

PÄLKÄNEEN KUNTA

AAPISKUKON ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 24.5.2022 26.8.2022



Ilmakuva suunnittelualueelta.
Suunnittelualueen rajausta on esitetty sinisellä.
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

Aarni-Pekka Jakonen
maankäytön suunnittelija
Puh. 040 737 5390
aarni-pekka.jakonen@palkane.fi

Kaavan laatija:



Arkkitehtitoimisto
Helena Väisänen

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

Hankkeen nettisivut:
www.palkane.fi
→ ASUMINEN JA YMPÄRISTÖ
→ Kaavoitus
→ Vireillä olevat kaavat

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA MAANOMISTUS

Kaava-alue sijaitsee Pälkäneellä Lahdentien länsipuolella Aapiskukon liikennekeskuksen alueella.

Suunnittelualue käsittää asemakaavassa liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1) osoitetun alueen, suoja- viheraluetta (EV), maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamisen tarvetta (MU) ja osan Tervapirtintien katualueesta.

Alueeseen kuuluvat kiinteistöt Aapiskukko 635-424-3-39, Tervapirtti 635-424-16-4, Ampumarata 635-424-3-2 sekä osa kiinteistöstä Kuntosyrjä 635-426-1-37.

Alue on osittain Kiinteistöosakeyhtiö Pälkäneen tervamajan omistuksessa ja osittain Pälkäneen kunnan omistuksessa.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 5,1 ha.

SUUNNITTELUN TAVOITE JA ALOITE

Tavoitteena on osoittaa kaavassa liikenneaseman nykyiset toiminnot, polttoaineen jakeluasema ja lisärakentamismahdollisuus rakennuspaikan pohjoisosaan.

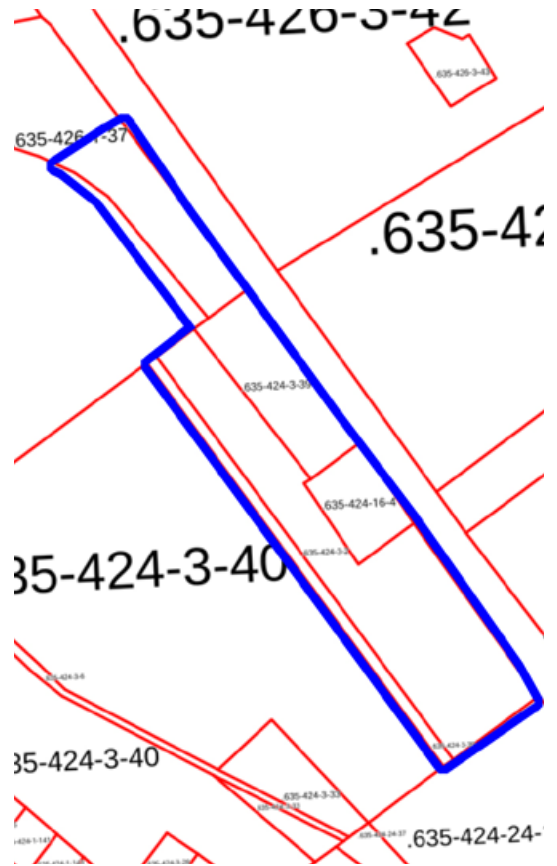
Tavoitteena on kasvattaa liikerakennusten korttelialueen kokoa siirtämällä kaavassa osoitettua Tervapirtintien katualuetta ja poistaa kaavassa osoitettu suoja- viheralue.

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt Kiinteistö Oy Pälkäneen Tervamaja.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



Aapiskukon liikennemyymä nähtynä Tervapirtintieltä.



Suunnittelualan kiinteistörajat ja kiinteistötunnukset. Suunnittelualue on esitetty sinisellä rajauksella.

Aapiskukko tarjoaa liikenne-, majoitus-, ravintola- ja pienmyymäläpalveluita. Alueella sijaitsee polttoaineen jakelupiste, palvelurakennus ja autopesurakennus.

Aapiskukon piha-alueen eteläosassa sijaitsee polttoaineen jakelun mittarikenttä. Pihan eteläpuolella sijaitsee entinen suojeluskunnan ampumaradan rakennus, joka toimii nykyisin myymälänä.

Muu osa piha-alueesta on pysäköintitilaa ja rakentamatonta aluetta. Alueelle on kulku Lahdentieltä Tervapirtintien liittymän kautta.

Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan pohjaveden muodostumisalueeseen.

SUUNNITTELUTILANNE

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Syrjänharjulle on osoitettu virkistysalueita ja ulkoilureittiä.

Maakuntakaavassa suunnittelualueutta koskevat seuraavat kehittämissperiaattemerkinnät ja aluerajaukset:

- Arkeologisen perinnön ydinalue.
- Matkailun ja virkistyskeittämisen kohdealue.
- Arvokas geologinen muodostuma: harjualue, kallioalue, moreenimuodostuma tai tuuli- ja rantakerrostuma.
- Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.
- Erityismääräys 9: Teknisen huollon kehittämisen kohdealue, pohjavesialue.
- Maakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 3000 k-m².

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1996. Siinä korttelin 135 pohjoisosa on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1). Alueelle saa rakentaa tiloja hotelli-, ravintola-, huoltoasemarakennuksia ja liiketoimintaa varten. Sallitusta rakennusoikeudesta saa 10% käyttää asuintiloiksi hotellitoiminnan hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Rakennusoikeutta on 3300 k-m². Korttelin länsireunaan on osoitettu jalankululle varattu tie. Lahdentien varteen on osoitettu suojaviheralue (EV) ja Tervapirtintien katualue. Kaavamuutosalueessa on mukana myös kapea alue maa- ja metsätalousaluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja.

Rakennusjärjestys

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen on hyväksynyt kunnanvaltuusto 14.12.2016 §73.

Muut arvoalueet

Syrjänharju kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen Pirkanmaan harjumaisema-alueeseen.

Suunnittelualueen itä- ja eteläpuolella sijaitsee valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi määritetty alue (Pälkäneen pitäjänkeskus).



Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:sta.



Ote asemakaavayhdistelmästä.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

Aapiskukon asemakaavan muutosta laadittaessa voidaan hyödyntää alueelle aiemmin laadittuja selvityksiä. Alueelta on olemassa luontoselvitys ja rakennusinventointi. Polttoaineen jakelua varten alueella on voimassa oleva ympäristöluva, johon liittyvä aineisto on myös käytettävissä kaavamutosta laadittaessa.

- Aapiskukon asemakaavan muutosta laadittaessa keskeisiä asioita vaikutuksia arvioitaessa ovat:
- Vaikutukset elinkeinotoimintaan
 - Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön
 - Vaikutukset liikenteeseen
 - Vaikutukset pohjaveteen

OSALLISET

Aapiskukon asemakaavan muutoksen yhteydessä osallisia ovat:

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

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

OSALLISTUMINEN

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

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

Hankkeen nettisivut:
www.palkane.fi
 → ASUMINEN JA YMPÄRISTÖ
 → Kaavoitus
 → Vireillä olevat kaavat

TIEDOTTAMINEN

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

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään viranomaisille.

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausuntoja asian kannalta oleellisilta viranomaistahoilta.

Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu.

Tarvittaessa viranomaisten kanssa järjestetään hankkeen edetessä työneuvotteluja ja tehdään muuta yhteistyötä.

KAVAHANKKEEN KULKU

Vaihe 1: Lähtötiedot, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos

Tehtävät	Tavoitteellinen aikataulu Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen laatiminen. Kaavaselostus liitteineen.	Kesä 2022 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavaluonnos-aineistoon voi tutustua kunnan nettisivuilla ja niistä voi antaa palautetta vapaamuotoisesti.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen.	Aineistosta pyydetään kommentteja asian kannalta oleellisilta viranomaisilta ja lautakunnilta.
Viranomaisneuvottelu (tarvittaessa)	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää hankkeen aikana. Osalliset ja kunnan jäsenet voivat esittää aineistosta mielipiteensä.

Vaihe 2: Ehdotusvaihe, kaavaehdotus

Tehtävät	Tavoitteellinen aikataulu Osallistuminen ja vuorovaikutus
Kaavaehdotuksen laatiminen luonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta.	Syky 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.	2022 Kaavasta on mahdollista valittaa 30 pv:n sisällä päätöksestä.

Pälkäneen kunta
Keskustie 1
36600 PÄLKÄNE

Pälkäneen Aapiskukon alueen **LUONTOSELVITYS 2011**



Tmi Mira Ranta
Isorainiontie 8
38120 SASTAMALA
p. 050-5651584
mira.ranta@kopteri.net

TAUSTAA TYÖLLE JA ALUEEN YLEISKUVAUS

Selvityksen kohteena oleva alue sijaitsee Pälkäneen keskustaajaman pohjoispuolella, Lahdentien länsipuolella. Alue on kooltaan noin 3,5 hehtaaria. Alueella sijaitsee Aapiskukon liikennepalveluasema majoitustiloineen sekä erillinen lahjatavaramyymälä/keramiikkapaja. Suurin osa alueesta on avointa hiekkakenttää sekä päällystettyä huoltoasema-aluetta. Ainoastaan alueen eteläosassa on pieni alue metsäksi luokiteltavaa kasvillisuutta. Alue sijaitsee Syrjänharjun rinteeseen rajoittuen.



Kuva 1. Selvitysalueen sijainti 1:80 000.

MML/90/52/2007

Työn tarkoituksena on asemakaavan muutosta varten selvittää alueella mahdollisesti sijaitsevat luonnonsuojelulain, metsälain, vesilain tai EU:n luonto- ja lintudirektiivien mukaiset arvokkaat luontokohteet tai lajit, sekä muut luontoarvot jotka pitäisi ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa.

Maastotöiden ajankohdasta johtuen alueen luontoarvojen määrittely on suoritettu kasvillisuustyyppeihin perustuvalla arvioinnilla.

Maastokäynti kohteeseen tehtiin 13.10.2011. Maastotyöt ja raportoinnin on tehnyt ympäristöinsinööri/luontokartoittaja Mira Ranta.

Työn toimeksiantajana oli Pälkäneen kunta.

KASVILLISUUSKUVIOT

Kasvillisuuskuvioiden numerointi vastaa liitekartassa olevaa numerointia.

1. Tuore kangasmetsä

Alueen eteläisimmässä osassa, harjun rinteeseen yläosassa, on mustikkatyypin tuoretta kangasmetsää.

Puusto koostuu järeistä männyistä, kuusista ja sekapuuna kasvavasta koivusta.

Katajaa kasvaa pensaskerroksessa yhdessä nuorten koivuntaimien kanssa.

Aluskasvillisuudessa runsain laji on mustikka. Lisäksi kasvaa puolukkaa, kanervaa, metsälauhaa, metsäimarretta ja kultapiiskua. Kuvion halki kulkee myös polku.



Kuva 2.

Lenkkipolku harjun yläosan kuusikossa.

Samaa kasvillisuustyyppiä edustava mutta astetta kuivempi kasvupaikka on leikkausrinteessä joka laskee jyrkästi kohti Lahdentietä. Puusto on nuorta mäntyä (n. 10v.) ja ylempänä myös koivua. Varvut puuttuvat lähes kokonaan ja aluskasvillisuus koostuu sekalaisesti kanervasta, siankärsämöstä, horsmasta, apiloista ja niittyleinikistä. Vastaavaa kasvillisuutta on kapealti koko rinteeseen matkalla alueen reunaan seuraten ja huoltamoalueeseen rajautuen.

Leikkauksen päällä kulkee lenkkipolku.



Kuva 3.

Nuorta männikköä harjuleikkauksen reunalla.

2. Hiekkakenttä

Suuri osa alueesta on avointa hiekkakenttää. Kasvillisuus on matalakasvuista, koostuen lähinnä lampaannadasta, siankärsämöstä, ketohanhikista, valkoapilasta ja piharatamosta.

3. Huoltamoalue

Huoltamon palvelualue on asfaltoitua aluetta vailla kasvillisuutta.

Kuva 4.

Matalaa, niukkaa kasvillisuutta alueen pohjoisosasta.



VAIKUTUKSET LÄHEISIIN SUOJELUALUEISIIN

1. Syrjänharju

Selvitysalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Syrjänharjun luonnonsuojelualueeksi rauhoitettu alue joka on perustettu vuonna 1985 lääninhallituksen päätöksellä (Pappila RN:o 1:36).

Suojelualue on myöhemmin Metsähallituksen inventoinneissa määritelty myös Natura-luontotyyppiä edustaen harjumuodostumien metsäistä luontotyyppiä. Rauhoituspäätöksen perusteluina on pinnanmuotojen ja maisemallisen vaihtelun rikkaus (supat) sekä virkistysarvot. Sama polku mikä kulkee selvitysalueella risteilee myös rauhoitusalueella.

Selvitysalueen kaavamuutoksella ei ole haitallisia vaikutuksia rauhoitusalueeseen eikä sen virkistyskäyttöön.

2. Keiniänranta

Noin puolen kilometrin etäisyydellä selvitysalueesta on myös luonnonsuojelulain mukainen tervaleppäkorpi ja valtakunnallisen soidensuojeluohjelman kohde; Keiniänranta. Se on myöhemmin otettu mukaan myös Natura 2000-verkoston kohteeksi edustamaan vaihettumissoita ja rantasoiita, metsäluhtia ja puustoisia soita. Selvitysalueen ja Keiniänrannan erottaa korkea Syrjänharju sekä asuinalue joten kaavamuuoksella ei ole haitallisia vaikutuksia alueen luontoarvoihin.

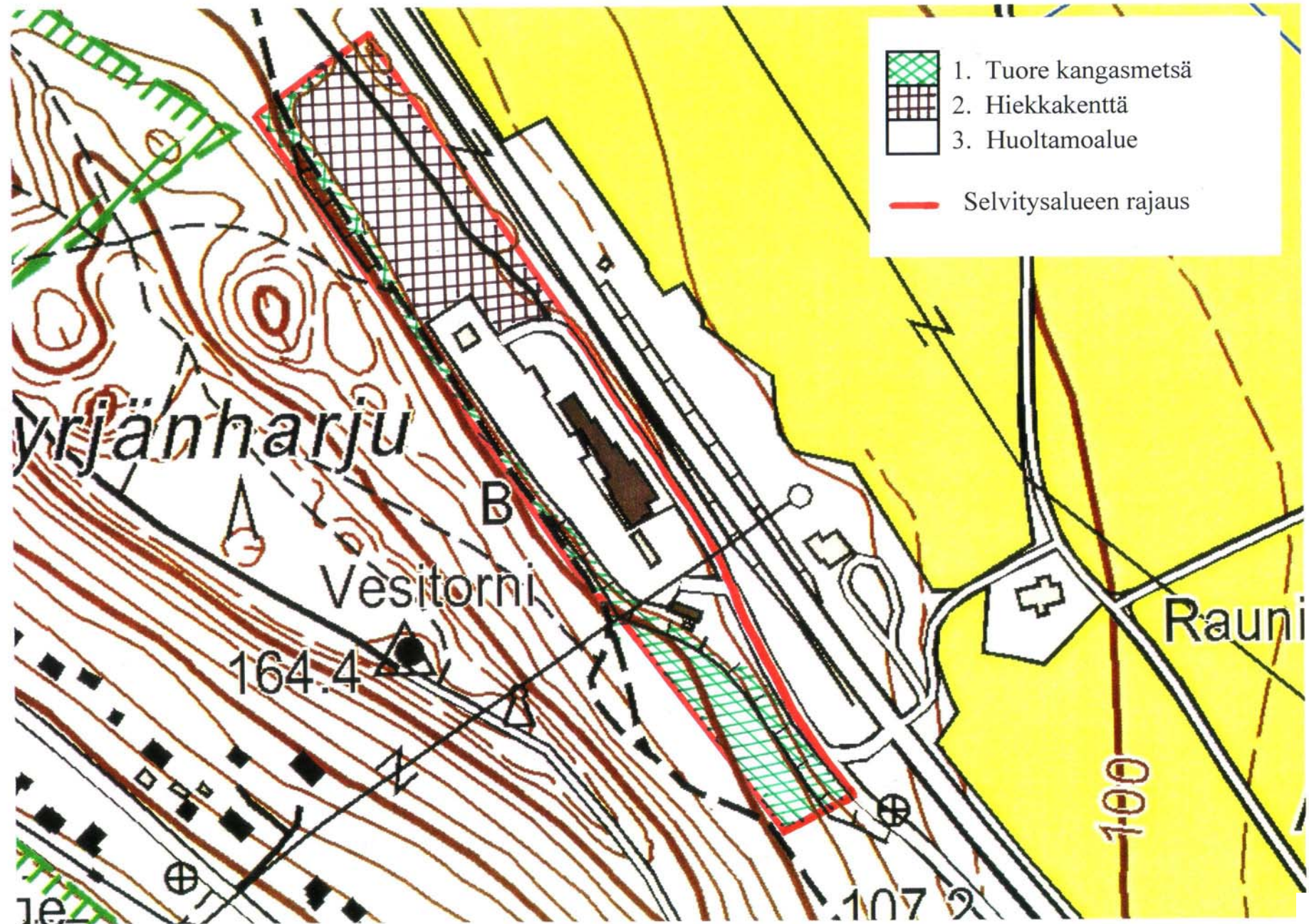


Kuva 5. Syrjänharjun ja Keiniänrannan suojelualueiden sijainti suhteessa selvitysalueeseen 1:16 000.

JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET

Selvitysalueelta ei löytynyt luonnonsuojelulain, metsälain, vesilain tai EU:n luontodirektiivien tarkoittamia erityisiä luontokohteita tai lajeja jotka tulisi ottaa huomioon alueen maankäyttöä suunniteltaessa.

KASVILLISUUSKARTTA 2011
Pälkäne, Aapiskukko, 1:4 000





Aapiskukon alueen asemakaavan luontoselvityksen täydennys

31.8.2022 Hannu Alén

Aapiskukon alueen asemakaavan luontoselvityksen täydennys

Tämä selvitys on tehty Pirkanmaan ELY-keskuksen Pälkäneen Aapiskukon asemakaavaluonnoksesta 1.8.2022 antamassa lausunnossa esitetyt seikat huomioiden täydentämään vuonna 2011 laadittua luontoselvitystä Tmi Mira Ranta: Pälkäneen Aapiskukon alueen luontoselvitys 2011. Maastokäynti suoritettiin 16.8.2022 (ympäristöasiantuntija Hannu Alén ja ympäristösihteeri Elina Heinonen). Hyönteis- ja kasvihavainnot olen alueella tehnyt vuodesta 1991 alkaen. Täydentäviä tietoja sain Tampereen hyönteistieteelliseltä seuralta. Lisäksi tarkastin laji.fi-sivuston uhanalaisista perhosista alueelta tehdyt havainnot.

Asemakaava-alue sijoittuu vilkasliikenteisen valtatie 12 ja Syrjänharjun väliin. Harjun jyrkkä itärinte ja sen tiheä nuorehko puusto estävät käytännössä liikkumisen rinteellä. Kulku harjulle tulee sijoittumaan uusia kuntoportaita myöten. Näin ollen kaavan aiheuttama rasitus tulee rajoittumaan kuntosadan ja valtatie 12 väliin.

Vuonna 2011 tehty luontoselvitys on myöhäiseltä syksyltä, joten sitä täydennettiin myös kasviston osalta. Pääosa alueesta on hoidettua nurmikkoa, asfaltoitua liikennealuetta tai avointa, sorapintaista ruderaattikenttää. Viimemainitulla esiintyy mm. tyypilliset punasolmukka (*Spergularia rubra*) sekä rentohaarikko (*Sagina procumbens*). Valtatielle viettävän rinteen pohjoisosassa esiintyy kohtuullisen runsaana mäkitervakko (*Lychnis viscaria*).

Kaava-alueen pohjoisosaan on tuotu muualta ylijäämämaita. Tämän johdosta sinne on siirtynyt haitallisia vieraslajeja kuten komealupiini (*Lupinus polyphyllus*), jättipalsami (*Impatiens glandulifera*) ja isokierto (*Calystegia sepium*).

Kaava-alueen tuntumasta on havainnot uhanalaisista ja silmälläpidettävistä hyönteislajeista.

Keltanokärsäkäs (*Gloecianus molleri*)

Laji tunnetaan alueelta jo 1920-luvulta. Viimeisin havainto on vuodelta 2020 (HA, Marko Mutanen, Juha Salokannel) harjun laelta. Kuoriaisen ravintokasveja ovat keltanot (*Hieracium* sp), joita ei tavata hankealueelta; runsaana harjun paahderinteellä.

Ruskopikkumittari (*Eupithecia sinuosaria*)

Lajin tarkka löytöpaikka alueelta ei ole tiedossa. Pikkumittari elää toukkana savikoilla (*Chenopodium* sp) sekä maltsoilla (*Atriplex* sp). Hankealueella näitä kasvaa hyvin niukasti, joten lajilla on tuskin pysyvää kantaa alueella.

Sumuvirnayökkönen (*Lygephila viciae*)

Havainnot lajista ovat Syrjänharjun laelta. Viimeksi todettu 1980-luvulla, joten lienee hävinnyt alueelta. Lajin ravintokasveja ovat mm. virnat (*Vicia* sp) ja nätkelmät (*Lathyrus* sp). Näitä ei kasva hankealueella mainittavissa määrin.

Suomen maayökkönen (*Actebia fennica*)

Lajia on tavattu hatvakseltaan harjun lakialueelta, viimeksi 2013. Laji tunnetaan lähinnä vaeltajana, jolla tuskin on vakinaista kantaa alueella. Suomen viimeinen havainto on vuodelta 2018.

Mansikkaversokoi (*Tinagma perdicellum*)

Lajista tunnetaan vain yksi havainto vuodelta 2016. Tarkka löytöpaikka ei ole tiedossa, todennäköisesti harjun lakialue. Koin ravintokasveja ovat mansikat (*Fragaria* sp), hanhikit (*Potentilla* sp) sekä vatukat (*Rubus* sp), joita kaikkia kasvaa hyvin niukasti hankealueella.

Mäkihiilikoi (*Anacamptis fuscella*)

Perhosesta on muutama havainto 1980-luvulta Syrjänharjun laelta vesitornin läheisyydestä. Lajin ravintokasvi on metsäapila, jota ei kasva hankealueella.

Nunnahitukoi (*Elachista cingillella*)

Laji on tavattu viimeksi alueelta 2016. Nunnahitukoin ravintokasvi on lehtotesma (*Milium effusum*), jota kasvaa Syrjänharjun itärinteellä.

Lustehitukoi (*Elachista subocellea*)

Laji elää mäkihiilikolusteella (*Brachypodium pinnatum*). Kasvia tavataan runsaana harjun lakialueella ja paahderinteen yläosassa. Lustehitukoi on tavattu kerran 1980-luvulla.

Tiedossa olevat havainnot huomioon otettavista eliölajeista on tehty Syrjänharjun lakialueelta tai länteen viettävältä paahderinteeltä. Kyseessä oleva kaavahanke ei heikennä lajien elinolosuhteita.

Pätkäneellä 31.8.2022

Hannu Alèn

Luontoasiantuntija

Kuvaliitteet:



Syrjänharjun itärinne



Syrjänharjun paahderinne



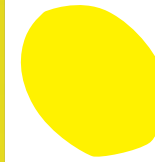
Kaava-alueen koillisosaa



Kaava-alueen itäreunaa



Aapiskukon asemakaavan muutos Maiseman keskeiset elementit



Maisemallisesti merkittävä peltoalue.

Epaala-Kuulialan avoin viljelymaisema avautuu Lahdentien itäpuolelle ja näkyy osittain Aapiskukolle.



Metsä ja harjualue

Syrjänharjun metsäinen harjualue kohoaa välittömästi Aapiskukon länsipuolella. Lahdentien itäpuolella on metsävyöhyke.



Maiseman reuna

Lahdentien itäpuolella oleva metsävyöhyke rajaa Aapiskukon alueelle oman maisematilan.



Lahdentie

Lahdentie on koko alueen halki kulkeva vahva maisemaelementti.



Maiseman kiintopisteet

1 = rauniokirkko
2= Aapiskukko mainos-
torneineen
3= Ampumamajan rakennus



Näkymä

Aapiskukon korttelin pohjoisosasta avautuu näkymiä kohti viljelyma-
maa.



PÄLKÄNEEN KUNTA

AAPISKUKON ASEMAKAAVAN MUUTOS

PALAUTERAPORTTI 26.08.2022

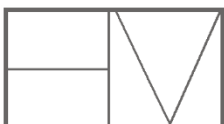
KAAVALUONNOS (24.5.2022)

Saapuneet lausunnot:

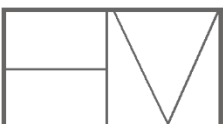
Palautteen antaja	Pvm
Pälkäneen rakennus ja ympäristöjaosto	13.06.2022
Pirkanmaan liitto	29.06.2022
Pirkanmaan maakuntamuseo	06.07.2022
Pirkanmaan ELY-keskus	01.08.2022

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

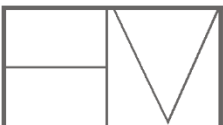
LAUSUNTO	VASTINE
<p>Pirkanmaan liitto:</p> <p>Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040 (hyv. 27.3.2017), jossa se on pääosin taajamatoimintojen aluetta ja pieneltä osin virkistysaluetta. Alueella on voimassa lisäksi seuraavat merkinnät (kts. liite):</p> <ul style="list-style-type: none"> - tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue - arvokas geologinen muodostuma - valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja/ tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue (Pälkäneen kulttuurimaisema sekä Keisarinharju - Vehoniemenharju - Syrjänharju) - teknisen huollon kehittämisen kohdealue - matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue <p>Edellä mainittujen lisäksi suunnittelussa on otettava huomioon seuraavat lähiympäristöä koskevat merkinnät (kts. liite) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - suojelualue (Syrjänharjun luonnonsuojelu-alue) - viheryhteys - valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Pälkäneen pitäjänkeskus) - arkeologisen perinnön ydinalue (Onkaala-Epaala) 	<p>Pälkäneen kunnanhallitus:</p> <p>Alueella voimassa olevat maakuntakaavamääräykset on esitetty kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja kaavaselostuksessa.</p> <p>Kaavaselostusta täydennetään lähiympäristöä koskevien maakuntakaavamääräysten osalta.</p>



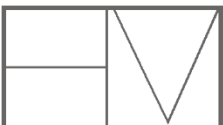
<p>Maakuntakaavaote sekä merkinnät ja määräykset on esitetty lausunnon liitteessä. Maakuntakaavatilanne on syytä korjata osallisuus- ja arviointisuunnitelmaan sekä kaavaselostukseen.</p> <p>Maakuntakaavamerkintöjen ja määräysten perusteella kohteen suunnittelussa korostuvat seuraavat arvot, tavoitteet ja näkökulmat, jotka tulee ottaa asemakaavasuunnittelussa huomioon:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pohjaveden suojeleminen ja pohjaveteen kohdistuvien riskien vähentäminen - mahdollinen tulevaisuuden seudullinen vedenhankinta - geologisten arvojen turvaaminen ja mahdollisten maisemavaurioiden korjaaminen - maiseman, kulttuuriympäristön ja arkeologisen perinnön arvot - palveluiden saavutettavuus <p>Kaikilta näiltä osin kaavamuutoksen suunnitteluratkaisu kaipaa perusteluita huomioon ottamisesta ja vaikutusten arvioinnin täydentämisestä. Samalla on hyvä arvioida myös kaavasuunnitelman/ määräysten täsmentämistarvetta.</p>	
<p>Isokangas-Syrjänharjun pohjavesialue on merkitty riskialueeksi Pirkanmaan vesienhoidon toimenpideohjelmassa vuosille 2022 - 2027. Maakuntakaavan pohjavesialuumerkinnän määräyksen mukaisesti maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen.</p> <p>Maakuntakaavassa alueella on pohjavesialuumerkinnän lisäksi tulevaisuuden seudulliseen vedenhankintaan liittyvä kehittämismerkintä. Suunnittelumääräyksen mukaisesti Isokankaan-Syrjänharjun ja Vehoniemenharjun alueella tulee varautua mahdolliseen tekopohjaveden muodostamiseen. Alueelle ei saa sijoittaa sellaista maankäyttöä, joka voi vaarantaa alueen vaihtoehtoisia käyttömahdollisuuksia vedenhankintaan.</p> <p>Asemakaavaluonnoksen yleismääräys huomioi sinänsä hyvin maakuntakaavan pohjavesimää-</p>	<p>Kaavaselostukseen lisätään selvitys polttoaineen jakeluaseman sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten soveltuvuudesta alueelle ja toteuttamisen edellytyksistä.</p>



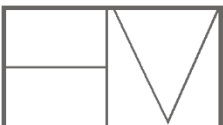
<p>räykset. Yleismääräys kuuluu: "Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia rakennuksia ja toimintoja, jotka voivat heikentää pohjaveden laatua ja määrää". Koska kuitenkin kaava-alueelle on luonnoksessa osoitettu polttoaineen jakeluasema (pj) (olemassa oleva) ja alueelle on tarkoitus mahdollistaa lämpölaitoksen tai vastaavan toteuttaminen (ET), vaikuttaa näiden toimintojen ja kaavan yleismääräyksen välillä olevan ristiriita, jota olisi hyvä selventää kaavaselostuksessa.</p>	
<p>Kaavaluonnokseen sisältyy hulevesiä koskeva määräys. Kaavaselostuksesta ei käy ilmi, mihin alueella kertyvät hulevedet on tarkoitus johtaa. Määräyksen taustaa ja hulevesien hallinnan suunnittelua onkin tarpeen kuvata kaavaselostukseen. Pohjavedensuojelun ja siihen liittyvän riskin arvioinnin yhteydessä on syytä arvioida myös hulevesistä aiheutuvia riskejä sekä tarvetta johtaa päällystetyiltä pinnoilta kerääntyvät hulevedet pohjavesialueen ulkopuolelle.</p>	<p>Kaavaa täydennetään osoittamalla korttelialueille istutettavat alueet, joille hulevesiä voidaan ohjata ja joilla niitä voidaan viivyttaa ja imeyttää.</p> <p>Kaavaa täydennetään yleismääräyksellä: "Korttelialueilla on varattava riittävästi pinnoittamattomia ja vettä läpäiseviä alueita, joilla hulevesiä voidaan kiinteistökohtaisesti imeyttää ja viivyttaa."</p>
<p>Pohjavesien suojelun osalta on kaavasunnittelun yhteydessä syytä käydä keskustelua kunnan ympäristönsuojelu puolen edustajan kanssa, mikäli näin ei jo ole tehty. Pohjavesialuerajauksen merkitseminen kaavakartalle antaisi enemmän huomioarvoa pohjaveden suojelulle. Tässä yhteydessä on syytä tarkistaa pohjavesialueen viimeisin rajaus ympäristöhallinnosta.</p>	<p>Kaavamuutosalue sijoittuu kokonaisuudessaan pohjavesialueelle. Pohjavesialueen raja sijaitsee noin 100 metriä Lahdentien itäpuolella, minkä vuoksi sitä ei ole mahdollista osoittaa kaavakartalle.</p>
<p>Maakuntakaavaan suojelumääräyksellä osoitetun maakunnallisesti arvokkaan harjualueen osalta jäi kaava-aineistosta kaipaamaan kuvausta tontin pohjoisosan maaperäoloista ja siitä missä määrin suunniteltu uusi rakentaminen vaatii kaivamista ja kajoamista harjumuodostumaan. Myös vaikutusten arviointia on hyvä tältä osin täydentää.</p>	<p>Uusi rakentaminen sijoittuu kokonaisuudessaan jo aiemmin tasoitetulle alueelle. Rakentaminen ei edellytä kajoamista harjumuodostumaan.</p>
<p>Suunnittelua lue sijoittuu maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja arkeologisesti merkittävään ympäristöön. Syrjänharju osana Pirkanmaan harjumaisemia kuuluu valtioneuvoston vahvistamien valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden joukkoon. Tämä tieto on syytä lisätä kaavaselostukseen. Harjumaisemaan rajautumisen ohella suunnittelua lue sisältyy maakunnallisesti arvokkaaseen Pälkä-</p>	<p>Tieto Syrjänharjun kuulumisesta valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden joukkoon lisätään kaavaselostukseen.</p> <p>Korttelialueella on jo olemassa oleva Aapiskukon liikenneasema rakennuksineen ja mittarikkaitineen. Uusi rakentaminen sijoittuu voimassa olevan asemakaavan mukaiselle liikerakennusten korttelialueelle nykyisten Aapis-</p>



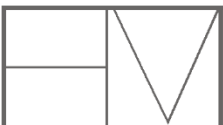
<p>neen kulttuurimaiseman rajaukseen. Lisäksi suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee muitakin arvoja; Pälkäneen pitäjänkeskuksen valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja Onkaala-Epaala arkeologisen perinnön ydinalue (mm. rauniokirkko). Näiden arvojen ohella, suunnittelualue on keskeisellä paikalla valtatie 12 varrella, ja rakentaminen luo osaltaan mielikuvia ohikulkeville Pälkäneestä. Pirkanmaan liitto näkeekin sijainnissa mahdollisuuden "sovittaa uusi rakentaminen ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen ja paikkakunnan omaleimaisuutta" (lainaus maakuntakaavan taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräyksestä).</p>	<p>kukon rakennusten pohjoispuolelle.</p>
<p>Kaavan mahdollistama vähittäiskaupan kokonaisuus jää juuri alle maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueelle määritellyn seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajan (3000 k-m²). Suunniteltu vähittäiskaupan kerrosala lisäys on kuitenkin paikallisesti merkittävä. Pirkanmaan liitto kannustaa arvioimaan uuden/ uusien myymälöiden vaikutuksia Pälkäneen vähittäiskaupan palveluverkkoon, palveluiden saavutettavuuteen sekä Pälkäneen keskustan vetovoimaisuuteen.</p> <p>Aapiskukun asemakaavasuunnitteluun sisältyy sellaisia laajempia suunnittelullisia lähtökohtia ja näkökulmia, joiden ratkaiseminen yleiskaavasuunnittelussa olisi perusteltua. Yleiskaavasuunnittelu mahdollistaisi mm. valtatie varren maankäytön yhtenäisen suunnittelun kunnan identiteettiä tukevasti ja maisemallisia lähtökohtia huomioivasti samoin kuin palveluverkon suunnittelun. Pirkanmaan liitto kannustaakin Pälkäneen kuntaa käynnistämään yleiskaavan laadinnan alueelle.</p>	<p>Kaavaselostukseen sisältyy yleiskaavallinen tarkastelu. Tarkastelussa on arvioitu, että asemakaavan muutos vahvistaa Aapiskukon liikenneaseman alueen merkitystä Pälkäneen yhdyskuntarakenteessa. Alueella sijaitsee jo nykyisin liikenneasema myymälöineen. On yhdyskuntarakenteen toimivuuden ja taloudellisuuden kannalta perusteltua, että alueelle tulee lisärakentamista. Alue kuuluu vesi- ja viemäriverkon toiminta-alueeseen.</p> <p>Alueella on hyvät liikenneyhteydet. Alueelle kulkeminen ei edellytä liikkumista Lahdentiellä tai tien ylittämistä. Alueelle on hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet.</p>
<p>LAUSUNTO</p>	<p>VASTINE</p>
<p>Pirkanmaan maakuntamuseo:</p>	<p>Pälkäneen kunnanhallitus:</p>
<p>Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot ovat merkittävät. Alue on osa Pälkäneen kulttuurimaiseman maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita (peruste: Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi 2013). Lounaispuoleltaan alue rajautuu Sylväänharjuun, joka on osa valtakunnallisesti arvokasta Pirkanmaan harjumais-</p>	<p>Tieto Syrjänharjun kuulumisesta valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden joukkoon lisätään kaavaselostukseen.</p>



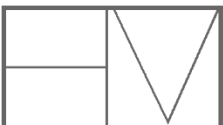
<p>mien maisema-alueita (peruste: VAMA 2021). Ympäristöministeriö on vuonna 2021 vahvistanut valtakunnalliset maisema-alueet. Sylväänharjun status tulee päätöksen mukaisesti korjata kaavaselostukseen.</p>	
<p>Kaava-alueesta on aiempaa asemakaavanmuutoshanketta varten laadittu asianmukainen rakennetun ympäristön selvitys Pälkäneen Aapiskukon alueen rakennusinventointi 2012. Se ja edellä mainitut selvitykset tarjoavat kaavahankkeelle tarvittavat perustiedot maiseman ja rakennetun ympäristön osalta, joten hankkeeseen ei näiltä osin liity lisäselvitystarpeita.</p>	<p>Todetaan saapunut lausunto.</p>
<p>Esitetty luonnosvaiheen kaavaratkaisu vaikuttaa pääpiirteiltään mahdolliselta. Merkittävien kulttuuriympäristöarvojen vuoksi kaavaa laadittaessa tulee kuitenkin kiinnittää erityistä huomiota vaikutusalueen arvojen vaalimiseen. Kaavaluonnokseen tulee merkitä suunnittelualueelle ulottuvien valtakunnallisen ja maakunnallisen maisema-alueen aluerajaukset sekä lisätä yleismääräykseen maininta arvoalueista, edellytys maisema-arvojen säilyttämisestä sekä rakentamisen soveltamisesta maisemaan. Pohjoisosaan osoitetulle rakennusalueelle tulee osoittaa suurin sallittu kerrosluku tai rakennuskorkeus ja kaavan mukaisen rakentamisen vaikutuksia maisemaan tulee havainnollistaa havainnekuvin tai kuvasovittein. Maisemallisesti näkyvällä paikalla, arvoalueiden tuntumassa ja vilkkaasti liikennöidyn Lahdentien varressa tulisi myös kiinnittää huomiota laajojen asfalttikenttien negatiivisten maisemavaikutusten vähentämiseen tarkentamalla piha-alueiden merkintöjä ja osoittamalla mm. istutettavia alueita.</p>	<p>Kaavan yleismääräyksiin lisätään maininta alueen kuulumisesta valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.</p> <p>Asemakaavan muutosta täydennetään rakentamisen enimmäiskorkeutta koskevan kaavamääräyksen osalta.</p> <p>Kaavaselostusta täydennetään havainnekuvalle alueesta.</p> <p>Negatiivisten maisemavaikutusten vähentämiseksi korttelialueelle osoitetaan istutettavat alueen osat.</p>
<p>Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseo toteaa, että kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia kohteita, mutta sen läheisyydessä on niitä useita. Suunnittelualue on pinta-alaltaan hyvin pieni, ja myös sen arkeologista potentiaalia voidaan pitää vähäisenä. Jos kaavaprosessin yhteydessä tulee kuitenkin tietoa tai havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista, esimerkiksi kiviröykkiöistä tai maakuopista, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä maakuntamuseoon.</p>	<p>Todetaan saapunut lausunto.</p>



LAUSUNTO	VASTINE
<p>Pirkanmaan ELY-keskus:</p> <p>Korttelialueen koillisreuna tulee merkitä esimerkiksi puilla ja pensaille istutettaviksi alueen osiksi. Istutettava alueen osa parantaa korttelin sopeutumista maisemaan ja suojaa korttelia Tervapirtintien ja Lahdentien suunnasta mahdollisesti tulevaa melua tai valon häiritsevyyttä vastaan.</p>	<p>Pälkäneen kunnanhallitus:</p> <p>Negatiivisten maisemavaikutusten vähentämiseksi korttelialueelle osoitetaan istutettavat alueen osat.</p>
<p>Mikäli korttelialueella sallitaan esimerkiksi mainostornin sijoittaminen, sen sijaintia ja laatua on tarpeen ohjata asemakaavalla. Tonttien valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovittava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta.</p> <p>Mahdolliset mainokset on sijoitettava ensisijaisesti rakennusten yhteyteen. Jos kortteliin on tavoitteena rakentaa rakennuksista erillisiä mainostorneja, on niille osoitettava asemakaavassa aluevaraus. Valtatien 12 suuntaan ei tule sijoittaa jaksottaisesti syttyviä ja sammuvia eikä vaihtuvanäyttöisiä mainoslaitteita.</p> <p>Pirkanmaan ELY-keskus muistuttaa vielä, että rakennettaessa maanteiden varteen tai niiden lähialueelle, on niin asemakaava-alueilla kuin asemakaavan ulkopuolisilla alueilla kuuluttava ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualuetta naapurina. Ennen valtatie lähialueelle sijoitettavien mainosten toimenpiteiden myöntämistä tulee pyytää lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta. ELY-keskus arvioi tarkemmin mainostelineen / -laitteen sijoituspaikkaa ja mainoksen ulkoasua liikenneturvallisuuden näkökulmasta.</p>	<p>Asemakaavassa on annettu yleismääräys, jonka mukaan alueen rakennusten ja rakennelmien suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, ettei niistä ole häikäisy- tai muuta häiriötä Tampere-Lahti valtatie liikenteelle.</p>
<p>ELY-keskus katsoo, että kaavamuutoksessa esitetty rakennusoikeuden lisäys on suuri verrattuna alueella voimassa olevassa asemakaavassa sallittuun rakentamisen enimmäismäärään. Kaavassa on nyt osoitettu korttelin luoteisosaan ohjeellinen rakennusala, jolle on merkitty uutta rakennusoikeutta 2700 k-m². Kerrosalan lisääntyessä tulisi uudisrakentamisen sijoittamista ohjata yksityiskohtaisemmin. Tämä olisi perusteltua mm. maisemavaikutusten hallinnan kannalta. Asemakaavaehdotusta tulee kehittää siten, että kaavassa annetaan tarkempia määräyksiä ympäristöön soveltuvas-</p>	<p>Asemakaavan muutosta täydennetään uudisrakennuksen rakennusalan ja pysäköimispaikan osoittamisella.</p> <p>Asemakaavan muutosta täydennetään rakentamisen enimmäiskorkeutta koskevan kaavamääräyksen osalta.</p> <p>Kaavaselostusta täydennetään havainnekuvalle alueesta.</p>



<p>ta rakentamistavasta sekä autopaikkojen, rakennusten ja rakennelmien sijoittelusta. Kaavan laadinnassa on tarpeen määritellä korttelin autopaikkojen, rakennusten ja rakennelmien sijoittelu sekä mahdolliset korkeussuhteet ja massoittelu esitettyä yksityiskohtaisemmin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää siihen, että ratkaisu soveltuu kulttuuriympäristöön sekä ympäristön rakennuskantaan eikä aiheuta lähiympäristölle meluhaittaa tai muuta häiriötä etenkin yöaikaan.</p>	
<p>Pirkanmaan ELY-keskus katsoo, että Tervapirtintien katuyhteyden rakentaminen asemakaava-alueen kohdalta pohjoiseen Kankaanmaantielle asti parantaisi sekä valtatie 12 että paikallisen ajoneuvoliikenteen, mutta etenkin kävelyn ja pyöräilyn turvallisuutta.</p>	<p>Todetaan saapunut lausunto. Tervapirtintien katualue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa ulottuvaksi Kankaanmaantielle. Pälkäneen kunta arvioi kadun rakentamisen tarpeellisuutta ja ryhtyy tarvittaessa toteuttamaan sitä.</p>
<p>Alueen kuivatus on hoidettava valtatie 12 kuivatuksesta irrallisella järjestelmällä, kuivatusvesiä ei voi siis johtaa valtatie ojiin ja rumpuihin.</p>	<p>Kaavaa täydennetään osoittamalla kortteli-alueille istutettavat alueet, joille hulevesiä voidaan ohjata ja joilla niitä voidaan viivyttaa ja imeyttää.</p>
<p>Alueelle tehty aiempi luontoselvitys on vuodelta 2011 ja tehty lokakuussa. Kaava-alueen pohjoisosan suikale ei ole sisältynyt siihen. Kaava-alueen ympäristössä mm. Syrjänharjulla on havaintoja (Laji.fi) useista uhanalaisista hyönteisistä, joilla osalla elinympäristöinä ovat myös ihmisen muokkaamat uuselinympäristöt. Uuselinympäristöihin lukeutuvat mm. paahteiset hiekkapohjaiset kentät. Alueelta on tarpeen päivittää kasvillisuus-/luontoselvitys sisältäen myös kaava-alueen pohjoisosan, ja sen yhteydessä laatia asiantuntija-arvio alueen elinympäristöjen soveltuvuudesta (ml. hiekkakenttä) etenkin alueen ympäristöstä havaitun uhanalaisen hyönteislajiston kannalta ja tarvittaessa tehdä tarkemmat lajistoselvitykset. Laji.fi -portaalissa alueen ympäristöstä on havaintoja mm. uhanalaisista ruskopikkumittarista, keltanokärsäkkästä, mansikkavarsikoista ja mäkihiilikoista, joiden elinympäristöihin sisältyy myös uuselinympäristöjä. Lisäksi ympäristössä on havaittu myös uhanalaisia metsäisten elinympäristöjen hyönteislajeja. Asiantuntija-arvion laatijalla tulee olla riittävä hyönteisasiantuntemus.</p>	<p>Luontoselvitys täydennetään.</p>



<p>Polttoneiteiden jakeluasematoimintaa pidetään yleisesti pohjavettä vaarantavana toimintana. Näin ollen jakeluasematoiminnan sijoittaminen asemakaavoituksessa pohjavesialueelle tulee perustua toiminnan sijoituspaikkaa koskeviin riittäviin maaperä- ja pohjavesiselvityksiin. Selvitysten tulee osoittaa sijoituspaikan maaperä- ja pohjavesiolosuhteet sellaisiksi, että jakeluasematoiminta ei aiheuta osoitettavalla sijoituspaikalla pohjaveden pilaantumisvaaraa.</p>	<p>Kaavaselostukseen lisätään selvitys polttoaineen jakeluaseman soveltuvuudesta alueelle ja toteuttamisen edellytyksistä.</p>
<p>Rakentaminen saattaa muuttaa alueen hydrologisia olosuhteita. Suunnittelualueella tulee ottaa huomioon asemakaavan muutoksen vaikutus kertyvien hulevesien määrään ja laatuun. Hulevesien hallintaa koskevat merkinnät ja määräykset tulee esittää kaavakartassa. Kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä voidaan vaikuttaa siihen, ettei asemakaavan suunnittelualueelta pääse huuhtoutumaan kemikaaleja hulevesien mukana. Muodostuvien hulevesien määrää tulee pyrkiä vähentämään kaavamerkinnöillä ja -määräyksellä, jotka edellyttävät hulevesien viivyttämistä tontilla. Samaa tavoitetta tukevat myös kaavamääräykset istutettavista puista ja viheralueista.</p>	<p>Asemakaavassa on annettu yleismääräys, jonka mukaan kiinteistöjen hulevesistä tulee huolehtia kiinteistön alueella. Päälystetyiltä ja liikennöidyiltä alueilta hulevedet tulee johtaa öljyn- ja hiekanerottimin varustettuihin jäte- ja sadevesikaivoihin.</p> <p>Hulevesiä koskevaa yleismääräystä täydennetään hulevesien viivyttämistä ja imeyttämistä koskevalla kaavamääräyksellä.</p> <p>Kaavaa täydennetään osoittamalla korttelialueille istutettavat alueet, joille hulevesiä voidaan ohjata ja joilla niitä voidaan viivyttää ja imeyttää.</p>

Yhteenveto kaavaluonnokseen tehtävistä tarkistuksista:

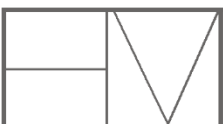
Kaavaselostusta täydennetään lähiympäristöä koskevien maakuntakaavamääräysten osalta.

Kaavaselostukseen lisätään selvitys polttoaineen jakeluaseman sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten soveltuvuudesta alueelle ja toteuttamisen edellytyksistä.

Kaavaa täydennetään osoittamalla korttelialueille istutettavat alueet, joille hulevesiä voidaan ohjata ja joilla niitä voidaan viivyttää ja imeyttää.

Tieto Syrjänharjun kuulumisesta valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden joukkoon lisätään kaavaselostukseen.

Kaavan yleismääräyksiin lisätään maininta alueen kuulumisesta valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.



Asemakaavan muutosta täydennetään rakentamisen enimmäiskorkeutta koskevan kaavamääräyksen osalta.

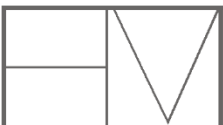
Kaavaselostusta täydennetään havainnekuvalla alueesta.

Negatiivisten maisemavaikutusten vähentämiseksi korttelialueelle osoitetaan istutettavat alueen osat.

Asemakaavan muutosta täydennetään uudisrakennuksen rakennusalan ja pysäköimispaikan osoittamisella.

Luontoselvitys täydennetään.

Hulevesiä koskevaa yleismääräystä täydennetään hulevesien viivyttämistä ja imeyttämistä koskevalla kaavamääräyksellä.

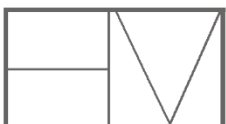


PÄLKÄNEEN KUNTA

AAPISKUKON ASEMAKAAVAN MUUTOS**PALAUTERAPORTTI 03.11.2022****KAVAEHDOTUS (13.9.2022)****Saapuneet lausunnot:**

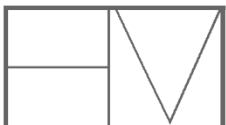
Palautteen antaja	Pvm
Rakennus- ja ympäristöjaosto	5.10.2022
Pirkanmaan liitto	13.10.2022
Pirkanmaan ELY-keskus	20.10.2022
Pirkanmaan maakuntamuseo	20.10.2022
Pälkäneen seurakunta	21.10.2022

LAUSUNTO	VASTINE
Rakennus- ja ympäristöjaosto	Pälkäneen kunnanhallitus:
Ei huomautettavaa	
”TEKNINEN TÄYDENNYS”	VASTINE
Pirkanmaan liitto:	Pälkäneen kunnanhallitus:
Teknisenä täydennyksenä kaavaselostusta tulisi täydentää lämpölaitoksen ympäristövaikutuksien osalta. Palauteraportissa mainitaan, että kaavaselostukseen lisätään selvitys polttoaineen jakeluaseman sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten (=lämpölaitos) soveltuvuudesta alueelle ja toteuttamisen edellytyksistä. Selvitys jakeluasemasta löytyykin selostuksen sivulta 11 alkaen, mutta en huomannut siinä mainintoja lämpölaitoksesta.	Selvitys lämpölaitoksen soveltuvuudesta alueelle sekä lämpölaitoksen vaikutusten arviointi lisätään kaavaselostukseen.
Teknisenä täydennyksenä kaavaselostusta tulisi korjata Teknisen huollon kehittämisen kohdealue- määräyksen osalta. Kaavaselostuksen sivulla 16 on esitetty teknisen huollon kehittämisen kohdealuetta koskeva kuvaus- ja määräysteksti. Tekstin eteen on ehkä epähuomiossa jäänyt maininta ”erityismääräys 9”. Erityismääräys 9 liittyy kyllä kyseiseen kehittämismerkintään, joten sitä koskevan kuvaus- ja määräystekstin voi halutessaan esittää erikseen teknisen huollon merkinnän jäljessä (kts. teksti alla).	Tarkistetaan kaavaselostusta teknisen huollon kehittämisen kohdealue- määräyksen osalta.

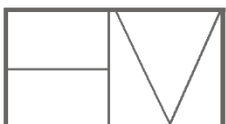


Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

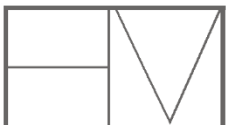
LAUSUNTO	VASTINE
Pirkanmaan ELY-keskus:	Pälkäneen kunnanhallitus:
<p>Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten asemakaavaa laadittaessa ohjeena tulee ottaa huomioon maakuntakaavasta johtuvat tavoitteet ja suunnittelumääräykset. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tulee laatia perusteltu yleiskaavallinen tarkastelu, jossa huomioidaan maankäyttö- ja rakennuslaissa määritellyt yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §).</p>	<p>Tarkastelu on tehty.</p>
<p>Korttelialueen koillisreuna tulee kokonaisuudessaan merkitä istutettavaksi alueen osaksi. Istutettava alueen osa parantaa korttelin sopeutumista maisemaan ja suojaa korttelia Tervapirtintien ja Lahdentien suunnasta mahdollisesti tulevaa melua tai valon häiritsevyyttä vastaan.</p>	<p>Kaavaan on osoitettu istutettavat alueen osat niiltä osin kuin se on mahdollista tonttien käytettävyyden huomioon.</p>
<p>ELY-keskus katsoo, että kaavamuutoksessa esitetty rakennusoikeuden lisäys on suuri verrattuna alueella voimassa olevassa asemakaavassa sallittuun rakentamisen enimmäismäärään. Kaavassa on nyt osoitettu korttelin luoteisosaan rakennusala, jolle on merkitty uutta rakennusoikeutta 2700 k-m², jonka voi kokonaisuudessaan käyttää myymälätiloja varten. Kerrosalan, jonka voi käyttää mm. myymälätiloja varten lisääntyessä tulisi uudisrakentamisen sijoittumista ohjata yksityiskohtaisemmin. Tämä olisi perusteltua mm. maisemavaikutusten hallinnan kannalta.</p> <p>Asemakaavaehdotusta tulee kehittää siten, että kaavassa annetaan tarkempia määräyksiä ympäristöön soveltuvasta rakentamistavasta sekä rakennusten ja rakennelmien sijoittelusta. Kaavan laadinnassa on tarpeen määrittellä kaavakartalla korttelin rakennusten ja rakennelmien sijoittelu rakennusalojen sekä mahdolliset korkeussuhteet ja massoittelu esitettyä yksityiskohtaisemmin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää siihen, että ratkaisu soveltuu kulttuuriympäristöön sekä ympäristön rakennuskaantaan.</p>	<p>Luonnosvaiheen jälkeen asemakaavan muutosta on täydennetty määrämällä rakennusten suurimmasta sallitusta kerrosluvusta, rakennusten julkisivun enimmäiskorkeudesta sekä osoittamalla alueelle laadittuun tontinkäyttöluonnokseen perustuva rakennusala, jolle uudisrakennus voidaan sijoittaa. Kaavaselostusta on täydennetty havainnekuvalla mahdollisesta uudisrakennuksen sijoittumisesta tontille ja sen toteuttamisesta. Uudisrakennuksen rakennusalan ja Lahdentien väliin on osoitettu istutettava alueen osa.</p> <p>Rakentamisen vaikutuksia maisemaan on selvitetty luonnosvaiheen jälkeen mm. selvittämällä rakennuspaikan näkyvyyttä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön suuntaan. Koska uudisrakennus ei näy rauniokirkon suuntaan ja sen vaikutukset ympäristöön on huomioitu edellä mainituilla rakennuksen korkeutta, rakennusala ja istutettavaa alueen osaa koskevilla kaavamääräyksillä, ei asemakaavassa ole nähty tarpeelliseksi antaa muita rakentamistapaa koskevia määräyksiä.</p>
<p>Pirkanmaan ELY-keskus viittaa liikenneverkon ja liikenteen osalta 1.8.2022 antamassa lausunnossaan esiin nostamiin asioihin:</p>	<p>Asemakaavassa on annettu yleismääräys, jonka mukaan alueen rakennusten ja rakennelmien suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, ettei niistä ole häikäisy- tai muuta häiriötä Tampere-Lahti valtatie liikenteelle.</p>



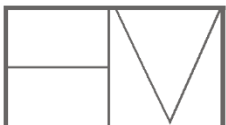
<p><i>Mikäli korttelialueella sallitaan esimerkiksi mainostornin sijoittaminen, sen sijaintia ja laatua on tarpeen ohjata asemakaavalla. Tonttien valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovittava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta.</i></p> <p><i>Mahdolliset mainokset on sijoitettava ensisijaisesti rakennusten yhteyteen. Jos kortteliin on tavoitteena rakentaa rakennuksista erillisiä mainostorneja, on niille osoitettava asemakaavassa aluevaraus. Valtatien 12 suuntaan ei tule sijoittaa jaksottaisesti syttyviä ja sammuvia eikä vaihtuvanäyttöisiä mainoslaitteita.</i></p> <p><i>Pirkanmaan ELY-keskus muistuttaa vielä, että rakennettaessa maanteiden varteen tai niiden lähialueelle, on niin asemakaava-alueilla kuin asemakaavan ulkopuolisilla alueilla kuultava ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualueita naapurina. Ennen valtatie lähialueelle sijoitettavien mainosten toimenpidelupien myöntämistä tulee pyytää lausunto Pirkanmaan ELY-keskuksesta. ELY-keskus arvioi tarkemmin mainostelineen / -laitteen sijoituspaikkaa ja mainoksen ulkoasua liikenneturvallisuuden näkökulmasta.</i></p> <p><i>Alueen kuivatus on hoidettava valtatie 12 kuivatuksesta irrallisella järjestelmällä, kuivatusvesiä ei voi siis johtaa valtatie ojiin ja rumpuihin.</i></p>	<p>Luonnosvaiheen jälkeen asemakaavan muutosta on täydennetty osoittamalla korttelialueille istutettavat alueet, joille hulevesiä voidaan ohjata ja joilla niitä voidaan viivyttää ja imeyttää.</p>
<p>Aapiskukon asemakaavan alueelle on tehty luontoselvityksen täydennys maastokäynnillä 16.8.2022. Tällöin on täydennetty ainakin osin aiempia kasvillisuustietoja ja etenkin tarkasteltu kaava-alueen potentiaalia ympäröiviltä alueilta havaittujen uhanalaisten ja silmälläpidettävien hyönteislajien kannalta. Selvityksen ja asiantuntija-arvion mukaan kaava-alueella kasvaa vain niukasti tai ei lainkaan kyseisten lajien ravintokasveja. Tiedossa olevat havainnot huomioon otettavista eliölajeista on tehty Syrjänharjun lakialueelta tai länteen viettävältä paahderinteeltä. Selvityksen mukaan kyseessä oleva kaavahanke ei heikennä kyseisten lajien elinolosuhteita. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan selvitys on käytettävissä olevilla</p>	<p>Todetaan saapunut lausunto.</p>



<p>tiedoilla riittävä kaava-alueen potentiaalin arvioimiseksi lähialueilta havaittujen uhanalaisten hyönteislajien kannalta.</p>	
<p>Keiniänrannan Natura 2000 -verkoston alue sijaitsee n. 350 m etäisyydellä kaava-alueesta lounaaseen. Natura 2000 -verkostoon kuuluvan alueen suojelun perusteena olevia luonnonarvoja ei saa merkittävästi heikentää. Mahdolliset kaavahankkeesta Natura 2000 -alueeseen kohdistuvat vaikutukset tai niiden puuttuminen on syytä mainita kaavaselostuksessa perusteluineen.</p>	<p>Tieto Keiniänrannan Natura 2000-alueen sijainnista ja kaavamutoksen vaikutukset siihen lisätään kaavaselostukseen.</p>
<p>Hankealueen jatkotoimissa tulee kiinnittää huomiota pohjoisosassa ylijäämämaiden mukana levinneiden haitallisten vieraslajien torjuntaan.</p>	<p>Kaavaselostuksen kohtaan ”Asemakaavan toteutus” lisätään huomio, että alueella tulee kiinnittää huomiota vieraslajien torjuntaan.</p>
<p>Kaavoitettavalla alueella sijaitsee valtakunnallisesti arvokas harjualue (Syrjänharju) sekä kaava-alueen rajalla myös valtakunnallisesti arvokas rantakerrostuma (Syrjänharju TUU-04-002). Kaavaselostuksessa tulee kuvata arvokkaan harjualueen nykytila sekä arvioida kaavoituksen vaikutukset siihen.</p> <p>Valtakunnallisesti arvokkaiden harjualueiden kuvaukset löytyvät julkaisusta Pirkanmaan arvokkaiden harjualueiden inventoinnin tarkistus 2014, Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Raportteja 111/2014</p> <p>Valtakunnallisesti arvokas harjualue tulee merkitä kaavakartalle.</p>	<p>Syrjänharjun nykytilan kuvaus lisätään kaavaselostukseen ja arvioidaan kaavan vaikutukset siihen.</p> <p>Valtakunnallisesti arvokas harjualue merkitään kaavakartalle.</p>
<p>Aluetta koskevat toimenpiteet ja rakentaminen on suunniteltava siten, että geologisen muodostuman arvot turvataan, eikä sen erityispiirteitä muuteta haitallisesti. Tästä tulee varmistua kaavamerkinnoilla sekä määräyksillä.</p>	<p>Kaavamuuotos koskee pääosin tasaista hiekkatonttia. Kaava-alueen länsireunassa oleva jyrkkä penger ja ulkoilureitti säilyvät ennallaan.</p> <p>Kaavamutoksen vaikutukset Syrjänharjuun lisätään kaavaselostukseen.</p>
<p>Pohjavesialueen pohjaveden nykytila (kuten pohjaveden pinnankorkeus, yläpuolisen maaperän paksuus, pohjaveden virtaussuunta, maaperän koostumus) kaavoitettavalla alueella tulee kuvata kaavaselostuksessa 24.5.2022 versiossa esitettyä tarkemmin. Myös kaavoituksen vaikutuksia pohjaveteen tulisi tarkastella laajemmin.</p> <p>Pohjavesialue tulee merkitä kaavakartalle.</p>	<p>Tiedot pohjaveden pinnankorkeudesta, maaperän paksuudesta, pohjaveden virtaussuunnasta on täydennetty kaavaehdotusvaiheen kaavaselostukseen (13.9.2022).</p> <p>Pohjavesialueen rajausta ei ole mahdollista osoittaa kaavakartalla, koska koko kaava-alue sisältyy pohjavesialueeseen. Kaavakartalla ei voida osoittaa rajauksia, jotka sijoittuvat kaava-alueen ulkopuolelle. Pohjavesialuetta koskeva</p>



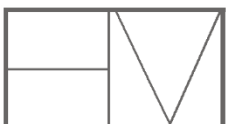
	kaavamääräys on annettu sen vuoksi kaavassa yleismääräyksenä.
<p>Kaavamääräyksiä tulee vielä täydentää alueella käsiteltävien tai varastoitavien aineiden sekä hulevesien osalta, niin että seuraavat periaatteet täyttyvät: Alueella ei tule käyttää tai varastoida pohjavedelle haitallisia aineita ilman asianmukaisia suojarakenteita.</p> <p>Pohjavesialueella maaperään voi imeyttää vain puhtaita hulevesiä, likaiset hulevedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle /hule tai jätevesiviemäriin.</p> <p>Polttonesteiden jakeluasematoimintaa pidetään yleisesti pohjavettä vaarantavana toimintana. Näin ollen jakeluasematoiminnan sijoittaminen asemakaavoituksessa pohjavesialueelle tulee perustua toiminnan sijoituspaikkaa koskeviin riittäviin maaperä- ja pohjavesiselvityksiin. Selvitysten tulee osoittaa sijoituspaikan maaperä- ja pohjavesiolosuhteet sellaisiksi, että jakeluasematoiminta ei aiheuta osoitettavalla sijoituspaikalla pohjaveden pilaantumisvaaraa.</p> <p>Rakentaminen saattaa muuttaa alueen hydrologisia olosuhteita. Suunnittelualueella tulee ottaa huomioon asemakaavan muutoksen vaikutus kertyvien hulevesien määrään ja laatuun. Hulevesien hallintaa koskevat kaavamerkinnot ja määräykset tulee esittää selkeästi kaavakartassa yleismääräyksen sijaan. Kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä voidaan vaikuttaa siihen, ettei asemakaavan suunnittelualueelta pääse huuhtoutumaan kemikaaleja hulevesien mukana. Muodostuvien hulevesien määrää tulee pyrkiä vähentämään kaavamerkinnoilla ja -määräyksellä, jotka edellyttävät hulevesien viivytystä tontilla. Samaa tavoitetta tukevat myös kaavamääräykset istutettavista puista ja viheralueista.</p>	<p>Kaavaa täydennetään määräyksellä: Alueella ei saa käyttää tai varastoida pohjavedelle haitallisia aineita ilman asianmukaisia suojarakenteita.</p> <p>Hulevesiä koskeva kaavamääräys lisätään kaavakartalle.</p> <p>Edellytyksiä polttoaineen jakeluaseman sijoittamiseksi alueelle on arvioitu ja kuvattu kaavaselostuksessa korkeimman hallinto-oikeuden ympäristölupaa koskevan päätöksen (KHO 24.3.2021 431/1/20) pohjalta.</p> <p>Luonnosvaiheen jälkeen kaavaa on täydennetty istutettavien alueen osien kaavamääräyksellä.</p>
LAUSUNTO	VASTINE
Maakuntamuseo:	Pälkäneen kunnanhallitus:
Pirkanmaan maakuntamuseo on tutustunut kaavaehdotukseen ja toteaa, että se on pääosin kehittynyt hyvällä tavalla maakuntamuseon aiemmassa lausunnossa ohjaamaan	Maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita koskevaa yleismääräystä täydennetään lauseella: Alueen rakennusten, rakennelmien, mainoslaitteiden sekä valolaitteiden



<p>suuntaan. Maakuntamuseo kuitenkin esittää vielä täydennyksiä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita koskeviin yleismääräyksiin. Sen lisäksi että määräykset toteavat arvoalueiden olemassaolon, niiden tulisi myös ohjata toimintaa siten, että maiseman arvot säilyvät ja alueelle suunniteltavissa muutoksissa huomioidaan uudisrakentamisen sopeuttaminen maiseman arvoihin.</p>	<p>ja valaistuksen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, ettei niillä ole haitallisia vaikutuksia kulttuurimaiseman suuntaan.</p> <p>Valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita koskevaa yleismääräystä täydennetään lauseella: Maisema-alueeseen kuuluvalla alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota puuston, maastonmuotojen ja luonnonmuokaisuuden säilymiseen.</p>
<p>Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.</p>	<p>Todetaan saapunut lausunto.</p>
<p>MUISTUTUS</p>	<p>VASTINE</p>
<p>Pälkäneen seurakunta:</p>	<p>Pälkäneen kunnanhallitus:</p>
<p>Rauniokirkkomme on kuntamme yksi tärkein nähtävyys ja suojelun kohde, miten se on huomioitu kaavassa?</p>	<p>Arvokkaan kulttuuriympäristön läheisyys on huomioitu määräämällä kaavassa rakennusten suurimmasta sallitusta kerrosluvusta, rakennusten julkisivun enimmäiskorkeudesta sekä osoittamalla alueelle laadittuun tontinkäyttöluonnokseen perustuva rakennusala, jolle uudisrakennus voidaan sijoittaa. Uudisrakennuksen rakennusalan ja Lahdentien väliin on osoitettu istutettava alueen osa.</p> <p>Rakentamisen vaikutuksia maisemaan on selvitetty luonnosvaiheen jälkeen mm. selvittämällä rakennuspaikan näkyvyyttä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön suuntaan. Maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita koskevaa yleismääräystä täydennetään lauseella: Alueen rakennusten, rakennelmien, mainoslaitteiden sekä valolaitteiden ja valaistuksen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, ettei niillä ole haitallisia vaikutuksia kulttuurimaiseman suuntaan.</p>
<p>Harjualue – Seurakunnan (RN:o 1:38) Isolukko rauhoitettu Luonnonsuojelualue ja Natura-kohde, miten tutkittu ja huomioitu mahdollisesti riskit tulevista uudistuksista? Luontoselvityksessä tehdyt huomioidut ja mainitut asiat tulee huomioida.</p>	<p>Keiniänrannan Natura 2000-alue ei sijaitse kaava-muutosalueen vaikutusalueella. Kaavamuutosalue sijaitsee noin 350 metrin etäisyydellä harjualueen toisella puolella Natura-alueelta. Koska pohjavesi virtaa Aapiskukon alueelta Kostianvirtaan, jakeluasemalta virtaavalla pohjavedellä ei voi olla vaikutusta Keiniänrannan Natura-alueeseen.</p> <p>Kaavamutoksella ei ole vaikutusta Syrjänharjun valtakunnallisesti arvokkaan harjualueen</p>



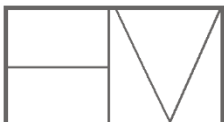
	<p>luonnontilaisuuteen. Kaavamuutos ei lisää maa-ainesten ottoa harjualueelta eikä kaavamuutoksella ole vaikutusta rantakerrostumien säilymiseen eikä arvokkaiden kasvilajien säilymiseen. Kaavamuutosalueella ei sijaitse suppia, seläniteitä tai rantakerrostumia, joihin sillä voisi olla vaikutuksia. Kaavamuutos koskee pääosin tasaista hiekkatonttia. Kaava-alueen länsireunassa oleva jyrkkä penger ja ulkoilureitti säilyvät ennallaan.</p>
<p>Uusien liikerakennusten rakentamiselle täytyy tehdä tarkempi rajausta, myös kaavassa osoitetun (ET) alueen lämpölaite tai vastaava kohdalla, niin että huomioidaan ja ennakoitetaan myös alueiden päällysteiden huomioimisen lisäksi uusiin rakennuksiin öljyn- ja hiekanerotusjärjestelmät tarvittavine suodatusjärjestelmineen - käyttötarkoituksen rajauksella, sillä nyt tuleva toiminta voi ajan saatossa muuttua.</p>	<p>Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu laadittuun tontinkäyttöluonnokseen perustuva rakennusala, jolle uudisrakennus voidaan sijoittaa.</p>
<p>Hulevesien hallintaa on huomioitu korttelialueille merkityillä istutusalueilla, myös istutusalue- ja kiinteistön (RN1:38) väliin, näin näkymä ulkoilijoille olisi siisti istutus, ei tekninen rakennelma, Samalla tulee huomioida että, nyt kaavassa ET-alue sijoittuu nykyisen jo rakennetun pururadan päälle, vertaa liitteenä olevaa ilmakuvaa kohdasta, näinhän se ei voi olla, vai pitäisikö kaava-alueen rajaa siirtää itään päin jottei pururata jää kaava-alueelle? Pururadan, seurakunnan tontin ja ET-alueiden väliin viheralue tai isontaa MU-alueella ja ET-alueelle on myös hyvä osoittaa oma p-pysäköimispaikka.</p>	<p>Ulkoilureitin sijainti ja MU-alueen laajuus tarkistetaan vastaamaan toteutunutta tilannetta.</p>
<p>Myös alueen hydrogeologiset vaikutukset pitää tutkia ja ennakoitaa, mm. mahdollisten muuttuvien virtausten muodossa, myös esim. valittavan lämmitysjärjestelmän vaikutus pitää tutkia/ennakoitaa, miten geologiset arvot/olosuhteet niin harjun tärkeällä luonnonsuojelualueella, kuin virtaamien vaikutus Rauniokirkon alueella otetaan huomioon?</p>	<p>Alueen hydrogeologisia olosuhteita on arvioitu ja kuvattu kaavaselostuksessa korkeimman hallinto-oikeuden ympäristölupaa koskevan päätöksen (KHO 24.3.2021 431/1/20) pohjalta.</p> <p>Kaavassa on annettu määräys: Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia rakennuksia ja toimintoja, jotka voivat heikentää pohjaveden laatua tai määrää.</p> <p>Kaavassa on annettu hulevesien johtamista ja imeyttämistä koskeva kaavamääräys.</p>



<p>Nykyinen rakennus suhteessa nykyiseen maisemaan sopeutuu hyvin, mutta tulevaan uudisliikerakennukseen esitetty 10 m julkisivukorkeus tuntuu tasamaalle rakennettuna liian hallitsevalta, uudisrakennuksen korkeudeksi suosittelemme matalampaa max. 7-8 metriä korkeaa rakennusta, näin sopeutuen maisemaan ja rakennettuun rakennuskantaan paremmin.</p>	<p>Määräys rakennuksen enimmäiskorkeudesta perustuu alueelle laaditussa tontinkäyttöluonnoksessa esitettyyn rakentamiseen. Rakentamisen soveltuvuutta paikalle on arvioitu kaavaselostuksessa olevalla havainnekuvalla mahdollisesta uudisrakennuksen sijoittumisesta tontille ja sen toteuttamisesta.</p>
<p>EP-merkintä, kun on poistettu huomioitava nyt riittävästi istutusalueita.</p>	<p>Kaavaan on osoitettu istutettavat alueen osat niiltä osin kuin se on mahdollista tonttien käytettävyyden huomioon. Uudisrakennuksen rakennusalan ja Lahdentien väliin on osoitettu istutettava alueen osa.</p>

Yhteenvedo kaavaluonnokseen tehtävistä tarkistuksista:

- **Selvitys lämpölaitoksen soveltuvuudesta alueelle sekä lämpölaitoksen vaikutusten arviointi lisätään kaavaselostukseen.**
- **Tarkistetaan kaavaselostusta teknisen huollon kehittämisen kohdealue- määräyksen osalta.**
- **Tieto Keiniänrannan Natura 2000-alueen sijainnista ja kaavamuutoksen vaikutukset siihen lisätään kaavaselostukseen.**
- **Kaavaselostuksen kohtaan ”Asemakaavan toteutus” lisätään huomio, että alueella tulee kiinnittää huomiota vieraslajien torjuntaan.**
- **Syrjänharjun nykytilan kuvaus lisätään kaavaselostukseen ja arvioidaan kaavan vaikutukset siihen.**
- **Valtakunnallisesti arvokas harjualue merkitään kaavakartalle.**
- **Kaavaa täydennetään määräyksellä: Alueella ei saa käyttää tai varastoida pohjavedelle haitallisia aineita ilman asianmukaisia suojarakenteita.**
- **Hulevesiä koskeva kaavamääräys lisätään kaavakartalle.**
- **Maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta koskevaa yleismääräystä täydennetään lauseella: Alueen rakennusten, rakennelmien, mainoslaitteiden sekä valolaitteiden ja valaistuksen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, ettei niillä ole haitallisia vaikutuksia kulttuurimaiseman suuntaan.**
- **Valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta koskevaa yleismääräystä täydennetään lauseella: Maisema-alueeseen kuuluvalla alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota puuston, maastonmuotojen ja luonnonmukaisuuden säilymiseen.**
- **Ulkoilureitin sijainti ja MU-alueen laajuus tarkistetaan vastaamaan toteutunutta tilannetta.**



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	635 Pälkäne	Täyttämispvm	05.01.2023
Kaavan nimi	Aapiskukon asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	15.11.2022	Ehdotuspvm	08.11.2022
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	15.03.2022
Hyväksymispykälä	48	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus	635V151122A48		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,0941	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,0941

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,0941	100,0	6000	0,12	0,0000	2700
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,0203	59,3	6000	0,20	-0,2280	2700
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,9113	17,9			-0,2981	
E yhteensä	0,0423	0,8			-0,5941	
S yhteensä						
M yhteensä	1,1202	22,0			1,1202	
W yhteensä						

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

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,0941	100,0	6000	0,12	0,0000	2700
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,0203	59,3	6000	0,20	-0,2280	2700
KL	3,0203	100,0	6000	0,20	-0,2280	2700
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,9113	17,9			-0,2981	
Kadut	0,9113	100,0			-0,2981	
E yhteensä	0,0423	0,8			-0,5941	
ET	0,0423	100,0			0,0423	
EV					-0,6364	
S yhteensä						
M yhteensä	1,1202	22,0			1,1202	
M	0,3639	32,5			0,3639	
MU	0,7563	67,5			0,7563	
W yhteensä						

PÄLKÄNEEN KUNTA

AAPISKUKON ASEMAKAAVAN MUUTOS

1:2000

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 135, suojaviheraluetta, maa- ja metsätalousaluetta ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Pälkäneen kunnan Onkkaalan korttelin 135 rakennuspaikat 1 ja 2, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta, maa- ja metsätalousaluetta, maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta sekä katualuetta.

Merkintöjen selitykset:



Liikerakennusten korttelialue.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



Maa- ja metsätalousalue.



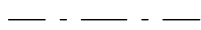
Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin raja.



Osa-alueen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



Ohjeellinen rakennuspaikan raja.

135

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen rakennuspaikan numero.

TERVAPIRT

Kadun nimi.

3300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

as 10%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.

m 9%

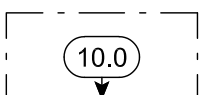
Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten.

I

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

1/2 k I

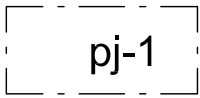
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.



Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.



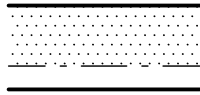
Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Alueen hulevedet tulee johtaa kunnan jätevesiviemäriverkkoon.



Ohjeellinen rakennusala.



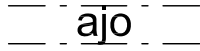
Istutettava alueen osa.



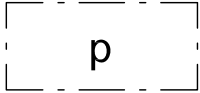
Katu.



Ulkoilureitti.



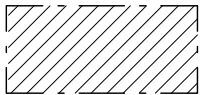
Ajoyhteys.



Pysäköimispaikka.

1 ap/70 m²

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.



Arvokas harjualue, jolla sijaitsee Syrjänharjun valtakunnallisesti arvokas harjualue.

hule-1

Kiinteistöjen hulevesistä tulee huolehtia kiinteistön alueella. Korttelialueilla on varattava riittävästi pinnoittamattomia ja vettä läpäiseviä alueita, joilla puhtaita hulevesiä voidaan kiinteistökohtaisesti imeyttää ja viivyttaa. Päällystetyiltä ja liikennöidyiltä alueilta kaikki hulevedet tulee johtaa öljyn- ja hiekanerottimin varustettuihin jäte- ja sadevesikaivoihin.

Yleismääräykset:

Alue sijaitsee kokonaisuudessaan pohjaveden muodostumisalueella. Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia rakennuksia ja toimintoja, jotka voivat heikentää pohjaveden laatua tai määrää. Alueella ei saa käyttää tai varastoida pohjavedelle haitallisia aineita ilman asianmukaisia suojarakenteita.

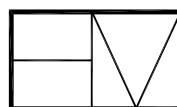
Alueen rakennusten ja rakennelmien suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, ettei niistä ole häikäisy- tai muuta häiriötä Tampere-Lahti valtatie liikenteelle.

Alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, Pälkäneen kulttuurimaisema. Alueen rakennusten, rakennelmien, mainoslaitteiden sekä valolaitteiden ja valaistuksen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, ettei niillä ole haitallisia vaikutuksia kulttuurimaiseman suuntaan.

Alueen länsiosa kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, Pirkanmaan harjumaisemat. Maisema-alueeseen kuuluvalla alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota puuston, maastonmuotojen ja luonnonmukaisuuden säilymiseen.

08.11.2022


Helena Väisänen
Arkkitehti, SAFA

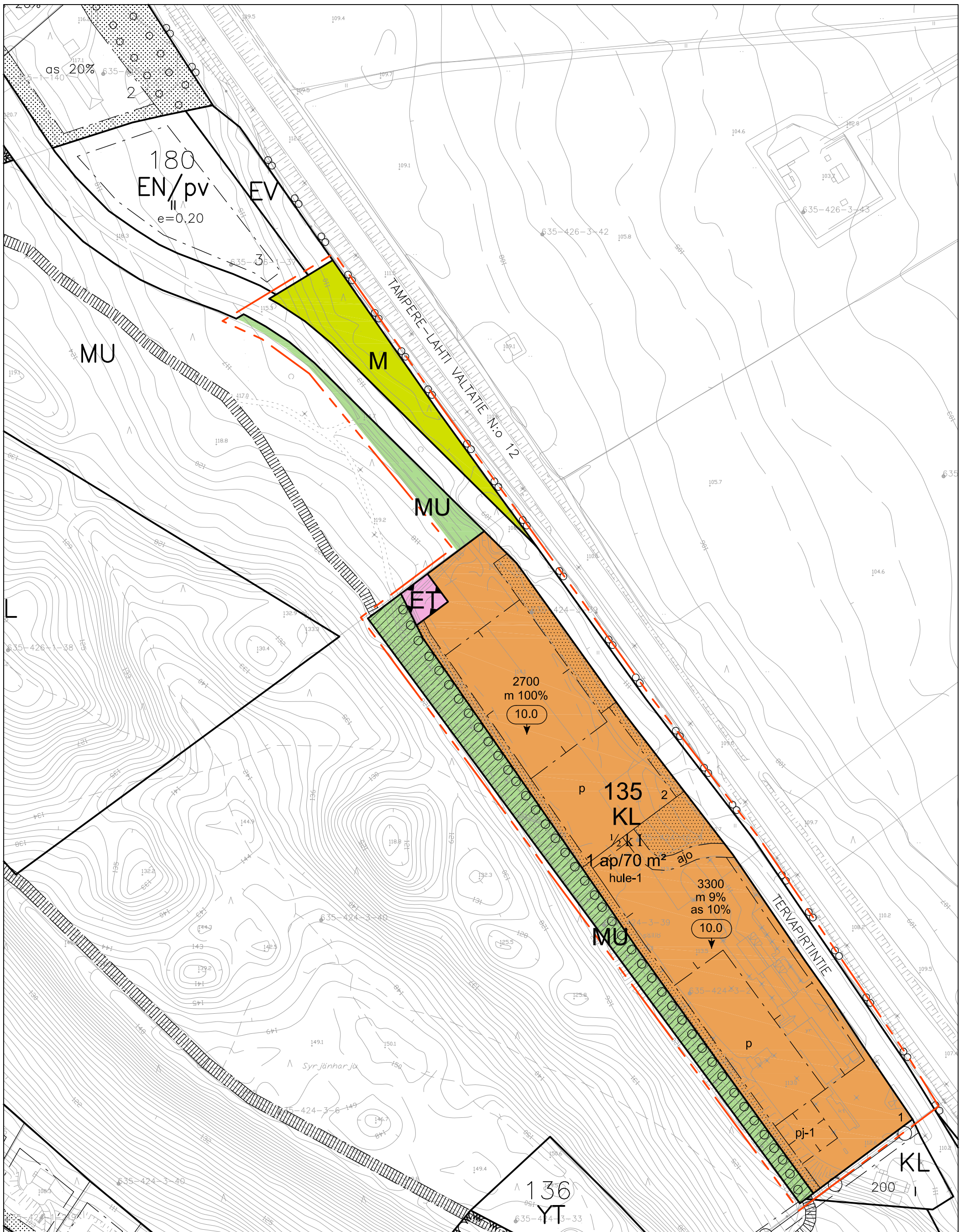


Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

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

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

Tämä asemakaava on hyväksytty Pälkäneen kunnanvaltuuston päätöksellä 15.11.2022 § 48
Asemakaava on kuulutettu lainvoimaiseksi 11.1.2023.



PÄLKÄNEEN KUNTA
AAPISKUKON KORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS
1:2000