

PÄLKÄNEEN KUNTA

TAKA-VAIJALAN JA KUULIALAN VANHAN KYLÄN ASEMAKAAVA

Asemakaava koskee kiinteistöjä 635-401-8-65, 635-401-9-33, 635-415-1-37, 635-415-1-36, 635-415-4-30, 635-415-4-7, 635-415-4-2, 635-415-4-12 ja 635-415-1-29.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Pälkäneen kunnan Epaalan kylän korttelit 500-501, Kuulialan kylän korttelit 502-504, maa- ja metsätalousaluetta, maatalousaluetta ja katualuetta.

KAAVASELOSTUS, 05.09.2016



Kunnanhallitus: 9.4.2014 §96,

Kunnanvaltuusto:

Kaavan voimaan tulo:

Kaavaselostuksen liitteet:

- | | |
|---------|--|
| Liite 1 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 05.09.2016 |
| Liite 2 | Linnustoselvitys 2015 |
| Liite 3 | Taka-Vaijalan rakennusinventointilomake |
| Liite 4 | Luonnosvaiheen palauteraportti |
| Liite 5 | Ehdotusvaiheen palauteraportti |
| Liite 6 | Asemakaavan seurantalomake |
| Liite 7 | Kaavakartta määräyksineen 1:2000 |

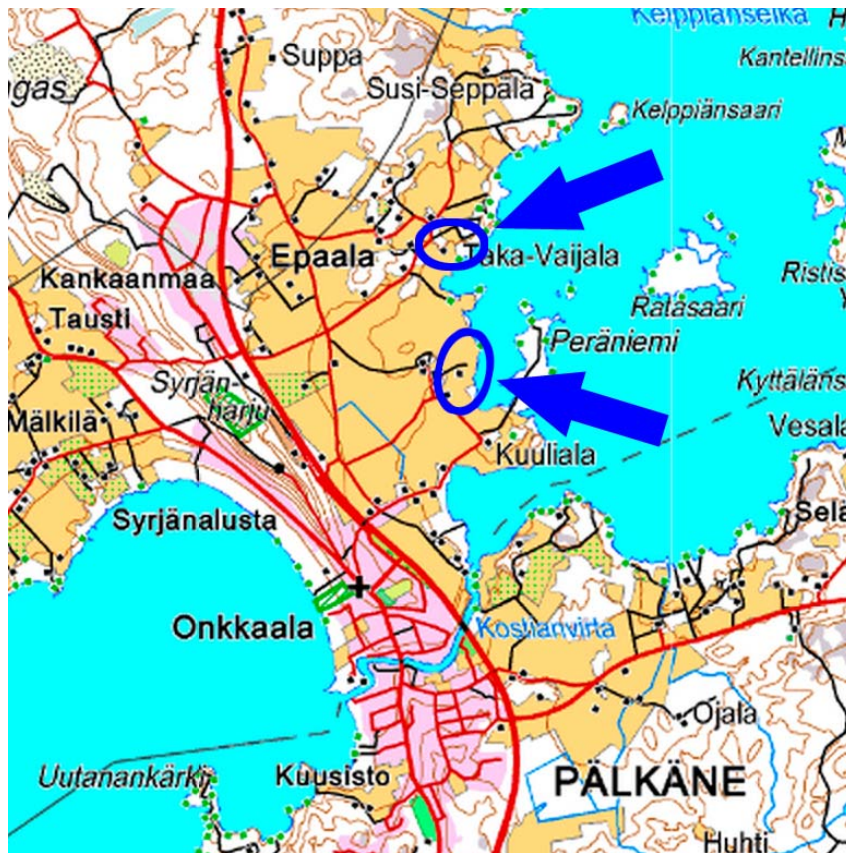


Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

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. Kaava-alue käsittää kaksi erillistä aluetta.

Pohjoisempi suunnittelualueista sijaitsee Epaalan kylässä, Taka-Vaijalan talouskeskuksen alueella. Alue rajautuu etelässä Pälkäneveteen, lännessä peltoalueeseen, pohjoisessa Keljanmäkeen johtavaan tiehen sekä idässä Keljanmäkeen ja rannan loma-asuntoihin.

Eteläisempi suunnittelualueista sijaitsee Kuulialan vanhassa kylässä sijaiten Turvan, Savolan ja Yli-Kartanon tilojen ja Pälkäneveden välissä. Alueella on neljä olemassa olevaa asuinrakennuspaikkaa. Pohjoisessa ja etelässä alue rajautuu peltoihin.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt Pälkäneen kunta.

Hanke on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 9.4.2014 §96. 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 viljelysmaiseman rantavyöhykettä Epaala-Kuulialan osayleiskaavan mukaisesti.

2.4. Suunnittelualan laajuus

Suunnittelualan laajuus on 11,5 ha. Pohjoisemman alueen pinta-ala on noin 4,0 ha ja eteläisemmän alueen pinta-ala on noin 7,5 ha.

2.5. Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 5831 kem².

2.6. Asemakaavan toteuttaminen

Uudet rakennuspaikat, joiden pinta-ala on alle 4000 m², tulee liittää yleiseen viemäriverkkoon. Näiden rakennuspaikkojen toteuttaminen edellyttää viemäriverkon rakentamista alueelle.

Muilta osin asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

2.7. Lähtöaineisto ja laaditut selvitykset

- *Linnustoselvitys 2015. Kari Laamanen. Tampere 2015.*
- *Pälkäne. Epaala-Kuuliala osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi 2009. Hannu Poutiainen ja Timo Jussila, Mikrolitti Oy 2009. Tilaaaja Pälkäneen kunta.*
- *Pälkäneen rauniokirkon korjaus- ja ympäristöselvityshanke. Maisemahistorian tutkimus ja rakennusinventointi. Rakennuskulttuurityö Kivikenkä/ Tiusanen, Pauliina 2005. Tilaaaja Pälkäneen seurakunta.*
- *Pälkäneen rauniokirkon ympäristön maisemaselvitys. Maisemasuunnittelu Hemgård 2005. Tilaaaja 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. Tilaaaja Pälkäneen kunta.*
- *Epaala-Kuulialan osayleiskaava. Luontoselvitys 2010. Täydennys luontoselvitykseen 2009. Mira Ranta. Tilaaaja Pälkäneen kunta.*
- *Linnustoselvitys, Pälkäne, Epaala-Kuulialan osayleiskaava. Hannu Alén 1.9.2011. Tilaaaja 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

Pohjoisemmalla suunnittelualueella sijaitsee Taka-Vaijalan talouskeskus. Talouskeskuksella on rannassa sauna. Suunnittelualueen koillisosa on peltoa ja rantavyöhyke metsää.

Eteläisemmällä suunnittelualueella, Kuulialan vanhassa kylässä, sijaitsee neljä olemassa olevaa asuinrakennusta. Kolme niistä sijaitsee tiiviinä ryhmänä rantaan johtavan tien varrella. Yksi asuinrakennuspaikka sijaitsee muista erillään kylän eteläosassa. Kuulialanlahden rannassa on yhteisranta-alue.



Taka-Vaijalan päärakennus.



Taka-Vaijalan itäpuolella oleva pelto.



Kuulialanlahden yhteisranta.



Kuulialan vanhaan kylään rannasta johtava tie.

Alueen ja maiseman historiaa

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 oleissa rivissä sijaiten nykyiseltä Kämpiltä Taka-Vaijalaan 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.

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.

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.

Taka-Vaijalan tilan historia ulottuu 1700-luvulle. Alueelle vuonna 2005 laaditun rakennusinventoinnin mukaan 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. Taka-Vaijala on asutushistoriallisesti merkittävä kantatilan puolikas, jonka rakennuskanta edustaa tyypillistä talonpoikaista rakentamistapaa monipuolisesti. Pihapiiri muodostaa oman maisemallisen kokonaisuuden. Kohteen merkitys on rakennushistoriallinen, historiallinen ja maisemallinen. Kohteen rakennusinventointilomake on kaavaselostuksen liitteenä.

Taka-Vaijala ja Kuulialan vanha kylä sijaitsevat Epaala-Kuulialan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan viljelymaiseman reunalla. Viljelymaiseman kulttuurihistoriallisten arvojen kokonaisuuden kannalta nämä eivät ole herkintä aluetta.

Suunnittelualueelta ei ole löydetty muinaisjäännöksiä. Epaalan kylässä, suunnittelualueen pohjoispuolella on Epaalan kylätontin muinaisjäännosalue ja Kuulialan vanhassa kylässä, suunnittelualueen länsipuolella on Kuulialan kylätontin muinaisjäännosalue. Epaalan ja Kuulialan historialliset kylätontit ovat säilyneet suurelta osin muuttumattomina keskiajalta nykyaikaan saakka ja on mahdollista, että niissä on säilynyt vanhoja rakenteita ja kerrostumia.

Luonnonympäristö

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

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

Nimensä mukaisesti pääkasvina kasvaa järvikorte. Muita lajeja; viiltosara, rantakukka, myrkkyykeiso, luhtamatar, luhtatähtimö, luhtavuohennokka, kapealehtiosmankäämi, osmankäämi, luhtakastikka ja ranta-alpi.

Kauempana on ruovikkoa ja laajempia osmankäämikasvustoja. Alueella oli vuosina 2009-2010 myös lukuisia piisaminpesiä.

Kevään maastokäynnillä toukokuun alussa havaittiin lahdella runsaasti silkkiuikkuja, nokikanoja, haapanoita, taveja, telkkiä, punasotkia, heinäisorsia sekä naurulokkeja. Läheisillä pelloilla oli isokuoveja. Vaikka sillä hetkellä havaittu lajisto olikin tavanomaista rehevän lahden lajistoa, alueella on selvästi linnustollista merkitystä. Se on lähialueen ainoa laajempi, rikkoutumaton luhta-ruovikkoalue.

Luontoselvityksessä Kuulialanlahti on suositeltu huomioitavaksi kaavoitustyössä alueen kokonaisuutta ja paikallista luontoa ajatellen.

Vuonna 2015 alueelle tehtiin lintuselvitys. Selvityksen mukaan Taka-Vaijalan alueella havaittiin käenpiika, joka on Suomen uhanalaisluokituksessa silmälläpidettävä laji (NT). Selvityksessä suositeltiin jättämään rakentamisen ulkopuolelle. Kuulialan vanhan kylän alueella tehtiin havainto varpusesta, joka on myös uhanalaisluokituksessa määritetty silmälläpidettäväksi lajiksi (NT). Varpusesta ei annettu erityistä ohjeistusta alueen maankäyttöä varten. Eduspelto mainittiin tärkeäksi muuttolintujen ravinto- ja levähdysalueeksi. Selvityksessä suositeltiin, että olisi tärkeää säilyttää alueella maaseutumainen väljyys uudisrakentamisessa perinteisten lajien kannalta.

Palvelut ja liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Pälkäneen kuntakeskuksen läheisyydessä ja kaikki sen palvelut ovat siten käytettävissä. Alueella on yksityistieverkko, joka liittyy Lahdentiehen ja kunnan hoidossa olevaan tiestöön. Lahdentie tarjoaa nopean yhteyden Kangasalle ja Tampereelle.

Taka-Vaijalaan on suora yhteys Lahdentieltä Epaalantien kautta. Kuulialan vanhaan kylään on kaksi tieyhteyttä, Ylikartanontie ja Alikyläntie.

Kuntakeskukseen pääsee Vanhankirkontietä joko Aapiskukon liittymän kautta tai Alikyläntien alikulun kautta.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on maaperäkarttaan perustuvan tarkastelun perusteella pääosin savea. Taka-Vaijalan tilakeskuksen pihapiirin kohdalla maaperä on moreenia.

Kunnallistekniikka ja liikenne

Alueella on vesijohto. Päätöstä kunnallistekniikan laajentamisesta suunnittelualueelle ei ole. Vesihuollon kehittämissuunnitelmaluonnoksen mukaan viemäriverkostoa laajennetaan Uusi-Epaalaan alueelle vuosien 2015-2018 aikana.

Maanomistus

Alueet ovat yksityisessä omistuksessa.

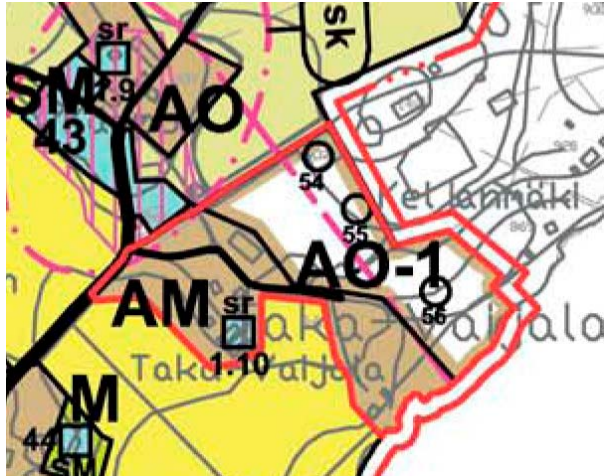
3.2 Suunnittelutilanne

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevia asemakaavoja. Osalla Taka-Vaijalan tilaa voimassa ollut Kelpiänselän ranta-asemakaava on kumottu vuonna 2011.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Epaala-Kuulialan osayleiskaava.



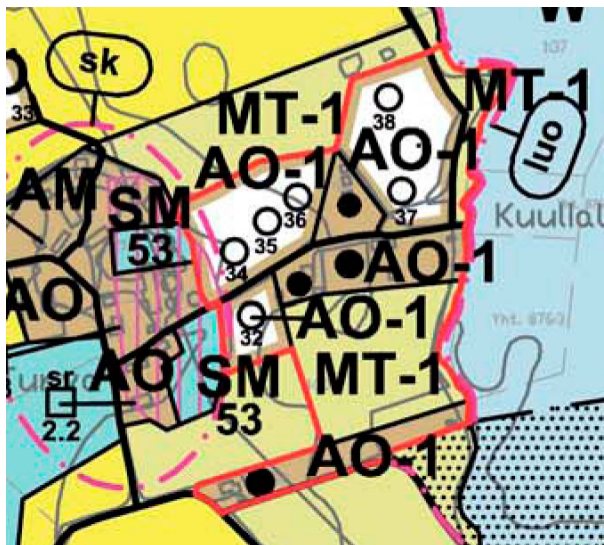
sesti arvokkaaksi kohteeksi (sr 1.10).

Osayleiskaavan mukaan kaavassa erikseen osoitetuille alueille on laadittava asemakaava tai rakennusluvan myöntämisen edellytykset on selvitettävä poikkeamislupamenettelyllä (punainen raja).

Taka-Vaijalan alueelle on osayleiskaavassa osoitettu 3 uutta erillispientalojen rakennuspaikkaa rantavyöhykkeelle (AO-1, O).

Suunnittelualueelle on lisäksi osoitettu Taka-Vaijalan talouskeskus (AM).

Taka-Vaijala on osoitettu kulttuurihistorialli-



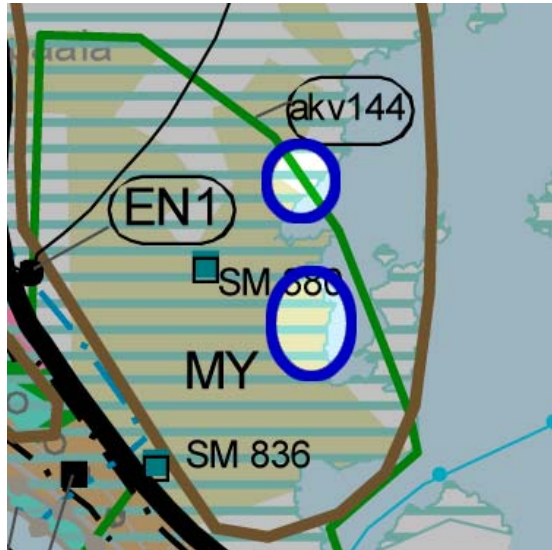
Kuulialan vanhan kylän itäosaan on osoitettu 6 uutta erillispientalojen rakennuspaikkaa rantavyöhykkeelle (AO-1, O).

Suunnittelualueelle on lisäksi osoitettu 4 olemassa olevaa erillispientalojen rakennuspaikkaa (AO-1, •).

Viljelymaiseman rantavyöhyke on osoitettu maatalousalueeksi, jolla on erityistä maisemallista arvoa (MT-1).

Kuulialanlahden ranta on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäväksi alueeksi (luo).

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 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 arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin merkittävästi vaikuttavissa hankkeissa on pyydyttävä 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 kulttuuriperinnön 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. Suunnittelualueutta koskee valtioneuvoston 22.12.2009 tekemä päätös valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä/ Pälkäne, Pälkäneen pitäjakeskus (ID 360).

Pohjakartta

Asemakaavoitettavalle alueelle on laadittu pohjakartta vuonna 2014.

Rakennusjärjestys

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen on hyväksynyt kunnanvaltuusto 21.6.2010/ §19.

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 Taka-Vaijalan ja Kuulialan vanhan kylän 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 olosta 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, tekniseltä lautakunnalta ja Taka-Vaijalan kaava-alueeseen rajoittuvan alueen maanomistajalta Petteri Walldénilta.

Pirkanmaan maakuntamuseo edellytti antamassaan lausunnossa, että kaavahanketta varten tulee varmistaa, että käytössä ovat rakennustason tiedot alueen rakennetun ympäristön arvoista ja maisemaa koskevat riittävät tiedot maisemallisten vaikutusten arvioimiseksi. Tarpeen mukaan aiemmin tehtyjä rakennetun ympäristön selvityksiä tulee täydentää suojelutavoitteiden määrittelemiseksi. Tämä

koskee Taka-Vaijalan pihapiiriä mutta tarkempia tietoja tarvitaan myös Kuulialan kylätontin rakennuskannasta uusien tonttien sijoituksessa yleiskaavan mukaisesti aivan kylätontin kupeeseen. Rakentamisen tapaa; rakennusten muotoa, mittakaavaa, värejä, sijoittelua ja tontin järjestelyä ylipäänsäkin tulee ohjata riittävin kaavamääräyksin ja erityisesti paikan ominaispiirteet ja alueelle luonteenomainen puurakentamisen perinne huomioiden. Mikäli inventoidun kyläpaikan eteläpuolelle, yleiskaavassa AM-alueeksi osoitetun pihapiirin alueelle, haluttaisiin osoittaa muuttuvaa maankäyttöä, asemakaavahankkeen johdosta tulee tehdä arkeologinen tarkkuusinventointi.

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

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

Petteri Walldén ehdotti, että rakennuspaikkoja olisi vain 1-2 kpl ja että esitettyjen rakennuspaikkojen määritystä tarkennetaan siten, että paikka 54 siirretään lounaaseen kaavoitustontin länsi-luoteiskulmaan lähemmäksi Taka-Vaijalaa, jonka pihapiiri kuitenkin säilyisi edelleen suojaisena. Paikka 55 tulisi poistaa tai ainakin siirtää etelään/lounaaseen kauemmaksi Keljanmäen pihapiiristä eikä tämä siirto häiritsisi mitenkään Taka-vaijalan pihapiiriä, kun se kuitenkin olisi ikäänkuin entisen navetan takana näkösuojassa. Paikka 56 on mielestäni esitetyllä tarkkuudella sopiva Keljanmäen kannalta kunhan näkymänäkökohdat otetaan huomioon. Rakennusten pinta-aloihin ei kommenttia, mutta tulisi harkita matalampaa harjakorkeutta eli 1-kerroksista ratkaisua, ei 1 ½-kerroksista, tämäkin näkymäsyistä.

Ennen kaavaluonnoksen laatimista maanomistajan pyynnöstä tehtiin Taka-Vaijalassa maastokatselmus ja neuvoteltiin kaavan sisällöstä.

Kaavaluonnos oli nähtävänä 3.-31.12.2014 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin palautetta Pälkäneen kunnan tekniseltä lautakunnalta, Pälkäneen kunnan rakennuslautakunnalta, Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pälkäneen kunnan ympäristönsuojelusihteeriltä ja Pirkanmaan maakuntamuseolta. Lisäksi saatiin kolme yksityishenkilön jättämää mielipidettä. 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.
- Kulkuyhteyksiä alueelle siltä osin, kun ne ovat yksityisteitä, selostettiin tarkemmin kaavaselostuksessa.
- Kaavaan lisättiin uusille rakennuspaikoille määräys liittyä kunnalliseen viemäriverkoon, mikäli rakennuspaikan koko on alle 4000 m² tai se sijoittuu Pälkäneen kunnan vesihuollon toiminta-alueeseen sekä velvoite kiinteistökohtaisen vesihuollon järjestämisestä, mikäli rakennuspaikan koko on yli 4000 m² eikä rakennuspaikka sijoitu Pälkäneen kunnan vesihuollon toiminta-alueeseen.
- MY-1 -alueelle osoitetun saunan rakennusalan rajausta tarkennettiin.
- Korttelin 501 AM-korttelialueen rakennusoikeutta ranta-alueen osalta tarkistettiin siten, että alueelle on mahdollista sijoittaa asuin- ja talousrakennuksia, mutta ei tuotantorakennuksia.
- Kaavasta laadittiin havainnekuva.
- Taka-Vaijalan vanhan pihapiirin uudisrakentamisen rakennusalan rajausta tarkistettiin ja tarkennettiin.
- Kaavaselostukseen liitettiin Taka-Vaijalan rakennusinventointilomake.

- Korttelin 502 länsirajaa tarkistettiin siten, että alueelle laaditun arkeologisen inventoinnin mukainen muinaisjäännösalueen rajausta jää korttelialueen ulkopuolelle.
- Kaavaa tarkistettiin siten, että korttelin 500 rakennuspaikan 1 pohjoisrajalle osoitetaan korttelialueen rajan osa, jolta liittyminen kielletään. Rakennuspaikan 1 rakennusalan rajausta tarkistettiin.
- Kaavaselvityksen kohtaan ”Kaavan vaikutusten arviointi” lisättiin arvio kaavan vaikutuksista Keljanmäen maisemallisten arvojen säilymiseen ja uusien rakennusten vaikutuksesta aurinkopaneelien tehoon.
- Linnustoselvitys on tarkistettu ja huomioitu kaavaehdotusta laadittaessa.
- Taka-Vaijalassa M-alueen ranta-alueelle lisättiin määräys alueen säilyttämisestä puustoisena. Avohakkuu kielletään. Metsänhoidolliset toimenpiteet sallitaan. AM-korttelialueen ja AO-tonttien ranta-alueelle lisättiin määräys puustoisena säilytettävästä/istutettavasta alueen osasta.

Kaavaluonnokseen tehtävien tarkistusten pohjalta laadittiin 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

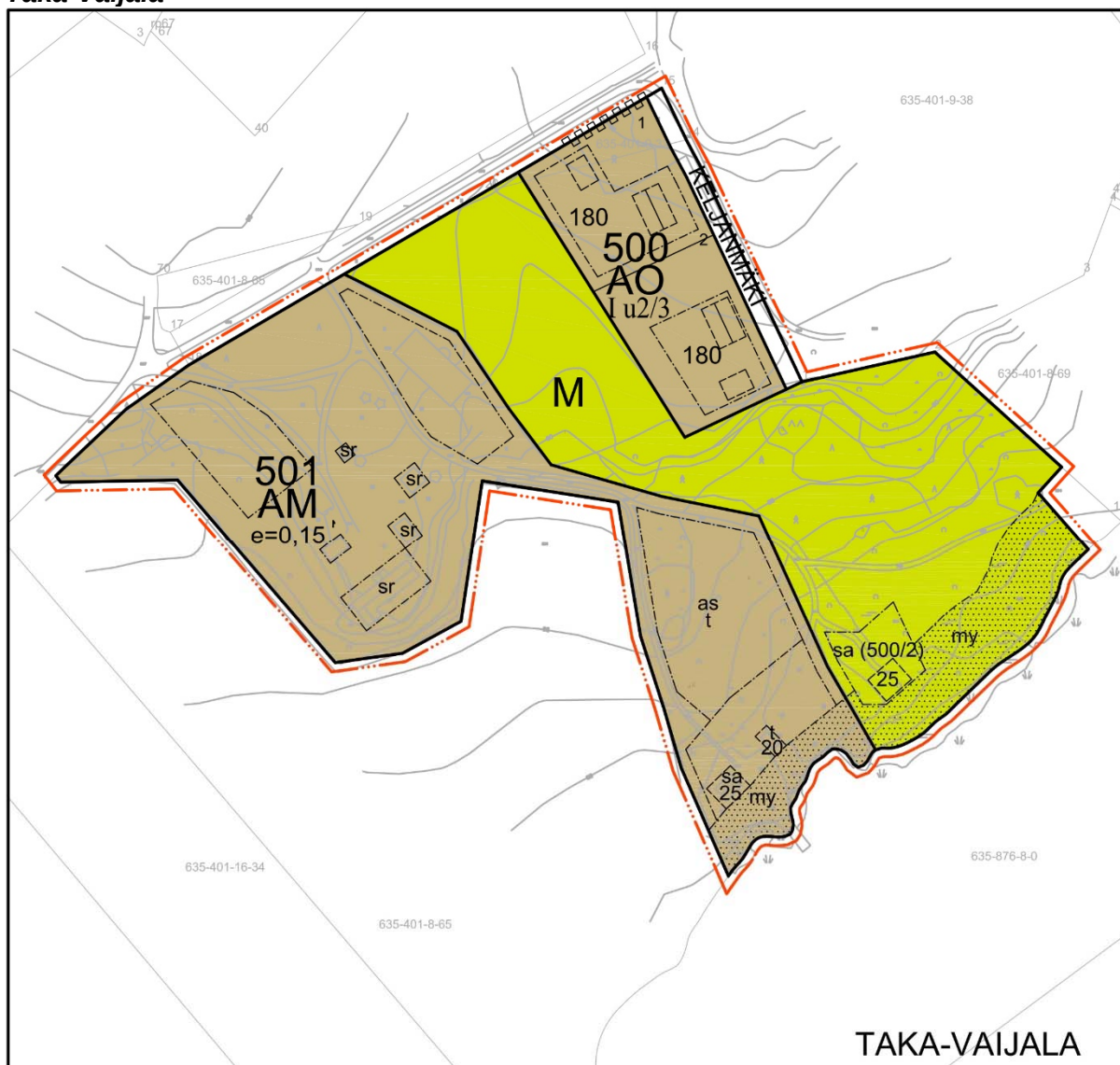
Tavoitteena on osoittaa alueelle olemassa olevat rakennuspaikat, uudet asuinrakennuspaikat sekä viljelysmaiseman rantavyöhykettä Epaala-Kuulialan osayleiskaavan mukaisesti.

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

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

5.1 Kaavan rakenne ja sisältö

Taka-Vaijala



Asemakaavassa on osoitettu kaksi uutta erillispientalojen tonttia (AO). Maatilojen talouskeskuksen alueeksi (AM) on osoitettu Taka-Vaijalan talouskeskus ja siihen kuuluva ranta-alue. Muu osa kaava-alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

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

Yhteenveto tonteista ja rakennusoikeudesta:

Tontti	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetriä
Tontti 1	2464	180
Tontti 2	2493	180

Tonttitehokkuus on keskimäärin e=0,07.

Erillispientalojen tontteja on maanomistajan toiveesta osoitettu yleiskaavasta poiketen kaavassa vain kaksi. Tonttien kooksi on määritetty alle 4000 m², mikä edellyttää tonttien liittämistä viemäriverkkoon. Tonttien toteutuminen on mahdollista vain, jos viemäriverkkoa laajennetaan alueelle.

Tontit on osoitettu peltoaukean itäosaan, jotta uusia tontteja ei sijoitettaisi aivan muinaisjäännösalueen, Epaalan kylätontin, kupeeseen.

Erillispientalojen tonteille on pyritty määrittelemään rakennusalat siten, että uudisrakentaminen ei peitä Keljanmäestä avautuvia näkymiä. Tontin 1 rakennusalan rajauksessa on huomioitu linnustoselvityksessä 2015 tehty käenpiian reviirihavainto jättämällä koilliskulman metsä-alue rakennusalan ulkopuolelle.

Keljanmäkeen johtavan koivukujan ja sisääntulon maisemallinen arvo on huomioitu osoittamalla tontin 1 pohjoisosaan tontin rajan osa, jolta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Myös rakennusalan rajaaminen pois tontin koilliskulmasta tukee Keljanmäen sisääntulon näkymän arvojen säilymistä.

Maatilojen talouskeskuksen alue käsittää päärakennuksen, aittojen ja navetan muodostaman pihapiirin sekä rannassa sijaitsevan rantasaunan ja talouskeskuksen alueen.

Rakennusoikeus on määritetty tehokkuusluvulla $e=0,15$. Rakennusoikeutta on 2731 kem². Rantavyöhykkeelle on olemassa olevan saunan ja talousrakennuksen alueelle osoitettu saunan ja talousrakennuksen rakennusalat ja -oikeudet (sa ja t).

Taka-Vaijalan pihapiirissä rakennusala on rajattu siten, että päärakennuksen ja aittojen rajaama pihapiiri sekä linnustoselvityksen 2015 mukainen käenpiian havaintoalue säilyvät rakentamattomina. Uudisrakentamista voidaan sijoittaa AM-korttelialueen luoteisosaan, navetan ympäristöön sekä AM-korttelin rannanpuoleiseen osaan. Ranta-alueelle voidaan sijoittaa asuinrakentamista ja talousrakennuksia sekä sauna. Asemakaavassa on osoitettu Taka-Vaijalan päärakennus ja aitat suojeltaviksi (sr).

Kaavamääräys:

Suojeltava rakennus, joka on rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuskannalle tyypillisen talonpoikaisen rakennustavan ominaispiirteet tulee säilyttää. Muutostöissä tulee säilyttää rakennusten alkuperäinen hahmo, kattomuoto sekä julkisivumateriaalit ja -värit. Olemassa olevien rakennusten muodostama maisemallinen kokonaisuus tulee säilyttää. Rakennuksissa tehtävät muutostyöt on sovitettava pihapiiriin, olemassa olevaan rakennuskantaan ja maisemaan.

Peltoalue maatalon talouskeskuksen ja uusien tonttien välillä sekä rantaan ulottuva metsä-alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Alueella ei ole tarvetta määritellä tarkemmin alueita maatalouden ja metsätalouden välillä. Rantavyöhykkeelle on osoitettu alueen osa, jolle on osoitettu saunan rakennusala ja -oikeus koskien korttelin 500 tonttia 2 (sa 500/2).

Rantavyöhykkeellä saunan rakennusalat on osoitettu 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rantaan on osoitettu alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (my). Alue tulee säilyttää puustoisena. Avohakkuu alueella on kielletty. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa.

Korttelin 500 itäpuolelle on olemassa oleva rasi- ja tiealue, Keljanmäki, osoitettu tiealueeksi. Katualueen toteuttaminen, hoito ja kunnossapito säilyvät kiinteistönomistajien vastuulla.

[illegible]

AO-korttelialueilla kerrosluvuksi on määritetty $1/2/3$. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Yhteenveto tonteista ja rakennusoikeudesta:

Kortteli/ tontti	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetriä
502/1	4393	300
502/2	4136	300
502/3	4107	300
502/4	3119	220
502/5	5996	300
502/6	6494	300
503/1	4033	300
503/2	1657	120
503/3	6843	300
504/1	6966	300

Tonttitehokkuus on keskimäärin $e=0,05$.

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

Rantavyöhykkeen pelto- ja pensasalueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1). Alue tulee säilyttää rakentamattomana. Alueella tulee ottaa huomioon luonnonympäristön erityisyyden ja monimuotoisuuden säilymisedellytykset. Alueelle on osoitettu olemassa olevan saunan rakennusala ja -oikeus (sa).

Kaavamääräyksessä on huomioitu osayleiskaavan määräys, jonka mukaan viljelymaiseman rantavyöhyke on osoitettu maatalousalueeksi, jolla on erityistä maisemallista arvoa ja joka tulee säilyttää rakentamattomana.

Vaikka alueella ei ole luonnonsuojelulain, metsälain, vesilain tai EU:n luonto- ja lintudirektiivin mukaisia kohteita tai lajeja, jotka tulisi erityisesti huomioida kaavoituksen yhteydessä, on kaavamääräyksessä huomioitu luontoselvityksen suositus alueen huomioimisesta paikallista luontoa, erityisesti kasveja ja linnustoa, ajatellen.

Rantaan on osoitettu alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (my). Alue tulee säilyttää puustoisena. Avohakkuu alueella on kielletty. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa.

Korttelien 502 ja 503 välissä sijaitseva tiealue, Martinsaarentie, osoitettu tiealueeksi. Katualueen toteuttaminen, hoito ja kunnossapito säilyvät kiinteistönomistajien vastuulla. Korttelin 502 rakennuspaikoille 5 ja 6 on kulku kaavaan osoitetun ajoyhteyden kautta.

5.2 Kaavan vaikutukset



Havainnekuva Kuulialan vanhan kylän asemakaavasta.



Havainnekuva Taka-Vaijalan asemakaavasta.

Yhdyskunta-rakenne	Kaava mahdollistaa 8 uuden erillispientalon rakentamisen. Taka-Vaijalassa kahden uuden tontin rakentumisella on vähäinen vaikutus yhdyskuntarakenteeseen. Kuulialan vanhassa kylässä kaavan toteutuminen merkitsee kylän itäosan, talouskeskuksen ja rannan välin, voimakasta 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 elin- olot ja elinym- päristö	Alueet tarjoavat mahdollisuuden asua maaseutumaisesti Pälkäneen kun- takeskuksen läheisyydessä. Maaseutumainen ympäristö tarkoittaa myös mahdollisten maatalouden toi- minnoista 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. Syntyvät liikennemäärät ovat pieniä.
Luontoarvot	Taka-Vaijalassa kaavassa on huomioitu linnustoselvitys jättämällä käen- piian reviirialueet rakentamisen ulkopuolelle.  Kuvassa linnustoselvityksen käenpiikareviirit yhdistettynä havainnekuvaan.

	 Havainnekuva kaavan vaikutuksista luontoon ja maisemaan Kuulialan vanhassa kylässä. Sininen pisteiviiva = uusi maisemanraja. Keltainen pisteiviiva = rannan puustoisena säilytettävä alue. Ruuturasteri = lintujen tärkeät ravinto- ja levähdysalueet. Kuulialan vanhassa kylässä luontoselvityksessä mainittu eduspelto, joka on muuttolintujen tärkeä ravinto- ja levähdysalue, on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Alueelle on annettu kaavamääräys alueen säilyttämisestä rakentamattomana sekä määräys luonnonympäristön erityisyyden ja monimuotoisuuden säilymisedellytyksien huomioon ottamisesta. Kaavassa on huomioitu luontoselvityksen suositus, että Kuulialan vanhan kylän alueella olisi tärkeää säilyttää alueella maaseutumainen väljyys uudisrakentamisessa perinteisten lajien kannalta.
Maisema ja kulttuuriympäristö	Taka-Vaijalassa asemakaavalla ei ole vaikutusta Epaalan kylätontin muinaisjäännösalueeseen. Keljanmäen maisemallisten arvojen säilyminen on huomioitu kaavassa rajaamalla AO-tonttien rakennusalat siten, että näkymät Keljanmäestä kohti rauniokirkkoa voidaan säilyttää. Keljanmäen sisääntulo maisemalliset arvoja koivukujan asema maisemassa on huomioitu rajaamalla AO-tontin rakennusala ja osoittamalla tontin rajan osa, jolta liittyminen on kielletty.



Havainnekuva kaavan vaikutuksista maisemaan ja Keljanmäkeen Taka-Vaijalan asemakaava-alueella. Sininen pisteiviiva = Keljanmäestä avautuvien näkymien huomioiminen. Vihreä pisteiviiva = Keljanmäen sisääntulon huomioiminen kaavassa. Keltainen pisteiviiva = rannan puustoisena säilytettävä alue.

AO-tonttien rakennusalat on sijoitettu 4 metrin etäisyydelle Keljanmäki-tie-alueesta. Yhdessä tiealueen kanssa etäisyyttä uusista rakennuksista Keljanmäen kiinteistön rajaan tulee vähintään 10 metriä. Kaava mahdollista puolitoistakerroksisen omakotitalon rakentamisen. Rakennuksen enimmäiskorkeutta ei ole määrätty kaavassa. Tyypillisen puolitoistakerroksisen omakotitalon varjo ei ulottuisi Keljanmäen kiinteistöön aiheuttaen varjostusta aurinkopaneeleille.

Taka-Vaijalan talouskeskuksen päärakennus ja aitat on osoitettu kaavassa suojeltaviksi ja kaavamääräyksiin huomioitu niiden kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen.

Asemakaava mahdollistaa Kuulialanlahden rantavyöhykkeen peltomaisen säilymisen rakentamattomana. Asemakaavan metsäisille rantavyöhykkeille on annettu määräys puuston säilyttämisestä.

Kaavassa on huomioitu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Kuulialan vanhassa kylässä uusi rakentaminen luo uutta maisemanrajaa, mutta arvokkain avoin Epaala-Kuulialan peltomaisema säilyy avoimena.

5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset



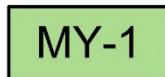
Erillispientalojen korttelialue.



Maatilojen talouskeskusten korttelialue.



Maa- ja metsätalousalue.



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alue tulee säilyttää rakentamattomana. Alueella tulee ottaa huomioon luonnonympäristön erityisyyden ja monimuotoisuuden säilymisedellytykset.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

500

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

MARTINS

Tien nimi.

300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

$e=0,15$

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

I

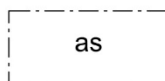
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.

$I u 2/3$

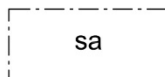
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



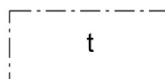
Rakennusala.



Asuinrakennusten rakennusala.



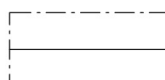
Saunan rakennusala.



Talousrakennuksen rakennusala.

(500/2)

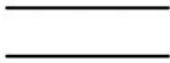
Suluissa olevat numero osoittavat korttelin ja tontin, jonka käyttöön alue on tarkoitettu.



Ohjeellinen rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Ohjeellinen rakennusala.



Tiealue.



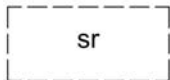
Tiealueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



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



Ajoyhteys.



Suojeltava rakennus, joka on rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuskannalle tyypillisen talonpoikaisen rakennustavan ominaispiirteet tulee säilyttää. Muutostöissä tulee säilyttää rakennusten alkuperäinen hahmo, kattomuoto sekä julkisivumateriaalit ja -värit. Olemassa olevien rakennusten muodostama maisemallinen kokonaisuus tulee säilyttää. Rakennuksissa tehtävät muutostyöt on sovittava pihapiiriin, olemassa olevaan rakennuskantaan ja maisemaan.

Yleismääräykset:

Autopaikkoja on varattava AO-korttelialueilla 2 ap/ asunto.

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

Alueella edellytetään kiinteistökohtaista hulevesien käsittelyä.

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

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 Taka-Vaijalan ja Kuulialan vanhan kylän asemakaava-alueen kulttuurihistoriallisista arvoista ja ominaispiirteistä ja ottaa ne huomioon rakentamisessa.

Taka-Vaijalan ja Kuulialan vanhan kylän asemakaava-alueella erityistä huomiota tulee kiinnittää maiseman rajojen säilymiseen ja alueelle tyypillisiin rakennusten materiaaleihin. Julkisivun yhtenäinen pituus saa olla enintään 15m.

Merkittävistä rakennushankkeista tulee olla yhteydessä museoviranomaisiin.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Uudet rakennuspaikat, joiden pinta-ala on alle 4000 m², tulee liittää yleiseen viemäriverkkoon. Näiden rakennuspaikkojen toteuttaminen edellyttää viemäriverkon rakentamista alueelle.

Muilta osin 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

TAKA-VAIJALAN JA KUULIALAN VANHAN KYLÄN ASEMAKAAVA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 12.2.2014 21.4.2016 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

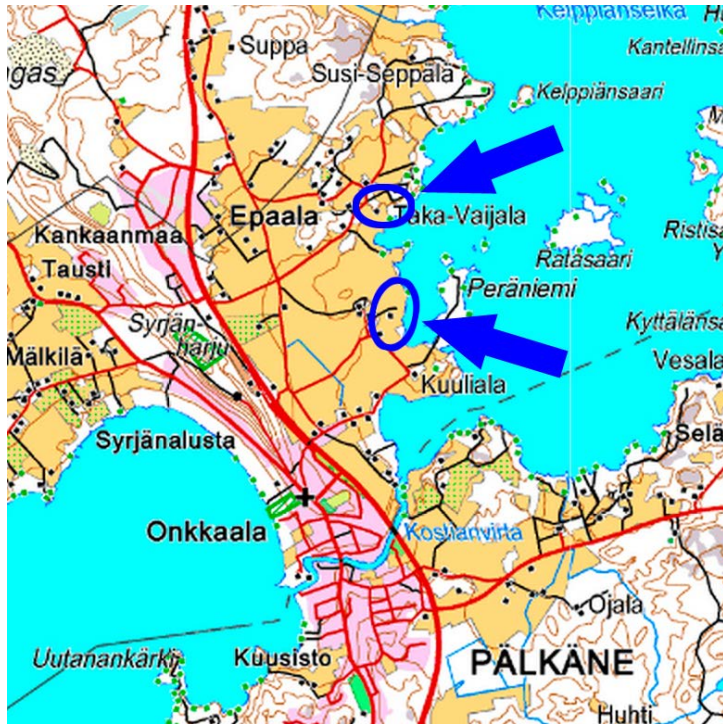
Kaavan laatija:



Arkkitehtitoimisto
Helena Väisänen

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

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA MAANOMISTUS



Kaava-alue sijaitsee Pälkäneellä Lahden tien itäpuolella Pälkäneveden rannalla. Kaava-alue on määritetty Epaala-Kuulialan osayleiskaavassa. Kaava-alue käsittää kaksi erillistä aluetta.

Pohjoisempi suunnittelualueista sijaitsee Epaalan kylässä. Alue rajautuu etelässä Pälkäneeseen, lännessä peltoalueeseen, pohjoisessa Keljanmäkeen johtavaan tiehen sekä idässä Keljanmäkeen ja rannan loma-asuntoihin.

Eteläisempi suunnittelualueista sijaitsee Kuulialan vanhassa kylässä sijaiten Turvan, Savolan ja Yli-Kartanon tilojen ja Pälkäneveden välissä. Alueella on neljä olemassa olevaa asuinrakennuspaikkaa. Pohjoisessa ja etelässä alue rajautuu peltoihin.

SUUNNITTELUN TAVOITE

Pohjoisemman alueen pinta-ala on noin 4,2 ha ja eteläisemmän alueen pinta-ala on noin 7,5 ha. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 11,6 ha.

Tavoitteena on osoittaa alueelle 9 uutta asuinrakennuspaikkaa ja olemassa olevat rakennuspaikat sekä viljelysmaiseman rantavyöhykettä Epaala-Kuulialan osayleiskaavan mukaisesti.

SUUNNITTELUN ALOITE JA VIREILLETULOPÄÄTÖS

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt Pälkäneen kunta.

Hanke on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 16.5.2013 §149.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Ympäristö

Pohjoisemmalla suunnittelualueella sijaitsee Taka-Vaijalan talouskeskus. Talouskeskuksella on rannassa sauna. Suunnittelualueen koillisosa on peltoa ja rantavyöhyke metsää.

Eteläisemmällä suunnittelualueella sijaitsee neljä olemassa olevaa asuinrakennusta. Kolme niistä sijaitsee tiiviinä ryhmänä rantaan johtavan tien varrella. Yksi asuinrakennuspaikka sijaitsee muista erillään kylän eteläosassa. Kuulialanlahden rannassa on yhteisranta-alue.

Alueet ovat yksityisessä omistuksessa.



Taka-Vaijalan päärakennus.



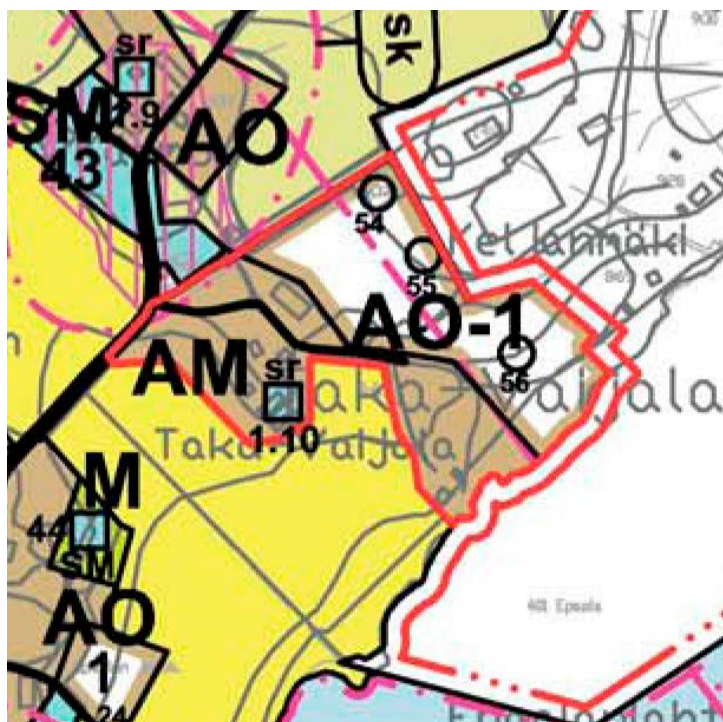
Taka-Vaijalan itäpuolella oleva pelto.

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.

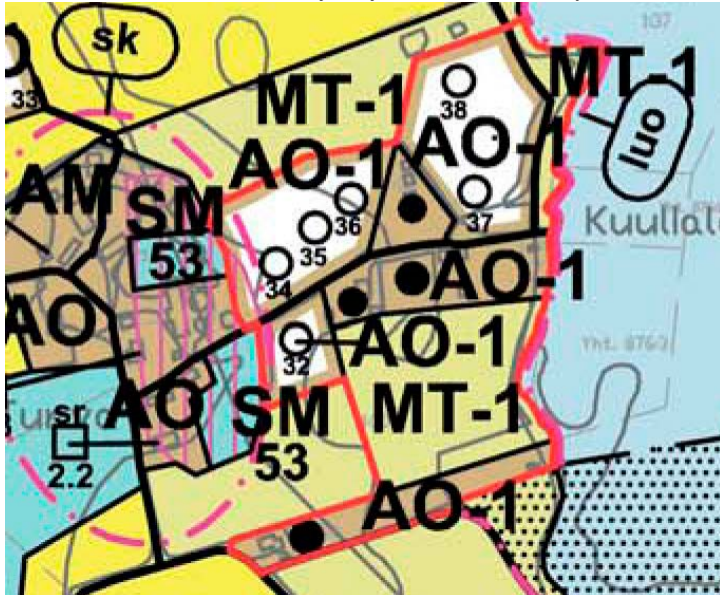
Suunnittelumääräyksenä on, että alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on edistettävä kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon kulttuuriympäristöjen kokonaisuus ja ominaislaatu. Alueen käyttö ja rakentaminen tulee sopeuttaa kunkin alueen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

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

Alueella on voimassa Epaala-Kuulialan osayleiskaava. Koko suunnittelualue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.



Taka-Vaijala on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kohteeksi (sr 4.2).



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

Taka-Vaijolan ja Kuulialan vanhan kylän 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.

Asemakaavaa 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, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

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

Taka-Vaijolan ja Kuulialan vanhan kylän asemakaavan laadinnassa voidaan käyttää seuraavia laadittuja selvityksiä:

- Pälkäne. Epaala-Kuuliala osayleiskaava-alueen muinaisjäännettösinventointi 2009. Hannu Poutiainen ja Timo Jussila, Mikrolitti Oy 2009. Tilaaja Pälkäneen kunta.
- Pälkäneen rauniokirkon korjaus- ja ympäristöselvityshanke. Maisemahistorian tutkimus ja rakennusinventointi. Rakennuskulttuuriyö Kivienkä/ Tiusanen, Pauliina 2005. Tilaaja Pälkäneen seurakunta.
- Pälkäneen rauniokirkon ympäristön maisemaselvitys. Maisemasuunnittelu Hemgård 2005. Tilaaja Pälkäneen seurakunta ja Pälkäneen Vanhankirkon suojeluyhdistys ry.
- Liito-oravan mahdollinen esiintyminen Epaala-Kuulialan osayleiskaava-alueella. Alén, Hannu, Pälkäneen kunta 2005.
- Pälkäneen rantayleiskaavan luonto- ja maisemaselvitys. Pälkäneen kunta 2003.
- Epaala-Kuulialan osayleiskaava. Luontoselvitys 2009. Mira Ranta. Tilaaja Pälkäneen kunta.
- Epaala-Kuulialan osayleiskaava. 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.

VAIKUTUSALUE

Asemakaavalla on vaikutusta eniten alueen maanomistajiin ja lähialueen loma-asukkaisiin sekä alueeseen rajautuvien alueiden maanomistajiin. Kaavoilla on vaikutusta Epaalan ja Kuulialan kyliin. Alue näkyy parhaiten Pälkänevedelle ja osin myös avoimen peltoaukean suuntaan.

OSALLISET

Pälkäneen Taka-Vaijalan ja Kuulialan vanhan kylän 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

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.

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 viranomaisien kanssa järjestetään hankkeen edetessä työneuvotteluja ja tehdään muuta yhteistyötä.

Taka-Vaijalan ja Kuulialan vanhan kylän asemakaavaa laadittaessa keskeisiä asioita vaikutuksia arvioitaessa ovat:

- Vaikutukset maisemaan
- Vaikutukset kulttuuriympäristöön
- Vaikutukset vesistöön
- Vaikutukset luontoon

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



Kuulialanlahden yhteisranta.

Hankkeen nettisivut:

www.palkane.fi

→ ASUMINEN JA YMPÄRISTÖ

→ Kaavahankkeet



Kuulialan kylään rannasta johtava tie.

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 KUULIALAN VANHAN KYLÄN JA TAKA-VAIJALAN KAAVOITUSALUEIDEN LINNUSTOSELVITYS 2015

1. TYÖALUE

Työ sisältää Taka-Vaijalan ja Kuulialan vanhan kylän linnustaselvityksen.

2. TYÖMENETELMÄT

Linnut laskettiin ns. pistelaskentamenetelmällä lahtien avovesiltä, ruovikoista, rantaluhdilta ja avovesiltä 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.

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. TAKA-VAIJALAN LINNUT

3.1 Vesi- ja rantalintulaskenta 9.5 ja 26.5

EPAALANLAHTI

biotoopit: metsäiset mökkirannat pönttöineen

laji	8.5	26.5	tulkinta
härkälintu	-	kn	rav.alue
telkkä	1k	1k	pesivä

sinisorsa	3	3k	I	pesivä
ruokokerttunen	-	1Ä		pesivä

3.3 Maalintulaskenta 8.5 ja 26.5

(1) lajinimen jälkeen sulussa laulavien koiraiden määrä yhteensä= parimäärä

(R) laji käyttää aluetta ravintoalueenaan

Biotoopit: pihapiiri, pelto, mökkiranta, rantalehto ja -metsä

töyhtöhyppä (2R), sepelkyyhky (1), käenpiika (2), käpytikka (1), mustapääkerttu (1), lehtokerttu (2), pensaskerttu (1), västäräkki (1), punakylkirastas (1), räkättirastas (5), peippo (3), pajulintu (2), kirjosiippo (2), punarinta (1), vihervarpunen (1), harakka (1), talitiainen (1), sinitiainen (1) ja keltasirkku (1)

3.4 MERKITTÄVÄT LINTUPAIKAT (ks.kartta)

3.4.1 Pihametsiköt

3.5 JOHTOPÄÄTÖKSET

NT= uhanalaisluettelossa silmälläpidettävä laji

Taka-Vaijalan kaavoitusalueella havaittiin pesintäaikaan kaksi **käenpiian (NT) reviiriä**. Toinen lintu lauloi nykyisen rakennuksen pihapiirissä, toinen Keljanmäessä. Näille paikoille ei pitäisi kaavoittaa niin, että lajin suosimaa vanhaa puustoa joudutaan kaatamaan.

Muita uhanalaisia lajeja ei havaittu.

4. KUULIALAN VANHAN KYLÄN LINNUT

Biotoopit: rakennusten pihapiirit, vanhat tilarakennukset, niityt ja pellot

4.1 Laskenta 26.5.2015

kurki (1R), töyhtöhyppä (R), kuovi (R), västäräkki (1), kiuru (1), peippo (2), pajulintu (2), pensaskerttu (1), hernekerttu (1), varpunen (2), pikkuvarpunen (1), haarapääsky (4), räystäspääsky (2), tervapääsky (4), räkättirastas (3), kottarainen (1), kirjosieppo (1), sinitäinen (1), varis (1), harakka (1), keltasirkku (2)

4.2 Asukkaan ilmoitus

peltosirkku (asukkaan ilm.v.-14)

4.3 MERKITTÄVÄT LINTUPAIKAT (ks kartta)

4.3.1 Maatilarakennus ympäristöineen

4.3.2 Eduspelto ojineen

4.3 JOHTOPÄÄTÖKSET

EN= uhanalaisluettelossa erittäin uhanalainen laji, NT= silmälläpidettävä laji

Asukkaan eduspellon ojanlaidasta ilmoittama **peltosirkku** (EN) on nykyisin voimakkaasti harvinaistunut, uhanalainen laji. Sitä ei kuitenkaan havaittu tässä kartoituksessa.

Vanhaa maaseutumiljöön lajistoa edustavat haarapääsky, räystäspääsky, kottarainen ja **varpunen** (NT). Viimeksi mainittu on mukana uhanalaisluettelossa silmälläpidettävänä lajina taantumisen vuoksi.

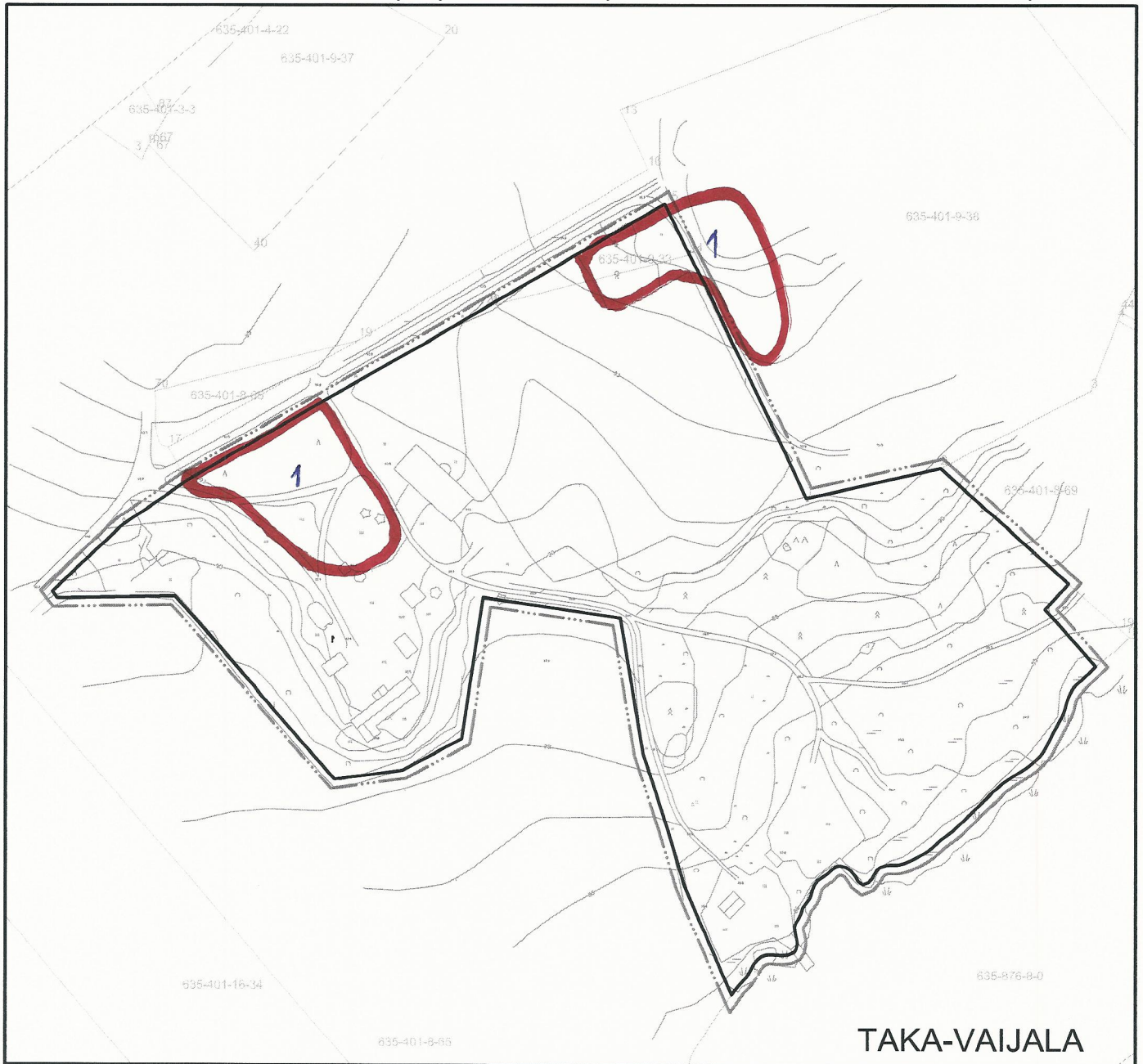
Eduspelto on tärkeä muuttolintujen ravinto- ja levähdysalue.

Näiden perinteisten lajien kannalta olisi tärkeää säilyttää maaseutumainen väljyys uudisrakentamisessa.

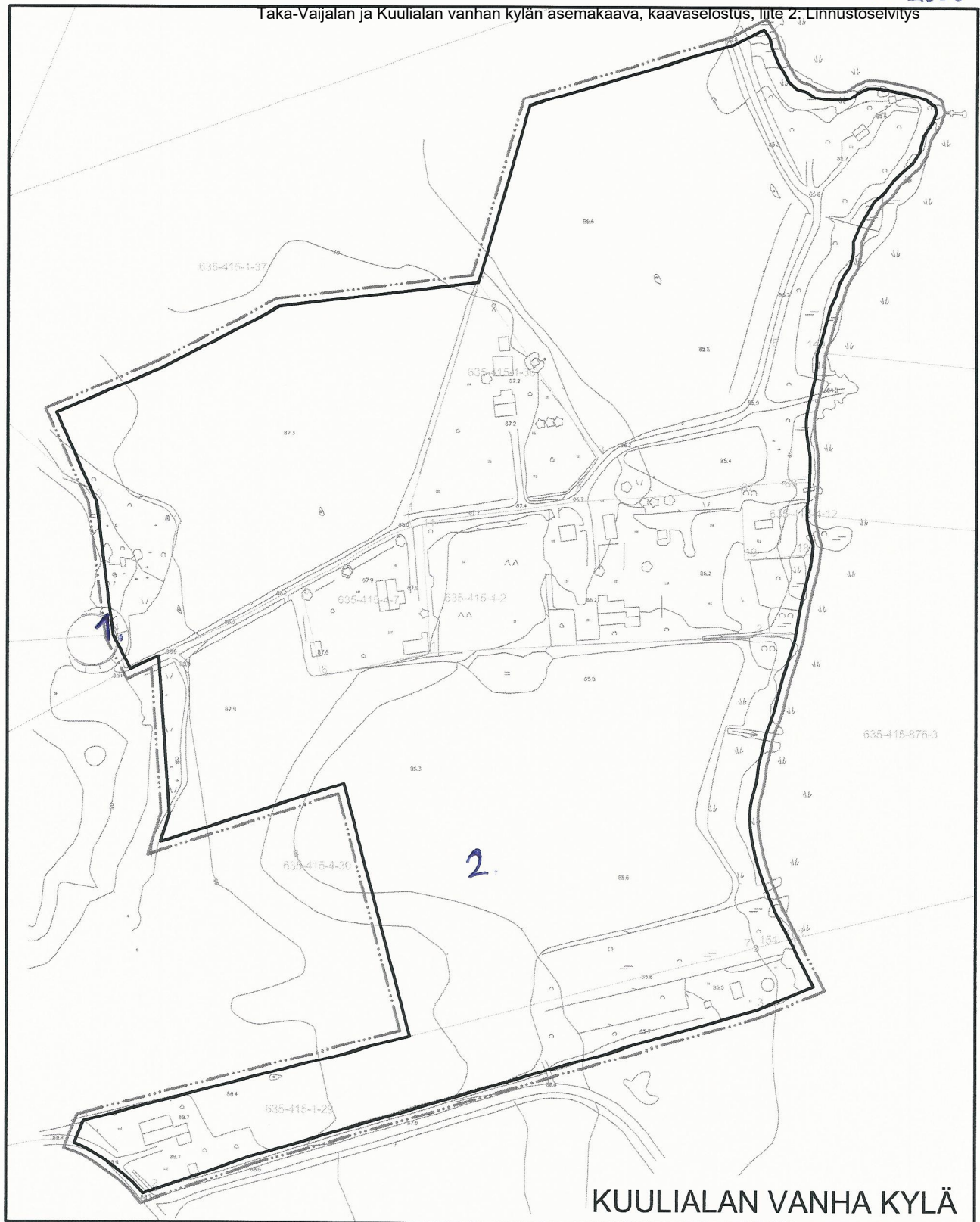
LÄHDE

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

Tampereella 1.9.2015 Kari Laamanen



Merkitävät lintupaikat
1. Käenpiikareviirit



Merkittävät lintupaikat

1. Maatilan lähialue

2. Etualue

RAKENNUSKULTTUURIN KOHDEINVENTOINTILOMAKE		Kohdenumero
		10
1. Kohde	Taka-Vaijala	
2. Kylä, rekisterinumero ja koordinaatit	Epaala 8:65 i-251 4909 p-680 6007	
3. Osoite	Epaalantie 178, 36600 Pälkäne	
4. Omistaja ja omistajan osoite	Tiililä Tero	
5. Rakennuskanta ja historia		



Vaijalan kantatila on jaettu jo vuonna 1784 Etu- ja Taka-Vaijalaksi. Taka-Vaijalaan on myöhemmin liitetty mm. Marttilan kantatila, Vainio-Nikkilä, joka oli lohkottu Nikkilän kanta-tilasta vuonna 1923 Kaarlo Tiililälle, sekä Hal-mela, joka oli lohkottu Hirvelän kantatilan puo-likkaasta, Etu-Hirvestä.

Tila sijaitsee Epaalanlahden ja -tien välissä, pihapuuston suojassa. Aitat pilkahtavat tielle. Se sijaitsee vanhalla kylätontilla ja perimätie-tojen mukaan alkuperäisellä paikallaan.

Pihapiiriin kuuluu pihan kaakkoslaidalla sijaitseva paritupatyypin asuinrakennuksen lisäksi v. 1959 rakennettu na-vetta pihan koillislaidalla. Näiden väliin, sisäpihalle, sijoittuu kaksi aittaa sekä makasiini. Asuinrakennuksen luoteis-puolella on uudehko autokatos sekä maakellari joka on todennäköisesti rakennettu 1920-luvulla. Pihasta on purettu hirsitali v. 1966 ja sikala v. 1959 uuden navetan valmistuttua. Epaalanlahden rannassa on sauna, joka on rakennettu puretun tallin hirsistä.

Asuinrakennuksen vanhin osa on noin v. 1820. Siinä on alun perin ollut tupakeittiö, kylmä välikkö ja kaksi kamaria. 1929 oli avokuisti muutettu lasikuistiksi ja ennen sitä kylmä väli lämpimäksi. Rakennusta on laajennettu koillispäästä v. 1945 ja lounaspäästä v. 1956, jolloin myös lasikuisti muutettiin takaisin avokuistiksi. Pärekatto on muutettu v. 1948 tiiliseksi. Tiili on vaihdettu Vartti-levyyn noin v. 1975. Rappukivi on Marttilan talon leivinuunin etukivi. Marttilan talo on nykyisin Kangasalla Ilkonmäessä.

Aittaa nro2 on siirretty nykyiselle paikalle talon kulmalta luoteeseen. Aitassa on mankelihuone ja jauhoaita. Makasiini on entinen Marttilan makasiini, joka on rakennettu 4.5.1860, siirretty edelliseen paikkaansa 1907 ja nykyi-selle paikalleen 1984 puretun aitan tilalle.

6. Rakennusten kuvaus

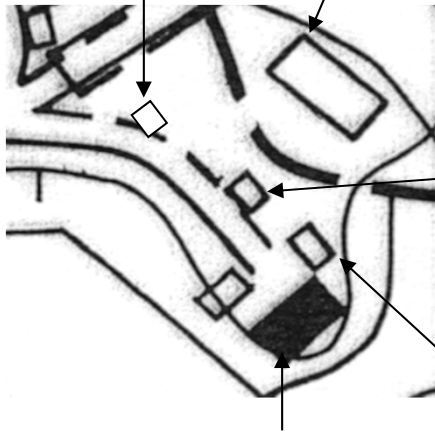
Rakennuksen n:o	1. Asuinrakennus	2. Aitta	3. Makasiini	4. Aitta
Nyk.käyttö	asuinkäyttö	varasto	kesäjuhlahuone/kotimuseo	
Rak.aika	1820, 1945, 1956		1860	1700-luku ?
Suunnittelija				
Kerrosluku	1 + ullakko	1	2	1
Perusta	lohkottu kivi + betoni	nurkkakivet	nurkkaharkot	nurkkakivipilarit
Runko	hirsi + puu	hirsi	hirsi	hirsi
Kattomuoto	satula	satula	satula	satula
Kate	Vartti-levy	sementtitiili	sementtitiili	päre 1991
Vuoraus	peiterimalaudoitus			
Ulkovärit	punainen / valkoinen	punainen / valkoinen	punainen	harmaantunut, maalaa-
Ikkunat	6-ruutuiset			maton
Sisätilat				
Kunto	hyvä	hyvä	hyvä	hyvä
Erityispiirteet	rappukivi			



4. Aitta etelästä



Navetta lounaasta



3. Makasiini etelästä



2. Aitta lounaasta



Yläkuvassa 1. Asuinrakennus pohjoisesta, alakuvassa asuinrakennus 1900-luvun vaihteessa.

7. Luettelointiperuste

Rakennushistoriallinen	X	Asutushistoriallisesti merkittävä kantatilan puolikas.Rakennuskanta edustaa tyypillistä talonpoikaista rakentamistapaa monipuolisesti. Pihapiiri muodostaa oman maisemallisen kokonaisuuden.
Historiallinen	X	
Maisemallinen	X	
Arvoluokka	1	

8. Lähteet**9. Suullisia ja kirjallisia tietoja ovat antaneet**

Tiirilä Tero

10. Lomakkeen täyttäjä

18.6.2004 Pauliina Tiusanen

PÄLKÄNEEN KUNTA

TAKA-VAIJALAN JA KUULIALAN VANHAN KYLÄN ASEMAKAAVA

PALAUTERAPORTTI 15.04.2016

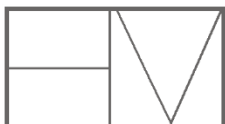
KAVALUONNOS (08.10.2014)

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
Pirkanmaan maakuntamuseo	11.03.2015

Saapuneet mielipiteet:

Palautteen antaja	Pvm
Paul Tiililä	10.12.2014
Mikko Tiililä	22.12.2014
Petteri Waldén	23.12.2014



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

LAUSUNTO	VASTINE
Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta:	Pälkäneen kunnanhallitus:
Teknisellä lautakunnalla ei ole huomauttamista Taka-Vaijalan ja Kuulialan vanhan kylän asemakaavasta.	-
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. On perusteltua huomioida Taka-Vaijalan ja Kuulialan vanhan kylän 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 rakentamispaiikkojen 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. Taka-Vaijalan ja Kuulialan vanhan kylän 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 veloitetta 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. Kulkuyhteyksiä alueelle siltä osin, kun ne ovat yksityistieitä, selostetaan tarkemmin kaavaselostuksessa. Kaavaan lisätään uusille rakennuspaikoille määräys liittyä kunnalliseen viemäriverkkoon, mikäli rakennuspaikan koko on alle 4000 m² tai se sijoittuu Pälkäneen kunnan vesihuollon toiminta-alueeseen sekä velvoite kiinteistökohtaisen vesihuollon järjestämisestä, mikäli rakennuspaikan koko on yli 4000 m² eikä rakennuspaikka sijoitu Pälkäneen kunnan vesihuollon toiminta-alueeseen.
<u>Kerrosala, ym rakentamista ohjaavat määräykset:</u> Rantasaunan rajaamistarvetta on kortteliin 502 liittyvällä MY-1 -alueella sijaitsevalla saunan rakennusosalalla. 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. Korttelin 501 AM-alueiden rakennusoikeutta erityisesti ns. rantalohkolla toivotaan selvennettävän. AM-korttelialueella (maatilojen talouskeskus) rakennusoikeus on suuri (2731 m²) ja pitää sisällään siis myös eläinsuojien rakentamisen mahdollisuuden.	MY-1 -alueelle on osoitettu olemassa olevan saunan rakennusala ja -oikeus (sa). Rakennusalan rajausta tarkennetaan. Lohkomisesta asemakaava-alueen ohjeellisen tonttijaon alueella säädetään kiinteistönmuodostamislain 32§:ssä. Lohkominen ei saa vaarantaa kaavan toteutumista. Lohkomisen katsotaan vaarantavan kaavan toteutumista, jos lohkominen koskee korttelin osan rajoja tai lohkominen lisää rakennuspaikkojen lukumäärää korttelissa. Asiasta ei ole tarvetta määrätä asemakaavassa. Korttelin 501 AM-korttelialueen rakennusoikeutta ranta-alueen osalta tarkistetaan siten, että alueelle on mahdollista sijoittaa asuin- ja talousrakennuksia, mutta ei tuotantorakennuksia.

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 ja sallittavien laajennusten koon ja sijainnin suhdetta ympäröivään rakennuksiin ja maisemaan on tarpeen havainnollistaa kuvasovittein.	Viitataan rakennuslautakunnalle annettuun vastineeseen kulttuuriarvoista. Kaavasta laaditaan havainnekuva.
<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.
<u>Luontoselvitys</u>	Alueelle on laadittu linnust selvitys kartta-aineistoineen kesän 2015 aikana. Linnust selvitys huomioidaan kaavaehdotusta laadittaessa.

Linnustoselvitykseen ei liity kartta-aineistoa, joten ranta-alueen merkitys linnustolle Taka-Vaijalan ja Kuulialan vanhan kylän asemakaavoissa jää avoimeksi. Näiltä osin ELY-keskus katsoo linnustoselvityksen päivityksen tarpeelliseksi.	
LAUSUNTO	VASTINE
Pälkäneen kunta, ympäristönsuojelusihteeri:	Pälkäneen kunnanhallitus:
Tiealueet tulee suunnitella siten, että niiden pientareille mahtuu ns. hulevesipainanteet. Tämä tulee merkitä kaavamääräyksiin. AO tontille tulee määritä hulevesien käsittelyvelvollisuus (esim. viivytetään ja imeytetään) ja mahdollisesti käyttää puistoalueita hulevesien 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 puistomainen tila. Rantavyöhykettä ei tule merkitä liian tiukasti rajoitetuksi vaan sitä voidaan hoitaa. 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. Taka-Vaijalassa M-alueen ranta-alueelle lisätään määräys alueen säilyttämisestä puustoisena. Avohakkuu kielletään. Metsänhoidolliset toimenpiteet sallitaan. AM-korttelialueen ja AO-tonttien ranta-alueelle lisätään määräys luonnonalaisena säilytettävästä/istutettavasta rakennuspaikan osasta (my). Kuulialan vanhan kylän alueella rantavyöhyke on osoitettu MY-1-alueeksi ja määrätty, että alueella tulee ottaa huomioon luonnonympäristön erityisyyden ja monimuotoisuuden säilymsedellytykset. 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.
LAUSUNTO	VASTINE
Pirkanmaan maakuntamuseo:	Pälkäneen kunnanhallitus:
Pirkanmaan maakuntamuseo suosittelee tarkentamaan Taka-Vaijalan vanhan pihapiirin uudisrakentamisen rakennusala siten, että se osoittaa parhaiten alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin sopivan paikan uudisrakentamiselle. Kaavaselostukseen tulee liittää tarkemmat kuvaukset suojeltavista rakennuksista ja niiden	Taka-Vaijalan vanhan pihapiirin uudisrakentamisen rakennusalan rajausta tarkistetaan ja tarkennetaan. Kaavaselostukseen liitetään Taka-Vaijalan rakennusinventointilomake.

arvoista, jotta suojelutavoitteet kohdistuvat oikein ja ovat ymmärrettäviä. Lisäksi tulee varmistaa, että pihapiirin arvot kokonaisuutena on huomioitu riittävästi. Kuulialan vanhan kylän alueella korttelin 502 länsirajaa tulee muuttaa siten, että muinaisjäännösalueen ympärille on varattu riittävä rakentamaton suojavyöhyke. Rajauksessa on otettava huomioon myös osayleiskaavan Historiallisen kylätontin alue –merkintä määräykseen. Vaihtoehtoisesti kiinteän muinaisjäännöksen tarkat rajat ja säilyneisyys suunnittelualueella tulee selvittää kaavahankkeen yhteydessä koekaivausten avulla. Kuulialan vanhan kylän kaavassa tulee arvioida tarkemmin rakentamisen maisemalliset vaikutukset. Alueen valtakunnallinen arvo huomioon ottaen tulee kaavamääräystä vielä tarkentaa uudisrakentamisen osalta erityisesti korttelissa 502.	Korttelin 502 länsirajaa tarkistetaan siten, että alueelle laaditun arkeologisen inventoinnin mukainen muinaisjäännösalueen rajausta jää korttelialueen ulkopuolelle. Inventoinnissa esitettyyn muinaisjäännösalueen rajaukseen sisältyy suojavyöhyke.
MIELIPIDE	VASTINE
Paul Tiililä:	Pälkäneen kunnanhallitus:
Paul Tiililä esittää, että liikenne erillispientalojen korttelialueelle 500 olisi sovittava myöhempien erimielisyyksien välttämiseksi tarkasti etukäteen, koska osa liikenteestä tulee olemaan ympärivuotista, osa pääosin kesäaikaista tai satunnaista. Paul Tiililä huomauttaa myös saunapaikasta sa 500/2 ja siitä, että Taka-Vaijalan ja Epaalan kylän-rannan välillä on jo nyt hänen mielestään liikaa rantarakentamista.	Asemakaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen kulkuyhteys perustuu lakiin yksityisteistä. Yksityistielain 8§:n mukaan, jos kiinteistön taroituksenmukaista käyttöä varten on tärkeää saada kulkuyhteys toisen kiinteistön kautta eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa millekään kiinteistölle, on kulkuyhteyttä tarvitsevalle kiinteistölle annettava oikeus aluetta tienä. Oikeus kulkemiseen on olemassa riippumatta siitä, onko kulkuyhteyttä osoitettu asemakaavassa.
MIELIPIDE	VASTINE
Mikko Tiililä:	Pälkäneen kunnanhallitus:
Mikko Tiililä on jättänyt mielipiteen kaavamenetelmästä ja vuorovaikutuksen järjestämisestä (MRL 6§ ja MRL 62§). Mikko Tiililä kertoo, että kaava koskee omistamansa tilan ympäristöä ja arvoa mitä suurimmassa määrin. Mikko Tiililä huomauttaa, että ei voi hyväksyä minkäänlaista muutosta tielle, joka kulkee vanhaa koivukujaa pitkin sekä osittain Taka-Vaijalan mailla tierasitteena. Mikko Tiililä huomauttaa, että ei ole perusteltua muuttaa Taka-Vaijalan peltoaluetta lähiöksi.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksena nähtävillä olosta on tiedotettu suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajia. Osalliset on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja mainittu myös, että lisäksi edellä olevan määrittelyn mukaan osallisiksi voivat itsensä katsoa kaikki, jotka uskovat hankkeella olevan vaikutusta oloihinsa. Asemakaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen kulkuyhteys perustuu lakiin yksityisteistä. Yksityistielain 8§:n mukaan, jos kiinteistön taroituksenmukaista käyttöä varten on tärkeää

Mikko Tiililä esittää kaavan hylkäämistä menettelyvirheiden vuoksi.	saada kulkuyhteys toisen kiinteistön kautta eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa millekään kiinteistölle, on kulkuyhteyttä tarvitsevalle kiinteistölle annettava oikeus käyttää aluetta tienä. Oikeus kulkemiseen on olemassa riippumatta siitä, onko kulkuyhteyttä osoitettu asemakaavassa. Asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle olemassa olevat rakennuspaikat, uudet asuinrakennuspaikat sekä viljelysmaiseman rantavyöhykettä Epaala-Kuulialan osayleiskaavan mukaisesti. Asemakaavan laatimisen yhteydessä on tavoitteena huomioida alueiden kulttuurihistorialliset arvot, maisema-arvot ja luontoarvot.
MIELIPIDE Petteri Waldén:	VASTINE Pälkäneen kunnanhallitus:
Petteri Waldén kertoo, että Keljanmäkeen johtavan koivukujan puut jouduttiin poistamaan pari vuotta sitten niiden huonon kunnon takia ja uudet taimet on istutettu perinteisen puukujan palauttamiseksi. Esitetyt taloliittymät ja autotallit pilaisivat olennaisesti tämän perinnemaiseman ja sisääntulon. Waldén kertoo, että Keljanmäen isohkon talon energiansäästöohjelman toteuttamisen seuraava vaihe on rakentaa noin 700-1000 m²:n aurinkopaneli tontin lounaisreunaan kohti nykyistä peltoa maksimaalisen tehon saamiseksi. Jos eteen rakennetaan taloja todennäköisine pihapuineen, niin siitä aiheutuu merkittävää haittaa. Kyseinen paikka on ainoa kannaltani järkevä selvitettyäni asiaa suunnittelijan ja Lappeenrannan yliopiston tutkijoiden kanssa. Waldén huomauttaa, että Keljanmäen tila on myös rekisteröity lammastila ja yksi laidunalueista sijaitsee talon ja Taka-Vaijalan pellon välissä. Siitä saattaa olla haju- ja meluhaittaa esitetyille rakennuspaikoille. Waldén kertoo, että Keljanmäen likavesijärjestelmä uusittiin vuonna 2011 uusien asetusten mukaisesti ja imeytyskaivo sijaitsee lähellä Keljanmäki-tietä tontin nro 2 kohdalla. Haittaa tuskin ilmenee, mutta kunnan suositus turvaetäisyyksistä on rakennustarkastaja Käenniemen ohjeen mukaan 40 m. Järjestelmää toteutettaessa ei ollut tietoa Taka-Vaijalan tonttisuunnitelmasta.	Taka-Vaijalan asemakaavan laatimisen yhteydessä on tavoitteena huomioida alueiden kulttuurihistorialliset arvot ja maisema-arvot. Myös Keljanmäen arvot huomioidaan suunnittelun yhteydessä. Kaavaselostuksen kohtaan ”Kaavan vaikutusten arviointi” lisätään arvio kaavan vaikutuksista Keljanmäen maisemallisten arvojen säilymiseen ja uusien rakennusten vaikutuksesta aurinkopaneelien tehoon. Kaavaa tarkistetaan siten, että korttelin 500 rakennuspaikan 1 pohjoisrajalle osoitetaan korttelialueen rajan osa, jolta liittyminen kielletään. Rakennuspaikan 1 rakennusalan rajausta tarkistetaan. Asemakaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen kulkuyhteys perustuu lakiin yksityisteistä. Yksityistielain 8§:n mukaan, jos kiinteistön taroituksenmukaista käyttöä varten on tärkeää saada kulkuyhteys toisen kiinteistön kautta eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa millekään kiinteistölle, on kulkuyhteyttä tarvitsevalle kiinteistölle annettava oikeus käyttää aluetta tienä. Oikeus kulkemiseen on olemassa riippumatta siitä, onko kulkuyhteyttä osoitettu asemakaavassa. Tonttien ja rakennusalojen sijoittamisessa on huomioitu Walldénin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jättämä toive, että avoin maisema ja näkymät Keljanmäeltä voidaan säilyttää.

Waldén esittää mahdollisten tonttien sijoittelua tavalla, joka huomioisi esittämäni näkökohdat sekä edellisissä että tässä asiakirjassa. Näin perinteinen puukuja säästyisi, liittymäliikenne ei häiritsisi, energian tuotanto ja lampaiden pito ei häiriintyisi eikä häiritsisi, imeytyskaivo olisi selvästi kauempana tonteista ja Taka-Vaijalan perinteinen säilytettävä pihapiiri olisi hyvin suojassa uudehkon (verrattuna Taka-Vaijalaan ja Keljanmäkeen) navettarakennuksen takana. Navettarakennus on varsi matala ja helposti maisemoitavissa tonttien suuntaan. Liittymä tonteille tehtäisiin navetan kohdalla olevasta pihateiden risteyksestä ja liittymätie navetan takusta seuraten, jolloin puukujaa ei pilattaisi. Tontit sijoitettaisiin navetan takana olevalle peltoalueelle vierekkäin, jolloin myös nyt esitetyssä kuvassa oleva tonttien välisen alueen verran säästyisi peltoaluetta ja viljely olisi kätevämpää. Tiealueeseen ja puukujaan rajoittuvan tontin rakennuspaikka tulisi myös olla riittävän etäällä rajasta, parhaiten navetan suojassa. Tonttien pihat olisivat varsin hyvin kaakon ja lounaan väliseen suuntaan eikä matala maisemoitu navetta mitenkään estäisi päänäpäistettä pihaille.	
---	--

Yhteenveto tehtävistä tarkistuksista

Määräystä valtakunnallisesti merkittävästä kulttuuriympäristöstä tarkistetaan.

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

Kulkuyhteyksiä alueelle siltä osin, kun ne ovat yksityisteitä, selostetaan tarkemmin kaavaselostuksessa.

Kaavaan lisätään uusille rakennuspaikoille määräys liittyä kunnalliseen viemäriverkkoon, mikäli rakennuspaikan koko on alle 4000 m² tai se sijoittuu Pälkäneen kunnan vesihuollon toiminta-alueeseen sekä velvoite kiinteistökohtaisen vesihuollon järjestämisestä, mikäli rakennuspaikan koko on yli 4000 m² eikä rakennuspaikka sijoitu Pälkäneen kunnan vesihuollon toiminta-alueeseen.

MY-1 -alueelle osoitetun saunan rakennusalan rajausta tarkennetaan.

Korttelin 501 AM-korttelialueen rakennusoikeutta ranta-alueen osalta tarkistetaan siten, että alueelle on mahdollista sijoittaa asuin- ja talousrakennuksia, mutta ei tuotantorakennuksia.

Kaavasta laaditaan havainnekuva.

Taka-Vaijalan vanhan pihapiirin uudisrakentamisen rakennusalan rajausta tarkistetaan ja tarkennetaan.

Kaavaselostukseen liitetään Taka-Vaijalan rakennusinventointilomake.

Korttelin 502 länsirajaa tarkistetaan siten, että alueelle laaditun arkeologisen inventoinnin mukainen muinaisjäännösalueen rajausta jää korttelialueen ulkopuolelle. Inventoinnissa esitettyyn muinaisjäännösalueen rajaukseen sisältyy suojavyöhyke.

Kaavaa tarkistetaan siten, että korttelin 500 rakennuspaikan 1 pohjoisrajalle osoitetaan korttelialueen rajan osa, jolta liittyminen kielletään. Rakennuspaikan 1 rakennusalan rajausta tarkistetaan.

Kaavaselostuksen kohtaan "Kaavan vaikutusten arviointi" lisätään arvio kaavan vaikutuksista Keljanmäen maisemallisten arvojen säilymiseen ja uusien rakennusten vaikutuksesta aurinkopaneelien tehoon.

Linnustaselvitys on tarkistettu ja huomioidaan kaavaehdotusta laadittaessa.

Taka-Vaijalassa M-alueen ranta-alueelle lisätään määräys alueen säilyttämisestä puustoisena. Avohakkuu kielletään. Metsänhoidolliset toimenpiteet sallitaan. AM-korttelialueen ja AO-tonttien ranta-alueelle lisätään määräys puustoisena säilytettävästä/ istutettavasta alueen osasta.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	635 Pälkäne	Täyttämispvm	05.09.2016
Kaavan nimi	Taka-Vaijalan ja Kuulialan vanhan kylän asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	09.04.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	11,5249	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	11,5249
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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	11,5249	100,0	5831	0,05	11,5249	5831
A yhteensä	7,0910	61,5	5781	0,08	7,0910	5781
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2016	1,7			0,2016	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	4,2323	36,7	50	0,00	4,2323	50
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	4		4	

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	11,5249	100,0	5831	0,05	11,5249	5831
A yhteensä	7,0910	61,5	5781	0,08	7,0910	5781
AO	5,2704	74,3	3050	0,06	5,2704	3050
AM	1,8206	25,7	2731	0,15	1,8206	2731
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2016	1,7			0,2016	
Kadut	0,2016	100,0			0,2016	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	4,2323	36,7	50	0,00	4,2323	50
M	1,6537	39,1	25	0,00	1,6537	25
MY	2,5786	60,9	25	0,00	2,5786	25
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	4		4	
Asemakaava	4		4	

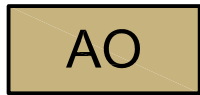
PÄLKÄNEEN KUNTA

TAKA-VAIJALAN JA KUULIALAN VANHAN KYLÄN ASEMAKAAVA 1:2000

Asemakaava koskee kiinteistöjä 635-401-8-65, 635-401-9-33, 635-415-1-37, 635-415-1-36, 635-415-4-30, 635-415-4-7, 635-415-4-2, 635-415-4-12 ja 635-415-1-29.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Pälkäneen kunnan Epaalan kylän korttelit 500-501, Kuulialan kylän korttelit 502-504, maa- ja metsätalousaluetta, maatalousaluetta ja katualuetta.

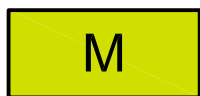
Merkintöjen selitykset:



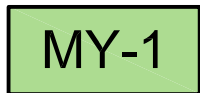
Erillispientalojen korttelialue.



Maatilojen talouskeskusten korttelialue.



Maa- ja metsätalousalue.



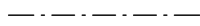
Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alue tulee säilyttää rakentamattomana. Alueella tulee ottaa huomioon luonnonympäristön erityisyyden ja monimuotoisuuden säilymisedellytykset.



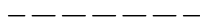
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



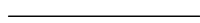
Korttelin raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

500

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

MARTINS

Tien nimi.

300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

$e=0,15$

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

I

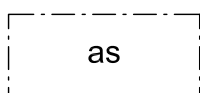
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.

$I \text{ u } 2/3$

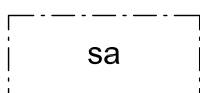
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



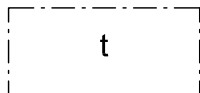
Rakennusala.



Asuinrakennusten rakennusala.



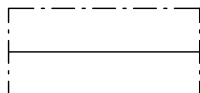
Saunan rakennusala.



Talusrakennuksen rakennusala.

(500/2)

Suluissa olevat numero osoittavat korttelin ja tontin, jonka käyttöön alue on tarkoitettu.



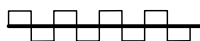
Ohjeellinen rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



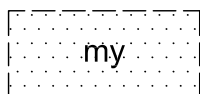
Ohjeellinen rakennusala.



Tiealue.



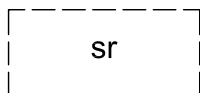
Tiealueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



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



Ajoyhteys.



Suojeltava rakennus, joka on rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuskannalle tyypillisen talonpoikaisen rakennustavan ominaispiirteet tulee säilyttää. Muutostöissä tulee säilyttää rakennusten alkuperäinen hahmo, kattomuoto sekä julkisivumateriaalit ja -värit. Olemassa olevien rakennusten muodostama maisemallinen kokonaisuus tulee säilyttää. Rakennuksissa tehtävät muutostyöt on sovitettava pihapiiriin, olemassa olevaan rakennuskantaan ja maisemaan.

Yleismääräykset:

Autopaikkoja on varattava AO-korttelialueilla 2 ap/ asunto.

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

Alueella edellytetään kiinteistökohtaista hulevesien käsittelyä.

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

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 muinaisjäännekohteet.

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

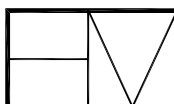
Rakennuslupaa haettaessa on luvan hakijalla velvollisuus ottaa selvää Taka-Vaijalan ja Kuulialan vanhan kylän asemakaava-alueen kulttuurihistoriallisista arvoista ja ominaispiirteistä ja ottaa ne huomioon rakentamisessa.

Taka-Vaijalan ja Kuulialan vanhan kylän asemakaava-alueella erityistä huomiota tulee kiinnittää maiseman rajojen säilymiseen ja alueelle tyypillisiin rakennusten materiaaleihin. Julkisivun yhtenäinen pituus saa olla enintään 15m.

Merkittävistä rakennushankkeista tulee olla yhteydessä museoviranomaisiin.

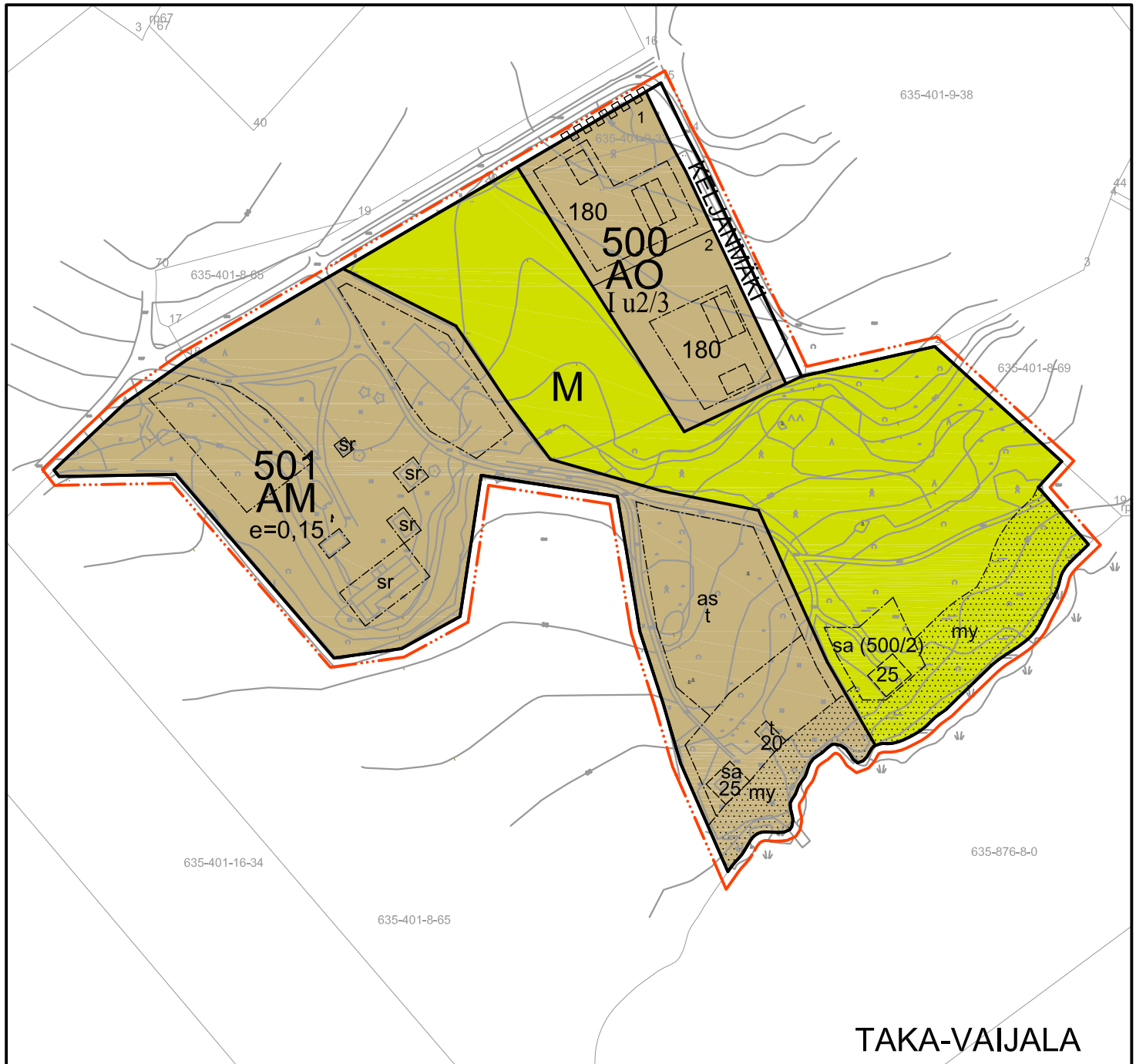
05.09.2016

Helena Väisänen
Arkkitehti, SAFA



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

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



TAKA-VAIJALA

