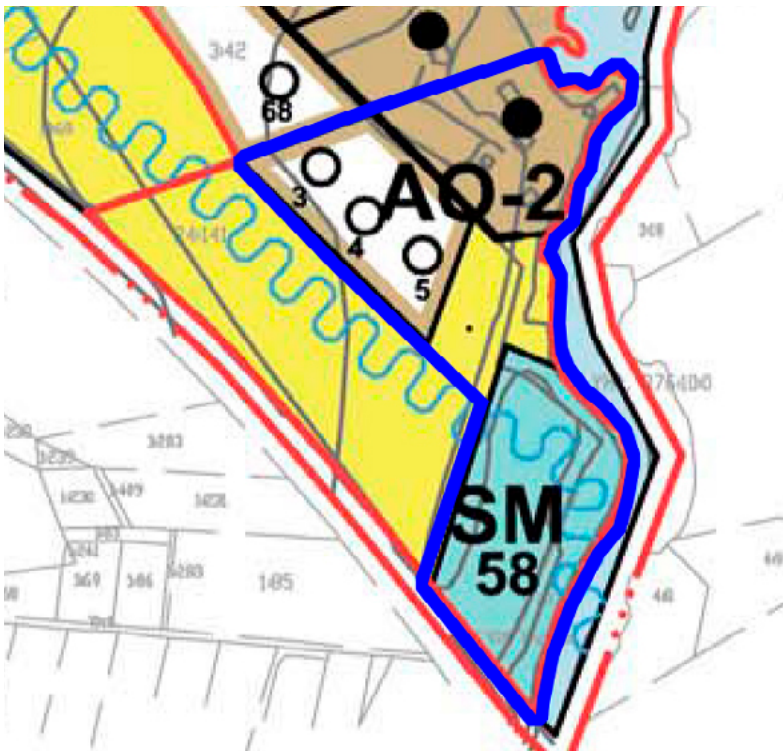


PÄLKÄNEEN KUNTA

# EPAALA-KUULIALAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

KOSKEE KIINTEISTÖJÄ ANTTILA-PERTTULA 635-424-24-141 JA ANTTILANPELTO 635-424-24-160

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 05.05.2023 08.08.2023



Suunnittelualueen rajaus.

## YHTEYSTIEDOT

Hankkeen nettisivut:

[www.palkane.fi](http://www.palkane.fi)

→ Asuminen ja ympäristö

→ Kaavoitus ja yleisten alueiden suunnittelu

→ Vireillä olevat kaavat ja suunnitelmat

→ Yleiskaavat

### Pälkäneen kunta

Keskustie 1  
36600 Pälkäne

Maankäytön suunnittelija  
Aarni-Pekka Jakonen

puh. 040 737 5390  
aarni-pekka.jakonen@palkane.fi

## 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.”*

### Kaavan laatija:



Arkkitehtitoimisto

Helena Väisänen

Puh. 040 5576 086

arkkitehtitoimisto@helenavaisanen.fi

## KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA MAANOMISTUS

Osayleiskaavan muutosalue sijaitsee Pälkäneen Onkkaalassa Pappilantien eteläpäässä. Alue on yksityisessä omistuksessa.

## SUUNNITTELUN TAVOITE

Tavoitteena on osoittaa kiinteistön Anttila-Perttula 635-424-21-141 alueelle yksi uusi erillispientalojen rakennuspaikka. Alueella on olemassa oleva asuinrakennus.

Tavoitteena on tarkistaa osayleiskaavassa osoitettujen uusien erillispientalojen rakennuspaikkojen 3, 4 ja 5 sekä muinaismuistoalueen ja maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan peltoalueen sijaintia ja laajuutta voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

## SUUNNITTELUN ALOITE

Aloitteen yleiskaavan muuttamisesta on tehnyt alueen maanomistaja.

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Ympäristö

Kaavamuutosalueella sijaitsee kaksi asuinrakennusta, kolme talousrakennusta ja rantasauna.

Kaava-alueella sijaitsee kolme arkeologisesti merkittävää aluetta, jotka ovat vuonna 1713 käytyyn Kostianvirran taisteluun kuuluvia linnoitteita, poteroita, maavalleja ja juoksuhautaa. Kohteen muinaisjäännöstunnus on 635000001 Kostianvirta.

Pappilantien länsipuoli on viljeltyä peltoa.

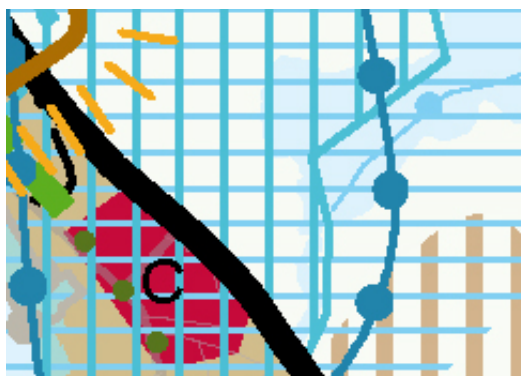
### Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu maaseutualueeksi.

Maakuntakaavassa suunnittelualueella koskevat seuraavat kehittämissperiaatemerkinnot ja aluerajaukset:

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



Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040.

## Yleiskaava

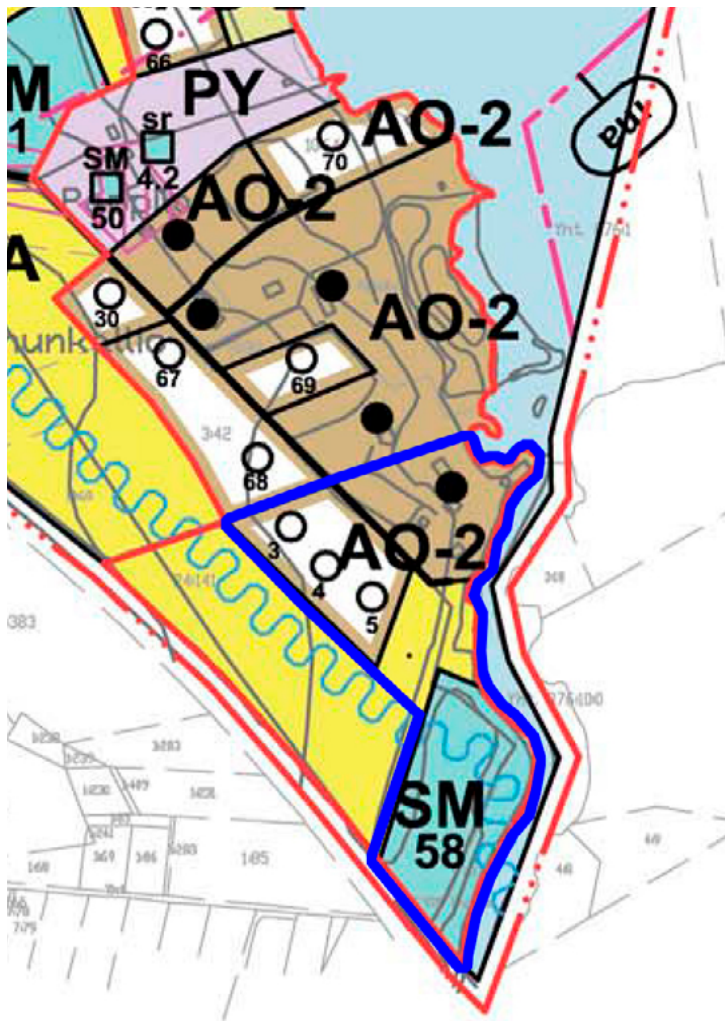
Alueella on voimassa Epaala-Kuulialan osayleiskaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 5.12.2012. Kaavamääräyksen mukaan alueelle on laadittava asemakaava tai rakennusluvan myöntämisen edellytykset on selvitettävä poikkeamislupamenettelyllä (punainen raja).

Osayleiskaavassa kaavamuuotosalueelle on osoitettu yksi olemassa oleva erillispientalojen rakennuspaikka (AO-2, ●) ja kolme uutta erillispientalojen rakennuspaikkaa (AO-2, O, numerot 3, 4 ja 5). Rakennuspaikan vähimmäiskooksi on määrätty 4000 m<sup>2</sup>.

Rantaan on osoitettu muinaismuistoalue (SM 58, Kostianvirta, historiallinen taistelupaikka).

Erillispientalojen rakennuspaikkojen länsipuolelle on osoitettu maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas peltoalue (MA, keltainen väri).

Peltoalueelle on osoitettu melualueen raja (aaltoviiva).



Ote Epaala-Kuulialan osayleiskaavasta. Kaavamuuotosalueen

Epaala-Kuulialan osayleiskaavan kaavaselostuksessa kerrotaan, että kantatilalaskelman mukaisista 84 rakennuspaikasta 12 ei pystytty toteuttamaan, koska rakennuspaikoille ei löytynyt sopivaa paikkaa, minne ne voitaisiin siirtää.

Nyt laadittavassa Epaala-Kuulialan osayleiskaavan muutoksessa on tavoitteena osoittaa yksi niistä kantatilalaskelman mukaisista rakennuspaikoista, joita ei yleiskaavaa laadittaessa pystytty osoittamaan.

Epaala-Kuulialan osayleiskaava on tavoitteena muuttaa ennen kuin Pappilan asemakaavan muutos hyväksytään.

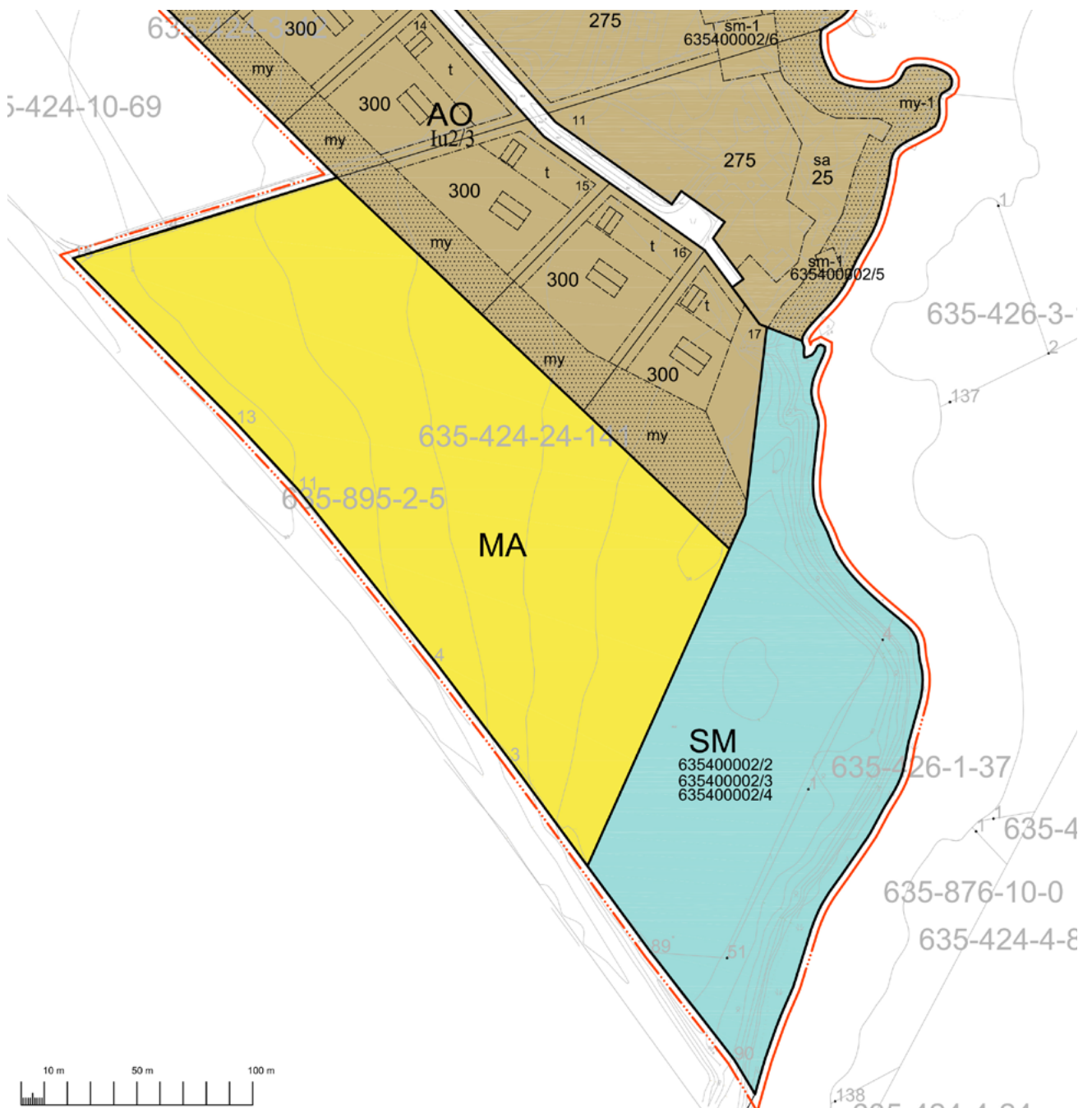
## Asemakaava

Alueella on voimassa Pappilan asemakaava. Kaava on tullut voimaan 9.11.2022. Kaavassa alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialue (kortteli 513, AO, tontit 11, 15, 16 ja 17). Erillispientalojen korttelialueille (AO) voidaan rakentaa korkeintaan kaksiasuntoisia pientaloja asumiseen. AO-korttelialueilla kerrosluvaksi on määritetty  $1\ u/2/3$ . Kullakin tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 300 kerrosalaneliömetriä.

Tontille 11 on erikseen osoitettu saunan rakennusala ja -oikeus (sa). Tontin 11 ranta-alueelle on annettu määräys alueen säilyttämisestä puustoisena (my-1). Tontille 11 on osoitettu alueen osat, joilla sijaitsee muinaismuistolain mukainen kiinteä muinaisjäännösalue ja -kohde (sm-1).

Tonteille 16 ja 17 on osoitettu erikseen Pappilantien varteen rakennusalat, joille voi sijoittaa ainoastaan talousrakennuksia. Tonteille 16 ja 17 on avoimen viljelymaiseman puolelle osoitettu luonnontilaisena istutettava rakennuspaikan osa (my).

Asemakaavan länsiosaan on osoitettu maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas peltoalue (MA) ja etelään muinaisjäännösalue (SM).



Voimassa oleva asemakaava.

## VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Epaala-Kuulialan osayleiskaavan muutosta laadittaessa keskeisiä asioita vaikutuksia arvioidaessa ovat:

- Vaikutukset maanomistajien tasapuoliseen kohteluun.
- Vaikutukset elinympäristöön.
- Vaikutukset kulttuuriympäristöön.

Osayleiskaavan muutoksella on vaikutusta eniten alueen maanomistajiin sekä alueeseen rajautuvien alueiden maanomistajiin.

## SELVITYKSET

Osayleiskaavan muutosta laadittaessa on käytössä Epaala-Kuulialan osayleiskaavaa ja Pappilan asemakaavaa varten laaditut selvitykset, joita ovat muun muassa:

- Kantatilaselvitys
- Rakennusoikeuslaskelma
- Arkeologiset inventoinnit
- Rakennus- ja maisemainventoinnit
- Luontoselvitykset ja linnustoselvitys
- Meluselvitys

## OSALLISET

Epaala-Kuulialan osayleiskaavan muutoksen yhteydessä osallisia ovat:

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

## OSALLISTUMINEN

Kaikissa kaavaprosessin vaiheissa osallistuminen on mahdollista esittämällä mielipiteitä nähtävänä olevista aineistoista. Palautetta on mahdollista antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta.

Kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asian kannalta oleellisilta viranomaistahoilta. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu. Tarvittaessa viranomaisten kanssa järjestetään hankkeen edetessä työneuvotteluja ja tehdään muuta yhteistyötä.

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.

Kaavaluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin sekä saatuihin lausuntoihin laaditaan vastineet. Ehdotusvaiheessa niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, valitusaika on 30 päivää. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kirjeitse vain sitä erikseen kaavaehdotuksen nähtävänä ollessa pyytäneille ja osoitteensa ilmoittaneille. Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, kaava tulee voimaan kuulutuksella.

### Hankkeen nettisivut:

[www.palkane.fi](http://www.palkane.fi)

→ [Asuminen ja ympäristö](#)

→ [Kaavoitus ja yleisten alueiden suunnittelu](#)

→ [Vireillä olevat kaavat ja suunnitelmat](#)

→ [Yleiskaavat](#)

## TIEDOTTAMINEN

Kaavan nähtävillä pitämisestä tiedotetaan kunnan verkkosivuilla sekä ilmoittamalla Sydän-Hämeen lehdessä. Valmisteluvaiheessa lähetetään kirjeitse tiedote maanomistajalle ja lähi-naapureille.

Asemakaavaehdotuksesta voidaan lisäksi tiedottaa kirjeitse niitä, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet. Kaavan valmisteluaineisto ja kaavaehdotus tulevat nähtäville kunnan verkkosivuilla [www.palkane.fi](http://www.palkane.fi).

## KAVAHANKKEEN KULKU

### Vaihe 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja lähtöaineisto

Tehtävät ja hallinnolliset käsittelyt	Tavoitteellinen aikataulu, osallistuminen
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen.	Kevät 2023 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua kunnanvirastossa ja kunnan verkkosivuilla. Siitä voi antaa palautetta vapaamuotoisesti.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen. OAS lähetetään postitse rajanaapureille.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään kommentteja viranomaisilta ja lautakunnilta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää hankkeen aikana.
Tarvittavan lähtöaineiston hankkiminen.	

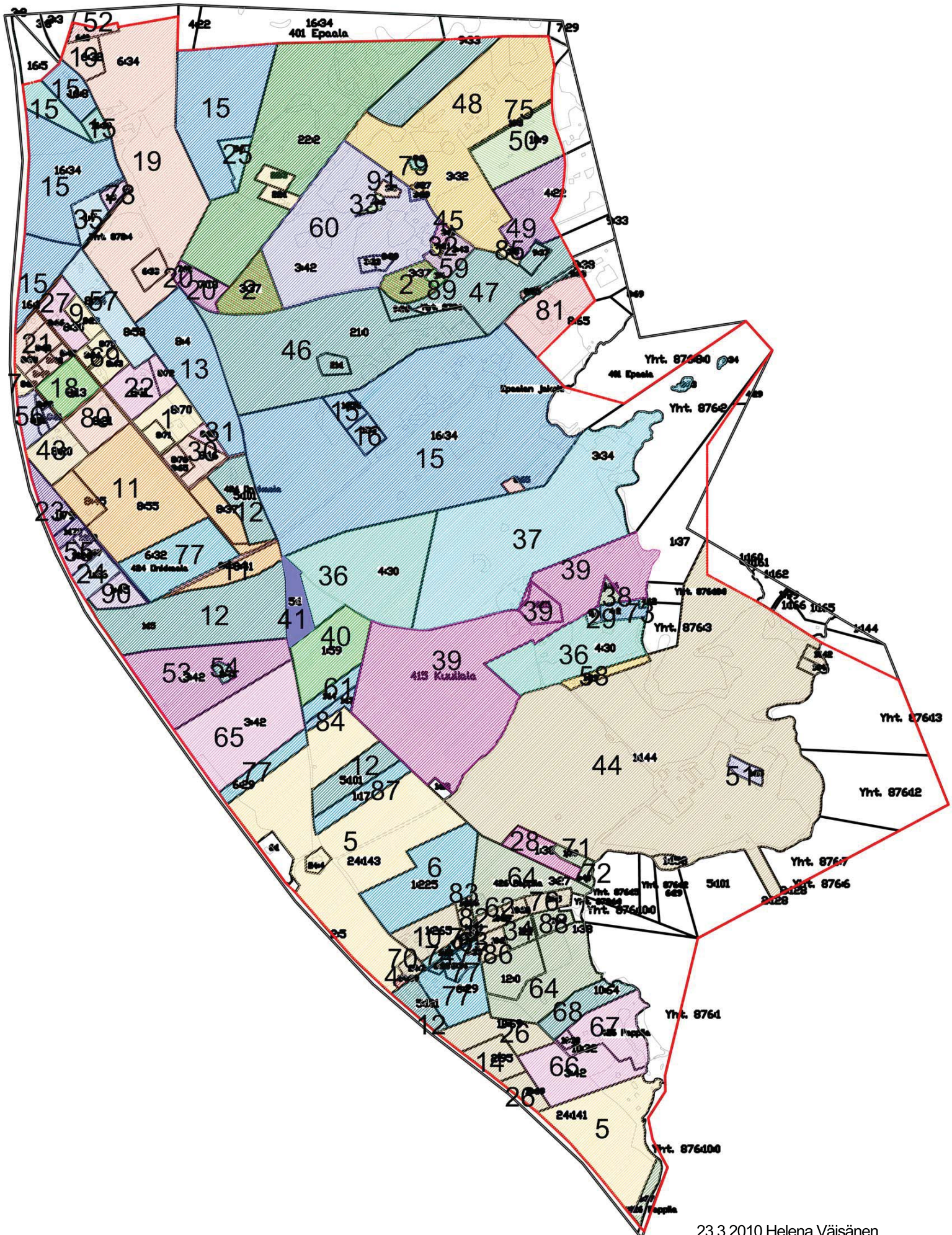
### Vaihe 2: Kaavaluonnos

Tehtävät ja hallinnolliset käsittelyt	Tavoitteellinen aikataulu, osallistuminen
Kaavaluonnoksen laatiminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen ja lähtöaineiston pohjalta.	Kesä 2023 Aineistoihin voi tutustua kunnan nettisivuilla ja kunnanvirastolla. Aineistosta pyydetään lausuntoja viranomaisilta ja lautakunnilta.
Kaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston nähtäville asettaminen 30 pv.	Osalliset ja kunnan jäsenet voivat esittää aineistosta mielipiteensä.

### Vaihe 3: Kaavaehdotus ja kaavan hyväksyminen

Tehtävät ja hallinnolliset käsittelyt	Tavoitteellinen aikataulu, osallistuminen
Kaavaehdotuksen laatiminen luonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta.	Syky 2023 Ehdotuksesta pyydetään lausuntoja asian kannalta oleellisilta viranomaistahoilta.
Kaavaselostuksen täydentäminen.	Osalliset ja kunnan jäsenet voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kunnalle ennen nähtävänä olon päättymistä.
Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen 30 pv.	
Yhteenveto saaduista mielipiteistä ja lausunnoista sekä vastineet niihin.	
Kaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen ja lopullisten hyväksyttävien asiakirjojen laatiminen.	
Kaavan hyväksyminen. Kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan.	Kaavasta on mahdollista valittaa 30 pv:n sisällä päätöksestä.

Kantatilat












Kanta-tilan numero	Kantatilan nimi	Pinta-ala	Pinta-ala MA-alueella	Pinta-ala M-1 ja MT-1-alueilla	Pinta-ala SM-alueilla	Painotettu pinta-ala	Pinta-ala /60 ha	Laskennallinen rakennus oikeus	Olemassa olevat rakennus paikat	1.7.1959 lohottu rakennus paikat*	RAKENNUS-OIKEUS	Rakennus oikeutta toteutettavissa/rakennus-oikeus-peruste	Rakennus-paikan numero kartalla	Asemakaa voitettava	Rakennus-paikan pinta-ala	Toiveet	Neuvo- teltu maan-omista- jan kanssa	Peruste ja muita huomioita	
	<b>Rakennusoikeuslaskelma 08.08.2023</b>											= rakennusoikeus tai maanomistajan toive voidaan toteuttaa							
												= rakennusoikeus tai maanomistajan toive voidaan toteuttaa osittain							
												= rakennusoikeutta tai maanomistajan toivetta ei voida toteuttaa							
												= rakennusoikeus vastaa maanomistajan toivetta kokonaan tai osittain							
												= sama omistaja							
5	Anttila-Perttula	300138	256838						1					3	1	4243	4 x	Kostianvirran muinaisjäännoSPAikka rajoittaa, ei mahdollista toteuttaa kaikkia rakennusoikeuden mukaisia paikkoja	
														4	1	4157	x		
														5	1	4347	x		
6	Arjo-Anttila	61161	61161											72	1	4120	x	Kokonaan peltoa, rakennusoikeutta ei ole mahdollista siirtää	
		361299	317999		23121	531859	8,9	8	1		8	4						3 rakennuspaikkaa ei voida toteuttaa	



PÄLKÄNEEN KUNTA  
EPAALA-KUULIALAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS  
1:10 000

KULTTUURIYMPÄRISTÖN ARVOKARTTA

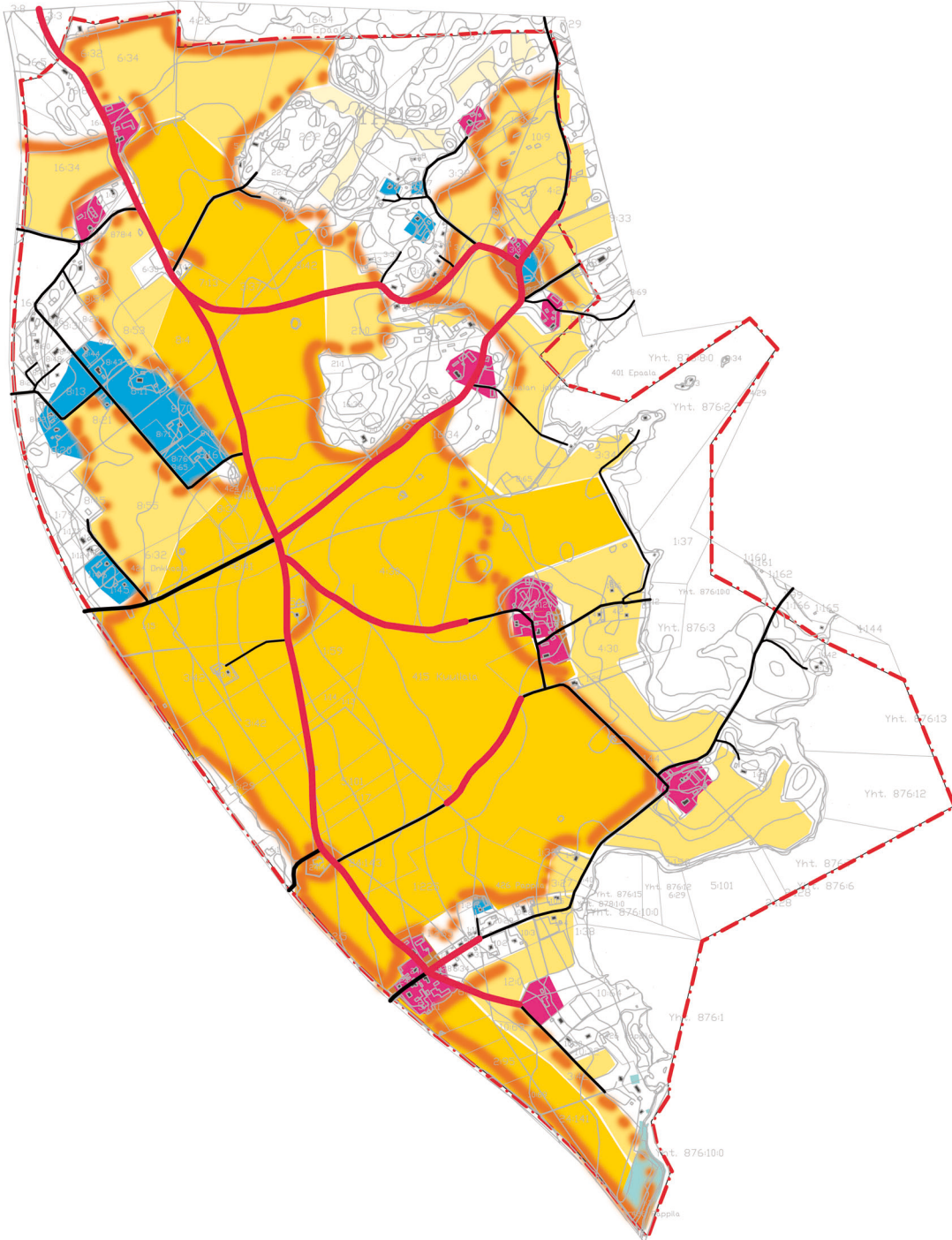
Merkintöjen selitykset:

-  Muinaisjäänne (Mikroliitti 2009, Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy 2013)
-  Kylätontit vuoden 1763 mukaan (Tiusanen 2005)
-  Säilyneet tielinjaukset vuodelta 1763 (Tiusanen 2005)
-  Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennetut kohteet, luokka I (Tiusanen 2005)
-  Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennetut kohteet, luokka II (Tiusanen 2005)
-  Maisemallisesti arvokas peltoalue, luokka I
-  Maisemallisesti arvokas peltoalue, luokka II
-  Muut peltoalueet
-  Merkittävä maisemaraja

08.08.2023

Helena Väisänen  
Arkkitehti SAFA

 Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



PÄLKÄNEEN KUNTA

## EPAALA-KUULIALAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

### PALAUTERAPORTTI 08.08.2023

### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (05.05.2023)

#### Saapuneet lausunnot:

Palautteen antaja	Pvm
Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto	14.06.2023
Pirkanmaan maakuntamuseo	28.6.2023
Pirkanmaan ELY-keskus	29.6.2023

#### Saapuneet mielipiteet:

Palautteen antaja	Pvm

Rakennus- ja ympäristöjaosto lausui, ettei sillä ole huomautettavaa Epaala-Kuulialan osayleiskaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

LAUSUNTO	VASTINE
<b>Pirkanmaan maakuntamuseo:</b> <p>Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseo toteaa, että kyseisen kiinteistön alueelle on haastavaa toteuttaa uutta asuinrakennusta, koska siellä sijaitsee osia Kostianvirran muinaisjäänneksestä (muinaisjäännostunnus 635000001), jotka ovat vuonna 1713 käytyyn Kostianvirran taisteluun kuuluvia rakenteita. Rakenteet ovat erittäin herkkiä tuhoutumaan. Kiinteän muinaisjäänneksen ja sen suoja-alueen kirkastaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu niihin kajoaminen ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kielletty (MML 1 ja 4 §). Vaikka uusi rakennuspaikka sijaitisi muinaisjäänneksen ulkopuolella, voi lisääntyneet liikkuminen haitata niitä. Kiinteistön läheisyydestä on löytynyt myös rautakautisia irtolöytöjä. Maakuntamuseo ottaa kantaa mahdollisiin arkeologisiin selvityksiin, kun luonnos rakennuspaikan sijainnista on esitetty Rakennus tulisi sijoittaa mahdollisimman kauaksi muinaisjäänneksen rakenteista.</p>	<b>Pälkäneen kunnanhallitus:</b> <p>Osayleiskaavan muutosta laadittaessa tavoitteena on jakaa voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitettu rakennuspaikka kahdeksi rakennuspaikaksi. Osayleiskaavan muutoksella ei ole tarkoitus mahdollistaa uusien asuinrakennuksien rakentamista alueelle. <b>Rakennuspaikan osoittamisessa huomioidaan alueella sijaitseva muinaisjäänne.</b></p>
Kiinteät muinaisjäänneokset tulee merkitä osayleiskaavaan Pappilan asemakaavan mukaisesti.	Osayleiskaavan laatimista varten on käytettävissä alueelta laadittu muinaisjäänneinventointi, jonka mukaisesti muinaisjäännealueen rajaus on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa.
Kaava-alue sijoittuu Pälkäneen pitäjänkeskuksen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja Pälkäneen maakunnallisesti	<b>Kaava-alueen kulttuuriympäristön arvot on tunnustettu ja ne huomioidaan osayleiskaavan muutosta laadittaessa.</b>

arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Nämä arvo-alueet tulee huomioida yleiskaavan merkinnöissä.	
Kaava-alueelta ei ole voimassa olevan yleiskaavan yhteydessä laaditussa selvityksessä tunnistettu niin merkittäviä rakennetun ympäristön arvoja, että yleiskaavaan tai nykyiseen asemakaavaan olisi merkitty rakennettua ympäristöä koskevia kohdekohtaisia suojelumerkintöjä. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että tätä kaavahanketta varten ei ole välttämätöntä laatia uutta rakennetun ympäristön tai maiseman selvitystä, mutta kaava-alueen rakennuskannasta tulee kirjata perustiedot kaavaselostukseen.	Todetaan saapunut lausunto. <b>Tiedot rakennuskannasta kirjataan kaavaselostukseen.</b>
<b>LAUSUNTO</b>	<b>VASTINE</b>
<b>Pirkanmaan ELY-keskus:</b>	<b>Pälkäneen kunnanhallitus:</b>
Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ja maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueelle. Suunnittelussa tulee huomioida valtakunnalliset ja maakunnalliset arvot, eikä suunnitelma saa heikentää niitä. ELY-keskus ottaa tarkemmin kantaa kulttuuriympäristön ja maisema-arvojen huomiointiin luonnosvaiheessa. Suunnittelualueelle sijoittuu myös arkeologisen perinnön ydinalue ja tämä tulee huomioida suunnittelussa. Merkinnällä on osoitettu merkittävät laajat ja yhtenäiset arkeologisen perinnön tihentymät.	<b>Kaava-alueen kulttuuriympäristön arvot on tunnistettu ja ne huomioidaan osayleiskaavan muutosta laadittaessa.</b>
ELY-keskus näkee hyvänä, että osayleiskaavaa ollaan päivittämässä ennen asemakaavaa.  ELY-keskus pyytää varaamaan mahdollisuuden lausunnon antamiseen luonnosvaiheessa. ELY-keskus myös pyytää, että lähtötietona käytetyt selvitykset lähetettäisiin ELY-keskuksen kirjaamoon.	Todetaan saapunut lausunto.

## Yhteenveto:

**Rakennuspaikan osoittamisessa huomioidaan alueella sijaitseva muinaisjäännös.**

**Kaava-alueen kulttuuriympäristön arvot on tunnistettu ja ne huomioidaan osayleiskaavan muutosta laadittaessa.**

**Tiedot rakennuskannasta kirjataan kaavaselostukseen.**

# PÄLKÄNEEN KUNTA

## EPAALA-KUULIALAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

### 1:5 000

## Merkintöjen selitykset:

AO-2

Erillispientalojen rakennuspaikat rantavyöhykkeellä.

AO-2

Erillispientalojen uudet rakennuspaikat rantavyöhykkeellä.

Alueelle on laadittava asemakaava tai rakennusluvan myöntämisen edellytykset on selvitettävä poikkeamislupamenettelyllä.

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on, että kiinteistöt liittyvät alueelle rakennettavaan kunnan jätevesiviemäriverkkoon.



Olemassa oleva rakennuspaikka asemakaavoitettavalla alueella.



Uuden rakennuspaikan likimääräinen sijainti asemakaavoitettavalla alueella.

72

Rakennusoikeuslaskelman mukaisen rakennuspaikan numero

SM  
58

Muinaismuistoalue/ muinaismuistokohde.

SM  
58

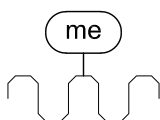
Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös.  
Merkintään liitetty numeroindeksi viittaa kohdeluetteloon.

Alueen/kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty.  
Aluetta/kohdetta ja sen lähiympäristöä koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä maakuntamuseoon lausuntoa varten.

## Muinaisjäänösten kohdeluettelo:

SM  
58

Kostianvirta, historiallinen taistelupaikka.



Melualue.

Liikennemelualue, jonka melutasoarvio v. 2020 on yli 55 dBA (LAeq klo 7-22). Asuinrakennuksia suunniteltaessa on otettava huomioon, ettei melutaso asuinrakennusten sisällä saa ylittää päiväohjearvoa 35 dBA eikä yöohjearvoa 30 dBA.

Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että rakennuspaikalle voidaan suojata liikennemelulta oleskelualue asuinrakennuksella, autotallilla ja talousrakennuksella sekä kasvillisuudella.

Tonttitie.

15 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

## Yleismääräykset:

### Rakentamista koskevat määräykset AO-alueilla:

Rakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi yksiasuntoinen, korkeintaan I 3/4-korkeinen asuinrakennus, työtiloja sekä yksikerroksisia talousrakennuksia.

Rakennuspaikan koko on oltava vähintään 4000 m<sup>2</sup>.

Asemakaavoitettavaksi osoitetulla alueella sallittu kerrosala on enintään 7% rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 300 m<sup>2</sup>.

Rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään 5,0 m.

### Rakentaminen ranta-alueilla:

Asuinrakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40m ja lomarakennuksen 25m. Kiinteistön kaikkien rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään 1m ylävesirajaa korkeammalla. Yhden saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m<sup>2</sup> ja savusaunan, jonka kerrosala on enintään 12 m<sup>2</sup>, saa rakentaa lähemmäksi rantaa siten, että niiden etäisyys rantaviivasta on vähintään 15m.

### Alue kuuluu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, Pälkäneen pitäjänkeskus, jota koskevat seuraavat kaavamääräykset:

Alueen kulttuurihistorialliset arvot ovat lähtökohtana alueen suunnittelulle, rakentamiselle ja maankäytölle. Valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön kuuluvat peltoalueiden ja rauniokirkon lisäksi historiallinen kylätiestö, vanhat kylätontit, kulttuurihistoriallisesti arvokkaat yksittäiset rakennukset ja pihapiirit sekä muinaisjäännökset.

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

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on sovittava rakentamisen ja maatalouden tarpeet siten, että edistetään valtakunnallisesti arvokkaan maisemakokonaisuuden arvojen säilymistä.

Rakennettaessa uusille rakennuspaikoille on tarkoin harkittava uusien rakennuksien sijainnin suhdetta ympäröiviin rakennuksiin ja maisemaan.

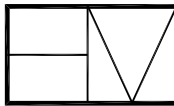
Täydennysrakennettaessa olemassa olevia rakennuspaikkoja ja mautilojen talouskeskuksia on samoin tarkoin harkittava uuden rakennuksen sijoittamista suhteessa olemassa oleviin rakennuksiin, pihapiiriin ja maisemaan.

Uudisrakentamisen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennuksen kokoon, materiaaleihin ja värikyseen, jotta se sopeutuu mahdollisimman hyvin olemassa oleviin rakennuksiin ja pihapiireihin.

Merkittävistä rakennushankkeista tulee olla yhteydessä museoviranomaisiin.

08.08.2023

  
Helena Väisänen  
Arkkitehti, SAFA



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

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

