

PÄLKÄNEEN KUNTA

KUULIALAN ASEMAKAAVA

Asemakaava koskee kiinteistöjä 635-415-1-144, 635-415-1-25, 635-415-1-141 ja 635-415-1-142.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Pälkäneen kunnan Kuulialan kylän korttelit 505-509, maa- ja metsätalousaluetta, maatalousaluetta ja katualuetta.

KAAVASELOSTUS, 05.09.2016



Kunnanhallitus: 9.4.2014 §94

Kunnanvaltuusto:

Kaavan voimaan tulo:

Kaavaselostuksen liitteet:

- | | |
|---------|--|
| Liite 1 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 05.09.2016 |
| Liite 2 | Linnustoselvitys 2015 |
| Liite 3 | Kaavaluonnosvaiheen palauteraportti |
| Liite 4 | Kaavaehdotusvaiheen palauteraportti |
| Liite 5 | Asemakaavan seurantalomake |
| Liite 6 | Kaavakartta määräyksineen 1:4000 |



Arkkititehtimisto Helena Väisänen

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

2.4. Suunnittelualueen laajuus

Suunnittelualueen laajuus on 13,9 ha.

2.5. Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 3315 kem².

2.6. Asemakaavan toteuttaminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Yleistä

Suunnitteluala on pääosin metsää. Suunnittelualan pohjoisosassa on kaksi loma-asuntoa ja Kuulialan talouskeskuksen pohjoispuolella Lehtiniemen entinen asuinrakennus, joka on nykyisin loma-asuntona.



Alueen tyypillistä maisemaa, jossa vaihtelevat kumpuilevat pellot ja metsät.

Alueen ja maiseman historiaa

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

Peräniemen alueen loma-asuntotontit on lohkottu 2000-luvun alussa.

Kulttuuriympäristö ja rakennettu ympäristö

Suunnitteluala 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.

Lehtiniemen kiinteistöön on laadittu rakennusinventointi. Inventoinnissa Lehtiniemi on määritetty kuuluvaksi arvoluokkaan 2. Inventoinnin mukaan rakennus on tyypillinen paritupa, jonka merkit ovat edelleen melko hyvin havaittavissa. Pitkänurkkainen runko on antikvariaattisesti arvokas. Kohde on asutushistoriallisesti merkittävä osa Pälkäneen seurakuntaväen historiaa. Rakennuksessa on asunut historiallisesti merkittäviä henkilöitä. Epaala-Kuulialan osayleiskaavassa kohteeseen ei ole osoitettu suojelumääräyksiä.

Suunnittelualueelta ei ole löydetty muinaisjäännöksiä.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueelle on laadittu kaksi luontoselvitystä ja linnustoselvitys Epaala-Kuulialan osayleiskaavoituksen yhteydessä vuosina 2009-2011. Linnustoselvityksessä vuonna 2011 alueella havaittiin laulujoutsen, joka on EU:n lintudirektiivin liitteen I laji. Lajin suotuisan suojelutason saavuttamisen ja säilyttämisen kannalta merkittävien esiintymispaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty (LSL47§ 4 mom.) Suomen uhanalaisluokituksessa laji on luokiteltu elinvoimaiseksi (LC).

Muita luonnonsuojelulain, metsälain, vesilain tai EU:n luonto- tai lintudirektiivin mukaisia kohteita tai lajeja, jotka tulisi huomioida kaavoituksen yhteydessä, suunnittelualueelta ei löytynyt. Luontoselvityksessä Kuulialanlahti ja Kuulialanniemi on suositeltu huomioitavaksi kaavoituksessa alueen kokonaisuutta ja paikallista luontoa ajatellen.

Luontoselvityksen mukaan Kuulialanlahden pohjukka on kauttaaltaan korteluhtaa; keväällä se on suonkaltaisesti upottavaa, kuivina kesinä sitä pitkin pystyy jonkin matkaa hyvin kävelemään kenkiään kastamatta. Muita lajeja; viiltosara, rantakukka, myrkkyykeiso, luhtamatar, luhtatähtimö, luhtavuohenokka, 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.

Kuulialanniemen reunoilla on kosteata, lehtipuuvältaista lehtoa ja keskiosissa kuivempaa, sekapuuna mäntyä ja kuusta kasvavaa lehtoa. Kosteilla paikoilla aluskasvillisuudessa valtalajina kasvaa hiirenporrasta, mesiangervoa ja rönsyleinikkiä. Pensaana tuomea, paatsamaa, vadelmaa, punaherukkaa, taikinarajaa ja pihlajaa.

Keskiosa kaavan suunnittelualueelle sijoittuvasta osasta niemeä on moninainen ja rikkonainen. Suurin osa on tuoretta lehtoa jonka kenttäkerroksessa kasvaa käenkaalta, mustikkaa, sudenmarjaa, lehtoarhoa, vuohenputkea, metsäälvejuurta, hiirenporrasta ja mustakannonmarjaa. Vähäisinä havaintoina löytyi myös lehtopalsamia. Metsää on osittain käsitelty ja risukkoa raivattu. Osittain keskialue on istutettua nuorta kuusikkoa jolla ei ole erityisiä luontoarvoja, kuivemmilta kohdiltaan taas tavanomaista lehtomaista tai tuoretta mustikkaa kasvavaa kangasmetsää.

Huomionarvoista alueessa onkin sen monimuotoisuus; sekä alueen sisällä että osana koko suunnittelualuetta jossa metsiä on suhteessa vähän ja lehtoalueita vielä vähemmän. Lisäarvona on myös erittäin järeiden vanhojen koivujen, haapojen, mäntyjen ja kuusien kasvaminen alueella, sekä lahoppuut. Monipuolisesta elinympäristöstä johtuen voi olettaa alueella viihtyvän myös monipuolisen linnuston ja pieneläimistön. Näitä ei kuitenkaan tämän työn yhteydessä tutkittu tarkemmin.

Alueelle laadittiin linnustoselvitys vuonna 2015. Linnustoselvityksessä Kuulialanlahti osoittautui seudullisesti arvokkaaksi lintupaikaksi. Alueella havaittiin Suomen uhanalaisluokituksessa erittäin uhanlaiseksi, vaarantuneiksi ja silmälläpidettäviksi luokiteltuja lintulajeja. Kuulialanlahden koillispuolen metsässä ja kaava-alueen kaakkoiskulman metsässä havaittiin palokärki, joka on EU lintudirektiivin liitteen 1 laji. Lajin suotuisan suojelutason saavuttamisen ja säilyttämisen kannalta merkittävien esiintymispaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty (LSL47§ 4 mom.) Suomen uhanalaisluokituksessa laji on luokiteltu elinvoimaiseksi (LC). Linnustoselvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

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.

Kuulialaan on suora yhteys kuntakeskuksesta ja Lahdentieltä Alikyläntien alikulun kautta.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on maaperäkartaan perustuvan tarkastelun perusteella karkeaa hietaa, moreenia ja Lehtiniemen kiinteistön kohdalla kalliota.

Kunnallistekniikka

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

Maanomistus

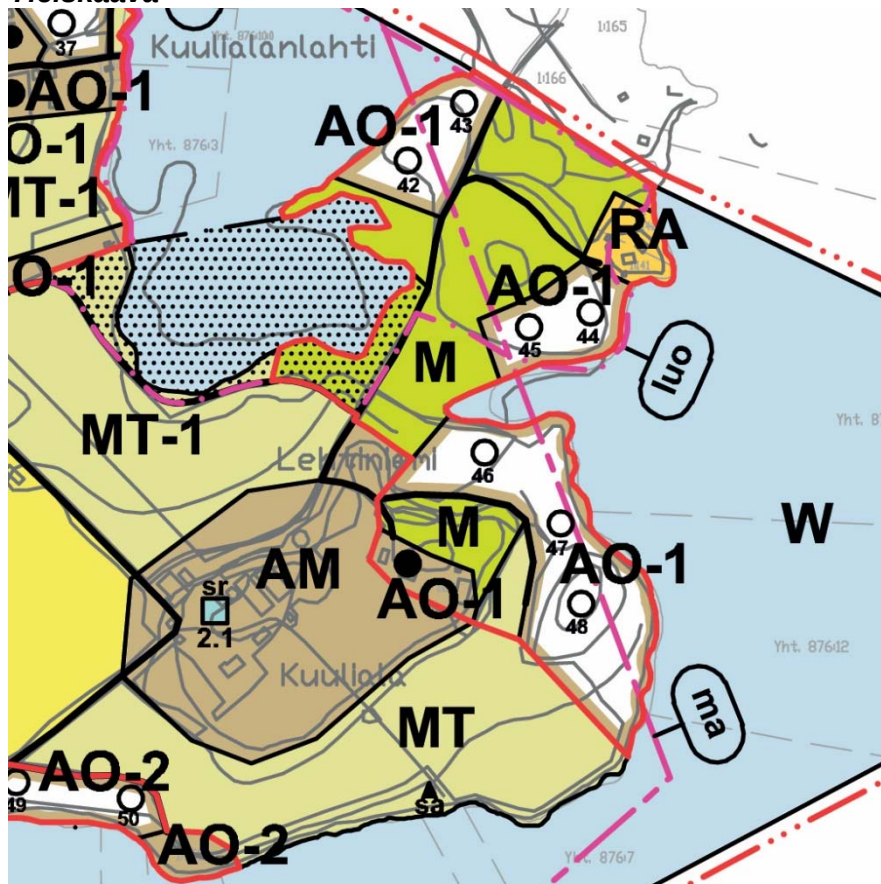
Alueet ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevia asemakaavoja. Peräniemessä, suunnittelualueen pohjoispuolella on voimassa ranta-asemakaava.

Yleiskaava



Alueella on voimassa Epaala-Kuulialan osayleiskaava. Osayleiskaavassa on osoitettu 7 uutta erillispientalojen rakennuspaikkaa rantavyöhykkeelle (AO-1, O).

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

Suunnittelualueelle on lisäksi osoitettu kaksi olemassa olevaa loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA) ja yksi olemassa oleva erillispientalojen rakennuspaikka (AO-1, •).

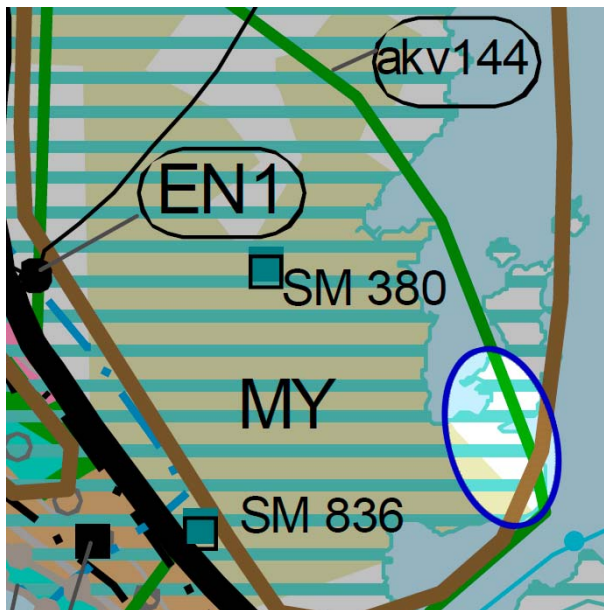
Rakennuspaikkoja ympäröivät metsät on osoitettu metsätalousvaltaisiksi alueiksi (M). Suunnittelualueella on mukana pieni alue peltoa, joka on osayleiskaavassa osoitettu maatalousalueeksi (MT).

Osa suunnittelualueesta kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (ma).

Osa suunnittelualueesta on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäväksi alueeksi (luo).

Kuulialanlahden rantaluhta on osayleiskaavassa osoitettu vesilinnuston kannalta erityisen merkittäväksi alueeksi (pisterasteri).

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 museoviranomaisilta ja alueelliselta ympäristökeskukselta.

Maakunnallisesti arvokas maisema-alue (sininen vaakaraiditus).

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

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on valmisteilla.

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Pohjakartta

Asemakaavoitettavalle alueelle on laadittu pohjakartta vuonna 2014.

Rakennusjärjestys

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen on hyväksynyt kunnanvaltuusto 21.6.2010/ §19.

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Aloite ja suunnittelun tarve

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

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleiskaavaa ei voida käyttää rakennusluvan perusteena ranta-alueilla maankäyttö- ja rakennuslain 44§:ssä säädetyllä tavalla. Yleiskaavan käytöstä rakennusluvan perusteena ranta-alueella säädetään MRL 72§:ssä. Yleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan perusteena ranta-alueella vain silloin, kun se koskee pääasiassa loma-asumista. Mikäli ranta-alueilla halutaan myöntää rakennuslupa pysyvälle 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 Kuulialan 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 ja tekniseltä lautakunnalta.

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

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

Pälkäneen kunnan rakennuslautakunta lausui, että kaavoja valmisteltaessa tulee ottaa huomioon valtuuston hyväksymä vesihuoltolaitoksen toiminta-alue vesihuollon kehittämisalueineen. Kaavapäätöksen yhteydessä on tarpeen huomioida kaavan aiheuttamat toiminta-aluepäätöksen muutostarpeet. Kuulialan niemen jo ranta-asemakaavalla suunnitellulla alueella maaperä on osoittautunut paikoin huonosti kantavaksi. Siten maaperän kantavuuden selvittämisen tarve tulee harkita riittävän ajoissa kaavalla osoitettavien rakennuspaikkojen rakennettavuuden varmistamiseksi.

Kaavaluonnoksesta saatu palaute

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

Saadun palautteen pohjalta kaavaluonnosta tarkistettiin seuraavasti:

- Määräystä valtakunnallisesti merkittävästä kulttuuriympäristöstä tarkistettiin.
- Kaavaan lisättiin määräys, jonka mukaan katualueiden ja yleisten alueiden toteuttamisesta, hoidosta ja kunnossapidosta ovat vastuussa alueen maanomistajat tai -haltijat.

- Yleismääräyksiin lisättiin määräys hulevesien huolehtimisesta tiealueita toteutettaessa.
- Kulkuyhteyksiä alueelle siltä osin, kun ne ovat yksityisteitä, selostettiin tarkemmin kaavaselostuksessa.
- Ajoyhteys kortteleihin 507 ja 509 muutettiin katualueeksi.
- Kaavaan lisättiin uusille rakennuspaikoille määräys liittyä kunnalliseen viemäriverkoon, mikäli rakennuspaikka 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.
- Kaavasta laadittiin havainnekuva.
- Linnustoselvitys on tarkistettu ja huomioitu kaavaehdotusta laadittaessa.
- M-alueen sekä AO- ja RA-tonttien ranta-alueelle ja maiseman reuna-alueille lisättiin määräys alueen säilyttämisestä puustoisena. Avohakkuu kielletään. Metsänhoidolliset toimenpiteet sallitaan.
- Korttelin 508/Lehtiniemen osalta tarkistettiin kaavaa olemassa olevan tilanteen mukaisesti. Asuinrakennukselle osoitetaan oma rakennusalan ja rakennusoikeudessa huomioidaan toteutunut tilanne.

Kaavaehdotus ja hyväksyminen

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

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

Kaavaehdotuksesta pyydetään viralliset lausunnot lautakunnilta ja viranomaisilta.

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

Kunnanhallitus esittää valtuustolle asemakaavan hyväksymistä ja valtuusto hyväksyy asemakaavan.

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

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

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kirjeitse vain sitä erikseen kaavaehdotuksen nähtävänä ollessa pyytäneille.

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

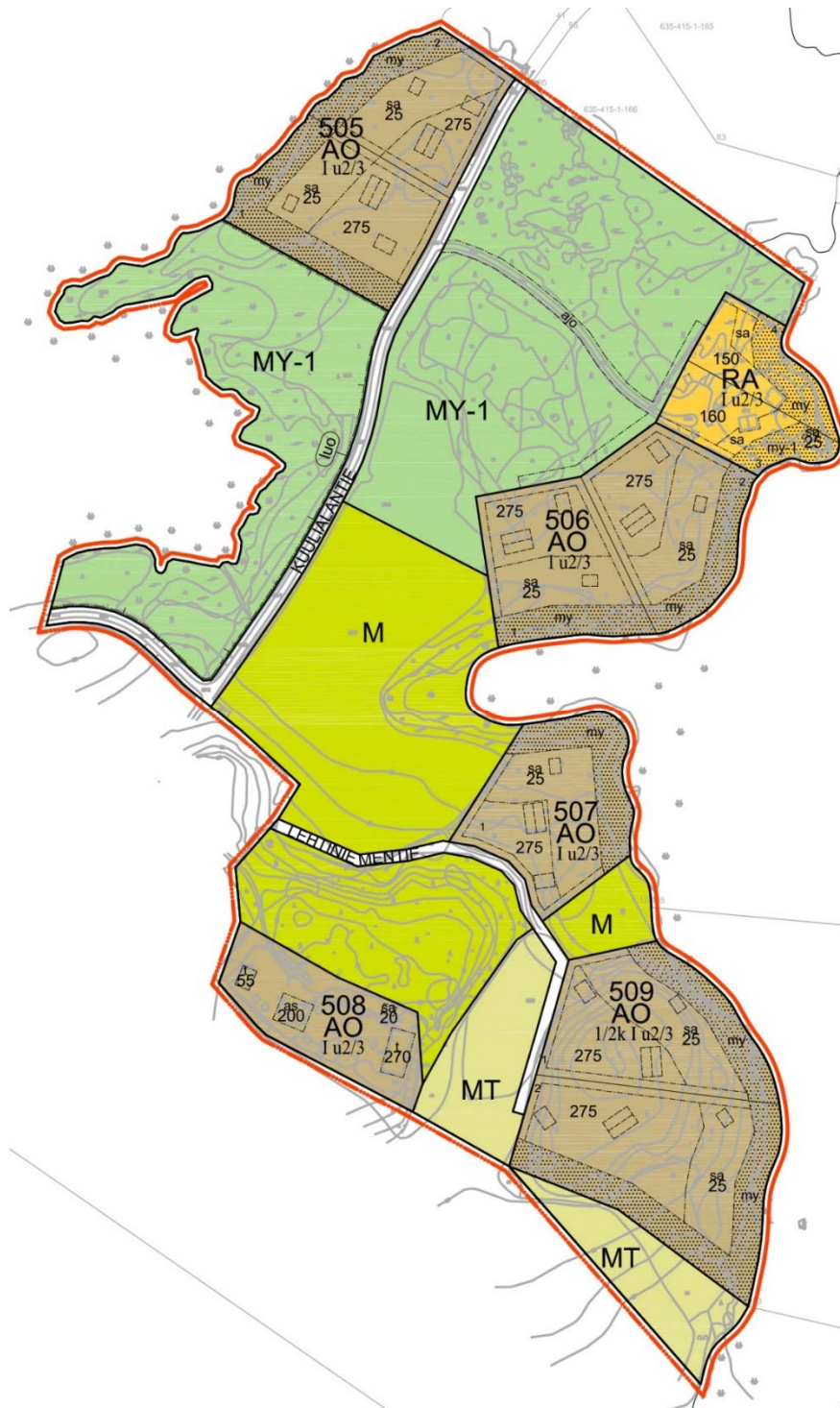
4.4 Asemakaavan tavoitteet

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

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

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

5.1 Kaavan rakenne ja sisältö





Asemakaavassa on osoitettu 7 uutta erillispientalojen tonttia (AO), kaksi olemassa olevaa lomarakennuspaikkaa (RA) ja yksi olemassa oleva lomarakennuspaikka, joka on osayleiskaavassa osoitettu asuinrakennuspaikaksi. Muut alueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M), maatalousalueeksi (MT) ja maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1).

AO-korttelialueilla 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.

Korttelissa 509, jossa on suuria korkeuseroja, on lisäksi sallittu osittaisen kellarikerroksen rakentaminen määrittämällä kerrosluvuksi 1/2k I u 2/3. Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Yhteenvedo tonteista ja rakennusoikeudesta:

Kortteli/ tontti	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetriä
505/1	6183	300
505/2	4874	300
506/1	5369	300
506/2	5739	300
507/1	6104	300
508/1	4774	300
509/1	6670	300
509/2	9365	300

Tonttitehokkuus on keskimäärin $e=0,07$.

Lomarakennusten korttelialueelle on osoitettu kaksi olemassa olevaa lomarakennustonttia. Tontin 3 pinta-ala on 2632 m² ja rakennusoikeutta 185 kem². Tontin 4 pinta-ala on 2438 m² ja rakennusoikeutta on 150 kem².

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

Pelto- ja metsäalueella, joilla ei ole tarvetta määritellä tarkemmin alueita maatalouden ja metsätalouden välillä, on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Peltoalueet Lehtiniemen itäpuolella on osayleiskaavan mukaisesti osoitettu maatalousalueeksi (MT).

Rantavyöhykkeen ja niemialueen metsäalue osoitettu on maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1). Alue tulee säilyttää rakentamattomana. Alueella tulee ottaa huomioon luonnonympäristön erityisyyden ja monimuotoisuuden säilymisedellytykset.

AO- ja RA-tonttien ranta-alueelle ja maiseman reuna-alueille on osoitettu määräys alueen säilyttämisestä puustoisena (my). Avohakkuu kielletään. Metsänhoidolliset toimenpiteet sallitaan. Samaa määräystä on käytetty sekä ranta-alueella, että pellon reunassa korttelissa 509 ja luo-alueen reunassa korttelissa 505. luo-alueen reunassa oleva alue toimii nykyisin luontoselvityksen mukaan Kuulialanlahden linnuston suojavyöhykkeenä sekä on palokärjen elinympäristöä.

Kuulialanlahden rantaan on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäväksi alueeksi (luo). Alue on vesilinnustolle erityisen tärkeä elin- ja pesimisympäristö, jolla ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka heikentävät alueen merkitystä lintujen elinolosuhteiden kannalta. Määräys perustuu maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen asemakaavan sisältövaatimukseen luonnonympäristön vaalimisesta. Kaavamääräyksessä on huomioitu luontoselvityksen suositus alueen huomioimisesta paikallista luontoa, erityisesti kasveja ja linnustoa, ajatellen.

Kuulialantie ja Lehtiniementie on osoitettu katualueiksi. Katualueiden toteuttaminen, hoito ja kunnossapito säilyvät kiinteistönomistajien vastuulla. Korttelin 506 tonteille on ajoyhteydet osoitettu MY-1-alueen läpi.

5.2 Kaavan vaikutukset



Kuulialan asemakaavasta laadittu havainnekuva, jossa näkyy alueen liittyminen ympäristöönsä. Maaseutuympäristölle tyypillinen väljä rakenne jatkuu Kuulialan asemakaava-alueella.

Yhdyskuntarakenne	Kaava mahdollistaa 7 uuden erillispientalon rakentamisen.
Ekologisuus ja taloudellisuus	Väljästä rakenteesta johtuen tehokkuus ei täytä ekologisesti tehokkaalle yhdyskuntarakenteelle yleisesti asetettuja vaatimuksia. Väljyydestä johtuen alueiden kunnallistekniikan rakentaminen on kallista. Tonttien väljä mitoitus ja kaavamääräykset mahdollistavat alueelle toteutettavan ekologisesti kestävästä rakentamisesta ja asumista. Tonteilla on riittävästi tilaa esimerkiksi maalämpöjärjestelmän rakentamiseen ja hulevesien imeyttämiseen. Väljät tontit mahdollistavat ilmansuuntien huomioimisen ja passiivisen lämpöenergian hyödyntämisen rakentamisessa.

Ihmisten elinolot ja elinympäristö	Alueet tarjoavat mahdollisuuden asua maaseutumaisesti Pälkäneen kuntakeskuksen läheisyydessä. Maaseutumainen ympäristö tarkoittaa myös mahdollisten maatalouden toiminnoista johtuvien haju-, melu- ja pölyhaittojen ajoittaista esiintymistä. Alueella on hyvät mahdollisuudet ulkoiluun ja turvallinen ympäristö. Vesistön läheisyys lisää ulkoilu- ja harrastusmahdollisuuksia.
Liikenne	Liikenneverkko noudattaa olemassa olevaa tiestöä. Syntyvät liikennemäärät ovat pieniä.
Luontoarvot	Havainnekuvassa on esitetty linnustوسelvityksen 2015 havaintoja. Havainnot kohdissa 2 (alueen pohjoisosa) ja numerolla 3 ovat palokärjen havaintopaikkoja. Asemakaava mahdollistaa Kuulialanlahden ja Kuulialanniemen luontoarvojen säilymisen. Vältä rakenne, vähäinen rakentaminen sekä vähäiset lii-

	kenne- ja asukasmäärät parantavat luonnonympäristön säilymismahdollisuuksia. Kortteliin 505 osoitetut puustoisena säilytettävät alueen osat (myranta-alueelle ja Kuulialanlahden luo-alueen reunaan, parantavat lintujen elinympäristön säilymisedellytyksiä. Linnustoselvityksessä vuonna 2011 alueella havaittiin laulujoutsen ja vuonna 2015 palokärki, jotka molemmat ovat EU:n lintudirektiivin liitteen I lajeja. Lajin suotuisan suojelutason saavuttamisen ja säilyttämisen kannalta merkittävien esiintymispaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty (LSL47§ 4 mom.) Suomen uhanalaisluokituksessa laulujoutsen ja palokärki on luokiteltu elinvoimaisiksi (LC). Laulujoutsenen havaintopaikkana oli Kuulialanlahti, jonka ranta-alueet on asemakaavassa osoitettu luo-alueiksi. Kaavalla ei ole vaikutusta esiintymispaikan hävittämiseen tai heikentämiseen. Asemakaava heikentää luontoselvityksen mukaisia palokärjen havaintopaikkoja, jotka on osoitettu asuinrakentamiseen. Rakennuspaikkojen ollessa suuria (4874 – 9365 m²), ja koska rakennuspaikoille on osoitettu puustoisena säilytettäviä alueita, on mahdollista, että osa rakennuspaikoista soveltuu kaavan toteuduttuakin palokärjen elinympäristöksi. Kyseiset esiintymispaikat eivät ole lajin suotuisan suojelutason saavuttamisen ja säilyttämisen kannalta niin merkittäviä, että niitä ei voitaisi heikentää. Suotuisan suojelutason edellytyksinä ovat riittävä kanta, levinneisyys ja se, että lajille on olemassa riittävästi sopivaa elinympäristöä. Palokärki on elinvoimainen, koko Suomessa esiintyvä laji, jonka kanta on vakaa. Lajille on olemassa riittävästi sopivaa elinympäristöä. Kyseiset havaintopaikat eivät ole lähialueella harvinaisia palokärjen elinympäristöksi soveltuvia alueita, eikä niiden hävittäminen merkittävästi vähennä lajin elinympäristöä Kuulialanniemen alueella ja muualla lähialueella.
Maisema ja kulttuuriympäristö	Kaavassa on huomioitu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Ranta-alueiden ja korttelin 509 eteläreunaan osoitetut puustoisena säilytettävät alueet, joilla avohakkuu on kielletty, parantavat mahdollisuuksia sopeuttaa rakentaminen maisemaan.



Havainnekuvassa on esitetty keltaisella pisteviivalla alueet, joille on annettu kaavamääräys puustoisena säilyttämisestä ja avohakkuu on kielletty. Puuston säilyttäminen kyseisillä alueilla mahdollistaa sekä maiseman arvojen säilymistä sekä lintujen elinympäristön säilymistä. Alueet ovat tärkeitä maiseman reuna-alueita rannalla, pellon reunassa ja Kuulialanlahden reunassa. Kuulialanlahden vesilinnustolle tärkeä elinympäristö on osoitettu ruuturasterilla.

5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset



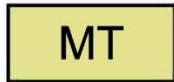
Erillispientalojen korttelialue.



Loma-asuntojen korttelialue.



Maa- ja metsätalousalue. Alueella on sallittua maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen.



Maatalousalue. Alueella on sallittua maatalouteen liittyvä rakentaminen.



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.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

505

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

KUULIALAN

Kadun nimi.

275

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1/2 k I

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

I

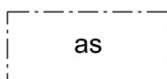
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.

I u 2/3

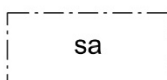
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



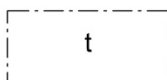
Rakennusala.



Asuinrakennuksen rakennusala.



Saunan talousrakennus.



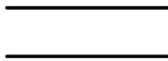
Talousrakennuksen rakennusala.



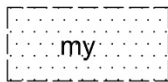
Ohjeellinen rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Ohjeellinen rakennusala.



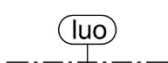
Tiealue.



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



Ajoyhteys.



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

Yleismääräykset:

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

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

Alueella edellytetään kiinteistökohtaista hulevesien käsittelyä.

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

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 sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaat yksittäiset rakennukset ja pihapiirit.

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 Kuulialan asemakaava-alueen kulttuurihistoriallisista arvoista ja ominaispiirteistä ja ottaa ne huomioon rakentamisessa.

Kuulialan asemakaava-alueella erityistä huomiota tulee kiinnittää metsäaluiden säilymiseen puustoisena ja rakentamisen sopeutumiseen rantamaisemaan. Julkisivun yhtenäinen pituus saa olla enintään 15m.

Merkittävistä rakennushankkeista tulee olla yhteydessä museoviranomaisiin.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Nokialla 05.09.2016

Helena Väisänen
Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

PÄLKÄNEEN KUNTA

KUULIALAN ASEMAKAAVA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 12.2.2014 19.4.2016 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 määriteltä 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

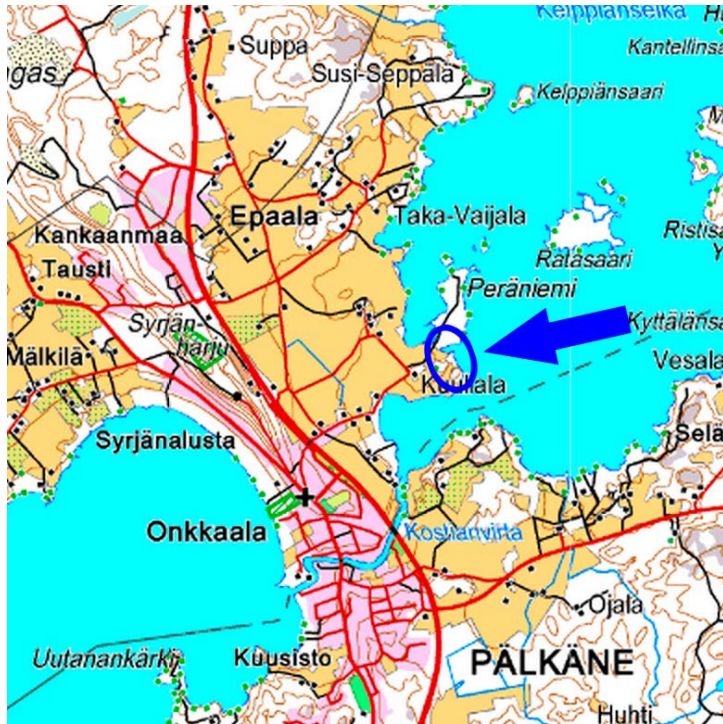
Kaavan laatija:



Arkkitetoimisto
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. Suunnittelualue käsittää yleiskaavassa rannalle osoitetut asuinrakennuspaikat, kaksi olemassa olevaa lomarakennuspaikkaa sekä ympäröivät metsät. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kuulialanlahteen ja etelässä Pappilanlahteen. Kuulialan talouskeskus, sitä ympäröivät pellot ja Peräniemen kärki eivät kuulu suunnittelualueeseen.

Alueeseen kuuluvat kiinteistöt 635-415-1-144, 635-415-1-25, 635-415-1-141 ja 635-415-1-142.

Alue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 13,0 ha.

SUUNNITTELUN TAVOITE

Tavoitteena on osoittaa kaavassa alueelle 7 uutta asuinrakennuspaikkaa, yksi olemassa oleva asuinrakennuspaikka ja kaksi olemassa olevaa lomarakennuspaikkaa Epaala-Kuulialan osayleiskaavan mukaisesti.

SUUNNITTELUN ALOITE JA VIREILLETULOPÄÄTÖS

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt Pälkäneen kunta.

Hanke on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 16.5.2013 §147.



Näkymä suunnittelualueelle pohjoisesta.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Ympäristö

Suunnittelualue on nykyisin rakentamatonta lukuun ottamatta kahta loma-asuntoa ja Lehtiniemen entistä asuinrakennusta, joka on nykyisin loma-asuntona.

Alueelle on kulku Kuulialantien kautta.

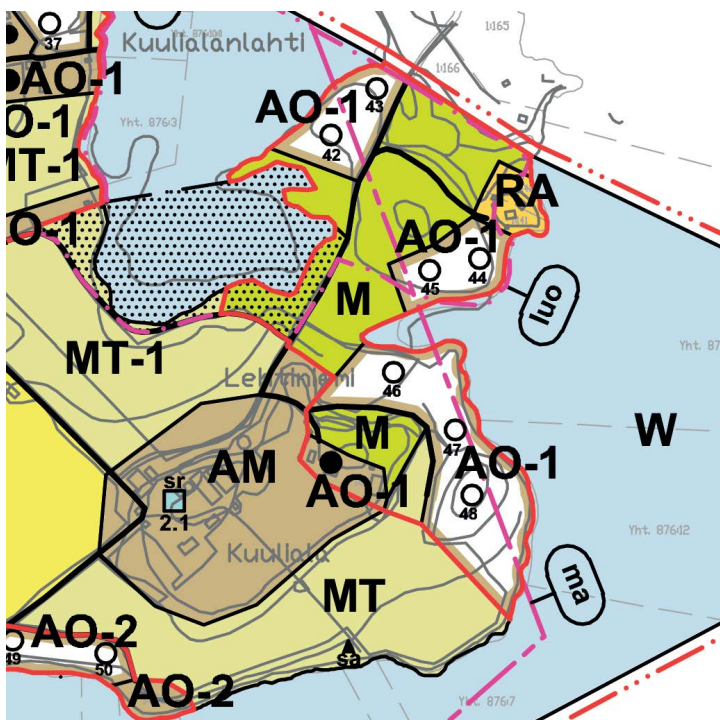


Kuulialanlahti.

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.

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.

Suunnittelualueelle on lisäksi osoitettu kaksi olemassa olevaa loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA) ja yksi olemassa oleva erillispientalojen rakennuspaikka (AO-1, ●).



Rakennuspaikkoja ympäröivät metsät on osoitettu metsätalousvaltaisiksi alueiksi (M). Suunnittelualueessa on mukana pieni alue peltoa, joka on osayleiskaavassa osoitettu maatalousalueeksi (MT).

Osa suunnittelualueesta kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (ma). Osa suunnittelualueesta on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäväksi alueeksi (luo).

Kuulialanlahden rantaluhta on osayleiskaavassa osoitettu vesilinnuston kannalta erityisen merkittäväksi alueeksi (pisterasteri).

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.



Kuulialanlahti.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

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

Kuulialan asemakaavan laadinnassa voidaan käyttää seuraavia laadittuja selvityksiä:

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

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, kulttuuri-perintöön ja rakennettuun ympäristöön.

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

Kuulialan asemakaavaa laadittaessa keskeisiä asioita vaikutuksia arvioitaessa ovat:

- Vaikutukset vesistöön
- Vaikutukset maisemaan
- Vaikutukset alueen luontoon

VAIKUTUSALUE

Asemakaavalla on vaikutusta lähinnä alueen maanomistajiin ja loma-asukkaisiin sekä alueeseen rajautuvien alueiden maanomistajiin. Maisemallisesti merkitystä on erityisesti järven suunnasta.

OSALLISET

Pälkäneen Kuulialan 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.

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.

OSALLISTUMINEN

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

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

VIRANOMAISSYHTEISTYÖ

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

TIEDOTTAMINEN

Kaavaprosessin vaiheista tiedotetaan ilmoittamalla lehdessä sekä kunnan ilmoitustaululla ja internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään viranomaisille ja järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu, jossa on mahdollista tarkemmin määrittää suunnittelun reunaehdot.

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



KAAVAHANKKEEN KULKU

Vaihe 1: Lähtötiedot ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Vaihe 2: Valmisteluvaihe, kaavaluonnos

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

Vaihe 3: Ehdotusvaihe, kaavaehdotus

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

PÄLKÄNEEN KUULIALAN LINNUSTOSELVITYS 2015

1.TYÖALUE

Työ käsittää Kuulialan kaava-alueen rantametsät , pellot ja niityt. Selvitys koskee myös näihin oleellisesti liittyviä vesialueita kuten Kuulialanlahti ja Lehtiniemen lahti.

2. TYÖMENETELMÄT

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

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

Lisäksi kerättiin lintuharrastajien havaintoja tietojen keruujärjestelmä-Tiirasta.

3. LASKENTATULOKSET

3.1 Vesi- ja rantalintulaskennat 8.5 ja 26.5

3.1.1 KUULIALANLAHTI sisäosa

biotoopit: rantaluhta, matala avovesi, sisäruovikot

laji	lask.8.5	lask.26.5	tulkinta
laulujoutsen	20	-	-
haapana	2 kn	kn+ k	2 kn
tavi	5 kn+2k	6k	5 kn
sinisorsa	3k	-	3 kn
lapasorsa	kn+ k	k	1 kn
harmaasorsa	kn	kn	1 kn rav.
nokikana	8	1	4 kn
kaulushaikara	-	1Ä	1 kn
harmaahaikara	3 kiert.	-	rav.alue
suokukko	k+ 2n	-	muuttorav.alue
liro	20	-	muuttorav.alue
taivaanvuohi	1Ä	-	1 kn
ruokokerttunen	-	1Ä	1 kn
pajusirkku	2Ä	1Ä	2 kn

Merkittävimmät havainnot Tiirasta (Kari Tornikoski)

harmaasorsa 1 kn 9.5.2015 ja 27.5.2015, heinätavi 1 kn 6.6.2015, luhtahuitti (kesäk.2012), rastaskerttunen (11.5.2013)

3.1.2 KUULIALANLAHTI, ulko-osa

Biotoopit: ulkoruovikot, avovesi

punasotka	kn	-	lev.alue
tukkasotka	kn + k	-	lev.alue
telkkä	2 kn+ 2 k	-	4 kn
silkkiuikku	2+ 3 kn	1	1 kn
härkälintu	-	kn	1 kn
naurulokki	4	-	-
kalatiira	2	-	-
ruokokerttunen	-	1Ä	1 kn
pajusirkku	-	1Ä	1 kn

3.1.3 LEHTINIEMEN LAHTI

biotoopit: ruovikko, rantaluhta

tukkasotka	1kn	-	muuttolev.alue
silkkiuikku	1 kn	-	muuttolev.alue
nokikana	1 kn	-	1 kn
kalalokki	1 kn	1 kn	1 kn

3.2 Maalintulaskennat 8.5, 26.5 ja kesäkuu

Selitykset:

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

(R) laji käyttää aluetta ravintoalueenaan

3.2.1 VANHA METSÄ KUULIALAN KAAKKOISKULMA

Biotoopit: varttunutta ja vanhaa havupuuvaltaista metsää. Erityisesti kaava-alueen kaakkoiskulmassa järeitä ikikuusia ja mäntyjä

Laskenta:

sepelkyyhky (1), palokärki (R), käpytikka (1), laulurastas (1), mustarastas (1), punarinta (1), rautiainen (1), kirjosiippo (1), lehtokerttu (1), peippo (3), pajulintu (2), närhi (1)

3.2.2 NIITTYALUE

Biotooppi: kosteaa, osin luhtamaista niittyä

Laskenta:

kuovi (1), västäräkki (1), pikkuvarpunen (1), keltasirkku (1)

3.2.3 RANTATIEN ITÄPUOLI, LEHTINIEMI

Biotoopit: ranta tervalepikkoa, hakattua taimikkoa, keski-ikäistä ja nuorta sekametsää

Laskenta:

räkättirastas (3), punakylkirastas (1), kulorastas (R), mustapääkerttu (1), lehtokerttu (2), kottarainen (1), peippo (1), pajulintu (1)

3.2.4 RANTALEPIKKO (Kuulialanlahden koillispuolen rantametsä Sorsaojaan asti)

Biotooppi: varttunut lehtipuukorpi, lahoppuustoa jonkin verran

Laskenta: harmaahaikara (3R), rantasipi (1), palokärki (R), käpytikka (1), pikkutikka (1), lehtokerttu (1), mustapääkerttu (1), peippo (1), pajulintu (2), talitiainen (1)

4. MERKITTÄVÄT LINTUPAIKAT (ks.kartta)

4.1 Kuulialanlahden kosteikko (luhta ja ruovikko)

4.2 Kuulialanlahden lehtipuumetsä

4.3 Kuulialanniemen vanha metsä

5. JOHTOPÄÄTÖKSET

Uhanalaisluokituksen selitykset:

EN= erittäin uhanalainen laji, VU= vaarantunut laji, NT= silmälläpidettävä laji RT= alueellisesti uhanalainen

5.1 Kuulialanlahden kosteikko osoittautui seudullisesti arvokkaaksi lintupaikaksi. Siellä pesi tai sitä käytti ravintoalueenaan erittäin monipuolinen vesi- ja rantalintulajisto. Arvokkaimmat lajit olivat uhanalaiset **heinätavi (VU)**, **mustakurkku-uikku (VU)**, **punasotka (VU)**, **tukkasotka (VU)** ja **naurulokki (NT)** sekä muutonaikaiset ravintovierailijat **suokukko (EN)** ja **liro (RT)**. Lisäksi lahdella tavattiin EU:n lintudirektiivin **laulujoutsen, kaulushaikara ja ruskosuohaukka**. Merkittävää on myös harvalukuisen **harmaasorsan** oleskelu paikalla pitkään.

Lisäksi aiemmin lahdella on havaittu v.2012 **luhtahuitti (VU)** ja v. 2013 **rastaskerttunen (VU)**.

Kaavoituksellisesti olisi tärkeää minimoida häiriötekijöitä esim. jättämällä rakentamisen ulkopuolelle riittävät suojavyöhykkeet alueen ympärille.

5.2 Kuulialanlahden koillispuoleinen lehtipuumetsä kolopuineen on myös linnustollisesti merkittävä. Siellä huuteli **palokärki (DIR)** sekä siellä asusti keväällä silmälläpidettävä **rantasipi (NT)** ja harvalukuinen **pikkutikka**. Paikka voisi olla myös mahdollinen valkoselkätikan ravintoalue. **Nykyisellään lepikko toimii hyvänä Kuulialanlahden suojavyöhykkeenä.**

5.3 Kaava-alueen kaakkoiskulman vanha metsä toimisi potentiaalisena pesimäalueena esim. pohjantikalle ja pikkusiepolle. Niitä ei näissä laskennoissa siellä ei kuitenkaan havaittu. Sen sijaan havaittiin EU lintudirektiivin **palokärki**, jonka kanta Suomessa on kuitenkin vakaa.

Muilta osin kaava-alueella ei havaittu uhanalaisia ja harvinaisia lajeja.

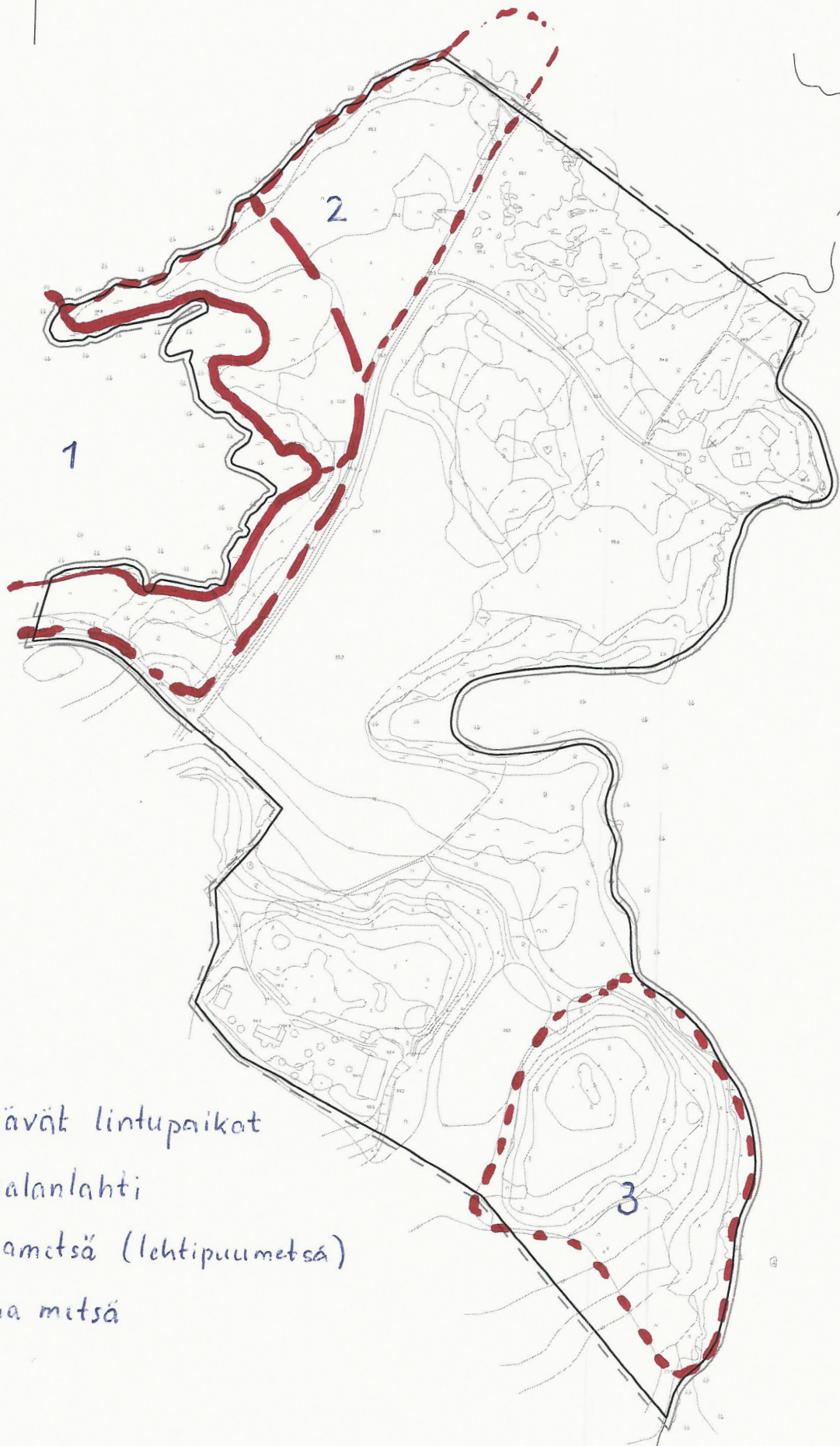
LÄHDE

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

Tampereella 27.8.2015 Kari Laamanen

KUULIALA

1:2000



Merkitsevät lintupaikat

1. Kuulialanlahti
2. Rantametsä (lehtipuumetsä)
3. Vanha metsä

PÄLKÄNEEN KUNTA

KUULIALAN ASEMAKAAVA

PALAUTERAPORTTI 19.04.2016

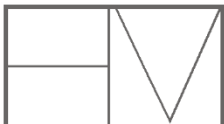
KAAVALUONNOS (24.10.2014)

Saapuneet lausunnot:

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

Saapuneet mielipiteet:

Palautteen antaja	Pvm
Mikko Lehtonen	24.12.2014



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

LAUSUNTO	VASTINE
Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta:	Pälkäneen kunnanhallitus:
Teknisellä lautakunnalla ei ole huomauttamista Kuulialan 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. Kaavaan lisätään rantavyöhykkeelle määräys luonnontilaisena säilytettävästä/istutettavasta rakennuspaikan osasta (my). On perusteltua huomioida Kuulialan asemakaavaa arvioitaessa, että sitä ohjaava Epaala-Kuulialan osayleiskaava on laadittu rakentamista suoraan ohjaavana kaavana. Tarkoituksena oli, että kaavaa voitaisiin käyttää suoraan rakennuslupien myöntämisen perusteena koko alueella. Kaavan hyväksymisvaiheessa selvisi, että ranta-alueilla näin ei voida menetellä, vaan ko. alueille tarvitaan asemakaava. Yleiskaavaa laadittaessa huomioitiin erityisesti, että yleiskaava ohjaisi riittävästi rakentamista alueella. Selvitysaineistolta vaadittiin yleiskaavatasoa tarkempaa selvitystasoa ja rakentamipaikkojen sijainti ja rajaukset pohdittiin kaavaa laadittaessa rakennuspaikkakohtaisesti. Kulttuuriympäristöä koskevat määräykset laadittiin suojeltavien kohteiden osalta kohdekohtaisesti. Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kannalta tärkeimmät rakentamista ja maiseman arvoja säilyttävät ratkaisut on tehty jo osayleiskaavassa määrittämällä, minne uusi rakentaminen maisemassa sijoittuu, mitkä alueet jäävät avoimiksi ja kuinka paljon uutta rakentamista on. Asemakaavatasolla on toimeenpantu osayleiskaavan määräyksiä koskien valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ohjaamalla rakentamisen tapaa ja sijoittumista rakennuspaikoilla rakennusalojen rajauksella. Kuulialan asemakaava-alueella on olemassa olevaa rakennuskantaa vähän, joten tärkeämpää kuin sovittaa uusi rakentaminen ympäröivään rakennettuun ympäristöön on sovittaa uusi rakentaminen rantamaisemaan.

<u>Kunnan toteuttamisvelvoitteet (kadut ja vesi- ja viemäriverkosto):</u> Yhteyttä vanhaan taajamarakenteeseen tulee avata kaavaselostuksessa. Kevyen liikenteen turvallinen liikkuminen tulee varmistaa riittävän 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. Riittävän 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 rakennuspaikka 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. Kuulialan ranta-asemakaavan kaikki uudet rakennuspaikat ovat pinta-alaltaan yli 4000 m².
<u>Kerrosala, ym rakentamista ohjaavat määräykset:</u> Korttelin 508 rakennusoikeutta tulee tarkistaa mahdollisuuksien mukaan nykyistä käytettyä rakentamisen määrää vastaavaksi. Lomarakennuspaikat korttelissa 506 ovat pieniä ja malliltaan erikoisia. Esitetyn kaltaisen rakennusoikeuden sijoittamista tulee maisemallisilta vaikutuksiltaan tutkia. Rantasaunojen rakennusala tulee rajata tarkemmin sekä kaavamääräyksiin ottaa kantaa ns. kevyiden rakennelmien rakentamiseen rantaviivan läheisyyteen. Ohjeellinen tonttijako saattaa johtaa tilanteeseen, jossa maanomistaja pyrkii muodostamaan korttelialueille nyt esitettyä enemmän rakennuspaikkoja. Tuleekin pohtia tarvetta sitoa ranta-asemakaavojen tapaan tonttien luku-	Pälkäneen rakennusvalvonnan mukaan korttelissa 508 on käytetty rakennusoikeutta 450 kerrosalaneliömetriä. Loma-asunnon koko on noin 129 m². Maanomistajan mukaan ullakolle on rakennettu noin 40 m² suuruinen kesähuone. Tarkistetaan kaavaa olemassa olevan tilanteen mukaisesti. Asuinrakennukselle osoitetaan oma rakennusalsansa ja rakennusoikeudessa huomioidaan toteutunut tilanne. Rakennusalojen rajoja korttelissa 506 selkeytetään. Rantavyöhykkeellä uudisrakentamista koskevat saunan rakennusalat on osoitettu 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja asuinrakennusten rakennusalat 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Lohkomisesta asemakaava-alueen ohjeellisen tonttijaon alueella säädetään kiinteistönmuodostamislain 32§:ssä. Lohkominen ei saa vaa-

määrä nyt kaavoissa esitettyyn määrään - erityisesti, jos alueelle ei toteuteta vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoa.	rantaa 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.
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	Viitataan rakennuslautakunnalle annettuun vastineeseen kunnan toteuttamisvelvoitteista.

soveltuvat asianmukaiset vesihuoltojärjestelmät ennen kaavojen hyväksymistä.	
LAUSUNTO	VASTINE
Pälkäneen kunta, ympäristönsuojelusihteeri:	Pälkäneen kunnanhallitus:
Tiealueet tulee suunnitella siten, että niiden pientareille mahtuu ns. hulevesipainanteet. Tämä tulee merkitä kaavamääräyksiin. AO tonteille tulee määritä hulevesien käsittelyvelvollisuus (esim. viivyttään ja imeyttäen) ja mahdollisesti käyttää puistoalueita hulevesien johtamiseen. Alueelle ei tule sallia rakennettavaksi hulevesiviemäriä. 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. AO- ja RA-tonttien ranta-alueelle lisätään määräys alueen säilyttämisestä puustoisena (my). Avohakkuu kielletään. Metsänhoidolliset toimenpiteet sallitaan. Suuri osa ranta-alueesta on osoitettu MY-1-alueeksi ja määrätty, että alueella tulee ottaa huomioon luonnonympäristön erityisyyden ja monimuotoisuuden säilymisedellytykset. 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.
MIELIPIDE	VASTINE
Mikko Lehtonen:	Pälkäneen kunnanhallitus:
Mikko Lehtonen pyytää, että Lehtiniemen asuinrakennus säilytetään asemakaavassa muuttamattomana merkitsemälle rakennusoikeudeksi 380 kerrosalaneliömetriä. Perusteluna hän esittää: 1. Lehtiniemen asuinrakennus on 136 vuotta vanha, rakennusteknisesti arvokas, pitkänurkkainen hirsitalo. 2. Rakennuksen ullakolla on aina ollut n. 40 m²:n kesähuone, jota ei ole kerrosalassa huomioitu.	Pälkäneen rakennusvalvonnan mukaan tontilla on käytetty rakennusoikeutta 450 kerrosalaneliömetriä. Loma-asunnon koko on noin 129 m². Epaala-Kuulialan osayleiskaavassa asuinrakennukselle ei ole osoitettu erityisiä säilytettäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Kulttuurihistoriallisessa inventoinnissa kohde on arvotettu arvoluokkaan 2. Rakennuksella todetaan olevan kulttuurihistoriallista arvoa, mutta sen arvoa

3. Tonttitehokkuus 4774 m²:n tontilla on jo nyt 335 kerrosalaneliometriä. 4. Rakennukseen liittyy paljon Pälkäneen ja Suomen kulttuurihistoriallisia arvoja mm. seurakunta- ja kirjallisuushistoriassa. (Pappissuvut Hällfors, Limón ja Kuuliala, kirjailijat Hahnsson, Haahti ja Viljo-Kustaa Kuuliala). 5. Kaavan mukaan 2/3 ullakon alasta saa osoittaa kerrosalaksi ja 136 vuotta vanhan hirsirungon ala on n. 100 m². Toivon, että rakennusoikeudeksi merkittäisiin 380 kerrosalaneliometriä tontille 1:25. 6. Tontille ei rakennettaisi mitään uutta, vaan kaava säilyttäisi nykyisen tilanteen ja historiallisesti arvokkaan hirsirakennuksen.	heikentävät tehdyt muutostyöt. Tarvetta suojelumääräykselle ei edelleenkään ole. Tarkistetaan kaavaa olemassa olevan tilanteen mukaisesti. Asuinrakennukselle osoitetaan oma rakennusalsansa ja rakennusoikeudessa huomioidaan toteutunut tilanne.
---	--

Yhteenveto tehtävistä tarkistuksista

Tarkistetaan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kaavamääräystä.

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

Kulkuyhteydet alueelle siltä osin, kun ne ovat yksityisteitä, lisätään kaavaselostukseen. Ajoyhteys kortteleihin 507 ja 509 muutetaan katualueeksi.

Kaavaan lisätään uusille rakennuspaikoille määräys liittyä kunnalliseen viemäriverkkoon, mikäli rakennuspaikka 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.

Yleismääräyksiin lisätään määräys hulevesien huolehtimisesta tiealueita toteutettaessa.

AO- ja RA-tonttien ranta-alueelle lisätään määräys alueen säilyttämisestä puustoisena. Avohakkuu kielletään. Metsänhoidolliset toimenpiteet sallitaan.

Korttelin 508/Lehtiniemen osalta tarkistetaan kaavaa olemassa olevan tilanteen mukaisesti. Asuinrakennukselle osoitetaan oma rakennusalsansa ja rakennusoikeudessa huomioidaan toteutunut tilanne.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	635 Pälkäne	Täyttämispvm	05.09.2016
Kaavan nimi	Kuulialan asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	09.04.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	13,8549	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	13,8549
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

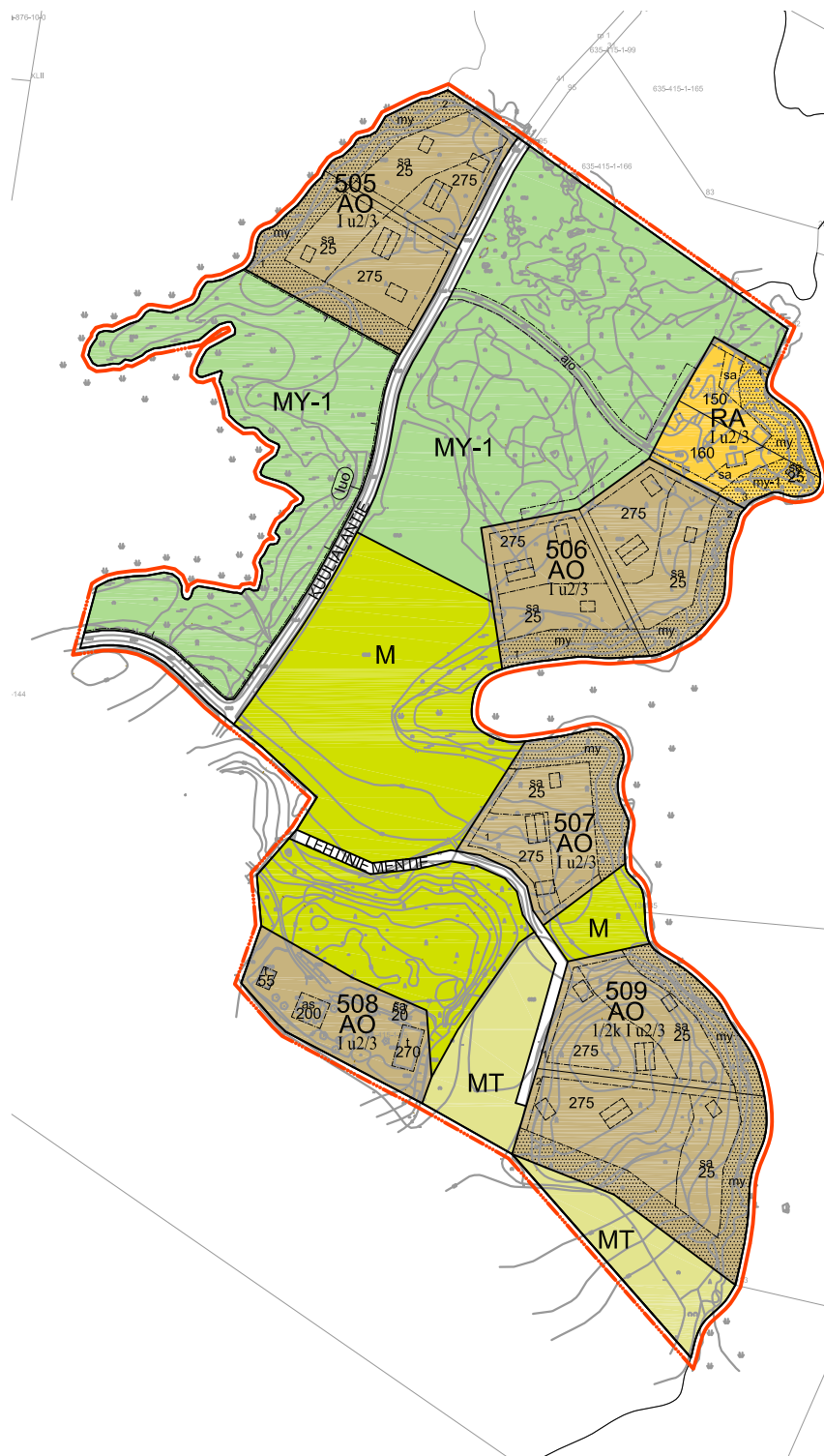
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	13,8549	100,0	3315	0,02	13,8549	3315
A yhteensä	4,9133	35,5	2980	0,06	4,9133	2980
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,5070	3,7	335	0,07	0,5070	335
L yhteensä	0,5181	3,7			0,5181	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	7,9165	57,1			7,9165	
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				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	13,8549	100,0	3315	0,02	13,8549	3315
A yhteensä	4,9133	35,5	2980	0,06	4,9133	2980
AO	4,9133	100,0	2980	0,06	4,9133	2980
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,5070	3,7	335	0,07	0,5070	335
RA	0,5070	100,0	335	0,07	0,5070	335
L yhteensä	0,5181	3,7			0,5181	
Kadut	0,5181	100,0			0,5181	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	7,9165	57,1			7,9165	
M	2,8442	35,9			2,8442	
MT	0,8135	10,3			0,8135	
MY	4,2588	53,8			4,2588	
W yhteensä						



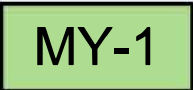
KUULIALAN ASEMAKAAVA 1:4000

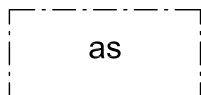
PÄLKÄNEEN KUNTA

KUULIALAN ASEMAKAAVA 1:4000

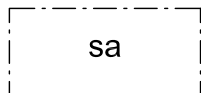
Asemakaava koskee kiinteistöjä 635-415-1-144, 635-415-1-25, 635-415-1-141 ja 635-415-1-142. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Pälkäneen kunnan Kuulialan kylän korttelit 505-509, maa- ja metsätalousaluetta, maatalousaluetta ja katualuetta.

Merkintöjen selitykset:

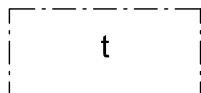
	Erillispientalojen korttelialue.
	Loma-asuntojen korttelialue.
	Maa- ja metsätalousalue. Alueella on sallittua maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen.
	Maatalousalue. Alueella on sallittua maatalouteen liittyvä rakentaminen.
	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alue tulee 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.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
505	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
KUULIALAN	Kadun nimi.
275	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
1/2 k I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.
I u 2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.



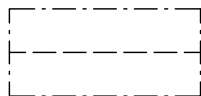
Asuinrakennuksen rakennusala.



Saunan talousrakennus.



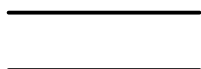
Talousrakennuksen rakennusala.



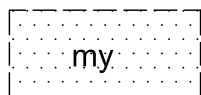
Ohjeellinen rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



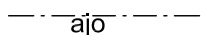
Ohjeellinen rakennusala.



Tiealue.



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



Ajoyhteys.



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

Yleismääräykset:

Autopaikkoja on varattava AO-korttelialueilla 2 ap/ asunto ja AP-korttelialueilla 1 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 sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaat yksittäiset rakennukset ja pihapiirit.

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

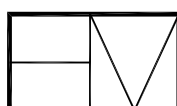
Rakennuslupaa haettaessa on luvan hakijalla velvollisuus ottaa selvää Kuulialan asemakaava-alueen kulttuurihistoriallisista arvoista ja ominaispiirteistä ja ottaa ne huomioon rakentamisessa.

Kuulialan asemakaava-alueella erityistä huomiota tulee kiinnittää metsäaluiden säilymiseen puustoisena ja rakentamisen sopeutumiseen rantamaisemaan. Julkisivun yhtenäinen pituus saa olla enintään 15m.

Merkittävistä rakennushankkeista tulee olla yhteydessä museoviranomaisiin.

05.09.2016

Helena Väisänen
Arkkithehti, SAFA



Arkkithehti Helena Väisänen

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