

PÄLKÄNEEN KUNTA

ASEMAKAAVAN MUUTOS ONKKAALANTIELLA SEKÄ OSASSA KORTTELEITA 76, 77 JA 117

Onkkaalantien asemakaavan muutos koskee osaa kortteleita 76, 77 ja 117 sekä yleistä pysäköintialuetta, katualuetta ja jalankululle ja polkupyöräilylle varattua tietä.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Pälkäneen kunnan Onkkaalan korttelin 76 rakennuspaikat 3 ja 4 , korttelin 77 rakennuspaikat 1 ja 2, korttelin 117 rakennuspaikat 1, 2 ja 3, katuaukiota, katualuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua tietä.

KAAVASELOSTUS, 26.4.2022



Näkymä kaavamuutosalueelle.

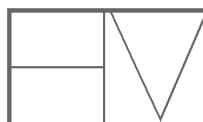
Kunnanhallitus: 21.12.2021 § 329

Kunnanvaltuusto:

Kaavan voimaan tulo:

Kaavaselostuksen liitteet:

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.12.2021
- Liite 2 Onkkaalantien keskusta-alueen rakennetun ympäristön selvitys
- Liite 3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palauteraportti
- Liite 4 Viranomaisneuvottelun 7.3.2022 muistio
- Liite 5 Luonnosvaiheen palauteraportti
- Liite 6 Kaavaehdotusvaiheen palauteraportti
- Liite 7 Havainnekuvia 26.4.2022
- Liite 8 Katusuunnitelma, luonnos 13.4.2022
- Liite 9 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 10 Kaavakartta määräyksineen 1:2000



Arkkititehtimistö Helena Väisänen

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

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Sijainti

Kaavamuutosalue käsittää Onkkaalantien noin 200 m matkalta Haanloukkaantien ja Nenäpääntien välisellä alueella.

Asemakaavan muutoksessa ovat mukana myös Onkkaalantiehen rajautuvat rakennuspaikat kortteleissa 76, 77 ja 117.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt Pälkäneen kunta.

Hanke on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 21.12.2021 §329. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 19.1.-25.2.2022 välisenä aikana.

2.3. Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on, että asemakaava mahdollistaa tiealueen omistuksen siirtymisen valtiolta Pälkäneen kunnalle maankäyttö- ja rakennuslain 86 a §:n mukaisella kadunpitopäätöksellä.

Tavoitteena on osoittaa voimassa olevassa asemakaavassa yleisen tien alueeksi (LYT) osoitettu alue katualueeksi. Tavoitteena on, että asemakaavassa huomioidaan alueelle laadittava katusuunnitelma ja sen tarpeet katualueeseen rajautuviin korttelialueisiin. Tavoitteena on, että kaavamuutoksen yhteydessä selvitetään korttelialueiden asemakaavan ajanmukaisuus ja tarpeet asemakaavan muuttamiselle.

2.4. Suunnittelualueen laajuus

Suunnittelualueen laajuus on 2,1 ha.

2.5. Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 10007 kem².

2.6. Asemakaavan toteuttaminen

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

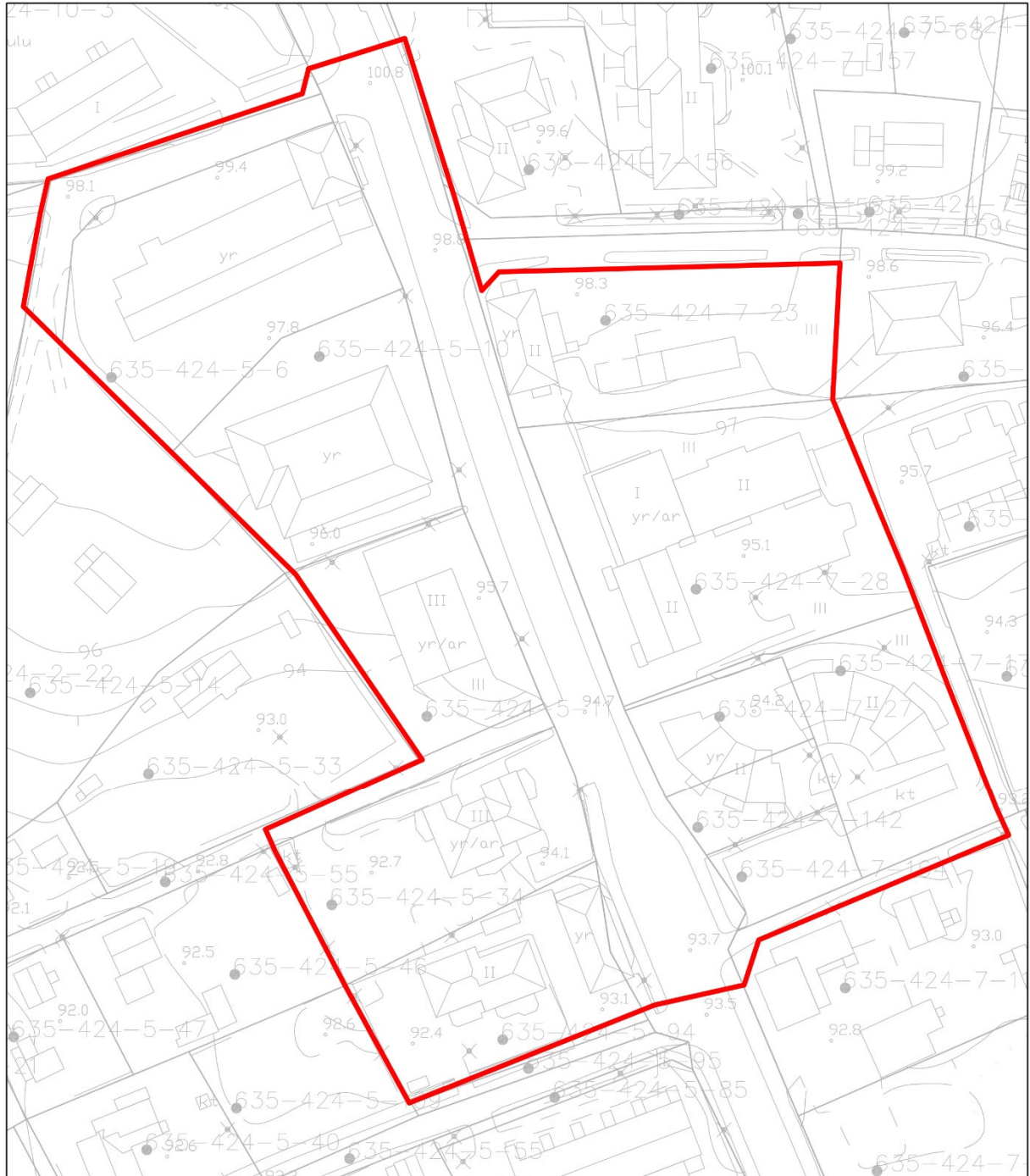
2.7. Lähtöaineisto ja laaditut selvitykset

- *Onkkaalantien keskusta-alueen rakennetun ympäristön selvitys.*
- *Onkkaalantien katusuunnitelma välillä Koulutie - Sahantie, WSP Finland Oy*
- *Onkkaalantien, Keskustien ja Keskitien esiselvitys, Pälkäne, ELY-keskus 2021*

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Yleistä



Kaavamutosalue käsittää Onkkaalantien Haanloukkaantien ja Nenäpääntien välisellä alueella sekä tiealueeseen kyseisellä alueella rajoittuvien korttelien rakennuspaikat. Kaavamuutoksessa on mukana yhteensä 7 rakennuspaikkaa kortteleissa 76, 77 ja 117, osa Haanloukkaantien katualueesta ja osa Kievarinkujan ja Peltisepänkujan alueista sekä Peltisepänkujan varrella oleva yleinen pysäköintialue.

Kaavamuutoksessa ovat mukana seuraavat kiinteistöt korttelialueilla: 635-424-5-34, 635-424-5-94, 635-424-5-6, 635-424-5-10, 635-424-5-11, 635-424-7-23, 635-424-7-28, 635-424-

7-27, 635-424-7-142, 635-424-7-178, 635-424-7-164 sekä seuraavat kiinteistöt katualueilla ja jalankululle ja pyöräilylle varatuilla teillä: 635-424-5-95, 635-424-5-55, 635-424-5-85, 635-424-5-14 ja 635-424-7-11.

Suunnittelualueella on sekatavara- ja erikoisliikkeitä, kaksi pankin toimipistettä, kiinteistöväli-tystoimisto, kaksi ravintolaa, kaksi kampaamoja, toimistotiloja ja kaksi varastoa. Suunnittelu-alueella on yhteensä 55 asuntoa. Rakennusoikeutta on käytetty yhteensä alueella noin 6600 kerrosalaneliömetriä.

Kulttuuriympäristö ja rakennettu ympäristö

Kaavamuutoksen laatimista varten on laadittu rakennetun ympäristön ja maiseman selvitys. Kolmesta selvitysalueen rakennuksesta on laadittu tarkempi rakennusinventointi: entisestä Osuusliike Tuotannon rakennuksesta, entisestä Matkustajakodin rakennuksesta ja Osuuspankin rakennuksista. Selvitys ja inventointilomakkeet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Selvityksen perusteella Onkkaalantien maiseman arvon muodostavat tiemaisemaa rajaavat eri aikakausien tyyppillistä suomalaisten kirkonkyläiden urbanisoitumisvaihetta edustavat rakennukset.

Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, Pälkäneen pitäjänkeskus. Kaavamuutosalue sijoittuu kirkonkylän kehittämisen kolmanteen vaiheeseen, joka käsittää jakson 1900-luvun alusta 1950-luvulle. Kyseisenä ajanjaksona liikekeskustan painopiste siirtyi Kankilantieltä kohti Kostianvirtaa Onkkaalantien varrelle. 1950-luvun jälkeen liikekeskustan painopiste siirtyi edelleen Onkkaalantieltä idemmäksi kohti Lahdentietä ja Keskustien varteen.

Kaavamuutosalue sijaitsee 1900-luvun alkuvuosikymmeninä voimakkaasti rakentuneella alueella, jonka arvot eivät niinkään liity yksittäisten rakennusten kulttuurihistoriallisiin arvoihin vaan esimerkkiin tyyppillisestä suomalaisesta kirkonkyläiden liikerakentamisesta 1900-luvun eri vuosikymmeninä. Erityisen edustavasti Onkkaalantiellä on edustettuina pankkirakennukset.

Tarkastelun perusteella kaikki kolme inventoitua kohdetta ovat oman aikakautensa liikera-kentämisen tyyppillisiä edustajia. Rakennuksissa on tehty muutoksia sekä julkisivujen että sisätilojen osalta, mutta ne ovat säilyttäneet melko hyvin alkuperäiset ominaispiirteensä. Eniten muutoksia on tehty entisen Osuusliike Tuotannon rakennukseen ja entiseen Matkustajakodin rakennukseen. Kaikki kolme kohdetta liittyvät Pälkäneen liikekeskustan historiaan. Rakennukset ovat osana Onkkaalantien maisemaa ja osana katutilaa rajaavien kaksikerroksisten liikerakennusten sarjaa. Entinen Osuusliike Tuotannon rakennus ja entinen Matkustajakodin rakennus ovat osa aumakattoisten liikerakennusten kokonaisuutta ja kiintopisteinä katumaisemassa.

Suora katutila korostaa tien päätteenä olevia näkymiä ja toisaalta luo tunteen tien jatkuvuudesta ja läpiajettavuudesta. Tietä reunustavat noppamaiset rakennukset rytmittävät tiellä liikujan kokemusta. Pitkiä yhtenäisiä julkisivujaksoja ei ole. Rakennukset eivät sijaitse yhtä etäällä kadun reunasta. Katutilan leveys ja muoto vaihtelevat, mikä luo katutilaan tunnelmaltaan tiiviimpiä ja väljempiä kohtia. Julkisivuväriytyksellä on yleisilmeeltään vaalea ja pastellisävyyinen. Yhtenäistä kaupunkikuvaa eri aikoina rakennetuille, materiaaleiltaan ja tyyliltään erilaisille rakennuksille luovat väriytyksen lisäksi myös melko yhtenäiset rakennusten korkeudet.

Kaavamuutosalueen rakennukset:



Korttelissa 76 sijaitseva yksikerroksinen liikeyrakennus, jossa toimii pizzeria.



Liikerakennuksen takana samalla rakennuspaikalla sijaitseva asuinkerrostalo. Rakennukset on rakennettu vuonna 1992.



Korttelissa 76 sijaitsee vuonna 2005 rakennettu asuin- ja liikeyrakennus, jonka ensimmäisessä kerroksessa on pankin konttori.



Korttelissa 77 sijaitseva asuin- ja liikeyrakennus, jonka katutasossa on kiinteistöväälitystoimisto ja tyhjillään oleva liikeyhuoneisto. Rakennus on rakennettu vuonna 1962.



Korttelissa 77 sijaitsee yksikerroksinen liikeyrakennus ja yhdistetty liikey- asuin- ja varastorakennus. Rakennuksilla on yhteinen pysäköintialue. Vanhin osa liikeyrakennuksesta on rakennettu 1900-luvun alkuvuosikymmeninä, varasto-osa 1955 ja punatiilinen rakennus vuonna 1981.



Korttelissa 117 sijaitseva ravintolarakennus, jonka toisessa kerroksessa on asuntoja. Rakennus on rakennettu 1900-luvun alkuvuosikymmeninä.



Säästäjäntien varrella on ravintolan sisäpihalla talousrakennus, jossa on tilat kesäravintolaa ja varastoa varten.



Kuvassa oikealla korttelissa 117 sijaitseva, nykyisin liike- ja asuinkäytössä oleva, vuonna 1954 rakennettu entinen pankki- ja postirakennus, jonka toisessa kerroksessa on asuntoja. Pankin yksikerroksinen, vuonna 1978 rakennettu konttorirakennus sijaitsee kaksikerroksisen rakennuksen vieressä. Pankin rakennuspaikan sisäpihan puolella on kolmekerroksinen, vuonna 1970 rakennettu asuinkerrostalo.



Korttelissa 117 Peltisepänkujaan rajautuvalla rakennuspaikalla sijaitsee kaksi vuonna 2005 rakennettua asuin- ja liikerakennusta. Onkkaalantien puoleisessa rakennuksessa toimii kahvila.

Onkkaalantie on osa keskiaikaista tielinjaa Hämeenlinnasta Pälkäneen kautta Tammerkoskelle. Yhä käytössä oleva tie ei ole kiinteä muinaisjäännös, mutta merkittävät historiallinen tie. Ympäristössä on tunnistettavissa, että kyseessä on vanha maantie.

Hämeenlinnasta Pälkäneen kautta Tammerkoskelle ja edelleen Kokemäenjokilaaksoon johtava tie on ollut Pälkäneen näkökulmasta merkittävin kulkuväylä keskiajalta saakka. Tien keskeinen asema johtui ennen muuta siitä, että se palveli kruunun sotilas- ja siviilihallinnon tarpeita. Pitäjän halki johtanut pääväylä oli Ruotsin suurtavaltakaudella (1611-1721) jo vakiintunut ja säännöllisesti huollettu maantie. Pälkäne oli liikenteellisesti tärkeä solmukohta. Maantieliikennettä Tampereelle Helsingistä ja aina Pietarista saakka kulki Pälkäneen kautta.

Kostianvirralta pohjoiseen vanha maantie noudatti nykyistä Onkkaalantien linjausta nykyisen Kankilantien risteykseen ja sieltä edelleen Kankilantietä Alikylään (entinen Onkkaalan kylä) ja edelleen vanhan kirkon vierestä viistoon harjun yli luoteeseen.

Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueella ei ole luonnonympäristöä. Suunnittelualue on osa vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta.

Kunnallistekniikka ja liikenne

Alueella on vesijohto ja viemäriverkko. Alueella sijaitsee myös pien- ja keskijännitemaakaapeleita.

Onkkaalantien liikennemäärä kaavamuutosalueella on noin 2900 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ajouradan leveys on 7,0 metriä. Nopeusrajoitus on 40 km/h. Molemmin puolin tietä kulkee jalakäytävät.

Onkkaalantielle on laadittu vuonna 2021 Pirkanmaan ELY-keskuksen ja Pälkäneen kunnan toimeksiannosta esiselvitys katusuunnittelun lähtökohdaksi.

Samaan aikaan asemakaavahankkeen kanssa laaditaan katusuunnitelma siten, että tarvittaessa suunnittelun aikana esiin tulevat tarpeet voidaan huomioida asemakaavaa laadittaessa. Katusuunnitelma voidaan hyväksyä sen jälkeen, kun asemakaava on lainvoimainen.

Kaavamuutosalueessa ovat mukana myös osa Haanloukkaantien katualueesta sekä osa Kievarinkujan ja Peltisepänkujan jalankululle ja polkupyöräilylle varatuista tiealueista sekä Peltisepänkujan varrella oleva yleinen pysäköintialue.



Peltisepänkujan risteys ja yleinen pysäköintialue.



Kievarinkuja.

Palvelut

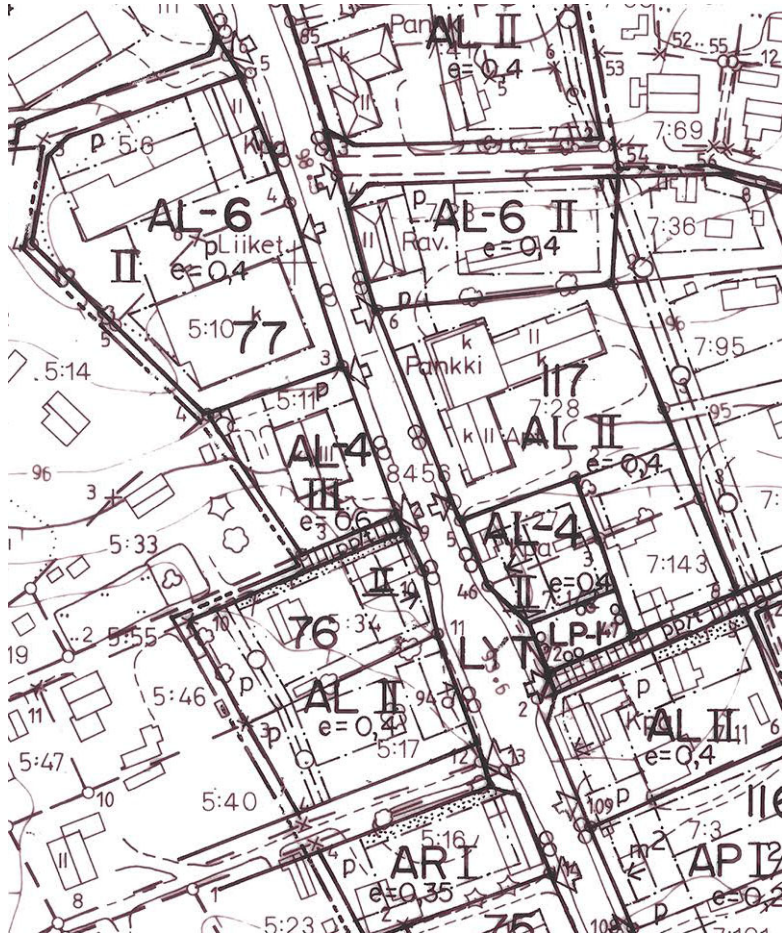
Suunnittelualue on osa Pälkäneen kuntakeskusta ja kaikki sen palvelut ovat siten käytettävissä.

Maanomistus

Asemakaavan yleisen tien tiealueesta suurimman osan omistaa Suomen valtio. Korttelialueet ovat yksityisessä omistuksessa ja katualueet Pälkäneen kunnan ja yksityisten maanomistajien omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Asemakaava



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Kaava-alueella on voimassa Onkkaalantien rakennuskaavan muutos vuodelta 1994. Tiealue on osoitettu kaavamääräyksellä LYT: Yleinen tie vierialueineen. Tiealueelle on osoitettu ajoneuvoliittymien likimääräiset sijainnit.

Kaikki korttelialueet on osoitettu asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi (AL, AL-4 ja AL-6). AL-4 -korttelialueilla määrätään, että alueelle tulee rakentaa yhdistettyjä asuin-, liike- ja toimistorakennuksia. AL-6 -korttelialueilla määrätään, että uudisrakennus tulee sijoittaa 3 m etäisyydelle yleisen tien alueen reunasta.

Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määrätty kaksi kerrosta kaikkialla muualla paitsi korttelin 77 eteläosassa, missä suurin sallittu kerrosluku on 3 kerrosta. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,4$ kaikkialla muualla paitsi korttelin 77 eteläosassa, missä tehokkuusluku on $e=0,6$.

Korttelissa 117 on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP-1), jonka kautta sallitaan ajoliikenne siihen rajoittuville rakennuspaikoille.

Haanloukkaantie on osoitettu katualueeksi. Kievarinkuja ja Peltisepänkuja on osoitettu jalkakululle ja polkupyöräilylle varatuksi tieksi, jolla rakennuspaikalle ajo on sallittu.

Korttelin 76 halki on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

AL-korttelialueiden rakennuspaikoille on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 m²/85 asuinkerrosalaneliometriä.

Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

Kerros- ja rivitalot:

1 ap/85 asuinkerrosalaneliometriä, kuitenkin vähintään 1 ap/asunto.

Liikehuoneistot, toimistot ja niihin verrattavat tilat:

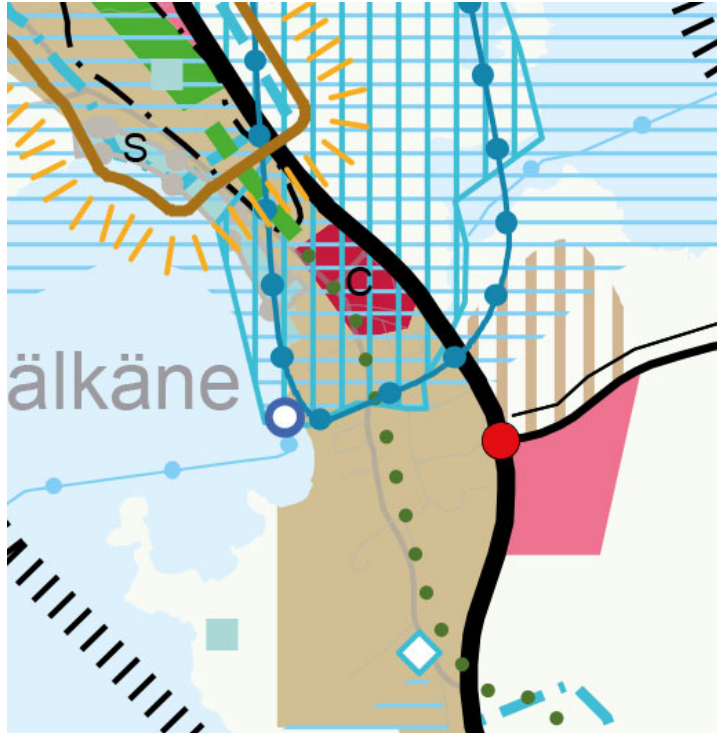
1 ap/50 k-m².

Yleiskaava

Pälkäneellä ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040.



Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:sta.

Maakuntakaavassa Onkkaalan keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi Onkkaalantien ja Lahdentien välisellä alueella.

Keskustatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskuskeskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahuoneistojen palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen.

Suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuin ympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen.

Muu osa suunnittelualueesta on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Taajamatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Suunnittelumääräys:

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöön tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Onkkaalantien itäpuolelle on osoitettu ulkoilureitti.

Ulkoilureitti.

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ohjeelliset ulkoilureitit. Merkintä osoittaa ensisijaisesti tarpeen reitille.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava ulkoilureitin toteuttamisedellytykset osana maakunnallisesti ja seudullisesti toimivaa reitistöä. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota luonnonarvojen säilymiseen suuntaamalla reitit kulutusta kestäville alueille.

Maakuntakaavassa suunnittelualuetta koskevat seuraavat kehittämisperiaatemerkinnot ja aluerajaukset:

Arkeologisen perinnön ydinalue.

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät laajat, yhtenäiset arkeologisen perinnön tihentymät.

Suunnittelumääräys:

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

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Merkinnöllä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet (RKY 2009). Kohdemerkinnällä osoitetaan sellaiset alueet, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää. RK-merkinnällä osoitetaan kartateknisistä syistä erillisillä kartoilla esitetyt arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt. Valtakunnallisesti merkittävät historialliset tienlinjaukset osoitetaan vht-viivamerkinnällä

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Maakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Maakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Mam).

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Maisema-alueiden kanssa päällekkäiset maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat on esitetty kaavaselostuksen liitekartalla "Kulttuurimaisemat".

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017, jotka tulivat voimaan 1.4.2018. Tavoitteet välittyvät asemakaavoitukseen maakuntakaavan kautta sekä maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavalle asetettujen sisältövaatimusten kautta.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista Onkkaalantien asemakaavan muutosta koskevat tavoite toimivasta yhdyskunnasta ja kestävästä liikkumisesta, tavoite terveellisestä ja turvallisesta elinympäristöstä sekä tavoite elinvoimaisesta kulttuuriympäristöstä.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti suomalaisen kulttuuriympäristön kokonaisuus perustuu viranomaisten laatimiin valtakunnallisiin inventointeihin, jotka koskevat valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä ja valtakunnallisesti merkittäviä arkeologisia kohteita. Alueidenkäytössä on tarpeen tunnistaa nämä alueet ja ottaa huomioon siten, että niiden arvot turvataan.

Pohjakartta

Asemakaavoitettavalle alueelle on hyväksytty pohjakartta vuonna 2017.

Rakennusjärjestys

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen on hyväksynyt kunnanvaltuusto 14.12.2016 §73.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Aloite ja suunnittelun tarve

Pälkäneen kunnanvaltuusto on päättänyt asemakaavan muutoksen vireilletulosta Onkkaalantielle ja osaan kortteleita 76, 77 ja 117 kunnanhallituksen päätöksellä 21.12.2021 §329.

Yleisen tien alue on tarve muuttaa asemakaavalla kaduksi, jotta kunta voi tehdä kadunpito päätöksen (MRL 86 § ja MRL 86 a §), jolla maantie muuttuu kaduksi. Samalla myös katualueen omistus sekä kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuus siirtyvät kunnalle. Kun maantie on asemakaavassa osoitettu katualueeksi, on sille mahdollista hyväksyä katusuunnitelma, jonka mukaisesti katu rakennetaan (MRL 85 §).

Onkkaalantiellä välillä Haanloukkaantie – Nenäpääntie kadun kehittämisen tarpeet edellyttävät, että katualueen rajaa muutetaan nykyisestä yleisen tiealueen rajasta, mistä johtuen myös Onkkaalantiehen rajoittuvien kortteleiden rakennuspaikat on ollut tarpeellista ottaa mukaan kaavamuutosalueeseen.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Onkkaalantien ja kortteleiden 76, 77 ja 117 asemakaavan muutoksen yhteydessä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Suunnittelualueen asukkaat ja elinkeinonharjoittajat
- Suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta sekä rakennus- ja ympäristöjaosto

Lisäksi edellä olevan määrittelyn mukaan osallisiksi voivat itsensä katsoa kaikki, jotka katsovat 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 nähtäville. Nähtävänä olosta kuulutetaan Sydän-Hämeen Lehdessä ja kunnan ilmoitustaululla. Virallinen aineiston nähtävilläolo on kunnanvirastolla. Lisäksi hankkeesta tiedotetaan kunnan verkkosivuilla, jossa aineisto on myös nähtävillä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 19.1.-25.2.2022 väliseksi ajaksi ja aineistosta pyydettiin lausuntoja viranomaisilta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin palautetta Pälkäneen kunnan tekniseltä lautakunnalta, Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaostolta.

Pälkäneen rakennus- ja ympäristöjaosto lausui, ettei sillä ole huomautettavaa Onkkaalantien ja osan kortteleista 76, 77 ja 117 asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Pirkanmaan liitto lausui, että se ei anna lausuntoja ko. aineistoista.

Pirkanmaan maakuntamuseo lausui, että Onkkaalantie tulee osoittaa kaavassa historiallisen tielinjauksen kaavamääräyksellä.

Tekninen lautakunta esitti, että kaavassa huomioidaan riittävällä tasolla katujen kunnossapidon, liikenteen turvallisuuden sekä ympäristön viihtyvyyden mahdollistuminen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana tammikuussa ja helmikuussa 2022 kaikkien kaavamuutosalueen maanomistajien/ rakennusten omistajien kanssa järjestettiin henkilökohtaiset tapaamiset. Tapaamisissa oli mukana myös katusuunnitelman laatija. Yhtä lukuun ottamatta tapaamiset järjestettiin paikan päällä Onkkaalassa ympäristöä havainnoiden. Tapaamisissa keskusteltiin alueen nykyisestä asemakaavatilanteesta sekä tarpeista ja toiveista alueen ja Onkkaalantien kehittämiseksi.

Rakennusten omistajien kanssa käydyissä keskusteluissa tuli esille alueen kivijalkakaupan haasteet. Alueella on useita liiketiloja tyhjillään. Vuokratulojen puute vaikeuttaa rakennusten ja ympäristön ylläpitoa. Vanheneva rakennuskanta lisää rakennusten korjaamistarpeita. Alueen maanomistajien toiveena on, että kaavan laatimisen yhteydessä selvitetään mahdollisuuksia kehittää aluetta enemmän asuinrakentamiseen mahdollistamalla nykyisen rakennuskannan korvaamista uusilla rakennuksilla.

Korttelissa 77 rakennuspaikalla 1 Onkkaalantien ja Haanloukkaantin risteyksessä sijaitsevan asuin- ja liikerakennuksen osalta rakennuksen omistaja on kertonut, että rakennus on jäänyt merkittävältä osin Onkkaalantien korotuksen yhteydessä maanpinnan alapuolelle ja on omistajan arvion mukaan vaikea kunnostaa. Lisäksi rakennus sijaitsee osittain nykyisen yleisen tien alueella ja rakennus peittää näkyvyyttä Haanloukkaantieltä käännyttäessä, mikä heikentää alueen liikenneturvallisuutta. Rakennuksen omistaja on esittänyt rakennuksen purkamismahdollisuuden selvittämistä kaavan laatimisen yhteydessä. Purkaminen vähentäisi omistajan huolta rakennuksen kunnossapidosta ja avartaisi risteysaluetta.

Kivijalkakaupan säilymisen kannalta rakennusten omistajat pitivät tärkeinä liiketilojen pysäköintipaikkojen riittävyyttä ja sitä, että pysäköinti on mahdollista lähellä liikkeen sisäänkäyntiä. Tärkeänä pidettiin myös sujuvien liittymien järjestämistä tonteille ja yleisen viihtyvyyden kehittämistä.

Hankkeesta järjestettiin viranomaisneuvottelu 7.3.2022. Viranomaisneuvottelun muistio on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos valmistui huhtikuussa 2022. Kaavakarttaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville ja aineistosta pyydetään lausuntoja asian kannalta oleellisilta viranomaistahoilta. Kaavaluonnoksesta on mahdollista antaa palautetta, jonka perusteella sitä tarkistetaan tarvittaessa.

Kaavaehdotus ja hyväksyminen

Kaavaluonnokseen tehtävien tarkistusten pohjalta laaditaan 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 verkkosivuilla.

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 lausuntoja asian kannalta oleellisilta viranomaistahoilta.

Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, ja mikäli ne antavat aihetta, kaavaehdotusta tarkistetaan. Tarvittaessa järjestetään 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 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 verkkosivuilla.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on, että asemakaava mahdollistaa tiealueen omistuksen siirtymisen valtiolta Pälkäneen kunnalle maankäyttö- ja rakennuslain 86 a §:n mukaisella kadunpitopäätöksellä.

Tavoitteena on osoittaa voimassa olevassa asemakaavassa yleisen tien alueeksi (LYT) osoitettu alue katualueeksi. Tavoitteena on, että asemakaavassa huomioidaan alueelle laadittava katusuunnitelma ja sen tarpeet katualueeseen rajautuviin korttelialueisiin.

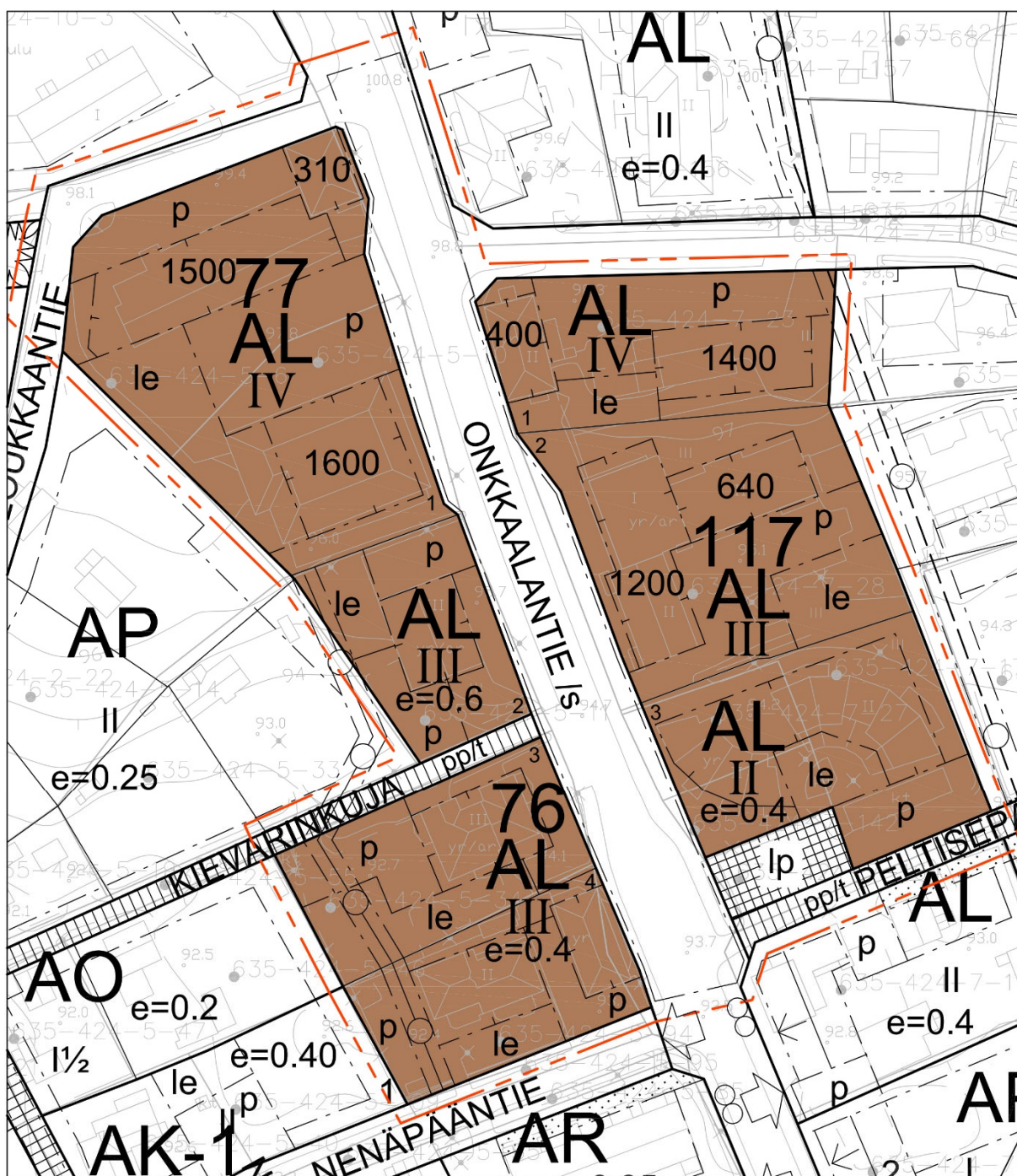
Tavoitteena on, että kaavam muutoksen yhteydessä selvitetään korttelialueiden asemakaavan ajankäyttö ja tarpeet asemakaavan muuttamiselle ja alueen kehittämiselle.

Kaavan valmistelun aikana esille tulleet tavoitteet

Osallisten kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta kaavamutoksen yhdeksi tavoitteeksi on otettu, että kaavan laatimisen yhteydessä selvitetään mahdollisuuksia kehittää aluetta enemmän asuinrakentamiseen mahdollistamalla nykyisen rakennuskannan korvaamista uusilla rakennuksilla.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

5.1 Kaavan rakenne ja sisältö



Asemakaavan muutoksessa alueen korttelit ja tieverkko säilyvät ennallaan. Asemakaavassa on osoitettu 7 rakennuspaikkaa kolmen eri korttelin alueelle, Onkkaalantien ja Haanloukkaantien katualueet, Kievarinkujan ja Peltisepänkujan jalankululle ja polkupyöräilylle varatut tiet, joilla rakennuspaikoille ajo on sallittu, sekä katuaukio Onkkaalantien ja Peltisepäntien risteykseen. Asemakaava mahdollistaa nykyisten rakennusten korvaamisen ja/tai lisärakentamisen korttelin 77 rakennuspaikalle 1 sekä korttelin 117 rakennuspaikoille 1 ja 2. Rakennusoikeutta on noin 10000 kerrosalaneliometriä. Rakennusoikeus alueella kasvaa noin 3000 kerrosalaneliometriä.

Korttelialueet

Korttelissa 76 on osoitettu nykyisen tilanteen mukaisesti kaksi asuin- ja liikerakennusten rakennuspaikkaa (rakennuspaikat 3 ja 4, kortteli 76, AL). Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu kolme, mikä vastaa toteutunutta tilannetta. Rakennusalat on osoitettu vastamaan toteutunutta tilannetta. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,4$, mikä vastaa toteutunutta tilannetta. Rakennuspaikoille ei jää käyttämätöntä rakennusoikeutta. Rakennuspaikoille on osoitettu pysäköimispaikat ja leikki- ja oleskelualueeksi varatut alueen osat pääosin toteutuneen tilanteen mukaisesti (p ja le). Rakennuspaikkojen länsiosaan on osoitettu johtoa varten varattu alueen osa.

Korttelissa 77 on osoitettu nykyisen tilanteen mukaisesti kaksi asuin- ja liikerakennusten rakennuspaikkaa (rakennuspaikat 1 ja 2, kortteli 77, AL).

Korttelin 77 rakennuspaikalla 1 suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu neljä. Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä. Rakennusoikeutta on yhteensä 3410 kerrosalaneliometriä osoitettuna kolmelle eri rakennusalalle. Onkkaalantien varrella olevan kaksikerroksisen asuin- ja liikerakennuksen osalta rakennusoikeus vastaa toteutunutta tilannetta. Kaavamuutos mahdollistaa nykyisen yksikerroksisen liike-, toimisto- ja varistorakennuksen sekä yksikerroksisen myymälärakennuksen korvaamisen uudisrakennuksilla. Rakennuspaikalle on osoitettu pysäköimispaikat nykyisten pysäköintialueiden mukaisesti (p). Rakennuspaikan länsiosaan on osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le).

Korttelin 77 rakennuspaikalla 2 suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu kolme, mikä vastaa toteutunutta tilannetta. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,6$, mikä vastaa toteutunutta tilannetta. Rakennuspaikalle ei jää käyttämätöntä rakennusoikeutta. Rakennuspaikalle on osoitettu pysäköimispaikat ja leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa pääosin toteutuneen tilanteen mukaisesti (p ja le). Rakennuspaikan länsiosaan on osoitettu johtoa varten varattu alueen osa.

Korttelin 117 rakennuspaikalla 1 suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu neljä. Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä. Rakennusoikeutta on yhteensä 1800 kerrosalaneliometriä osoitettuna kahdelle eri rakennusalalle. Kaavamuutos mahdollistaa nykyisten rakennusten korvaamisen uudisrakennuksilla. Rakennuspaikalle on osoitettu pysäköimispaikka Säästäjäntien varteen (p). Rakennuspaikan eteläosaan on osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le).

Korttelin 117 rakennuspaikalla 2 suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu kolme. Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä. Rakennusoikeutta on yhteensä 1840 kerrosalaneliometriä osoitettuna kahdelle eri rakennusalalle. Rakennuspaikalla olevan asuin-kerrostalon osalta rakennusoikeus vastaa toteutunutta tilannetta. Onkkaalantien varressa sijaitsevien pankkirakennusten osalta kaavamuutos mahdollistaa nykyisten rakennusten korvaamisen joko kokonaan tai osittain uudisrakennuksella. Rakennuspaikalle on osoitettu pysäköimispaikka toteutuneen tilanteen mukaisesti rakennuspaikan piha-alueelle (p). Rakennuspaikan kaakkoiskulmaan on osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le).

Korttelin 117 rakennuspaikalla 3 suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu kaksi, mikä vastaa toteutunutta tilannetta. Kaavamutoksessa kaksi rakennuspaikkaa on yhdistetty toteutuneen tilanteen mukaisesti yhdeksi rakennuspaikaksi. Rakennusala on osoitettu vastaamaan toteutunutta tilannetta. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,4$, mikä vastaa toteutunutta tilannetta. Rakennuspaikalle ei jää käyttämätöntä rakennusoikeutta. Rakennuspaikalle on osoitettu pysäköimispaikka ja leikki- ja oleskelualueeksi varatut alueen osat toteutuneen tilanteen mukaisesti (p ja le).

Yhteenveto rakennuspaikoista ja rakennusoikeudesta:

Kortteli	Käyttötarkoitus	Rakennuspaikka	Pinta-ala	Tehokkuus	Rakennusoikeus	Rakennusoikeus nykyisin	Rakennusoikeuden muutos
76	AL	3	1656	0,4	662	662	0
		4	1542	0,4	617	617	0
77	AL	1	4214		3410	1686	1724
		2	1295	0,6	777	777	0
117	AL	1	1971		1800	788	1012
		2	2930		1840	1172	668
		3	2227	0,4	891	891	0

Kaavan yleismääräykset

Korttelialueilla autopaikkoja on varattava vähintään 1ap/asunto ja 1ap/85 kerrosalaneliömetriä liike- ja toimistotilaa kohden.

Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön: Pälkäneen pitäjänkeskus.

Kaavan yleismääräyksen mukainen autopaikkamäärä on sijoitettava kiinteistön alueelle. Alustavassa katusuunnitelmassa on esitetty, että autopaikkoja sijoitetaan myös Onkkaalantien varteen, jolloin kaikkia autopaikkoja ei ole tarvetta sijoittaa kiinteistöjen alueelle. Osa liikeltilojen autopaikoista voidaan sijoittaa Onkkaalantien varrelle katusuunnitelman mukaisesti.

5.2 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutoksessa esitetty asuin- ja liikerakentamisen rakennusoikeuden lisäys alueella on yhteensä 3404 kerrosalaneliömetriä, joka vastaa noin 60 uutta asuntoa (57 m²/asunto). Laskennallisesti rakennusoikeus voisi tarkoittaa noin 130 uutta asukasta alueelle (2,1 asukasta/asunto).

Asemakaavan muutos mahdollistaa nykyisten rakennusten säilyttämisen tai vaihtoehtoisesti niiden osittaisen purkamisen ja korvaamisen uusilla rakennuksilla.

Kaavamuuotos mahdollistaa alueen kehittämisen enemmän asuinrakentamiseen mahdollistamalla nykyisen rakennuskannan uusimista uusilla rakennuksilla.

Korvaava rakentaminen on mahdollista korttelin 77 rakennuspaikalla 1 sekä korttelin 117 rakennuspaikoilla 1 ja 2.

Osittain korvaava toteuttamismahdollisuus

Korvaava toteuttamismahdollisuus mahdollistaa rakennusten purkamisen tarvittaessa. Havainnekuvin on tutkittu vaihtoehtoa, jossa nykyiset liikerakennukset korttelin 77 rakennuspaikalla 1 sekä korttelin 117 rakennuspaikoilla 1 ja 2 korvataan uusilla asuin- ja liikerakennuksilla.

Vaihtoehtoon sisältyy nykyinen Onkkaalantien ja Haanloukkaantien risteyksessä olevan rakennuksen purkaminen ja alueen toteuttaminen osittain istutettuna oleskelu- / pysäköintialueena.



Kaaviomainen havainnekuva, jossa on esitetty täysimääräisesti korvaavan rakentamisen toteuttamismahdollisuus. Sinisellä täyttövärillä on esitetty uudet rakennukset. Harmaalla täyttövärillä on esitetty säilyvät rakennukset.



Ilmakuvasovite, jossa on esitetty täysimääräisesti korvaavan rakentamisen toteuttamismahdollisuus.

Osittain säilyttävä toteuttamismahdollisuus

Osittain säilyttävässä toteuttamismahdollisuudessa on tutkittu mahdollisuutta, jossa nykyiset liikerakennukset korttelin 77 rakennuspaikalla 1 sekä korttelin 117 rakennuspaikoilla 1 ja 2 säilytetään osittain. Osittain säilyttävässä toteuttamismahdollisuudessa kortteleiden vanhimmat rakennukset säilytetään ja uudempi rakennuskanta korvataan.



Kaaviomainen havainnekuva, jossa on esitetty osittain säilyttävä toteuttamismahdollisuus. Sinisellä täyttövärillä on esitetty uudet rakennukset. Harmaalla täyttövärillä on esitetty säilyvät rakennukset.



Ilmakuvasovite, jossa on esitetty osittain säilyttävä toteuttamismahdollisuus.

Arvio kaavan toteuttamisen merkittävistä välittömistä ja välillisistä vaikutuksista:

Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	<p>Kaavamuutos mahdollistaa alueen kehittämisen enemmän asumispainotteiseksi alueeksi.</p> <p>Asemakaavan muutos mahdollistaa alueelle laadittavan katusuunnitelman toteuttamisen, mikä osaltaan mahdollistaa alueen viihtyisyyden ja ympäristön laadun parantamisen.</p>
Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	<p>Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon. Alueelle tullaan katusuunnitelman yhteydessä uudistamaan myös hulevesien käsittelyjärjestelmä.</p>
Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	<p>Alueella ei ole luonnonympäristöä.</p>
Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	<p>Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen. Nykyiset korttelialueet ja tieverkko säilyvät kaavamuutoksessa.</p>
Yhdyskunta- ja energiatalouteen	<p>Yhdyskuntataloudellisesti ja ekologisesti on järkevää, että olemassa olevia asuin- ja liikekortteleita kehitetään ja täydennysrakennetaan.</p> <p>Purkaminen ei ole energiataloudellisesti hyvä vaihtoehto.</p>
Liikenteeseen	<p>Kaavamuutoksella yleinen tiealue muuttuu katualueeksi. Kaavamuutos mahdollistaa katusuunnitelman hyväksymisen ja toteuttamisen alueelle. Katusuunnitelman toteutuessa alueen liikenneturvallisuus, viihtyisyys paranevat ja yleinen liikennöinti selkeytyy.</p> <p>Yleisen tiealueen lakatessa poistuvat myös tiealueelle osoitetut liittymien sijainnit.</p> <p>Kaavamääräys autopaikkojen määrästä liikehuoneistojen osalta väljenee, kun autopaikkoja on suunniteltu sijoitettavaksi myös Onkkaalantielle katualueelle.</p>
Kaupunkikuvaan, maisemaan	<p>Asemakaavan muutos mahdollistaa rakennuskannan osittaisen purkamisen ja korvaamisen uudella rakentamisella.</p> <p>Uusi esitetty rakentaminen on hieman nykyistä rakennuskantaa korkeampaa.</p> <p>Uusi esitetty rakentaminen sijaitsee samoilla paikoilla kuin nykyinen rakentaminen, mikä vähentää vaikutuksia maisemaan.</p>

<p>Kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön</p>	<p>Asemakaavan muutos mahdollistaa osittain niiden arvojen säilymisen, jotka ovat perusteena alueen kuulumiseksi osaksi valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, Pälkäneen pitäjänkeskus.</p> <p>Kaavamuutosalueen kulttuurihistorialliset arvot liittyvät siihen, että se sijaitsee 1900-luvun alkuvuosikymmeninä voimakkaasti Onkkaalan liikekeskustaksi rakentuneella alueella. Alueen arvot eivät niinkään liity yksittäisten rakennusten kulttuurihistoriallisiin arvoihin vaan esimerkiksi tyypillisestä suomalaisesta kirkonkylien liikerakentamisesta 1900-luvun eri vuosikymmeninä.</p> <p>Kaavamuutos mahdollistaa yksittäisten rakennusten purkamisen, mikä heikentäisi alueen tunnistettavuutta tyypilliseksi 1900-luvun alkuvuosikymmeninä rakennetuksi alueeksi. Rakennukset liittyvät Onkkaalan liikekeskustan historiaan, josta monella paikallisella asukkaalla on omakohtaisia muistoja ja siten erityistä merkitystä heille.</p> <p>Vaikka alueen uudistuessa sen merkitys Pälkäneen liikerakentamisen historiassa hämärtyy, Onkkaalantien kehittäminen on nähtävissä luonnollisena jatkumona Onkkaalan keskustan kehittymiselle.</p> <p>Asemakaavan muutos ei muuta korttelijakoa ja tieverkkoa eikä rakentamisen rakeisuutta ja mittakavaa.</p> <p>Asemakaavan muutos mahdollistaa historiallisen tielinjauksen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiseen.</p>
<p>Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen</p>	<p>Kaava mahdollistaa Onkkaalantien varren liikekeskustan elinvoimaisuuden säilyttämisen ja alueen kehittämisen. Alueella toimivien maanomistajien ja yritysten kannalta kaava luo mahdollisuuksia kannattavaan liiketoimintaan ja yritystoiminnan kehittämiseen.</p>

5.3 Yleiskaavallinen tarkastelu

Asemakaavan muutos laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Maankäyttö- ja rakennuslain 54§:n mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Sisältövaatimusten huomioiminen soveltuvin osin:

Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Kaavamuutos tukee Pälkäneen keskustan nykyisen yhdyskuntarakenteen säilymistä ja kehittämistä.

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Asemakaavan muutos perustuu nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja säilyttää sen ennallaan.

Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Asemakaavan muutos luo mahdollisuuksia asuinrakentamisen toteuttamiseksi Pälkäneen keskustaan ja sekä tukee nykyisten palveluiden käyttöä ja luo mahdollisuuksia uusien palveluiden syntymiselle alueelle. Asemakaava vastaa nykyistä tilannetta, jossa palvelut ovat keskittyneet Keskustien ympäristöön.

Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Asemakaavan muutos sijaitsee Onkkaalantien varrella, joka on joukkoliikenteen pääväylä. Asemakaavan muutos tukee joukkoliikenteen säilymistä ja kehittämistä alueella. Asemakaava mahdollistaa Onkkaalantielle laadittavan katusuunnitelman toteuttamisen. Katusuunnitelman sisältyy jalankulun ja pyöräilyn järjestäminen sekä hulevesien järjestäminen. Kaavamuutoksen toteuttaminen ei edellytä uusia kunnallistekniikan tai jätehuollon järjestelyjä. Asemakaavan muutoksen toteuttaminen ei edellytä erityistä luonnonvarojen käyttöä.

Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Asemakaavan muutos luo mahdollisuuksia alueen kehittämiseksi viihtyisäksi elinympäristöksi.

Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Liikekeskustan painopiste on siirtynyt Onkkaalantielta Keskustien ympäristöön. Kivijalkakaupan kannattavuus alueella on haaste, minkä kohtaamiseen kaavamuutos luo edellytyksiä. Kaavamuutos mahdollistaa Onkkaalantien alueen painopisteen siirtymisen enemmän asuinrakentamiseen muuttuneessa liikerakentamisen toimintaympäristössä.

Ympäristöhaittojen vähentäminen

Asemakaavan muutosta laadittaessa alueella ei ole tunnistettu ympäristöhaittoja, jotka tulisi huomioida kaavaa laadittaessa.

Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Kaavamuutos mahdollistaa Onkkaalantien säilymistä. Tie on historiallinen tielinja, joka on koko Pälkäneen kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta merkittävä.

Pälkäneen pitäjakeskuksen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvojen kannalta 1900-luvulla rakentunut Onkkaalantien varren liikekeskus ei edusta kulttuurihistorialliselta arvoltaan kaikkein tärkeintä osa-alueita. Siitä näkökulmasta kaavamuutoksella on vähän merkitystä koko valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymistä kannalta.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Asemakaavan muutosalueella ei ole virkistykseen varattuja alueita.

5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen rakennuspaikan raja.

76

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen rakennuspaikan numero.

ONKKAALAN

Kadun nimi.

1600

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

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

e=0.4

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan.



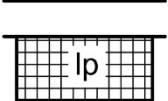
Rakennusala.



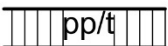
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



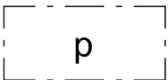
Katu.



Katuaukio, jolla pysäköinti on mahdollista liikennemerkillä erikseen määräämällä.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla rakennuspaikalle ajo on sallittu.



Pysäköimispaikka.



Johtoa varten varattu alueen osa.



Alueen osa, jolla ympäristö säilytetään. Historiallinen tielinja Tammerkoski - Pälkäne - Hämeenlinna: Tien linjaus ja suhde ympäristöön tulee säilyttää. Tavanomaiset tien hoito ja kunnostustyöt ovat sallittuja. Suuremmista tien linjausta ja sen rakenteiden muuttamista koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon kanssa.

Yleismääräykset:

Korttelialueilla autopaikkoja on varattava vähintään 1ap/asunto ja 1ap/85 kerrosalaneliömetriä liike- ja toimistotilaa kohden.

Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön: Pälkäneen pitäjänkeskus.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Nokiolla 26.4.2022

Helena Väisänen
Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen