniten:

- Luonnosvaihtoehto 1, 56 uutta rakennuspaikkaa
- Luonnosvaihtoehto 2, 68 uutta rakennuspaikkaa
- Luonnosvaihtoehto 3, 95 uutta rakennuspaikkaa

Ohjausryhmän suosituksesta jatkettiin alustavan luonnosvaihtoehdon 2 työstämistä. Vaihtoehto perustui kantatilatarkastelun perusteella määritettyihin rakennuspaikkoihin ja lisäksi mukana oli harkinnan perusteella mukaan otettuja maanomistajien toivomia rakennuspaikkoja.

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 21.10.-19.11.2010 väliseksi ajaksi.

Luonnosvaiheessa saadun palautteen jälkeen suunnitelmaa tarkistettiin seuraavasti:

- Poistettiin muut kuin kantatilalaskelmaan perustuvat rakennuspaikat.
- Kantatilalaskelmaa tarkistettiin painottamalla kantatilojen pinta-alaa kertoimella 1,5 seuraaviin käyttötarkoituksiin kaavoitetuilla alueilla:
  - Maisemallisesti arvokkaat peltoalueet.
  - Metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä maisema-arvoja.
  - Maatalousalue, jolla on erityisiä maisema-arvoja.
  - Muinaismuistoalue.

Perusteluna MRL 39§: "Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle kohtuutonta haittaa." Yllä luetelluilla alueilla rakentaminen kielletään kokonaan ja rakennusoikeus on siirretty muualle.

- Alueelle merkityt rakennuspaikat sidottiin vesihuollon kehittämissuunnitelmaan siten, että kaavan perusteella vesihuollon kehittämissuunnitelman viemäröintisuunnitelman mukaisille tavoitealueille rakennuslupa voidaan myöntää vasta viemärin rakentamisen jälkeen ja kiinteistöiltä edellytetään liittymistä viemäriverkkoon. Mikäli lupaa haetaan ennen viemäriverkon rakentamista, edellytetään suunnittelutarveratkaisua ennen rakennusluvun myöntämistä.
- Vesihuollon kehittämissuunnitelman viemärisuunnitelman mukaisten tavoitealueiden ulkopuolisilla alueilla kaavamerkintää muutettiin erillispientalojen rakennuspaikoiksi (AO) ja vähimmäispinta-alaksi määritettiin 4000 m<sup>2</sup>.
- Kaavan perusteeksi koko suunnittelualueella määritettiin MRL 44§. Kyseessä ei ole MRL 72§:n mukainen suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi. Vanha kylärakenne ulottuu rantaan saakka koko kaava-alueella.

- Suunnittelualueelle hankittiin tarkempi meluselvitys kesän 2011 aikana ja kaavan mearajaa ja –määräyksiä tarkistettiin.
- Alueen ylin tulvavedenkorkeus selvitettiin.
- Kuulialanlahden, Peräniemen ja Martinsaaren alueilla rakennuspaikkoja ryhmiteltiin ja tiivistettiin siten, että alueiden luonnonarvot voitiin paremmin säilyttää ja että tulvariskialueet otetaan huomioon. Rakentamattomien ranta-alueiden määrää tarkistettiin.
- Kesän 2011 aikana alueelle laadittiin linnustoseselvitys ja Kuulialanlahden luontoarvoja koskevia kaavamääräyksiä tarkistettiin.
- Kaavaselostukseen kirjattuja tavoitteita ja vaikutuksia koskien vesihuoltoa ja vesistövaikutuksia tarkennettiin.
- Rakennuspaikan 29 sijaintia Savolan pohjoispuolella tarkistettiin siten, että se sijaitsee kokonaan metsäsaarekkeen itäpuolella ja kaavaluonnokseen lisättiin velvoite metsäsaarekkeen puuston säilyttämisestä.
- Muinaisjäännösten jakoa valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin ja muihin, vähemmän merkittäviin kohteisiin perusteltiin kaavaselostukseen. Määräykset on jaettu kahteen ryhmään: niihin, joiden pääkäyttötarkoitus on muinaisjäännös (SM) ja niihin, jotka on osoitettu kohdemerkinnällä (sm), mutta joiden pääkäyttötarkoitus on jokin muu. Jako ei perustu kohteiden merkittävyyteen. Kaikki valtakunnallisesti merkittävät kohteet ovat pääkäyttötarkoitukseltaan muinaisjäännöksiä.
- Historiallisten kylätonttien kaavamääräystä muutettiin muotoon: ”Alueella todennäköisesti sijaitsee muinaismuistolain suojaamia asutus- ja elinkeinohistoriallisia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä maankuntamuseoon lausuntoa varten.”
- Kyläalueiden ehdollisen rakennuspaikan kaavamääräystä täydennettiin seuraavasti: ”Rakennuspaikan rakennusoikeus on ehdollinen riippuen siitä, onko alueella rakentamisen estäviä muinaisjäännöksiä ja kuuluuko rakennuspaikka kiinteän muinaisjäännöksen suoja-alueeseen.”
- Onkkaalan sk-alueella rakennusoikeuden määräksi määritettiin 15% rakennuspaikan pinta-alasta, mikäli rakennuspaikan koko on alle 2500 m<sup>2</sup>. Määräyksellä parannettiin mahdollisuuksia säilyttää vanhoja rakennuksia kyläalueilla ja säilyttää kyläalueiden tiivistä miljöötä. Tulevaisuudessa Onkkaala mahdollisesti myös viemäriverkkoon ensisijaisesti tuleva alue, mikä puoltaisi asiaa.
- sk-alueilla rakennuksen etäisyydeksi rajasta määritettiin vähintään 3,0 m ja tiealueesta 1,0 m. Etäisyys rakennusten välillä oltava 8,0 m. Määräys mahdollistaa kyläalueiden tiiviin miljöön säilyttämisen. (rakennusjärjestys 7§: etäisyys rajasta ja tiestä 5m)
- Asuinrakennuksen suurimmaksi sallituksi kooksi määrättiin 400 kem<sup>2</sup> (=12x20 m, puolitoista krs tai 15x26, 1-krs). Perusteluna maisemaan sopivuus.
- Osoitettiin Uusi-Epaalan urheilukenttä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi.
- Veli-Hannu Lehtisen, Irma Lehtisen ja Olli Hyllin toivomuksesta siirrettiin kaksi kantatilan rakennusoikeuden mukaista rakennuspaikkaa Epaalan koulun lounaispuolelle.
- Tarkistettiin kiinteistön Marttila nimi kaavaselostukseen.
- Tarkistettiin kaava-alueen rajausta Taka-Vaijalan itäpuolella ja tarkistettiin talouskeskuksen rajausta.
- Siirrettiin Jouko Uotilan toivomuksesta yksi kantatilan rakennusoikeuden mukaisista rakennuspaikoista pois kaivon paikalta Epaalantien varteen.
- Laajennettiin Olli Hyllin toivomuksesta talouskeskuksen rajausta.
- Osoitettiin tieyhteys Hyllin ja Ylisen kantatilojen rakennusoikeuden mukaisille rakennuspaikoille.

- Laajennettiin maanomistajan toivomuksesta Ellosen talouskeskuksen rajausta ja siirrettiin kantatilan rakennusoikeuden mukaiset rakennuspaikat talouskeskuksen eteläpuolelle.
- Siirrettiin Jouni Uotilan toivomuksesta Ahtolan kantatilan rakennusoikeuden mukaista rakennuspaikkaa etelämmäksi.
- Laajennettiin Antti-Jussi Mikkolan toivomuksesta Kuulialan talouskeskuksen rajausta etelään.
- Siirrettiin Tatu ja Elina Piiparisen toivomuksesta osa Tiirilän kantatilan rakennusoikeuden mukaisista rakennuspaikoista pois Uusi-Epaalantien varrelta heidän kotinsa edustalta.

Luonnosvaiheen palautteen jälkeen laaditussa kaavaehdotuksessa on 71 rakennuspaikkaa. Kaavaehdotus asetettiin nähtäville 24.11.-23.12.2011 väliseksi ajaksi.

Kaavan laadintaan vaikutti myös Turun hallinto-oikeuden tekemä päätös, jonka 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 huomioituksi. Vaihtoehtoisesti rakennusluvan edellytykset voidaan tarkastella yksittäistapauksina poikkeamislupamenettelyllä.

Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaehdotusta päätettiin tarkistaa seuraavasti:

- Rantavyöhyke määritettiin ja sille sijoittuvat pysyvään asumiseen soveltuvat rakennusalueet osoitettiin asemakaavoitettaviksi tai vaihtoehtoisesti rakennusluvan edellytykset määrättiin selvitettäväksi poikkeamislupamenettelyllä. Asemakaavoitettaville alueille osoitettiin uusien rakennuspaikkojen määrä ja olemassa olevat rakennuspaikat.
- Määräys rakennuspaikkojen vähimmäispinta-alasta (4000 m<sup>2</sup>) AT- ja AO-rakennuspaikoilla lisättiin kaavamääräyksiin.
- Selvitystä tulvavedenkorkeudesta tarkennettiin karttaselvityksellä ja Martinsaaren rakennuspaikkojen sijaintia tarkistettiin siten, että yksi kolmesta rakennuspaikasta siirrettiin korkeussuhteiltaan suotuisampaan paikkaan.
- Annettiin yleismääräyksiä koskien rakennusten rantaviivaetäisyyttä ja alimman lattiatason korkeudesta.
- Selvitetiin vesilinnuston, erityisesti EU:n lintudirektiivin liitteessä I mainitun laulujoutsenen, kannalta merkittävin alue ja annettiin sille oma ehdoton kaavamääräys. Niiden alueiden osalta, jotka luontoselvityksessä suositeltiin huomioimaan kaavatyössä, mutta joilta ei löytynyt luonnonsuojelulain, metsälain, vesilain tai EU:n luonto- ja lintudirektiivin mukaisia kohteita tai lajeja, tarkistettiin kaavamääräystä suosituksen muotoon.
- Siirrettiin Tero Tiirilän rakennusoikeus Epaalan kylätontin kohdalta Taka-Vaijalan talouskeskuksen itäpuolelle.

- Siirrettiin Anttilan rakennuspaikka Kostianvirran rannasta kauemmas pellolle. Asemakaavoitusvaiheessa, kun Kostianvirran taistelupaikan muinaisjäännöksestä hankitaan tarkempi selvitys, on rakennuspaikkojen tarkempaa sijaintia mahdollisuus tarkistaa lähemmäs rantaa, mikäli se selvityksen puitteissa on mahdollista.
- Lisättiin kaavakartan yleismääräyksiin määräys maastoliikenteen yhteystarpeesta talviaikaan ja kaavamääräykseen sisällytetään teksti: "Alueelle on suositeltavaa rakentaa maastoliikennettä talviaikaan palveleva reitti polttoaineen myyntipisteelle. Reitin tarkemmasta sijoittamisesta tulee sopia alueen maanomistajien kanssa ja sen sijoittamisesta tulee huomioida sen sopivuus ympäristöön ja alueen toimintoihin."
- Saatettiin Mikroliitti Oy:n tiedoksi Tiililöiden mielipide inventoinnin kyseenalaistamisesta.
- Neuvoteltiin Tiililöiden kanssa rakennuspaikkojen uudelleensijoittamisesta Saharapeltoalueella.

Kaavaehdotus asetettiin uudelleen nähtäville 10.5.-8.6.2012 väliseksi ajaksi. Saatujen lausuntojen ja muistutusten vuoksi tarvetta kaavaehdotuksen tarkistamiseen oli ainoastaan rakennuslautakunnan lausunnon perusteella.

Rakennuslautakunta toi esille lausunnossaan, että eräiden rantarakentamisen poikkeamishakemusten yhteydessä oli noussut esille se, että osayleiskaavassa kaikille maatalojen olemassa oleville rantasaunoille ei ole osoitettu yleiskaavassa enää rakennusoikeutta. Nykyisten tuhoutuessa ei tällöin voida rakentaa uutta vanhan tilalle tai nykyistä rakennusta ei voida uudelleen rakentaa. Rakennuslautakunta esitti, että olemassa olevat ja eri tyyppisille M-alueille mahdollisesti nyt sijoittuvat rakennukset vielä kartoitetaan ja mietitään samalla niiden säilyttämisen mahdollisuus ja vaikutus uuden rakennusoikeuden määrään.

Kaavaehdotukseen tehtiin rakennuslautakunnan esittämä tarkastelu. Maatalojen talouskeskuksiin kuuluvia M- tai MT-alueille kuuluvia rakennuksia löytyi tarkastelun perusteella yksi, Kuulialan talouskeskuksen eteläpuolella, Pappilanlahden rannalla sijaitseva sauna. Rantasauna huomioidaan kaavassa osoittamalla rantasaunan rakennuspaikka kaavaa ja osoittamalla rannan peltovyöhyke maatalousalueeksi, jolla ei ole erityistä maisemallista arvoa. Alue kuuluu kulttuuriympäristön arvokartassa luokkaan "maisemallisesti arvokas peltoalue, luokka II" eikä ole maiseman kannalta keskeisintä ja arvokkainta aluetta. Samalla tarkistettiin myös Kuulialan maatalon talouskeskuksen rajausta.

## 5. OSAYLEISKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

### 5.1. Kaavan rakenne

Kaavan perusrakenteena ovat olemassa olevat kyläkeskukset Epaala, Uusi-Epaala, Kuuliala, Onkkaala ja Pappila, maisemaa hallitseva peltomaisema sekä olemassa oleva tiestö.

#### 5.1.1. Mitoitus

Osayleiskaavassa on 71 uutta rakennuspaikkaa.

Kaikki rakennuspaikat perustuvat kantatilatarkastelun rakennusoikeuslaskelmaan.

Rakennuspaikkojen pinta-ala on vähintään 4000 m<sup>2</sup>.

#### ***Kantatilatarkastelu ja rakennusoikeuslaskelma***

Kantatilatarkastelu on tehty tarkastelemalla jokaisen kaava-alueen kiinteistön kiinteistönmuodostumishistoriaa ajankohtaan 1.7.1959, jolloin rakennuslaki tuli voimaan ja rakennusoikeuden käsite tuli käyttöön lainsäädäntöön. Tarkastelun perusteella on selvitetty kunkin kiinteistön *kantatila*, eli 1.7.1959 voimassa ollut kiinteistö, josta lohkomalla tai kiinteistöjä yhdistelemällä kyseessä oleva nykyinen kiinteistö on muodostunut. Kantatiloja löytyi kaava-alueelta 89.

Tämän jälkeen on laskettu kuhunkin kantatilaan kuuluvien kiinteistöjen yhteenlaskettu pinta-ala ja selvitetty, kuinka monta uutta rakennuspaikkaa kantatilasta on muodostettu ajankohdan 1.7.1959 jälkeen. Nämä rakennuspaikat on vähennetty kantatilalle muodostuvasta rakennusoikeudesta.

Kantatilan pinta-alaa on tarkistettu painottamalla kertoimella 1,5 seuraaviin käyttötarkoituksiin kaavoitettuja alueita:

- Maisemallisesti arvokkaat peltoalueet.
- Metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä maisema-arvoja.
- Maatalousalue, jolla on erityisiä maisema-arvoja.
- Muinaismuistoalue.

Perusteluna MRL 39§: ”Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle kohtuutonta haittaa.” Yllä luetelluilla alueilla rakentaminen kielletään kokonaan ja rakennusoikeus on siirretty muualle.

Kantatilatarkastelun rakennusoikeuslaskelmassa rakennuspaikkoja on määritetty suhteessa kantatilojen painotetun pinta-alojen mukaan seuraavasti:

Kantatilan pinta-ala	Rakennusoikeus, uusia rakennuspaikkoja
Vähintään 1,8 ha	1 rp
Vähintään 12 ha	2 rp
Vähintään 18 ha	3 rp
+ 6 ha	+ 1 rp

Mikäli kantatilalla on useampi maanomistaja, on rakennusoikeus jaettu näiden kesken.

Kantatilalaskelman mukaan rakennusoikeutta on yhteensä 84 uutta rakennuspaikkaa. Rakennusoikeudesta voidaan toteuttaa 71 rakennuspaikkaa. Rakennusoikeutta ei ole pystytty toteuttamaan yhteensä 13 rakennuspaikan osalta kolmen maanomistajan omistamilla maa-alueilla. Syynä näissä on ollut:

- Maa-alue sijaitsee maisemallisesti arvokkaalla peltoalueella tai muinaisjäännösalueella, joille ei voida sallia rakentamista eikä rakennuspaikoille ole löytynyt sopivaa paikkaa, minne se voitaisiin siirtää (12 rakennuspaikkaa, 2 maanomistajaa).
- Maa-alue sijaitsee aivan Lahdentien varressa alueella, johon ei liikennemielun takia voida sijoittaa asumista (1 rakennuspaikka, 1 maanomistaja (kunta)).

## 5.2. Osayleiskaava suunnittelu- ja ohjausvälineenä

Ranta-alueita lukuun ottamatta koko kaava-alueella määrätään kaavan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena maankäyttö- ja rakennuslain pykälän 44§ mukaisesti.

*MRL 44 § (30.12.2008/1129)  
Yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena*

*Rakennuslupa enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseen voidaan 137 §:n 1 momentin estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Määräys voi koskea vain kyläaluetta, johon ei kohdistu merkittäviä rakentamispaineita. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella. Yleiskaavan määräys sen käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.*

Ranta-alueilla suunnittelun perusteena on MRL 72§:n mukainen suunnittelutarve ranta-alueilla. Vaikka vanha kylärakenne ulottuu rantaan saakka useiden kyläalueiden kohdalla, ranta-alueeseen kuuluva rantavyöhyke käsitellään erikseen ja siihen sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain 72§:ää.

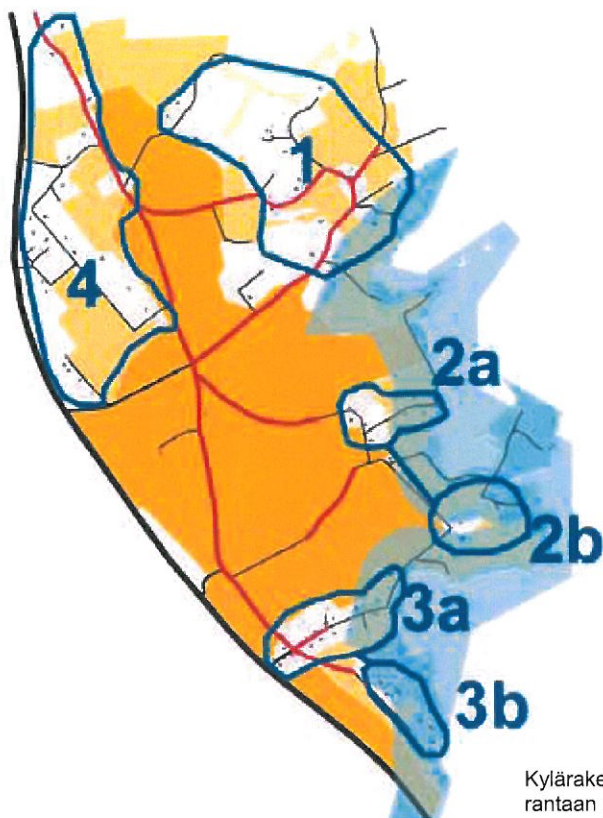
Rantavyöhykkeelle osoitettuun loma-asumiseen osayleiskaavaa voidaan suoraan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena maankäyttö- ja rakennuslain 72§:n mukaisesti.

Pysyvään asumiseen osoitetut alueet on rantavyöhykkeellä MRL 72§:n mukaisesti osoitettu asemakaavoitettavaksi tai rakennusluvan myöntämisen edellytykset määrätty selvitettäväksi poikkeamislupamenettelyllä.

*72 § Suunnittelutarve ranta-alueella  
Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.*

### 5.3. Perustelut kaavan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena MRL44§:n mukaisesti

#### 5.3.1. Kyläalueiden määrittely



MRL 44§:ssä kyläalueella tarkoitetaan useista rakennuksista koostuvaa kylämaista maaseudun taajamaa.

Epaala-Kuulialan osayleiskaava-alueella voidaan määrittää 4 maankäyttö- ja rakennuslain määrittämää kyläaluetta:

- 1: Epaala
- 2a ja 2b: Kuuliala
- 3a ja 3b: Onkkaala-Pappila
- 4: Uusi-Epaala

Kyläalueista Epaala, Kuuliala ja Onkkaala-Pappila ulottuvat rantaan saakka. Ranta-alueilla osayleiskaavaa ei voida määrittää käytettäväksi rakennusluvan perusteena MRL 44§:n mukaisesti.

Kylärakenne ja rantavyöhyke. Kyläalueet ulottuvat monin paikoin rantaan saakka. Karttaan on osoitettu vesialue sekä 200m leveä rantavyöhyke. Olemassa olevat kyläalueet rajattu karkeasti.

#### 5.3.2. Rakentamisen määrä

MRL 44§:ää ei voida käyttää taajamien lievealueilla, joilla rakentamisen määrä ja tehokkuus edellyttävät asemakaavaa tai muita erityisiä toimenpiteitä. Epaala-Kuulialan alue ei ole taajaman lievealue, jossa rakentamisen määrä ja tehokkuus voisivat muodostua niin suureksi, että tarvittaisiin yleiskaavaa tarkempaa kaavallista ohjausta.

Suunnittelualueella on noin 90 lämmitettyä asuinrakennusta, joista noin 80 on pysyvässä asuinkäytössä ja 10 vapaa-ajan asuntoina.

Suunnittelualueelle on rakennettu viimeisen kahden vuosikymmenen aikana yhteensä noin 15 asuin-/lomarakennusta eli alle yksi vuodessa.

Kaavassa osoitetaan koko suunnittelualueelle yhteensä 71 uutta rakennuspaikkaa, joista MRL 44§:n mukaisille kyläalueille sijoittuu 40 seuraavasti: Epaala 18, Onkkaala 2, Kuuliala 1 ja Uusi-Epaala 19 uutta rakennuspaikkaa.

Alue on nykyisellään harvaan rakennettu. Aluetehokkuus on nykyisin noin 1 rakennuspaikka/6ha. Kaava vaikuttaa rakentamiseen siten, että aluetehokkuus voi enimmillään olla 1 rakennuspaikka/3,5ha.

Koska alue on useiden kymmenien eri maanomistajien yksityisessä omistuksessa, eikä maanomistajat ole esittäneet kaavoituksen aikana akuuttia tarvetta rakennuspaikkojen toteut-



tamiseen, on oletettavaa, että kaavan rakennuspaikat toteutuvat hitaasti ja osa niistä jää toteutumatta.

### **5.3.3. Asemakaavoituksen tarve kyläalueilla**

Asemakaavoituksen ohjaustarvetta kyläalueilla ja esimerkiksi katualueiden, lähivirkistysalueiden tai kevyen liikenteen väylien rakentamistarvetta alueella ei ole. Maankäytön ohjausvälineeksi soveltuu kyläalueilla lukuun ottamatta ranta-alueita hyvin yleiskaava, joka ohjaa suoraan rakentamista.

Kaikki uudet rakennuspaikat ovat nykyisen tieverkon varrella tai niitä varten tarvitsee rakentaa korkeintaan lyhyt tonttiliittymä. Sellaisia nykyisiä tai kaavassa esitettyjä rakentamisen keskittymiä ei ole, että olisi tai syntyisi tarvetta tiestön rakentamiseen, kevyen liikenteen järjestelyihin tai virkistysalueiden järjestämiseen.

Vesijohtoverkosto ulottuu nykyisellään Uusi-Epaalasta Epaalaan ja Onkkaalasta Pappilaan ja Kuulialaan saakka. Kaavassa esitetyt uudet rakennuspaikat sijaitsevat 4 rakennuspaikkaa lukuun ottamatta nykyisen vesijohtoverkon toiminta-alueella. Kaava ei luo paineita toiminta-alueen laajentamiseen. Vesijohtoverkko tai sen vähäinen laajentaminen ei edellytä asemakaavan laatimista.

Pälkäneen kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaan Uusi-Epaalaan ja Onkkaala-Pappilan alueelle ollaan rakentamassa viemäriverkostoa vuosien 2015-2018 aikana. Viemäriverkoston rakentaminen ei edellytä asemakaavan laatimista.

### **5.3.4. Rakentamispaineet kyläalueilla**

Yleiskaavan määräys sen käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena voi koskea vain kyläaluetta, johon ei kohdistu rakentamispaineita.

Sijaintinsa puolesta suunnittelualueelle kohdistuvat suuret rakentamisen paineet, mutta ne eivät voi toteutua.

Alueen yhdyskuntarakenne, viljelymaisema ja suojeluelvoitteet estävät alueen ja sen rantojen ottamisen tehokkaaseen asuinrakentamiseen. Suunnittelualue on lähes kokonaisuudessaan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, jossa alueen kulttuurihistorialliset arvot ovat lähtökohtana alueen suunnittelulle, rakentamiselle ja maankäytölle.

Kyliin on mahdollista sijoittaa vain jonkin verran uutta rakentamista, minkä jälkeen laajenemismahdollisuuksia alueella ei ole. Kaavassa ei ole mahdollista osoittaa taaja-asutusmaista rakennusoikeutta. Kunnan asuinrakentamisen uudet alueet painottuvat kuntakeskuksen eteläpuolelle.

Osayleiskaavan laatimisen yhteydessä on sovitettu rakentamisen mitoitus siten, että edistetään valtakunnallisesti arvokkaan maisemakokonaisuuden arvojen säilymistä. Uudet, yksittäiset rakennuspaikat on sijoitettu ympäristöön harkiten ja hienovaraisesti olemassa olevaan kylärakenteeseen ja maisemaan sovittaen. Uusi rakentaminen on määrältään, laadultaan ja mittakaavaltaan kyläasutuksen tyyppistä.

Kyläalueet on rajattu selkeästi ympäristöstä osoittamalla niitä ympäröivät alueet muuhun kuin rakentamiseen. Kyläalueille ei ole mahdollista muodostua alueita, joille voisi kohdistua rakentamispaineita.

Kun osayleiskaavassa osoitetut uudet rakennuspaikat ovat toteutuneet, ei alueelle ole mahdollista sijoittaa enempää rakentamista ilman yleiskaavan muutosta tai asemakaavan laatimista.

### 5.3.5. Rakennuspaikkojen ja rakentamisen ohjaus kaavamääräyksillä

Edellytyksenä käyttää yleiskaavaa rakennusluvan myöntämisen perusteena on, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella.

Epaala-Kuulialan osayleiskaavassa rakentamista on ohjattu siten, että uusi rakentaminen sopisi mahdollisimman hyvin olemassa oleviin kyliin rakentamisen määrän, laadun ja mittakaavansa puolesta. Kaavassa on rakentamista ohjattu kaavamääräyksin seuraavasti:

- Rakennuspaikat on osoitettu kaavassa rakennuspaikkakohtaisesti, pääsääntöisesti yksittäisinä rakennuspaikkoina.
- Rakennuspaikkojen kooksi on määritetty vähintään 4000 m<sup>2</sup>.
- Kaavamääräyksissä on annettu määräyksiä koskien rakentamisen määrää, kokoa, sijoittamista tontille ja rakentamistapaa.

### 5.3.6. Määräyksen voimassaoloaika

Yleiskaavan määräys sen käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena MRL 44§:n nojalla on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan. Tämän jälkeen alueelle voidaan laatia vaihekaava, joka koskee vain kyseistä määräystä, ja jolla määräystä voidaan jatkaa uudelleen 10 vuotta. Samassa yhteydessä on harkittava myös asemakaavoituksen tarvetta.

## 5.4. Rantavyöhyke ja asemakaavoitettavat alueet

Ranta-alueita koskee maankäyttö- ja rakennuslain 72§:n mukainen suunnittelutarve, minkä johdosta ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle pysyvään asumiseen osoitettaville alueille on tarpeen laatia asemakaava.

Loma-asumiseen rantavyöhykkeellä osayleiskaavaa voidaan suoraan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena maankäyttö- ja rakennuslain 72§:n mukaisesti. Osayleiskaavassa on rantavyöhykkeelle osoitettu kaksi uutta lomarakennuspaikkaa, jotka sijaitsevat Martinsaareissa.

MRL 72§:n mukainen rantavyöhyke tarkoittaa sellaista rannan osaa, jonka luonnonolosuhteisiin vesistön vaikutus ulottuu, joka maisemallisesti mielletään rantaan kuuluvaksi tai jolle kohdistuu erilaisia rantaa hyödyntäviä maankäyttötarpeita. Rantavyöhykkeen leveyteen vaikuttavat alueen kasvillisuus, maisema, maaston muodot ja muut luonnonolosuhteet. Rantavyöhykkeen voidaan katsoa ulottuvan noin 100 metrin etäisyydelle, mutta ei kuitenkaan missään pidemmälle kuin 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Hallintokäytännössä rantavyöhykkeen vähimmäisleveytenä on pidetty 50 metriä.

Asemakaavoitettavaa aluetta määritettäessä on mukaan otettu rantavyöhykkeelle sijoittuvien uusien rakennuspaikkojen lisäksi niihin välittömästi liittyvät muut uudet rakennuspaikat. Menettelyn perusteena on asemakaavoituksen kannalta tarkoituksenmukaisten ja yhtenäisten asemakaavoitettavien alueiden muodostaminen.

Asemakaavoitettaville alueille sijoittuu osayleiskaavassa osoitetusta 71 uudesta rakennuspaikasta 29. Uusista pysyvään rakentamiseen osoitetuista rakennuspaikoista asemakaavoitettavilla alueilla sijaitsee Epaalassa 3, Kuulialassa 13, Onkkaala-Pappilassa 13 rakennuspaikkaa.

Ranta-alueille osoitetut uudet rakennuspaikat koskevat pääosin sellaisia maanomistajia, joiden rakennusoikeus on siirretty pois maisemallisesti arvokkaalta alueelta (MA). Siirtämällä rakennuspaikat ranta-alueelle on pystytty varmistamaan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön suojeleminen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

## 5.5. Kaavan perustelut, aluevaraukset ja kaavamääräykset

### **Yleismääräykset**

Kaavan yleismääräykseen on koottu kaikille rakentamista koskeville alueille yhteiset rakennusoikeutta, rakennusten kerroslukua, rakennuspaikan kokoa ja rakennusala koskevat määräykset.

#### **Rakentamista koskevat määräykset AT- ja AO-alueilla:**

Rakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi yksiasuntoinen, korkeintaan 1 3/4-korkeinen asuinrakennus, työtiloja sekä yksikerroksisia talousrakennuksia.

Rakennuspaikan koko on oltava vähintään 4000 m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikalle yhteensä rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 10% rakennuspaikan pinta-alasta. Yksittäisen asuinrakennuksen suurin sallittu koko on 400 kem<sup>2</sup>. Asemakaavoitettavaksi osoitetulla alueella sallittu kerrosala on enintään 7% rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 300 m<sup>2</sup>.

Rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään 5,0 m.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkailla kyläalueilla (kaavamääräys sk) alle 2500 m<sup>2</sup>:n rakennuspaikoilla rakennuspaikalle yhteensä rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15% rakennuspaikan pinta-alasta sekä rakennuksen etäisyys rakennuspaikan rajasta vähintään 3,0 m ja tiealueesta 1,0 m.

Rakennuspaikalle voidaan rakentaa toinen asuinrakennus, mikäli kaavassa sr-merkinnällä osoitetun, rakennuspaikalla olevan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilymistä ei voida muulla tavoin turvata.

#### **Rakentamista koskevat määräykset AM-alueilla:**

AM-alueilla rakennuspaikalle yhteensä rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15% rakennuspaikan pinta-alasta.

#### **Rakentamista koskevat määräykset RA-alueilla:**

Rakennuspaikan koko on oltava vähintään 5000 m<sup>2</sup>.

Lomarakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohden saa olla 6% rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 160 m<sup>2</sup>. Enimmäiskerrosalasta vähintään 20 m<sup>2</sup> tulee varata varastotilan rakentamiseen ja rakennuksista vierasmaja saa olla kooltaan enintään 15 m<sup>2</sup>. Rakennusten lukumäärä saa olla enintään neljä.

#### **Rakentaminen ranta-alueilla:**

Asuinrakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40m ja lomarakennuksen 25m. Kiinteistön kaikkien rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään 1m ylävesirajaa korkeammalla. Yhden saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m<sup>2</sup>, saa rakentaa lähemmäksi rantaa siten, että sen etäisyys rantaviivasta on vähintään 15m.

### **Kyläalueet/ kyläalueiden uudet rakennuspaikat (AT)**

Osayleiskaavaa voidaan tällä alueen osalla käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena maankäyttö- ja rakennuslain 44§:n mukaisesti.

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

Luku kirjantunnuksen alla osoittaa uusien sallittujen rakennuspaikkojen lukumäärän.

Kyläalueiden uudet rakennuspaikat on kaavassa osoitettu yksittäisinä rakennuspaikkoina.

Rakennuspaikat sijaitsevat kunnan jätevesiviemäriverkon suunnitellulla laajenemisalueella ja rakennuspaikkojen toteutuminen on sidottu jätevesiviemäriverkon rakentamiseen ja kiinteistöjen liittymiseen siihen. Pälkäneen kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaan Uusi-Epaalaan ja Onkkaala-Pappilan alueelle ollaan rakentamassa viemäriverkostoa vuosien 2015-2018 aikana. Kehittämissuunnitelman mukaisella alueella rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on, että kiinteistöt liittyvät alueelle rakennettavaan kunnan jätevesiviemäriverkoon.

Käyttötarkoituksmerkinnän AT alle on merkitty luku, joka osoittaa uusien sallittujen rakennuspaikkojen määrän. Merkinnällä osoitettuja rakennuspaikkoja voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena MRL 44§ perusteella.

Uusia rakennuspaikkoja kyläalueille on osoitettu yhteensä 20.

Usein kyläalueiden rakennuskantaan kuuluu myös suojeltavia kulttuurihistoriallisia kohteita, joita koskee oma kaavamääräyksensä ja siinä yhteydessä on annettu määräyksiä koskien uudisrakentamista ja pihapiiriä.

### ***Erillispientalojen rakennuspaikat/ erillispientalojen uudet rakennuspaikat (AO)***

#### ***Erillispientalojen uudet ehdolliset rakennuspaikat (AO-sm)***

*Osayleiskaavaa voidaan tällä alueen osalla käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena maankäyttö- ja rakennuslain 44§:n mukaisesti.*

*Luku kirjantunnuksen alla osoittaa uusien sallittujen rakennuspaikkojen lukumäärän.*

*Kirjaintunnus -sm käyttötarkoituksmerkinnän alla tarkoittaa, että rakennuspaikan rakennusoikeus on ehdollinen riippuen siitä, onko alueella rakentamisen estäviä muinaisjäännöksiä ja kuuluuko rakennuspaikka kiinteän muinaisjäännöksen suoja-alueeseen. Rakennuslupaa haettaessa tulee olla yhteydessä maakuntamuseoon ja selvittää mahdollinen arkeologisen selvittämisen tarve.*

Jätevesihuoltoverkon laajenemisalueen ulkopuolella olevat rakennuspaikat on osoitettu erillispientalojen rakennuspaikoiksi. Uudet rakennuspaikat on kaavassa osoitettu yksittäisinä rakennuspaikkoina. Käyttötarkoituksmerkinnän AO alle on merkitty luku, joka osoittaa uusien sallittujen rakennuspaikkojen määrän. Merkinnällä osoitettuja rakennuspaikkoja voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena MRL 44§ perusteella.

Erillispientalojen uusia rakennuspaikkoja on yhteensä 19.

Sellaiset rakennuspaikat, joiden sijainnin ja läheisten muinaisjäännösten perusteella voidaan olettaa, että rakennuspaikoilla sijaitsee mahdollisesti muinaisjäännöksiä, on kaavassa osoitettu ehdollisiksi rakennuspaikoiksi (-sm). Näiden rakennuspaikkojen osalta jo laadittujen arkeologisten selvitysten perusteella ei ole saatu riittävästi tietoa muinaisjäännösten mahdollisesta sijainnista alueella.

Haettaessa rakennuslupaa rakennuspaikalle on oltava yhteydessä maakuntamuseoon ja selvitettävä mahdollinen arkeologisen selvittämisen tarve. Selvityksen laatimisen jälkeen maakuntamuseo tekee arvion siitä, voiko rakennuspaikalle rakentaa ja jos voi, mikä on sopiva rakennuksen sijainti, jotta muinaisjäännöksen säilyminen voidaan turvata.

Ehdollisia uusia erillispientalojen rakennuspaikkoja on yksi.

Usein erillispientalojen rakennuspaikkojen rakennuskantaan kuuluu myös suojeltavia kulttuurihistoriallisia kohteita, joita koskee oma kaavamääräyksensä ja siinä yhteydessä on annettu määräyksiä koskien uudisrakentamista ja pihapiiriä.

***Erillispientalojen rakennuspaikat/ erillispientalojen uudet rakennuspaikat ranta-  
vyöhykkeellä.***

*Alueelle on laadittava asemakaava tai rakennusluvan myöntämisen edellytykset on selvitettävä poikkeamislupamenettelyllä.*

***Erillispientalojen rakennuspaikat/ erillispientalojen uudet rakennuspaikat ranta-  
vyöhykkeellä.***

*Alueelle on laadittava asemakaava tai rakennusluvan myöntämisen edellytykset on selvitettävä poikkeamislupamenettelyllä.*

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

- Olemassa oleva rakennuspaikka asemakaavoitettavalla alueella.*
- Uuden rakennuspaikan likimääräinen sijainti asemakaavoitettavalla alueella.*

Ranta-alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 72§:n mukainen suunnittelutarve. Sen vuoksi ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeellä sijaitsevat pysyvään asumiseen soveltuvat alueet on osoitettu asemakaavoitettaviksi.

Asemakaavoitettavilla alueilla on osoitettu rakennusoikeus rakennuspaikkakohtaisesti. Rakennuspaikkojen tarkempi sijainti, rakennusalat ja muu rakentamisen tarkempi ohjaus määritetään asemakaavalla. Yleiskaavassa osoitetuista aluerajauksista voidaan asemakaavassa perustellusti poiketa.

Osa asemakaavoitettavalla alueella olevista rakennuspaikoista sijaitsee kunnan jätevesiviemäriverkon suunnitellulla laajenemisalueella ja rakennuspaikkojen toteutuminen on sidottu jätevesiviemäriverkon rakentamiseen ja kiinteistöjen liittymiseen siihen. Pälkäneen kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaan Uusi-Epaalaan ja Onkkaala-Pappilan alueelle ollaan rakentamassa viemäriverkostoa vuosien 2015-2018 aikana. Kehittämissuunnitelman mukaisella alueella rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on, että kiinteistöt liittyvät alueelle rakennettavaan kunnan jätevesiviemäriverkkoon.

Mikäli alueille ei laadita asemakaavaa, tulee rakennusluvan myöntämisen edellytykset selvittää poikkeamislupamenettelyllä.

***Maatilojen talouskeskukset (AM)***

*Alueella on sallittua rakentaa tuotanto- ja talousrakennuksia sekä korkeintaan kaksi asuinrakennusta.*

Maatilojen talouskeskuksiksi on osoitettu olemassa olevat, maataloutta harjoittavat talouskeskukset sekä sellaiset maatilojen talouskeskukset, joissa ei tällä hetkellä harjoiteta maataloutta, mutta siihen on rakennuskannan ja muiden olosuhteiden puolesta olemassa mahdollisuus.

Maisemallisesti keskeisiin tiloihin on määritetty AM-alue laaja-alaisesti, jotta uudisrakentamisen sijoittamiseksi muodostuisi mahdollisuuksia harkita sopivaa sijaintia ja löytää näin myös maiseman kannalta edullinen sijainti. AM-alueiden laajuuden ja sijainnin määrittämisessä on huomioitu maanomistajien esittämät tarpeet ja toiveet.

Usein maatilojen rakennuskantaan kuuluu myös suojeltavia kulttuurihistoriallisia kohteita, joita koskee oma kaavamääräyksensä ja siinä yhteydessä on annettu määräyksiä koskien uudisrakentamista ja pihapiiriä.

#### **Julkisten palvelujen alueet (PY)**

Julkisten palvelujen alueeksi (PY) on osoitettu Epaalan koulun alue ja Pappilan alue.

#### **Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU)**

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU) on osoitettu Uusi-Epaalassa sijaitseva urheilukenttä.

#### **Loma-asuntoalueet/ uudet loma-asuntopaikat. (RA)**

*Osayleiskaavaa voidaan tällä alueen osalla käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena maankäyttö- ja rakennuslain 72§:n mukaisesti.*

*Luku kirjantunnuksen alla osoittaa uusien sallittujen lomarakennuspaikkojen lukumäärän.*

Loma-asuntoalueiksi on osoitettu olemassa olevat loma-asuntojen rakennuspaikat sekä 2 uutta loma-asunnon rakennuspaikkaa. Loma-asuntopaikkojen pinta-ala on vähintään 5000 m<sup>2</sup>. Käyttötarkoituksmerkinnän RA alle on merkitty luku, joka osoittaa uusien sallittujen rakennuspaikkojen määrän. Merkinnällä osoitettuja rakennuspaikkoja voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena. Maanomistajan toiveesta ja harkintaa käyttäen on yksi nykyinen loma-asuntopaikka osoitettu kaavassa pysyvään asumiseen.

#### **Matkailupalvelujen alue (RM)**

*Alueella on sallittua rakentaa yksikerroksisia matkailua palvelevia kokoontumis-, ravintola-, myymälä- ja näyttelytiloja.*

*Alueelle ei ole sallittua majoitus- tai asuintilojen rakentaminen.*

Matkailupalvelujen alueeksi on maanomistajan toiveesta osoitettu entinen Finntavernan alue. Maanomistaja on esittänyt mahdollisuutta rakentaa alueelle rauniokirkon matkailua tukevan rakennuksen.

#### **Yhdyskuntateknisen huollon alue (ET) ja johto suojavaöhykkeineen**

Yhdyskuntateknisen huollon alueeksi on osoitettu Vattenfall Verkko Oy:n omistuksessa oleva alue, jolla sijaitsee 110 kV:n sähköverkon muuntamo. Sähköjohto ja sen suojavaöhyke on määritetty kaavaan. Suojavaöhykkeen etäisyys on 35 m sähkölinjan keskilinjasta.

#### **Suojaviheralue**

Suojaviheralueeksi on osoitettu Uusi-Epaalan ja Lahdentien välinen alue, jolle kohdistuu meluhaittoja. Lähimmillään uusia rakennuspaikkoja on osoitettu 60 m etäisyydelle tiestä.

#### **Metsätalousvaltainen alue (M)**

*Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen.*

*Uudisrakentamisen sijoittamisessa sekä koon, muodon, materiaalien ja värityksen osalta on erityisesti huomioitava sopivuus maisemaan.*

*Rakentaminen tulee sijoittaa vähintään 40 metrin etäisyydelle MA-alueen reunasta.*

M-alueiksi on osoitettu alueen metsäalueet.

Koska suunnittelualueetta koskee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen velvoite ottaa valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö suunnittelun lähtökohdaksi, on M-alueille annettu määräyksiä koskien rakentamisen sijoittamista.

### **Metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä maisema-arvoja (M-1)**

*Alue on maisemallisesti arvokkaan peltoalueen reunavyöhykettä, joka suojaa rakentamista maisemassa..*

*Alue tulee säilyttää rakentamattomana. Alue tulee säilyttää riittävän puustoisena, jotta se suojaa rakentamista maisemassa.*

Ne metsäalueet, joilla on erityistä suojaavaa merkitystä maisemassa, on osoitettu *metsäalueiksi, joilla on erityisiä maisema-arvoja (M-1)*.

### **Maatalousalue (MT)**

*Alueella on sallittua vain maatalouteen liittyvä rakentaminen.*

*Uudisrakentamisen sijoittamisessa sekä koon, muodon, materiaalien ja värityksen osalta on erityisesti huomioitava sopivuus maisemaan.*

*Rakentaminen tulee ensisijaisesti sijoittaa liittyen AM-, AT-, AO- tai M-alueisiin.*

Koska suunnittelualueetta koskee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen velvoite ottaa valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö suunnittelun lähtökohdaksi, on MT-alueille annettu määräyksiä koskien rakentamisen sijoittamista.

### **Maatalousalue, jolla on erityisiä maisema-arvoja (MT-1)**

*Alue on viljelymaiseman rantavyöhykettä, jolla on erityistä maisemallista arvoa.*

*Alue tulee säilyttää rakentamattomana. Rakennusoikeus alueelta on siirretty AT- ja AO-alueille.*

Viljelymaiseman reunavyöhykkeet on osoitettu *maatalousalueiksi (MT)* tai *maatalousalueiksi, joilla on erityisiä maisema-arvoja (MT-1)*. Viljelymaiseman kulttuurihistoriallisten arvojen kokonaisuuden kannalta nämä eivät ole herkintä aluetta. MT-alueiksi on osoitettu alueen pohjoisosan peltoalueet, jotka eivät ole keskeisintä, avointa viljelymaisemaa ja MT-1-alueiksi on osoitettu rantavyöhykkeiden pelto- ja pensasalueita.

### **Maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas peltoalue (MA)**

*Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas viljelymaisemakokonaisuus tulee säilyttää.*

*Alue tulee säilyttää rakentamattomana. Rakennusoikeus alueelta on siirretty AT- ja AO-alueille.*

Keskeinen avoin viljelymaisema on osoitettu *maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA)*.

Pelto- ja metsäalueiden osoittaminen kaavassa MA-, MT-, MT-1, M- ja M-1-aluevarauksilla perustuu kulttuuriympäristön arvokarttaan, joissa on arvioitu peltoalueiden maisemallista arvoa, luontoselvitykseen ja maisemaselvitykseen.

### **Luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävä alue (luo)**

*Hyllin laidunniityn, Kuulialanlahden ja Epaalanlahden ranta- ja vesialueen sekä Peräniemen alueilla alueiden suunnittelussa, maankäytössä ja rakentamisessa suositellaan otettavaksi huomioon alueiden luonnonympäristön erityisyyden ja monimuotoisuuden säilymisedellytykset.*

Alueet, jotka on luontoselvityksessä suositeltu huomioitavaksi kaavassa, on osoitettu *luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviksi alueiksi (luo)*. Näitä alueita ovat Hyllin laidunniity, Kuulialanlahden ja Epaalanlahden ranta- ja vesialueet sekä Peräniemen metsäalueet.

Näiltä alueilta luontoselvityksissä tai linnustoselvityksessä ei löytynyt luonnonsuojelulain, metsälain, vesilain tai EU:n luonto- ja lintudirektiivin mukaisia kohteita tai lajeja jotka tulisi erityisesti huomioida kaavoituksen yhteydessä.

Luontoselvityksessä suositellaan, että Hyllin laidunniityn alueella jatkettaisiin laidunnusta, jolloin alueen kasvillisuus säilyy edelleen niittymäisenä, katajat hengissä ja koko alue maisemallisesti merkittävänä ja perinteisenä.

Peräniemen osalta luontoselvityksessä on mainittu alueen lehtokasvillisuus ja monimuotoisuus. Linnustonselvityksessä kerrotaan, että lehtojen ja rantametsiköiden lintulajistossa on mukana silmälläpidettäviä lajeja.

#### **Vesilinnuston kannalta erityisen merkittävä alue. (pisterasteri)**

*Alue on vesilinnustolle erityisen tärkeä elin- ja pesimisympäristö, jolla ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka heikentävät alueen merkitystä lintujen elinolosuhteiden kannalta.*

Vesilinnuston kannalta erityisen merkittäväksi alueeksi on osoitettu Kuulialanlahden rantaluhta. Alueella pesii laulujoutsen, joka on EU:n lintudirektiivin liitteen I mukainen laji, sekä muita vesilintulajeja, joista osa on lajeina vaarantuneita.

Luontoselvityksen mukaan se on lähialueen ainoa laajempi, rikkoutumaton luhtaruovikkoalue, jolla linnustollista merkitystä.

#### **Vesialue**

Vesialueeksi on osoitettu maanmittaustoimiston toimittaman pohjakartta-aineiston mukainen järviolue.

#### **Muinaismuistoalue ja –kohde (SM)**

*Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös. Merkintään liitetty numeroindeksi viittaa kohdeluetteloon.*

*Alueen/kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty.*

*Aluetta/kohdetta ja sen lähiympäristöä koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä maakuntamuseoon lausuntoa varten.*

Muinaisjäänösten suojelumerkinnot perustuvat alueelle laadittuun arkeologiseen inventointiin ja Pirkanmaan maakuntamuseon viranomaisten kanssa käytyihin neuvotteluihin. Kyläalueilla kylätontit kokonaisuudessaan eivät ole inventointiraportin mukaan muinaisjäänöksiä, vaan muinaisjäänösalueiksi on rajattu vain niiden rakentamattomat osat.

Muinaisjäänösten kaavamerkintöihin liittyvät *numeroindeksit*, jotka viittaavat kaavamääräysten yhteydessä olevaan *kohdeluetteloon*. Kohdeluettelossa kerrotaan suojelun peruste ja siinä voidaan tarvittaessa antaa yksityiskohtaisempia määräyksiä suojelusta.

Muinaisjäänökset on osoitettu kahdella eri tavalla:

- *Muinaismuistoalueet* on osoitettu merkinnällä (SM). Näissä alueen pääkäyttötarkoitus on muinaisjäänös.
- *Muinaismuistokohteet* on osoitettu kirjainmerkinnällä SM ja pienellä neliötunnuksella. Ne ovat pääosin pienehköjä, kohdemaisia, mutta voivat olla pinta-alaltaan myös laaja-alaisia, mutta sijaita alueella, jonka pääkäyttötarkoitus on jokin muu kuin suojelu.

#### **Historiallisten kylätonttien alueet (pystyviivoitus, punainen)**

*Alueella todennäköisesti sijaitsee muinaismuistolain suojaamia asutus- ja elinkeinohistoriallisia kiinteitä muinaisjäänöksiä.*

*Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä maakuntamuseoon lausuntoa varten.*



Kylätontit kokonaisuudessaan eivät ole inventointiraportin mukaan muinaisjäännöksiä, vaan muinaisjäännosalueiksi on rajattu vain niiden rakentamattomat osat. Kuitenkin myös näiden alueiden ulkopuolella vanhoilla tonttialueilla saattaa olla maan alla kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Kylätonttien ottamisella mukaan omalla kaavamääräyksellään on haluttu varmistaa mahdollisten muinaisjäännosten säilyminen määräämällä, että ennen kuin alueella ryhdytään ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin, on otettava yhteyttä museoviranomaiseen.

#### **Historiallisten teiden alueet (vaakaviivoitus, punainen)**

*Tien maisemalliset ja historialliset ominaispiirteet tulee säilyttää. Tien linjaa, sen rakenteita ja päällysteitä sekä lähiympäristöä koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee neuvotella museoviranomaisten kanssa.*

Historialliset tiet perustuvat inventointiraportin mukaisiin vuodesta 1763 muuttumattomina säilyneisiin tielinjauksiin ja Pirkanmaan maakuntamuseon kanssa käytyihin neuvotteluihin. Tiealueet eivät ole muinaisjäännöksiä, mutta niistä oletetaan löytyvän sellaisia kerroksia tai rakenteita, jotka ovat muinaisjäännöksiä.

Historiallisten teiden ottamisella mukaan omalla kaavamääräyksellään on haluttu varmistaa mahdollisten muinaisjäännosten säilyminen määräämällä, että ennen kuin alueella ryhdytään ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin, on otettava yhteyttä museoviranomaiseen.

#### **Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet (sr)**

*Kohde on merkittävä osa valtakunnallisesti arvokasta kulttuurihistoriallista ympäristöä.*

*Uudisrakentaminen ja muutostyöt on sovittava 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.*

*Merkintään liittyvä numeroindeksi viittaa kohdeluetteloon. Kohdeluettelossa on kerrottu tarkemmin kunkin kohteen ominaispiirteistä ja suojelumääräyksistä.*

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden suojelu perustuu alueelle laadittuun inventointiin, Pirkanmaan maakuntamuseon viranomaisten kanssa käytyihin neuvotteluihin ja maastokäynteihin. Suojeltaviksi on määritetty rakennusinventoinnin mukaiset I-arvoluokan kohteet.

Kukin kohde on merkitty numeroindeksillä, jota viittaa kohdekohtaiseen suojelumääräykseen. Kohteet ovat luonteeltaan ja laajuudeltaan erilaisia ja sen vuoksi yksilöidyt määräykset on nähty perustelluksi ratkaisuksi kaavan riittävän ohjaavuuden varmistamiseksi.

Kohdekohtaisissa suojelumääräyksissä:

1. Kuvailtaan lyhyesti kohde ja sen kulttuurihistorialliset arvot.
2. Määritetään kohteen suojeluperuste: historiallinen, rakennushistoriallinen ja/tai maisemallinen
3. Kerrotaan ne rakennukset, joita ei saa purkaa, jotta alueen kulttuurihistorialliset arvot säilyisivät.
4. Annetaan määräyksiä koskien uudisrakentamisen sijoittamista ja sovittamista olemassa olevaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön, kylämiljöisiin ja maisemaan.

Kohde	Nro	Arvo- lka	Kaavamääräys	Perustelu määräykselle
<b>Iso-Seppälä</b>	1.1	1	<p>Asutushistoriallisesti merkittävä kantatilan puolikas. Maisemallisesti näkyvällä paikalla pellon laidalla. Rakennuskannassa näkyvät eri aikakausien kerrostumat. Ominaispiirteet säilyneet melko hyvin.</p> <p>Merkitys rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen.</p> <p>Päärakennusta ja aittaa ei saa purkaa.</p> <p>Uudisrakentaminen voidaan toteuttaa olemassa olevaa pihapiirin täydentämällä.</p>	<p>Päärakennus on maisemassa ja pihapiirissä kaikkein merkittävimmällä paikalla ja kohteen rakennuksista parhaiten säilynyt.</p> <p>Aitta on hyvin säilynyt ja rajaa pihapiiriä Vanhankirkontien puolelta.</p>
<b>Epaalan koulu</b>	1.2	1	<p>Sivistyshistoriallisesti merkittävä. Muodostaa oman maisemallisen kokonaisuuden ja näkyy myös kaukomaisemassa Lahdentielle. Rakennusten ominaispiirteet säilyneet hyvin alkuperäisinä.</p> <p>Merkitys rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen.</p> <p>Päärakennusta ja opettajan asuntoa ei saa purkaa.</p>	<p>Päärakennus ja opettajan asunto ovat kohteen arvojen säilymisen kannalta merkittävimmät.</p>
<b>Kylä-Uotila</b>	1.3	1	<p>Asutushistoriallisesti merkittävä kantatilan toinen puolikas. Rakennuskanta edustaa tyypillistä talonpoikaista rakentamistapaa.</p> <p>Merkitys rakennushistoriallinen ja historiallinen.</p> <p>Päärakennusta, aittaa ja saunarakennusta sekä navetan vanhinta osaa ei saa purkaa.</p> <p>Uudisrakentaminen voidaan toteuttaa pihapiirin ulkopuolelle.</p>	<p>Päärakennus, aitta, sauna ja navetta ovat kaikki merkittävässä roolissa pihapiirin ja kohteen arvojen säilymisen kannalta.</p> <p>Pellon laidassa sijaitsevan navetan merkitys viljelymaisemassa on suuri.</p>
<b>Kämppi ja Tonttima</b>	1.9	1	<p>Asutushistoriallisesti merkittävä vanha kantatila. Rakennuskanta edustaa monipuolisesti 1900-luvun alun talonpoikaista rakentamistapaa, jossa eri sosiaaliluokkien rakennuksia sekä runsaasti ominaispiirteensä hyvin säilyttäneitä talousrakennuksiaakin. Maisemallisesti merkittävällä paikalla teiden risteyksessä, raittimaisen kylätien varrella, vanhalla kylätontilla.</p> <p>Merkitys rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen.</p> <p>Päärakennusta, toista asuinrakennusta, aittaa ja navettaa ei saa purkaa.</p> <p>Uudisrakentaminen voidaan toteuttaa tontin pohjoisosaan. Uudisrakennettaessa on huomioitava erityisesti sopeutuminen Epaalan kylämiljööseen.</p>	<p>Päärakennus, toinen asuinrakennus, aitta ja navetta ovat merkittävimmässä roolissa pihapiirin ja kohteen arvojen säilymisen kannalta.</p> <p>Tien varressa sijaitsevien päärakennuksen ja aitan merkitys raittimiljöön kannalta on suuri.</p>
<b>Taka-Vaijala</b>	1.10	1	<p>Asutushistoriallisesti merkittävä kantatilan puolikas. Rakennuskanta edustaa tyypillis-</p>	<p>Päärakennus, aitat ja makasiini ovat merkittävimmässä roo-</p>

			<p>tä talonpoikaista rakentamistapaa monipuolisesti. Pihapiiri muodostaa oman maisemallisen kokonaisuuden.</p> <p>Merkitys rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen.</p> <p>Päärakennusta, aittoja ja makasiinia ei saa purkaa.</p> <p>Uudisrakentaminen tulee sijoittaa pihapiirin koillispuolelle siten, että päärakennuksen ja pihapiirin asema maisemassa säilyy.</p>	<p>lissa pihapiiriin ja kohteen arvojen säilymisen kannalta.</p> <p>Päärakennuksen merkitys viljelymaisemassa on suuri.</p>
<b>Hylli</b>	1.11	1	<p>Asutushistoriallisesti merkittävä kantatila. Pihapiirissä on runsaasti vanhaa rakennuskantaa, joista asuinrakennus ja navetta tyypillisiä 1930-luvulle. Rakennukset ovat hyvin säilyttäneet ominaispiirteensä. Maisemallisesti merkittävä kokonaisuus, johon liittyy hoidettu perinnebiotooppi ja hoidettu maisema-alue.</p> <p>Merkitys rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen.</p> <p>Päärakennusta, aittaa ja pakaria ei saa purkaa.</p> <p>Uudisrakentaminen voidaan toteuttaa joko muita olemassa olevia rakennuksia korvaten tai pihapiirin ulkopuolelle. Epaalantie tulee säilyttää osana pihapiiriä. Muinaisjäänökset tulee huomioida osana arvokasta kulttuuriympäristöä jättämällä niille riittävästi suoja-aluetta.</p>	<p>Päärakennus, aitat ja pakari ovat merkittävimmissä roolissa pihapiiriin ja kohteen arvojen säilymisen kannalta sekä parhaiten säilyneitä ja hyväkuntoisia rakennuksia.</p>
<b>Kuuliala</b>	2.1	1	<p>Asutushistoriallisesti merkittävä vanha kartano ja rusthollitila, joka muodostunut kylän kantatiloista. Navetta ja aitat edustavat talonpoikaista rakennustapaa ja ovat säilyttäneet hyvin ominaispiirteensä. Rakennukset edustavat eri aikakausille tyypillistä rakentamistapaa. Pihapiiri muodostaa oman maisemakokonaisuuden jossa pihaan johtavat koivukujat ovat myös maisemaa rajaamassa avoimessa laajassa viljelymaisemassa.</p> <p>Merkitys rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen.</p> <p>Aittaa, navettaa, muorinpirttiä ja jyvääittoa ei saa purkaa.</p> <p>Uudisrakentaminen tulee sijoittaa joko muita olemassa olevia rakennuksia korvaten tai pihapiirin pohjois- tai itäpuolelle.</p>	<p>Aitta, navetta, muorinpirtti ja jyvääittoa ovat merkittävimmissä roolissa pihapiiriin ja kohteen arvojen säilymisen kannalta, sekä ovat kohteen vanhimpia, hyvin säilyneitä, hyväkuntoisia rakennuksia.</p>
<b>Turvanmaa (Turva)</b>	2.2	1	<p>Asutushistoriallisesti merkittävä lohkotila, vanhalla kylätontilla. Rakennukset edustavat tyypillistä talonpoikaista rakennustapaa ja ovat hyvin säilyttäneet luonteensa. Maisemallisesti merkittävä oma pihakokonaisuus sekä osana Kuulialan kylätontin rakennuskantaa.</p> <p>Merkitys rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen.</p>	<p>Päärakennus ja aitta ovat molemmat kohteen arvojen säilymisen kannalta oleelliset.</p>

			<p>nen ja maisemallinen.</p> <p>Päärakennusta ja aittaa ei saa purkaa.</p> <p>Uudisrakentaminen voidaan toteuttaa tontin itäosaan.</p>	
<b>Yli-Kartano</b>	2.3	1	<p>Asutushistoriallisesti merkittävä lohkotila, joka myös vanha. Rakennuskannassa näkyvissä kerroksellisuus. Pihapiirin rakennukset muodostavat oman maisemallisen kokonaisuuden ja ovat merkittävä osa vanhan kylätontin rakennuskannan kokonaisuutta.</p> <p>Merkitys rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen.</p> <p>Vanhaa päärakennusta, aittaa ja navettaa ei saa purkaa.</p> <p>Uudisrakentaminen voidaan toteuttaa muita olemassa olevia rakennuksia korvaten.</p>	<p>Vanha päärakennus, aitta ja navetta ovat kohteen arvojen säilymistä kannalta tärkeimmät ja kyläraitin säilymistä kannalta keskeiset.</p>
<b>Savola</b>	2.4	1	<p>Asutushistoriallisesti merkittävä, Kuulialan kylän kantatila, todennäköisesti alkuperäisellä paikallaan. Rakennuskannassa erikokoiset.</p> <p>kerrostumat havaittavissa. Vanhimmat rakennukset ovat hyvin säilyttäneet ominaispiirteensä. Maisemallisesti merkittävä kokonaisuus ja merkittävä osana Kuulialan kylätontin rakennuskantaa.</p> <p>Merkitys rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen.</p> <p>Muorinpirttiä ja makasiinia ei saa purkaa.</p> <p>Uudisrakentamisen sijoittamisessa huomioida asema osana Kuulialan kylänraittia</p>	<p>Muorinpirtti ja makasiini ovat kohteen vanhimmat hyvin säilyneet rakennukset. Muorinpirtti on kylänraitin säilymistä kannalta merkittävä.</p>
<b>Rauniokirkko</b>	3.1	1	<p>Käsitelty muinaisjäänöksenä.</p>	
<b>Einola</b> (Ali-Mustala)	3.2	1	<p>Asutushistoriallisesti merkittävä lohkotila. Sivistyshistoriallista arvoa entisenä kouluna. Asuinrakennuksessa käytetty erikoisia ratkaisuja. Talousrakennukset ovat omalle aikakaudelleen tyypillisiä. Maisemallisesti erittäin merkittäväällä paikalla osana Onkkaalan kylänraitin rakennuskantaa sekä näkyvässä Lahdentieltä.</p> <p>Merkitys rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen.</p> <p>Päärakennusta ei saa purkaa. Uudisrakentamisessa, muutostöissä ja istutuksissa on erityisesti huomioitava näkymät Lahdentien suunnasta.</p>	<p>Päärakennuksen merkitys on kylänraitin arvojen säilymistä kannalta merkittävä ja sen merkitys maisemassa on kohteen rakennuksista suurin.</p>
<b>Alanne</b>	3.4	1	<p>Asutushistoriallisesti merkittävä lohkotilana. Rakennusten alkuperäiset ominaispiirteet ovat hyvin säilyneet. Maisemassa merkittävä osana vanhan kylätontin ja kylänraitin rakennuskantaa sekä näkyvässä</p>	<p>Asuinrakennuksen merkitys kylänraitin arvojen säilymistä kannalta suurin.</p>

			<p>Lahdentieltä.</p> <p>Merkitys rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen.</p> <p>Asuinrakennusta ei saa purkaa. Uudisrakentaminen voidaan toteuttaa varistorakennusta korvaten. Uudisrakentamisessa, muutostöissä ja istutuksissa on erityisesti huomioitava näkymät Lahdentien suunnasta.</p>	
<b>Puistola</b>	3.5	1	<p>Asutushistoriallisesti merkittävä lohkotila. Taloushistoriallisesti merkittävä pankkirakennuksena. Rakennukset säilyttäneet hyvin alkuperäiset ominaispiirteensä. Eri-laisia kerrostumia ja rakennustyyliä talousrakennuksessa. Asuinrakennuksessa alueelle erikoisia piirteitä. Maisemallisesti merkittävä osana Onkkaalan vanhan kylätontin ja kylänraitin rakennuskantaa sekä näkymässä Lahdentieltä.</p> <p>Merkitys rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen.</p> <p>Asuinrakennusta, aittaa, talousrakennusta ja saunaa ei saa purkaa.</p> <p>Uudisrakentaminen voidaan toteuttaa tontin pohjoisosaan. Uudisrakentamisessa, muutostöissä ja istutuksissa on huomioita erityisesti näkymät Lahdentieltä.</p>	<p>Asuinrakennus, aitta, talousrakennus ja sauna ovat kaikki merkittävässä roolissa pihapiirin ja kohteen arvojen säily-misen kannalta.</p> <p>Päärakennuksen, talousrakennuksen ja saunan merkitys kylänraitin arvojen säily-misen kannalta on suuri.</p>
<b>Tiililä</b>	3.6	1	<p>Asutushistoriallisesti merkittävä kantatila-na. Rakennuskannassa eri aikakausia ja tyyliä edustavia kohteita. Aitta alueelle tyypillinen. Nykyinen päärakennus merkittävän suunnittelijan, Wivi Lönnin, piirtämä. Maisemallisesti merkittävä osana Onkkaalan vanhan kylätontin ja kylänraitin rakennuskantaa sekä näkymässä Lahdentieltä.</p> <p>Merkitys rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen.</p> <p>Asuinrakennuksia, navettaa, aittaa ja riitä ei saa purkaa. Uudisrakentamisessa, muutostöissä ja istutuksissa on huomioita erityisesti näkymät Lahdentieltä.</p>	<p>Molemmat asuinrakennukset, navetta ja aitta ovat kaikki merkittävässä roolissa pihapiirin ja kohteen arvojen säily-misen kannalta.</p> <p>Vanhemman asuinrakennuksen merkitys kylänraitin arvojen säily-misen kannalta on suuri.</p> <p>Päärakennuksen ja riiden merkitys maisemassa on suuri.</p>
<b>Seppälä</b>	3.7	1	<p>Asutushistoriallisesti merkittävä kantatilan puolikas todennäköisesti alkuperäisellä paikallaan. Riviaitta edustaa alueelle tyypillistä rakentamistapaa. Pihapiirissä eri ikäisiä kerrostumia, joiden piirteet melko hyvin säilyneet. Maisemallisesti merkittävä osa Onkkaalan kylätontin vanhaa rakennuskantaa sekä näkymässä Lahdentieltä.</p> <p>Merkitys rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen.</p> <p>Asuinrakennusta ei saa purkaa. Uudisrakentaminen voidaan toteuttaa muita olemassa olevia rakennuksia korvaten tai tontin länsiosaan Pappilantien varteen.</p>	<p>Asuinrakennuksen merkitys kohteen ja kylänraitin arvojen säily-misen kannalta on suuri.</p>
<b>Alanko</b>	3.8	1	<p>Rakennusten ominaispiirteet ovat hyvin säilyneet. Maisemassa merkittävä osana Onkkaalan kylätontin vanhaa rakennus-</p>	<p>Asuinrakennuksen merkitys kohteen ja kylänraitin arvojen</p>

			<p>kantaa.</p> <p>Merkitys rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen.</p> <p>Asuinrakennusta ei saa purkaa.</p> <p>Uudisrakentaminen voidaan toteuttaa talousrakennusta korvaten.</p>	säilymisen kannalta on suuri.
<b>Pappila</b>	4.2	1	<p>Historiallisesti merkittävä Pappila on sijainnut nykyisellä paikallaan 1600-luvulta lähtien. Päärakennus edustaa myöhäistä uusklassismia ja on hyvin säilynyt.</p> <p>Merkitys rakennushistoriallinen ja historiallinen.</p> <p>Päärakennusta ei saa purkaa.</p> <p>Uudisrakentaminen sijoitettava päärakennuksen pohjoispuolelle.</p>	Päärakennuksen merkitys kohteen arvojen säilymisen kannalta on suuri ja sen merkitys maisemassa on merkittävä.

### **Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö**

*Alueen kulttuurihistorialliset arvot ovat lähtökohtana alueen suunnittelulle, rakentamiselle ja maankäytölle. Valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön kuuluvat peltoalueiden ja rauniokirkon 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.*

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

*Rakennettaessa uusille rakennuspaikoille on tarkoin harkittava uusien rakennuksien sijainnin suhdetta ympäröiviin rakennuksiin ja maisemaan.*

*Täydennysrakennettaessa olemassa olevia rakennuspaikkoja ja maatilojen talouskeskuksia on samoin tarkoin harkittava uuden rakennuksen sijoittamista suhteessa olemassa oleviin rakennuksiin, pihapiiriin ja maisemaan.*

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

*Merkittävistä rakennushankkeista tulee olla yhteydessä museoviranomaisiin.*

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö on kaavassa osoitettu aluerajauksella ja merkinnällä "ma". Rajaus perustuu Museoviraston inventoinnin mukaiseen rajaukseen Palkäenen pitäjakeskus, ID 360.

### **Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kyläalueet (sk)**

Epaalan, Kuulialan, Onkkaalan ja Uusi-Epaalan kulttuurihistorialliset kyläalueet on kaavassa osoitettu aluerajauksella ja merkinnällä "sk". Alueet ovat tärkeä osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kyläalueita koskee kaavamääräys:

*Alue on tärkeä osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.*

*Arvokkaaseen kylämiljööseen kuuluvat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat, rakennustavaltaan ja tyyliltään yhtenäiset rakennukset, historiallinen tiealue ja perinteinen kasvillisuus.*

*Kyläkohtaiset ominaispiirteet, jotka tulee säilyttää ja ottaa lähtökohdaksi rakennettaessa, korjattaessa, istutettaessa ja maankäytön toimenpiteissä:*

*Epaalan kylä: tiivisrakenteinen raittimiljöö.*

*Kuulialan kylä: tiivisrakenteinen raittimiljöö ja maisemasta selkeästi rajautuva kylän hahmo.*

*Onkkaalan kylä: tiivisrakenteinen raittimiljöö ja maisemasta selkeästi rajautuva kylän hahmo.*

*Näkö- ja kulkuyhteys järvelle.*

*Uusi-Epaalan kylä: 1950-luvulle tyypillinen kylärakenne ja pihapiirien jäsentely.*

*Uudisrakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevaa kylärakennetta ja/tai raittimiljöötä tukien. Tiivisrakenteisen raittimiljöön tukemiseksi uudisrakentaminen tulee ensisijaisesti sijoittaa tiiviisti raitin varteen.*

*Maisemasta selkeästi rajautuvan kylän hahmon säilymisen kannalta tärkeintä on tarkastella mahdollisia muutoksia maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan peltoalueen (MA) suunnasta.*

*Uudisrakennuksien tulee olla muodoltaan yksinkertaisia, harjakattoisia, lautaverhottuja ja peittoaalattuja. Pihojen rakentamisessa tulee käyttää perinteisiä materiaaleja ja kasveja sekä välttää alueelle vieraita kasveja ja pihojen rakenteita.*

*Ympäristöön merkittävästi vaikuttavissa hankkeissa on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta.*

Kaavamääräyksen lähtökohdana on analyysi olemassa olevasta rakennuskannasta. Alueen tyypillinen rakennus on puolitoistakerroksinen, harjakattoinen, puurunkoinen ja lautaverhottu omakotitalo. Tontit on yleensä rakennettu melko väljästi ja pihapiirissä on usein 1-2 talousrakennusta. Raittimiljöissä Onkkaalassa, Turvassa ja Kämpissä rakennukset sijaitsevat yleensä tiiviisti raitin varrella ja Uusi-Epaalassa kauempana tiestä.

Jotta voidaan säilyttää kullekin kyläalueelle tyypillinen luonne, johon vaikuttavat kylärakenteen tiiviys ja nauhamaisuus, kylän erottuminen maisemassa, rakentamisen sijoittuminen tonteilla, kasvillisuus ja rakentamistapa, on yksittäisten kohteiden suojelumerkintöjen lisäksi annettu määräyksiä koskien koko kyläaluetta.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kyläalueita koskee määräys, jonka mukaan ympäristöön merkittävästi vaikuttavissa hankkeissa on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta.

Kyläkohtaisien ominaispiirteiden määrittämisen perustana ovat alueelle laadittu selvitys kulttuuriympäristön arvoalueista, rakennusinventoinnit ja maisemaselvitys sekä maastokatselemukset.

### **Melualue**

*Liikennemelualue, jonka melutasoarvio v. 2020 on yli 55 dBA (LAeq klo 7-22). Asuinrakennuksia suunniteltaessa on otettava huomioon, ettei melutaso asuinrakennusten sisällä saa ylittää päiväohjearvoa 35 dBA eikä yöohjearvoa 30 dBA.*

*Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että rakennuspaikalle voidaan suojata liikennemelulta oleskelualue asuinrakennuksella, autotallilla ja talousrakennuksella sekä kasvillisuudella.*

Melualueen rajausta perustuu Ramboll Finland Oy:n vuonna 2009 tekemään ympäristömeluselvitykseen ja vuonna 2011 tekemään Epaala – Pälkänevedentie -meluselvitykseen.

### **Pohjavesialue**

*Syrjänharjun I-luokan pohjavesialueen raja. Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia rakennuksia tai toimintoja, jotka voivat heikentää pohjaveden laatua tai määrää. Alueella ei saa varastoida paltavia nesteitä tai muita pohjaveden pilaantumisvaaran aiheuttavia kemikaaleja.*

Pohjavesialueen rajausta perustuu Pirkanmaan ELY-keskuksesta saatuun kartta-aineistoon.

### **Johto ja sen suojavyöhyke**

Uudessa-Epaalassa on sähköverkon muuntamoalue ja sieltä lähtee kohti Epaalaa maakunnallinen 110 kV:n sähkölinja. Rakentaminen 35m:n etäisyydellä johdon molemmin puolin osoitetulle suojavyöhykkeelle on kielletty.

### **Saunan rakennusala**

*Tilaan kuuluvalla maa- ja metsätalousalueella saa sijoittaa talouskeskukseen liittyvän maatilan rantasaunan, kun talouskeskuksen ja saunan välillä on toiminnallinen yhteys. Rakennusoikeus käsittää yhden saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m<sup>2</sup> ja savusaunan, jonka kerrosala on enintään 14 m<sup>2</sup>. Rakennusten etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 15 m.*

### **Venevalkama**

Onkkaalan Alikyläntien itäpäässä sijaitseva yhteisranta on kaavassa osoitettu venevalkamaksi.

### **Yhdystie**

Yhdysteiksi on osoitettu Alikyläntie Vanhankirkontielle saakka, Vanhankirkontie ja Epaalantie Kämppiin saakka.

### **Tonttite**

Tonttiteiksi on osoitettu muut tiet ja rakennuspaikoille johtavat tiet.

### **Maastoliikenteen yhteystarve**

*Alueella on maastoliikenteen yhteystarve talviaikaan Aapiskukon palvelukeskuksen ja Pälkäneveden välillä. Alueelle on suositeltavaa rakentaa maastoliikennettä talviaikaan palveleva reitti polttoaineen myyntipisteelle. Reitin tarkemmasta sijoittamisesta tulee sopia alueen maanomistajien kanssa ja sen sijoittamisessa tulee huomioida sen sopivuus ympäristöön ja alueen toimintoihin.*

Kaavan yleismääräyksiin on sisällytetty määräys maastoliikenteen yhteystarpeesta. Kaavoituksen aikana ei löytynyt yksimielisyyttä reitin sijoittamisesta alueelle, minkä vuoksi reitin tai yhteystarpeen osoittaminen kaavakartalla ei ollut mahdollista.

Yhteystarpeen toteaminen kaavan yleismääräyksissä varmistaa sen, ettei reitin myöhemmästä suunnittelusta ja toteuttamisesta synny käsitystä, että se olisi kaavan vastaista. Kaikki kaavassa esitetyt aluevaraukset soveltuvat alueina reitin sijoittamiseksi edellyttäen, että sijoittamisessa huomioidaan sopivuus ympäristöön ja alueen toimintoihin.



## 6. KAAVAN VAIKUTUKSET

### 6.1. Vaikutukset kulttuuriympäristöön

#### 6.1.1. Vaikutukset muinaisjäänneksiin

Kohde	Nro	Ajoitus	Laji	Kaavan vaikutusten arviointi
Ylinen 2 Epaala Kansikas Epaala Ylinen	41 46 47	Kivi- kautinen Rauta- kautinen Kivi- kautinen	Asuin- paikka Asuin- paikka, kylätontti Asuin- paikka	Muinaisjäänneksen säilyminen on turvattu. Alue on mahdollista säilyttää avoimena. Muinaismaisema on mahdollista säilyttää. Muinaismaiseman ymmärrettävyyttä edesauttaa ympäröivien alueiden osoittaminen kaavassa maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi. Metsän puolen uusi rakennuspaikka on osoitettu mahdolliseksi. Jos muinaisjäänneosalue ulottuu metsän puolelle, voi rakentaminen estyä.
Epaalan kylätontti (Kämppe)	43	Histori- allinen	Asuin- paikka, kylätontti	Muinaisjäänneksen säilyminen on turvattu kyläalueen rakentamattomilla paikoilla.
Epaala Hylli 2	44	Rauta- kautinen	Tunnista- maton, röykkiö	Muinaisjäänneksen säilyminen on turvattu. Paikan hahmottumista edesauttaa ympäröivien alueiden osoittaminen kaavassa metsätalousvaltaiseksi alueeksi.
Hylli	45		Asuin- paikka	Muinaisjäänneksen säilyminen on turvattu. Muinaismaiseman ymmärrettävyyttä edesauttaa ympäröivien alueiden osoittaminen kaavassa maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi sekä kaavamääräys luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävästä alueesta.
Hylli 3	56	Rauta- kautinen	Poltto- hauta	Muinaisjäänneksen ja hautarauhan säilyminen on turvattu. Hautakumpareen säilymistä maisemassa edesauttaa ympäröivien alueiden osoittaminen kaavassa maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi.
Hylli 4	57	Histori- allinen	Kaivo, kivetty	Muinaisjäänneksen säilyminen on turvattu. Kaivon säilymistä maisemassa edesauttaa ympäröivien alueiden osoittaminen kaavassa metsätalousvaltaiseksi alueeksi.
Kuuliala Heikkilä	48	Rauta- kautinen	Asuin- paikka, ky- lätontti	Muinaisjäänneksen säilyminen on turvattu. Muinaismaiseman ymmärrettävyyttä edesauttaa ympäröivien alueiden osoittaminen kaavassa maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi.
Kuulialan kylätontti	53	Histori- allinen	Asuin- paikka, kylätontti	Muinaisjäänneksen säilyminen on turvattu kyläalueen rakentamattomilla paikoilla.
Kuuliala W	54	Kivi- kautinen	Asuin- paikka	Muinaisjäänneksen säilyminen on turvattu. Muinaismaiseman ymmärrettävyyttä edesauttaa ympäröivien alueiden osoittaminen kaavassa maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi.
Raunio- kirkko	52	Histori- allinen	Kirkko- rakenteet	Muinaisjäänneksen säilyminen on turvattu. Rauniokirkon merkitystä maisemassa ja sen ymmärrettävyyttä edesauttaa ympäröivien alueiden osoittaminen kaavassa maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi, uuden rakentamisen sijoittaminen muualle kuin ympäröivään avoimeen maisemaan sekä rauniokirkon näkymisen huomioiminen maisemassa.

Onkkaalan kylätontti (Ali-Mustala)	49	Historiallinen.	Asuinpaikka, kylätontti	Muinaisjäännöksen säilyminen on turvattu kyläalueen rakentamattomilla paikoilla.
Pappila	50	Rautakautinen ja keskiaikainen	Asuinpaikka	Muinaisjäännöksen säilyminen on turvattu. Muinaismaiseman ymmärrettävyyttä edesauttaa ympäröivien alueiden osoittaminen kaavassa maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi.
Onkkaala Tiililä	51	Historiallinen ja rautakautinen	Asuinpaikka	Muinaisjäännöksen säilyminen on turvattu. Muinaismaiseman ymmärrettävyyttä edesauttaa ympäröivien alueiden osoittaminen kaavassa maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi.
Kostianvirta	58	Historiallinen.	Tapahtuma-paikat	Muinaisjäännöksen säilyminen on turvattu muinaisjäännösaluemerkinnällä. Alue on osoitettu asemakaavoitettavaksi. Asemakaavan laatimisen yhteydessä alueelle on mahdollista tehdä lisää selvityksiä ja tarkentaa muinaisjäännösalueen aluumerkintää ja kaavamääräystä. Alueen ymmärrettävyyttä edesauttaa ympäröivien alueiden osoittaminen kaavassa maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi.

### ***Ehdollisen rakennuspaikan vaikutukset muinaisjäännöksiin***

Muinaismuistolain 15§:n mukaan milloin hankkeen toteuttaminen koskee kiinteää muinaisjäännöstä siten, että siitä aiheutuu muinaisjäännöksen erityinen tutkiminen tai erityisiä toimenpiteitä sen säilyttämiseksi, on hankkeen toteuttajan korvattava tästä johtuvat kustannukset tai osallistuttava niihin, mikäli sitä olosuhteet huomioon ottaen ei ole katsottava kohtuuttomaksi.

Epaala-Kuulialan osayleiskaavan toteuttajana ei ole kunta vaan yksityiset maanomistajat siinä vaiheessa, kun he toteuttavat kaavassa osoitetut rakennuspaikat. Ehdollisen rakennuspaikan osoittaminen kaavassa ei uhkaa kiinteiden muinaisjäännösten säilymistä, koska rakennuspaikalle ei voida myöntää rakennuslupaa ennen kuin maakuntamuseo on selvittänyt tarpeen arkeologisten selvitysten laatimiseksi. Ehdollinen rakennuslupa voi tarkoittaa myös sitä, että rakennuspaikalle ei sallita rakentamista lainkaan.

#### **6.1.2. Vaikutukset kyläalueisiin**

Kohde	Kaavan vaikutusten arviointi
Kaikki kyläalueet	Muinaisen kylätontin muinaisjäännöksen säilyminen on turvattu kyläalueen rakentamattomilla paikoilla. Maankäyttöä ja rakentamista ohjaavat kaavassa ma-aluerajaus, sk-aluerajaus sekä yksittäisten kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden suojelumääräykset. Kaavan ohjausvaikutus mahdollistaa kyläalueiden rakenteen, luonteen ja maisemallisen merkityksen säilymisen. Kaavalla vaikutetaan myös uudisrakentamisen sopeutumiseen olemassa olevaan ympäristöön.
Epaala	Kaavalla vaikutetaan erityisesti tiivisrakenteisen raittimiljööön säilymiseen.
Kuuliala	Kaavalla vaikutetaan erityisesti tiivisrakenteisen raittimiljööön ja maisemasta selkeästi rajautuvan kylän hahmon säilymiseen.
Onkkaala	Kaavalla vaikutetaan erityisesti tiivisrakenteisen raittimiljööön, maisemasta selkeästi rajautuvan kylän hahmon säilymiseen sekä järvelle olevan näkö- ja kulkuyhteyden säilymiseen.
Uusi Epaala	Kaavalla vaikutetaan erityisesti 1950-luvulle tyypillisen kylärakenteen ja pihapiirien jäsentelyn säilymiseen.

### 6.1.3. Vaikutukset kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuskohteisiin

Kohde	Nro	Arvo- lka	Kaavan vaikutusten arviointi
<b>Iso-Seppälä</b>	1.1	1	Päärakennuksen ja aitan säilyminen on turvattu. Uudisrakentaminen on määrätty pihapiiri ja maisema huomioiden.
<b>Epaalan koulu</b>	1.2	1	Päärakennuksen ja opettajan asunnon säilyminen on turvattu. Kaavassa ei anneta määräyksiä rakennusoikeudesta tai uudisrakentamisen sijoittumisesta tontille, mikä voi heikentää kohteen arvojen säilymistä.
<b>Kylä-Uotila</b>	1.3	1	Päärakennuksen, aitan, saunarakennuksen ja navetan vanhimman osan säilyminen on turvattu. Uudisrakentaminen on määrätty kaavassa pihapiiri ja kohteen arvot huomioiden.
<b>Maijanmäki</b>	1.4	2	Rakennuspaikka on osoitettu kaavassa, mikä mahdollistaa kohteen ja rakennuspaikan säilymisen.
<b>Kulovuori</b>	1.5	2	Rakennuspaikka on osoitettu kaavassa, mikä mahdollistaa kohteen ja rakennuspaikan säilymisen.
<b>Mäki-Uotila</b>	1.6	2	Rakennuspaikka on osoitettu kaavassa, mikä mahdollistaa kohteen ja rakennuspaikan säilymisen.
<b>Kylä-Marttila (nyk. Marttila)</b>	1.7	2	Rakennuspaikka on osoitettu kaavassa, mikä mahdollistaa kohteen ja rakennuspaikan säilymisen. Kohdetta koskee lisäksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kyläalueen kaavamääräys, mikä edesauttaa kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä ja uudisrakentamisen sopeutumista miljööseen.
<b>Kämppe ja Tonttima</b>	1.9	1	Päärakennuksen, toisen asuinrakennuksen, aitan ja navetan säilyminen on turvattu. Uudisrakentamisen sijoittaminen on määrätty pihapiiri ja kylämiljöön huomioiden. Kohdetta koskee lisäksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kyläalueen kaavamääräys, mikä edesauttaa kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä ja uudisrakentamisen sopeutumista miljööseen.
<b>Taka-Vaijala</b>	1.10	1	Päärakennuksen, aittojen ja makasiinin säilyminen on turvattu. Uudisrakentamisen sijoittaminen on määrätty pihapiiri ja maisema huomioiden.
<b>Hylli</b>	1.11	1	Päärakennuksen, aitan ja pakarin säilyminen on turvattu. Uudisrakentamisen sijoittaminen on määrätty pihapiiri ja maisema huomioiden. Epaalantien ja muinaisjäännostien merkitys osana kohdetta on huomioitu.
<b>Kuuliala</b>	2.1	1	Aitan, navetan, muorinpirtin ja jyvääitan säilyminen on turvattu. Uudisrakentamisen sijoittaminen on määrätty pihapiiri ja maisema huomioiden.
<b>Lehtiniemi</b>		2	Rakennuspaikka on osoitettu kaavassa, mikä mahdollistaa kohteen ja rakennuspaikan säilymisen.
<b>Turvanmaa (Turva)</b>	2.2	1	Päärakennuksen ja aitan säilyminen on turvattu. Uudisrakentamisen sijoittaminen on määrätty pihapiiri ja maisema huomioiden. Kohdetta koskee lisäksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kyläalueen kaavamääräys, mikä edesauttaa kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä ja uudisrakentamisen sopeutumista miljööseen.
<b>Yli-Kartano</b>	2.3	1	Päärakennuksen, aitan ja navetan säilyminen on turvattu. Uudisrakentamisen sijoittaminen on määrätty pihapiiri huomioiden. Kohdetta koskee lisäksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kyläalueen kaavamääräys, mikä edesauttaa kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä ja uudisrakentamisen sopeutumista miljööseen.
<b>Savola</b>	2.4	1	Muorinpirtin ja makasiinin säilyminen on turvattu. Uudisrakentamisen sijoittaminen on määrätty kylänraitti huomioiden. Kohdetta koskee lisäksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kyläalueen kaavamääräys, mikä edesauttaa kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä ja uudisrakentamisen sopeutumista miljööseen.
<b>Kulmala</b>	2.5	2	Rakennuspaikka on osoitettu kaavassa, mikä mahdollistaa kohteen ja rakennuspaikan säilymisen.
<b>Rauniokirkko</b>	3.1	1	Käsittely kohdassa "Vaikutukset muinaisjäänöksiin".

<b>Einola</b> (Ali-Mustala)	3.2	1	Päärakennuksen säilyminen on turvattu. Uudisrakentamisen sijoittamisesta ei ole erikseen määrätty. Kohdetta koskee lisäksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kyläalueen kaavamääräys, mikä edesauttaa kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä ja uudisrakentamisen sopeutumista miljööseen.
<b>Kotopaikka</b> (Väipiälä)	3.3	2	Rakennuspaikka on osoitettu kaavassa, mikä mahdollistaa kohteen ja rakennuspaikan säilymisen.
<b>Alanne</b>	3.4	1	Asuinrakennuksen säilyminen on turvattu. Uudisrakentamisesta on annettu määräyksiä maisema huomioiden. Kohdetta koskee lisäksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kyläalueen kaavamääräys, mikä edesauttaa kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä ja uudisrakentamisen sopeutumista miljööseen.
<b>Puistola</b>	3.5	1	Asuinrakennuksen, aitan, talousrakennuksen ja saunan säilyminen on turvattu. Uudisrakentamisesta on annettu määräyksiä kylänraitti, pihapiiri ja maisema huomioiden. Kohdetta koskee lisäksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kyläalueen kaavamääräys, mikä edesauttaa kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä ja uudisrakentamisen sopeutumista miljööseen.
<b>Tiililä</b>	3.6	1	Asuinrakennuksen, navetan, aitan ja riihen säilyminen on turvattu. Kohdetta koskee lisäksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kyläalueen kaavamääräys, mikä edesauttaa kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.
<b>Seppälä</b>	3.7	1	Asuinrakennuksen säilyminen on turvattu. Uudisrakentamisesta on annettu määräyksiä kylänraitti huomioiden. Kohdetta koskee lisäksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kyläalueen kaavamääräys, mikä edesauttaa kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä ja uudisrakentamisen sopeutumista miljööseen.
<b>Alanko</b>	3.8	1	Asuinrakennuksen säilyminen on turvattu. Uudisrakentamisesta on annettu määräyksiä kylänraitti ja pihapiiri huomioiden. Kohdetta koskee lisäksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kyläalueen kaavamääräys, mikä edesauttaa kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä ja uudisrakentamisen sopeutumista miljööseen.
<b>Mäkimies</b>	3.10	2	Rakennuspaikka on osoitettu kaavassa, mikä mahdollistaa kohteen ja rakennuspaikan säilymisen.
<b>Peltola</b>	3.11	2	Rakennuspaikka on osoitettu kaavassa, mikä mahdollistaa kohteen ja rakennuspaikan säilymisen.
<b>Rantala</b>	4.1	2	Rakennuspaikka on osoitettu kaavassa, mikä mahdollistaa kohteen ja rakennuspaikan säilymisen. Kohdetta koskee lisäksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kyläalueen kaavamääräys, mikä edesauttaa kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä ja uudisrakentamisen sopeutumista miljööseen.
<b>Pappila</b>	4.2	1	Päärakennuksen säilyminen on turvattu. Uudisrakentamisesta on annettu määräyksiä maisema huomioiden.

#### 6.1.4. Vaikutukset historiallisiin tielinjauksiin

Kohde	Kaavan vaikutusten arviointi
<b>Vanhankirkontie-Pappilantie</b>	Tiealueen säilyminen ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen on turvattu kaavamääräyksellä.
<b>Alikyläntie</b>	Tielinjauksen ja luonteen säilymistä edesauttaa kaavamääräys kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta kyläalueesta. Kaavamääräyksellä vaikutetaan myös näkö- ja kulkuyhteyden säilymiseen järvelle.
<b>Kuulialantie</b>	Tie on osoitettu kaavassa yhdystieksi. Kaava ei luo tien linjaukselle ja luonteelle muutos-paineita. Tielinjauksen ja luonteen säilymistä edesauttaa kaavamääräys kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta kyläalueesta.
<b>Pohjoisempi tieyhteys Kuulialasta Vanhankirkontielle</b>	Tie on osoitettu kaavassa yhdystieksi. Kaava ei luo tien linjaukselle ja luonteelle muutos-paineita. Tielinjauksen ja luonteen säilymistä edesauttaa kaavamääräys kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta kyläalueesta.
<b>Epaalantie</b>	Tie on osoitettu kaavassa yhdystieksi. Kaava ei luo tien linjaukselle ja luonteelle muutos-paineita. Tielinjauksen ja luonteen säilymistä edesauttaa kaavamääräys kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta kyläalueesta. Lisäksi kohdetta koskettaa kulttuurihistoriallisesti arvok-

	kaan kohteen kaavamääräys/Hylli.
<b>Kansikantie</b>	Tie on osoitettu kaavassa yhdistieksi. Kaava ei luo tien linjaukselle ja luonteelle muutos-paineita. Tielinjauksen ja luonteen säilymistä edesauttaa kaavamääräys kulttuurihistorialli-sesti arvokkaasta kyläalueesta.

### 6.1.5. Vaikutukset viljelymaisemaan

Kaavalla on mahdollistettu rakentamiselta avoimeksi, maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi nykyisen viljelymaiseman keskeinen alue. Alueella oleva rakennusoikeus on siirretty alueelta pois, mikä mahdollistaa viljelymaiseman säilymisen avoimena.

Viljelymaiseman rajautuminen säilyy pääosin nykyisen kaltaisena.

Viljelymaiseman säilymisen kannalta *heikentävää* vaikutusta on:

- Pappilan edustan pellolle osoitetuilla rakennuspaikoilla (rp3-5, 30, 67 ja 68).
- Uusi-Epaalan keskeisen peltoalueen osoittamisella maatalousalueeksi ja peltoalueelle osoitetuilla rakennuspaikoilla (rp 10-15).
- Uusi-Epaalan itäpuolisen peltoalueen osoittamisella maatalousalueeksi ja peltoalueelle osoitetuilla rakennuspaikoilla (rp 26-27).
- Savolan pohjoispuolelle metsäsaarekkeen yhteyteen osoitetulla rakennuspaikalla (rp 33).
- Kulmalan pohjoispuolelle osoitetulla rakennuspaikalla (rp 31).
- Kuulialan MA-alueen läheisyydessä olevilla rakennuspaikoilla (rp 49, 50).
- Martinsaareen MA-alueen läheisyyteen osoitetuilla lomarakennuspaikoilla (rp 39-40).
- Hyllin MA-alueen reunaan osoitetulla rakennuspaikalla (rp 24).

Viljelymaiseman säilymisen kannalta *edesauttavaa* vaikutusta on:

- Maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan peltoalueen määrääminen kaavassa.
- Rakennuspaikkojen määrittämisellä rakennuspaikkakohtaisesti ja sijoittamisella ympäristöön harkiten ja hienovaraisesti olemassa olevaan kylärakenteeseen ja maisemaan sovitteen.
- Maatilojen talouskeskusten sijainnin ja laajuuden osoittaminen kaavassa maisemaan harkiten.
- Kyläalueiden rajaamisella selkeästi ympäristöstä osoittamalla rakentaminen kyliin ja niitä ympäröivät alueet pääosin avoimeksi viljelymaisemaksi.
- Kaavamääräys valtakunnallisesti merkittävästä rakennetusta kulttuuriympäristöstä.
- Kaavamääräys kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta kyläalueesta.
- Kaavamääräys historiallisesti merkittävästä tielinjasta.
- Kaavamääräys rakentamisen sijoittamisesta metsätalousvaltaisilla alueilla ja maatalousalueilla.
- Viljelymaiseman rantavyöhykkeen määräämisellä maatalousalueeksi, jolla on erityisiä maisema-arvoja.
- Kaavamääräys arvokkaita peltoalueita rajaavien metsäalueiden säilyttämisestä riittävän puustoisena, jotta se suojaa rakentamista maisemassa.

## 6.2. Vaikutukset maa- ja metsätalouteen

Kaavalla mahdollistetaan nykyisen maa- ja metsätalouden jatkuminen alueella sekä toiminnan ja maatilojen talouskeskusten kehittyminen.

Kaava ei aseta rajoituksia metsänhoitoon eikä peltojen viljelyyn.

Metsätalousvaltaisilla alueilla on rajoitettu rakentaminen koskemaan ainoastaan maa- ja metsätalouteen liittyvään rakentamiseen ja määrätty, että rakentamisen tulee sijoittua vähintään 40m etäisyydelle MA-alueen reunasta. Rajoitus ei merkittävästi heikennä mahdollisuutta sijoittaa metsäalueille tarpeellisia rakennuksia, sillä rakentamiseen soveltuvia paikkoja on rajoituksesta huolimatta runsaasti.

Maatalousalueilla on rajoitettu rakentaminen koskemaan ainoastaan maatalouteen liittyvää rakentamista ja määrätty, että rakentaminen tulee ensisijaisesti sijoittaa liittyen maatilojen talouskeskuksiin, kyläalueisiin ja metsäalueisiin. Rajoitus ei merkittävästi heikennä mahdollisuutta sijoittaa maatalousalueille tarpeellisia rakennuksia, sillä rakentamiseen soveltuvia paikkoja on rajoituksesta huolimatta runsaasti.

Viljelymaiseman rantavyöhykkeellä ei ole rajoituksia toimintojen suhteen, mutta alue tulee säilyttää rakentamattomana. Määräys heikentää mahdollisuuksia sijoittaa alueelle maatalouteen liittyvää rakentamista.

### **6.3. Vaikutukset rakentamisen määrään, väestön kehitykseen ja asumiseen**

Kaavassa on osoitettu yhteensä 69 uutta asuinrakennuspaikkaa ja 2 uutta lomarakennuspaikkaa. Kaava-alueella on nykyisin noin 80 asuinrakennusta ja 10 lomarakennusta. Kaavan toteutuminen kokonaan tarkoittasi, että alueella voisi olla yhteensä 161 rakennusta.

Kaava-alueella asuu nykyisin arviolta 170 asukasta ja kaava mahdollistaa noin 140 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle. Kaavan toteutuminen kokonaan tarkoittasi, että alueella voisi asua yhteensä noin 310 asukasta.

Alue on nykyisellään harvaan rakennettu. Aluetehokkuus on nykyisin noin 1 rakennuspaikka/6ha. Kaava vaikuttaa rakentamiseen siten, että aluetehokkuus voi enimmillään olla 1 rakennuspaikka/3,5ha. Vaikka kaavan vaikutus rakentamisen ja asukkaiden määrään on suuri, ei alueen aluetehokkuus muodostu suureksi.

Todennäköistä on, että alueen rakentuminen ja kaavan toteutuminen tapahtuu useiden vuosien aikana.

### **6.4. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Lintuselvityksen mukaan Epaalan- ja Kuulialanlahdella pesii yksi EU:n lintudirektiivin liitteen I mukainen laji, laulujoutsen, ja lisäksi siellä on tavattu useita vaarantuneita lajeja. Lisäksi alueen kokonaisuutta ja paikallista luontoa ajatellen Peräniemen metsäalueet, Epaalan- ja Kuulialanlahden ranta- ja vesialueet sekä Hyllin laidunnit suositellaan luontoselvityksen mukaan kuitenkin huomioimaan kaavoitustyössä.

Luontoselvityksessä mainittu vesilinnuston kannalta merkittävä, lähialueen ainoa laajempi, rikkoutumaton luhta-ruovikkoalue Kuulialanlahden pohjukassa, on osoitettu vesilinnuston kannalta erityisen merkittäväksi alueeksi. Kaavamääräys mahdollistaa rantaluhtaan säilymisen. Kuulialanlahden pohjukkaan ei ole sijoitettu uusia rakennuspaikkoja, jotta rantaluhta voidaan säilyttää ja linnuston elinympäristö rauhoittaa rakentamiselta.

Kuulialanlahden pohjukan vesialue ei ole virkistyskäytön ja veneilyn kannalta mataluutensa ja runsaan kasvillisuutensa ansiosta suotuisa, mikä edesauttaa luonnonympäristön säilymistä. Venevalkama on osoitettu Onkkaalaan, mikä parantaa mahdollisuuksia säilyttää Kuulialanlahden linnuston elin- ja pesintärauhaa.

Peräniemen metsäalueet on kaavassa osoitettu metsätalousvaltaiseksi alueeksi, luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäväksi alueeksi ja alueelle on osoitettu neljä uutta raken-

nuspaikkaa. Uusi asuinrakentaminen heikentää alueen luontoarvojen säilymistä, mutta suurin osa alueesta säilyy edelleen rakentamattomana.

Hyllin laidunniitty on kaavassa osoitettu muinaisjäännösalueeksi ja luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäväksi alueeksi. Kaavamääräys turvaa alueen säilymisen rakentamattomana ja mahdollistaa laidunniityn säilymisen.

Kaavassa on osoitettu I-luokan pohjavesialue ja annettu määräyksiä sitä koskien. Kaavamääräys estää sellaisen rakentamisen tai toimintojen sijoittumisen pohjavesialueelle, joilla voisi olla vaikutusta pohjaveden laatuun tai määrään.

## **6.5. Muut vaikutukset**

### ***Liikenne***

Asukasmäärän kasvaessa liikenne alueella kasvaa. Alue säilyy edelleen kuitenkin niin harvaan rakennettuna ja olemassa oleva tieverkko on kattava, ettei kaavalla ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen. Tarvetta kevyen liikenteen väylien rakentamiseen ei ole.

Kaavassa on osoitettu olemassa oleva venevalkama Onkkaalaan. Alueella voi olla tulevaisuudessa tarvetta toiseen venevalkamaan tai nykyisen venevalkaman laajentamiseen.

### ***Palvelut***

Alue tukeutuu Pälkäneen kuntakeskuksen ja lähikaupunkien palveluihin jatkossakin. Asukasmäärän kasvu edesauttaa Epaalan koulun toiminnan jatkumista.

Rauniokirkon läheisyyteen osoitettu matkailupalvelujen alue mahdollistaa rauniokirkkoon ja koko Pälkäneelle kohdistuvaa matkailua palvelevan kokoontumis-, ravintola-, myymälä- ja näyttelytilojen rakentamisen. Palvelulla voi olla merkitystä myös alueen asukkaiden kannalta.

### ***Virkistys***

Kaavassa on osoitettu Uusi-Epaalassa oleva urheilukenttä. Kaavassa ei ole osoitettu uusia virkistysalueita tai ulkoilureittejä. Alueella on kattava olemassa oleva tiestö ja metsiä, joita hyödyntäen on mahdollista ulkoilla. Liikenne alueella ei ole niin suurta eivätkä nopeudet niin suuria, että alueella olisi tarvetta erityisiin ulkoilureitteihin.

Venevalkama tarjoaa mahdollisuuden veneilyyn ja talvella reitin jäälle.

Kaava-alueella ja läheisyydessä on runsaasti metsiä ja ulkoiluun soveltuvia alueita.

## **6.6. Ympäristön häiriötekijät**

### ***Melu***

Kaavassa on osoitettu melualue ja suojaviheralue, jolle ei ole osoitettu uutta asumista. Lisäksi annetaan määräyksiä koskien olemassa olevien rakennuspaikkojen täydennysrakentamiseen ja korjausrakentamiseen. Melualueelle on osoitettu kaksi uutta rakennuspaikkaa. Liikennemelualueella melun vaikutukset on huomioitu kaavamääräyksin.

## 7. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS

### 7.1. Osayleiskaavan oikeusvaikutteisuus

#### ***Toteuttamisen vastuu***

Perustuslain 20 §:n mukaan vastuu luonnosta ja sen monimuotoisuudesta, ympäristöstä ja kulttuuriperinnöstä kuuluu kaikille.

Epaala-Kuulialan osayleiskaavassa on useita kulttuuriympäristöön ja luontoon liittyviä arvoja ja niiden arvojen ymmärtämistä ja säilymistä varten on kaavassa annettu kaavamääräyksiä. Osa kaavamääräyksistä on luonteeltaan sellaisia, että niiden toteuttaminen ei konkretisoidu viranomaisvalvonnassa tai maa- ja metsätalouteen liittyvissä lupamenettelyissä, vaan alueella asuvien ja toimivien ihmisten jokapäiväisessä elämässä ja ympäristöön kohdistuvassa käytössä.

#### ***Viranomaisvaikutus***

Viranomaisen on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei osayleiskaavan toteutumista vaikeuteta.

#### ***Kaavan käyttäminen rakennusluvan myöntämisen perusteena***

Kaavaa voidaan AT- ja AO- alueilla käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena maankäyttö- ja rakennuslain 44§:n mukaisesti.

Kaavaa voidaan RA- alueilla käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena maankäyttö- ja rakennuslain 72§:n mukaisesti.

Yleiskaavan määräys sen osien käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan. Tämän jälkeen alueelle voidaan laatia vaihekaava, joka koskee vain kyseistä määräystä, ja jolla määräystä voidaan jatkaa uudelleen 10 vuotta. Samassa yhteydessä on harkittava myös asemakaavoituksen tarvetta.

#### ***Ohjausvaikutus asemakaavoitukseen***

AO-1- ja AO-2-alueet on osayleiskaavassa osoitettu asemakaavoitettaviksi tai rakennusluvan myöntämisen edellytykset on selvitettävä poikkeamislupamenettelyllä.

Osayleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa.

#### ***Liittyminen kunnan jätevesiviemäriverkkoon rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä***

AT- ja AO-2-alueilla rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on, että kiinteistöt liittyvät alueelle rakennettavaan kunnan jätevesiviemäriverkkoon.

#### ***Ehdollinen rakentamisrajoitus***

Rakennuslupaa ei saa myöntää niin, että vaikeutetaan osayleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos osayleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä haittaa korvata tai aluetta lunasteta. (ehdollinen rakentamisrajoitus)

#### ***Suojelumääräykset***

Osayleiskaavassa annetaan kulttuuri- ja luonnonympäristöä koskevia suojelumääräyksiä alueille, joilla on suojeltavia erityisarvoja. Suojelumääräyksiin sisältyy kieltoja rakennusten purkamisesta ja toimenpiteistä, jotka heikentävät alueen arvoja.



## 7.2. Osayleiskaavan toteutuksen ajoitus ja seuranta

Osayleiskaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun päätös sen hyväksymisestä on saanut lainvoiman.

Kaavan toteutuessa ja asemakaavoituksen tarvetta harkittaessa tulee seurata seuraavia asioita:

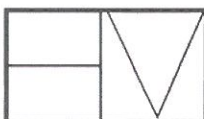
- asukasmäärän kehittyminen
- rakennuspaikkojen toteutuminen
- liikennemäärät
- asukkaiden ja käyttäjien palaute
- kunnallistekniikan tarpeiden seuranta.

Nokiaalla, 10.8.2012

  
Helena Väisänen

Arkkitehti SAFA

Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

## PÄLKÄNEEN KUNTA

# EPAALA-KUULIALAN OSAYLEISKAAVA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 24.11.2009



## YHTEYSTIEDOT

### Pälkäneen kunta

Osoite: Keskustie 1, 36600 Pälkäne

Fax 03 - 5791 250

Kotisivut: [www.palkane.fi](http://www.palkane.fi)

### Lisätiedot:

(hankkeen kulku, hallinnollinen käsittely)

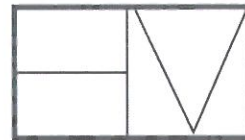
Aluearkkitehti Marja-Liisa Mytkäniemi

Puh: 040 7375 390

Sähköposti: [marja-liisa.mytkaniemi@palkane.fi](mailto:marja-liisa.mytkaniemi@palkane.fi)

### Kaavan laatija:

(kaavasuunnitelmien laadinta, vaikutusten arviointi)



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

Osoite: Jokipolventie 15, 37130 Nokia

Puh: 040 5576 086

Sähköposti: [helena.vaisanen@kolumbus.fi](mailto:helena.vaisanen@kolumbus.fi)

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTI- SUUNNITELMA JA SEN TARKOITUS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaavahan-  
ketta käsittelevä asiakirja, jonka tarkoituksena on kertoa,  
miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä  
vaiheessa siihen voi vaikuttaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus on määri-  
tetty maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä seuraavasti:

*"Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaa-  
van tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitel-  
ma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaiku-  
tusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä  
tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen  
lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelyistä."*

## YLEISKAAVA JA SEN TARKOITUS

Epaala-Kuulialan yleiskaavan tarkoituksena on alueen  
yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaa-  
minen sekä toimintojen ja tarpeiden yhteen sovittaminen.  
Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet  
ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtai-  
sen rakenta-  
misen ja muun maankäytön perustaksi.

Yleiskaavan laadinnan perusteena ovat maankäyttö- ja  
rakennuslain 39§:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimuk-  
set.

Yleiskaava esitetään kartalla, johon kuuluvat myös kaava-  
merkinnät ja -määräykset selityksineen. Yleiskaavaan liittyy  
myös selostus, jossa esitetään mm. kaavan tavoitteet, laa-  
ditut selvitykset, vaikutusten arviointi ja muut tarpeelliset  
tiedot tehtyjen ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi.

Yleiskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

## SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Pälkäneen kuntakeskuksen koillispuolella Tampereelta Lahteen johtavan VT 9:n itäpuolella. Lännessä alue rajoittuu Pälkäneveteen ja pohjoisessa Epaalan peltoalueiden pohjoisreunaan. Peräniemi ei kuulu suunnittelualueeseen, koska siellä on voimassa oleva asemakaava.

## ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualueetta hallitsevat laaja peltoaukea, Pälkäneen rauniokirkko ja metsäsaarekkeisiin sijoittuvat kyläalueet. Suunnittelualue rajautuu Tampereelta Lahteen johtavaan valtatie 9:ään, Pälkäneveteen ja Epaalan peltoalueiden pohjoisreunaan.

Alue on suurimmaksi osaksi peltoa. Rakentaminen keskittyy metsäisiin saarekkeisiin alueen itäosiin, Onkkaalan kylään ja VT 9:n läheisyyteen Epaalan länsiosaan. Alueen eteläosassa sijaitsee Pappila ja pohjoisosassa Epaalassa koulu.

Rantojen metsäkaistaleet ovat hyvin kapeita peltojen ulottuessa lähelle rantaa.

Alue on historiallisesti hyvin merkittävä. Vanhimmat merkit ihmisen oielusta Pälkäneellä ovat kivikaudelta. Onkkaala mainitaan historiallisissa lähteissä jo 1340, Kuuliala ja Epaala 1430. Onkkaalan kylätontti on ollut Pälkäneen keskuskylä aina 1800-luvun loppupuolelle saakka, jolloin asutuksen painopiste siirtyi nykyisen kuntakeskuksen suuntaan. Rauniokirkko on rakennettu 1400-1500-lukujen taitteessa. Kyläalueet, asutuksen sijoittuminen ja tielinjaukset ovat säilyneet suurelta osin muuttumattomina keskiajalta nykyaikaan saakka ja metsän ja pellon rajat 1600-luvulta asti.

## SUUNNITTELUN TAVOITE

Yleiskaavatyön ensisijaisena tavoitteena on määrittää Epaala-Kuulialan alueelle sopivat rakennuspaikat uusille rakennuksille siten, että ne sopeutuvat maisemaan ja ole-massa olevaan kylärakenteeseen.

Epaala-Kuulialan alue on valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä, jonka suojeluvuoritteet määrittävät pitkälle suunnittelun ehdot. Tavoitteena on maatalouden ja suojelutarpeiden yhteensovittaminen siten, että uudet rakennuspaikat mahdollistavat alueen arvokkaan maiseman ja kulttuuriympäristön säilymisen. Yleiskaava ei saa liiaksi rajoittaa alueiden käyttöä, mutta sen on turvattava suojelun toteutuminen.

Tavoitteena on laatia alueelle oikeusvaikutteinen aluevarausyleiskaava, jossa rakennuspaikkojen sijoittaminen tutkitaan detaljikaavatarkkuudella. Tarkoituksena on, että kaavoituksessa voidaan soveltaa maankäyttö ja rakennuslain rakennuslain 44§:ää, jolloin rakennuslupa voidaan myöntää suoraan yleiskaavan mukaiselle rakennuspaikalle.



MRL 44 § (30.12.2008/1129)

*Yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena*

*Rakennuslupa enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseen voidaan 137 §:n 1 momentin estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Määräys voi koskea vain kyläaluetta, johon ei kohdistu merkittäviä rakentamispaineita. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella. Yleiskaavan määräys sen käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.*

MRL 72 §

*Suunnittelutarve ranta-alueella*

*Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeellä ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.*

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on hyväksynyt valtioneuvosto vuonna 2000 ja ne ovat alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän ylin taso. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kuntien kaavoituksessa.

Yhtenä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden keskeisenä sisältönä on kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilyminen. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Valtakunnallisesti merkittävissä kulttuuriympäristöissä ja maisemissa alueidenkäytön on sovelluttava niiden historialliseen kehitykseen.

Ilman erityisiä perusteita ei hyviä ja yhtenäisiä peltoalueita tule ottaa taajamatoimintojen käyttöön.



Ote Pirkanmaan 1. maakuntakaavasta.

### Maakuntakaava

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa. (MRL 32§)

Maakuntakaavassa suunnittelualue on lähes kokonaisuudessaan osoitettu maatalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

*Merkinnällä osoitetaan maatalousalueita, joihin liittyy erityisiä kulttuuri- ja/tai maisema-arvoja. Suunnittelumääräyksenä on, että alueen suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa on edistettävä viljelymaiseman ympäristöarvojen säilymistä. Alueen käyttö ja rakentaminen tulee sopeuttaa alueen ominaislaatuun ja edistää maiseman ja rakennusperinteen arvoja. Suunnitteluosuutuksena on, että erityistä huomiota tulee kiinnittää niiden elinkeinojen tukemiseen, jotka toimillaan ylläpitävät alueen ominaislaatua ja maisemaa.*

Epaala- Kuulialan alue on osa laajempaa, maakuntakaavassa maaseutuelinkeinojen kehittämisen kohdealueeksi osoitettua aluetta (ruskea viiva).

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

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (akv144, vihreä viiva).

*Suunnittelumääräyksenä on, että alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on edistettävä kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Yksityiskohteisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon kulttuuriympäristöjen kokonaisuus ja ominaislaatu.*

Maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu kolme muinaisjäännöskohdetta (SM384 Ristiänmäki/rautakautinen hautapaikka, SM 836 Rauniokirkko ja SM 380 Hylli/rautakautinen muinaisjäännösryhmä). Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolain rauhoittamia muinaisjäännös-kohteita.

*Suunnittelumääräyksenä on, että muinaisjäännös-kohteiden 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. Toimenpiteitä suunniteltaessa on pyydyttävä lausunto museoviranomaisilta.*

Suunnittelualue on osoitettu osaksi laajempaa maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (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.*

Epaalaan on maakuntakaavassa osoitettu myös voimalinja (musta viiva) ja sähkönsiirron runkoverkkoon liittyvä sähköasema (EN1).

*Suunnittelumääräyksenä on, että rakentamiskielto-alue on valtioneuvoston antaman lunastuspäätöksen mukainen. 400 kV linjojen osalta rakentaminen on kiellettyä johtoauealle ja molemmilla puolilla johtoauekaa olevilla 10 metrin reunavyöhykkeillä. 110 kV voimajohtoilla rakentamiskieltoalue on linjakohtainen ulottuen korkeintaan johtoalueen ulkoreunaan.*

VT 9:n itäpuolelle puolelle ulottuu myös maakuntakaavassa osoitettu vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue (sininen pistekatkoviiva). Merkinnällä on osoitettu vedenhankinnan kannalta tärkeä Vehoniemenharjun ja Isokangas-Syrjänharjun I-luokan pohjaveden muodostumisalue.

*Suunnittelumääräyksenä on, että aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden määrää tai laatua.*

## **Yleiskaavat ja asemakaavat**

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia yleis- tai asemakaavoja.

Peräniemessä, suunnittelualueen itäpuolella on voimassa oleva asemakaava.

## **SELVITYKSET JA MUU LÄHTÖAINEISTO**

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kaavoituksen tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

### ***Epaala-Kuulialan osayleiskaavoitusta varten olemassa olevat selvitykset:***

#### **Arkeologia:**

Vuoristo, Katja: Pälkäne/ Epaala – Kuuliala – Onkkaala Kulttuurimaisema-alueen osainventointi 7.18.6. ja 11.-15.10.2004. Museovirasto, Rakennushistorian osasto 2005.

Mikroliitti Oy: Pälkäne/ Epaala Ylinen. Rakennuspaikan ja tielinjan arkeologinen prospektointi. Antti ja Seija Ylinen 2006.

#### **Maisemahistoria ja rakennusinventoinnit:**

Rakennuskulttuurityö Kivikenkä/ Tiusanen, Pauliina: Pälkäneen rauniokirkon korjaus- ja ympäristöselvityshanke. Maisemahistorian tutkimus ja rakennusinventointi. Pälkäneen seurakunta 2005.

Maisemasuunnittelu Hemgård: Pälkäneen rauniokirkon ympäristön maisemaselvitys. Pälkäneen seurakunta ja Pälkäneen Vanhankirkon suojeluyhdistys ry 2005.

Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt. Museovirasto, rakennushistorianosasto, julkaisu 16, 1993.

#### **Luontoseelvitykset:**

Alén, Hannu: Liito-oravan mahdollinen esiintyminen Epaala-Kuulialan osayleiskaava-alueella. Pälkäneen kunta 2005.  
Pälkäneen rantayleiskaavan luonto- ja maisemaselvitys. Pälkäneen kunta 2003.

#### **Epaala-Kuulialan osayleiskaavoitusta varten teetettävät selvitykset:**

- Arkeologinen lisäselvitys Epaala-Kuulialan alueelta
- Luontoseelvitys koko suunnittelualueelta
- Kantatilaselvitys

## **VAIKUTUSTEN ARVIOINTI**

### **Vaikutusten arvioinnin tarkoitus**

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti vaikutuksia on selvitettävä siinä laajuudessa, että voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Käytännön suunnittelutyössä vaikutusten arviointi on työkalu, joka antaa tietoa siitä, ovatko kaavassa esitetyt ratkaisut toteuttamiskelpoisia ja laadukkaita vai syntykö niiden toteutumisesta haitallisia vaikutuksia. Vaikutusten arviointi tukee myös osallistumista, kaavaa koskevaa päätöksentekoa sekä kaavan toteuttamista.

### **Epaala-Kuulialan osayleiskaavoituksen vaikutusten arvioinnin painopisteet**

- maanomistajien elinolojen ja elinkeinon toiminnan harjoittamisen edellytykset
- maanomistajien tasapuolinen kohtelu
- kulttuuriympäristöön ja maisemaan liittyvien suojelutarpeiden turvaaminen
- rantojen läheisyydessä ja metsäsaarekkeissa luonnonarvojen säilyminen

## **OSALLISET JA OSALLISTUMINEN**

### **Osalliset**

Kaavahankkeen osallisiksi on määritetty alustavasti:

- Alueen maanomistajat
- Alueen asukkaat
- Alueella toimivat yritykset
- Kunnan hallintokunnista rakennuslautakunta, tekninen lautakunta, ympäristölautakunta, maaseutulautakunta ja sivistyslautakunta
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan ympäristökeskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Tiehallinto
- Vattenfall Verkko
- Pälkäneen seurakunta
- Pälkäneen Vanhankirkon suojeluyhdistys ry
- MTK Pirkanmaan Pälkäneen tuottajayhdistys

Epaala-Kuulialan osayleiskaavoitus koskee merkittävästi alueen **maanomistajia** ja maanomistajien osallistuminen kaavoitustyöhön on onnistuneen lopputuloksen edellytys. Kaavoitustyön aikana

järjestetään mahdollisuus henkilökohtaisiin kontakteihin maanomistajien ja kaavan laatijan välillä. Tapaamiset voidaan järjestää esimerkiksi maastokatselmuksien muodossa suunnittelualueella.

Koska suunnittelualueeseen sisältyy useita valtakunnallisestikin merkittäviä kulttuurihistoriaan ja maisemaan liittyviä arvoja, on tiivis yhteistyö **viranomaisten** kanssa tärkeää heti hankkeen alusta lähtien. Viranomaiset haastetaan mukaan aitoon, rakentavaan yhteistyöhön ja löytämään ratkaisua alueen ainutlaatuisen kulttuuriympäristön suojelutarpeiden ja elinvoimaisen maaseudun tarpeiden yhdistämiseksi.

**Kunta** vastaa hankkeen hallinnoinnista ja ylin vastuu hankkeesta kuuluu kunnalle. Kunnanvaltuusto hyväksyy yleiskaavan. Hanketta varten on Pälkäneen kunnanhallitus on kokouksessaan 12.10.2009 §332 nimennyt **ohjausryhmän**, johon kuuluvat kunnanjohtaja Esko Arasalo, aluearkkitehti Marja-Liisa Mytkäniemi sekä luottamushenkilöjäsenenä Arja Kokkola-Ahava ja Petri Urkko.

### Osallistuminen

Kaavahankkeeseen voi osallistua seuraavasti:

- Seuraamalla hankkeen etenemistä ja tutustumalla asiakirjoihin kunnan nettisivuilta [www.palkane.fi](http://www.palkane.fi) -> Kaavoitus -> Tekeillä olevat kaavahankkeet
- Tutustumalla nähtävillä olevaan aineistoon ja kertomalla siitä mielipiteensä. Kaava-aineistot pidetään nähtävillä koko kaavahankkeen ajan Pälkäneen kunnanvirastossa ja Pälkäneen pääkirjastossa.
- Osallistumalla yleisötilaisuuteen. Yleisötilaisuus järjestetään kaavahankkeen valmisteluvaiheessa ja siitä tiedotetaan tarkemmin kunnan nettisivuilla ja Sydän-Hämeen lehdessä.
- Ottamalla suoraan yhteyttä kaavan laatijaan Helena Väisäseen. Kaavan laatijan kanssa voi sopia henkilökohtaisesta tapaamisesta tai maastokatselmuksesta.
- Ottamalla suoraan yhteyttä Pälkäneen kunnan aluearkkitehti Marja-Liisa Mytkäniemeen.

Viranomaisten kanssa osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään pitämällä valmisteluvaiheessa viranomaisneuvottelu, järjestämällä tarvittava määrä työneuvotteluja ja käymällä viranomaisten kanssa keskustelua koko kaavahankkeen ajan. Valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaispalautte.

Osallisiksi määritellyiltä kunnan lautakunnilta pyydetään lausunnot kaavan valmisteluvaiheessa ja kaavaehdotuksesta.

## TIEDOTTAMINEN

Kaavaprosessin vaiheista tiedotetaan:

- Sydän-Hämeen Lehdessä
- Kunnan ilmoitustaululla
- Kunnan nettisivuilta [www.palkane.fi](http://www.palkane.fi) -> Ilmoitustaulu ja Kaavoitus -> Tekeillä olevat kaavahankkeet

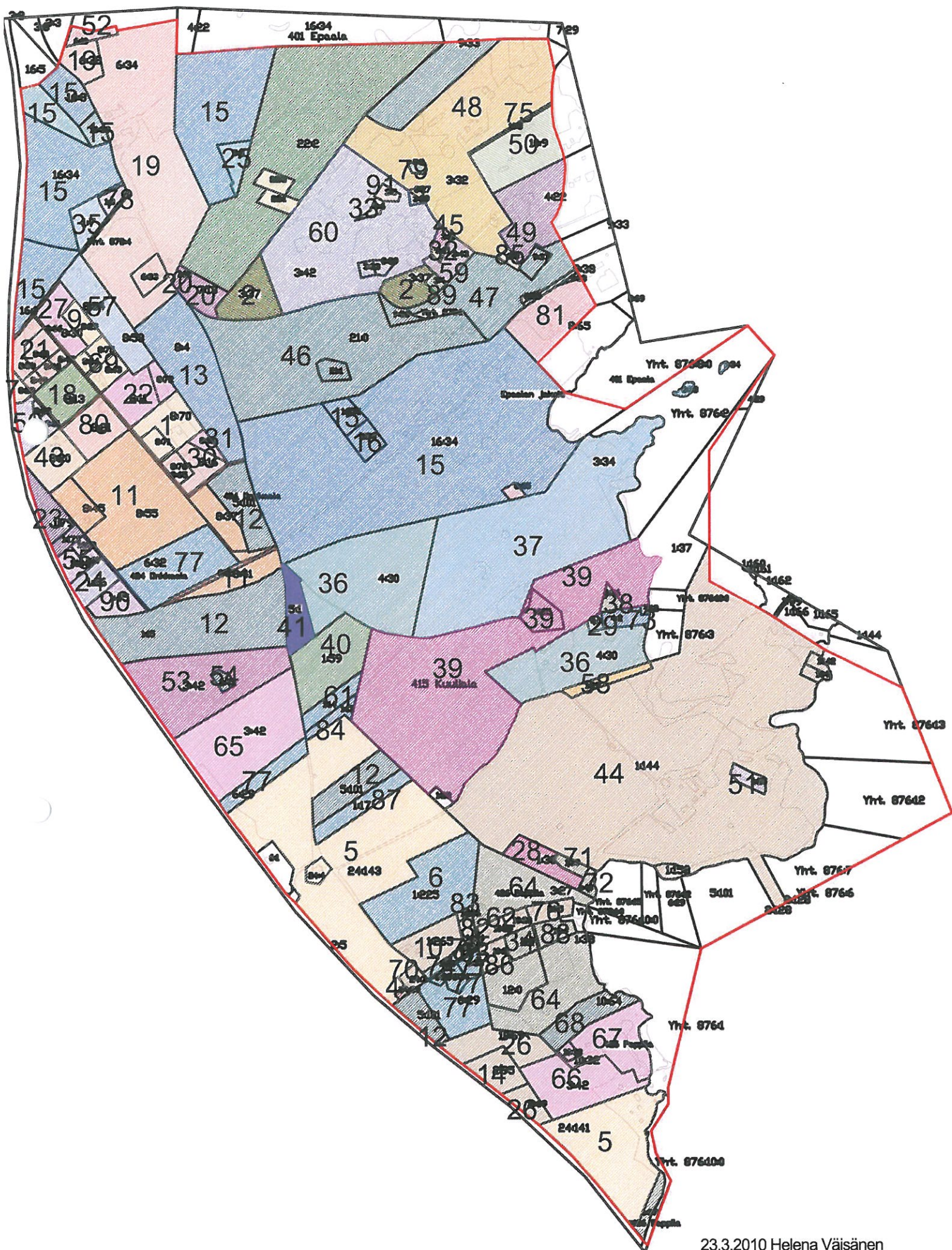
Vaihe 1: Lähtötiedot ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Tavoitteellinen aikataulu	Osallistuminen ja vuorovaikutus
Lähtötietojen kerääminen kaavan laatimista varten.	Loka-marraskuu 2009	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville ja aineistosta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta. Osalliset ja kunnan jäsenet voivat esittää aineistosta mielipiteensä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää hankkeen aikana.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen.		
Hankkeen esittely maanomistajille henkilökohtaisesti, kaavan laatijan yhteydenotto maanomistajiin.		
Viranomaisneuvottelu		Yhteistyö maanomistajien kanssa.



<b>Vaihe 2:</b> Valmisteluvaihe, kaavaluonnos	Tavoitteellinen aikataulu	Osallistuminen ja vuorovaikutus
Kulttuuriympäristön suojelun tarpeet ja aluerajaukset.	Marraskuu 2009-tammikuu 2010	Yhteistyö maakuntamuseon kanssa.
Uusien rakennuspaikkojen toiveiden selvittäminen.		Yhteistyö maanomistajien kanssa.
Kaavaluonnoksen ja mahdollisten vaihtoehtojen laatiminen. Alustava kaavaselostus.	Joulukuu 2009-helmikuu 2010	
Kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen.	Helmi-maaliskuu 2010	Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville ja aineistosta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta. Osalliset ja kunnan jäsenet voivat esittää aineistosta mielipiteensä, jotka tulee toimittaa kunnalle ennen nähtävänä olon päättymistä.
Yleisötilaisuus		
Viranomaisneuvottelu		
Valmisteluvaiheen palautteen ja kommenttien yhteenveto, vastineiden laatiminen.	Huhti-toukokuu 2010	

<b>Vaihe 3:</b> Kaavaehdotus ja kaavan hyväksyminen	Tavoitteellinen aikataulu	Osallistuminen ja vuorovaikutus
Kaavaehdotuksen laatiminen luonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta. Suojelumääräysten laatiminen. Kaavaselostus liitteineen.	Touko-kesäkuu 2010	Osalliset ja kunnan jäsenet voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kunnalle ennen nähtävänä olon päättymistä. Mikäli muistuttaja haluaa perustellun kunnan kannanoton muistutukseensa tulee pyyntö tehdä ehdotuksen nähtävänä olon aikana. Samoin osallisten ja kunnan jäsenten, jotka haluavat itselleen ilmoitettavan kaavan hyväksymispäätöksestä, tulee pyytää sitä nähtävänä olon aikana.
Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen 30 pv.  Lausuntojen pyytäminen viranomaisilta ja lautakunnilta.	Kesä-elokuu 2010	
Yhteenveto saaduista mielipiteistä ja lausunnoista sekä vastineet niihin.	Syys-lokakuu 2010	
Kaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen, tarvittaessa kaavaehdotuksen asettaminen uudelleen nähtäville ja lopullisten hyväksyttävien asiakirjojen laatiminen.		
Kaavan hyväksyminen. Kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan.	Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, valitusajan on 30 päivää. Valitusajan alku päätöksen nähtäväksi asettamisesta, jonka ajankohta ilmoitetaan valtuuston kokouskutsussa Sydän-Hämeen lehdessä, kunnan ilmoitustaululla sekä www-sivuilla. Pirkanmaan ympäristökeskus voi valitusajan kuluessa tehdä hyväksymispäätöksestä oikaisu-ehdotuksen, jolloin päätöksen täytäntöönpano keskeytyy kunnes kunta tekee uuden päätöksen. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kirjeitse vain sitä erikseen kaavaehdotuksen nähtävänä ollessa pyytäneille. Kirjeen lähettämisen tai vastaanottamisajankohta ei muuta valitusajan alkamisajankohtaa. Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, asemakaava tulee voimaan kuulutuksella Sydän-Hämeen lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja www-sivuilla.	

Kantatilat





Kanta-tilan numero	Kantatilan nimi	Pinta-ala	Pinta-ala MA-alueella	Pinta-ala 1 ja MT-1-alueilla	Pinta-ala SM-alueilla	Painotettu pinta-ala	Pinta-ala /60 ha	Laskennallinen rakennus oikeus	Olemassa olevat rakennuspinnat	1.7.1959 jälkeinen lohottu rakennuspinnat*	RAKENNUS-OIKEUS	Rakennus oikeutta toteutettavissa/ rakennus-oikeusperuste	Rakennuspaikan numero kartalla	Rakennuspaikan pinta-ala
15	Hylliä												15	4000
	Kaarela												16	4204
	Toija	634921	292761	4942	64671	816108	13,6	13	5	4	9	9	17	4113
													18	4347
													19	4066
													20	4002
													21	4484
													22	4160
													23	4337
													24	4024
18	Hyrymäki	19298	0			19298	0,3	1	1	1	1	1	25	6858
19	Iso-Seppälä	216550	67406			250253	4,2	4	2	1	3	3	26	4896
													27	5250
													28	4945
21	Järvinen II	23126	0			23126	0,4	1	5	4				
22	Järvinen	23617	0			23617	0,4	1	1				29	6970
24	Kankaanmaa	18575	0			18575	0,3	1						
26	Kankila													
	Paavonson Metsä													
	Peltola	32370	27032			45886	0,8	1	1		1	1	30	5976
34	Kotipelto	6920	0			6920	0,1	0	1		0	0		
36	Kulmala	14096							1		0	1	31	5315
	Turva	166160							1					
	Savola	215800							1		0			
37	Ylikartano													
39	Ylikartano	257745							1		0	0	37	4827




Kanta-tilan numero	Kantatilan nimi	Pinta-ala	Pinta-ala MA-alueella	Pinta-ala M-1 ja MT-1-alueilla	Pinta-ala SM-alueilla	Painotettu pinta-ala	Pinta-ala /60 ha	Laskennallinen rakennus oikeus	Olemassa olevat rakennuspinnat	1.7.1959 jälkeen lohottu rakennuspinnat*	RAKENNUS-OIKEUS	Rakennus oikeutta toteutettavissa/ rakennus-oikeus-peruste	Rakennus-paikan numero kartalla	Rakennus-paikan pinta-ala	
	Kallionmaa	41870													
40	Aumala	695671	474105	82653	62068	1005084	16,8	16	4			0			
43	Kuparinen	19905	0		19905	19905	0,3	1	1			16	9		
44	Kuuliala	603527	191754	121707	7812	764164	12,7	12	4	3		1	1	41	4189
												9	9	42	8090
														43	5208
														44	8936
														45	8564
														46	8379
														47	6594
														48	14592
														49	4558
														50	4069
46	Kylä-Marttila														
	Vainio-Nikkilä														
	Ylinen	177184	128162	4834	17458	252411	4,2	4	2	1		3	3	51	5410
														52	4921
														53	5381
47	Kylä-Marttila	155347	40008						2	1				54	4132
81	Taka-Vajjala	42763	27914						1					55	4101
		198110	67922	9203	2179	237762	4,0	4		1		3	3	56	4046
48	Kylä-Uotila	173942	0			173942	2,9	2	1					57	4181
49	Kämppi	39195	0		1209	39800	0,7	1	1					58	4283
50	Rossi	38351	0				0,0	1				1	1	59	4760
57	Moisio	33333	0			33333	0,6	1	1			1	1	60	6000
60	Mäki-Uotila	155884	56093			183931	3,1	3	4	1		2	2	61	9795
														62	5301
64	Pappila	202802	45509	9131	15906	238075	4,0	4	1			4	3	63	4108
														64	4291

Kanta-tilan numero	Kantatilan nimi	Pinta-ala	Pinta-ala MA-alueella	Pinta-ala M-1 ja MT-1-alueilla	Pinta-ala SM-alueilla	Painotettu pinta-ala	Pinta-ala /60 ha	Laskennallinen rakennus oikeus	Olemassa olevat rakennuspainotetut aikavat	1.7.1959 jälkeinen lohottu rakennuspainotetut aikavat*	RAKENNUS-OIKEUS	Rakennus oikeutta toteutettavissa/ rakennus-oikeus-peruste	Rakennus-paikan numero kartalla	Rakennus-paikan pinta-ala
65	Pelto-Kankila												65	4532
	Karhunkallio												66	4677
	Paavonsuo	79237	75356			116915	1,9	1				1	67	4125
53	Lisä-Väipiälä					0								
	Väipiälä	71845	71845			107768	1,8	1				1	68	4021
66	Karhunkallio					0								
	Paavonsuo	41358	18129			50423	0,8	1				1	69	5278
67	Karhunkallio	35847	0			35847	0,6	1	2	1	0			
68	Paavonsuo	19255	0			19255	0,3	1	1			1	70	9327
76	Saarela	7225	0			7225	0,1	0	1		0			
77	Seppälä	95057	52965			121540	2,0	2	4	2	0			
80	Takala	19987	0			19987	0,3	1	1			1	71	6430
86	Tuijala	6701	0			6701	0,1				0			
88	Viertola	7052	0			7052	0,1	0			0			
		6486956					101,3	101	64	21	84	71		
	Yhteensä											71		

PÄLKÄNEEN KUNTA,  
EPAALA-KUULIALAN OSAYLEISKAAVA  
1:10 000

KULTTUURIYMPÄRISTÖN ARVOKARTTA 1

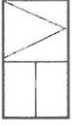
Merkintöjen selitykset:

-  Muinaisjäännökset (Mikroliitti 2009)
-  Kyliäntöit vuoden 1763 mukaan (Tiisanen 2005)
-  Säilyneet tielinjaukset vuodelta 1763 (Tiisanen 2005)



4.2.2010

Helena Väisänen  
Arkkitehti SAFA



Arkkitehti toimisto Helena Väisänen

PÄLKÄNEEN KUNTA  
EPAALA-KUULIJALAN OSAYLEISKAAVA  
1:10 000

KULTTUURIYMPÄRISTÖN ARVOKARTTA 2

Merkintöjen selitykset:

 Säilyneet tielinjaukset vuodelta 1763 (Tiusanen 2005)

 Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennetut kohteet, luokka I (Tiusanen 2005)

 Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennetut kohteet, luokka II (Tiusanen 2005)



4.2.2010

Helena Väisänen  
Arkkitehti SAFA







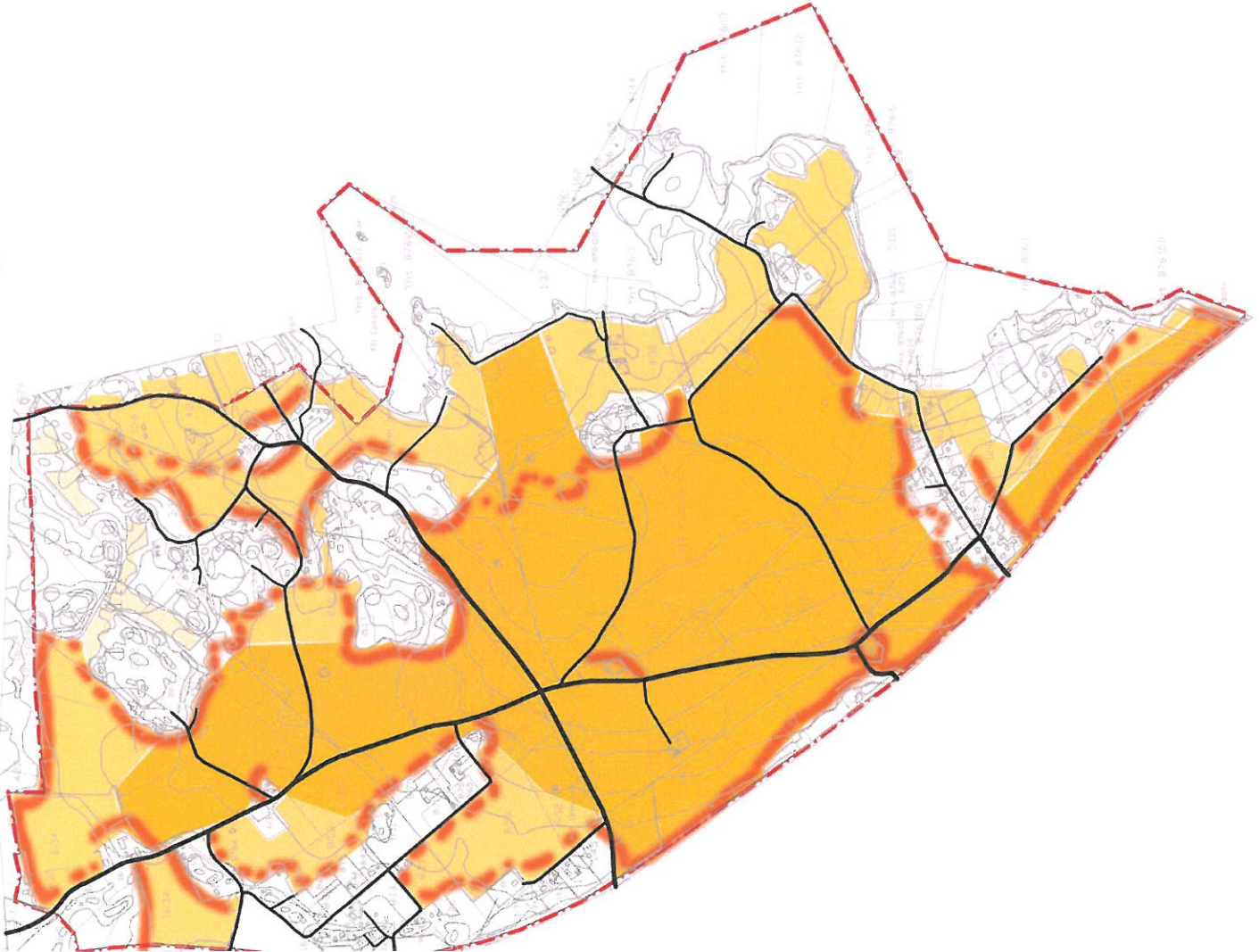
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



KULTTUURIYMPÄRISTÖN ARVOKARTTA 3

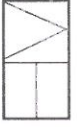
Merkintöjen selitykset:

-  Maisemallisesti arvokas peltoalue, luokka I
-  Maisemallisesti arvokas peltoalue, luokka II
-  Muut peltoalueet
-  Merkittävä maisemaraja



4.2.2010

Helena Väisänen  
Arkkitehti SAFA












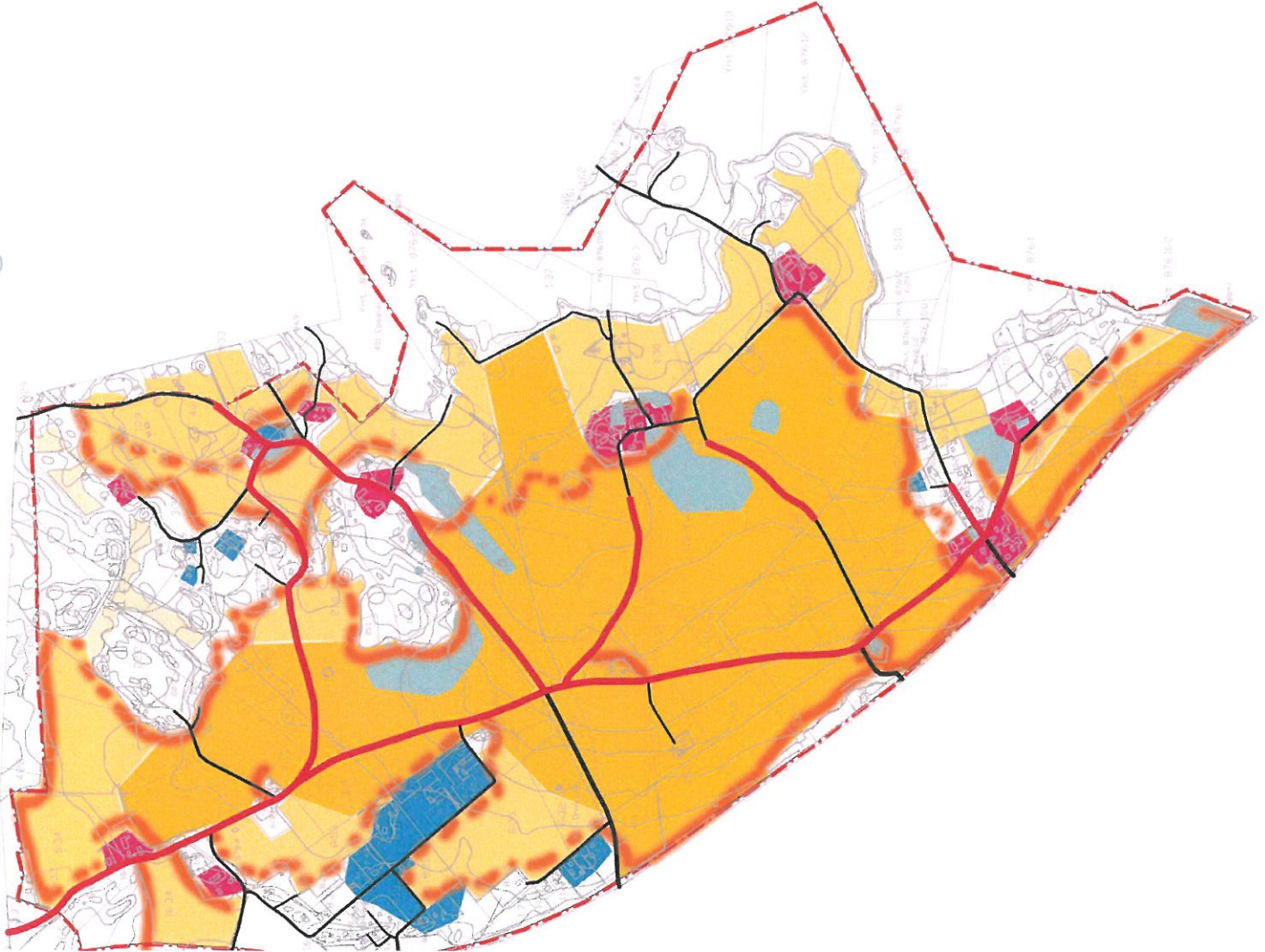
Arkkitehti toimisto Helena Väisänen

PÄLKÄNEEN KUNTA  
EPAALA-KUULIJALAN OSAYLEISKAAVA  
1:10 000

KULTTUURIYMPÄRISTÖN ARVOKARTTA

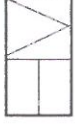
Merkintöjen selitykset:

-  Muinaisjäännökset (Mikrolitiitti 2009)
-  Kyliäntöit vuoden 1763 mukaan (Tiisanen 2005)
-  Säilyneet tielinjaukset vuodelta 1763 (Tiisanen 2005)
-  Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennetut kohteet, luokka I (Tiisanen 2005)
-  Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennetut kohteet, luokka II (Tiisanen 2005)
-  Maisemallisesti arvokas peltoalue, luokka I
-  Maisemallisesti arvokas peltoalue, luokka II
-  Muut peltoalueet
-  Merkittävä maisemaraja



4.2.2010

Helena Väisänen  
Arkkitehti SAFA



Arkkitehti Helena Väisänen

## EPAALA-KUULIALAN OSAYLEISKAAVA

### LUONNOSVAIHEEN PALAUTE 12.9.2011

#### MIELIPITEET JA VASTINEET NIIHIN

##### Rakennuslautakunta 3.11.2010:

1. *Yleiskaavallinen tarkastelutaso ei mahdollista pysyvänkään asutuksen muodostamista ranta-alueelle taaja-asutusmaisesti.*

**Vastine:**

MRL 44§:n mukainen kyläalue voi sijaita myös rannalla ja mahdollistaa myös pysyvän asumisen osoittamisen yleiskaavalla, kunhan kyseessä ei ole niin laaja pysyvään asumiseen osoitettu alue, että tulee ottaa huomioon asemakaavan tarve. Taajamarannalla on tässä yhteydessä tarkoitettu Pälkäneen kuntakeskuksen läheisyyttä ja sitä, että suunnittelualueelle osoitettava vähäinen lisärakentaminen soveltuu hyvin pysyvään asumiseen. Taajama-sanalla ei ole haluttu viitata alueen tiiveyteen tai rakentamisen määrään.

2. *Rannan vaikutusalue tulee vyöhykejakoineen tarkastella ja selvittää sitä kautta rantarakentamisen määrä.*

**Vastine:**

Kaavan valmistelutyön yhteydessä on havaittu, että rantakaavoituksessa yleensä käytettävät noin 200 metrin rantavyöhykkeen käsite, rantaviivan jakaminen mitoitusvyöhykkeisiin ja rakennusoikeuden määrittäminen emätilaperiaatteella eivät ole alueelle soveltuvia suunnitteluvälineitä eikä kyseessä ole MRL 72§:n mukainen suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi.

Valmisteluvaiheessa rantaviiva jaettiin vyöhykkeisiin 3rp/ rantaviiva-km ja 5 rp/ rantaviiva-km maiseman ja arvioitujen luonnonarvojen mukaan ja laskettiin rakennusoikeus kantatiloittain. Laskelma johti tilanteeseen, jossa ainoastaan yhdellä maanomistajalla olisi rakennusoikeutta 2 rp ranta-alueella eikä suunnittelu tukisi kylärakennetta.

Ranta-alueille osoitetut uudet rakennuspaikat koskevat pääosin sellaisia maanomistajia, joiden rakennusoikeus on siirretty pois maisemallisesti arvokkaalta alueelta (MA). Siirtämällä rakennuspaikat ranta-alueelle on pystytty varmistamaan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön suojeleminen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

3. *Maanomistajien tasapuolisuuden toteutumisen tarkastelua tulee laajentaa 13 lisäpaikan kysymysten kohdalta.*

**Vastine:**

Kaavaluonnoksesta tullaan poistamaan muut kuin kantatilalaskelman mukaiset rakennuspaikat.

4. *Maanomistajien tasapuolisuuden toteutumisen tarkastelua tulee laajentaa muinaismuistolain oikeusvaikutusten avaamisen kautta.*

**Vastine:**

Kantatilalaskelmaa tarkistetaan painottamalla kantatilojen pinta-alaa kertoimella 1,5 muinaisjäännösalueeksi kaavoitettavilla alueilla. Tavoitteena on ollut, että muinaisjäännösalueen rakennusoikeus on siirretty muualle eikä muinaismuistolain 7§:n mukaiseen korvausmenettelyyn tarvitse ryhtyä.

5. *Maanomistajien tasapuolisuuden toteutumisen tarkastelua tulee laajentaa rantarakentamisen mitoituskysymyksillä huomioiden myös rakennuspaikkojen suhteellisia arvokysymyksiä.*

**Vastine:**

Kantatilalaskelmaa tarkistetaan painottamalla kantatilojen pinta-alaa kertoimella 1,5 seuraaviin käyttötarkoituksiin kaavoitetuilla alueilla:

- Maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueet.
- Metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä maisema-arvoja.
- Maatalousalue, jolla on erityisiä maisema-arvoja.
- Muinaismuistoalue.

Perusteluna MRL 39§: ”Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle kohtuutonta haittaa.” Yllä luetelluilla alueilla rakentaminen kielletään kokonaan ja rakennusoikeus on siirretty muualle.

**Tekninen lautakunta 10.11.2010:**

Esim. viranomaisneuvotteluin on varmistuttava siitä, että kaavan määräys kiinteistökohtaisesta jätevesien käsittelystä ei muutu esimerkiksi 10 vuoden kuluttua mahdollisesti laadittavan vaihekaavan yhteydessä keskitetyksi ratkaisuksi. Tällöin viemärointi-investoinnin kannattavuus on erityisen huono, koska jo kiinteistökohtaiseen ratkaisuun investoineet todennäköisesti jäävät keskitetyn ratkaisun ulkopuolelle ja rakennettua viemärikilometriä kohden on tiedossa vähemmän liittyjiä. Jollakin keinoin on varmistettava kaavavaiheessa jätevesien käsittelyratkaisun pysyvyys.

**Vastine:**

Vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaan Uusi-Epaalaan ja Onkkaala-Pappilan alueelle ollaan rakentamassa viemäriverkostoa vuosien 2015-2018 aikana. Alueelle merkityt rakennuspaikat sidotaan vesihuollon kehittämissuunnitelmaan siten, että kaavan perusteella vesihuollon kehittämissuunnitelman viemärintisuunnitelman mukaisille tavoitealueille rakennuslupa voidaan myöntää vasta viemäriin rakentamisen jälkeen ja kiinteistöiltä edellytetään liittymistä viemäriverkkoon. Mikäli lupaa haetaan ennen viemäriverkon rakentamista, edellytetään suunnittelutarveratkaisua ennen rakennusluvan myöntämistä.

Vesihuollon kehittämissuunnitelman viemärisuunnitelman mukaisten tavoitealueiden ulkopuolisilla alueilla kaavamerkintä muutetaan erillispientalojen rakennuspaikoiksi (AO) ja vähimmäispinta-alaksi määritetään 4000 m<sup>2</sup>.

#### **Maaseutulautakunta 16.11.2010:**

Maatilojen rakennemuutos ja kasvava tilakoko vaativat jatkossa entistä suurempia tuotantoyksiköitä ja –rakennuksia, joiden mahdollista tulevaa sijoittamista kaavamääräykset eivät saa estää.

#### **Vastine:**

Kaavaa laadittaessa on keskusteltu maanomistajien kanssa kunkin maatilan tilantarpeesta ja tulevaisuuden suunnitelmista. AM-alueiden laajuus ja rajaukset on määritetty yhdessä maanomistajien kanssa. Maatilojen talouskeskusten alueella rakennusoikeutta on sallittu 15% rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennusoikeutta olisi 10%.

#### **Pirkanmaan ELY-keskus 22.3.2011:**

1. *Kaavamääräyksistä tulisi käydä selkeästi ilmi, milloin yleiskaavaa käytetään rakennusluvan myöntämisen perusteena maankäyttö- ja rakennuslain 72§:n ja milloin 44§:n perusteella.*

#### **Vastine:**

Kaavan perusteena koko suunnittelualueella on MRL 44§. Kyseessä ei ole MRL 72§:n mukainen suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi. Vanha kylärakenne ulottuu rantaan saakka koko kaava-alueella.

2. *Rakentamispaineen merkittävyttä ja maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon mm. alueella olemassa olevan rakentamisen määrä ja tiiviys sekä uudisrakentamisesta johtuva vesihuollon, tiestön ja muun infrastruktuurin rakentamisen tarve. Uusi-Epaala ja Onkkaala ovat rakentamis- ja asukastiheydeltään taajamia, joissa vuosittainen väestönkasvu ja rakentamisen määrä on ollut kasvava.*

#### **Vastine:**

Sijaintinsa puolesta suunnittelualueelle kohdistuvat suuret rakentamisen paineet, mutta ne eivät voi toteutua. Alueen yhdyskuntarakenne, viljelymaisema ja suojeluelvoitteet estävät alueen ja sen rantojen ottamisen tehokkaaseen asuinrakentamiseen.

Kyliin on mahdollista sijoittaa vain jonkin verran uutta rakentamista, minkä jälkeen laajenemismahdollisuuksia alueella ei ole. Kaavassa ei ole mahdollista osoittaa taaja-asutusmaista rakennusoikeutta.

Vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaan Uusi-Epaalaan ja Onkkaala-Pappilan alueelle ollaan rakentamassa viemäriverkostoa vuosien 2015-2018 aikana. Viemäriverkoston rakentaminen ei edellytä asemakaavan laatimista.

Olemassa oleva tieverkko ja muu infrastruktuuri ovat alueella riittävät eikä niiden osalta ole tarvetta asemakaavatasoiseen tarkasteluun.

Maankäytön ohjausvälineeksi soveltuu hyvin yleiskaava, joka ohjaa suoraan rakentamista. Asemakaavoituksen ohjaustarvetta ja esimerkiksi katualueiden, lähivirkistysalueiden tai kevyen liikenteen väylien rakentamistarvetta alueella ei ole.

3. *Suunnittelun alueen vesi- ja viemärihuollon järjestämismahdollisuudet alueella tulee selvittää kaavassa. Pälkäneen kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelman ja siihen liittyvän päivityksen tavoitteet jätevesiverkoston laajentumisalueista on syytä ottaa tässä yhteydessä huomioon.*

**Vastine:**

Ks. lausunnon kohta 5.

4. *Melun leviäminen tulee selvittää riittävällä tarkkuudella siten, että melualueelle annetun kaavamääräksen velvoitteet rakennusten normaalia paremmasta ääneneristävydestä ja muusta melusuojuuksesta ovat rakentajalle perusteltuja.*

**Vastine:**

Ks. lausunnon kohta 5.

5. *Uusi-Epaalassa ja Onkkaalassa tulee edellyttää suunnittelutarveratkaisua ennen rakennusluvan myöntämistä. Rakennuspaikoilla on tarpeellista harkita jätevesihuollon ja liikenneyhteyksien järjestämiseen sekä meluhaittojen ehkäisemiseen liittyviä edellytyksiä tarkemmin kuin mitä yleiskaavassa on tehty. Näillä alueilla yleiskaavaa ei voida käyttää perusteena rakennusluvan myöntämiseen. Suoraan rakennusluvalla toteutettavien uusien rakennuspaikkojen kaavamerkintä tulisi muuttaa erillispientalojen rakennuspaikoiksi kaavamerkinnällä AO ja vähimmäispinta-alaksi määrittää 5000 m<sup>2</sup>.*

**Vastine:**

Jätevesihuoltoon, liikenneyhteyksien järjestämiseen sekä meluhaittojen ehkäisemiseen liittyvät edellytykset tullaan määrittämään yleiskaavoituksen yhteydessä niin tarkasti, että yleiskaavaa voidaan myös näillä alueilla käyttää rakennusluvan perusteena. Suunnittelun alueelle tullaan laatimaan tarkempi meluselvitys.

Vesihuollon kehittämissuunnitelmaluonnoksen mukaan Uusi-Epaalaan ja Onkkaala-Pappilan alueelle ollaan rakentamassa viemäriverkostoa vuosien 2015-2018 aikana. Alueelle merkityt rakennuspaikat sidotaan vesihuollon kehittämissuunnitelmaan siten, että kaavan perusteella vesihuollon kehittämissuunnitelman viemärintisuunnitelman mukaisille tavoitealueille rakennuslupa voidaan myöntää vasta viemärin rakentamisen jälkeen ja kiinteistöiltä edellytetään liittymistä viemäriverkkoon.

Vesihuollon kehittämissuunnitelman viemärisuunnitelman mukaisten tavoitealueiden ulkopuolisilla alueilla kaavamerkintä muutetaan erillispientalojen rakennuspaikoiksi (AO).

Rakennuspaikkojen vähimmäispinta-alaksi määritetään 4000 m<sup>2</sup>, joka vastaa Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen määräystä. Maanomistajien tasapuolisuuden kohtelun vuoksi on perusteltua, ettei yleiskaavan alueella, jossa rakentamisen määrää ja sijaintia on suunniteltu ja ohjattu rakennuspaikkakohtaisesti, rakennuspaikan koko ole suurempi kuin haja-asutusalueilla.

6. *Maanomistajien toiveiden mukaisia, mitoitusperusteista poikkeavia rakennuspaikkoja ei ole perusteltua sijoittaa ranta-alueille siten, että ne syrjäyttävät maankäyttö- ja rakennuslaissa yleiskaavalle osoitetut sisältövaatimukset maiseman ja luonnonarvojen vaalimisesta tai vaarantavat maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatetta.*

**Vastine:**

Kaavaluonnoksesta tullaan poistamaan muut kuin kantatilalaskelman mukaiset rakennuspaikat.

7. *Epaalanlahden ja Martinsaaren välinen niemialue soveltuu huonosti rakentamiseen sen tulvaherkkyuden vuoksi.*

**Vastine:**

Alueen ylin tulvavedenkorkeus pyritään selvittämään ja rakennuspaikat poistetaan tarvittaessa.

8. *Kuulialanlahden, Peräniemen ja Martinsaaren alueilla rakennuspaikat tulee ryhmitellä ja tiivistää siten, että alueiden luonnonarvot voidaan säilyttää ja että tulvariskialueet otetaan huomioon. Alueille tulee jättää riittävästi rakentamattomia ranta-alueita.*

**Vastine:**

Rakennuspaikkojen määrää ja sijaintia tarkistetaan.

9. *Kaavasunnittelun yhteydessä on laadittava selvitys alueen linnustosta ja sen merkityksestä kaavasunnitteluun. Luonnonoloiltaan arvokkaille alueille on syytä merkitä luonnon monimuotoisuuden kannalta tarpeelliset osa-alue-rajaukset ja suojelumääräykset.*

**Vastine:**

Alueelle on laadittu luontoselvitys, jonka mukaan suunnittelualueelta ei löytynyt luonnonsuojelulain, metsälain, vesilain tai EU:n luonto- ja lintudirektiivin mukaisia kohteita tai lajeja jotka tulisi erityisesti huomioida kaavoituksen yhteydessä. Alueen kokonaisuutta ja paikallista luontoa ajatellen Kuulialanniemen kasvillisuus, Hyllin laidunniityn ja Kuulialanlahden ranta-alue on suositeltu huomioitavaksi kaavoitustyössä. Luontoselvityksen perusteella kaavaan ei ole tarpeen lisätä luontoa koskevia suojelumääräyksiä. Luontoarvot on huomioitu osoittamalla alueet rakentamiselta vapaiksi (MT-1-alue). MT-1-alueen laajuutta tullaan tarkistamaan ja kaavamääräykseen lisätään maininta alueen luonnon monimuotoisuuden huomioimisesta.

Alueelle tullaan laatimaan linnustonselvitys, minkä jälkeen arvioidaan tarpeita kaavan tarkistamiseksi ja suojelumääräysten lisäämiseksi.

**Pirkanmaan liitto 9.11.2010:**

1. Kaavan tavoitteita ja vaikutuksia saattaisi olla perusteltua tarkentaa myös vesihuollon ja vesistövaikutusten osalta.

**Vastine:**

Kaavan tavoitteita ja vaikutuksia koskien vesihuoltoa ja vesistövaikutuksia tullaan tarkentamaan.

Vesihuollon kehittämissuunnitelmaluonnoksen mukaan Uusi-Epaalaan ja Onkkaala-Pappilan alueelle ollaan rakentamassa viemäriverkostoa vuosien 2015-2018 aikana. Alueelle merkityt rakennuspaikat sidotaan vesihuollon kehittämissuunnitelmaan siten, että kaavan perusteella vesihuollon kehittämissuunnitelman viemärintisuunnitelman mukaisille tavoitealueille rakennuslupa voidaan myöntää vasta viemärin rakentamisen jälkeen ja kiinteistöiltä edellytetään liittymistä viemäriverkkoon.

Vesihuollon kehittämissuunnitelman viemärisuunnitelman mukaisten tavoitealueiden ulkopuolisilla alueilla kaavamerkintä muutetaan erillispientalojen rakennuspaikoiksi (AO) ja vähimmäispinta-alaksi määritetään 4000 m<sup>2</sup>, jolloin vähennetään myös mahdollisia vesistöön kohdistuvia vaikutuksia.

**Pirkanmaan maakuntamuseo 17.12.2010:**

1. Museo ei lähtökohtaisesti puolla rakennuspaikkoja 29 (Kuulialan kylän pohjoispuolella) ja 26, 53, 54, 3, 4 ja 5 (lähellä Kostianvirtaa).

**Vastine:**

Rakennuspaikka 29 perustuu rakennusoikeuteen, joka on pyritty siirtämään pois maisemallisesti arvokkaalta peltoalueelta. Suurin osa maanomistajan rakennusoikeudesta on pystytty sijoittamaan maisemallisesti turvallisempaan paikkaan Kuulialan kylän ja rannan väliin. Tälle alueelle Kuulialan kylärakenteeseen ei ole kuitenkaan luontevaa sijoittaa enempää uusia rakennuspaikkoja. Rakennuspaikka 29 tukeutuu pieneen metsäsaarekkeeseen ja uusi rakentaminen sijoittuu metsäsaarekkeen rannan puolelle, jolloin metsäsaarekkeen kasvillisuus suojaa uuden rakentamisen näkymistä maisemassa.

Rakennuspaikan 29 sijaintia tarkistetaan siten, että se sijaitsee kokonaan metsäsaarekkeen itäpuolella ja kaavaluonnokseen lisätään velvoite metsäsaarekkeen puuston säilyttämisestä.

Rakennuspaikkojen 26, 53, 54, 3, 4 ja 5 osalta kysymyksessä on myös rakennusoikeuden siirto pois maisemallisesti kaikkein merkittävimältä alueelta. Näiden maanomistajien muut maa-alueet sijaitsevat rauniokirkon ympäristössä keskellä herkintä maiseman osaa.

Rakennuspaikkojen sijaintia on perusteltu maiseman reunalla ja sillä, että ne tukeutuvat Pappilan olemassa olevaan rakentamiseen. Uudet rakennukset siirtävät maiseman rajaa lähemmäksi valtatieä siten, että valtatie ja asumisen välissä voidaan edelleen säilyttää avoin maisema-alue. Alue kuuluu vesihuollon kehittämissuunnitelmaluonnoksessa viemärisuunnitelman alueeseen ja senkin vuoksi rakentamisen keskittäminen tälle alueelle on perusteltua.

2. Muinaisjäännösten jakoa valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin ja muihin, vähemmän merkittäviin kohteisiin, ei ole perusteltu.



**Vastine:**

Määräyksen perusteluja tarkennetaan tältä osin. Määräykset on jaettu kahteen ryhmään: niihin, joiden pääkäyttötarkoitus on muinaisjäännös (SM) ja niihin, jotka on osoitettu kohdemerkinnällä (sm), mutta joiden pääkäyttötarkoitus on jokin muu. Jako ei perustu kohteiden merkittävyyteen. Kaikki valtakunnallisesti merkittävät kohteet ovat pääkäyttötarkoitukseltaan muinaisjäännöksiä.

3. Historiallisten kylätonttien kaavamääräystä tulisi muuttaa muotoon: "Alueella todennäköisesti sijaitsee muinaismuistolain suojaamia asutus- ja elinkeinohistoriallisia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä maakuntamuseoon lausuntoa varten."

**Vastine:**

Kaavamääräystä tarkistetaan esitetyllä tavalla.

4. Epaalan historiallisen kylätontin alueelle osoitettu ehdollinen rakennuspaikka (rp no 64) on ristiriidassa alueella olevan kiinteän muinaisjäännöksen (SM43) ja muinaismuistolain kanssa. Kiinteän muinaisjäännöksen kohdalle ei voida kaavassa osoittaa rakentamista. Alueella tarvitaan tehtäväksi arkeologinen lisätutkimus (koekaivaus) rakentamisen mahdollisuuden arvioimiseksi.

**Vastine:**

Muinaismuistolain 15§:n mukaan milloin hankkeen toteuttaminen koskee kiinteää muinaisjäännöstä siten, että siitä aiheutuu muinaisjäännöksen erityinen tutkiminen tai erityisiä toimenpiteitä sen säilyttämiseksi, on hankkeen toteuttajan korvattava tästä johtuvat kustannukset tai osallistuttava niihin, mikäli sitä olosuhteet huomioon ottaen ei ole katsottava kohtuuttomaksi.

Epaala-Kuulialan osayleiskaavan toteuttajana ei ole kunta vaan yksityiset maanomistajat siinä vaiheessa, kun he toteuttavat kaavassa osoitetut rakennuspaikat. Rakennuspaikan 64 osoittaminen kaavassa ei uhkaa kiinteän muinaisjäännöksen säilymistä, koska sitä koskee ehdollinen kaavamääräys. Rakennuspaikalle ei voida myöntää rakennuslupaa ennen kuin maakuntamuseo on selvittänyt tarpeen arkeologisten selvitysten laatimiseksi. Ehdollinen rakennuslupa voi tarkoittaa myös sitä, että rakennuspaikalle ei sallita rakentamista lainkaan.

5. Rakennuspaikka no 5 ei ole mahdollinen, koska historiallisista lähteistä tiedetään, että muinaisjäännös jatkuu kaavassa osoitettua muinaisjäännösalueita pohjoisemmaksi. Rakennuspaikan 4 osoittamisen mahdollisuutta voidaan arvioida sen jälkeen, kun kiinteän muinaisjäännöksen tarkka rajaus on selvitetty. Maakuntamuseo toteaa, että Kostianvirran rannassa on kaavahankkeen yhteydessä suoritettava arkeologinen tarkastus ja selvitettävä muinaisjäännösten sijainti ja laajuus.

**Vastine:**

Muinaismuistolain 15§:n mukaan milloin hankkeen toteuttaminen koskee kiinteää muinaisjäännöstä siten, että siitä aiheutuu muinaisjäännöksen erityinen tutkiminen tai erityisiä toimenpiteitä sen säilyttämiseksi, on hankkeen toteuttajan korvattava tästä johtuvat

kustannukset tai osallistuttava niihin, mikäli sitä olosuhteet huomioon ottaen ei ole katsottava kohtuuttomaksi.

Epaala-Kuulialan osayleiskaavan toteuttajana ei ole kunta vaan yksityiset maanomistajat siinä vaiheessa, kun he toteuttavat kaavassa osoitetut rakennuspaikat. Rakennuspaikkojen 4 ja 5 osoittaminen kaavassa ei uhkaa kiinteän muinaisjäännöksen säilymistä, koska näitä koskee ehdollinen kaavamääräys. Rakennuspaikoille ei voida myöntää rakennuslupaa ennen kuin maakuntamuseo on selvittänyt tarpeen arkeologisten selvitysten laatimiseksi. Ehdollinen rakennuslupa voi tarkoittaa myös sitä, että rakennuspaikalle ei sallita rakentamista lainkaan.

6. Kyläalueiden ehdollisen rakennuspaikan kaavamääräystä on täydennettävä seuraavasti: "Rakennuspaikan rakennusoikeus on ehdollinen riippuen siitä, onko alueella rakentamisen estäviä muinaisjäännöksiä ja kuuluuko rakennuspaikka kiinteän muinaisjäännöksen suoja-alueeseen."

**Vastine:**

Kaavamääräystä tarkistetaan esitetyllä tavalla.

Muut ehdotukset kaavan tarkistamiseksi:

- Onkkaalan sk-alueella rakennusoikeuden määrä 15% rakennuspaikan pinta-alasta, mikäli rakennuspaikan koko on alle 2500 m<sup>2</sup>. Parantaa mahdollisuuksia säilyttää vanhoja rakennuksia kyläalueilla ja säilyttää kyläalueiden tiivistä miljöötä. Tulevaisuudessa Onkkaala mahdollisesti myös viemäriverkkoon ensisijaisesti tuleva alue, mikä puoltaisi asiaa.
- sk-alueilla rakennuksen etäisyys rajasta vähintään 3,0 m ja tiealueesta 1,0 m. Etäisyys rakennusten välillä oltava 8,0 m. Säilyttää kyläalueiden tiivistä miljöötä. (rakennusjärjestys 7§: etäisyys rajasta ja tiestä 5m)
- Asuinrakennuksen suurin sallittu koko 400 kem<sup>2</sup> (=12x20 m, puolitoista krs tai 15x26, 1- krs). Perusteluna maisemaan sopivuus. Vaihtoehtona asuinrakennuksen suurin sallittu julkisivun pituus, esim. 25m.
- Kantatilalaskelmaa tarkistetaan painottamalla kantatilojen pinta-alaa kertoimella 1,5 seuraaviin käyttötarkoituksiin kaavoitetuilla alueilla:
  - Maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueet.
  - Metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä maisema-arvoja.
  - Maatalousalue, jolla on erityisiä maisema- arvoja.
  - Muinaismuistoalue.Perusteluna MRL 39§: "Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle kohtuutonta haittaa." Yllä luetelluilla alueilla rakentaminen kielletään kokonaan ja rakennusoikeus on siirretty muualle.

# EPAALA-KUULIALAN OSAYLEISKAAVA

## LUONNOSVAIHEEN PALAUTE 12.9.2011

Pvm/ palautteen antaja	Palaute	Pohdittavaa, huomioita ja perustelut	Toimenpide-ehdotus
19.10.2010/ Mikko Lehtonen	Haluaisi Lehtiniemen suojeltavaksi rakennukseksi, jotta voisi rakentaa tontille toisen asuinrakennuksen (rakennusjärjestys 19§ 2 mom. ).	Voidaanko arvoluokan II rakennus osoittaa suojeltavaksi ?  Otetaanko kaavamääräyksissä kantaa, miten kaavassa suojellut rakennukset vaikuttavat rakennusoikeuteen?	Ei ole arvoluokkaa 1. (H. Kuitunen 17.12.2010), ei suojelumerkintää kaavaan. Johdonmukaisuus ja tasapuolisuus kaikkien ko. kohtien kesken.  ma-alueella lähtökohtana historiallisen rakennuskannan säilyttäminen -> ei estä arvoluokan II rakennuksen purkamista, ei voida käyttää rakennusjärjestyksen 19§ 2 momenttia: ”Rakennuspaikalle voidaan rakentaa toinen asuinrakennus, mikäli rakennuspaikalla olevan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilymistä ei voida muulla tavoin turvata.”
22.10.2010/Veli-Hannu Lehtinen, Irma Lehtinen	2 rakennuspaikkaa Epaalan koulun Iounaispuolelle EV-alueelle	Maastokäynti 15.11.: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Paikalla Olli Hylly, Veli-Hannu Lehtinen ja Irma Lehtinen.</li> <li>• Melualue asettaa rakentamiselle vaatimuksia.</li> <li>• ELY-keskus voi kieltää uudet rakennuspaikat melualueelta.</li> <li>• Olli Hylly lupasi kantatilaan kuuluvista rakennuspaikoista kaksi rp Irma Lehtiselle.</li> </ul>	Laaditaan melusevelitys, jonka jälkeen tarkastellaan tilannetta uudelleen ja mahdollisesti siirretään Hyllyn rakennuspaikoista kaksi EV-alueelle. Mikäli ei melun puolesta onnistu, siirretään takaisin Hyllylle.
26.10.2010/Jaana Tiiliä	Marttilasta puhutaan asiakirjoissa Kylä-Marttilana, vaikka on oma kiinteistönsä		Korjataan kaavaselostukseen. Marttila 9:37, Kylä-Marttila 9:33, Taka-Vaijala 8:65

Pvm/ palautteen antaja	Palautte	Pohdittavaa, huomioita ja perustelut	Toimenpide-ehdotus
26.10.2010/ Tero Tiiliä	<p>Kaava-alueen raja ulottuu liian pitkälle itään, RA-paikka osoitettu kuuluvaksi AM-alueeseen.</p> <p>Kylä-Marttilan talouskeskukselta puuttuu rakennusoikeus kokonaan. Tila on ollut olemassa 1900-luvun alkupuolella.</p>	Kylä-Marttilan rakennusoikeus, 1 rp on huomioitu kantatilatarkastelussa.	Muutetaan AM-alueen itäpuoli MT-alueeksi ja rajataan loma-asunnon tontti ulkopuolelle.
27.10.2010/ Mika Eerola Sycän-Hämeen Safarit Oy	<p>Moottorikelkkareitti: Aapiskukko-Finntavernan alue – rauniokirkko - Kuulialanlahti – Sappee</p> <p>Moottorikelkkareitin huomioiminen kaavassa maakunnan matkailun kannalta tärkeää.</p>	Reitti voidaan perustaa maanomistajien luvalla (maastoliikennelaki 4§). Kaavaan osoitettu reitti sinällään ei oikeuta liikkumiseen moottorikelkalla. Kaavan voimaantulon jälkeen sen perusteella voidaan neuvotella sopimuksien laatimista.	Lisätään moottorikelkkareitti kaavaehdotukseen, mikäli aloitteen tekijät hankkivat luvan maanomistajilta.
8.11.2010/Joukko Poukkanen/ Sappeen matkailukeskus	<p>Suunnittelualueelle tulee merkittä moottorikelkkävyä, jota pitkin pääsee Pälkänevedeltä Aapiskukon tankkauspisteelle. Luvallista joulumaaliskuussa.</p> <p>Osoitetut reitit vähentävät luvatonta ajoa teitä ja suojeltuja alueita pitkin.</p>		
3.11.2010/Hannu Nummi, Sycän-Hämeen kelkkakerho ry	<p>Kelkkareittiyhteys Mallasvedelle olisi vahvasti Aapiskukon matkailullisissa intresseissä. Käyttäjää reitille tuntuu olevan.</p>		
9.11.2010/Miia Salminen, Neste Pälkäne Aapiskukko	<p>Rakennuspaikkatoive Kotipelto 635-426-10-3 (Onkkaala, Alikyläntie)</p> <p>Rakennuspaikkatoive 635-426-10-4 Vierfola (Onkkaala, Alikyläntie)</p> <p>Kylä-Uotilan 401-3-32 rakennuspaikat: rp 46 on kaivon paikalla, siirrettävä</p>	Ei rakennusoikeutta kantatilatarkastelun perusteella. Ei rakennusoikeutta kantatilatarkastelun perusteella.	Ei osoiteta uutta rakennuspaikkaa. Ei osoiteta uutta rakennuspaikkaa.
29.10.2010/ Nina Poussa (om. Vuori Matti)			
1.11.2010/ Jouko Viitala			
1.11.2010/ Jouko Uotila			Osoitetaan rakennuspaikka Epaalantien varteen M-alueen reunaan.

Pvm/ palautteen antaja	Palaute	Pohdittavaa, huomioita ja perustelut	Toimenpide-ehdotus
1.11.2010/ Olli Hylli	Palaute rp 45 on ok AM-alueen laajennus etelässä Tieyhteys tonteille	AM-alueen suhde SM-alueeseen, M-alueen pirstaleisuus	Laajennetaan AM-aluetta etelään AT-alueeseen saakka
1.11.2010/ Ylinen	Tieyhteys rakennuspaikoille puuttuu	Tielinjauksesta ei ole olemassa karttaa, voidaan määrittää ortokuvan perusteella.	Osoitetaan tieyhteys rakennuspaikoille 17-20 metsään. Osoitetaan tielinjaus
1.11.2010/Ellonen	AM-alueen laajennus itään päin Rakennuspaikkojen siirto pohjoisesta talouskeskuksen etelä- ja itäpuolelle Muuntamontien länsipuolelle lisää tontteja, 1:46 ja 1:45 rajalle uusi rp		Laajennetaan AM-aluetta
4.11.2010/Pekka Viljakainen	Vesihuolto kiinnostaa Rakennuspaikan siirto Ahtola rp2 etelämmäksi.	Ei rakennusoikeutta kantatilalaskelman perusteella.	Siirretään rakennuspaikat maanomistajan toiveen mukaisesti Ei osoiteta uutta rakennuspaikkaa.
5.11.2010/ Jouni Uotila	Rakennuspaikkatoive 635-426-10-2 Tuijala (Onkkaala, Alkyläntie)		Siirretään rakennuspaikka maanomistajan toiveen mukaisesti Ei osoiteta uutta rakennuspaikkaa.
18.11.2010/ Antti-Jussi Mikkola	AM-alueen laajennus etelään riittävän rakennusoikeuden turvaamiseksi	Luonnoksessa AM-alueen pinta-ala 3,5 ha, rak. oikeutta 5250 kem <sup>2</sup> , toiveena 5,3 ha -> rakennusoikeutta 7950 kem <sup>2</sup> . Toteutunut noin 2500 kem <sup>2</sup> . AM-alueen laajennus etelään maiseman kannalta paras vaihtoehto.	Laajennetaan AM-aluetta hieman etelään päin.
19.11.2010/ Tatu ja Elina Piiparinen	Rakennuspaikat 10, 11 ja 12 tulisi siirtää pois Uusi-Epaalantien varrelta. Uudet rakennuspaikat tarvelevät avaran peltomaiseman. MT-alue kuuluisi osoittaa MA-alueeksi.	Uusi-Epaala on osoitettu inventoinnissa luokkaan 2. Inventoinnissa kerrotaan, että alue muodostaa oman maisemakokonaisuuden. MA- ja MT-alueen rajauksesta on keskusteltu maakuntamuseon kanssa. Alue on	Siirretään osa rakennuspaikoista pellon pohjoisreunaan, suurennetaan rakennuspaikkojen kokoa johtolinjan vuoksi. Säilytetään MT-alue ennallaan.

Pvm/ palautteen antaja	Palaute	Pohdittavaa, huomioita ja perustelut	Toimenpide-ehdotus
		<p>Pohdittavaa, huomioita ja perustelut</p> <p>vielä 1950-luvulla ollut metsää, kun MA-alue on ollut viljelykäytössä jo 1700-luvulla. Uusien rakennuspaikkojen sijoittaminen olemassa olevan rakentamisen viereen on perusteltua maiseman ja kunnallistekniikan kannalta. Osa rakennuspaikoista voidaan siirtää peltoaukean pohjoisreunaan, jolloin ne ovat valittajan edestä pois. Pellon pohjoisreunassa asuinrakennukset sijaitsevat kauempana pellon reunasta.</p>	

## **EPAALA-KUULIALAN OSAYLEISKAAVA**

### **OSAYLEISKAVAEHDOTUKSESTA 27.9.2011 SAADUT LAUSUNNOT, MUISTUTUKSET JA VASTINEET NIIHIN**

#### **Tekninen lautakunta 14.12.2011:**

Tekninen lautakunta esittää, että AO-alueiden rakennuspaikkojen koossa on huomioitava edellytykset kiinteistökohtaiseen jätevesien käsittelyyn.

#### **Vastine:**

Viemäriverkoston laajenemissuunnitelman ulkopuolelle pysyvään asumiseen osoitettujen rakennuspaikkojen kooksi on määritetty 4000m<sup>2</sup>, joka vastaa Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen määräystä. Kaavan laatimisen yhteydessä ei ole nähty perustelluksi poiketa rakennusjärjestyksestä.

#### **Rakennuslautakunta 4.1.2012:**

- 1. Rakennuslautakunta esittää, että Turun hallinto-oikeuden päätöksellä 9.9.2011 luotu ja mahdollisesti uusi oikeuskäytäntö otetaan huomioon valmistelussa.*

#### **Vastine:**

Uuden oikeuskäytännön merkitys kaavahankkeeseen selvitetään ja kaavaa tarkistetaan.

- 2. Asukasmäärän lisäys taajoihin ryhmiin saattaa edellyttää mm. vesi- ja jätevesihuollon, liikenteen sekä erilaisten lähipalvelujen tarpeen tarkempaa selvittämistä.*

#### **Vastine:**

Asukasmäärän lisäyksen vaikutusta on arvioitu kaavaselostuksessa kohdissa 6.3. Vaikutukset rakentamisen määrään, väestön kehitykseen ja asumiseen sekä kohdassa 6.5. Muut vaikutukset.

Asemakaavoituksen tarvetta on arvioitu kaavaselostuksen kohdissa 5.3.3. ja 5.4.

- 3. Kuulialan niemessä on aiempien kaavojen käsittelyn yhteydessä todettu olevan luontoarvoja. Luontoarvojen säilyminen edellyttää yleensä alueiden jättämistä rakentamisesta vapaaksi. Asiakirjoista ei käynyt erityisesti ilmi luontoarvojen väheneminen alueella.*

#### **Vastine:**

Kaavan laatimisen yhteydessä alueelle on laadittu luontoselvitys vuonna 2009 ja sitä on täydennetty vuonna 2010. Lisäksi alueelle on laadittu linnust selvitys vuonna 2011. Näiden selvitysten laatimisen yhteydessä koko kaava-alueen luontoarvot on selvitetty ja niitä on tarvittaessa tarkistettu aiemmin laadittuihin selvityksiin nähden.

- Rakennusvalvontaan on joidenkin maanomistajien taholta esitetty kysymyksiä uusien rakennuspaikkojen tasapuolisesta jakautumisesta. Rakennusoikeuden tasapuolista jakautumista saattaa olla tarpeen vielä tarkistaa joiltain osin uudelleen. Esille on tullut Pappilassa sijaitseva emäkiinteistö 635-426-10-1, josta lohkotuille kiinteistöille on osoitettu uusia rakennuspaikkoja, mutta emäkiinteistölle ei ole osoitettu yhtään uutta rakennuspaikkaa.*

**Vastine:**

Kantatilatarkastelu on tehty suunnittelualueen rajaamalla alueella ja alueen ulkopuolella olevia alueita ei ole ollut mahdollista huomioida laskelmassa. Pappilaan on siirretty rakennusoikeutta saman kaava-alueen sisältä saman maanomistajan omistamalta alueelta, joka on kaavassa osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi. Mainitulle kiinteistölle 426-10-1 Karhunkallio on kantatilalaskelmassa laskettu rakennusoikeutta yhden rakennuspaikan verran. Kiinteistöstä on kuitenkin vuoden 1959 jälkeen jo lohkottu yksi uusi rakennuspaikka 10-30 Otsola, joten uutta rakennusoikeutta ei ole enää jäljellä.

**Pirkanmaan ELY-keskus 23.1.2012:**

- Kaavaehdotukseen ei sisälly kaavaselostuksessa mainittua määräystä rakennuspaikan pinta-alasta.*

**Vastine:**

Kaavamääräyksiä tarkistetaan.

- Asiakirjoissa ei ole selostettu, miten tulvavedenkorkeus on selvitetty. Martinsaaren niemialueen lomarakentaminen tulee sijoittaa siten, että alueen kiinteistökohtainen vesihuolto on toteutettavissa.*

**Vastine:**

Kaavaselostusta tarkistetaan tulvavedenkorkeuden selvityksen osalta ja Martinsaaren niemialueen lomarakentamisen sijoittamista tarkistetaan.

- ELY-keskus toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:n mukaista kyläalueen rakentamista ohjaavaa yleiskaavaa ei voida käyttää rakennusluvan perusteena ranta-alueella. Epaala-Kuulialan osayleiskaavaa ei voida käyttää myöskään suoraan rakentamiseen oikeuttavana kaavana maankäyttö- ja rakennuslain 72 § 1 momentin mukaisella rantavyöhykkeellä. ELY-keskus esittää, että rantavyöhykkeelle sijoittuvat rakentamisalueet tulee määrätä ensisijaisesti asemakaavoitettaviksi. Toissijaisesti rakentaminen näillä alueilla voidaan ratkaista poikkeamismenettelyin. ELY-keskus esittää, että osayleiskaavaan rantavyöhykkeelle merkitään asemakaavoitusta ja poikkeamismenettelyä ohjaavat aluevarausmerkinnät ja niihin liittyvät rakennusoikeudet sekä kaavamääräykset rakennusten rantaviivaetäisyydestä ja rakennuspaikan vähimmäispinta-ala.*

**Vastine:**

Kaavaehdotusta tarkistetaan ELY-keskuksen esittämällä tavalla.



4. *ELY-keskus suosittelee pysyvän asunnon rakennuspaikan vähimmäiskooksi 5000 m<sup>2</sup>ä.*

**Vastine:**

Rakennuspaikkojen kooksi on määritetty 4000m<sup>2</sup>, joka vastaa Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen määräystä. Kaavan laatimisen yhteydessä ei ole nähty perustelluksi poiketa rakennusjärjestyksestä.

5. *Onkkaala- Pappilan alueella on otettava huomioon, että osa siitä kuuluu rantavyöhykkeeseen, jolla osayleiskaavaa ei voida käyttää suoraan rakennuslupaan oikeuttavana.*

**Vastine:**

Kaavaehdotusta tarkistetaan ELY-keskuksen esittämällä tavalla.

6. *ELY-keskus katsoo, että laadittu linnustaselvitys on puutteellinen ja sitä on tarpeen täydentää. Asiakirjoista tulee yksiselitteisesti käydä ilmi, mitä alueita selvitys koskee ja miten tekstiosassa selostetut elinpiirit kasvillisuuskuvioineen sijoittuvat suunnittelualueelle. Osayleiskaavaehdotuksessa esitetyn luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävän alueen (luo) raja-  
aus on tarkistettava täydennetyt selvityksen mukaan siten, että se kattaa myös merkittäväksi katsotut maa-alueet.*

**Vastine:**

Luontoarvoja koskevia kaavamääräyksiä tarkistetaan ja niiden perusteena olevista selvityksistä kerrotaan tarkemmin kaavaselostuksessa.

**Pirkanmaan maakuntamuseo 26.1.2012:**

1. *Maakuntamuseo ei puolla suunnitelmaa Pappilan edustan peltoalueen uusien rakennuspaikkojen osalta. Rakennuspaikat ovat maisemallisesti liian arassa ympäristössä ja niihin liittyy muinaisjäännösten suojelun näkökulmia. Maakuntamuseo esittää selvitettäväksi, millä tavoin uudisrakentaminen voidaan paremmin sovittaa avoimeen maisematilaan ja voidaanko sen määrää vähentää.*

**Vastine:**

Mahdollisuuksia uudisrakentamisen sijoittamiseksi paremmin maisemaan selvitetään. Rakennuspaikkojen määrä perustuu kantatilalaskelmaan. Erittäin herkän maiseman vuoksi maanomistajalle laskelman perusteella kuuluvista rakennuspaikoista on voitu toteuttaa 8 rakennuspaikasta vain 3, joten rakennuspaikkojen vähentäminen entisestään olisi kohtuutonta.

Alue osoitetaan asemakaavoitettavaksi. Asemakaavan laatimisen yhteydessä on mahdollisuus ohjata rakentamista tarkemmin.

2. *Maakuntamuseo toteaa, että Epaalan historiallisen kylätontin kohdalla on arkeologisessa inventoinnissa todettu muinaismuistolain tarkoittama kiinteä muinaisjäännös, jonka kohdalle ei voida kaavassa osoittaa rakentamista. Muinaisjäännöksen tietyn osan säilyneisyyttä,*

*merkittävyttä ja niistä riippuvaa kajoamisluvan myöntämisen mahdollisuutta voidaan arvioida vain arkeologisten koekaivausten jälkeen niiden tulosten perusteella.*

**Vastine:**

Siirretään rakennuspaikka pois muinaisjäännökseksi määritetyn alueen kohdalta.

- 3. Uuden rakennuspaikan merkitseminen välittömästi Kostianvirran muinaisjäännösalueen pohjoispuolelle ei ole mahdollista, sillä historiallisten lähteiden perusteella on pidettävä todennäköisenä, että kiinteä muinaisjäännösalue jatkuu merkittävä rajausta pohjoisemmaksi. Lisäksi kiinteään muinaisjäännökseen liittyy suoja-alue.*

*Maakuntamuseo toteaa, että kaavan muinaisjäännöksiä koskeva aineisto on puutteellinen Kostianvirran luoteispuolen AT-alueen osalta ja edellyttää, että rakentamisen osoittamisen mahdollisuutta voidaan arvioida vasta sen jälkeen, kun kiinteän muinaisjäännöksen tarkka raja-alue on selvitetty.*

**Vastine:**

Kostianvirran rantaan osoitettu uusi rakennuspaikka siirretään kauemmaksi pellolle. Alue osoitetaan asemakaavoitettavaksi. Asemakaavoituksen yhteydessä muinaisjäännösalueen laajuutta on mahdollista selvittää tarkemmin ja rakennuspaikkojen sijaintia on mahdollista arvioida uudelleen.

**Ympäristölautakunta 22.3.2012:**

*Ympäristölautakunta korostaa, että koska alueella on vahva kulttuurihistoriallinen merkitys sekä suuri maisemallinen arvo, tulee uusi rakennuskanta sovittaa ristiriidattomasti alueelle lähinnä tukeutuen jo olemassa olevien rakennusten läheisyyteen. Ympäristölautakunta esittää, että alueelle tulisi määritellä rakentamistapaohjeet, jotka paremmin turvaisivat yhtenäisen rakentamisen perinnön.*

**Vastine:**

Uusien rakennuspaikkojen sijainti perustuu selvitykseen, jossa kartoitettiin uusiksi rakennuspaikoiksi soveltuvat paikat alueen kulttuurihistorialliset arvot, luontoarvot, maisema-arvot ja muut soveltuvuuteen vaikuttavat asiat huomioiden. Yhtenä kriteerinä on ollut, että uusi rakentaminen sijoitetaan varsinkin tiiviillä kyläalueilla pääsääntöisesti olemassa olevaan rakentamiseen tukeutuen.

Koska osalla kaava-aluetta rakennuslupa voidaan myöntää suoraan yleiskaavan perusteella, on rakentamistavan ohjaaminen alueen kulttuurihistoriallisten arvojen vuoksi tärkeää, kuten ympäristölautakunta esittää. Erillisiä rakentamistapaohjeita yleiskaavaan liittyen ei ole nähty tarpeelliseksi laatia, koska kaavamääräyksissä on annettu useita rakentamistapaa määrääviä ja ohjaavia määräyksiä, joiden sisältö ja riittävyys on laadittu yhdessä Pirkanmaan maakuntamuseon kanssa.

**Sydän-Hämeen kelkkakerho 18.12.2011:**

- 1. Kelkkakerho esittää, että väylän merkitseminen kaavaan olisi tarkoituksenmukaista, koska se mahdollistaisi pääsyn polttoaineen myyntipisteelle ja samalla estettäisiin sopimattomilla*

*alueilla kelkkailua ja mahdollistettaisiin kelkkailun valvontaa. Väylä voitaisiin perustaa ympäristöön ja alueen toimintoihin hyvin soveltuen.*

*Ympäristöministeriö on antanut aiheesta kommenttinsa: "Kaavaehdotusta voidaan tarkistaa siten, että todetaan yleinen yhteystarve maastoliikenteelle talviaikaan ja että rönstyilevä liikenne on hyvä saada sovitulle väylälle."*

**Vastine:**

Yleinen maastoliikenteen yhteystarve talvisaikaan voidaan lisätä kaavan yleismääräyksiin. Reitin toteuttamiselta edellytetään sopimista sen tarkemmasta sijainnista alueen maanomistajien kanssa ja reitin sopeuttamista ympäristöön ja alueen toimintoihin sopivaksi.

**Paija Petri ja Jarkko 21.12.2011:**

- 1. Paijat esittävät tyytymättömyytensä siihen, että luonnosvaiheessa heille esitetyt kaksi uutta rakennuspaikkaa on poistettu kaavaehdotuksesta. Arkkitehti Väisäsen mukaan tontit sopisivat esitettyyn paikkaan maisemallisesti hyvin.*

*Paijat epäilevät, toteutuuko kaavassa maanomistajien tasapuolinen kohtelu, jos rakennuspaikkaoikeudet jaetaan vuoden 1959 tilanteen mukaan.*

**Vastine:**

Luonnosvaiheen jälkeen kaavaa päätettiin tarkistaa siten, että kaikki muut kuin kantatilalaskelmaan perustuvat rakennuspaikat poistetaan kaavasta. Sen vuoksi jouduttiin poistamaan useita rakennuspaikkoja, jotka sopisivat maisemallisesti alueelle hyvin. Vuoden 1959 tilanteen perusteella tehty kantatilatarkastelu, jossa huomioidaan sen hetkinen maanomistustilanne, sekä sen jälkeen kyseisistä kantatiloista lohkotut kiinteistöt, on Suomessa yleisesti käytössä oleva ja oikeuskäytännössä hyväksytty tapa rakennusoikeuden määrittämiseksi maankäytön suunnittelussa. Laskentatapa ei siis suoraan perustu mihinkään lakiin, ja mahdollista olisi käyttää jotakin toistakin tapaa, mikäli siihen löytyy hyvät perustelut. Epaala-Kuulialan osayleiskaavoituksen yhteydessä on koetettu löytää vaihtoehtoisia tapoja määrittää rakennusoikeus, mutta maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi on päädytty käyttämään tätä yleistä, oikeuskäytännön näkökulmasta varmintaa tapaa.

**Tiirilä Eila, Tuomo, Helena ja Anneli 23.12.2011:**

- 1. Tiirilät pyytävät huomioimaan mahdollisuuden, että pintapoimintana tehdyt löydöt alueelta SM 51: Onkkaala Tiirilä, historiallinen ja rautakautinen asuinpaikka, ovat mahdollisesti peräisin Tampere-Lahti-tien alittavan alikulkutunnelin kaivutyön yhteydessä kyseiselle peltoalueelle ajetusta maasta. Kyseisellä alikulkutunnelin paikalla oli runsaasti merkkejä vanhasta asutuksesta. Nyt muinaismuistoalueeksi osoitettu alue sopisi Tiirilöiden mukaan luontevasti tonttipaikaksi.*

**Vastine:**

Mielipide saatetaan alueelle arkeologisen inventoinnin tehneen tahon, Mikroliitti Oy:n tietoon, joka tarvittaessa tarkistaa tekemänsä inventointia ja jota pyydetään perustelemaan tekemänsä inventoinnin tuloksia suoraan muistutuksen jättäneille henkilöille.

- 2. Tiililät esittävät, että Uusi-Epaalassa Sahara-peltoalueella sijaitsevien rakennuspaikkojen sijoittelu tehtäisiin uudelleen siten, että ne eivät sijoittuisi sähkölinjan alle ja että jäljelle jäävästä peltoalueesta muodostuisi yhtenäinen ja soveltuva isoja koneita käyttäen viljeltäväksi.*

**Vastine:**

Rakennuspaikkojen sopivasta sijoittamisesta peltoalueelle neuvotellaan tarkemmin maanomistajan kanssa. Luonnosvaiheessa rakennuspaikkoja järjesteltiin peltoalueella uudelleen alueella asuvan henkilön ehdotuksesta.

## **EPAALA-KUULIALAN OSAYLEISKAAVA**

### **OSAYLEISKAVAEHDOTUKSESTA 12.4.2012 SAADUT LAUSUNNOT, MUISTUTUKSET JA VASTINEET NIIHIN**

#### **Tekninen lautakunta 16.5.2012 §33:**

*Teknisellä lautakunnalla ei ole huomautettavaa Epaala-Kuulialan osayleiskaavasta.*

**Vastine:**

-

#### **Ympäristölautakunta 24.5.2012 §9:**

1. *Ympäristölautakunta toteaa, että valvovien viranomaisten kannalta kaavoissa annettavien suositusten merkitys on vähäinen ja valvonta vaikeaa. Ympäristölautakunta esittää, että kaavassa ei tulisi antaa suosituksia ja ehdottaa, että kaavamääräyksestä "Luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävä alue" muutetaan suositus "...suositellaan otettavaksi huomioon.." muotoon "...tulee ottaa huomioon..".*

**Vastine:**

Perustuslain 20 §:n mukaan vastuu luonnosta ja sen monimuotoisuudesta, ympäristöstä ja kulttuuriperinnöstä kuuluu kaikille.

Epaala-Kuulialan osayleiskaavassa on useita kulttuuriympäristöön ja luontoon liittyviä arvoja ja niiden arvojen ymmärtämistä ja säilymistä varten on kaavassa annettu kaavamääräyksiä. Osa kaavamääräyksistä on luonteeltaan sellaisia, että niiden toteuttaminen ei konkretisoidu viranomaisvalvonnassa tai maa- ja metsätalouteen liittyvissä lupamenettelyissä, vaan alueella asuvien ja toimivien ihmisten jokapäiväisessä elämässä ja ympäristöön kohdistuvassa käytössä.

Kaavan välityksellä, esimerkiksi suosituksia antamalla, alueen asukkaille ja toimijoille voidaan välittää ehdottomien kaavamääräysten lisäksi tietoa ympäristöstä ja ohjeistusta, kuinka alueella tulisi toimia, jotta sen arvot voidaan säilyttää.

Suosituksista on Epaala-Kuulialan osayleiskaavassa haluttu käyttää sellaisilla alueilla, joilta luontoselvityksissä tai linnustoselvityksessä ei löytynyt luonnonsuojelulain, metsälain, vesilain tai EU:n luonto- ja lintudirektiivin mukaisia kohteita tai lajeja, jotka tulisi erityisesti huomioida kaavoituksen yhteydessä, mutta jotka on luontoselvityksessä suositeltu huomioitavaksi kaavassa, on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviksi alueiksi (luo). Näitä alueita ovat Hyllin laidunnit, Kuulialanlahden ja Epaalanlahden ranta- ja vesialueet sekä Peräniemen metsäalueet.

Vesilinnuston kannalta erityisen merkittävää aluetta, jolla pesii EU:n lintudirektiivin liitteen I mukainen laji, laulujoutsen, koskee sen sijaan ehdoton kaavamääräys.

2. *Ympäristölautakunta esittää, että pohjavesialuetta koskeva määräys tulisi muuttaa seuraavasti: "Alueen rakentamisessa tai muussa toiminnassa tulee ottaa huomioon pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskielto."*

**Vastine:**

Kaavamääräyksen muoto: *"Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia rakennuksia tai toimintoja, jotka voivat heikentää pohjaveden laatua tai määrää. Alueella ei saa varastoida palavia nesteitä tai muita pohjaveden pilaantumisvaaran aiheuttavia kemikaaleja."* perustuu Pirkanmaan ELY-keskuksen suositukseen I-luokan pohjavesialueen kaavamääräyksestä.

3. *Ympäristölautakunta esittää, että maastoliikennettä varten kaavakarttaan tulee merkitä ainakin ohjeellinen yhteystarve, jonka perusteella voidaan tehdä tarkempi reittisuunnitelma.*

**Vastine:**

Kaavan yleismääräyksiin on sisällytetty määräys maastoliikenteen yhteystarpeesta. Kaavoituksen aikana ei löytynyt yksimielisyyttä reitin sijoittamisesta alueelle, minkä vuoksi reitin tai yhteystarpeen osoittaminen kaavakartalla ei ollut mahdollista.

Yhteystarpeen toteaminen kaavan yleismääräyksissä varmistaa sen, ettei reitin myöhemmästä suunnittelusta ja toteuttamisesta synny käsitystä, että se olisi kaavan vastaista. Kaikki kaavassa esitetyt aluevaraukset soveltuvat alueina reitin sijoittamiseksi edellyttäen, että sijoittamisessa huomioidaan sopivuus ympäristöön ja alueen toimintoihin.

**Pirkanmaan ELY-keskus 31.5.2012:**

*Pirkanmaan ELY-keskus on tutustunut aineistoon ja toteaa, että sillä ei ole tarvetta antaa lausuntoa kaavaehdotuksesta.*

**Vastine:**

-

**Pirkanmaan liitto 12.06.2012:**

*Pirkanmaan liitto puoltaa Epaala-Kuulialan osayleiskaavan hyväksymistä.*

**Vastine:**

-

**Rakennuslautakunta .2012:**

*Rakennuslautakunta tuo esille lausunnossaan, että eräiden rantarakentamisen poikkeamishakemusten yhteydessä on noussut esille se, että osayleiskaavassa kaikille maatilojen olemassa oleville rantasaunoille ei ole osoitettu yleiskaavassa enää*

*rakennusoikeutta. Nykyisten tuhoutuessa ei tällöin voida rakentaa uutta vanhan tilalle tai nykyistä rakennusta ei voida uudelleen rakentaa. Rakennuslautakunta esittää, että olemassa olevat ja eri tyyppisille M-alueille mahdollisesti nyt sijoittuvat rakennukset vielä kartoitetaan ja mietitään samalla niiden säilyttämisen mahdollisuus ja vaikutus uuden rakennusoikeuden määrään.*

**Vastine:**

M- ja MT-alueille sijoittuvat rakennukset kartoitetaan, niiden säilyttämismahdollisuudet selvitetään ja rakennusoikeudet lisätään osayleiskaavaan.

**Pirkanmaan maakuntamuseo 8.6.2012:**

*Ottaen huomioon kaavaratkaisu kokonaisuudessaan ja sen kulttuuriympäristön arvoja vaalivat ratkaisut sekä tuleva asemakaavoitus, katsoo maakuntamuseo, ettei sillä tässä tapauksessa ole huomautettavaa suunnitelmasta. Myöskään arkeologisen perinnön osalta museolla ei ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa.*

**Vastine:**

-

**Petteri Walldén 04.06.2012:**

*Walldén esittää, että kantatilan Taka-Vaijala rakennuspaikkojen 54 ja 55 sijoittelussa otettaisiin paremmin huomioon Keljanmäeltä avautuva maisema Epaala-Kuulialan peltoalueiden yli aina rauniokirkolle asti. Hänen mukaansa maisemaa tulisi arvostaa ja sijoittaa mahdolliset tulevat rakennuspaikat siten, että tämä kaunis maisema ei häviä. Lisäksi tulisi harkita rakennusten kerroskorkeuden määrittämistä 1-kerroksisiksi 1 ½-kerroksisten sijaan.*

**Vastine:**

Taka-Vaijalan itäpuolella olevat rakennuspaikat 54-56 kuuluvat asemakaavoitettavaan alueeseen. Osayleiskaavassa olevat rakennuspaikkoja kuvaavat rengassymbolit osoittavat alueella olevan rakennusoikeuden määrän rakennuspaikkoina. Symbolien sijainti ei tässä vaiheessa tarkoita rakennuspaikkojen tarkkaa sijaintia. Asemakaavoituksen yhteydessä määritetään rakennuspaikkojen tarkempi sijainti, tarkemmat rakennusalat. Asemakaavoitettaessa on myös mahdollisuus ohjata rakentamisen soveltuvuutta maisemaan ja huomioida myös Keljanmäeltä avautuvat maisemat.

**Hannele Heikkilä ja Janne Heikkilä 07.06.2012:**

*Hannele Heikkilä ja Janne Heikkilä huomauttavat, että rakennusoikeus ei jakaudu tasapuolisesti nykyisten maanomistajien kesken tiloilla 635-424-3-42, 635-426-1-26, 635-424-1-64 ja 635-424-1-61. He anovat, että kiinteistölle Karhunkallio myönnettäisiin kaavassa rakennusoikeutta vähintään loma-asuntotontille.*

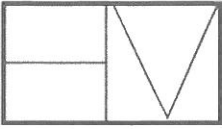
**Vastine:**

Rakennusoikeus perustuu kaava-alueella tehtyyn kantatilatarkasteluun. Tarkastelun perusteella kiinteistön 635-426-10-32 Karhunkallio kantatila on 635-426-10-1 Karhunkallio. Tästä Karhunkallion kantatilasta osa on ollut yhteistä kantatilan 424-10-45 Paavonsuo kanssa, osa kantatilan Peltö-Kankila 635-424-3-21 kanssa ja vain osa siitä on säilynyt itsenäisenä kiinteistönään. Tämän kantatilan osan pinta-ala on 3,5 ha.

Epaala-Kuulialan osayleiskaavassa rakennusoikeus on päätetty laskea siten, että rakennusoikeutta saa yhden uuden rakennuspaikan verran, mikäli kantatilan pinta-ala on vähintään 1,8 ha ja kaksi uutta rakennuspaikkaa, mikäli kantatilan pinta-ala on vähintään 12 ha. Laskelman mukaan Karhunkallion kiinteistöllä on rakennusoikeutta siten yhden uuden rakennuspaikan verran. Rakennusoikeudesta on kuitenkin vähennettävä vuoden 1959, kantatilatarkastelun leikkausajankohdan, jälkeen lohkotut rakennuspaikat. Karhunkalliosta on vuonna 1990 lohkottu Otsola-niminen kiinteistö 635-426-10-30 omaksi rakennuspaikakseen. Karhunkallioon ei siten jää jäljelle uuteen rakennuspaikkaan oikeuttavaa rakennusoikeutta.

Kantatilatarkastelussa on sovittu, että tarkastelu rajataan käsittämään vain kyseisen Epaala-Kuulialan osayleiskaavan alue. Sen vuoksi voi olla mahdollista, että kantatilat ovat saaneet kaava-alueen ulkopuolella rakennusoikeutta, joka ei vaikuta Epaala-Kuulialan osayleiskaavan mitoitukseen. Hannele Heikkilän ja Janne Heikkilän muistutuksessa mainittu kiinteistö 635-424-1-26, 635-424-1-61 Vimmu ei sijaitse kaava-alueella. Kiinteistö 635-424-1-26 Maasalo on puolestaan vuonna 1954 lakannut kiinteistö, joka on lohkottu mm. Karhunkallioon. Nykyinen kiinteistö Maasalo 635-426-10-9 ei sijaitse kaava-alueella. Kiinteistö 635-424-1-64 Lehtelä on myös lakannut ja siitä on muodostunut kiinteistö 635-424-1-432 Oma, joka ei sijaitse kaava-alueella. Näiden kiinteistöjen lohkomishistoriaa ei ole huomioitu Epaala-Kuulialan osayleiskaavan kantatilatarkastelussa.





## PÄLKÄNEEN KUNTA

### Epaala-Kuulialan osayleiskaava

#### VIRANOMAISNEUVOTTELU

Aika 8.6.2010 klo 9.13-12.15  
Paikka Pirkanmaan ympäristökeskus, kokoustila Stanssi-Meisti

#### Läsnä:

Seppo Mäkinen	Pirkanmaan ELY-keskus, ylitarkastaja, pj
Elina Viitanen	Pirkanmaan ELY-keskus, ylitarkastaja
Esko Arasalo	Pälkäneen kunta, kunnanjohtaja
Marja-Liisa Mytkäniemi	Pälkäneen kunta, aluearkkitehti
Arja Kokkola-Ahava	Pälkäneen kunnanhallituksen nimeämä ohjausryhmän jäsen
Henna Koskinen	Pälkäneen kunta, harjoittelija
Hannele Kuitunen	Pirkanmaan maakuntamuseo, rakennustutkija
Harri Vitikka	Pirkanmaan ELY-keskus, suunnittelupäällikkö
Helena Väisänen	Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen, kaavan laatija, sihteeri

#### Poissa:

Petri Urkko	Pälkäneen kunnanhallituksen nimeämä ohjausryhmän jäsen
Leena Roppola	Pirkanmaan liitto, maakunta-arkkitehti
Veijo Paasikivi	Vattenfall Verkko Oy, projektipäällikkö
Ulla Lähdesmäki	Pirkanmaan maakuntamuseo, arkeologi

#### Käsitellyt asiat:

##### 1. KOKOUKSEN JÄRJESTÄYTYMINEN

Seppo Mäkinen avasi neuvottelun klo 9.13. Sovittiin, että hän toimii puheenjohtajana ja muistion laatii Helena Väisänen.

##### 2. OSANOTTAJAT

Kokouksen osanottajat esittäytyivät.

### 3. SELVITYKSET

#### **Suunnittelutilanne**

Helena Väisänen esitteli aluksi kaavoitettavan alueen suunnittelutilannetta: valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaavatilanne, yleiskaavoituksen aikaisemmat vaiheet ja asemakaavat.

Seppo Mäkinen huomautti, että valtioneuvoston 22.12.2009 tekemästä päätöksestä valtakunnallisesti merkittävistä kulttuurihistoriallisista ympäristöistä on jätetty valitus ja päätös ei siten ole vielä lainvoimainen.

Esko Arasalo kertoi, että rakennusjärjestysehdotuksen hyväksymisesitys esillä kunnanvaltuuston kokouksessa 21.6.2010.

#### **Selvitykset**

Väisänen esitteli kaavoitusta varten käytettyjä selvityksiä: arkeologiset selvitykset, rakennetun kulttuuriympäristön selvitykset, luontoselvitykset, meluselvitys, kantatilaselvitys, selvitys rantavyöhykkeestä ja sen herkkyysohjeista sekä kulttuuriympäristön arvoalueet. Tarkemmin hän esitteli laatimiaan kulttuuriympäristön arvokarttoja, joissa on yhteenveto kulttuuriympäristöstä ja maisemasta.

#### **Kulttuuriympäristö**

Arkeologisten selvitysten osalta Väisänen kertoi, että arkeologi Vadim Adelin kanssa käymässä työneuvottelun pohjalta on tullut tarve laatia lisää arkeologisia selvityksiä koskien 2-5 alustavassa luonnoksessa esitettyä rakennuspaikkaa. Näiden osalta Väisänen kertoi, että kunta on ilmoittanut, ettei sen intresseihin kuulu kustantaa selvityksiä koskien yksityisten henkilöiden rakennuspaikkoja. Väisänen kertoi olleensa yhteydessä maanomistajiin, joita tilanteet koskevat ja tiedustellut näiden halukkuutta hankkia selvityksiä. Väisänen oli kertonut maanomistajille myös selvityksiin liittyvän riskin, että on mahdollista, että selvityksen tuloksena alueelle ei voida osoittaa rakennuspaikkaa.

Hannele Kuitunen, että maisemaa arvioitaessa olisi hyvä tarkastella näkymiä myös järven suunnalta, mikäli vain mahdollista. Seppo Mäkinen esitti, että maisemaa arvioitaessa olisi mietittävä, mikä maisema näkymä on tärkein. Marja-Liisa Mytkäniemi kertoi, että aikoinaan kirkolle on tultu myös veneellä. Arja Kokkola-Ahava kertoi, että paikallisten asukkaiden mukaan heille merkittävimmin vaikuttava maisema on Aapiskukko valoineen.

Kuitusen mukaan rakennetun kulttuuriympäristön osalta lähtöaineisto on riittävä.

#### **Luonto**

Elina Viitanen tiedusteli linnustonselvitystä, koskien erityisesti Peräniemen tyven vesilinnustoa ja valkoselkätikkaa sekä liito-oravaselvitystä. Väisänen kertoi, että luontoselvitys on laadittu alustavasti vuoden 2009 lopulla ja selvityksen laatimista on jatkettu keväällä 2010. Alustavien luontoselvittäjältä saatujen tietojen mukaan merkkejä liito-oravasta ei olisi. Tiedot mm. linnuston osalta tarkentunee, kun luontoselvitys valmistuu. Viitanen pyysi saada alustavan luontoselvityksen käyttöönsä. Väisänen lupasi toimittaa sen.

Viitanen kaipasi rantavyöhykkeen ja sen herkkyysohjeita esittelevään karttaan esille perusteita herkkyysohjeiden määrittämisestä. Väisänen kertoi, että peruste on ollut puhtaasti maisemallinen. Mytkäniemi tähdensi, että kartan tärkein anti on se, että siitä näkee kuinka laajalle suunnittelualueelle 200m rantavyöhyke ulottuu. Kuitunen esitti, että Kostianvirran suhteen herkkyysohjeita olisi arvioitava uudelleen.

### **Liikenne**

Harri Vitikka kertoi Lahdentien liikennesuunnitelmasta ja suunnittelutilanteesta. Tavoitteena on, että liittymien määrää saataisiin vähennettyä Lahdentiellä. Kaava-alueella on runsaasti liittymiä ja olisi toivottavaa, että myös sen alueelta voitaisiin poistaa liittymiä. Alueella voisi tutkia mahdollisuuksia hyödyntää paremmin Vanhankirkontietä. Pälkäneen kuntakeskuksen kohdalla on selvitetty mahdollisuutta rakentaa ohituskaista, mutta se ei näytä olevan mahdollista varsinkin, koska alue on kulttuuriympäristön kannalta niin merkittävä. Liittymistä Epaalan koulun kohdalla on selvityksissä tullut esille tarve liikenneturvallisuuden parantamiseen ja alkulun rakentamiseen. Vitikka tähdensi vielä, että liittymätilannetta ei tarvitse arvioida yleiskaavoituksen yhteydessä vaan se voidaan tehdä kaavoituksen jälkeenkin.

Esko Arasalo kertoi, että liittymien vähentäminen on herättänyt runsaasti keskustelua hankkeen yleisötilaisuuksissa. Toiveena on ollut, että liittymiä säilytettäisiin niin paljon kuin vain mahdollista erityisesti maatalouden tarpeisiin. Ohituskaista ei ole ollut toivottu eikä sitä ole nähty sopivaksi kuntakeskukseen ja ympäristöön.

Hannele Kuitunen tiedusteli, onko tullut esille tarpeita tiestön parantamiseen. Arasalo vastasi, että ehkä jossain vaiheessa voisi tulla esiin tarve kevyen liikenteen väylien rakentamisesta. Mytkäniemi totesi, että alustavassa kaavaluonnoksessa on uudet asuinpaikat osoitettu niin hajalleen, ettei niistä ole erityisesti vaikutusta alueen liikenneoloihin.

Elina Viitanen tiedusteli perusteita melualueen rajaukseen alustavassa kaavaluonnoksessa. Väisänen kertoi, että rajaukseen on käytetty meluselvityksen vuoden 2006 tilannetta. Viitanen esitti, että rajausta olisi tehtävä vuoden 2020 tilanteen mukaan ja myös yömelutaso olisi selvitettävä koko kaava-alueella. Mytkäniemi esitti, että meluselvityksen laatiminen ei olisi tarpeen, mikäli uusien rakennuspaikkojen sijoittaminen tehtäisiin melualue huomioon ottaen. Viitanen tähdensi, että suunnittelun perusteeksi on meluselvitys tarpeen. Harri Vitikka kertoi, että tehdyn laskelman perusteella voidaan mahdollisesti selvittää myös alueen yömelutasot ja että selvitysaineistoa löytyy mahdollisesti laajemminkin alueelta. Vitikka lupasi toimittaa aineiston Väisäselle.

Seppo Mäkinen tiedusteli Vitikalta, onko nopeusrajoitusten muuttamista alueella mietitty. Vitikka vastasi, että 80 km/h nopeusrajoitus säilynee alueella ja tavoitteita muuttaa sitä ei ole tullut esille.

### **Pohjavesialue**

Seppo Mäkinen otti esiin pohjavesialueen laajuuden ja sen onko osa suunnittelualueesta pohjavesialuetta. Harri Vitikka kertoi, että pohjavesisuojausten tarve on tullut esiin lähes koko alueella. Väisänen kertoi, että maakuntakaavan perusteella sen mittakaavasta ja esitystarkkuudesta johtuen on mahdotonta rajata tarkasti pohjavesialuetta. Viitanen lupasi selvittää pohjavesialueen tarkempaa rajausta ja toimittaa tiedon Väisäselle.

Viitanen tiedusteli, onko suunnittelualueella traktoriromuttamo. Arasalo vastasi, että alueella toimii Lahdentien läheisyydessä yrittäjä, joka on varastoinut alueelle romutettavia autoja. Aluetta on yritetty saada siistittyä juridisin keinoin, mutta tuloksetta. Ongelma on kunnan tiedossa ja siihen yritetään löytää ratkaisua.

### **Kunnallistekniikka**

Viitanen tiedusteli, kuinka kaavassa voitaisiin käsitellä jätevesiasiaa. Arasalo kertoi, että yleiskaavoituksen yhteydessä ei ole tarkoitusta laajentaa vesilaitoksen toiminta-alueita suunnittelualueelle. Noin 5-10 vuoden kuluttua asiaa joudutaan mahdollisesti pohtimaan uudelleen ja on mahdollista, että osia alueesta joudutaan silloin tarkastelemaan asemakaavalla.

Seppo Mäkinen kertoi, että Pirkanmaalla on kohteita, joissa on osoitettu velvoitteita järjestää kunnallistekniikka ja usein on tullut esiin kysymys asemakaavoittamisesta. Arasalo kertoi, että asiasta on keskusteltu viranomaisten kanssa jo aiemminkin.

#### 4. VUOROVAIKUTUS

Väisänen esitteli kaavahankkeen osallistumista ja vuorovaikutusta. Hän korosti esityksessään maanomistajien merkitystä ja avointa vuorovaikutusta. Maanomistajien lisäksi hän toi esille toiveen viranomaisia kohtaan rakentavasta yhteistyöstä. Väisänen mielestä hankkeessa tapahtunut vuorovaikutus on ollut tähän mennessä onnistunutta.

#### 5. ALUSTAVAN OSAYLEISKAVALUONNOKSEN ESITTELY

##### *Mitoitus*

Väisänen kertoi, että kaavan mitoitus perustuu pääosin kantatilatarkasteluun. Hän esitteli kantatilatarkastelua ja sen pohjalta laadittua rakennusoikeuslaskelmaa. Kantatilatarkasteluun perustuvan laskelman mukaisten 58 rakennuspaikan lisäksi mukaan on otettu 12 maanomistajien toiveiden mukaista rakennuspaikkaa.

Esko Arasalo kertoi, että hankkeen ohjausryhmässä on ollut esillä erityisesti maanomistajien tasapuolisuus ja oikeudenmukaisuus rakennusoikeuksien suhteen. Hän kertoi, että alueelle sopivaa ja oikeudenmukaista rakennusoikeuden määrittämistapaa on selvitetty Väisänen tekemien vaihtoehtoisten rakennusoikeuslaskelmien avulla. Ohjausryhmä on ollut kantatilatarkasteluun perustuvan rakennusoikeuden määrittämisen kannalla. Arasalon mukaan alustavassa osayleiskaavassa siihen perustuen on löydetty aika hyvin kohtuus ja tasapuolisuus.

Arja Kokkola-Ahava kertoi, että alueen maanomistajat ovat kertoneet hänelle olevansa kaavaprosessiin melko tyytyväisiä. Kokkola-Ahava korosti, että päätöksenteon kannalta tasapuolisuus maanomistajia kohtaan on hyvin tärkeää.

##### *Alustava kaavaluonnos*

Väisänen esitteli alustavaa kaavaluonnosta ja toi sieltä esiin muutamia rakennuspaikkoja, joista hän oli keskustellut arkeologi Vadim Adelin kanssa. Erityisesti Kostianvirran läheisyydessä olevat rakennuspaikat herättivät keskustelua. Alueelle on vaadittu laadittavaksi tarkempi ja laajempi arkeologinen selvitys ja kunta on alustavasti ilmoittanut, että ei ole halukas sitä kustantamaan. Mikäli selvityksen perusteella maanomistajalle ei voida osoittaa yhtään uutta rakennuspaikkaa, ollaan tilanteessa, että maanomistajalle ei voida osoittaa yhtään hänelle kantatilatarkasteluun perustuvan rakennusoikeuslaskelman mukaista rakennuspaikkaa. Rakennuspaikkoja ei ole myöskään mahdollisuutta siirtää muualle.

Väisänen kertoi myös Vadim Adelin kanssa käymästään keskustelusta koskien ehdollista rakennuspaikkamääräystä. Määräyksen mukaan ennen rakennusluvan myöntämistä olisi maanomistajan otettava yhteyttä maakuntamuseoon, joka voisi määrätä veloitteen selvittää alueen muinaisjäännökset. Mikäli esteitä rakentamiselle ei olisi, voisi hankkeen toteuttaa, sille voitaisiin asettaa tiettyjä ehtoja tai rakentaminen voitaisiin kieltää alueella kokonaan. Väisänen tiedusteli tämän tyyppisen määräyksen käyttömahdollisuutta. Mäkinen vastasi, että erilaisia lausunnonpyyntövelvoitteita on käytetty aiemminkin, mutta keskustelua sopivasta kaava-merkinnästä tässä tapauksessa täytyy jatkaa.

Mäkinen esitti, että AT-merkintää tulisi täydentää olemassa olevien alueiden osalta. Väisänen vastasi, että merkintä perustuu Ympäristöministeriön Kyläkaavoitus-esitteeseen. Väisänen lupasi tarkentaa merkintää.

Mäkinen toi esille ehtoja ja perusteita kaavan käyttämisestä rakennusluvan perusteena MRL 44§:n mukaisesti. Lain mukaan kaavaa ei voida käyttää rakennusluvan perusteena, mikäli alueelle kohdistuu rakentamispaineita. Se, onko Epaala-Kuulialan osayleiskaava aluetta, jolla pykälää voitaisiin käyttää, selvinnee jatkotyön aikana.

Mytkäniemi toi esille näkökulman, että alueelle ei voi olla rakentamispaineita, koska kaavassa esitettyjen rakennuspaikkojen lisäksi ei ole olemassa sopivaa aluetta, jolle rakentaa.

Viitanen esitti, että rantarakentamisen määrää voi olla tarvetta ohjata tarkemmin. Mäkinen huomautti, että AT-alueen rantarakentamista koskevaa määräyksen kohtaa on hyvä täydentää muotoon "Enintään 200 metrin etäisyydellä rannasta...".

Väisänen esitteli M- ja MT-alueiden kaavamääräyksiä, joihin sisältyy määräyksiä rakentamisen sijoittamisesta suhteessa MA-alueisiin. Mäkinen kertoi, että oikeus rakentamisesta maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia varten M- ja MT-alueilla on lähinnä rakennusoikeudellinen ja että, rakentamista voidaan alueilla ohjata tarkemmin. Mytkäniemi piti esitettyä 20m:n etäisyyttä metsäalueen reunasta liian vähäisenä, jotta sillä olisi todellisia ohjausvaikutuksia maiseman kannalta.

## 6. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ollut kommentteja.

## 7. JATKOTOIMENPITEET

Mytkäniemi kertoi, että kaavaluonnos olisi menossa seuraavaksi nähtäville. Sovittiin, että nähtävilläolon yhteydessä pyydetään kommentteja myös viranomaisilta. Nähtävilläolo ajoittuu syksyyn lomien jälkeen.

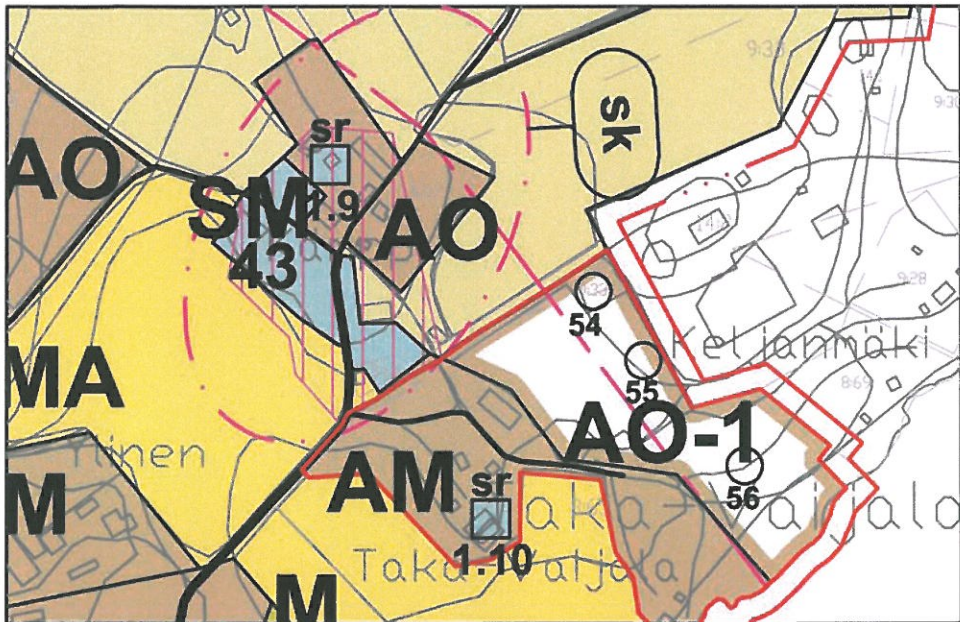
Puheenjohtaja päätti neuvottelun klo 12.15

Muistion laati

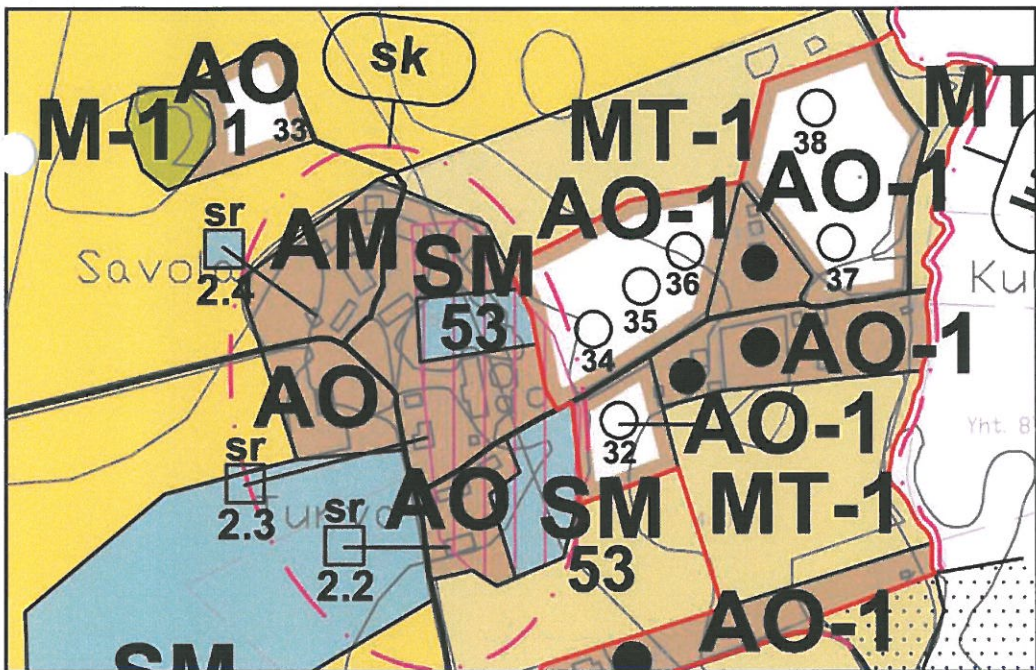
Helena Väisänen

### Liitteet:

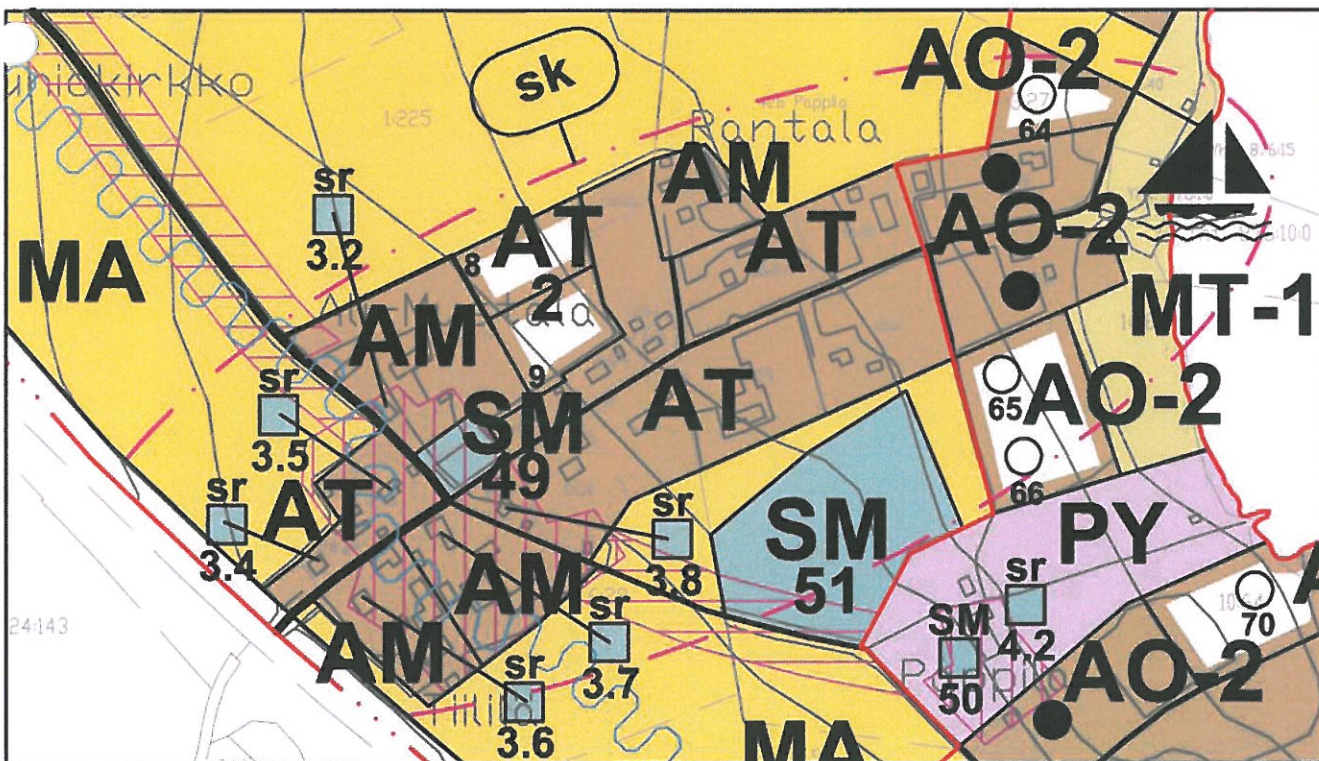
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.11.2010  
Alustava osayleiskaavaluonnos 18.5.2010, kaavakartta 1:10 000  
Kaavamerkinnot ja -määräykset  
Alustava kaavaselostus liitteineen 18.5.2010  
Kantatilat kartalla 23.3.2010  
Kantatilaselvitys ja rakennusoikeuslaskelma 18.5.2010  
Kulttuuriympäristön arvoalueet 4.2.2010  
Rantavyöhyke ja herkkyysohjukkeet 18.5.2010  
Vuorovaikutus 7.6.2010



Epaala 1:5000



Kuuliala 1:5000



Onkkaala 1:5000