

PÄLKÄNEEN KUNTA, ONKKAALA

# ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELISSA 89

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 21.12.2021 21.6.2022



Suunnittelualueen sijainti ja rajausta. Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla. Rajausta voidaan tarkistaa hankkeen aikana.

## OSALLISTUMIS-JA ARVIOINTISUUNNITELMA JA SEN TARKOITUS

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

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

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

## YHTEYSTIEDOT

Pälkäneen kunta, Osoite: Keskustie 1, 36600 Pälkäne

Hankkeen nettisivut:  
[www.palkane.fi](http://www.palkane.fi)  
→ ASUMINEN JA YMPÄRISTÖ  
→ Kaavoitus  
→ Vireillä olevat kaavat

### Kaavan laatija:



Arkkitehtitoimisto  
Helena Väisänen

Puh. 040 5576 086

[helena.vaisanen@arkkitehtihv.fi](mailto:helena.vaisanen@arkkitehtihv.fi)

## KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA MAANOMISTUS

Kaava-alue käsittää kiinteistön Puimala 635-424-3-43 alueella sijaitsevan rakentamattoman rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen (AR) korttelissa 89 Pälkäneenkujan päässä sekä kiinteistön Oma 635-424-2-83 alueella sijaitsevan pientalojen rakennuspaikan (AO) ja osan puistoalueesta (VP). Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 5470 m<sup>2</sup>.

Kiinteistön Puimala 635-424-3-43 omistaa Pälkäneen kunta. Kiinteistö Oma 635-424-2-83 on yksityisessä omistuksessa.



Kaavamuutosalueen rajaus yhdistettynä ilmakuvaan ja kiinteistöraja-aineistoon.

## SUUNNITTELUN ALOITE

Aloitteen asemakaavan muutoksen laatimisesta on tehnyt Pälkäneen kunta. Kiinteistön Oma 635-424-2-83 maanomistaja on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamisesta omistamalleen alueelle.

## SUUNNITTELUN TAVOITE

Pälkäneen kunta on yhdessä Eläkeliiton Sydänhämeen yhdistys ry:n kanssa laatinut alueelle suunnitelman yhteisöalojen rakentamisesta.

Tavoitteena on, että asemakaavan muutos mahdollistaa suunniteltujen yhteisöalojen rakentamisen alueelle.

Kiinteistön Oma 635-424-2-83 osalta tavoitteena on osoittaa koko kiinteistön alue erillispientalojen korttelialueeksi.

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutosalueen AR-korttelialue sijaitsee Pälkäneentien varrella sijaitsevien kerrostalojen ja Kankilantien varren pientalojen välisellä alueella, joka on rakentamaton aluetta.

AO-korttelialue sijaitsee Kankilantien varrella. Rakennuspaikalla sijaitsee vuonna 1946 rakennettu omakotitalo ja kaksi talousrakennusta. Kiinteistön Oma 635-424-2-83 alueella sijaitseva puistoalue (VP) ei ole toteutunut.

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY-alue, Pälkäneen pitäjänkeskus.)

Suunnittelualue on osa vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta.



AO-korttelialueella sijaitseva asuinrakennus ja kaksi talousrakennusta.

## SUUNNITTELUTILANNE

### Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu osaksi Onkkaalan keskustan keskustatoimintojen aluetta.

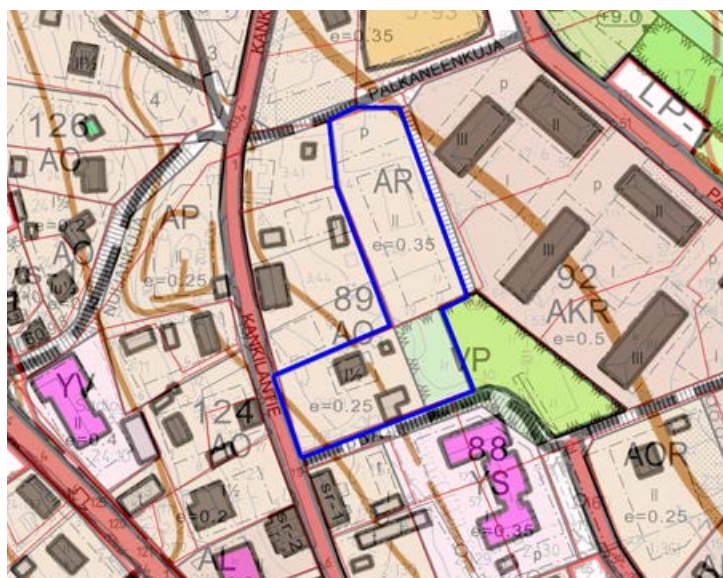
Maakuntakaavassa suunnittelualueella koskevat seuraavat kehittämissperiaattemerkinnät ja aluerajaukset:

- Arkeologisen perinnön ydinalue.
- Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke.
- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.
- Maakunnallisesti arvokas maisema-alue.

### Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

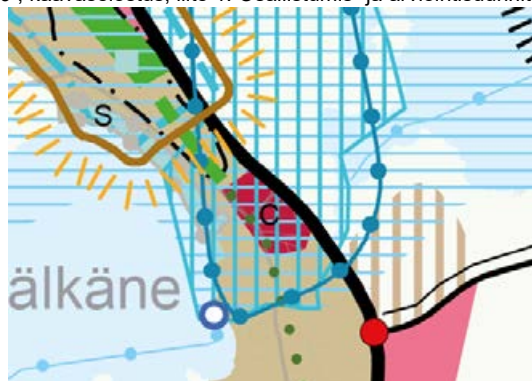
### Asemakaava



Ote voimassa olevasta asemakaavayhdistelmästä. Kaavamuutosalue on rajattu sinisellä viivalla.

### Rakennusjärjestys

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen on hyväksynyt kunnanvaltuusto 14.12.2016 §73.



Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:sta.

Kaava-alueen korttelialueilla on voimassa Keskuskolmion alueen rakennuskaava vuodelta 1977. Korttelialueen keskiosa on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AR). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0,35$ . Rakennusala on osoitettu ohjeellisena korttelialueen eteläosaan. Pälkäneenkujan puolelle on osoitettu pysäköintialue (p).

AR-korttelialueen itäpuolelle on osoitettu yleiselle jalankululle varattu tiealue.

Kankilantien varteen on osoitettu enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialue (AO). Suurin sallittu kerrosluku on 1 1/2. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0,25$ . Rakennusala on osoitettu ohjeellisena olemassa olevan asuinrakennuksen kohdalle.

Puistoalueella (VP) on voimassa Onkkaalantien rakennuskaavan muutos vuodelta 1994. Puistoalueella ei ole muita kaavamääräyksiä.

## VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

Asemakaavan muutoksella on vaikutusta korttelin 89 AR-korttelialueen rakentamismahdollisuuksiin.

Asemakaavan muutosta laadittaessa keskeisiä asioita vaikutuksia arvioitaessa ovat:

- Vaikutukset elinoloihin ja elinympäristöön.
- Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriperintöön.

## OSALLISET

Korttelin 89 asemakaavan muutoksen yhteydessä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Suunnittelualueen viereisten korttelialueiden maanomistajat ja asukkaat
- 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.

*Kaavoituksessa osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteeseen 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.

Hankkeen nettisivut:  
[www.palkane.fi](http://www.palkane.fi)  
→ ASUMINEN JA YMPÄRISTÖ  
→ Kaavoitus  
→ Vireillä olevat kaavat

## VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään viranomaisille. Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausuntoja asian kannalta oleellisilta viranomaisilta. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu. Tarvittaessa viranomaisten kanssa järjestetään hankkeen edetessä työneuvotteluja ja tehdään muuta yhteistyötä.

## TIEDOTTAMINEN

Kaavaprosessin vaiheista ja nähtävillä olosta tiedotetaan ilmoittamalla Sydän-Hämeen lehdessä ja kunnan internetsivuilla.



Suunnittelualue nähtynä Pälkäneenkujalta.

## KAVAHANKKEEN KULKU

### Vaihe 1: Lähtötiedot ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tehtävät	Tavoitteellinen aikataulu Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen.	Joulukuu 2021 - tammikuu 2022  Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua kunnan nettisivuilla ja siitä voi antaa palautetta vapaamuotoisesti.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään kommentteja asian kannalta oleellisilta viranomaisilta ja lautakunnilta.
Viranomaisneuvottelu (tarvittaessa)	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää hankkeen aikana.

### Vaihe 2: Valmisteluvaihe, kaavaluonnos

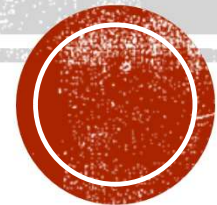
Tehtävät	Tavoitteellinen aikataulu Osallistuminen ja vuorovaikutus
Kaavaluonnoksen laatiminen. Tarvittavien selvitysten hankkiminen/ laatiminen. Kaavaselostus liitteineen.	Kevät - kesä 2022  Aineistoihin voi tutustua kunnan nettisivuilla.
Kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen.	Aineistosta pyydetään lausunnot asian kannalta oleellisilta 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.	Syysy 2022
Kaavaselostuksen täydentäminen	Ehdotuksesta pyydetään lausunnot asian kannalta oleellisilta viranomaisilta ja lautakunnilta.
Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen 30 pv.	Aineistoihin voi tutustua kunnan nettisivuilla.
Yhteenveto saaduista mielipiteistä ja lausunnoista sekä vastineet niihin.	Osalliset ja kunnan jäsenet voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kunnalle ennen nähtävänä olon päättymistä.
Kaavaehdotuksen tarkistaminen uudelleen nähtäville asetettavaksi.	
Kaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen ja lopullisten hyväksyttävien asiakirjojen laatiminen.	
Kaavan hyväksyminen. Kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan.	Kaavasta on mahdollista valittaa 30 pv:n sisällä päätöksestä.

# SUUNNITTELU TEHTÄVÄNÄ YHTEISÖTALO

Yleisötilaisuus Luopioisissa 11.5.2022 – Arkkitehtitoimisto Akkuna





## MÄÄRITTELY

Yhteisötalossa on sekä yhteisiä että privateja alueita. Ei puhuta kommuuniasumisesta - asukkailla on hallinnassaan omat perusmukavuus- varustetut kodit - mutta asumiseen kuuluvat asukkaiden kohtaamiset ja laadukkaat yhteiskäyttöiset tilat. Yhteisötalo voi tarjota tilaa myös kyläyhteisölle ja tukikohdan vieraileville palveluille.

Seni-ikäisten yhteisötalon tulee sijaita keskeisellä paikalla. Rakennuksen tila- osien toivotaan olevan valoisia ja keskenään sisäyhteydessä. Yhteisiin tiloihin tulee sisältyä hoituhuone, oleskelutila, etälääkärin vastaanotonurkkaus ja tilava rollaattorisäilytys- varasto normaali- saunojen ja pyykkitupien lisäksi.



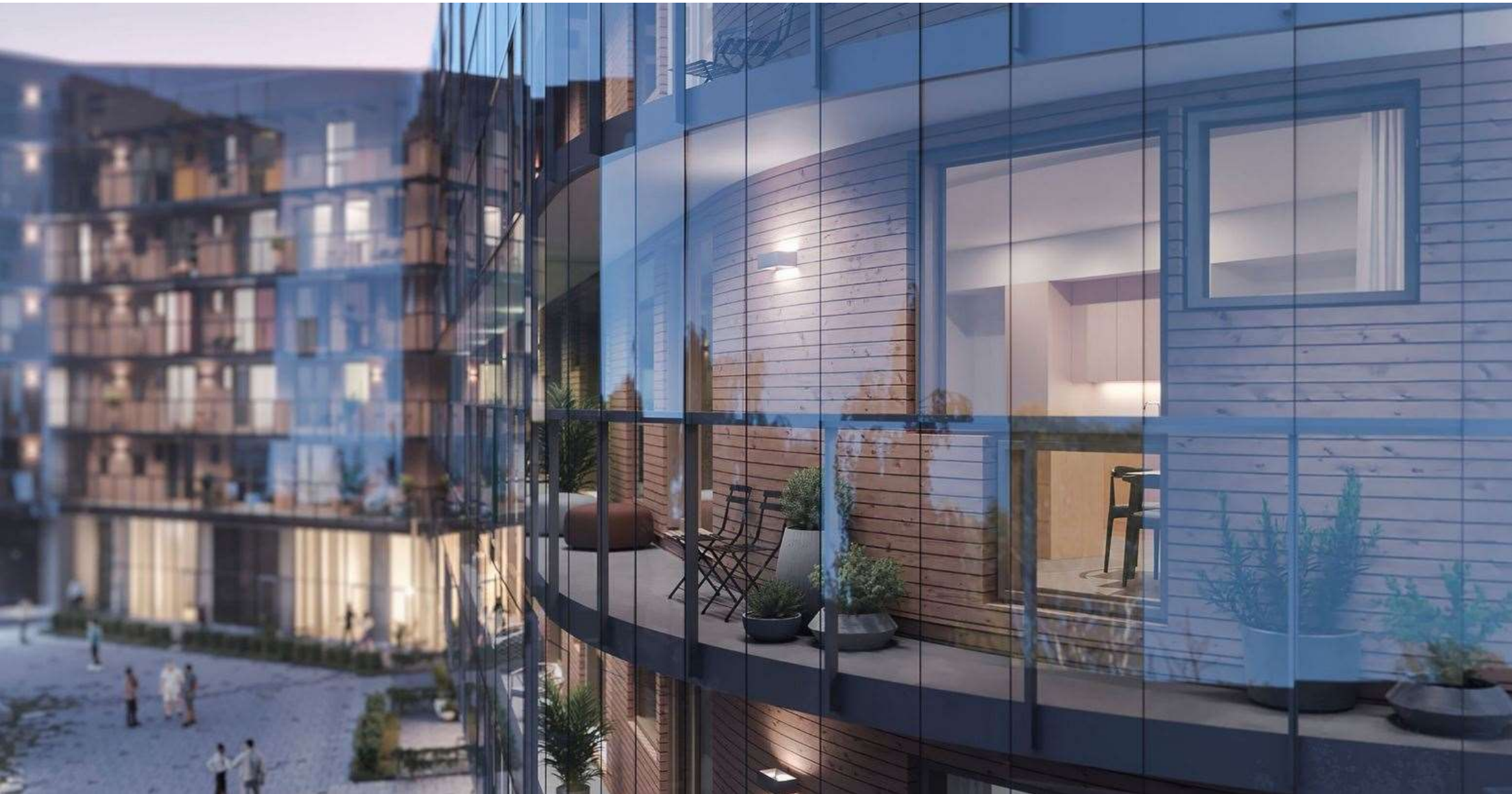


A rendering of South Seaham Garden Village, a 1,500 home and mixed-use development that is planned for families, seniors and singles in the U.K.

PHOTO: IDPARTNERSHIP









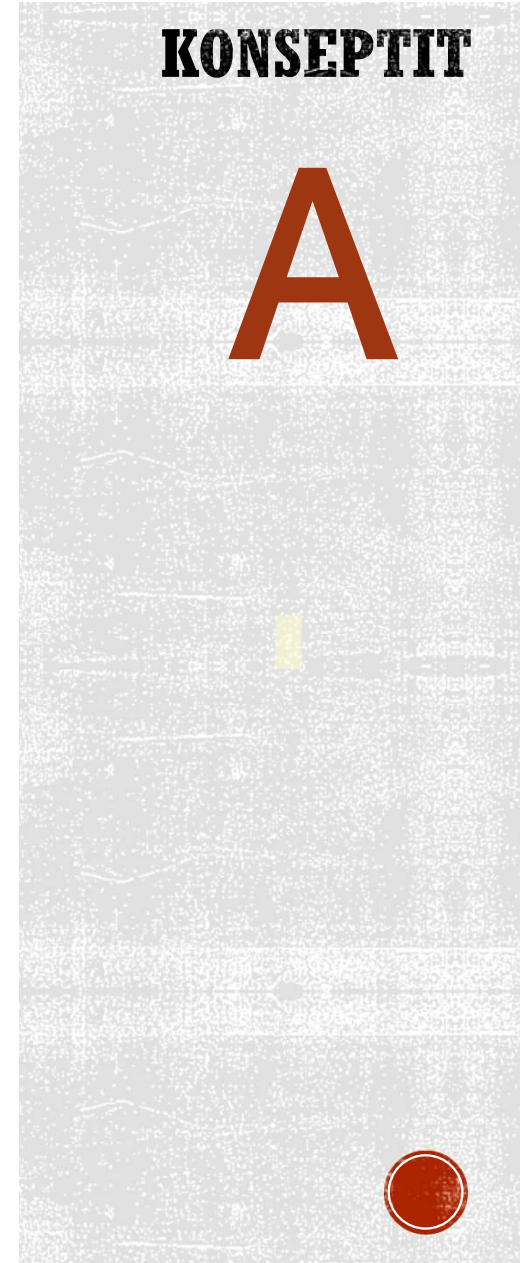
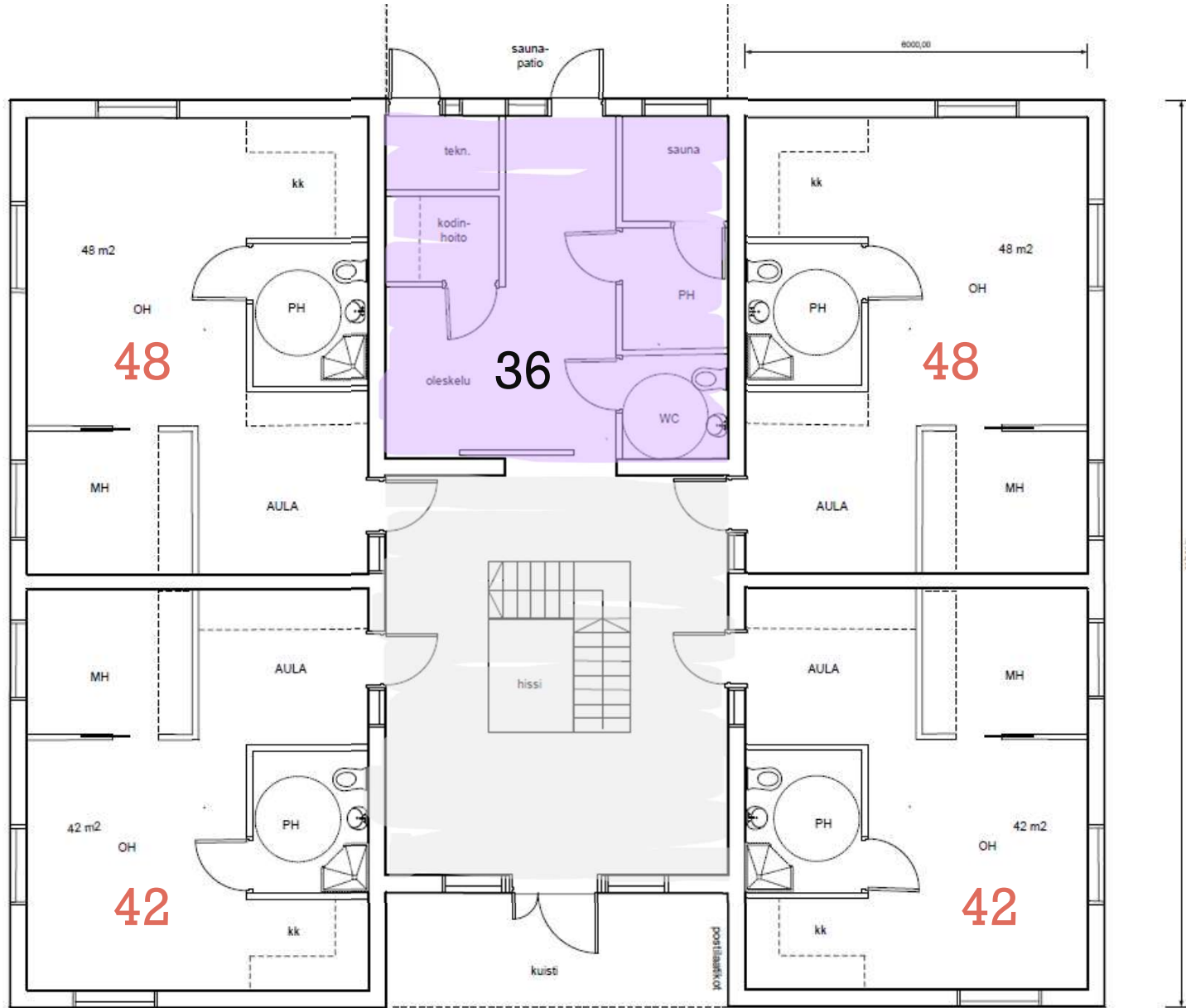


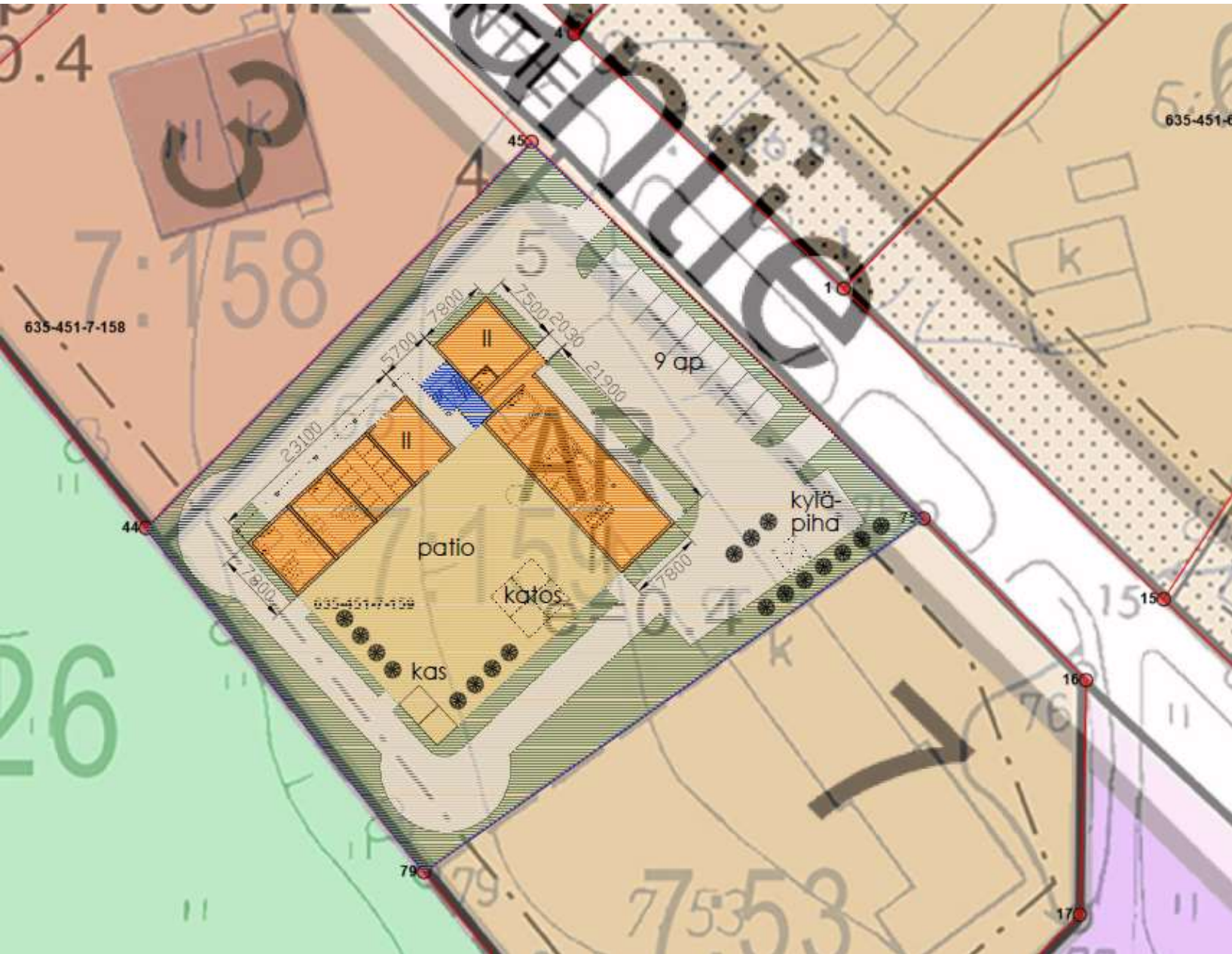


# KONSEPTIT

# A





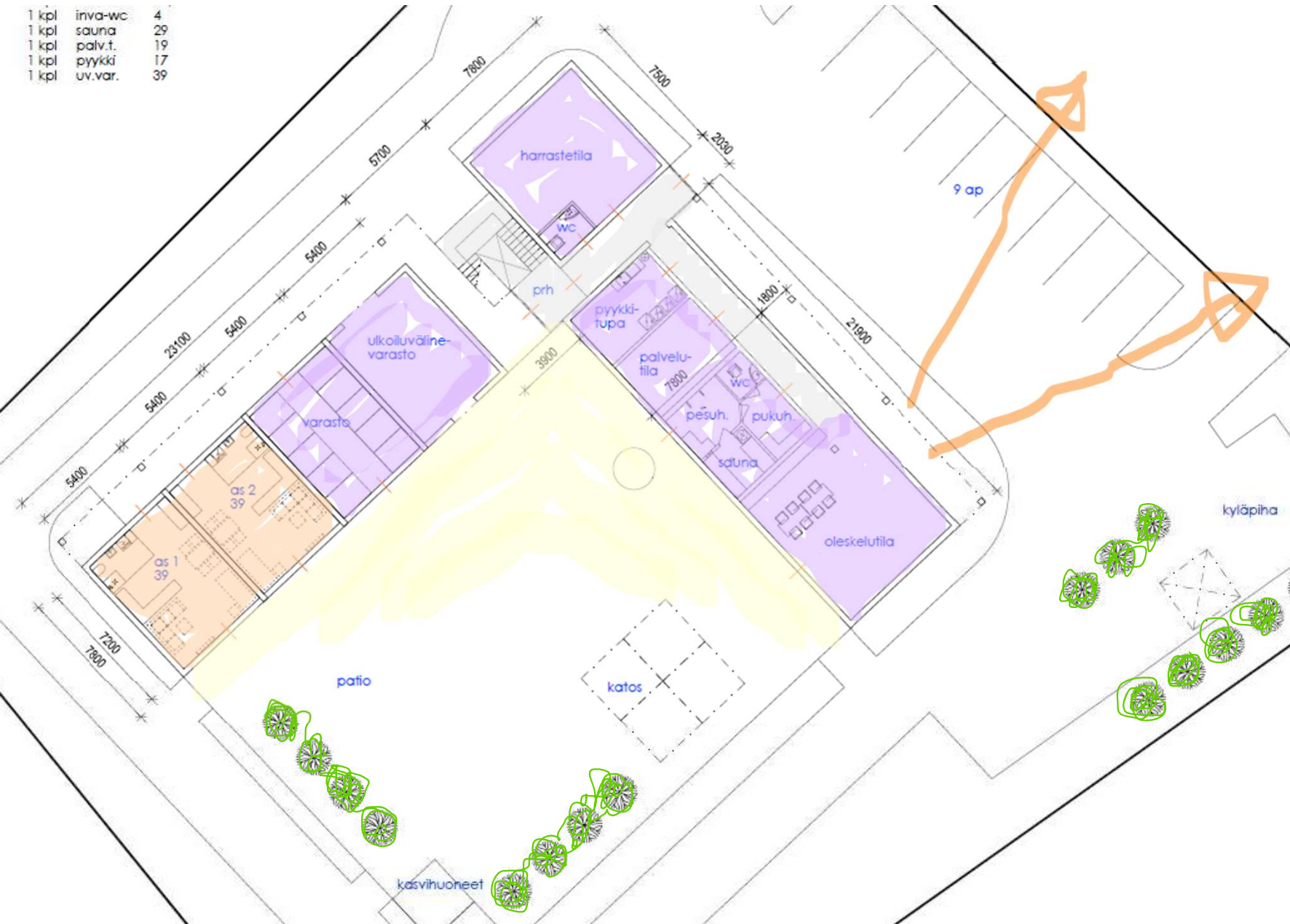


# KONSEPTIT

# B



1 kpl	inva-wc	4
1 kpl	sauna	29
1 kpl	palv.t.	19
1 kpl	pyykki	17
1 kpl	uv.var.	39



# KONSEPTIT

# B



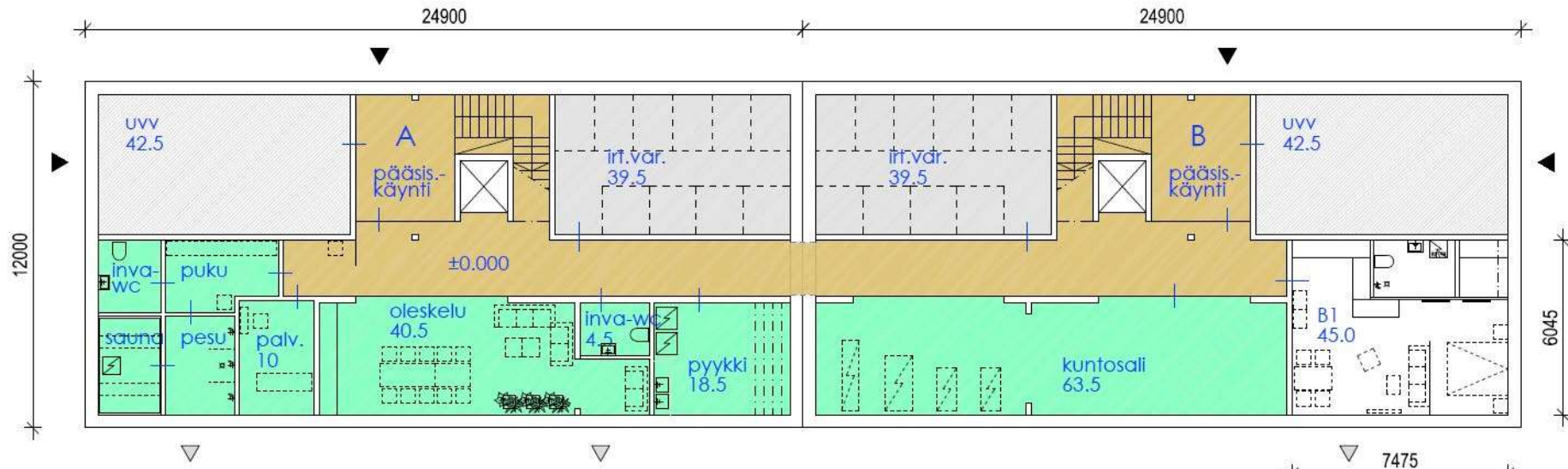


# KONSEPTIT





# KONSEPTIT



1. KRS

uv.var.	42.5
irt.var.	39.5
pyykkitupa	18.5
inva-wc	4.5
oleskelu	40.5
palv.t.	10
saunatila	31.5

voidaan käyttää VSS-tilana

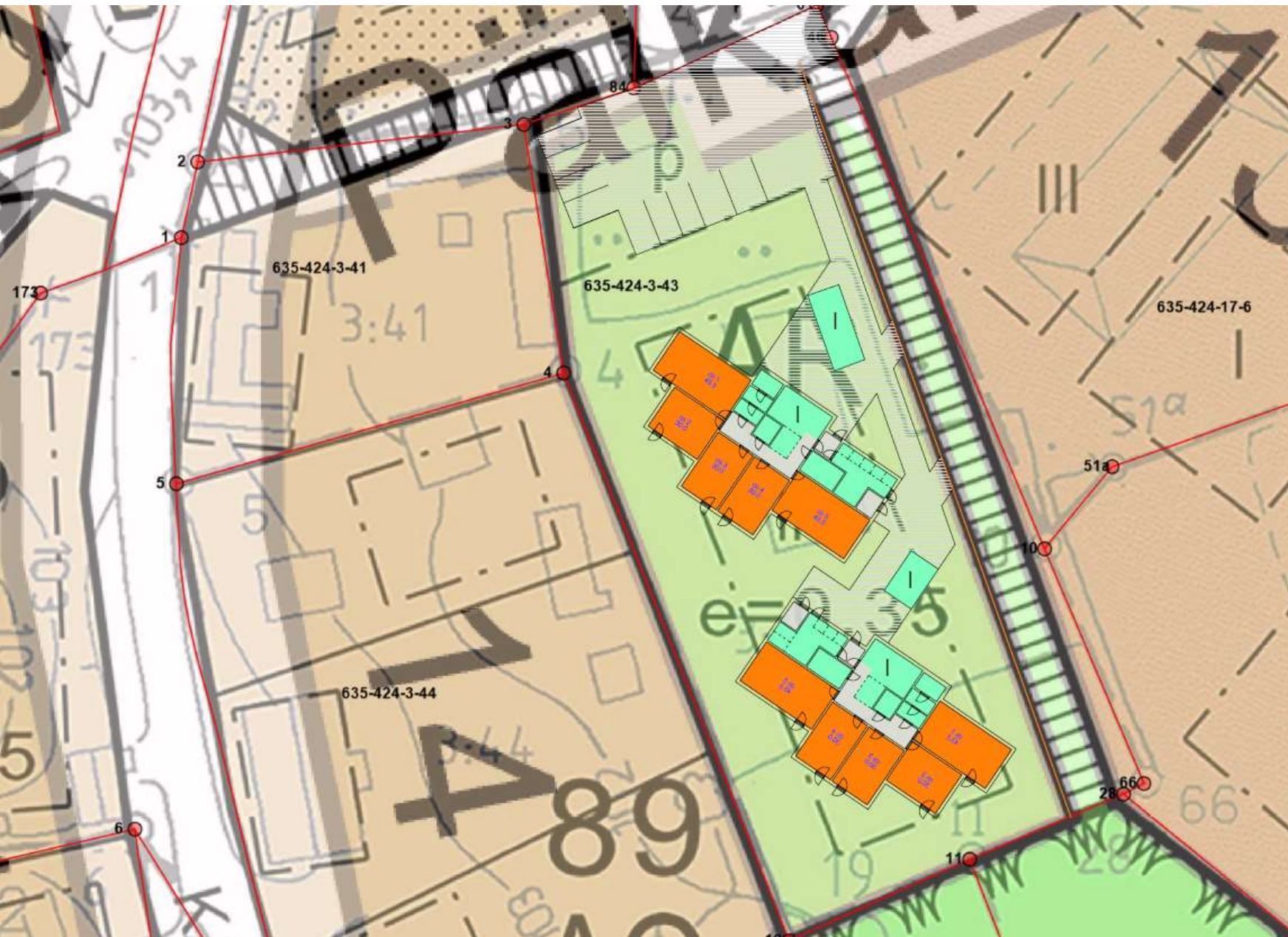
1. KRS

1 kpl as	45.0
uv.var.	42.5
irt.var.	39.5
kuntosali	63.5
<b>Summa</b>	<b>190.5</b>

voidaan käyttää VSS-tilana

br-m2 299.0

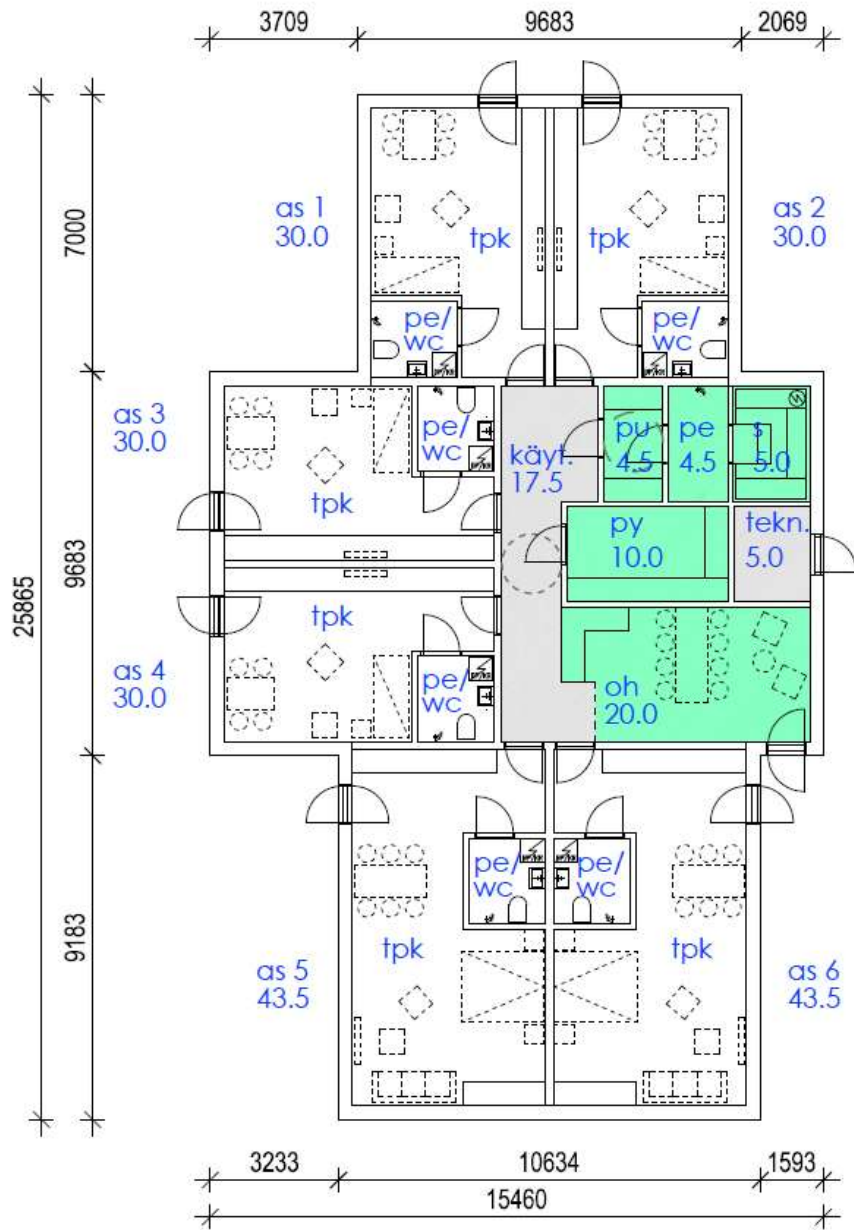




# KONSEPTIT

# E





# KONSEPTIT

# E





# KONSEPTIT

# F



HYÖTYALA

as	36.0	6 kpl	yht. 216.0
as	45.0	4 kpl	yht. 180.0
as	48.0	2 kpl	yht. 96.0
tupa	29.0		
ulkoiluv.var.	29.0		
e-tila	5.5		
wc	5.5		
asukasvar.	27.0		
pyykitupa	8.5		
pukut./hoitoh.	14.5		
pesuh.	5.5		
sauna	5.0		

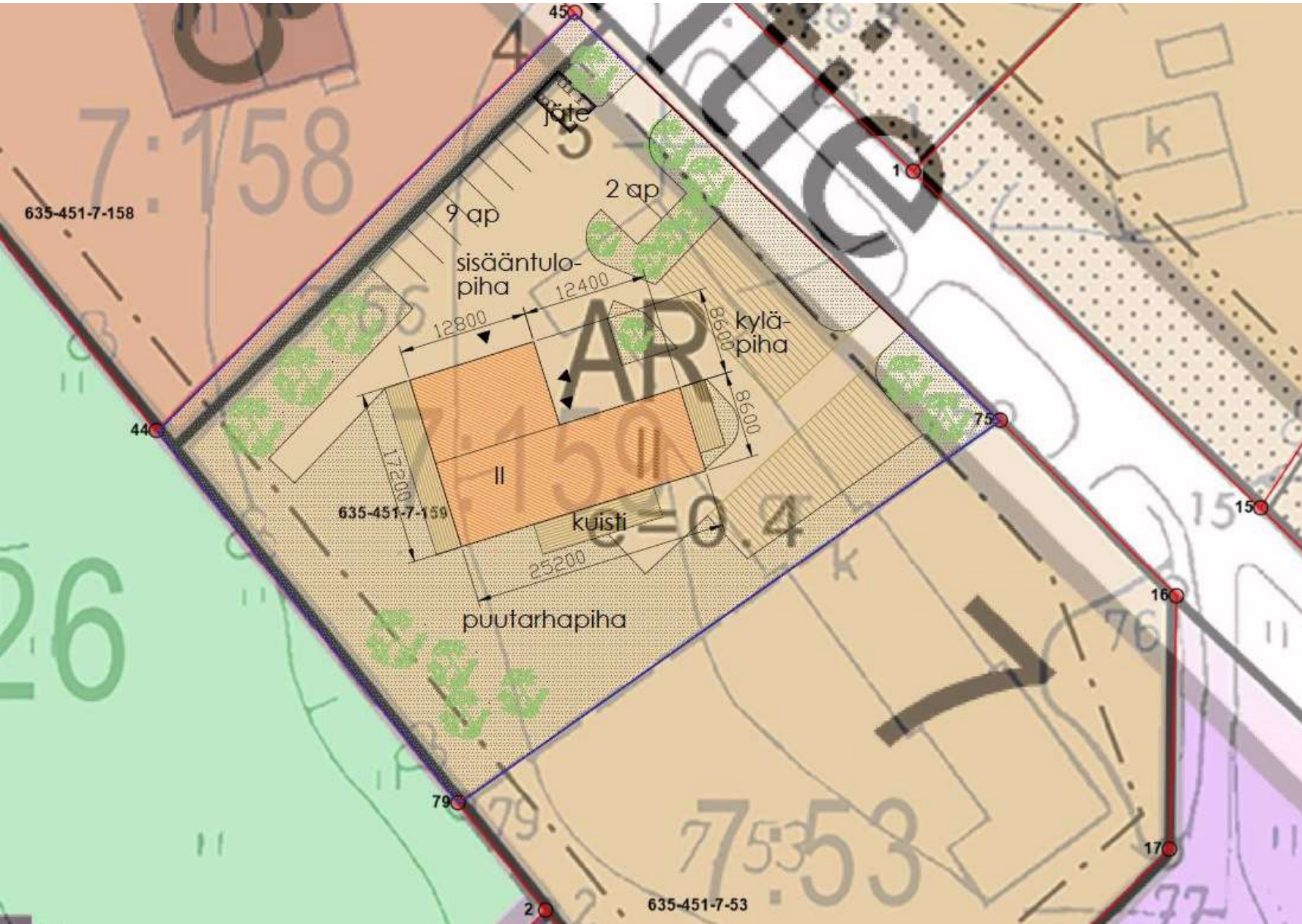
rakennusosa-ala	111.5
liikennetilat	122.5
tekn. tila	7.5
<b>yht.</b>	<b>240.5</b>
<b>BRUTTOALA</b>	<b>yht. 857.5</b>
hy-m2 / br-m2	0,718



KONSEPTIT

F





# KONSEPTIT

# L2



## L2 Kerros 1

Huoneistot 389 m<sup>2</sup>  
- 2 kpl 42 m<sup>2</sup>  
- 2 kpl 40 m<sup>2</sup>  
- 4 kpl 36 m<sup>2</sup>  
- 3 kpl 27 m<sup>2</sup>

Yhteistilat 72 m<sup>2</sup>  
Apuvälinetila 22 m<sup>2</sup>  
-----  
483 m<sup>2</sup>

Rakennusosat 74 m<sup>2</sup>  
Liikennetilat 90 m<sup>2</sup>  
Tekninen tila 5 m<sup>2</sup>  
-----  
652 m<sup>2</sup>

hy-m<sup>2</sup> / br-m<sup>2</sup> = 0.74  
Pohjan ala 326 m<sup>2</sup>



# KONSEPTIT

# L2



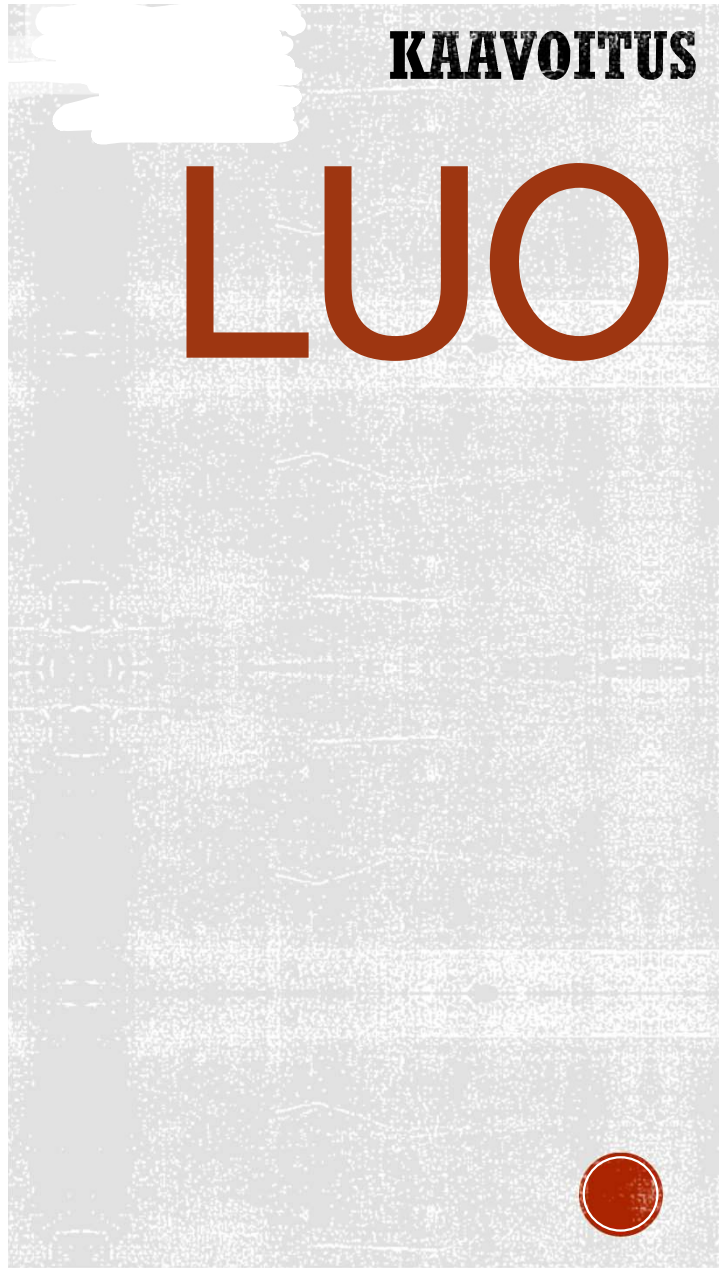
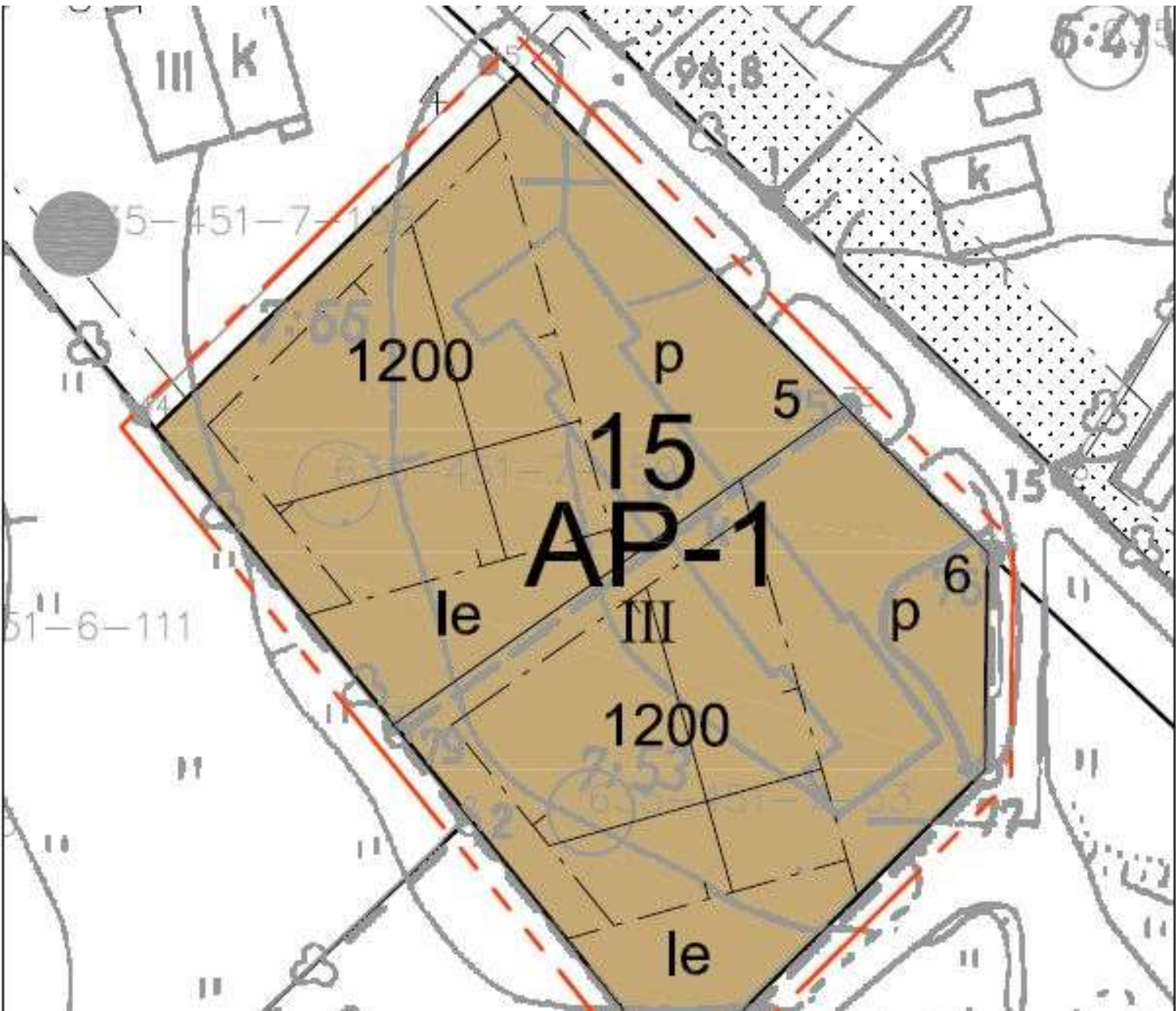


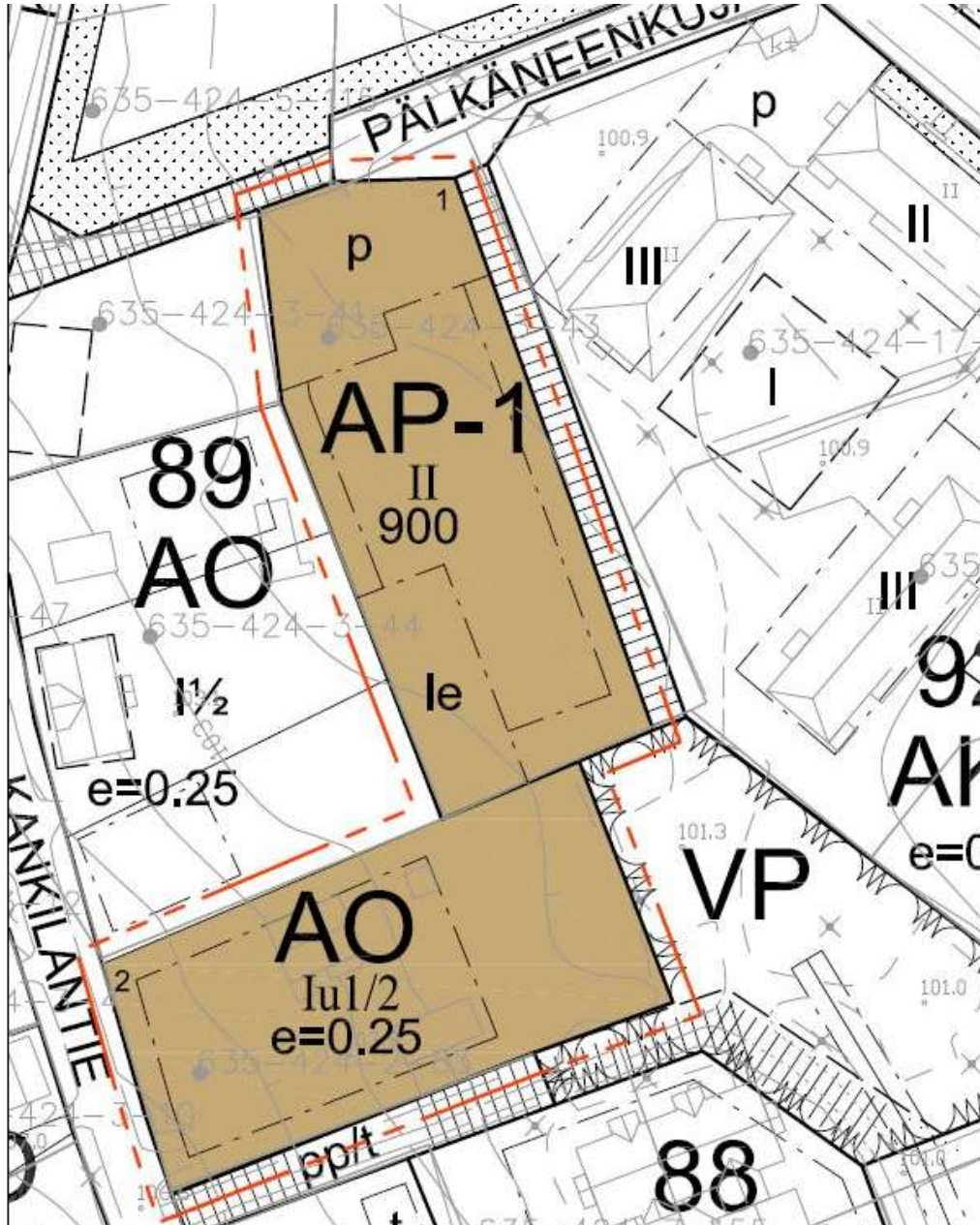
**KONSEPTIT**

**L3**











Sydäntalot

Asemakaavan muutos korttelissa 89 , kaavaselostus, liite 3: Suunnitelma Yhteisöotalo L3. Eläkeliiton Sydänhämeeen yhdistys 2022.

## YHTEISÖTALO L3

### KERROS 1

1 kpl 42 m<sup>2</sup>

2 kpl 35 m<sup>2</sup>

Hyvinvointitila 35 m<sup>2</sup>

Harrastus- ja apuvälinetila

Tekninen tila

### KERROS 2

1 kpl 42 m<sup>2</sup>

2 kpl 35 m<sup>2</sup>

1 kpl 20 m<sup>2</sup>

Olo- ja juhlatila 35 m<sup>2</sup>

### KERROS 3

1 kpl 42 m<sup>2</sup>

3 kpl 35 m<sup>2</sup>

1 kpl 30 m<sup>2</sup>





Sydäntalot

## YHTEISÖTALO L3

KERROS 1

1 kpl 42 m<sup>2</sup>

2 kpl 35 m<sup>2</sup>

Hyvinvointitila 35 m<sup>2</sup>

Harrastus- ja apuvälinetila

Tekninen tila





Sydäntalot

## YHTEISÖTALO L3

KERROS 2

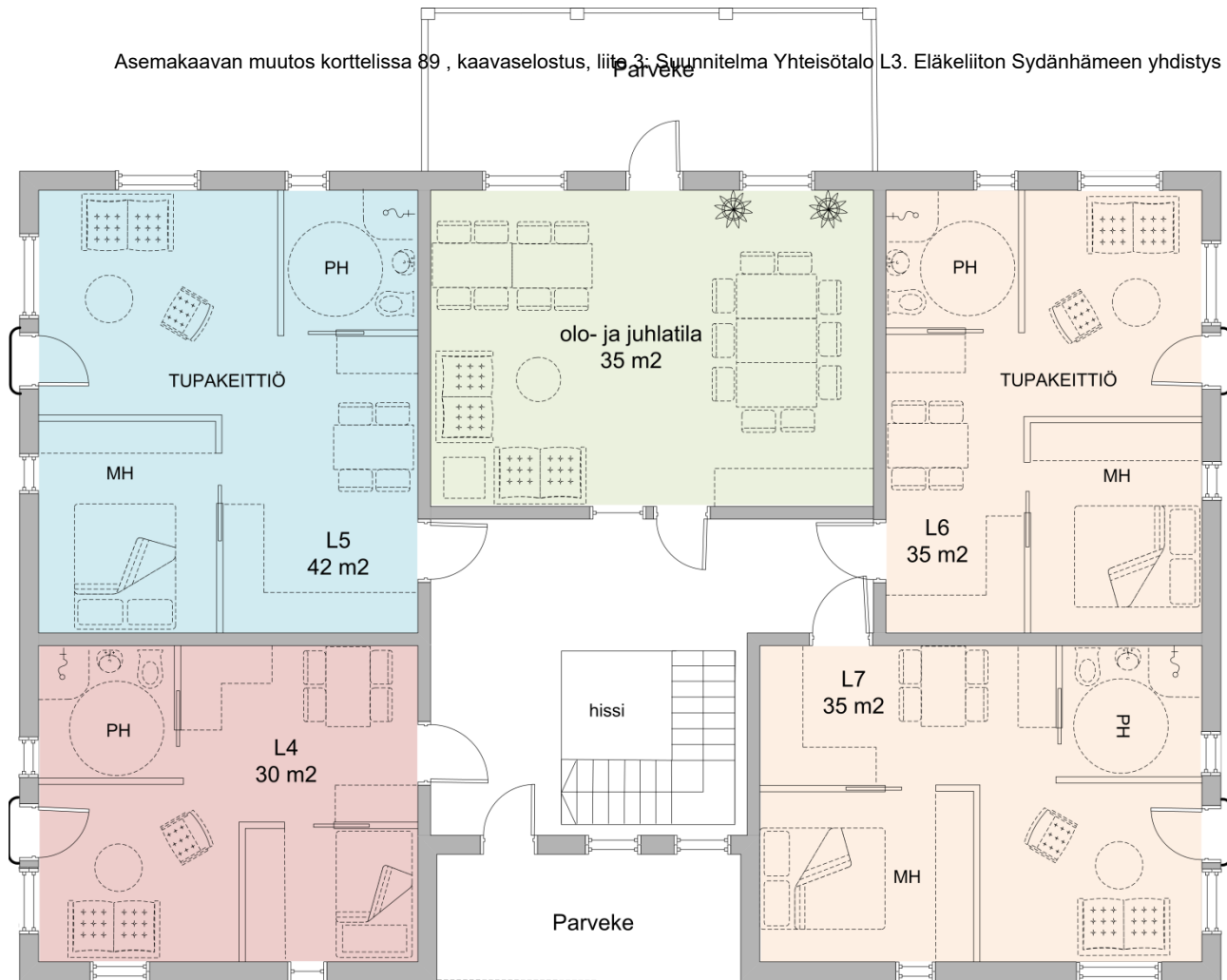
1 kpl 42 m<sup>2</sup>

2 kpl 35 m<sup>2</sup>

1 kpl 30 m<sup>2</sup>

Olo- ja juhlatila 35 m<sup>2</sup>

Asemakaavan muutos korttelissa 89 , kaavaselostus, liite 3: Suunnitelma Yhteisötalo L3. Eläkeliiton Sydänhämeen yhdistys 2022.





Sydäntalot

## YHTEISÖTALO L3

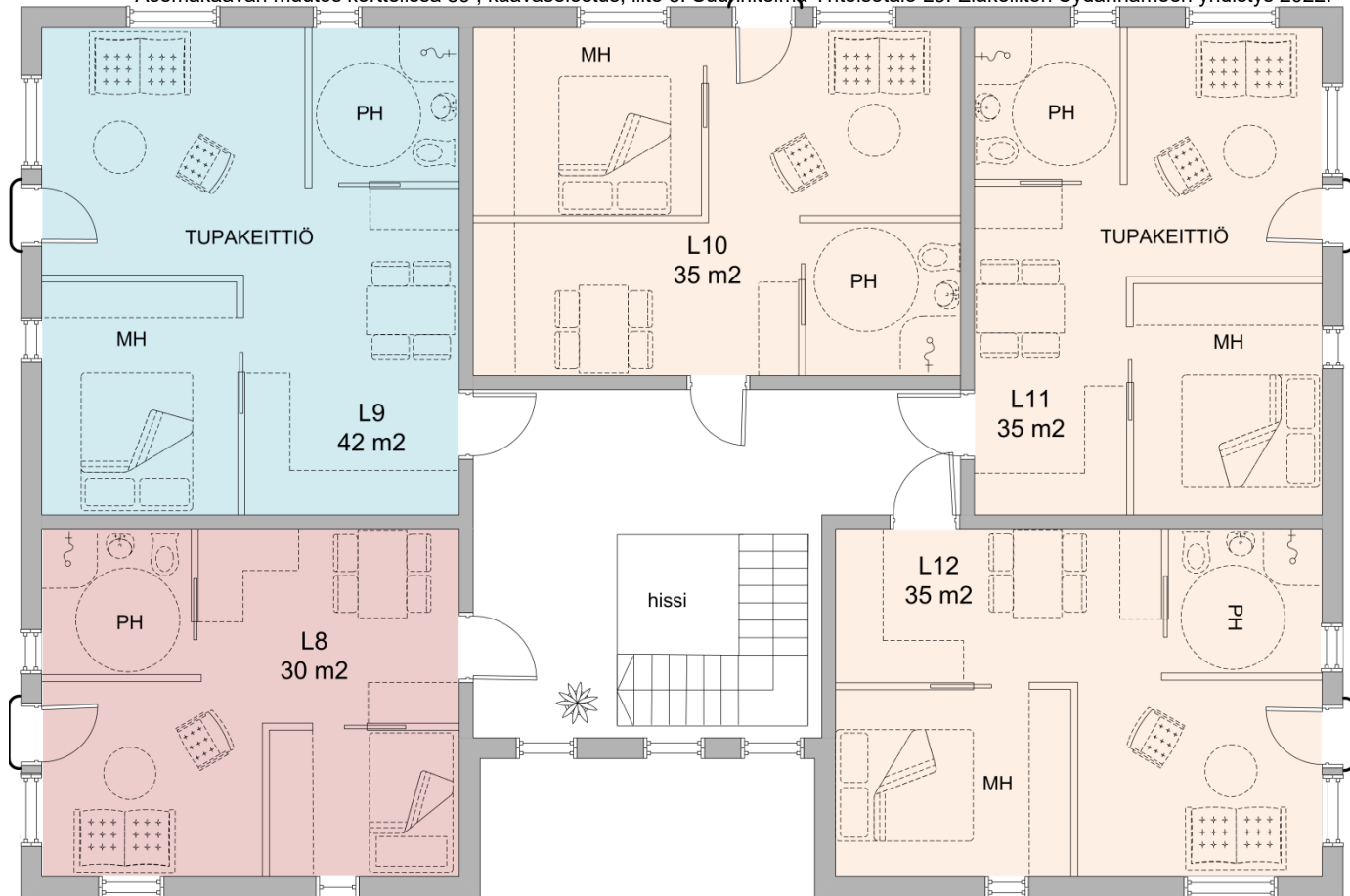
KERROS 3

1 kpl 42 m<sup>2</sup>

3 kpl 35 m<sup>2</sup>

1 kpl 30 m<sup>2</sup>

Asemakaavan muutos korttelissa 89, kaavaselostus, liite 3: Suunnitelma Yhteisöalo L3. Eläkeläisten Sydänhämeeen yhdistys 2022.





Sydäntalot

## YHTEISÖTALO L3

Huoneistot

3 kpl 42 m<sup>2</sup>

7 kpl 35 m<sup>2</sup>

2 kpl 30 m<sup>2</sup>

Huoneistoala 431 m<sup>2</sup>

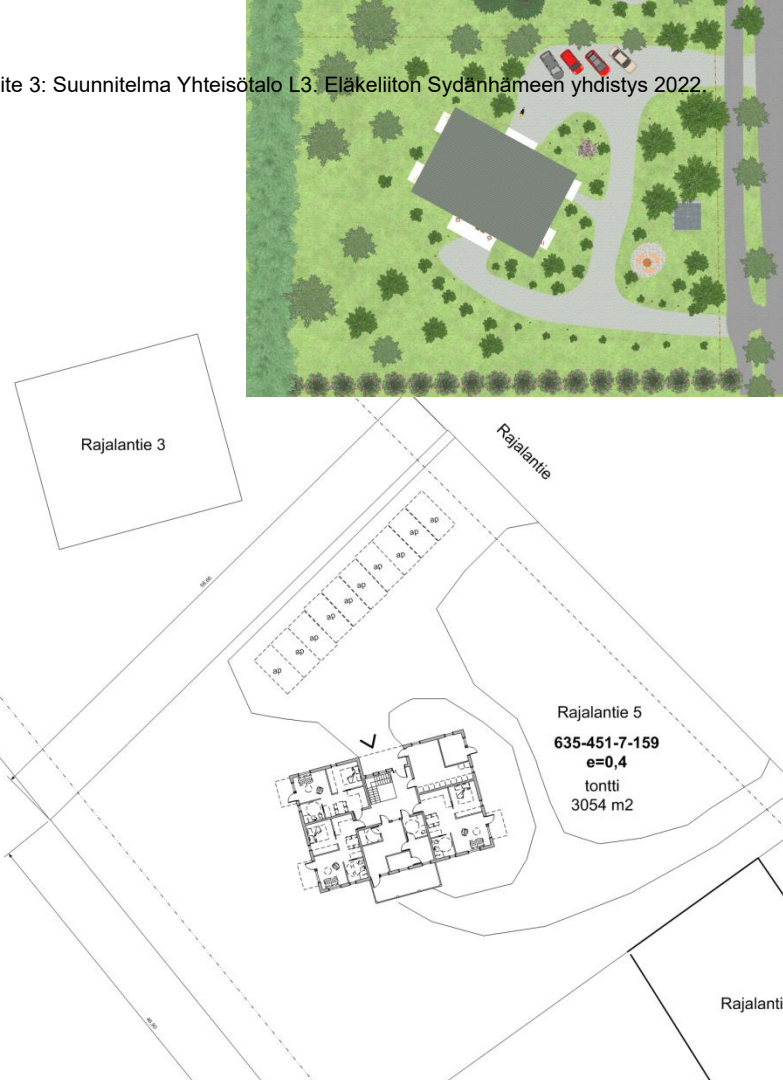
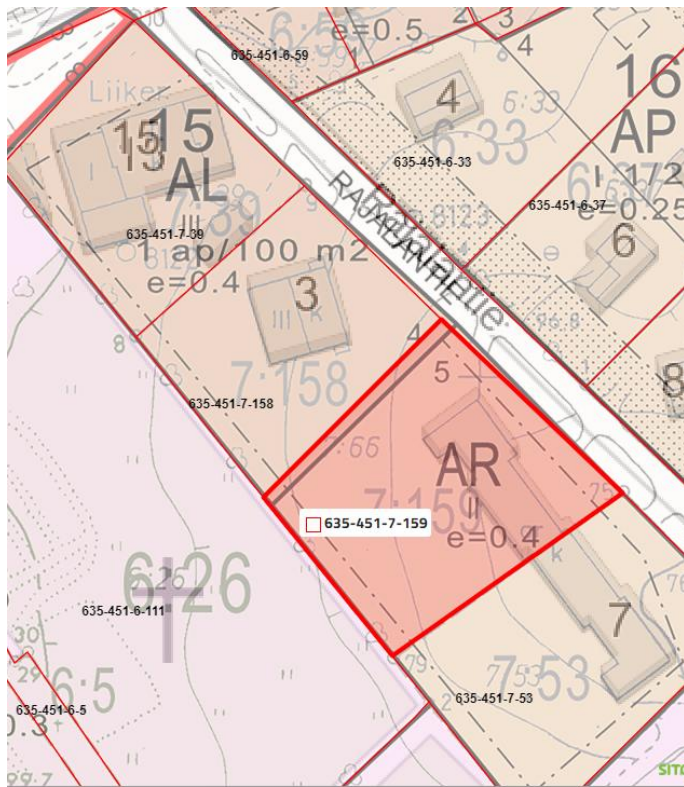
Yhteistilat 100 m<sup>2</sup>

Liikennetilat 75 m<sup>2</sup>

Rakenneosat 93 m<sup>2</sup>

-----  
Kerrosala 699 m<sup>2</sup>

Asemakaavan muutos korttelissa 89 , kaavaselostus, liite 3: Suunnitelma Yhteisötalo L3. Eläkeliiton Sydänhameen yhdistys 2022.



Rajalantie 3

Rajalantie

Rajalantie 5  
635-451-7-159  
e=0,4  
tontti  
3054 m<sup>2</sup>

Rajalantie



Asemakaavan muutos korttelissa 89, 3d-malli, ilmakuvasovite

Havainnekuvia 21.6.2022



Arkkittehtitoimisto Helena Väisänen





Asemakaavan muutos korttelissa 89, 3d-malli, ilmakuvasovite

Havainnekuvia 21.6.2022



Arkkittehtitoimisto Helena Väisänen

PÄLKÄNEEN KUNTA, ONKKAALA

**ASEMAKAAVAN MUUTOS OSASSA KORTTELIA 89****PALAUTERAPORTTI 06.09.2022****KAVALUONNOS (21.6.2022 )****Saapuneet lausunnot:**

Palautteen antaja	Pvm
Pirkanmaan maakuntamuseo	08.08.2022
Pirkanmaan liitto	09.08.2022
Pälkäneen rakennus ja ympäristöjaosto	13.06.2022
Pirkanmaan ELY-keskus	05.09.2022

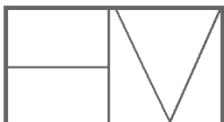
**Saapuneet mielipiteet:**

	Pvm
Mielipide #1	14.08.2022

Pälkäneen rakennus- ja ympäristöjaosto lausui, ettei sillä ole huomautettavaa korttelin 89 asemakaavan muutoksen kaavaluonnoksesta.

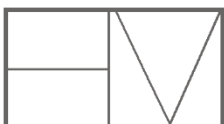
Pirkanmaan liitto ilmoitti, että se ei anna lausuntoa aineistosta.

LAUSUNTO	VASTINE
<b>Pirkanmaan maakuntamuseo:</b> Kaava-alueen laajennus sijoittuu Kankilantien varteen. Kankilantie on Pälkäneen keskustan vanha pääraitti, joka johtaa Onkkaalan vanhalta kylän paikalta Pälkäneen uudelle kirkolle ja kylän sekä koko pitäjän uuteen keskukseen. Tien varressa sijaitsee yhä edustavia 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alkupuolen liikerakennuksia, 1900-luvun taitteen pienasutusta sekä tilakeskuksen pihapiiri. Oma edustaa raitin varren nuorempaa rakennettua ympäristöä, eikä sillä ole yhtä suurta roolia Kankilantien varren kulttuurihistoriallisten arvojen kiinnekohtana kuin alueen vanhemmalla rakennuskannalla. Oma myös sijaitsee tontillaan sisempänä, kun taas vanhempi rakennuskanta rajaa Kankilantietä ja sen näkymiä tiiviimmin. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että kaava-alueen laajennus ei johda rakennetun kulttuuriympäristön osalta uusiin selvitystarpeisiin mutta korostaa hankkeen kyläkuvallisten vaikutusten ohjaamisen tarvetta.	<b>Pälkäneen kunnanhallitus:</b> <b>Kyläkuvallisten vaikutusten ohjaamiseksi kaavaa täydennetään säilytettävän alueen osan kaavamääräyksellä.</b>  <b>Rakennuspaikalle 2 osoitetaan erikseen rakennusalat ja -oikeudet asuin- ja talousrakennuksille siten, että mahdollinen uudisrakentaminen ei vaikuta Kankilantien miljööseen.</b>



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

<p>AO-tontilla kaavaluonnos mahdollistaisi uudisrakentamisen sangen vapaasti. Tältä osin kaavaa olisi vielä syytä tarkentaa joko korostamalla kaava-alueen kulttuurihistoriallisia arvoja myös ohjaamalla niiden vaikutusta alueen maankäytön suunnitteluun luonnoksessa esitettyä tarkemmin tai vaihtoehtoisesti ohjaamalla yksityiskohtaisemmin mahdollisen uudisrakentamisen sijoittumista, massoittelemista ja rakennusoikeuden jakamista asuin- ja piharakennuksille. Nyt kaavaluonnoksessa vain todetaan alueen kuuluvan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, mutta ei ohjata tarkemmin sitä, mitä se käytännön toimenpiteiden kohdalla tarkoittaa. Valtakunnallisesti arvokkaan kyläraitin varrella asemakaavassa olisi hyvä myös ohjata piha-alueen käsittelyä perinteiseen miljööseen sopeutuvaksi.</p>	
<p>Kaava-aineistoon kuuluvien kuvasovitteiden perusteella suunniteltu, enimmillään kolmikerroksinen yhteisötalo jää alueen puustoa matalammaksi eikä vehreän kasvillisuuden ansiosta juuri näy Kankilantien miljööseen. Kankilantien näkymien vaalimiseksi AP-tontin länsireunalle olisi kuitenkin hyvä määrätä kaavassa suoja- puustoa, jotta uudisrakentamisen kyläkuvallisten vaikutusten pehmentäminen voitaisiin varmistaa sen omalla tontilla.</p>	
<p>Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.</p>	
<p><b>LAUSUNTO</b></p>	<p><b>VASTINE</b></p>
<p><b>Pirkanmaan ELY-keskus:</b></p>	<p><b>Pälkäneen kunnanhallitus:</b></p>
<p>Tonttien reunat tulee merkitä puilla ja pensaille istutettavaksi alueen osaksi. Istutettava alueen osa parantaa tonttien sopeutumista maisemaan ja suojaa asuntoja esimerkiksi katualueiden suunnasta mahdollisesti tulevaa melua tai valon häiritsevyyttä vastaan.</p>	<p><b>Kaavaa täydennetään rakennuspaikan 2 alueella säilytettävän alueen osan kaavamääräyksellä, jossa määrätään olemassa olevan puuston säilyttämisestä ja pensasaidasta.</b></p>
<p>Kaava-alue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, joten erityistä huomiota tulee kiinnittää siihen, että ratkaisu soveltuu ympäristöön, ympäristön rakennuskantaan sekä Pälkäneen keskuksen ja kulttuurimaiseman arvoihin. Esimerkiksi kerrosluvun nostamisen vaikutuksia tulee tarkastella erityisesti suhteessa ympäröivään rakennuskantaan.</p>	<p>Kolmekerroksisen rakentamisen vaikutuksia ympäristöön on kaavaa laadittaessa arvioitu valokuvasovitteilla.</p> <p>Kaavan vaikutusten arvioinnin perusteella on arvioitu, että suunniteltu rakentaminen on mahdollista toteuttaa korttelin keskiosaan siten, että se ei merkittävästi heikennä Kankilantien miljöötä.</p>



<p>Asemakaavalla luodaan edellytykset terveelle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. ELY-keskus pitää tärkeänä, että alueelle jää jatkossakin riittävästi puistoaluetta eikä näihin tarkoituksiin aiemmin varattua alaa tule ilman erityistä syytä supistaa.</p>	<p>Puistoalueen supistamisen perusteena on, että tällä hetkellä osa Kankilantien varteen rajoittuvasta yksityisessä omistuksessa olevasta kiinteistöstä Oma 635-424-2-83 on asemakaavassa puistoaluetta (VP), mutta kaava ei tältä osin ole toteutunut. Puistoalueen länsiosa ei ole toteutunut puistona vaan rakennuspaikan piha-alueena. Kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa koko kiinteistön alue erillispientalojen korttelialueeksi.</p>
<p>Rakentaminen saattaa muuttaa alueen hydrologisia olosuhteita. Suunnittelualueella tulee ottaa huomioon asemakaavan muutoksen vaikutus kertyvien hulevesien määrään ja laatuun. Hulevesien hallintaa koskevat määräykset tulee esittää kaavassa. Kaavamääräyksillä voidaan vaikuttaa siihen, ettei asemakaavan suunnittelualueelta pääse huuhtoutumaan esimerkiksi kemikaaleja hulevesien mukana. Muodostuvien hulevesien määrää tulee pyrkiä vähentämään kaavamääräyksellä, joka edellyttää hulevesien viivyttämistä tontilla. Samaa tavoitetta tukevat myös kaavamääräykset istutettavista puista ja viheralueista.</p>	<p><b>Kaavaa täydennetään hulevesiä koskevien määräysten osalta.</b></p>
	<p><b>VASTINE</b></p>
<p><b>Mielipide #1:</b></p>	<p><b>Pälkäneen kunnanhallitus:</b></p>
<p>Pälkäneentien kerrostaloalueen suunnitteluperiaatteisiin on tähän asti kuulunut se, että kolmikerroksista rakentamista ei ole sijoitettu välittömästi Pälkäneentien varteen eikä aivan lähelle Kankilantien varren 1,5-kerroksista omakotiasutusta. Tämä periaate on osaltaan luonut sopusuhtaista taajamakuva, kun rakennuskannan korkeus vaihtuu maisemassa vähitellen eikä jyrkästi. Kaavaehdotuksen mukainen 3-kerroksinen rakentaminen voimassa olevan kaavan 2-kerroksisen sijaan merkitsisi tuosta hyvästä periaatteesta luopumista ja heikentäisi taajamakuva sekä alentaisi omistamieni omakotitonttien viihtyisyyttä ja arvoa.</p> <p>Erityisen ongelmallinen on 3-kerroksisen rakentamisen mahdollistaminen hyvin lähellä</p>	<p>Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen sijoittuu korttelin keskiosaan noin 50 metrin etäisyydelle Kankilantiestä. Uusi rakentaminen sijaitsee Kankilantien tonttien itäpuolella siten, että sillä ei ole varjostavaa vaikutusta Kankilantien varren piha-alueille.</p> <p>Kolmekerroksisen rakentamisen vaikutuksia ympäristöön on kaavaa laadittaessa arvioitu valokuvasoitteilla.</p> <p>Kaavan vaikutusten arvioinnin perusteella on arvioitu, että suunniteltu rakentaminen on mahdollista toteuttaa korttelin keskiosaan siten, että se ei merkittävästi heikennä Kankilantien varren asukkaiden elinympäristöä, viihtyisyyttä tai Kankilantien miljööttä.</p> <p><b>Rakennuspaikan 1 rakennusalan rajaa tarkistetaan siten, että se sijaitsee vähintään 7 metrin etäisyydellä rajasta.</b></p>



<p>tontin Kankilantie 16 rajaa ja tontilla olevaa rakennusala (1,5 kerroksista omakotitaloa var- ten).</p> <p>Ehdotan, että kaava-alueella sallitaan voimassa olevan kaavan tapaan enintään kaksi-kerroksinen rakentaminen ja että kiinteistöllä Puimala rakennusala rajataan vähintään yhtä kauas Kankilantien varren tonteista kuin voimassa olevassa kaavassa.</p>	
<p>Kehotan myös varmistamaan, ettei kaavaluonnoksen rakennusala ylety olemassa olevien sähkökaapelien ja viemäriinjojen päälle, jottei rakentaminen aiheuta tarvetta niiden siirtämiseksi esimerkiksi omistamalleni alueelle, mikä olisi mielestäni kohtuutonta.</p>	<p><b>Johtolinjojen sijainnit selvitetään. Johtoalueiden varaukset täydennetään kaavaan.</b></p>

## Yhteenveto tehtävistä tarkistuksista:

**Kyläkuvallisten vaikutusten ohjaamiseksi kaavaa täydennetään säilytettävän alueen osan kaavamääräyksellä.**

**Rakennuspaikalle 2 osoitetaan erikseen rakennusalat ja -oikeudet asuin- ja talousrakennuksille siten, että mahdollinen uudisrakentaminen ei vaikuta Kankilantien miljööseen.**

**Rakennuspaikan 1 rakennusalan rajaa tarkistetaan siten, että se sijaitsee vähintään 7 metrin etäisyydellä rajasta.**

**Johtolinjojen sijainnit selvitetään. Johtoalueiden varaukset täydennetään kaavaan.**



## PÄLKÄNEEN KUNTA

## ASEMAKAAVAN MUUTOS OSASSA KORTTELIA 89

## PALAUTERAPORTTI 15.11.2022

## KAAVAEHDOTUS (13.9.2022)

## Saapuneet lausunnot:

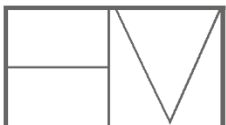
Palautteen antaja	Pvm.
Pirkanmaan liitto	30.9.2022
Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto	5.10.2022
Pirkanmaan ELY-keskus	17.10.2022
Pirkanmaan maakuntamuseo	21.10.2022

## Saapuneet muistutukset:

Palautteen antaja	Pvm.
Muistutus #1	23.10.2022
Muistutus #2	24.10.2022

Pirkanmaan liitto ilmoitti, että se ei anna lausuntoa kaavaehdotuksesta. Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaostolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

KOMMENTTI	VASTINE
<b>Pirkanmaan ELY-keskus:</b> Korttelialueiden reunat tulee merkitä puilla ja pensailla istutettavaksi alueen osaksi. Istutettava alueen osa parantaa korttelin sopeutumista maisemaan ja suojaa asuntoja esimerkiksi liikennemelua tai valon häiritsevyyttä vastaan.	<b>Pälkäneen kunnanhallitus:</b> <b>Kaavaehdotusta täydennetään osoittamalla AP-korttelialueen länsireunaan istutettava alueen osa.</b> Leikki- ja oleskelualueeksi osoitetulle alueelle ei istutettavaa alueen osaa ole tarpeellista osoittaa.
Alueen lisärakentaminen tulee sopeuttaa Pälkäneen pitäjänkeskuksen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja Pälkäneen maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaisemaan sekä olemassa olevaan rakennuskantaan. Asemakaavaratkaisussa tulee erityisesti huomioida Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto näiltä osin. Esimerkiksi kerrosluvun nostamisen vaikutuksia tulee tarkastella suhteessa naapurikorttelien rakennuskantaan.	Pälkäneellä vuonna 1831 tapahtuneen tulipalon jälkeen pitäjänkeskus rakennettiin uudelleen nykyisen Kankilantien varteen, johon kehittyi vilkas liikekeskusta 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alkupuolella. Rakentaminen sijoittui tiiviisti Kankilantien varteen. Tien varrella on säilynyt varhaisia liikerakennuksia ja raittimiljöötä. Pälkäneen pitäjänkeskuksen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön, kulttuurihistorialliset arvot liittyvät kyläalueen kehittymiseen keskiajalta 1900-luvulle saakka. Kulttuuriympäristön ydinalueeseen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

	<p>kuuluvan Kankilantien osalta kaavaehdotuksessa on annettu kulttuuriympäristön arvoja koskevia kaavamääräyksiä.</p> <p>Rakentaminen Kankilantien varren rakennusten ja Pälkäneentien kerrostalokortteleiden välissä jää korttelialueen keskelle siten, että se ei maisemallisesti liity Kankilantien miljööseen. Se näkyy vain vähän Kankilantielle, koska rakennuspaikka on noin 2-4 metriä Kankilantien varren rakennuspaikkoja alempana ja kolmekerroksinen, noin 10 m korkea, rakentaminen jää nykyistä puustoa matalammaksi.</p>
<p>Rakentaminen saattaa muuttaa alueen hydrologisia olosuhteita. Suunnittelualueella tulee ottaa huomioon asemakaavan muutoksen vaikutus kertyvien hulevesien määrään ja laatuun. Hulevesien hallintaa koskevat kaavamerkinnät sekä määräykset tulee esittää kaavakartassa ja kaavamääräyksissä, ei ainoastaan yleismääräyksissä. Kaavamerkinnöillä ja määräyksillä voidaan vaikuttaa siihen, ettei asemakaavan suunnittelualueelta pääse huuhtoutumaan esimerkiksi kemikaaleja hulevesien mukana. Muodostuvien hulevesien määrää tulee pyrkiä vähentämään kaavamerkinnöillä ja määräyksellä, jotka edellyttävät hulevesien viivyttämistä tontilla. Samaa tavoitetta tukevat myös kaavamerkinnät ja määräykset istutettavista puista ja viheralueista.</p>	<p>Luonnosvaiheen jälkeen asemakaavan muutosta on täydennetty hulevesiä koskevalla yleismääräyksellä. <b>Kaavaehdotusta täydennetään osoittamalla AP-korttelialueen länsireunaan istutettava alueen osa.</b></p> <p>AP-korttelialueen pinta-ala on 2844 m<sup>2</sup>. Kaksi-kolmekerroksisena toteutettuna rakennukset ja pysäköintialueet kattavat tontin alueesta noin 25 %. Tontille on mahdollista jättää noin 2000 m<sup>2</sup> rakentamiselta, pysäköintialueilta ja kateuilta kulkuväyliltä vapaata pinnoittamatonta aluetta, joilla hulevesiä voidaan riittävästi viivyttää ja imeyttää. Korttelialueen maaperä on hyvin vettä läpäisevää hiekkaa.</p> <p>Koska tonteilla on mahdollista varata riittävästi pinnoittamattomia ja vettä läpäiseviä alueita, ei asemakaavassa ole nähty tarpeelliseksi antaa muita hulevesiä koskevia määräyksiä.</p>
<p><b>LAUSUNTO</b></p>	<p><b>VASTINE</b></p>
<p><b>Pirkanmaan maakuntamuseo</b></p>	<p><b>Pälkäneen kunnanhallitus:</b></p>
<p>Kaavahanke on nyt kehittynyt hyvällä tavalla maakuntamuseon edellisen lausunnon ohjaamaan suuntaan. Kaavan tavoitteisiin on lisätty valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvojen huomioiminen, ja kaavakartalle on tehty sen mukaisia täydennyksiä erityisesti Kankilantien kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimiseksi.</p> <p>Pirkanmaan maakuntamuseo kiittää Pälkäneen kuntaa kaavaprosessin aikana tapahtuneesta kehityksestä alueen kulttuuriympäristöarvojen huomioimisessa ja toteaa, että kaavaehdotus on niiden osalta hyväksyttävissä.</p>	<p>Todetaan saapunut lausunto.</p>

	VASTINE
<b>MUISTUTUS #1:</b>	<b>Pälkäneen kunnanhallitus:</b>
<p>Kaava-alue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, joten erityistä huomiota tulee kiinnittää siihen, että ratkaisu soveltuu ympäristön jo rakennettuun rakennuskantaan sekä Kankilantien kulttuuri- maiseman arvoihin. Kerrosluvun nostaminen vaikuttaa ympäröivään rakennettuun rakennuskantaan, katsottaessa Kankilantien puolelta pientalot ovat sopusuhtaisia soveltuen raitin miljööseen, joten pientalojen ja kerrostalojen väliin kaavatontille sopii kerroskorkeus II ½, jolloin se sopeutuu asteittain nousevana nykyisten rakennusmassojen väliin.</p> <p>Kattorakenteille voidaan myös ohjata uudisrakennusta matalammalla massalla Kankilantien puolelle ja hieman korkeampaa massaa Pälkäneentien puolelle.</p> <p>Konseptisuunnitelman F mukaan esitetyssä il- makuvasovitteesta näkee hyvin kuinka esitetty uudisrakennusmassa on liian iso ja korkea nykyiseen rakennuskantaan ja ympäröivään mil- jööseen.</p>	<p>Kolmekerroksisen rakentamisen soveltuvuutta alueelle on selvitetty ja arvioitu kaavan laatimi- sen aikana.</p> <p>Rakentaminen Kankilantien varren rakennus- ten ja Pälkäneentien kerrostalokortteleiden vä- lissä jää korttelialueen keskelle siten, että se ei maisemallisesti liity Kankilantien miljööseen. Se näkyy vain vähän Kankilantielle, koska ra- kennuspaikka on noin 2-4 metriä Kankilantien varren rakennuspaikkoja alempana ja kolme- kerroksinen, noin 10 m korkea, rakentaminen jää nykyistä puustoa matalammaksi.</p>
<p>3-d malli taitaa olla teknisten linjojen vesi/vie- märei/sähkö linjojen päällä? Oletamme, että ra- kennuskantaa ei voi toteuttaa niiden päälle?</p>	<p>AP-korttelialueen länsireunaan on osoitettu johtoa varten varattu alueen osa olemassa ole- van viemäri- ja vesijohtoverkoston mukaisesti. Rakentaminen kaavassa johtoa varten vara- tulle alueen osalle on kielletty. Sähköjohtoja ei ole nähty tarpeelliseksi osoittaa erikseen ase- makaavassa. Rakennuslupavaiheessa tulee huomioitavaksi alueella sijaitsevat johdot (Ym- päristöministeriön asetus rakentamista koske- vista suunnitelmista ja selvityksistä 12.3.2015/216). Yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevia johtoja, laitteita, rakennelmia ja lai- toksia on mahdollista sijoittaa kiinteistön alu- eelle maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n pe- rusteella ilman, että niitä varten on osoitettu varaus asemakaavassa.</p> <p>Ilmakuvasovite on laadittu kaavan valmistelu- vaiheessa, jolloin kaavassa ei ollut huomioitu johtolinjaa. Ilmakuvasovitteessa esitetty raken- taminen sijaitsee noin 3 metriä johtolinjan päällä. Ilmakuvasovite on laadittu kaavan vai- kutusten arviointia varten. Ilmakuvasovitteessa on esitetty esimerkki kaavan mahdollistamasta</p>



	rakentamisesta. Rakennuksen sijainti ilmakuvavositteessa pieneltä osin johtolinjan päällä ei haittaa sitä, että kuvan avulla on mahdollista riittävästi arvioida mahdollisen rakentamisen vaikutuksia ympäristöönsä.
Ilmakuvavositteista ja konseptisuunnitelmasta F voidaan huomata myös, että puistoalue (VP) on pienennetty ja nyt kun istutettavat alueen osat puuttuvat kaavasta kokonaan iso rakennusmassa tulee liian lähelle Kankilantien puoleisia kiinteistöjä ja jo olemassa olevaa johtoaletta. Ehdotamme, että istutettavat alueen osat merkintä lisätään kaavaan, näin tekninen huolto ja hulevesien hoito tontilla myös helpottuu. P pysäköimispaikka ei voi rajautua suoraan kiinteistöömme 3:41 vaan väliin tulee suunnitella istutusalue, joka huomioidaan jo tässä kaavassa.	<p><b>Kaavaehdotusta täydennetään osoittamalla AP-korttelialueen länsireunaan istutettava alueen osa.</b> Osoittamalla istutettava alueen osa pysäköimispaikka ei ulotu kiinteistön rajaan saakka. Leikki- ja oleskelualueeksi osoitetulle alueelle ei istutettavaa alueen osaa ole tarpeellista osoittaa.</p> <p>Rakentamisen rakennusala ulottuu johtolinjaan saakka. Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa pysäköimispaikan alueen raja sekä leikki- ja oleskelualueeksi varatun alueen osan raja ulottuvat tontin rajaan saakka. Rakennusala on rajattu sen suuntaa osoittavalla kaavamääräyksellä:</p> <p style="text-align: center;">— T — □ — T</p> <p><i>Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.</i></p>
Esimerkiksi, konsepti F mukainen tiealue Kankilantien puoleisten kiinteistöjen rajalle ei ole toimiva ratkaisu pelkästään kaavatontin hulevesien osalta. Kaavassa tulee huomioida hulevesimääräysten huomioiminen tarvittavilla istutusalueilla ja huomioida alueiden kunnossapito, sekä koko alueen viihtyisyys ja mielellämme käymme suunnitelmien edetessä ne kiinteistöömme osalta kanssanne läpi.	<p>Rakentamisen ja pihajärjestelyiden tulee olla asemakaavan mukaisia. Toteutettavuus harkitaan rakennuslupavaiheessa, jolloin myös kuullaan naapureita.</p> <p>Kaavaselostuksen liitteenä olevat konseptisuunnitelmat ovat kaavan valmistelun aikana käytössä ollutta taustamateriaalia, eivät toteutamista ohjaavia suunnitelmia.</p>
Lisäksi Kankilantien kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön säilyttäminen, miten se onkaan huomioitu kaavassa?	Kaavaa laadittaessa on huomioitu Kankilantien merkitys Pälkäneen pitäjänkeskuksen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ydinalueena. Kulttuuriympäristön arvot on huomioitu kaavamääräyksin AO-korttelialueella Kankilantien varrella. AP-korttelialueella kulttuuriympäristön läheisyys on huomioitu kaavan valmistelun aikana arvioimalla kaavassa ehdotetun rakentamisen vaikutuksia ympäristöönsä. Koska AP-korttelialueelle ei sijoitu erityisiä kulttuuriympäristön arvoja, sille ei ole nähty tarpeelliseksi osoittaa vastaavia rakentamista tai ympäristöä koskevia kaavamääräyksiä kuin AO-korttelialueelle Kankilantien varteen.

	<b>VASTINE</b>
<b>MUISTUTUS #2:</b>	<b>Pälkäneen kunnanhallitus:</b>
<p>Kiinnitän kaavan laatijoiden ja käsittelijöiden huomion seuraaviin seikkoihin ja pyydän niihin korjausta:</p> <p>Kolmikerroksinen rakentaminen</p> <p>Tontti 1 (kerrostalotontti) on voimassa olevassa kaavassa hyvästä syystä osoitettu enintään kaksikerroksiselle rakentamiselle: silloin rakennusten kattolinjat kohoavat maisemassa vähitellen eivätkä äkillisesti. Tämän toin esiin kaavaluonnoksesta jättämässäni mielipiteessä ja tämän seikan huomioonottamista tukee Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnon kohta ”Esimerkiksi kerrosluvun nostamisen vaikutuksia tulee tarkastella erityisesti suhteessa ympäröivään rakennuskantaan.”</p> <p>Kunnanhallituksen vastineessa em. mielipiteeseen ja lausuntoon todetaan ” Kolmikerroksisen rakentamisen vaikutuksia ympäristöön on kaavaa laadittaessa arvioitu valokuvasoiviteilla.” Mielipiteeni on, että valokuvasoivitteet nimenaan osoittavat kolmikerroksisen rakentamisen sopivan huonosti tähän ympäristöön.</p> <p>Kunnanhallituksen vastineessa myös korostetaan rakentamisen vähäistä vaikutusta näkymään Kankilantieltä eikä kiinnitetä huomiota rakennuskannan profiiliin Pälkäneenkujan suunnasta eikä vaikutukseen erityisesti Kankilantie 16 -tontin rakennusalaan muuten kuin varjostuksen osalta.</p> <p>Katson 2-kerroksisen rakentamisen voimassa olevan kaavan mukaiselle rakennusalueelle mahdollistavan kohtuullisen ja riittävän asuinneliöiden rakentamisen tontille. Kohtuuttomaksi katson sen, että kiinteistöni arvoa alennettaisiin viihtyisyyttä heikentävällä 3-kerroksisella naapuritalolla. Kiinteistön tullessa haltuuni perinnönjaossa maksoin osuudet muille perillisille perustuen kiinteistönvälittäjän tekemään hinta-arvioon, johon vaikutti myös naapuritonttien kaavoitustilanne. Kaavaehdotus siis aiheuttaisi minulle taloudellista vahinkoa.</p>	<p>Kolmikerroksisen rakentamisen soveltuvuutta alueelle on selvitetty ja arvioitu kaavan laatimisen aikana.</p> <p>Rakentaminen Kankilantien varren rakennusten ja Pälkäneentien kerrostalokortteleiden välissä jää korttelialueen keskelle siten, että se ei maisemallisesti liity Kankilantien miljööseen. Se näkyy vain vähän Kankilantielle, koska rakennuspaikka on noin 2-4 metriä Kankilantien varren rakennuspaikkoja alempana ja kolmikerroksinen, noin 10 m korkea, rakentaminen jää nykyistä puustoa matalammaksi.</p> <p>Vaikutusten arvioinnissa on korostettu vaikutuksia Kankilantien suunnalta, koska Kankilantie on Pälkäneen pitäjänkeskuksen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ydinaluetta.</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan ”Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.”</p> <p>Kohtuuton haittaa syntyy esimerkiksi silloin, jos maanomistaja ei voi rakentaa asemakaavassa osoitetutta rakennusoikeutta omistamalleen alueelle tai jos asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat sellaiset, että rakentaminen vaikeutuu huomattavasti.</p> <p>Muistutuksen jättäjän omistama alue Kankilantien varressa on pinta-alaltaan noin 3200 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta alueella on noin 790 kem<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on 1 ½. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu alueelle kolme tonttia. Kaavassa on ohjeellinen tonttijako. Alueella on yksi olemassa oleva rakennus. Kaava mahdollistaa esimerkiksi kolmen 180 kem<sup>2</sup> suuruisen omakotitalon ja kolmen 80 kem<sup>2</sup> suuruisen talousrakennuksen rakentamisen alueelle.</p> <p>Maanomistajan omistaman alueen pinta-ala, voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus ja väljät kaavamääräykset huomioiden kaavaehdotuksessa esitetty suurimman sallitun kerrosluvun nostaminen viereisellä tontilla ei</p>

	<p>haittaa kohtuuttomasti sitä, että muistutuksen jättäjän omistamille tontille on mahdollista toteuttaa asemakaavan mukaisesti viihtyisää asuinympäristöä.</p>
<p>Puilla ja pensaille istutettava alueen osa</p> <p>Kaavaehdotuksessa ei ole tontin 1 (kerrostalotontti) osalta lainkaan noudatettu Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnossaan edellyttämää tontin reunojen merkitsemistä puilla ja pensaille istutettavaksi alueeksi. Hulevesien riittävä imeyttäminen tontilla tuskin toteutuu, ellei näitä alueita merkitä kaavaan. Erityisesti jos konseptin F mukaisesti rakennuksen ja kiinteistöni väliin tulee pihatie, joka mahdollisesti on nykyistä maanpintaa korkeammalla, voi rakentamisesta aiheutua hulevesihaittaa myös kiinteistöni puolelle. Kehotan lisäämään kaavaan ELY-keskuksenkin edellyttämät istutettavat alueen osat.</p>	<p><b>Kaavaehdotusta täydennetään osoittamalla AP-korttelialueen länsireunaan istutettava alueen osa.</b></p> <p>Leikki- ja oleskelualueeksi osoitetulle alueelle ei istutettavaa alueen osaa ole tarpeellista osoittaa.</p> <p>Rakentamisen rakennusala ulottuu johtolinjaan saakka. Kaavaehdotuksessa pysäköimispaikan alueen raja sekä leikki- ja oleskelualueeksi varatun alueen osan raja ulottuvat tontin rajaan saakka. Rakennusala on rajattu sen suuntaa osoittavalla kaavamääräyksellä:</p> <p style="text-align: center;">T - □ - T</p> <p><i>Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.</i></p> <p>Kaavaselostuksen liitteenä olevat konseptisuunnitelmat ovat kaavan valmistelun aikana käytössä ollutta taustamateriaalia, eivät toteuttamista ohjaavia suunnitelmia.</p>
<p>Johtokartta</p> <p>Johtokartassa on merkittynä vain vesi- ja viemäriinjohtolinjat. Kehotan varmistamaan myös alueella kulkevan sähkökaapelin tarkan sijainnin.</p>	<p>Sähköjohtoja ei ole nähty tarpeelliseksi osoittaa erikseen asemakaavassa. Rakennuslupa- vaiheessa tulee huomioida alueella sijaitsevat johdot (Ympäristöministeriön asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä 12.3.2015/216). Yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevia johtoja, laitteita, rakennelmia ja laitoksia on mahdollista sijoittaa kiinteistön alueelle maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n perusteella ilman, että niitä varten on osoitettu varaus asemakaavassa.</p>

### Yhteenveto kaavaluonnokseen tehtävistä tarkistuksista:

- Kaavaehdotusta täydennetään osoittamalla AP-korttelialueen länsireunaan istutettava alueen osa.

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	635 Pälkäne	Täyttämispvm	19.01.2023
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos korttelissa 89		
Hyväksymispvm	13.12.2022	Ehdotuspvm	29.11.2022
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	21.12.2021
Hyväksymispykälä	59	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus	635V131222A59		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5467	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5467

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,5467	100,0	1250	0,23	0,0000	-212
A yhteensä	0,5467	100,0	1250	0,23	0,0756	-212
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0756	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,5467</b>	<b>100,0</b>	<b>1250</b>	<b>0,23</b>	<b>0,0000</b>	<b>-212</b>
<b>A yhteensä</b>	0,5467	100,0	1250	0,23	0,0756	-212
AP	0,2844	52,0	900	0,32	0,2844	900
AR					-0,2844	-995
AO	0,2623	48,0	350	0,13	0,0756	-117
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>					-0,0756	
VP					-0,0756	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

# PÄLKÄNEEN KUNTA



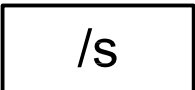






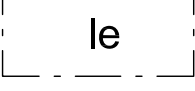
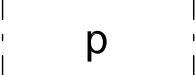
## ASEMAKAAVAN MUUTOS OSASSA KORTTELIA 89

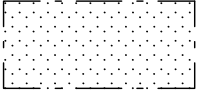
### 1:1000

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelin 89 rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta, yleisten rakennusten korttelialuetta ja puistoaluetta.

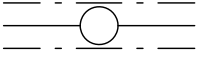
Asemakaavan muutoksella muodostuvat Pälkäneen kunnan Onkkaalan korttelin 89 rakennuspaikat 1 ja 2.

#### Merkintöjen selitykset:

	Erillispientalojen korttelialue.
	Asuinpientalojen korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Kerrosalasta voidaan korkeintaan 20 % käyttää asumista tukevia yksityisiä tai julkisia lähipalveluja, hoivapalveluja tai tuetun asumisen palveluja varten.
	Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alue rajoittuu Kankilantiehen, jolla on erityistä kulttuurihistoriallista arvoa osana Pälkäneen pitäjakeskuksen valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueella tulee säilyttää/istuttaa tien varressa oleva pensasaita ja olemassa oleva puusto. Uudis- ja korjausrakentamisessa tulee huomioida rakentamisen sopeutuminen Kankilantien varren ympäristöön. Pihapiirissä tulee välttää kivettyjä ja asfaltoituja alueita.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin raja.
	Osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
<b>86</b>	Korttelin numero.
<b>1</b>	Ohjeellisen rakennuspaikan numero.
<b>900</b>	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
<b>III</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.
<b>I u 1/2</b>	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Pysäköimispaikka.



Istutettava alueen osa.



Johtoa varten varattu alueen osa.

#### Yleismääräykset:

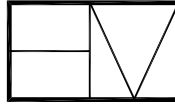
Korttelialueilla autopaikkoja on varattava vähintään AO-korttelialueella 1ap/asunto ja AP-1-korttelialueella 1,5 ap/2 asuntoa.

Korttelialueilla on varattava riittävästi pinnoittamattomia ja vettä läpäiseviä alueita, joilla hulevesiä voidaan kiinteistökohtaisesti imeyttää ja viivyttää.

Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön: Pälkäneen pitäjänkeskus.

29.11.2022

  
Helena Väisänen  
Arkkitehti, SAFA

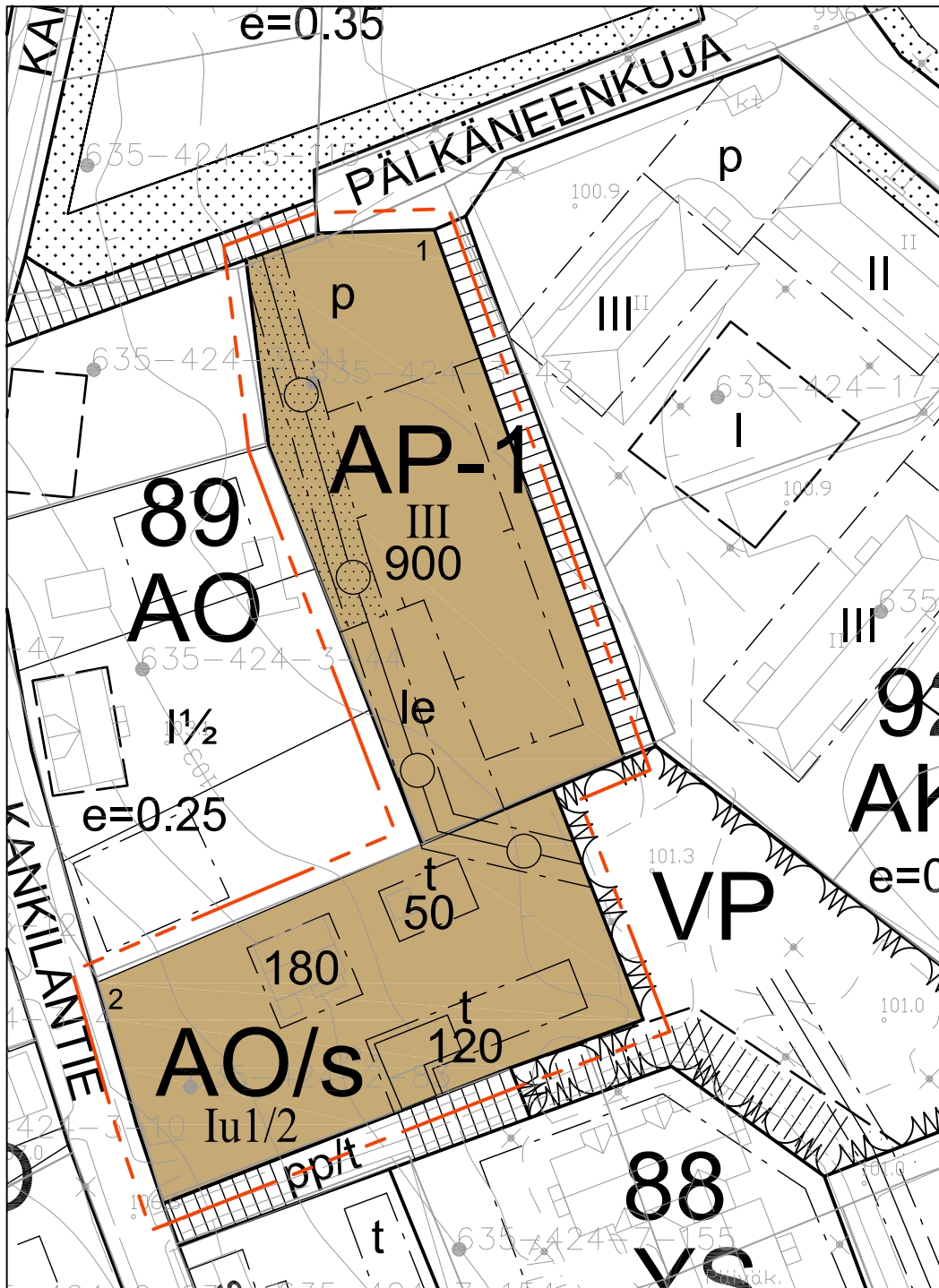


Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

Jokipolventie 15, 37130 Nokia Puh. 040 5576086 E-mail [helena.vaisanen@arkkitehtihv.fi](mailto:helena.vaisanen@arkkitehtihv.fi)

Asemakaavan pohjakartan on hyväksynyt 14.2.2018 Valkeakosken kaupungin tontti-insinööri Jani Kiiskilä.

Tämä asemakaava on hyväksytty Pälkäneen kunnanvaltuuston päätöksellä 13.12.2022 § 59  
Asemakaava on kuulutettu lainvoimaiseksi 8.2.2023.



**PÄLKÄNEEN KUNTA**  
**ASEMAKAAVAN MUUTOS OSASSA KORTTELIA 89**  
**1:1000**