

PÄLKÄNEEN KUNTA

PAPPILAN ASEMAKAAVA

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

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

KAAVASELOSTUS, 05.09.2016



Kunnanhallitus: 9.4.2014 §94

Kunnanvaltuusto:

Kaavan voimaan tulo:

Kaavaselostuksen liitteet:

- | | |
|---------|--|
| Liite 1 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 05.09.2016 |
| Liite 2 | Linnustoselvitys 2015 |
| Liite 3 | Luonnosvaiheen palauteraportti |
| Liite 4 | Kaavaehdotusvaiheen palauteraportti |
| Liite 5 | Asemakaavan seurantalomake |
| Liite 6 | Kaavakartta määräyksineen 1:2000 |



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

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

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Sijainti

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

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

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt Pälkäneen kunta.

Hanke on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 9.4.2014 §94. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 16.4.-16.5.2014 välisenä aikana. Kaavaluonnos oli nähtävänä 3.-31.12.2014 välisenä aikana.

2.3. Asemakaavan tavoitteet

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

2.4. Suunnittelualueen laajuus

Suunnittelualueen laajuus on 26,2 ha.

2.5. Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 8556 kem².

2.6. Asemakaavan toteuttaminen

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

2.7. Lähtöaineisto ja laaditut selvitykset

- *Pälkäneen Pappilan kaavoitusalueen linnustoselvitys 2015. Kari Laamanen 2015.*
- *Pälkäneen kunta. Arkeologinen selvitys Roholan asemakaavan suunnittelualueen ympäristössä. Arkeologinen inventointi 201. Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy.*
- *Pälkäne. Epaala-Kuuliala osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi 2009. Hannu Poutiainen ja Timo Jussila, Mikroliitti Oy 2009. Tilaaja Pälkäneen kunta.*
- *Pälkäneen rauniokirkon korjaus- ja ympäristöselvityshanke. Maisemahistorian tutkimus ja rakennusinventointi. Rakennuskulttuuriyö Kivikenkä/ Tiisanen, Pauliina 2005. Tilaaja Pälkäneen seurakunta.*

- Pälkäneen rauniokirkon ympäristön maisemaselvitys. Maisemasuunnittelu Hemgård 2005. Tilaaja Pälkäneen seurakunta ja Pälkäneen Vanhankirkon suojeluyhdistys ry.
- Liito-oravan mahdollinen esiintyminen Epaala-Kuulialan osayleiskaava-alueella. Alén, Hannu, Pälkäneen kunta 2005.
- Pälkäneen rantayleiskaavan luonto- ja maisemaselvitys. Pälkäneen kunta 2003.
- Epaala-Kuulialan osayleiskaava. Luontoselvitys 2009. Mira Ranta. Tilaaja Pälkäneen kunta.
- Epaala-Kuulialan osayleiskaava. Luontoselvitys 2010. Täydennys luontoselvitykseen 2009. Mira Ranta. Tilaaja Pälkäneen kunta.
- Linnust selvitys, Pälkäne, Epaala-Kuulialan osayleiskaava. Hannu Alén 1.9.2011. Tilaaja Pälkäneen kunta.
- Valtioneuvoston päätös 22.12.2009 valtakunnallisesti merkittävistä kulttuurihistoriallisista ympäristöistä. Pälkäne, Pälkäneen pitäjakeskus, ID 360.
- Pälkäneen kunta, Epaala-Pälkänevedentie, meluselvitys 5.8.2011. Rambøll Finland Oy
- Syrjänharjun pohjavesialueen rajaus. Pirkanmaan ELY-keskus.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Yleistä

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

Alikyläntien jatkeena rannassa on venevalkama.

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

Alueelle on kulku Alikyläntietä ja Pappilantietä Lahdentien alikulun kautta.



Pappila.

Alueen ja maiseman historiaa

Onkkaala mainitaan historiallisissa lähteissä jo 1340. Vuoden 1540 maakirjassa Onkkaalasta luetellaan 12 taloa. Onkkaala on ollut Pälkäneen keskuskylä, jossa on ollut kestikievari vuodesta 1556 alkaen ja 1800- ja 1900-luvulla ainakin koulu, pankki ja lääkäri. Onkkaalan kylässä oli tuhoisa tulipalo vuonna 1831, jolloin kylän 15 talollisen kaikki rakennukset paloivat lukuun ottamatta yhtä riittä ja kahta aittaa. Palon jälkeen pääosa taloista jäi vieläkin kylään.

Pappilantie noudattaa vuoden 1768 kartan mukaista linjaustaan.

Pappilassa sotien jälkeen maisemaa ovat muuttaneet siirtolaisten asuttamat tilat.

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

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

Kulttuuriympäristö ja rakennettu ympäristö

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

Pappilaan vuonna 2005 laaditussa rakennusinventoinnissa kerrotaan seuraavaa:

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

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

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

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

Vuoden 2009 inventoinnin mukaan taisteluhaudauksia on jäljellä Kostianvirran molemmissa päissä n. 100 metrin matkalla. Jäljellä olevat haudoitukset ovat osin täyttyneet maasta. Osa haudoista on kunnostettu ja rekonstruoitu v. 1970. Kohteessa on 1900-luvun alussa pystytetty muistokivi ja uudempi opastaulu. Vuonna 2013 laaditun inventoinnin mukaan taisteluhaudat ovat päällisin puolin tarkasteltuna säilyneet alkuperäisessä kunnossa. Tätä voidaan pitää erityisenä piirteenä, koska 1700-luvun

taistelupaikkoja suomessa ei ole montaa ja niiden säilyneet rakenteet lienevät melko harvinaisia. Tästä syystä taisteluhautoilla on erityistä arvoa tieteellisessä mielessä.

Vuonna 2013 inventoidut muinaisjäännöskohteet:

Linnoite. maavalleja, juoksuhautaa (1713). 635400002/2

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

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

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

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

Todennäköinen linnoite, potero. 635400002/4

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

Todennäköinen linnoite, potero. 635400002/5

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

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

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

Luonnonympäristö

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

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

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

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

Alueelle laadittiin linnustوسelvitys vuonna 2015. Pappilanlahdella havaittiin laulujoutsen, ruskosuhaukka ja kalatiira. Selvityksen mukaan samat linnut käyttivät ravintoalueinaan myös seudun muita vesialueita eikä rakentamisesta aiheudu näille haittaa. Laulujoutsen, ruskosuo-

haukka ja kalatiira ovat EU lintudirektiivin liitteen 1 laji. Lajien suotuisan suojelutason saavuttamisen ja säilyttämisen kannalta merkittävien esiintymispaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty (LSL47§ 4 mom.) Suomen uhanalaisluokituksessa lajit on luokiteltu elinvoimaiseksi (LC). Linnustoselvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

Rantametsissä havaittiin uhanalaisluettelon sirittäjä (NT). Luontoselvityksen mukaan sirittäjälle olisi hyväksi jättää osa rantametsästä rakentamatta.

Palvelut ja liikenne

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

Alueella on yksityistieverkko, joka liittyy Lahdentiehen ja kunnan hoidossa olevaan tiestöön. Lahdentie tarjoaa nopean yhteyden Kangasalle ja Tampereelle.

Pappilaan on suora yhteys kuntakeskuksesta ja Lahdentieltä Alikyläntien alikulun kautta.

Alue on saavutettavissa myös vesitse. Venevalkama sijaitsee Onkkaalassa.

Liikennemelu

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

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

Epaala-Kuulialan osayleiskaavassa on selvityksen perusteella määritetty liikennemelualue, jonka melutasoarvio v. 2020 on yli 55 dBA (LAeq klo 7-22). Liikennemelualue ulottuu Pappilan ja Lahdentien väliselle peltoalueelle, mutta ei osayleiskaavassa osoitetuille uusille asuinrakennuspaikoille saakka.

Maaperä

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

Kunnallistekniikka ja liikenne

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

Maanomistus

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

3.2 Suunnittelutilanne

Asemakaava

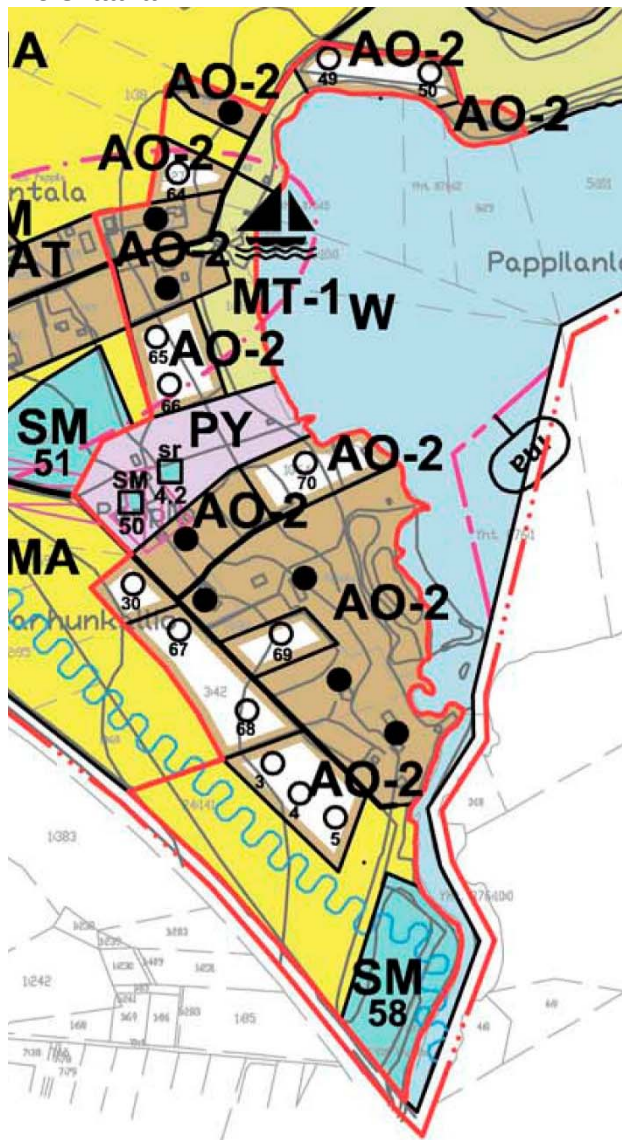
Alueen pohjoisosassa on voimassa Kuulialan rantakaava, joka käsittää yhden asuinrakentamiseen tarkoitetun rakennuspaikan.



Kuulialan rantakaava.

Muulla kaava-alueella ei ole voimassa asemakaavoja.

Yleiskaava



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

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

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

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

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

Keskeiseen avoimeen viljelymaisemaan kuuluvat alueet on osoitettu maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi pelto-alueiksi (MA).

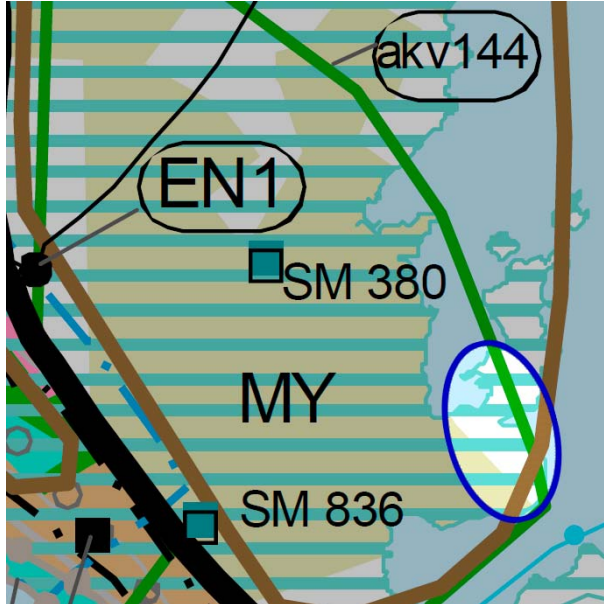
Pappilan alue on osoitettu julkisten palvelujen alueeksi (PY).

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

Pappila on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kohteeksi (sr 4.2).

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

Maakuntakaava



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

Maaseutuelinkeinojen kehittämisen kohdealue (ruskea viiva).

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

Valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö (akv144, vihreä viiva).

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

Maakunnallisesti arvokas maisema-alue (sininen vaakaraidoitus).

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

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on valmisteilla.

Maakuntakaavaehdotuksessa Epaala-Kuulialan alue on osoitettu arkeologisen perinnön ydinalueeksi, valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi ja maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Suunnittelualuetta koskee valtioneuvoston 22.12.2009 tekemä päätös

valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä/ Pälkäne, Pälkäneen pitäjakeskus (ID 360).

Pohjakartta

Asemakaavoitettavalle alueelle on laadittu pohjakartta vuonna 2014.

Rakennusjärjestys

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen on hyväksynyt kunnanvaltuusto 21.6.2010/ §19.

Rakennusjärjestyksen uusiminen on vireillä. Tavoitteena on, että uusi rakennusjärjestys tulee voimaan syksyn 2016 aikana.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Aloite ja suunnittelun tarve

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

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

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Pälkäneen Pappilan asemakaavan yhteydessä osallisia ovat:

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

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

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville. Nähtävänä olostä kuulutetaan Sydän-Hämeen Lehdessä ja kunnan ilmoitustaululla. Virallinen aineiston nähtävillä olo on kunnanvirastolla. Lisäksi hankkeesta on tiedotettu kunnan internet-sivuilla, jossa aineisto on ollut myös nähtävillä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

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

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

Pirkanmaan ELY-keskus kirjoitti lausunnossaan, että Kuulialan, Pappilan ja Taka-Vaijalan ja Kuu-alialan vanhan kylän alueita kaavoitettaessa voidaan osayleiskaavaa varten laadittuja selvityksiä käyttää lähtökohtaisesti asemakaavoituksen pohjana. Ranta-alueelle sijoittuvan pysyvän asumisen merkittävän lisääntymisen vuoksi sekä tiestön, vesihuollon, alueen luonnonarvojen ja maisemallisten arvojen yhteensovittamiseksi on yleiskaavaa varten laaditut selvitykset tarvittaessa päivitettävä ja täsmennettävä maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavalle asetettuja sisältövaatimuksia vastaaviksi. Erityisesti ELY-keskus katsoo tarpeelliseksi osayleiskaavaa varten tehdyn linnustoselvityksen päivittämisen ja tarkentamisen.

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

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

Kaavaluonnoksesta saatu palaute

Kaavaluonnos oli nähtävänä 3.-31.12.2014 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin palautetta Pälkäneen kunnan tekniseltä lautakunnalta, Pälkäneen kunnan rakennuslautakunnalta, Pirkanmaan ELY-keskukselta ja Pälkäneen kunnan ympäristönsuojelusihteeriltä. Lisäksi saatiin yksi yksityishenkilön jättämä mielipide. Kaavaluonnoksen palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Saadun palautteen pohjalta kaavaluonnosta tarkistettiin seuraavasti:

- Määräystä valtakunnallisesti merkittävästä kulttuuriympäristöstä tarkistettiin.
- Kaavaan lisättiin määräys, jonka mukaan katualueiden ja yleisten alueiden toteuttamisesta, hoidosta ja kunnossapidosta ovat vastuussa alueen maanomistajat tai -haltijat.
- Yleismääräykseen lisättiin määräys hulevesien huolehtimisesta tiealueita toteutettaessa.
- Kulkuyhteyksiä alueelle siltä osin, kun ne ovat yksityisteitä, selostettiin tarkemmin kaavaselostuksessa.
- Kaavaan lisättiin kaikille rakennuspaikoille määräys liittyä kunnalliseen viemäriverkoon.
- Kaavasta laadittiin havainnekuva.
- YL-korttelialueen rakennusalan rajaa tarkistettiin.
- YL-korttelialueella määrättiin, että suurin sallittu kerrosluku on I.
- Linnustoselvitys on tarkistettu ja huomioitu kaavaehdotusta laadittaessa.
- YL-korttelialueen sekä AO- tonttien ranta-alueelle lisättiin määräys alueen säilyttämisestä puustoisena. Avohakkuu kielletään. Metsänhoidolliset toimenpiteet sallitaan.

Kaavaehdotus ja hyväksyminen

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

Osalliset ja kunnan jäsenet voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kunnalle ennen nähtävänäolon päättymistä. Muistutuksen tehneille lähetetään kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Osallisten ja kunnan jäsenten, jotka haluavat itselleen ilmoitettavan kaavan hyväksymispäätöksestä, tulee pyytää sitä nähtävänä olon aikana.

Kaavaehdotuksesta pyydetään viralliset lausunnot lautakunnilta ja viranomaisilta.

Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, ja mikäli ne antavat aihetta, kaavaehdotusta tarkistetaan. Tarvittaessa järjestetään toinen viranomaisneuvottelu, tehdään tarkistuksia kaavaehdotukseen ja asetetaan se uudelleen nähtäville.

Kunnanhallitus esittää valtuustolle asemakaavan hyväksymistä ja valtuusto hyväksyy asemakaavan.

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

Pirkanmaan ELY-keskus voi valitusajan kuluessa tehdä hyväksymispäätöksestä oikaisu-kehotuksen, jolloin päätöksen täytäntöönpano keskeytyy kunnes kunta tekee uuden päätöksen.

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kirjeitse vain sitä erikseen kaavaehdotuksen nähtävänä ollessa pyytäneille.

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

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

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

manrajaa. Määräyksen tarkoitus on parantaa rakentamisen sopeutumista maisemaan. Samalla alue luo suojaa piha-alueita avoimen peltoalueen ja Lahdentien suunnasta.

Yhteenveto tonteista ja rakennusoikeudesta:

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

Tonttitehokkuus on keskimäärin $e=0,04$.

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

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

Kaavamääräys:

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

Kohde on merkittävä osa valtakunnallisesti arvokasta kulttuurihistoriallista ympäristöä.

Kohdetiedot: 4.2. Pappila

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

Päärakennusta ei saa purkaa. Uudisrakentaminen sijoitettava päärakennuksen pohjoispuolelle.

Uudisrakentaminen ja muutostyöt on sovittava pihapiiriin, ympäröivään rakennuskantaan ja maisemaan. Uudisrakennuksien tulee olla muodoltaan yksinkertaisia, harjakattoisia, lautaverhottuja ja peitto-

maalattuja. Muutostöissä tulee säilyttää rakennusten alkuperäinen hahmo ja historialliset ominaispiirteet. Pihojen rakentamisessa tulee käyttää perinteisiä materiaaleja ja kasveja sekä välttää alueelle vieraita kasveja ja pihojen rakenteita.

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

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

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

Muinaisjäännösten kohdeluettelo:

*Kohdetiedot: Pälkäne 50 Pappila
Rautakautinen asuinpaikka.*

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

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

*Kohdetiedot: 635400002/4
Todennäköinen linnoite, potero*

*Kohdetiedot: 635400002/5
Todennäköinen linnoite, potero*

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

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

Olemassa olevista teistä Alikyläntie ja Pappilantie on osoitettu katualueeksi. Uusiksi katualueiksi on osoitettu Koivukärjentie, Pappilanrannantie ja Tahvanaisentie. Kaikkien katualueiden toteuttaminen, hoito ja kunnossapito säilyvät kiinteistönomistajien vastuulla.

5.2 Kaavan vaikutukset



Pappilan asemakaavasta laadittu havainnekuva. Uudisrakentaminen täydentää olemassa olevaa kylämaistä rakennetta.

Yhdyskuntarakenne	Kaava mahdollistaa 13 uuden erillispientalon rakentamisen. Toteutuminen merkitsee Pappilan alueen yhdyskuntarakenteelle merkittävää tiivistymistä.
Ekologisuus ja taloudellisuus	Väljästä rakenteesta johtuen tehokkuus ei täytä ekologisesti tehokkaalle yhdyskuntarakenteelle yleisesti asetettuja vaatimuksia. Väljyydestä johtuen alueiden kunnallistekniikan rakentaminen on kallista. Tonttien väljä mitoitus ja kaavamääräykset mahdollistavat alueelle toteutettavan ekologisesti kestävästä rakentamisesta ja asumista. Tonteilla on riittävästi tilaa esimerkiksi maalämpöjärjestelmän rakentamiseen ja hulevesien imeyttämiseen. Väljät tontit mahdollistavat ilmansuuntien huomioimisen ja passiivisen lämpöenergian hyödyntämisen rakentamisessa.
Ihmisten elinolot ja elinympäristö	Alueet tarjoavat mahdollisuuden asua maaseutumaisesti Pälkäneen kuntakeskuksen läheisyydessä. Maaseutumainen ympäristö tarkoittaa myös mahdollisten maatalouden toiminnoista johtuvien haju-, melu- ja pölyhaittojen ajoittaista esiintymistä. Alueella on hyvät mahdollisuudet ulkoiluun ja turvallinen ympäristö. Vesistön läheisyys lisää ulkoilu- ja harrastusmahdollisuuksia.
Liikenne	Liikenneverkko noudattaa olemassa olevaa tiestöä. Toteutuessaan Pappilantien varren uusi asuminen aiheuttaa alueelle nykyiseen verrattuna lisääntyvää liikennettä. Liikenteen lisäyksellä on vaikutusta myös ahtaaseen Onkkaalan vanhan kylän keskustaan Alikyläntielle ja Lahdentien alittavaan alikulkutunneliin.
Luontoarvot	Linnustoselvityksessä vuonna 2015 alueella havaittiin laulujoutsen, ruskosuohaukka ja kalatiira, jotka ovat EU:n lintudirektiivin liitteen I lajeja. Lajin suotuisan suojelutason saavuttamisen ja säilyttämisen kannalta merkittävien esiintymispaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty (LSL47§ 4 mom.) Suomen uhanalaisluokituksessa laulujoutsen, ruskosuohaukka ja kalatiira on luokiteltu elinvoimaisiksi (LC). Laulujoutsenen, ruskosuohaukka ja kalatiira havaintopaikkana oli Pappilanlahti. Luontoselvityksen mukaan rakentamisesta ei aiheudu lajeille haittaa. Rantametsissä havaitun sirittäjän elinympäristö sijoittuu korttelin 513 ranta-alueelle. Iso osa rantametsästä sijoittuu rakennuspaikalle 6 ja 8, joiden pinta-alat ovat noin 1 ha ja 3 ha ja rakennusoikeutta alueella on yhteensä 600 kem². Kyseiset rakennuspaikat

	ovat erittäin väljään rakennettuja tonttitehokkuuden ollessa 0,01-0,03, mikä mahdollistaa sirittäjän elinympäristön säilymisen osittain. Ranta-alueelle osoitetut puustoisena säilytettävät alueen osat (my-1) parantavat sirittäjän elinympäristön säilymisedellytyksiä.
Maisema ja kulttuuriympäristö	Asemakaavassa on huomioitu muinaisjäännökset, niiden säilymisedellytykset ja asema maisemassa. Asemakaavassa on huomioitu Pappilan pääraakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Kaavassa on huomioitu Lahdentien varteen sijoittuva maisemallisesti arvokas peltoalue ja uudisrakentamisen sopeutuminen maisemaan. Kaavassa on huomioitu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Ranta-alueiden reunaan osoitetut puustoisena säilytettävät alueet, joilla avohakkuu on kielletty, parantavat mahdollisuuksia sopeuttaa rakentaminen maisemaan.
	Havainnekuvassa on esitetty keltaisella pisteviivalla alueet, joille on annettu kaavamääräys luonnontilaisena/puustoisena säilyttämisestä/istuttamisesta. Ranta-alueella avohakkuu on kielletty. Puuston säilyttäminen/istuttaminen kyseisillä alueilla mahdollistaa sekä maiseman arvojen säilymistä sekä lintujen elinympäristön säilymistä. Alueet ovat tärkeitä maiseman reuna-alueita rannalla ja pellon reunassa. Pappilan rantametsän sirittäjän elinympäristö on osoitettu vaalealla rasterilla.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset



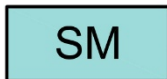
Erillispientalojen korttelialue.



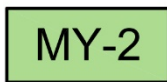
Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.



Venevalkama.



Muinaismuistoalue. Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Merkintään liitetty numeroindeksi viittaa kohdeluetteloon. Alueen/kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty.



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alue tulee säilyttää rakentamattomana. Alue on viljelysmaiseman rantavyöhykettä, jolla on erityistä maisemallista arvoa.



Maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas peltoalue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

504

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

KUULIALAN

Kadun nimi.

275

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

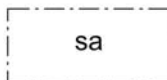
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.

I u 2/3

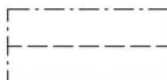
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Rakennusala.



Saunan rakennusala.



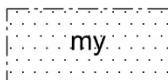
Ohjeellinen rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



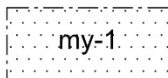
Ohjeellinen rakennusala.



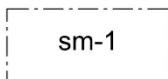
Tiealue.



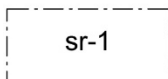
Luonnontilaisena säilytettävä/ istutettava rakennuspaikan osa. Alue on osa kulttuurimaisemallisesti edustavan alueen maisemanrajaa.



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



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



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

Kohde on merkittävä osa valtakunnallisesti arvokasta kulttuurihistoriallista ympäristöä.

Kohdetiedot: 4.2. Pappila

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

Päärakennusta ei saa purkaa. Uudisrakentaminen sijoitettava päärakennuksen pohjoispuolelle.

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

Muinaisjäännösten kohdeluettelo:

Kohdetiedot: Pälkäne 50 Pappila
Rautakautinen asuinpaikka.

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

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

Kohdetiedot: 635400002/4
Todennäköinen linnoite, potero

Kohdetiedot: 635400002/5
Todennäköinen linnoite, potero

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

Yleismääräykset:

Kaikki alueen kiinteistöt tulee liittää yleiseen viemäriverkkoon.

Alueella edellytetään kiinteistökohtaista hulevesien käsittelyä.

Yleisten alueiden toteuttamisesta, hoidosta ja kunnossapidosta ovat vastuussa kiinteistön-omistajat. Tiealueita toteutettaessa tulee huolehtia hulevesistä.

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

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

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

lisäksi historiallinen kylätiestö, vanhat kylätontit, kulttuurihistoriallisesti arvokkaat yksittäiset rakennukset ja pihapiirit sekä muinaisjäännökset.

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

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

Pappilan asemakaava-alueella erityistä huomiota tulee kiinnittää maiseman rajojen säilymiseen ja alueelle tyypillisiin rakennusten materiaaleihin. Julkisivun yhtenäinen pituus AO-kortteleissa saa olla enintään 15m.

Merkittävistä rakennushankkeista tulee olla yhteydessä museoviranomaisiin.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Nokialla 05.09.2016

Helena Väisänen
Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

PÄLKÄNEEN KUNTA

PAPPILAN ASEMAKAAVA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 12.2.2014 27.4.2016 05.09.2016



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA JA SEN TARKOITUS

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

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

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

Suunnittelualueen sijainti ja rajausta. Rajausta voidaan tarkistaa hankkeen aikana.

YHTEYSTIEDOT

Hankkeen nettisivut: www.palkane.fi → ASUMINEN JA YMPÄRISTÖ → Kaavahankkeet

Pälkäneen kunta
Osoite: Keskustie 1, 36600 Pälkäne

Aluearkkitehti Marja Kuisma
Puh. 040 7375 390
Sähköposti: marja.kuisma@palkane.fi

Kaavan laatija:



Arkkitehtitoimisto
Helena Väisänen

Puh. 040 5576 086
helena.vaisanen@kolumbus.fi

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA MAANOMISTUS



Kaava-alue sijaitsee Pälkäneellä Lahdentien itäpuolella Pälkäneveden rannalla. Kaava-alue on määritetty Epaala-Kuulialan osayleiskaavassa. Suunnittelualue käsittää yleiskaavassa osoitetut asuinrakennuspaikat, Pappilan, venevalkaman, Kostianvirran pohjoisrannan sekä ympäröivät pellot. Suunnittelualue rajoittuu lännessä Lahdentiehen, etelässä Kostianvirtaan, idässä Pappilanlahteen ja pohjoisessa Kuulialan niemeen.

Alue on yksityisessä omistuksessa ja osin Pälkäneen seurakunnan omistuksessa.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 25,8 ha.

SUUNNITTELUN TAVOITE

Tavoitteena on osoittaa alueelle 13 uutta asuinrakennuspaikkaa ja olemassa olevat rakennuspaikat, venevalkama, Kostianvirran taistelupaikan muinaisjäännösalue ja maisemallisesti arvokasta peltoaluetta Epaala-Kuulialan osayleiskaavan mukaisesti.

SUUNNITTELUN ALOITE JA VIREILLETULOPÄÄTÖS

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt Pälkäneen kunta.

Hanke on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 16.5.2013 §148.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Ympäristö

Suunnittelualue käsittää Pappilanlahden rantavyöhykkeen Onkkaalan-Pappilan kyläalueesta.



Pappila.

Kaava-alueella sijaitsee 8 olemassa olevaa asuinrakennusta ja Pälkäneen seurakunnan Pappila.

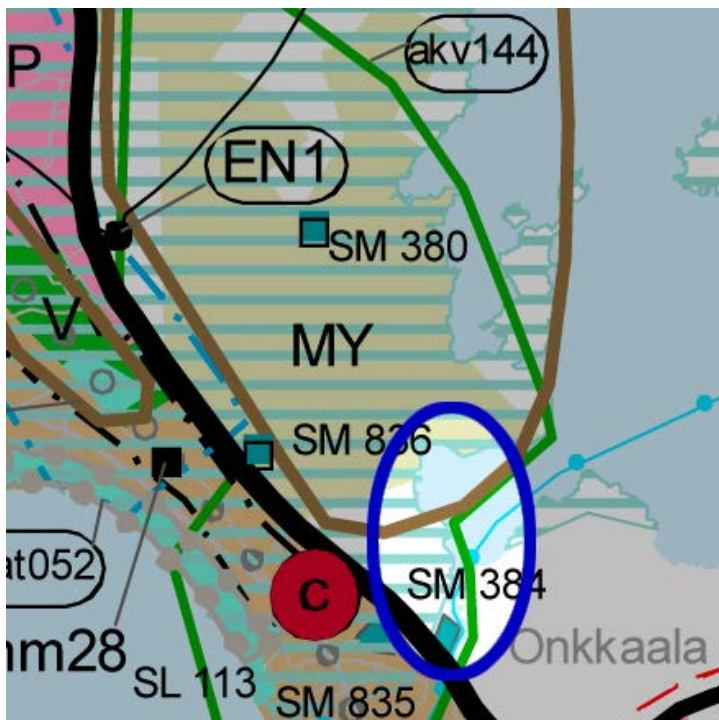
Alikyläntien jatkeena rannassa on venevalkama.

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

Alueelle on kulku Alikyläntietä ja Pappilantietä Lahdentien alikulun kautta.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan 1.maakuntakaava. Maakuntakaavassa pääosa alueesta on vailla aluevarausmerkintää. Alueen pohjoisosa on osoitettu maatalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Alueen eteläosaan, Kostianvirran rantaan, on osoitettu muinaisjäännösalue (SM 384). Muulla osalla suunnittelualueutta ei ole aluevarausmerkintöjä, mutta sitä koskee kaksi alue-
rajausta ja yksi rasterimerkintä:



Maaseutuelinkeinojen kehittämisen kohdealue (ruskea viiva).

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

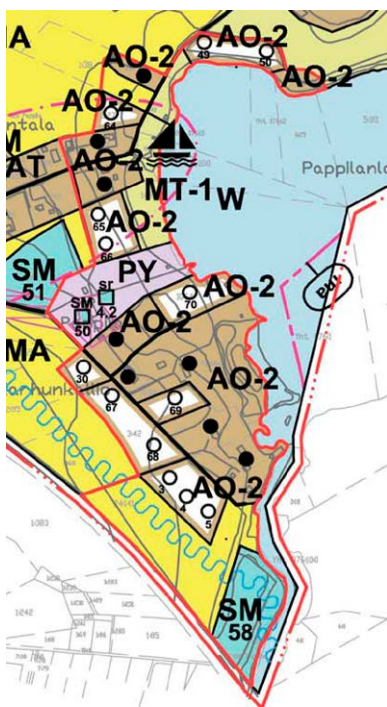
Valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö (akv144, vihreä viiva).

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

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on valmisteilla. Maakuntakaavaehdotuksessa Epaala-Kuulialan alue on osoitettu arkeologisen perinnön ydinalueeksi, valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi ja maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

Maakunnallisesti arvokas maisema-alue (sininen vaakaraidoitus).

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



Yleiskaava

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

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

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

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

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

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

Pappilan alue on osoitettu julkisten palvelujen alueeksi (PY).

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

Pappila on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kohteeksi (sr 4.2).



Pappilan länsipuolella oleva peltoalue.

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

Koko suunnittelualue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen on hyväksynyt kunnanvaltuusto 21.6.2010/ §19.

Rakennusjärjestyksen uusiminen on vireillä. Tavoitteena on, että uusi rakennusjärjestys tulee voimaan syksyn 2016 aikana.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

Pappilan asemakaavaa laadittaessa on käytettävissä Epaala-Kuulialan osayleiskaavoituksen yhteydessä käytetty aineisto. Koska Epaala-Kuulialan osayleiskaava on suoraan rakentamista ohjaava yleiskaava, on sitä varten tehty selvitykset laadittu niin tarkalla tasolla, että niiden pohjalta voidaan vaikutuksia arvioida riittävästi rakennuspaikkakohtaisesti. Sen vuoksi tehtyjä selvityksiä voidaan lähtökohtaisesti käyttää asemakaavoituksen pohjana.

Asemakaava laadittaessa arvioidaan sen 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, kulttuuri-perintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Asemakaavoitus perustuu alueelle tehtäviin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvityksiä tarvitaan myös arvioitaessa kaavan vaikutuksia.

Pappilan asemakaavan laadinnassa voidaan käyttää seuraavia laadittuja selvityksiä:

- Pälkäne. Epaala-Kuuliala osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi 2009. Hannu Poutiainen ja Timo Jussila, Mikrolitti Oy 2009. Tilaaja Pälkäneen kunta.
- Pälkäneen rauniokirkon korjaus- ja ympäristöselvityshanke. Maisemahistorian tutkimus ja rakennusinventointi. Rakennuskulttuuriyö Kivikenkä/ Tiisanen, Pauliina 2005. Tilaaja Pälkäneen seurakunta.
- Pälkäneen rauniokirkon ympäristön maisemaselvitys. Maisemasuunnittelu Hemgård 2005. Tilaaja Pälkäneen seurakunta ja Pälkäneen Vanhankirkon suojeluyhdistys ry.
- Liito-oravan mahdollinen esiintyminen Epaala-Kuulialan osayleiskaava-alueella. Alén, Hannu, Pälkäneen kunta 2005.
- Pälkäneen rantayleiskaavan luonto- ja maisemaselvitys. Pälkäneen kunta 2003.
- Epaala-Kuulialan osayleiskaava. Luontoselvitys 2009. Mira Ranta. Tilaaja Pälkäneen kunta.
- Epaala-Kuulialan osayleiskaava. Luontoselvitys 2010. Täydennys luontoselvitykseen 2009. Mira Ranta. Tilaaja Pälkäneen kunta.
- Linnustoselvitys, Pälkäne, Epaala-Kuulialan osayleiskaava. Hannu Alén 1.9.2011. Tilaaja Pälkäneen kunta.
- Valtioneuvoston päätös 22.12.2009 valtakunnallisesti merkittävistä kulttuurihistoriallisista ympäristöistä. Pälkäne, Pälkäneen pitäjakeskus, ID 360.
- Pälkäneen kunta, Epaala-Pälkänevedentie, meluselvitys 5.8.2011. Rambøll Finland Oy
- Syrjänharjun pohjavesialueen raja. Pirkanmaan ELY-keskus.

Kostianvirran eteläpuolen Roholan asemakaavahankkeen yhteydessä on laadittu arkeologinen selvitys (*Arkeologinen selvitys Roholan asemakaavan suunnittelualueen ympäristössä, Arkeologinen inventointi 2013, Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy*). Selvityksen laadinnassa varauduttiin Pappilan asemakaavahankkeeseen ottamalla selvitysalueeseen mukaan myös Kostianvirran pohjoispuoli.

Pappilan asemakaavaa laadittaessa keskeisiä asioita vaikutuksia arvioitaessa ovat:

- Vaikutukset maisemaan
- Vaikutukset kulttuuriympäristöön
- Vaikutukset vesistöön

VAIKUTUSALUE

Kaavalla on vaikutusta Onkkaalan ja Pappilan kyliin. Alue näkyy avoimesti Lahdentielle, Kostianvirran eteläpuolelle ja Pappilanlahdelle ja sen maisemallinen vaikutusalue on laaja.

OSALLISET

Pälkäneen Pappilan asemakaavan yhteydessä osallisia ovat:

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

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

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



Venevalkama Alikyläntien päässä.

OSALLISTUMINEN

Kaikissa kaavaprosessin vaiheissa osallistuminen on mahdollista esittämällä mielipiteitä nähtävänä olevista aineistoista.

Palautetta on mahdollista antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavan valmisteluaineistosta ja asemakaavaehdotuksesta.

TIEDOTTAMINEN

Kaavaprosessin vaiheista tiedotetaan ilmoittamalla lehdessä sekä kunnan ilmoitustaululla ja internetsivuilla.

Hankkeen nettisivut:

www.palkane.fi

→ ASUMINEN JA YMPÄRISTÖ

→ Kaavahankkeet

VIRANOMAISSYHTEISTYÖ

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään viranomaisille ja järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu, jossa on mahdollista tarkemmin määrittää suunnittelun reunaehdot.

Kaavaluonnoksesta pyydetään viranomaisilta kommentteja ja kaavaehdotuksesta lausuntoja. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen järjestetään tarvittaessa toinen viranomaisneuvottelu. Tarvittaessa viranomaisten kanssa järjestetään hankkeen edetessä työneuvotteluja ja tehdään muuta yhteistyötä.

KAAVAHANKKEEN KULKU

Vaihe 1: Lähtötiedot ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tehtävät	Tavoitteellinen aikataulu Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen.	Helmi-maaliskuu 2014 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua kunnan nettisivuilla ja siitä voi antaa palautetta vapaamuotoisesti.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään kommentteja viranomaisilta ja lautakunnilta.
Viranomaisneuvottelu (tarvittaessa)	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää hankkeen aikana.

Vaihe 2: Valmisteluvaihe, kaavaluonnos

Tehtävät	Tavoitteellinen aikataulu Osallistuminen ja vuorovaikutus
Kaavaluonnoksen laatiminen. Kaavaselostus liitteineen.	Kevät 2014
Kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen.	Aineistoihin voi tutustua kunnan nettisivuilla. Aineistosta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta. Osalliset ja kunnan jäsenet voivat esittää aineistosta mielipiteensä.
(Kaavaluonnoksen tarkistaminen uudelleen nähtäville asetettavaksi)	

Vaihe 3: Ehdotusvaihe, kaavaehdotus

Tehtävät	Tavoitteellinen aikataulu Osallistuminen ja vuorovaikutus
Kaavaehdotuksen laatiminen luonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta.	Syksy 2016
Kaavaselostuksen täydentäminen	Ehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta.
Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen 30 pv.	Osalliset ja kunnan jäsenet voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kunnalle ennen nähtävänä olon päättymistä.
Yhteenveto saaduista mielipiteistä ja lausunnoista sekä vastineet niihin.	
(Kaavaehdotuksen tarkistaminen uudelleen nähtäville asetettavaksi)	
Kaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen ja lopullisten hyväksyttävien asiakirjojen laatiminen.	
Kaavan hyväksyminen. Kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan.	Syksy 2016 Kaavasta on mahdollista valittaa 30 pv:n sisällä päätöksestä.

PÄLKÄNEEN PAPPILAN KAAVOITUSALUEEN LINNUSTOSELVITYS 2015

1. TYÖALUE

Työ sisältää linnustoselvityksen Pappilan kaava-alueen rantametsistä sekä Pappilanlahdesta.

2. TYÖMENETELMÄT

Vesilinnut laskettiin ns. pistelaskentamenetelmällä lahtien avovesiltä, ruovikoista ja rantaluhdilta 9.5 klo 6-10 ja täydentäen 26.5 klo 5.30- 11.00. Niemen nokkia, laitureita ja teitä hyödynnettiin ohjeiden mukaisesti, koska niiltä oli avoin näkymä kohteeseen. Apuvälineinä käytettiin kiikaria ja kaukoputkea. Samalla laskettiin rantalajistoa kuuntelemalla.

Rantametsä- ja peltolintuja havainnoitiin em. tavoilla. Lisäksi niitä laskettiin valtakunnallisia linja- ja reittilaskentamenetelmiä soveltaen kuunnellen laulavia koiraita. Työ suoritettiin 26.5 ja kesäkuun alussa aamuisin.

Lisäksi kerättiin lintuharrastajien havaintoja Tiirasta.

3. VESI- JA RANTALINNUT

3.1 Pappilanlahden vesi- ja rantalintulaskenta 9.5 ja 26.5

biotoopit: kaksi ruovikkoa, metsäiset mökkirannat, ruopattu venevalkama

laji	lask.8.5	lask.26.5	tulkinta
laulujoutsen	-	1	rav.alue
sinisorsa	-	2k	pes.
isokoskelo	1k	-	pes.
silkkiuikku	1 kn	1 kn	pes.
härkälintu	1 kn	-	rav.alue

nokikana	1	-	pes.
ruskosuohaukka	1 kiert.	-	rav.alue
kalatiira	1 kn	-	rav.alue
pajusirkku	-	1	pes.
västäräkki	1 var.	venevalkama	pesivä 1 pes

3.3 Maalintulaskenta 26.5

(1) lajinimen jälk.suluissa laulavien koiraiden määrä yhteensä= parimäärä

(R) laji käyttää aluetta ravintoalueenaan

3.3.1 Pappilantien peltoalue

Biotoopit: peltoalue, vanhojen ja uusien rakennusten pihapiirit, rantalehto

kesykyyhky (17R), sepelkyyhky (R), harakka (R), varis (R), naakka (8R) pikkuvarpunen (R), keltasirkku (R)

3.3.2 Pappilantien rantametsät ja pihat

harmaapäätikka (R), käpytikka (1), sepelkyyhky (1), käki (1), västäräkki (1), räkättirastas (5), mustarastas (1), satakieli (1), mustapääkerttu (2), lehtokerttu (1), hernekerttu (2), peippo (5), viherpeippo (1), pajulintu (3), sirittäjä (1), kirjosiippo (3), punarinta (2), talitiainen (1), sinitiainen (2), harakka (1), varis (1), pikkuvarpunen (1) ja keltasirkku (1)

3.3.3 Veneranta- Alikyläntie- Koivukärki

Biotoopit: rantakoivikot

västäräkki (1), räkättirastas (2R), punarinta (1), kottarainen (1R), lehtokerttu (1), peippo (1), pajulintu (2), , harakka (1), , talitiainen (1), pikkuvarpunen (1) ja keltasirkku (2)

4. MERKITTÄVÄT LINTUPAIKAT (ks.kartta)

4.1 Pappilan rantametsäalue

5. JOHTOPÄÄTÖKSET

Uhanalaiselitykset

NT= silmälläpidettävä laji

EU:n lintudirektiivin lajeista Pappilanlahdella tavattiin ravintovieraina **laulujoutsen, ruskosuohaukka ja kalatiira**. Samat linnut käyttivät ravintoalueinaan myös seudun muita vesialueita. Rakentamisesta ei aiheudu näille haittaa.

Rantametsissä havaittiin uhanalaisluettelon **sirittäjä (NT)**. Sen kanta Suomessa on vakaa. Ravintovieraana havaittiin vähälukuinen harmaapäätikka, jolle korvaavia ravintometsiä on lähiseudulla.

Sirittäjälle olisi hyväksi jättää osa rantametsästä rakentamatta. Muilta osin tämänvuotisen laskennan perusteella linnusto ei aiheuta estettä alueen kaavoitukselle.

LÄHDE

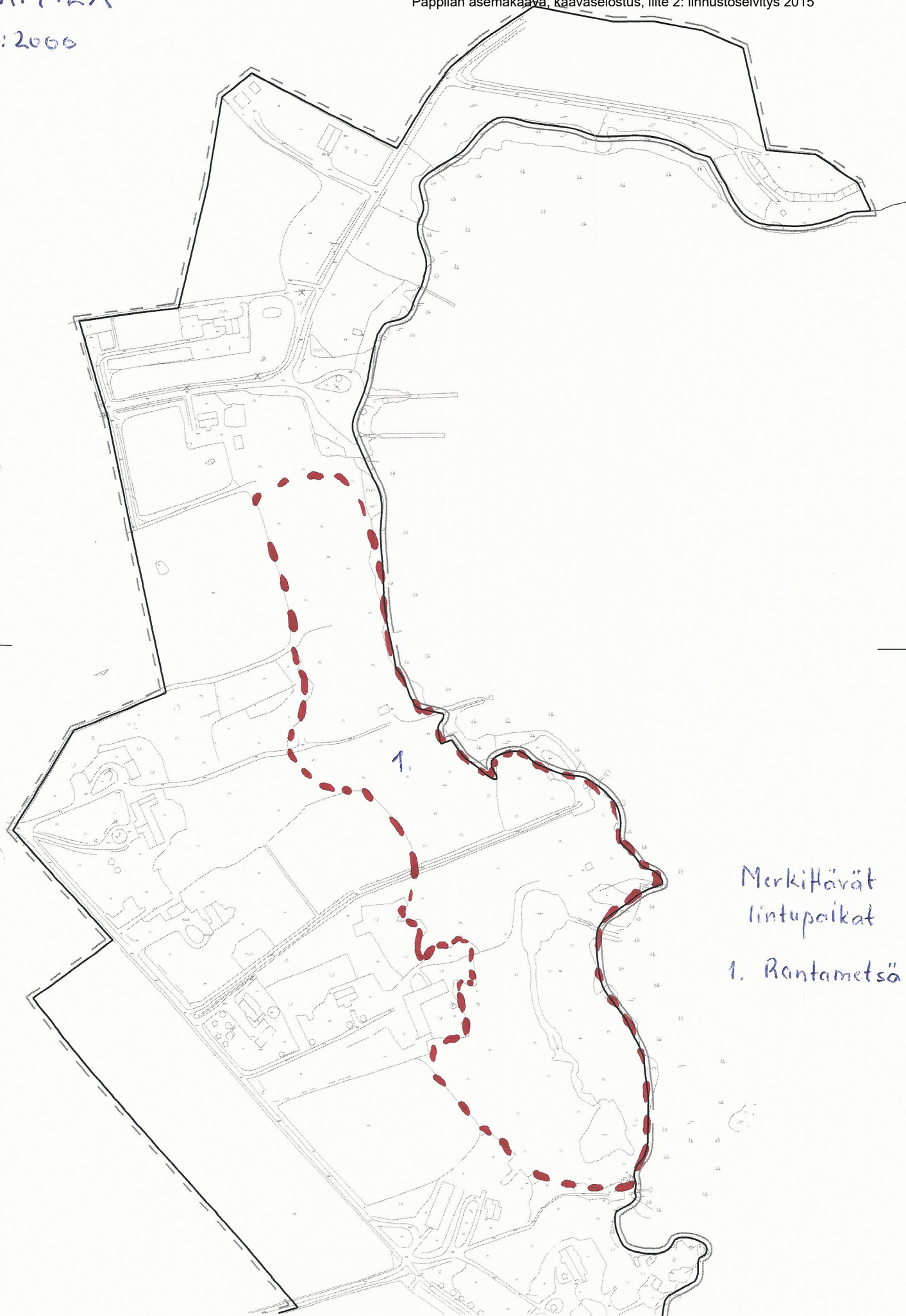
Koskimies P., Väisänen R.A. Linnustoseurannan havainnointiohjeet. Helsingin yliopiston eläinmuseo.1988.

Tampereella 1.9.2015 Kari Laamanen

PAPPILA

1:2000

Pappilan asemakaava, kaavaselostus, liite 2: linnustoselvitys 2015



Merkitävät
lintupaikat

1. Rantametsä

PÄLKÄNEEN KUNTA

PAPPILAN ASEMAKAAVA

PALAUTERAPORTTI 22.04.2016

KAAVALUONNOS (08.10.2014)

Saapuneet lausunnot:

Palautteen antaja	Pvm
Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta	09.12.2014
Pälkäneen kunnan rakennuslautakunta	07.01.2015
Pirkanmaan ELY-keskus	09.01.2015
Pälkäneen kunta, ympäristönsuojelusihteeri	27.02.2015

Saapuneet mielipiteet:

Palautteen antaja	Pvm



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

LAUSUNTO	VASTINE
Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta:	Pälkäneen kunnanhallitus:
Tekninen lautakunta huomauttaa, että Pappilan asemakaavan käsittelyssä tulee huomioida se, että Pälkäneen kunnan vesihuollon toiminta-alueisiin kuuluu Pappilan alue.	Kaavaan lisätään uusille rakennuspaikoille määräys liittyä kunnalliseen viemäriverkkoon.
LAUSUNTO	VASTINE
Pälkäneen kunnan rakennuslautakunta:	Pälkäneen kunnanhallitus:
<u>Kulttuuriarvot:</u> Rakentamisen määräyksiä tuleekin tarkentaa joko niin, että asetetaan selkeitä ja kaikille luki-joille ymmärrettävissä olevia kaavamääräyksiä tai vaihtoehtoisesti laaditaan alueelle samanlaisesti asemakaavan kanssa rakentamistapa-ohjeet. Luonnoksen tapaan kirjoitettuna ne eivät anna riittävää pohjaa maanomistajille, suunnittelijoille tai rakennusvalvonnallekaan uutta tai täydennysrakentamista suunniteltaessa. Asemakaavassa tulee ohjata rakentamisen tapaa ja sijoittumista riittävästi, jotta määräysten sisältö avautuu myös yksityiselle rakentajalle.	Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kaavamääräystä tarkistetaan. Kaavaan lisätään rantavyöhykkeelle määräys luonnontilaisena säilytettävästä/istutettavasta rakennuspaikan osasta (my). On perusteltua huomioida Pappilan asemakaavaa arvioitaessa, että sitä ohjaava Epaala-Kuulialan osayleiskaava on laadittu rakentamista suoraan ohjaavana kaavana. Tarkoituksena oli, että kaavaa voitaisiin käyttää suoraan rakennuslupien myöntämisen perusteena koko alueella. Kaavan hyväksymisvaiheessa selvisi, että ranta-alueilla näin ei voida menetellä, vaan ko. alueille tarvitaan asemakaava. Yleiskaavaa laadittaessa huomioitiin erityisesti, että yleiskaava ohjaisi riittävästi rakentamista alueella. Selvitysaineistolta vaadittiin yleiskaavatasoa tarkempaa selvitystasoa ja rakentamipaikkojen sijainti ja rajaukset pohdittiin kaavaa laadittaessa rakennuspaikkakohtaisesti. Kulttuuriympäristöä koskevat määräykset laadittiin suojeltavien kohteiden osalta kohdekohtaisesti. Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kannalta tärkeimmät rakentamista ja maiseman arvoja säilyttävät ratkaisut on tehty jo osayleiskaavassa määrittämällä, minne uusi rakentaminen maisemassa sijoittuu, mitkä alueet jäävät avoimiksi ja kuinka paljon uutta rakentamista on. Asemakaavatasolla on toimeenpantu osayleiskaavan määräyksiä koskien valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ohjaamalla rakentamisen tapaa ja sijoittumista rakennuspaikoilla mm. rakennusalan rajauksella ja harjansuunnan määrittämisellä. Pappilan alueen rakennuskanta on ajallisesti ja tyylillisesti kerroksellista ja monimuotoista. Tästä syystä rakentamista ei ole mahdollista ohjata siten, että alueelle muodostuisi yhtenäinen rakennustapa.

<u>Kunnan toteuttamisvelvoitteet (kadut ja vesi- ja viemäriverkosto):</u> Yhteyttä vanhaan taajamarakenteeseen tulee avata kaavaselostuksessa. Kevyen liikenteen turvallinen liikkuminen tulee varmistaa riittävin tilavarauksin. Vanhoihin yksityistieihin, jotka muuttuvat katualueiksi, saattaa liittyä runsaasti rasiteoikeuksia. Katualueet yhdistyvät kunnan hoidossa olevaan vanhaan verkostoon yksityistieiden kautta. Uusien katualueiden rakentamisen ja hoidon kustannukset sekä hoitovastuu tulee ottaa huomioon riittävän aikaisin. Kulkuyhteydet tulee esittää jossain muodossaan (esim. selostuksen liitteellä) myös kaava-alueen ulkopuolelta. Viemäriverkoston rakentamisen tarvetta tulee selvittää sekä avata selostuksessa. Riittävin kaavamääräyksiin tulee esittää joko liittymisvelvoite tai velvoite rakentaa oma jäteveden käsittelyn järjestelmä. Alueet ovat etäällä nykyisestä verkostosta. Rakentamista tulisi kaavalla ohjata niin, ettei kunnalle muodostu nopeasti toteutettavaa velvoitetta viemäriverkoston rakentamiseen. Mikäli rakentamista katsotaan tarpeelliseksi rajoittaa vedoten rakennusjärjestyksen 18 §:ään, se tulee kirjata kaavamääräykseksi, koska myös rakennusjärjestyksessä voi määräysten sisällön osalta tapahtua muutoksia.	Kaavaan lisätään määräys, jonka mukaan katualueiden ja yleisten alueiden toteuttamisesta, hoidosta ja kunnossapidosta ovat vastuussa alueen maanomistajat tai -haltijat. Kulkuyhteydet alueelle siltä osin, kun ne ovat yksityistieitä, lisätään kaavaselostukseen. Kaavaan lisätään uusille rakennuspaikoille määräys liittyä kunnalliseen viemäriverkkoon.
<u>Kerrosala, ym rakentamista ohjaavat määräykset:</u> Ohjeellinen tonttijako saattaa johtaa tilanteeseen, jossa maanomistaja pyrkii muodostamaan korttelialueille nyt esitettyä enemmän rakennuspaikkoja. Tuleekin pohtia tarvetta sitoa ranta-asemakaavojen tapaan tonttien lukumäärä nyt kaavoissa esitettyyn määrään - erityisesti, jos alueelle ei toteuteta vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoa.	Lohkomisesta asemakaava-alueen ohjeellisen tonttijakon alueella säädetään kiinteistönmuodostamislain 32§:ssä. Lohkomisen ei saa vaarantaa kaavan toteutumista. Lohkomisen katsotaan vaarantavan kaavan toteutumista, jos lohkomisen koskee korttelin osan rajoja tai lohkomisen lisää rakennuspaikkojen lukumäärää korttelissa. Asiasta ei ole tarvetta määrätä asemakaavassa.
LAUSUNTO	VASTINE
Pirkanmaan ELY-keskus:	Pälkäneen kunnanhallitus:
<u>Valtakunnallisten arvojen huomioon ottaminen</u> ELY-keskus toteaa, että Epaala-Kuulialan osayleiskaavan määräysten kopioiminen sellaisenaan asemakaavan määräyksiksi ei ole riittävä toimenpide. Asemakaavatyön yhteydessä on ratkaistava, millaisin konkreettisin määräyksiin yleiskaavan tavoitteet alueen rakentamisessa voidaan toteuttaa. Uusien rakennuksien	Viitataan rakennuslautakunnalle annettuun vastineeseen kulttuuriarvoista. Kaavasta laaditaan havainnekuva. YL-alueen rakennusalan rajaa tarkistetaan ja annetaan määräys suurimmasta sallitusta kerrosluvusta. Kaavan yleismääräyksiin lisätään

ja sallittavien laajennusten koon ja sijainnin suhdetta ympäröivään rakennuksiin ja maisemaan on tarpeen havainnollistaa kuvasovittein. Erityistä huomiota tulee kiinnittää Pappilan asemakaavassa julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueelle merkityn, lähes 2500 krsm2:n rakennusoikeuden toteuttamistapaan. Rakennuspaikan sijoituessa arvokkaaseen kulttuurimaisemaan ranta-alueelle, on toimintojen ja rakennusmassan soveltuvuus alueelle varmistettava riittävin selvityksin ja rakentamista ohjaavin kaavamääräyksiin.	määräys julkisivun yhtenäisestä sallitusta pituudesta AO-kortteleissa. YL-korttelialueen ranta-alueelle lisätään määräys luonnontilaisena säilytettävästä/istutettavasta rakennuspaikan osasta (my). YL-korttelialue on Pälkäneen seurakunnan omistuksessa. Seurakunnalla ei ole Pappilan alueelle tällä hetkellä tarpeita tai suunnitelmia. Rakennusalan rajauksella ja rakennusoikeuden määrällä on haluttu mahdollistaa seurakunnan mahdolliset rakentamistarpeet alueella tulevaisuudessa. Toimintojen ja rakennusmassan (tai –massojen) soveltuvuus alueelle varmistetaan rakennusluvan myöntämisen yhteydessä. Merkittävistä rakennushankkeista tulee olla yhteydessä museoviranomaisiin.
<u>Katualueet</u> Loogisinta kadunpidon kannalta olisi, että kaavassa annettaisiin määräys kadunpidosta maanomistajalle tai -haltijalle (MRL 91 §).	Viitataan rakennuslautakunnalle annettuun vastineeseen kunnan toteuttamisvelvoitteista.
<u>Virkistysalueet</u> Virkistyskäytön suuntaaminen pelto- ja maatalousalueiden ulkopuolelle on varmistettava asemakaavoituksen avulla.	Epaala-Kuulialan osayleiskaavan vaikutuksia virkistykseen on arvioitu seuraavasti: ”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.” Taka-Vaijalan ja Kuulialan vanhan kylän asemakaava-alueilla jokamiehenoikeuteen perustuvia virkistysalueita ovat M- ja MY-1-alueet. Näiden kautta on yhteys myös rantaan ja järvelle. Asukasmäärän tai liikennemäärän lisäyksen on arvioitu olevan niin vähäistä, että olemassa oleva tiestö toimii riittävänä virkistysreitistönä alueella.
<u>Vesihuolto</u> Asemakaavojen laadinnan yhteydessä on selvitettävä kunnallistekniikan toteuttamisen mahdollisuudet ja määriteltävä rakennuspaikoille soveltuvat asianmukaiset vesihuoltojärjestelmät ennen kaavojen hyväksymistä.	Viitataan rakennuslautakunnalle annettuun vastineeseen kunnan toteuttamisvelvoitteista.

LAUSUNTO	VASTINE
Pälkäneen kunta, ympäristönsuojelusihteeri:	Pälkäneen kunnanhallitus:
Tiealueet tulee suunnitella siten, että niiden pientareille mahtuu ns. hulevesipainanteet. Tämä tulee merkitä kaavamääräyksiin. AO tonteille tulee määritä hulevesien käsittelyvelvollisuus (esim. viivyttaen ja imeyttäen) ja mahdollisesti käyttää puistoalueita hule-vesien johtamiseen. Alueelle ei tule sallia rakennettavaksi hulevesiviemärointi. Kaava-alueille johtavat tiet ovat yksityisteitä. Tiestön ottaminen kokonaisuudessaan kunnan hoitoon olisi selkeintä ja vähentäisi kiistoja. Rannalla olevat puut tulee merkitä säästettäväksi rykelminä, jolloin voidaan luoda puisto-mainen tila. Rantavyöhykettä ei tule merkitä liian tiukasti rajoitetuksi vaan sitä voidaan hoitaa. Alueella sijaitsevaa venevalkama-aluetta tulisi mahdollisuuksien mukaan kaavassa laajentaa tai ainakin varata siihen mahdollisuus. Alueen rakennusten lämmitysmuodoksi tulee suositella uusiutuviin lämmitysmuotoihin perustuva järjestelmä. Alueelle tulisi suunnitella rakennustapaohjeet, koska asemakaavoitettavat alueet sijaitsevat merkittävillä kulttuurimaisema-alueilla. Rakentamistapaohjeilla voidaan myös helpottaa rakennusvalvonnan työtä. Kaava-alueesta saadaan muodostettua viihtyisiä ja vetovoimainen asuinalue, mutta vain jos suunnittelu on tapahtunut huomioiden paikalliset erityisarvot.	Kaavan yleismääräyksissä määrätään, että alueella edellytetään kiinteistökohtaista hulevesien käsittelyä. Yleismääräyksiin lisätään määräys hulevesien huolehtimisesta tiealueita toteutettaessa. Katualueet: viitataan rakennuslautakunnalle annettuun vastineeseen kunnan toteuttamisvelvoitteista. YL-korttelialueen ja AO-tonttien ranta-alueelle lisätään määräys alueen säilyttämisestä puustoisena (my). Avohakkuu kielletään. Metsänhoidolliset toimenpiteet sallitaan. Osa ranta-alueesta on osoitettu MY-2-alueeksi ja määrätty, että alue on osa viljelysmaiseman rantavyöhykettä, jolla on erityistä maisemallista arvoa. Venevalkama-alueeksi on osoitettu yhteinen maa-alue 635-878-1-0. Kaavassa osoitettu alue ei ole toteutunut kokonaisuudessaan venevalkamana. Alueen pohjoisosassa on tilaa laajentaa nykyistä venevalkama-aluetta. Tässä asemakaavassa ei ole tarkoituksenmukaista ottaa kantaa rakennusten lämmitysmuotoon, ellei se koske alueelle rakennettuja lämpöverkostoja (kaukolämpö). Rakennustapaohjeiden laatimista ei ole nähty tarpeellisena. Uudisrakentamisesta ja täydennysrakentamisesta on annettu määräys kaavan yleismääräyksissä. Lisäksi rakentamista arvokkaissa kulttuuriympäristöissä ohjataan rakennusjärjestyksellä.

Yhteenveto tehtävistä tarkistuksista

Kaavaan lisätään uusille rakennuspaikoille määräys liittyä kunnalliseen viemäriverkkoon.

Kaavaan lisätään määräys, jonka mukaan katualueiden ja yleisten alueiden toteuttamisesta, hoidosta ja kunnossapidosta ovat vastuussa alueen maanomistajat tai -haltijat.

Yleismääräyksiin lisätään määräys hulevesien huolehtimisesta tiealueita toteutettaessa.

YL-korttelialueen rakennusalan rajaa ohjataan tarkemmin.

YL-korttelialueelle annetaan määräys suurimmasta sallitusta kerrosluvusta.

Kaavan yleismääräyksiin lisätään määräys julkisivun yhtenäisestä sallitusta pituudesta AO-kortteleissa.

Kaavasta laaditaan havainnekuva.

YL-korttelialueen ja AO-tonttien ranta-alueelle lisätään määräys alueen säilyttämisestä puustoisena (my-1). Avohakkuu kielletään. Metsänhoidolliset toimenpiteet sallitaan.

Tarkistetaan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kaavamääräystä.

Kulkuyhteydet alueelle siltä osin, kun ne ovat yksityisteitä, lisätään kaavaselostukseen.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	635 Pälkäne	Täyttämispvm	05.09.2016
Kaavan nimi	Pappilan asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	09.04.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	26,1739	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	25,8478
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3261

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	26,1739	100,0	8556	0,03	25,8478	8356
A yhteensä	15,0671	57,6	6265	0,04	14,8372	6065
P yhteensä						
Y yhteensä	2,2914	8,8	2291	0,10	2,2914	2291
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,2984	5,0			1,2984	
E yhteensä						
S yhteensä	1,2448	4,8			1,2448	
M yhteensä	6,2722	24,0			6,1760	
W yhteensä						

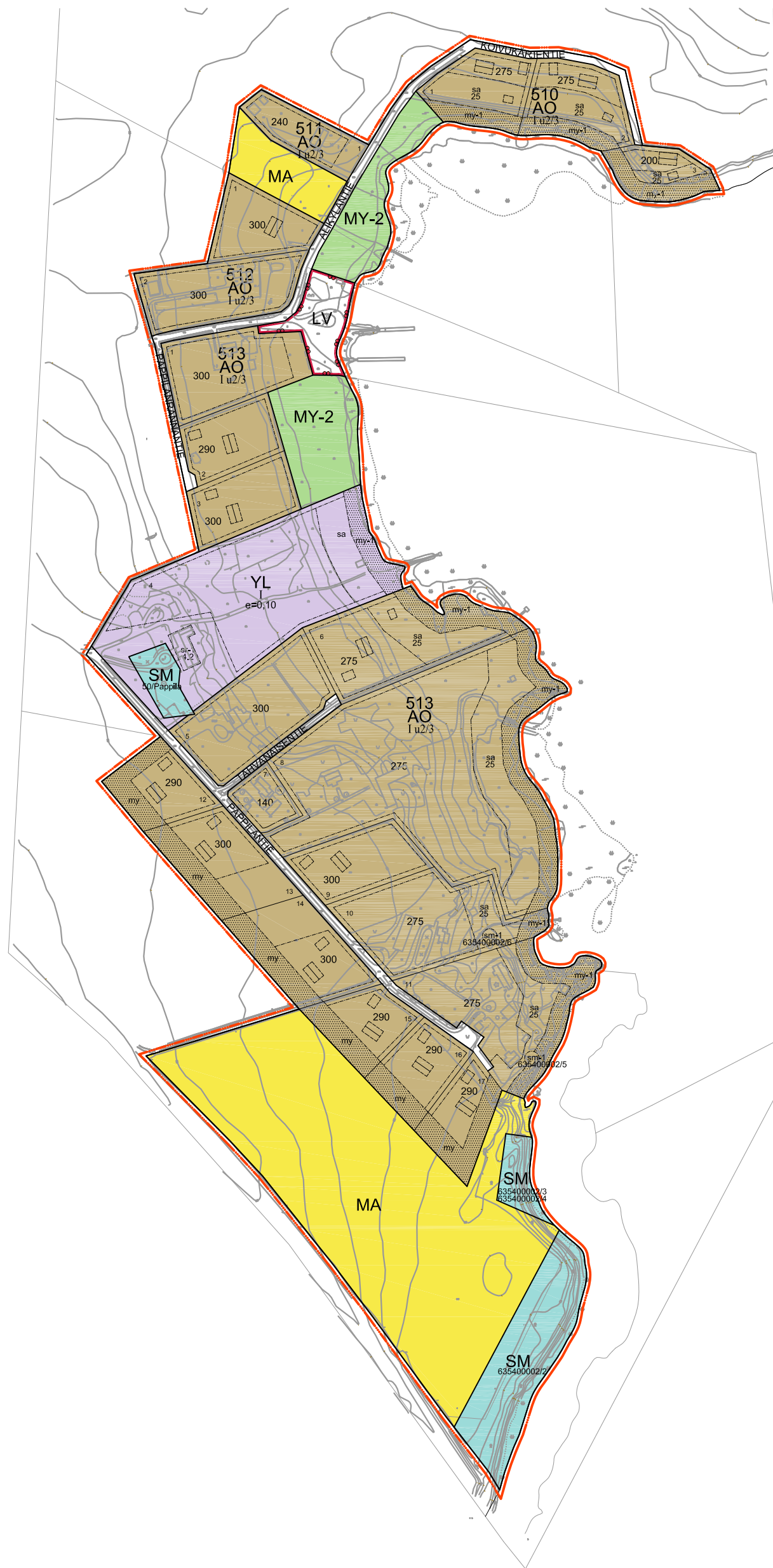
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1		1	

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	26,1739	100,0	8556	0,03	25,8478	8356
A yhteensä	15,0671	57,6	6265	0,04	14,8372	6065
AO	15,0671	100,0	6265	0,04	14,8372	6065
P yhteensä						
Y yhteensä	2,2914	8,8	2291	0,10	2,2914	2291
YL	2,2914	100,0	2291	0,10	2,2914	2291
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,2984	5,0			1,2984	
Kadut	0,9794	75,4			0,9794	
LV	0,3190	24,6			0,3190	
E yhteensä						
S yhteensä	1,2448	4,8			1,2448	
SM	1,2448	100,0			1,2448	
M yhteensä	6,2722	24,0			6,1760	
M					-0,0962	
MA	5,1152	81,6			5,1152	
MY	1,1570	18,4			1,1570	
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1		1	
Asemakaava	1		1	



PÄLKÄNEEN KUNTA
PAPPILAN ASEMAKAAVA
1:4000

PÄLKÄNEEN KUNTA

PAPPILAN ASEMAKAAVA 1:2000

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

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

Merkintöjen selitykset:



Erillispientalojen korttelialue.



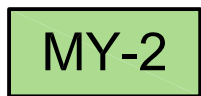
Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.



Venevalkama.



Muinaismuistoalue. Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös. Merkintään liitetty numeroindeksi viittaa kohdeluetteloon. Alueen/kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty.



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alue tulee säilyttää rakentamattomana. Alue on viljelysmaiseman rantavyöhykettä, jolla on erityistä maisemallista arvoa.



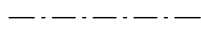
Maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas peltoalue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

504

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

KUULIALAN

Kadun nimi.

275

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

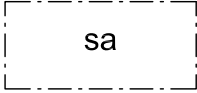
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.

I u 2/3

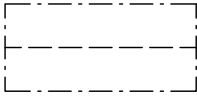
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Rakennusala.



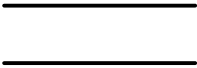
Saunan rakennusala.



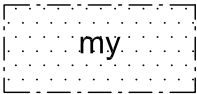
Ohjeellinen rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



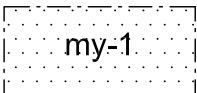
Ohjeellinen rakennusala.



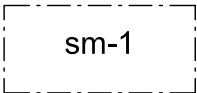
Tiealue.



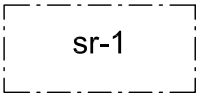
Luonnontilaisena säilytettävä/ istutettava rakennuspaikan osa. Alue on osa kulttuurimaisemallisesti edustavan alueen maisemanrajaa.



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



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



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

Kohde on merkittävä osa valtakunnallisesti arvokasta kulttuurihistoriallista ympäristöä.

Kohdetiedot: 4.2. Pappila

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

Päärakennusta ei saa purkaa. Uudisrakentaminen sijoitettava päärakennuksen pohjoispuolelle.

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

Muinaisjäännösten kohdeluettelo:

Kohdetiedot: Pälkäne 50 Pappila
Rautakautinen asuinpaikka.

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

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

Kohdetiedot: 635400002/4
Todennäköinen linnoite, potero

Kohdetiedot: 635400002/5
Todennäköinen linnoite, potero

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

Yleismääräykset:

Kaikki alueen kiinteistöt tulee liittää yleiseen viemäriverkkoon.

Alueella edellytetään kiinteistökohtaista hulevesien käsittelyä.

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

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

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

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

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

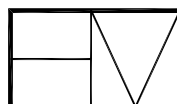
Rakennuslupaa haettaessa on luvan hakijalla velvollisuus ottaa selvää Pappilan asemakaava-alueen kulttuurihistoriallisista arvoista ja ominaispiirteistä ja ottaa ne huomioon rakentamisessa.

Pappilan asemakaava-alueella erityistä huomiota tulee kiinnittää maiseman rajojen säilymiseen ja alueelle tyypillisiin rakennusten materiaaleihin. Julkisivun yhtenäinen pituus AO-kortteleissa saa olla enintään 15m.

Merkittävistä rakennushankkeista tulee olla yhteydessä museoviranomaisiin.

05.09.2016

Helena Väisänen
Arkkitehti, SAFA



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

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