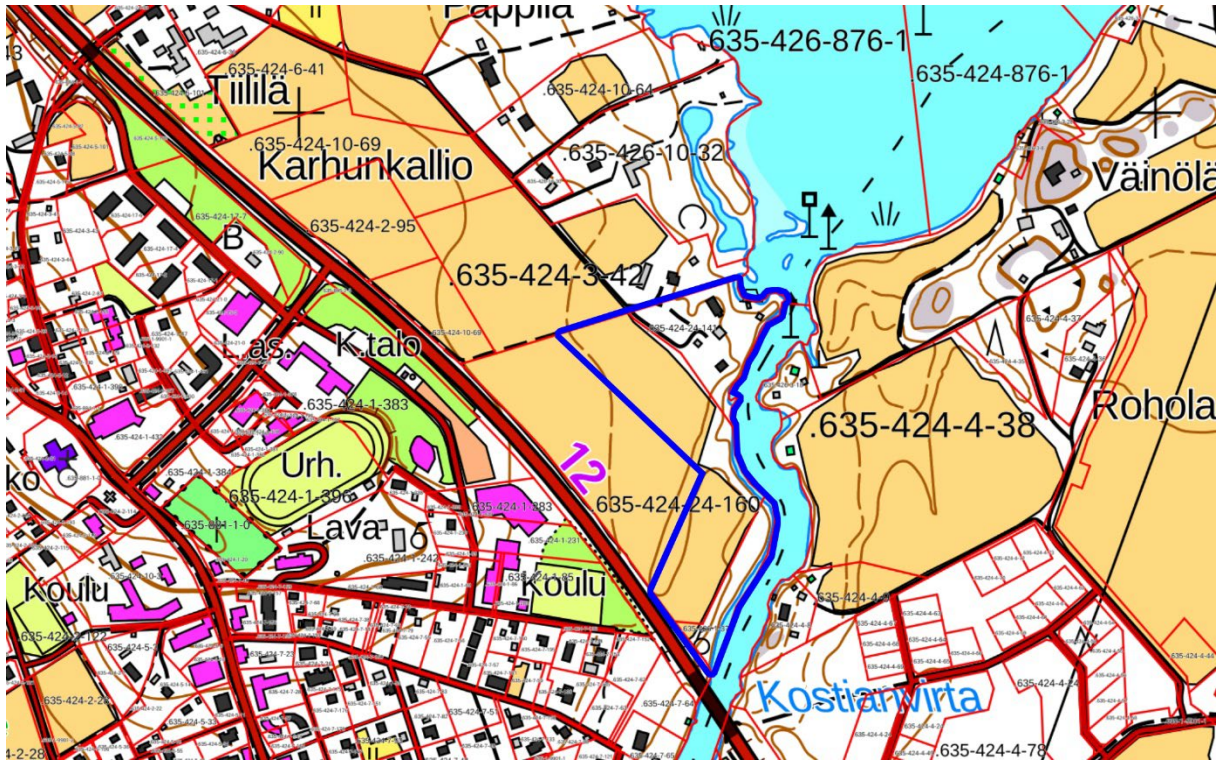


PÄLKÄNEEN KUNTA

# EPAALA-KUULIALAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS 31.10.2023



Maastokartta, jossa kaavamuutosalueen sijainti on esitetty sinisellä viivalla.

Kaavoituksen vireilletulo: kunnanhallitus 23.5.2023 § 89

Kaavaluonnos: kunnanhallitus 05.09.2023 § 148

Kaavaehdotus:

Kunnanvaltuusto:

Kaavan voimaan tulo:

Kaavaselostuksen liitteet:

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 08.08.2023

Liite 2 Kantatilat kartalla 23.3.2010

Liite 3 Rakennusoikeuslaskelma 08.08.2023

Liite 4 Kulttuuriympäristön arvoalueet 08.08.2023

Liite 5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palauteraportti

Liite 6 Luonnosvaiheen palaute ja vastineet siihen

Liite 7 Kaavaehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot sekä vastineet niihin

Liite 8 Kaavakartta määräyksineen 1:5000



Arkitehtitoimisto Helena Väisänen

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

Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista:

### **Arkeologia**

Pälkäne/ Epaala – Kuuliala – Onkkaala Kulttuurimaisema-alueen osainventointi 7.18.6. ja 11.-15.10.2004. Vuoristo, Katja. Museovirasto, Rakennushistorian osasto 2005.

Pälkäne. Epaala-Kuuliala osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi 2009. Hannu Poutiainen ja Timo Jussila, Mikroliitti Oy 2009. Tilaaja Pälkäneen kunta.

Pälkäneen kunta. Arkeologinen selvitys Roholan asemakaavan suunnittelun alueen ympäristössä. Arkeologinen inventointi 2013. Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy.

### **Maisemahistoria ja rakennusinventoinnit**

Pälkäneen rauniokirkon korjaus- ja ympäristöselvityshanke. Maisemahistorian tutkimus ja rakennusinventointi. Rakennuskulttuurityö Kivikenkä/ Tiusanen, Pauliina 2005. Tilaaja Pälkäneen seurakunta.

Pälkäneen rauniokirkon ympäristön maisemaselvitys. Maisemasuunnittelu Hemgård 2005. Tilaaja Pälkäneen seurakunta ja Pälkäneen Vanhankirkon suojeluyhdistys ry.

Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi: Ehdotus maakunnallisiksi maisema-alueiksi 2013, Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Pirkanmaan liitto 2013.

### **Luontoselvitykset**

Liito-oravan mahdollinen esiintyminen Epaala-Kuulialan osayleiskaava-alueella. Alén, Hannu, Pälkäneen kunta 2005.

Pälkäneen rantayleiskaavan luonto- ja maisemaselvitys. Pälkäneen kunta 2003.

Epaala-Kuulialan osayleiskaava. Luontoselvitys 2009. Mira Ranta. Tilaaja Pälkäneen kunta.

Epaala-Kuulialan osayleiskaava. Luontoselvitys 2010. Täydennys luontoselvitykseen 2009. Mira Ranta. Tilaaja Pälkäneen kunta.

Linnustoselvitys, Pälkäne, Epaala-Kuulialan osayleiskaava. Hannu Alén 1.9.2011. Tilaaja Pälkäneen kunta.

### **Muu aineisto**

Rakennuskanta valmistumisvuosittain. Karttaliite. Henna Koskinen, Pälkäneen kunta.

Valtioneuvoston päätös 22.12.2009 valtakunnallisesti merkittävistä kulttuurihistoriallisista ympäristöistä. Pälkäne, Pälkäneen pitäjakeskus, ID 360.

Valtatie 12 Huutijärvi-Laitikkala. Tiesuunnitelman melutarkastelut. Ympäristömeluselvitys 14.10.2009. Ramboll Finland Oy

Pälkäneen kunta, Epaala-Pälkänevedentie, meluselvitys 5.8.2011. Rambøll Finland Oy

Syrjänharjun pohjavesialueen rajaus. Pirkanmaan ELY-keskus.

Pälkäneen kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelma 1.12.2017. Sweco Ympäristö Oy.

## **1. JOHDANTO**

### **1.1. Kaava-alueen sijainti**

Osayleiskaavan muutosalue sijaitsee Epaala-Kuulialan osayleiskaavan eteläreunassa. Kaavamuuutosalue rajautuu Pälkänevedeen ja Kostianvirtaan. Kaavamuuutosalueelle johtaa Pappilantie.

## 1.2. Osayleiskaavan sisältö tiivistettynä

Osayleiskaavan muutoksessa osoitetaan kantatiloille Anttila-Perttula ja Arjo-Anttila voimassa olevan yleiskaavan rakennusoikeuslaskelman mukainen käyttämättä jäänyt rakennuspaikka. Osayleiskaavan muutoksessa muinaisjäännösalueen rajausta tarkistetaan vastaamaan voimassa olevan Pappilan asemakaavan mukaista rajausta.

Kaava-alueen laajuus on noin 5,0 ha.

Kaavassa osoitetaan 1 uusi rakennuspaikka.

## 1.3. Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulo	Kunnanhallitus 23.5.2023 § 89
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	31.5.-30.6.2023 Kunnanhallitus 23.5.2023 § 89
Kaavaluonnos ja valmisteluaineisto nähtävillä	13.9.-13.10.2023 Kunnanhallitus 05.09.2023 § 148
Kaavaehdotus nähtävillä	

## 1.4. Osayleiskaavan toteuttaminen

Osayleiskaavan muutos voidaan toteuttaa välittömästi, kun päätös sen hyväksymisestä on saanut lainvoiman.

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

# 2. LÄHTÖKOHDAT

## 2.1. Alueen yleiskuvaus

Pälkäneläistä maisemaa hallitsevat vesistöt, viljavat, kumpuilevat viljelysmaat ja pitkittäisharjut. Maisemamaakuntajaossa Pälkäne luetaan Keski-Hämeen viljely- ja järvisetuun.

Kaavamuutosalue sijaitsee Lahdentien itäpuolella sijaitsevan laajan peltoalueen eteläosassa Kostianvirran pohjoispäässä.

Alueella sijaitsee Anttila-Perttulan kiinteistö, jonka alueelle on rakennettu kaksi asuinrakennusta, kaksi talousrakennusta ja rantasauna.

Suunnittelualue sijaitsee välittömästi Pälkäneen kuntakeskuksen yhteydessä ja kaikki sen palvelut ovat siten käytettävissä. Lahdentie tarjoaa nopean yhteyden Kangasalle ja Tamperelle.

Suunnittelualueelle johtaa Pappilantie, jolle on yhteys Alikyläntien alikulun kautta Pälkäneen kuntakeskuksesta Lahdentien ali. Tiestö on hiekka-/ sorapintaista.

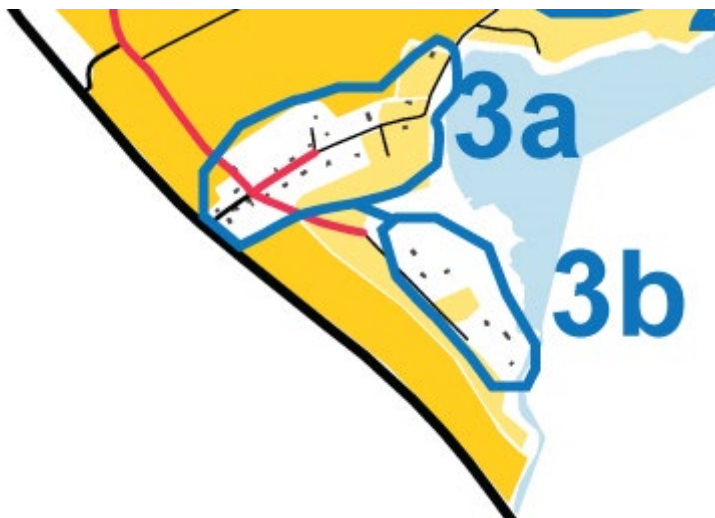
Lahdentien liikenne aiheuttaa suunnittelualueelle meluhaittoja. Alueelle on laadittu meluselvitys vuonna 2011. Selvityksen ennustettuna ohjearvona on käytetty 9303 ajoneuvoa vuorokaudessa vuonna 2020.

Vuonna 2020 liikennemäärät Lahdentiellä Pälkäneen kuntakeskuksen kohdalla ovat olleet väyläviraston tiedon perusteella 7468 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta päätellen selvityksen ennuste ja myös melualueen laajuus ovat nykytilannetta suurempia.

Maankäytön suunnittelussa melun ohjearvoina käytetään valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/92) mukaisia ohjearvoja 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä. Meluselvitysten mukaan päivämelu ulottuu laajemmaksi tiestä kuin yömelu ja on siten suunnittelun kannalta merkittävä.

Kaavamuutosalueen kohdalla 55 dB:n päiväohjearvo ylittyy meluselvityksen mukaan noin 60 metrin etäisyydellä Lahdentiestä. Liikennemelualue ulottuu Pappilan ja Lahdentien väliselle peltoalueelle, mutta ei osayleiskaavassa osoitetuille uusille asuinrakennuspaikoille saakka.

Yhdyskuntarakennetta tarkasteltaessa kaavamuutosalue sijaitsee osana Onkkaala-Pappilan aluetta.



Kylärakenne: 3a Onkkaala ja 3b Pappila. Pappilan ja Onkkaalan väli on lähes kasvanut yhteen.

Suunnittelualueella on vesijohto mutta ei viemärintiä.

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

## 2.2. Kulttuuriympäristö

Onkkaala mainitaan historiallisissa lähteissä jo vuonna 1340. Vuoden 1540 maakirjassa Onkkaalasta luetellaan 12 taloa. Onkkaala on ollut Pälkäneen keskuskylä, jossa on ollut kestkievä vuodesta 1556 alkaen ja 1800- ja 1900-luvulla ainakin koulu, pankki ja lääkäri.

Kaavamuutosalue on ollut osin vesialuetta ennen vuotta 1604, jolloin Kostianvirta syntyi ja Pälkäneveden pinta laski äkillisesti 3,5 metriä. Vesiraja siirtyi lähelle nykyistä sijaintiaan. Asutus siirtyi vähitellen rannan perässä uuden maan kuivuttua asuin- ja viljelykelpoiseksi. Kaavamuutosalue on ollut pääosin viljelyaluetta aina 1900-luvun puoliväliin saakka, jolloin sinne on tullut siirtolaisten asuttamia tiloja ja myös Pappilantietä on jatkettu Pappilasta etelään päin.

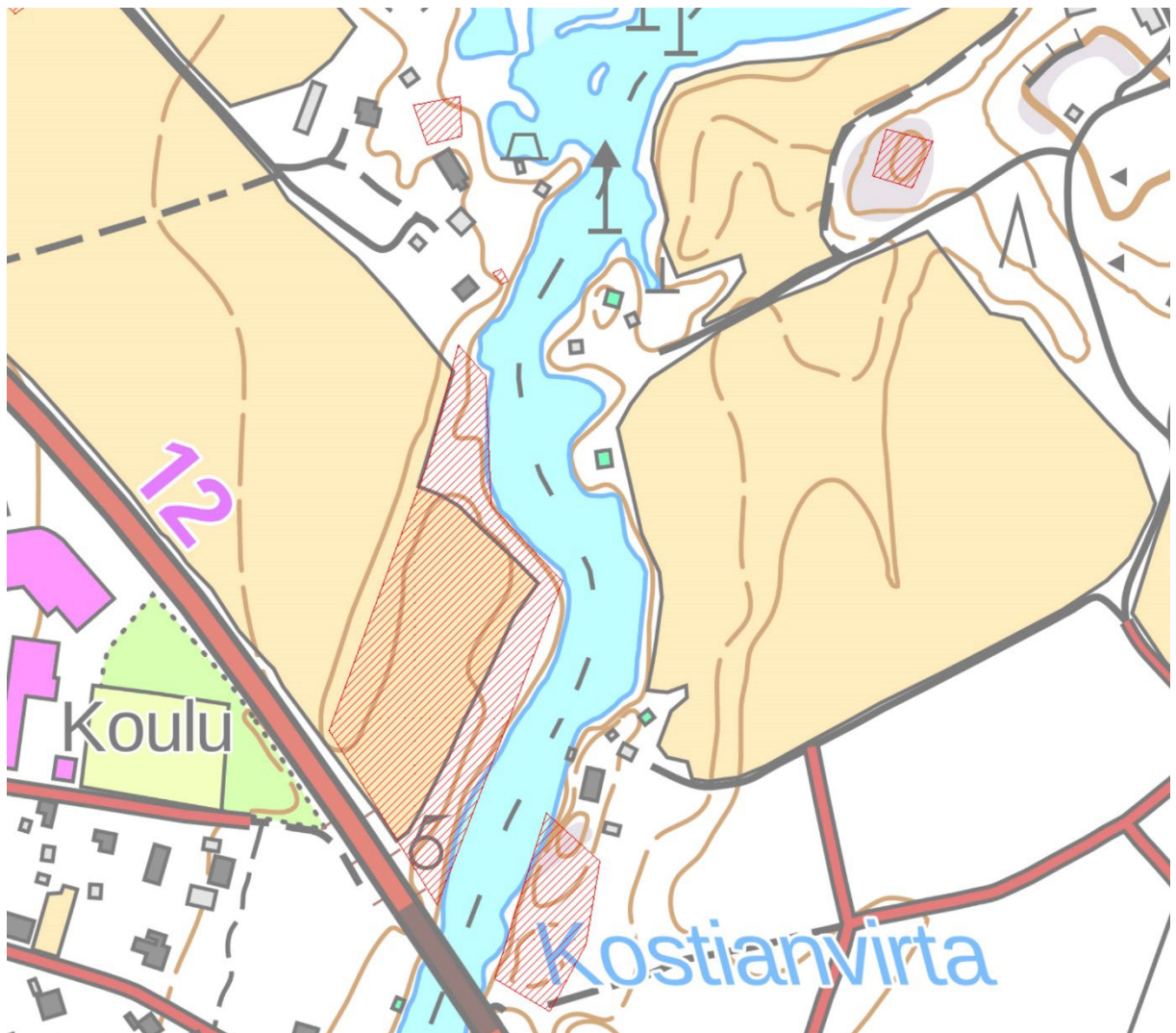
Vuonna 1700 alkaneessa Suuressa Pohjan sodassa käytiin Kostianvirralla taistelu lokakuussa 1713. Venäläisten hyökkäys suoraan Kostianvirran yli onnistuttiin torjumaan, mutta muutamaa päivää myöhemmin venäläiset onnistuivat hyökätä Mallasveden yli puisilla lautoilla. Onkkaalasta ja Epaalasta paeettiin sotaa muualle. Kostianvirran alueen Suuren Pohjan

sodan taisteluun liittyvää muinaisjäännösaluetta on inventoitu vuosina 1993, 1994, 2002, 2009 ja 2013. Kohde on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi muinaisjäännöskohteeksi.

Yhteenvetokartta Epaala-Kuulialan kulttuurihistoriallisista arvoista on kaavaselostuksen liitteenä.

Alue kuuluu kokonaisuudessaan Pälkäneen pitäjänkeskuksen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Pälkäneen pitäjänkeskus edustaa agraarimaisemaa, johon sisältyy rautakautinen kalmisto ja asuinpaikka, Pälkäneen keskiaikaisen kirkon rauniot, Onkkaalan vanhassa kyläkeskuksessa sijaitsevat kantatilat, kirkkoherranpappila sekä Kostianvirran historiallinen taistelupaikka.



Kostianvirran pohjoispään muinaisjäännösalueet, jotka liittyvät Kostianvirran taisteluun.

Alue kuuluu kokonaisuudessaan Pälkäneen kulttuurimaisemaan, joka on maakunnallisesti arvokas maisema-alue. Maisema-alueen arvoista on kerrottu raportissa Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivytysinventointi 2013, seuraavaa:

*"Kulttuurihistorialliset arvot liittyvät ennen kaikkea asutuksen ja viljelyn pitkään yhtäjaksoiseen historiaan sekä siihen että vanha kylärakenne on säilynyt suhteellisen hyvin isojaosta, 1940-luvun asutusvaiheesta ja viime vuosikymmenien uudisrakentamisesta huolimatta. Oma erityinen luonnonhistoriallinen merkityksensä on vuoden 1603 luonnontapahtumalla kun Pälkänevesi mursi kapean kannaksen muodostaen Mallasveteen laskevan Kostianvirran, jolloin vesiraja siirtyi etämmälle Epaalan, Kuulialan ja Onkkaalan ranta-asutuksesta. Maiseman historia on*

*näkyvissä topografian, rakennuksien ja viljelyksien lisäksi myös tiestössä. Suuri osa kyläteistä noudattaa edelleen vanhoja 1700-luvun ja sitä varhaisempienkin tiepohjien linjauksia. Eheät metsänreunat ja yhtenäiset peltoalueet, ilman häiritsevää uudisasutusta leimaavat Epaalan-Kuulialan aluetta.”*

Kaavamuutosalueella sijaitsevan kiinteistön Anttila-Perttula päärakennus on rakennettu vuonna 1993, rantasauna 1946, talousrakennus 1991, katos 1993. Pihapiirissä oleva toinen asuinrakennus on rakennettu vuonna 1946.



Ote kartasta Pitäjänkartasto, 2141 04 la.\* -/- - Pälkäne ( 1749-1917 ). Säilytetään kansallisarkistossa. Kartan alareunassa on vuosiluku 1842. Kartassa näkyy, että Kostianvirran länsirannalla viljelysalue on ulottunut lähes rantaan saakka. Pappilantie on ulottunut Pappilaan saakka.

### 2.3. Luonnonympäristö

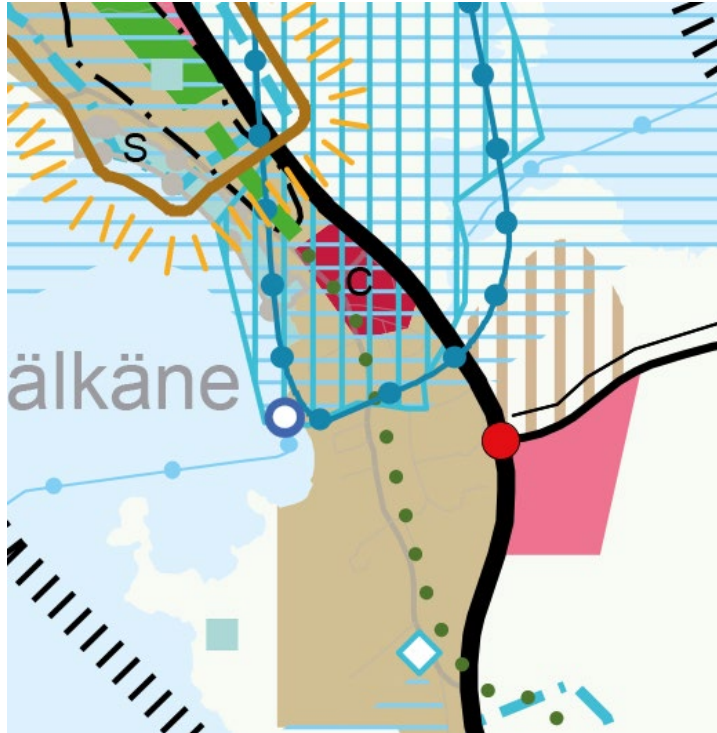
Epaala-Kuulialan osayleiskaavan alueelle on laadittu luontoselvitys loppuvuodesta 2009. Luontoselvitystä täydennettiin kevään ja kesän 2010 aikana, sekä kesällä 2011 linnustoseelvityksen osalta. Kaavamuutosalueelta ei selvityksissä löytynyt luonnonsuojelulain, metsälain, vesilain tai EU:n luonto- ja lintudirektiivin mukaisia kohteita tai lajeja, jotka tulisi erityisesti huomioida kaavoituksen yhteydessä.

Suunnittelualue rajoittuu Pälkäneveteen ja Kostianvirtaan. Pälkäneveden vedenkorkeus peruskartalla on 84,10, havainnoitu korkeus 84,68 (1991-2000, Längelmävesi). Pirkanmaan ELY-keskuksen suositus alimmaksi rakentamiskorkeudeksi alueella on 85,40.

## 3. Suunnittelutilanne

### 3.1.1. Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040.



Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:sta.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu maaseutualueeksi. Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Suunnittelumääräyksenä on, että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

Maakuntakaavassa suunnittelualueetta koskevat seuraavat kehittämissperiaatemerkinnot ja aluerajaukset:

Arkeologisen perinnön ydinalue.

*Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät laajat, yhtenäiset arkeologisen perinnön tihentymät.*

*Suunnittelumääräys:*

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

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

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

*Suunnittelumääräys:*

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

Maakunnallisesti arvokas maisema-alue.

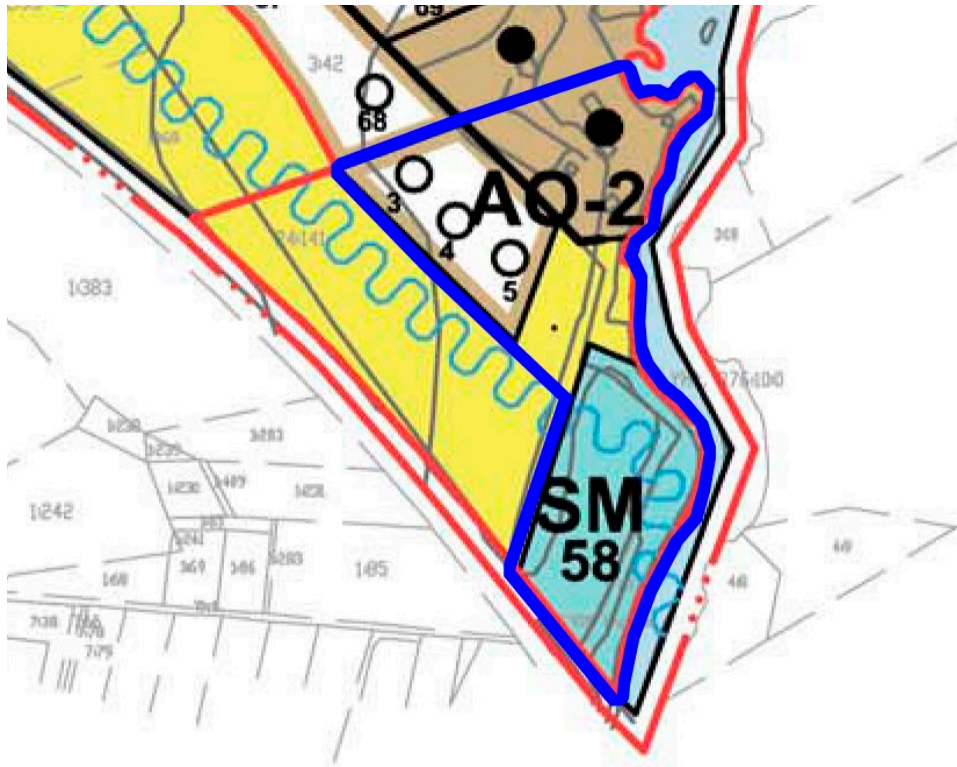
*Maakunnallisesti arvokas maisema-alue.*

*Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Mam).*

*Suunnittelumääräys:*

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

### 3.1.2. Yleiskaava



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Kaavamutosalueen raja on esitetty sinisellä viivalla.

Alueella on voimassa Epaala-Kuulialan osayleiskaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 5.12.2012.

Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu 3 uutta erillispientalojen rakennuspaikkaa rantavyöhykkeelle (AO-2, O, numerot 3, 4 ja 5).

Suunnittelualueelle on lisäksi osoitettu 1 olemassa olevaa erillispientalojen rakennuspaikka (AO-2, •).

Rakennuspaikan vähimmäiskooksi on määrätty 4000 m<sup>2</sup>.

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

Kaavamääräyksen mukaan alueelle on laadittava asemakaava tai rakennusluvan myöntämisen edellytykset on selvitettävä poikkeamislupamenettelyllä (punainen raja).

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

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



Lahdentien läheisyyteen on osoitettu liikennemelualue, jonka melutasoarvio on yli 55 dBA (sininen aaltoviiva).

### **Yleiskaavan kantatilatarkastelu ja rakennusoikeuslaskelma**

Voimassa olevaa Epaala-Kuulialan osayleiskaavaa laadittaessa on tehty kantatilatarkastelu ja luotu kyseistä kaavaa varten oma rakennusoikeuden määrittystapa seuraavasti:

Kantatilan pinta-alaa on tarkistettu painottamalla kertoimella 1,5 seuraaviin käyttötarkoituksiin kaavoitettuja alueita:

- Maisemallisesti arvokkaat peltoalueet.
- Metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä maisema-arvoja.
- Maatalousalue, jolla on erityisiä maisema- arvoja.
- Muinaismuistoalue.

Perusteluna MRL 39§: ”Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle kohtuutonta haittaa.” Yllä luetelluilla alueilla rakentaminen kielletään kokonaan ja rakennusoikeus on siirretty muualle.

Kantatilatarkastelun rakennusoikeuslaskelmassa rakennuspaikkoja on määritetty suhteessa kantatilojen painotetun pinta-alojen mukaan seuraavasti:

Kantatilan pinta-ala	Rakennusoikeus, uusia rakennuspaikkoja
Vähintään 1,8 ha	1 rp
Vähintään 12 ha	2 rp
Vähintään 18 ha	3 rp
+ 6 ha	+ 1 rp

Mikäli kantatilalla on useampi maanomistaja, on rakennusoikeus jaettu näiden kesken.

Kantatilalaskelman mukaan kaava-alueella on yhteensä 89 kantatilaa ja niillä on rakennusoikeutta yhteensä 84 uutta rakennuspaikkaa. Rakennusoikeudesta on voitu toteuttaa 71 rakennuspaikkaa.

Osa rakennuspaikoista on yleiskaavassa toteutettu siirtämällä rakennusoikeus pois maisemallisesti arvokkailta alueilta, muinaismuistoalueilta ja alueilta, joilla on erityisiä maisema-arvoja. Osa siirrettävistä rakennuspaikoista on siirretty ranta-alueelle, koska maanomistajilla ei ole ollut muualla kaava-alueella sellaisia maa-alueita, joille rakennuspaikkojen siirtäminen olisi ollut mahdollista. Ranta-alueille osoitetut uudet rakennuspaikat koskevat pääosin sellaisia maanomistajia, joiden rakennusoikeus on siirretty pois maisemallisesti arvokkailta alueelta (MA). Siirtämällä rakennuspaikat ranta-alueelle on pystytty varmistamaan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön suojeleminen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Rakennusoikeutta ei ole pystytty toteuttamaan yhteensä 13 rakennuspaikan osalta kolmen maanomistajan omistamilla maa-alueilla. Syynä näissä on ollut:

- Maa-alue sijaitsee maisemallisesti arvokkaalla peltoalueella tai muinaisjäännösalueella, joille ei voida sallia rakentamista eikä rakennuspaikoille ole löytynyt sopivaa paikkaa, minne se voitaisiin siirtää (12 rakennuspaikkaa, 2 maanomistajaa).

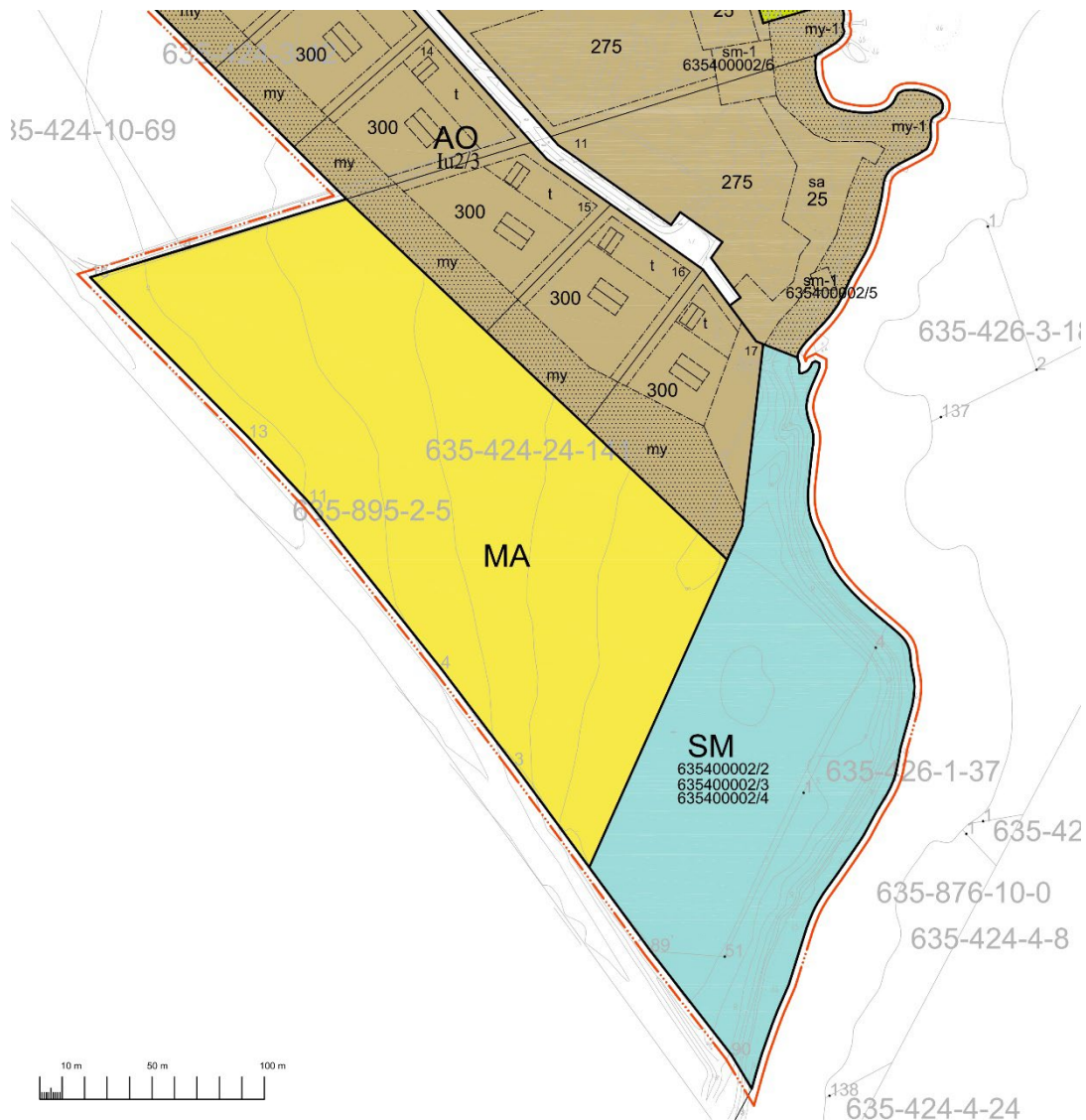
- Maa-alue sijaitsee aivan Lahdentien varressa alueella, johon ei liikennemelun takia voida sijoittaa asumista (1 rakennuspaikka, 1 maanomistaja (kunta)).

Epaala-Kuulialan osayleiskaavan rakennusoikeuslaskelmassa kantatilat Anttila-Perttula ja Arjo-Anttila on huomioitu yhdeksi rakennusoikeusyksiköksi, koska niillä on ollut sama maanomistaja. Kantatiloilla on osayleiskaavan rakennusoikeuslaskelmassa yhteensä 8 rakennuspaikkaa.

Toteutuneita rakennuspaikkoja on todettu olevan yksi, joka on käsittänyt nykyisen Anttila-Perttulan päärakennuksen ja samassa pihapiirissä sijainneen toisen asuinrakennuksen.

Rakennusoikeutta uusia rakennuspaikkoja varten on ollut 7. Kantatiloihin kuuluvat maa-alueet ovat sijainneet pääosin rauniokirkon ympäristössä, josta rakennusoikeus on siirretty pois. Anttila-Perttulan kantatilalla on ollut maa-alueita Pappilantien eteläpäässä, jonne tien länsipuolelle on yleiskaavassa osoitettu kolme uutta rakennuspaikkaa. Rakennuspaikkojen osoittamismahdollisuutta ovat rajoittaneet Kostianvirran muinaisjäännösalue, maisemallisesti arvokas peltoalue ja Lahdentien melualue. Anttila-Perttulan ja Arjo-Anttilan kantatiloille on jäänyt käyttämättä 4 rakennuspaikkaa, joille ei ole löytynyt yleiskaavaa laadittaessa sopivaa paikkaa, jonne ne olisi voitu siirtää.

### 3.1.3. Asemakaava



Ote alueella voimassa olevasta Pappilan asemakaavasta.

Kaavamuutosalueella on voimassa Pappilan asemakaava. Kaava on tullut voimaan 9.11.2022. Kaavassa korttelin 513 tontit 11, 16 ja 17 on osoitettu erillispientalojen tonteiksi. Erillispientalojen korttelialueille (AO) voidaan rakentaa korkeintaan kaksiasuntoisia pientaloja asumiseen. AO-korttelialueilla kerrosluvuksi on määritetty 1 u2/3. 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).

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).

Kostianvirran ranta-alue on osoitettu muinaismuistoalueeksi (SM, 58). Tontille 11 on osoitettu alueen osat, joilla sijaitsee muinaismuistolain mukainen kiinteä muinaisjäännösalue ja –kohde (sm-1). Alueilla sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Alueen/kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Pappilan asemakaavan muuttaminen on tullut vireille 23.5.2023.

### **3.1.4. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

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

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

### **3.1.5. Rakennusjärjestys**

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen on hyväksynyt kunnanvaltuusto 14.12.2016 §73.

### **3.1.6. Pohjakartta**

Pohjakarttana on käytetty maanmittauslaitoksen ajantasaista maastotietokantaa ja kiinteistö- ja raja-aineistoa.

## **4. OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET**

Osayleiskaavan muutoksessa on tavoitteena osoittaa yksi niistä kantatilojen Anttila-Perttula ja Arjo-Anttila rakennusoikeuslaskelman mukaisista käyttämättä jääneistä 4 rakennuspaikasta, joille ei Epaala-Kuulialan osayleiskaavaa laadittaessa löytynyt sopivaa paikkaa. Tavoitteena on osoittaa uusi rakennuspaikka jakamalla osayleiskaavassa kiinteistön Anttila-Perttula 635-424-21-141 alueelle osoitettu olemassa oleva rakennuspaikka, jonka alueella sijaitsee kaksi erillistä asuinrakennusta, kahdeksi rakennuspaikaksi.

Tavoitteena on tarkistaa osayleiskaavassa osoitettujen uusien erillispientalojen rakennuspaikkojen 3, 4 ja 5 sekä muinaismuistoalueiden- ja kohteiden sekä maisemallisesti ja

kulttuurihistoriallisesti arvokkaan peltoalueen sijaintia ja laajuutta voimassa olevan asema-kaavan mukaisesti.

## 5. OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 5.1. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Vireilletulo	Kunnanhallitus 23.5.2023 § 89
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	31.5.-30.6.2023 Kunnanhallitus 23.5.2023 § 89
Kaavaluonnos ja valmisteluaineisto nähtävillä	13.9.-13.10.2023 Kunnanhallitus 05.09.2023 § 148
Kaavaehdotus nähtävillä	

### 5.2. Osallistuminen ja yhteistyö

#### 5.2.1. 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

#### 5.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaikissa kaavaprosessin vaiheissa osallistuminen on mahdollista antamalla palautetta nähtävänä olevista aineistoista. Palautetta on mahdollista antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavan valmisteluaineistosta ja asemakaavaehdotuksesta.

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus asetetaan nähtäville. Nähtävänä olostä kuulutetaan Sydän-Hämeen Lehdessä ja kunnan ilmoitustaululla. Virallinen aineiston nähtävilläolo on kunnanvirastolla. Lisäksi hankkeesta tiedotetaan kunnan verkkosivuilla, jossa aineisto on myös nähtävillä.

#### 5.2.3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 31.5.-30.6.2023 välisenä aikana. Aineistosta pyydettiin lausuntoja viranomaisilta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadusta palautteesta on laadittu palauteraportti, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Saadun palautteen pohjalta kaavan valmisteluvaiheessa huomioitavaksi kirjattiin:

- Rakennuspaikan osoittamisessa huomioidaan alueella sijaitseva muinaisjäännös.
- Kaava-alueen kulttuuriympäristön arvot on tunnistettu ja ne huomioidaan osayleiskaavan muutosta laadittaessa.
- Tiedot rakennuskannasta kirjataan kaavaselostukseen.

#### **5.2.4. Kaavaluonnos**

Kaavaluonnos liitteineen oli nähtävillä 13.9.-13.10.2023.

Luonnosaineistosta saatiin lausunnot Pirkanmaan liitolta, Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaostolta, Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Pirkanmaan ELY-keskukselta.

Luonnosaineistosta ei saatu yhtään mielipidettä.

Luonnosvaiheen palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Saatujen lausuntojen pohjalta kaavamääräyksiä täydennettiin maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen, Pälkäneen kulttuurimaisema, osalta. Tiedot maisema-alueesta lisättiin myös kaavaselostukseen.

#### **5.2.5. Kaavaehdotus ja hyväksyminen**

Kaavaluonnokseen tehtävien tarkistusten pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Kaavaehdotuksen käsittelee kunnanhallitus ja se pidetään ns. julkisesti nähtävänä. Päätöksen nähtäväksi asettamisesta tekee kunnanhallitus. Nähtävänä olosta ilmoitetaan Sydän-Hämeen Lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan verkkosivuilla.

Osalliset ja kunnan jäsenet voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kunnalle ennen nähtävänäolon päättymistä. Muistutuksen tehneille lähetetään kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Osallisten ja kunnan jäsenten, jotka haluavat itselleen ilmoitettavan kaavan hyväksymispäätöksestä, tulee pyytää sitä nähtävänä olon aikana.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausuntoja asian kannalta oleellisilta viranomaistahoilta.

Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, ja mikäli ne antavat aihetta, kaavaehdotusta tarkistetaan. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu, tehdään tarkistuksia kaavaehdotukseen ja asetetaan se uudelleen nähtäville.

Kunnanhallitus esittää valtuustolle asemakaavan hyväksymistä ja valtuusto hyväksyy asemakaavan.

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

Pirkanmaan ELY-keskus voi valitusajan kuluessa tehdä hyväksymispäätöksestä oikaisukehotuksen, jolloin päätöksen täytäntöönpano keskeytyy, kunnes kunta tekee uuden päätöksen.

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kirjeitse vain sitä erikseen kaavaehdotuksen nähtävänä ollessa pyytäneille.

Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, asemakaava tulee voimaan kuulutuksella Sydän-Hämeen lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla.

## 6. OSAYLEISKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

### **Mitoitus**

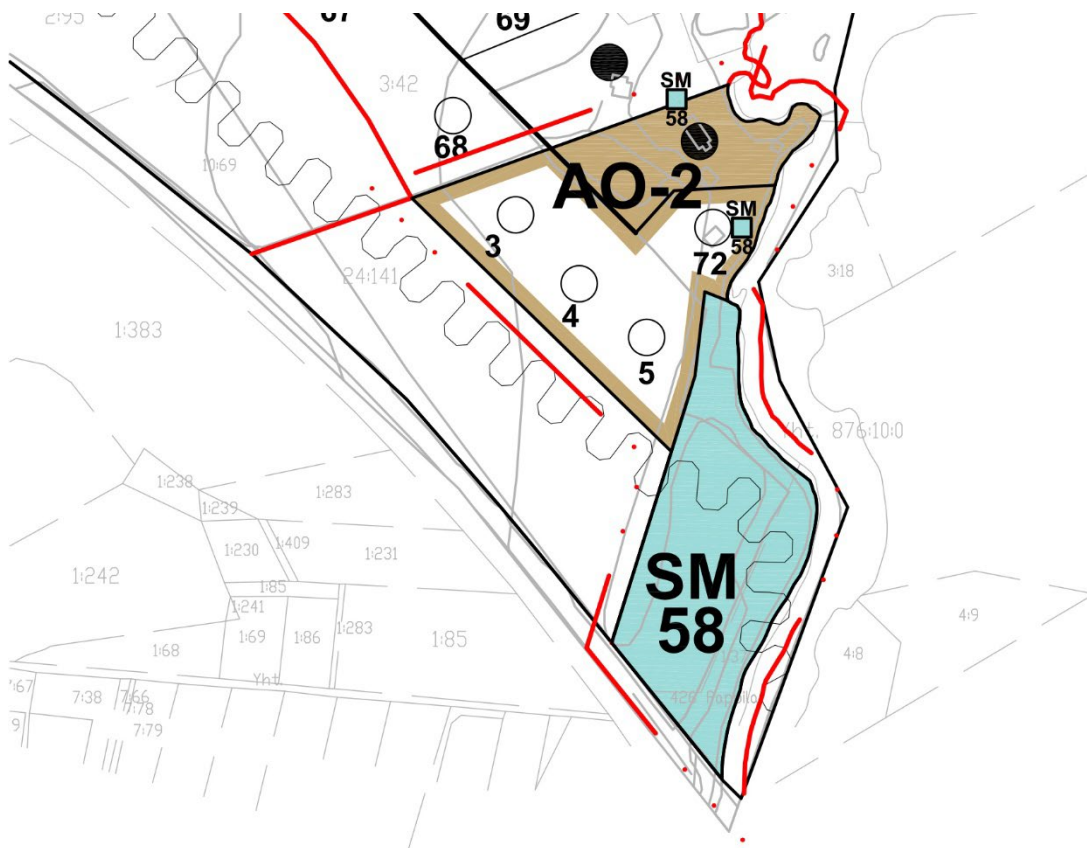
Osayleiskaavan muutoksessa osoitetaan yksi niistä kantatilojen Anttila-Perttula ja Arjo-Anttila rakennusoikeuslaskelman mukaisista 4 rakennuspaikasta, joille ei yleiskaavaa laadittaessa ole löytynyt sopivaa paikkaa. Uusi rakennuspaikka osoitetaan jakamalla osayleiskaavassa kiinteistön Anttila-Perttula 635-424-21-141 alueelle osoitettu olemassa oleva rakennuspaikka, jonka alueella sijaitsee kaksi erillistä asuinrakennusta, kahdeksi rakennuspaikaksi.

Rakennuspaikkojen pinta-ala on vähintään 4000 m<sup>2</sup>.

### **6.1. Osayleiskaava suunnittelu- ja ohjauvälineenä**

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleiskaavaa ei voida käyttää rakennusluvan perusteena ranta-alueilla maankäyttö- ja rakennuslain 44§:ssä säädettyllä tavalla. Yleiskaavan käytöstä rakennusluvan perusteena ranta-alueella säädetään MRL 72§:ssä. Yleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan perusteena ranta-alueella vain silloin, kun se koskee pääasiassa loma-asumista. Mikäli ranta-alueilla halutaan myöntää rakennuslupa pysyväälle asumiselle suoraan kaavan perusteella, edellyttää se asemakaavan laatimista. Asemakaava mahdollistaa maankäytön ja rakentamisen riittävän ohjausvaikutuksen, jotta MRL 72§n mukainen ranta-alueiden suunnittelutarve tulee huomioiduksi.

### **6.2. Kaavan perustelut, aluevaraukset ja kaavamääräykset**



Osayleiskaavan muutoksessa on osoitettu yksi uusi rakennuspaikka ja osoitettu muinais-  
muistoalueet ja kohteet voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Muinaismuistoalueen  
aluevaraus on ulotettu rakennuspaikkoihin saakka. Samalla on tarkistettu rakennuspaikkojen  
3, 4 ja 5 rajausta siten, että on poistettu maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan

peltoalueen (MA) aluevaraus rakennuspaikkojen ja muinaismuistoalueen välistä. Muilta osin osayleiskaava säilyy ennallaan.

Uusi rakennuspaikka on osoitettu numerolla 72, joka viittaa kaavaselostuksen liitteenä olevaan rakennusoikeuslaskelmaan.

Kaavamääräykset ja niiden perustelut:

***Erillispientalojen rakennuspaikat/ 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.*

Ranta-alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukainen suunnittelutarve. Sen vuoksi ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeellä sijaitsevat pysyvään asumiseen soveltuvat alueet on osoitettu asemakaavoitettaviksi.

Asemakaavoitettavilla alueilla on osoitettu rakennusoikeus rakennuspaikkakohtaisesti. Rakennuspaikkojen tarkempi sijainti, rakennusalat ja muu rakentamisen tarkempi ohjaus määritetään asemakaavalla. Yleiskaavassa osoitetuista aluerajauksista voidaan asemakaavassa perustellusti poiketa.

Mikäli alueille ei laadita asemakaavaa, tulee rakennusluvan myöntämisen edellytykset selvittää poikkeamislupamenettelyllä.

***Muinaismuistoalue ja –kohde (SM)***

*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.*

Muinaismuistoalueet on osoitettu osayleiskaavaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Muinaisjäänöksen numeroindeksi viittaa kohdeluetteloon, jossa kohde 58 on Kostianvirta, historiallinen taistelupaikka.

Muinaisjäänökset on osoitettu kahdella eri tavalla:

- *Muinaismuistoalueet on osoitettu merkinnällä (SM). Näissä alueen pääkäyttötarkoitus on muinaisjäänös.*
- *Muinaismuistokohteet on osoitettu kirjainmerkinnällä SM ja pienellä neliötunnuksella. Ne ovat pääosin pienehköjä, kohdemaisia, mutta voivat olla pinta-alaltaan myös laaja-alaisia, mutta sijaita alueella, jonka pääkäyttötarkoitus on jokin muu kuin suojelu.*

### **Tonttitie**

Tonttitieksi on osoitettu voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti Pappilantie.

### **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 40 m ja lomarakennuksen 25 m. Kiinteistön kaikkien rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 m 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 15 m.

#### **Alue kuuluu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, Pälkäneen pitäjänkeskus, ja maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, Pälkäneen kulttuurimaisema, joita 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 maisemakokaisuuden arvojen säilymistä.

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

Täydennysrakennettaessa olemassa olevia rakennuspaikkoja ja maatilojen 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.



## 7. KAAVAN VAIKUTUKSET

Yleiskaavan muutoksessa osoitetaan yksi uusi asuinrakennuspaikka, joka perustuu Epaala-Kuulialan osayleiskaavan rakennusoikeuslaskelmaan. Uusi asuinrakennuspaikka sijoittuu alueelle, jolla on nykyisin asuinrakennus. Yleiskaavan muutos ei varaa kokonaan uusia rakentamattomia alueita rakentamiskäyttöön.

Kostianvirran taistelupaikan muinaisjäänneksen säilyminen on turvattu muinaismuiston aluevarauksella ja muinaismuistojen kohdemerkinnöillä, joissa on huomioitu kaikki alueelle laaditut inventoinnit. Muinaismuistoalueen rajausta laajenee voimassa olevaan kaavaan verrattuna.

Yleiskaavan muutoksella supistetaan maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan peltoalueen rajausta verrattuna voimassa olevaan kaavaan.

Kaavamutoksella ei ole vaikutusta liikenteeseen, palveluiden saatavuuteen tai virkistykseen.

## 8. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS

AO-2-alueet on osayleiskaavassa osoitettu asemakaavoitettaviksi tai rakennusluvan myöntämisen edellytykset on selvitettävä poikkeamislupamenettelyllä.

Osayleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa.

AO-2-alueilla rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on, että kiinteistöt liittyvät alueelle rakennettavaan kunnan jätevesiviemäriverkkoon.

Rakennuslupaa ei saa myöntää niin, että vaikeutetaan osayleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos osayleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä haittaa korvata tai aluetta lunasteta. (ehdollinen rakentamisrajoitus)

Osayleiskaavassa annetaan kulttuuriympäristöä koskevia suojelumääräyksiä alueille, joilla on suojeltavia erityisarvoja. Suojelumääräyksiin sisältyy kieltoja toimenpiteistä, jotka heikentävät alueen arvoja.

Osayleiskaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun päätös sen hyväksymisestä on saanut lainvoiman.

Nokiolla, 31.10.2023

Helena Väisänen  
Arkkitehti SAFA  
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen