

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.

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

KAAVASELOSTUS, 13.01.2017



Kunnanhallitus: 16.5.2013 §149, 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 | Päivitys luontoselvitykseen liito-oravien osalta 2016 |
| Liite 7 | Vesijohto- ja viemäriverkon toiminta-alueet ja kehittämissuunnitelma |
| Liite 8 | Asemakaavan seurantalomake |
| Liite 9 | 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 16.5.2013 §149. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 16.4.-16.5.2014 välisenä aikana. Kaavaluonnos oli nähtävänä 3.-31.12.2014 välisenä aikana. Kaavaehdotus oli nähtävänä 28.9.-27.10.2016.

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, Mikroliitti Oy 2009. Tilaaaja Pälkäneen kunta.*
- *Pälkäneen rauniokirkon korjaus- ja ympäristöselvityshanke. Maisemahistorian tutkimus ja rakennusinventointi. Rakennuskulttuuriyö Kivikenkä/ Tiisanen, 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 korteluhkaa; 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 silkkuiikkuja, 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.

Liito-oravien osalta alueelle tehtiin luontoselvityksen päivitys vuonna 2016. Selvitys kohdistui erityisesti asemakaavassa rakennettavaksi osoitetuille alueille. Selvityksen mukaan suunnitellut uudet rakennuspaikat on osoitettu peltoalueelle eikä niillä ole merkitystä liito-oravia ajatellen.

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

Suunnittelualan maaperä on maaperäkartaan 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.

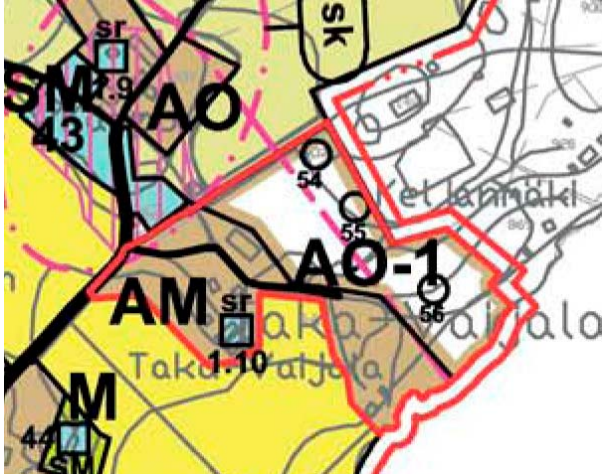
3.2 Suunnittelutilanne

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.



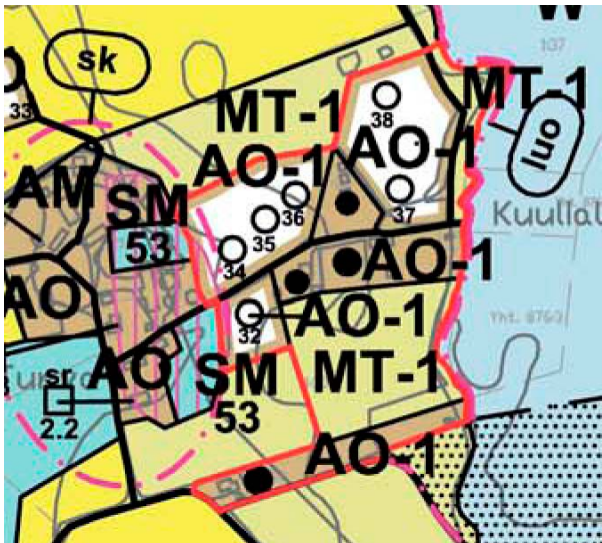
sesti arvokkaaksi kohteeksi (sr 1.10).

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-



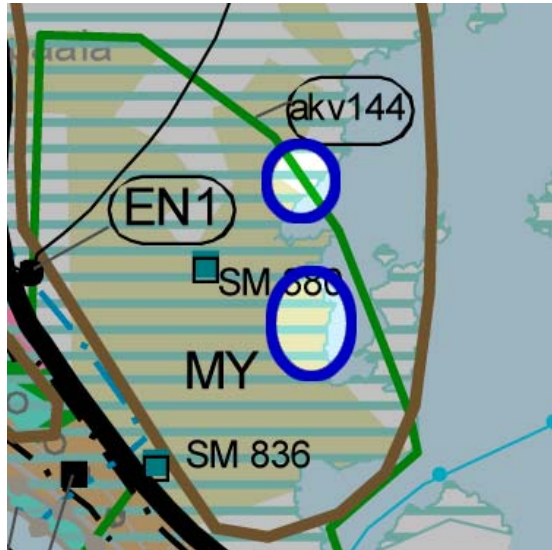
Kuulialan vanhan kylän itäosaan on osoitettu 6 uutta erillispientalojen rakennuspaikkaa rantavyöhykkeelle (AO-1, O).

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 luonteensomaisia 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 käyttö 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 sijoituessa yleiskaavan mukaisesti aivan kylätontin kupeeseen. Rakentamisen tapaa; rakennusten muotoa, mittakaavaa, värejä, sijoittelua ja tontin järjestelyä ylipäänsäkin tulee ohjata riittävän kaavamääräyksiin 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.

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, 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.
- Kaavaselostuksen 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.

Kaavaehdotus ja hyväksyminen

Kaavaehdotus oli nähtävänä 28.9.-27.10.2016 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Tampereen ympäristöterveydeltä sekä Pälkäneen kunnan tekniseltä lautakunnalta, ympäristölautakunnalta ja rakennuslautakunnalta. Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi muistutusta yksityisiltä henkilöiltä. Kaavaehdotuksen palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Saatujen lausuntojen perusteella kaavaehdotusta päätettiin tarkistaa seuraavasti:

- Korttelin 502 tontin 1 rakennusalan rajaa tarkistettiin kauemmaksi muinaisjäännösalueen rajasta.
- Kaavaselostuksen kohtaan 6 Asemakaavan toteutus lisättiin suositus, että MY-1-alueille laaditaan hoitosuunnitelma, jossa huomioidaan alueen luonnonympäristön erityisyyden ja monimuotoisuuden säilymisedellytykset.
- Kortteliin 502 annettiin pellon reunaan kaavamääräys istutettavasta alueen osasta.
- Kortteleissa 502 ja 503 rakennusalojen rajauksia tarkistettiin siten, että rakentaminen rajaa paremmin maiseman reunaa ja rakentaminen muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden.
- Koko kaava-alueelle annettiin yleismääräys harjakatosta.
- Talousrakennusten suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi koko kaava-alueella määrättiin yksi.
- Kortteleihin 502 ja 503 annettiin määräys, jonka mukaan rakennusten julkisivujen on oltava puulautaverhottuja.
- Kortteleihin 500 ja 502 määrättiin sitovaksi rakennusten harjan suuntaa osoittava kaavamääräys.
- Liito-oravaselvitys tarkistettiin rakentamiseen osoitetuilla alueilla.
- Kaavaselostukseen liitettiin tiedot olemassa olevista vesi- ja viemäriverkoista, vesihuollon toiminta-alueesta ja vesihuollon kehittämissuunnitelmista aikatauluineen.
- Korttelin 500 rajausta tarkistettiin siten, että se sijoittuu kokonaan kiinteistön 635-401-8-65 alueelle.

Tero Tiililän kanssa käydyn keskustelun (8.11.2016 Helena Väisänen/Tero Tiililä) perusteella korttelin 500 tonttien lukumäärä vähennetään yhteen tonttiin. Tontin sijainnissa huomioidaan Walldénin esittämän vaihtoehtoesityksen nro 2 tontin 1 sijainti. Asuinrakennuksen rakennusalan rajauksessa huomioidaan Keljanmäestä avautuvat näkymät.

Kunnanhallitus käsittelee tarkistetun kaavaehdotuksen ja asettaa sen tarvittaessa uudelleen nähtäville tai kunnanhallitus esittää valtuustolle asemakaavan hyväksymistä. Kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan.

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

Pirkanmaan ELY-keskus voi valitusajan kuluessa tehdä hyväksymispäätöksestä oikaisukehotuksen, 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

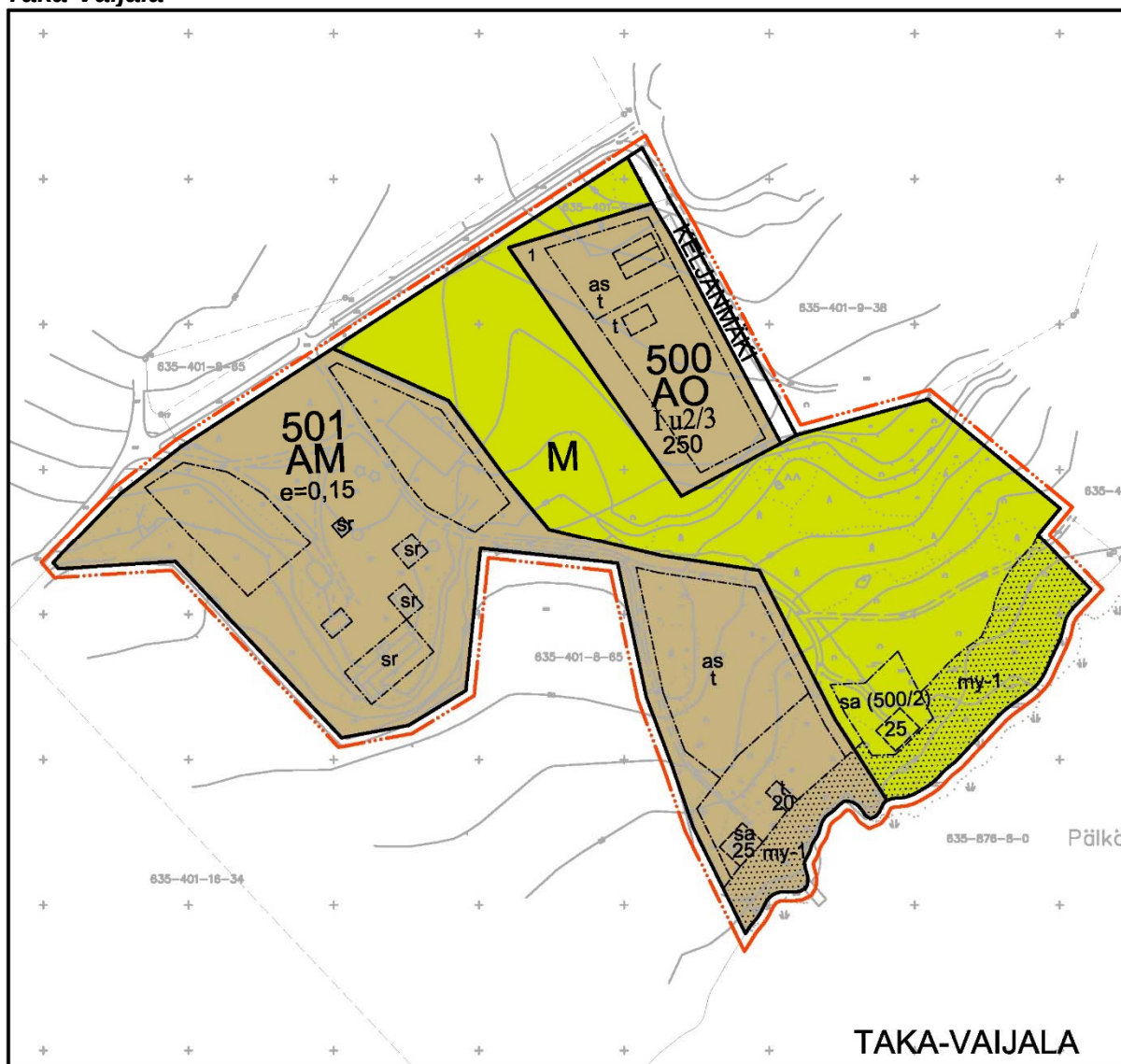
Tavoitteena on osoittaa alueelle olemassa olevat rakennuspaikat, uudet asuinrakennuspaikat sekä viljelysmaiseman rantavyöhykettä Epaala-Kuulialan osayleiskaavan mukaisesti.

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 yksi uusi erillispientalojen tontti (AO). Maatilojen talouskeskusten 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. Kaavan yleismääräyksen mukaan talousrakennusten suurin sallittu kerrosluku on yksi.

Yhteenveto tonteista ja rakennusoikeudesta:

Tontti	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetriä
Tontti 1	4403	250

Tonttitehokkuus on keskimäärin e=0,06.

Erillispientalojen tontteja on maanomistajan toiveesta osoitettu yleiskaavasta poiketen kaavassa vain yksi.

Tontti on osoitettu peltoaukean itäosaan, jotta uusia tontteja ei sijoitettaisi aivan muinaisjään-
nösalueen, Epaalan kylätontin, kupeeseen. Sijainti on myös ilmansuuntien kannalta suotuisa.
Tontin pohjoisraja noudattaa kiinteistörajaa. Tontin rajaaminen pois tontin koilliskulmasta tu-
kee myös Keljanmäen sisääntulonäkymän arvojen säilymistä.

Erillispientalojen tontille on pyritty määrittelemään rakennusalat siten, että uudisrakentami-
nen ei peitä Keljanmäestä avautuvia näkymiä. Tontin pohjoisosaan on osoitettu rakennusala,
jolle voi sijoittaa sekä asuin- että talousrakennuksia. Sen eteläpuolelle on osoitettu rakennus-
ala, jolle voi sijoittaa ainoastaan talousrakennuksia. Tontin 1 rakennusalan rajauksessa on
huomioitu linnustoselvityksessä 2015 tehty käenpiian reviiirihavainto jättämällä koilliskulman
metsäalue pääosin rakennusalan ulkopuolelle. Harjan suunta on osoitettu sitovana metsän
reunan suuntaiseksi.

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 km^2 .
Rantavyöhykkeelle on olemassa olevan saunan ja talousrakennuksen alueelle osoitettu sau-
nan ja talousrakennuksen rakennusalat ja -oikeudet (sa ja t).

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

Kaavamääräys:

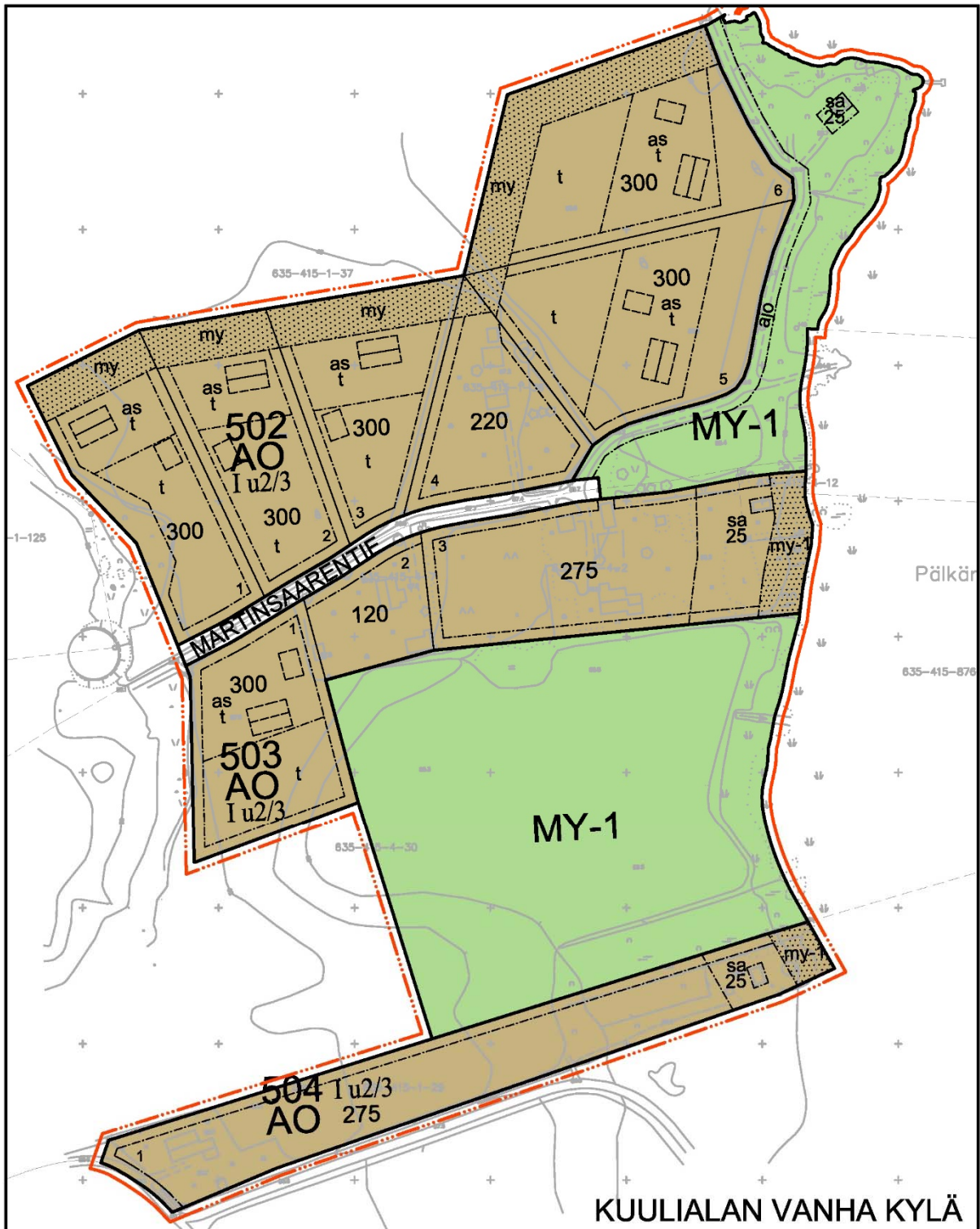
*Suojeltava rakennus, joka on rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti arvokas. Raken-
nusta ei saa purkaa. Rakennuskannalle tyypillisen talonpoikaisen rakennustavan ominaispiirteet tulee
säilyttää. Muutostöissä tulee säilyttää rakennusten alkuperäinen hahmo, kattomuoto sekä julkisivuma-
teriaalit ja -värit. Olemassa olevien rakennusten muodostama maisemallinen kokonaisuus tulee säilyt-
tää. Rakennuksissa tehtävät muutostyöt on sovittava 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 tarkem-
min 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 puustoi-
sena. Avohakkuu alueella on kielletty. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka
eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa.

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

Kuulialan vanha kylä



Asemakaavassa on osoitettu kuusi uutta ja neljä olemassa olevaa erillispientalojen tonttia (AO). Ranta-alueet on osoitettu 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. Kaavan yleismääräyksen mukaan talousrakennusten suurin sallittu kerrosluku on yksi.

Korttelin 502 tonteilla 1-3 ja 5-6 sekä korttelin 503 tontilla 1 on osoitettu erikseen rakennus-
alat, joille voi sijoittaa sekä asuin- että talousrakennuksia, ja rakennusalat, joille voi sijoittaa
ainoastaan talousrakennuksia. Harjan suunnat on osoitettu sitovina korttelin 502 tonteille 1-3
pellon reunan suuntaisina ja tonteilla 5-6 rannan suuntaisina. Pellon reunaan on osoitettu
15m leveä istutettava alueen osa (my). Alue on osa kulttuurimaisemallisesti edustavan alu-
een maisemanrajaa. Alueelle on istutettava puista tai pensaista tiheä reunavyöhyke.

Yhteenveto tonteista ja rakennusoikeudesta:

Kortteli/ tontti	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetriä
502/1	4393	300
502/2	4136	300
502/3	4106	300
502/4	3111	220
502/5	5995	300
502/6	6501	300
503/1	4037	300
503/2	1664	120
503/3	6866	300
504/1	6968	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. Alu-
eelle 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-1). Alue tulee säilyttää puus-
toisena. Avohakkuu alueella on kielletty. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet,
jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa.

Korttelien 502 ja 503 välissä sijaitseva tiealue, Martinsaarentie, osoitettu tiealueeksi. Katualu-
een 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.  TAKA-VAIJALA Kuvassa linnustoselvityksen käenpiikareviirit yhdistettynä havainnekuvaan.

	 Havainnekuva kaavan vaikutuksista luontoon ja maisemaan Kuulialan vanhassa kylässä. Sininen pisteviiva = uusi maisemanraja. Keltainen pisteviiva = 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. Keljanmäestä avautuvien näkymien säilyminen on huomioitu kaavassa rajaamalla AO-tontin rakennusalat ja määräämällä uuden asuinrakennuksen harjan suunnasta. Keljanmäen sisään tulon maisemalliset arvot ja koivukujan asema maisemassa on huomioitu rajaamalla AO-tontti irti tiealueesta.



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 mahdollistaa puolitoistakerroksisen omakotitalon rakentamisen ja yksikerroksisten talousrakennusten 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. Uuden maisemanrajan muodostumista on ohjattu asemakaavassa rakennusalojen rajauksilla ja määräämällä maisemanrajaan alue, jolle on istutettava puista tai pensaista tiheä reunavyöhyke. Rakentamisen yhtenäisyyttä on ohjattu määräämällä kattomuodoksi harjakatto koko kaava-alueella ja määräämällä julkisivumateriaaliksi kortteleissa 502 ja 503 puulautaverhoilu.

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.



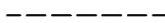
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



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.

$e=0,15$

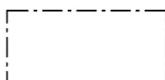
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

I

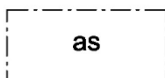
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.

$I u 2/3$

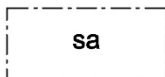
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



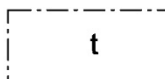
Rakennusala.



Asuinrakennusten rakennusala.



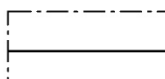
Saunan rakennusala.



Talousrakennuksen rakennusala.

(500/2)

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



Sitova rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Ohjeellinen rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



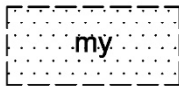
Ohjeellinen rakennusala.



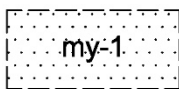
Tiealue.



Tiealueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



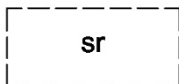
Istutettava rakennuspaikan osa. Alue on osa kulttuurimaisemallisesti edustavan alueen maisemanrajaa. Alueelle on istutettava puista tai pensaista tiheä reunavyöhyke.



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.

Uudisrakennusten kattomuotona koko kaava-alueella tulee olla harjakatto.

Talousrakennusten suurin sallittu kerrosluku on yksi.

Kortteleissa 502 ja 503 on rakennusten julkisivujen oltava puulautaverhottuja.

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.

MY-1-alueille suositellaan laadittavaksi hoitosuunnitelma, jossa huomioidaan alueen luonnonympäristön erityisyyden ja monimuotoisuuden säilymisedellytykset.

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

Nokialla 13.01.2017

Helena Väisänen
Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen