

PÄLKÄNE

Tila Kuulialankärki 635-415-1-163



Kuva 1. Kaava-alueen yleissijainti on esitetty punaisella ympyrällä

KUULIALANKÄRJEN ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS
25.9.2023

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 TUNNISTETIEDOT	3
1.2 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA HANKKEEN TARKOITUS	4
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2 ASEMAKAAVA	5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	6
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1 Luonnonympäristö	6
3.1.2 Rakennettu ympäristö	8
3.1.3 Maanomistus	9
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	10
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 ASEMAKAAVAN TARVE	16
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	16
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	16
4.3.1 Osalliset	16
4.3.2 Vireilletulo	16
4.3.3 Hallinnollinen käsittely	16
4.3.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	16
4.3.5 Viranomaisyhteistyö	17
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	17
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1 KAAVAN RAKENNE	17
5.1.1 Mitoitus	18
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	18
5.3 ALUEVARAUKSET	19
5.3.1 Korttelialueet	19
5.3.3 Yleismääräykset	20
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	20
5.4.1 Yleiskaavallinen tarkastelu	20
5.4.2 Ympäristövaikutukset	22
5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset	24
5.4.4 Yhdyskuntarakenne	24
5.4.5 Taloudelliset vaikutukset	25
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	25
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET	26
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	27

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
2. Luontoselvitys
3. Valmisteluvaiheen palauteraportti (kooste lausunnoista sekä vastineet)
4. Ehdotusvaiheen palauteraportti (kooste lausunnoista sekä vastineet)
5. Maaperätutkimus
6. Alustava jätevesi- ja hulevesisuunnitelma
7. Asemakaavan seurantalomake (tilasto)

Tämä kaavaselostus koskee 25.9.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi:	Kuulialankärjen asemakaava
Kunta:	Pälkäne (635)
Tila:	Kuulialankärki 635-415-1-163
	Asemakaava koskee Peräniemen ranta-ase­makaavan (2001) loma-asuntojen korttelin (RA) 2 tonttia 1 ja osaa tontista 2 sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1).
Alueen maanomistaja:	Yksityinen kiinteistön omistaja
Asemakaavan laatija:	Pälkäneen kunta Keskustie 1, 36600 PÄLKÄNE Yhteyshenkilö: maankäytön suunnittelija Aarni-Pekka Jakonen puh. 040-737 5390, sposti. aarni-pekka.jakonen@palkane.fi
	Kaavasuunnittelija Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa Sibeliuksenkatu 11 B 1, 13100 HÄMEENLINNA Yhteyshenkilö: Arto Remes p. 040-1629193 arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi

Pälkäneen kunnanhallitus päätti asemakaavan laatimisesta 20.12.2022 § 237.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto olivat julkisesti nähtävillä 1.-31.3.2023.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 28.6.-23.8.2023.

Tämä asemakaava on Pälkäneen kunnanvaltuuston hyväksymä x.x.202x § x.

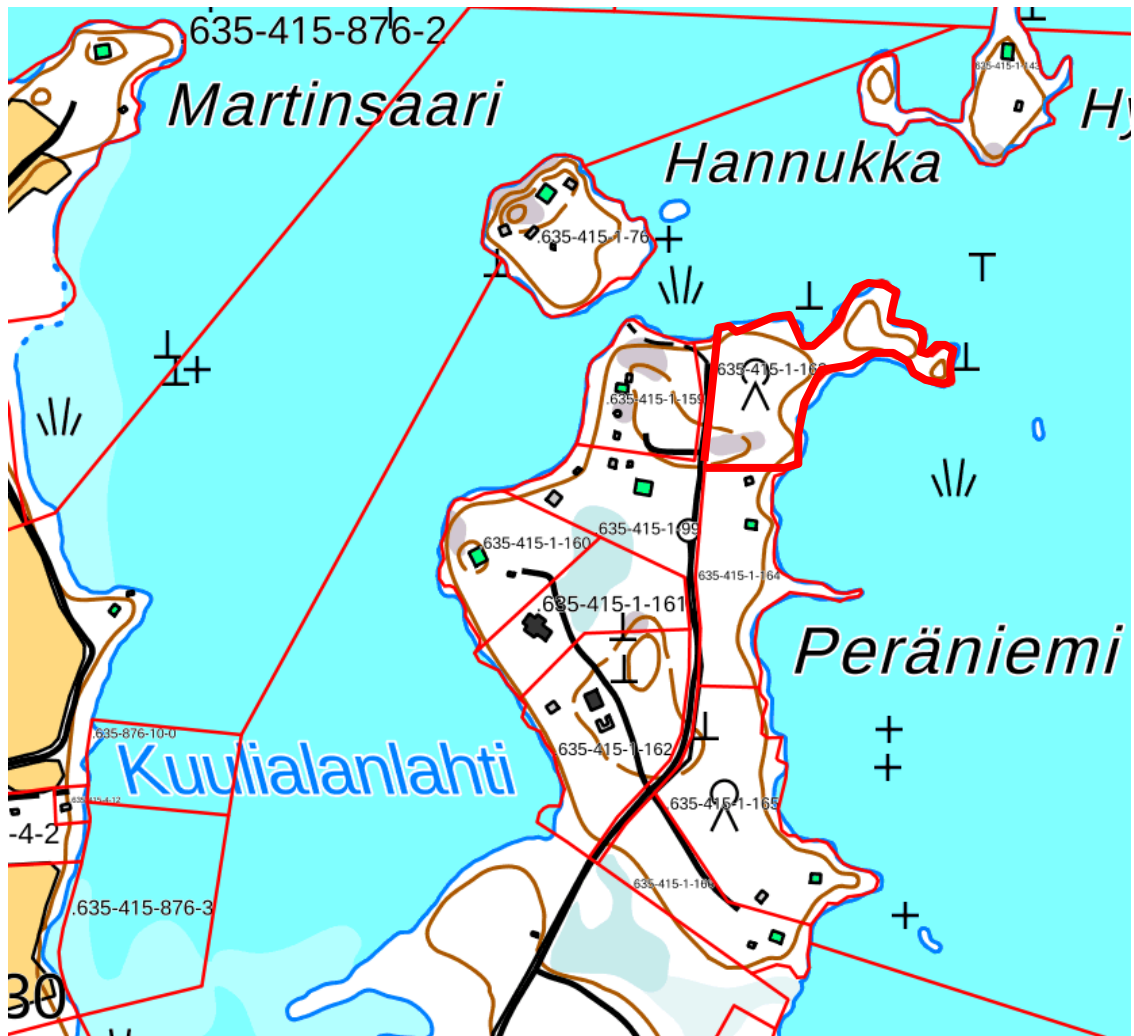
Voimaantulo: x.x.202x

1.2 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA HANKKEEN TARKOITUS

Suunnittelualue sijaitsee Pälkäneen kirkonkylän koillispuolella Pälkäneveden Peräniemen pohjois-/koillisrannalla (Kansilehden kuva 1). Alueelta on teitse matkaa n. 3 km Pälkäneen kirkonkylän keskusta.

Asemakaava laaditaan tilalle Kuulialankärki 635-415-1-163. Suunnittelualueen pinta-ala on 1,2022 ha ja siihen kuuluu 475 m Pälkäneveden rantaviivaa. Kaava-alue on nykyisin rakentumaton metsäaluetta (Kuvat 2 ja 3).

Laadittavan asemakaavan tarkoituksena on muuttaa voimassa olevassa ranta-asetuksessa tilalle Kuulialankärki 635-415-1-163 osoitettu vielä rakentumaton loma-asuntontti (RA-1) erillispientalon tontiksi (AO) ja näin mahdollistaa maanomistajan tavoitte rakentaa tontille omakotitalo vakituiseen asumiseen.



Kuva 2. Suunnittelualueen (tila Kuulialankärki 635-415-1-163 alue) raja on esitetty Maanmittauslaitoksen maastokartalla punaisella viivalla.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Vireille tulovaihe ja valmisteluvaihe (kaavaluonnos)

	Maanomistaja ryhtyi valmistelevaan ranta-asetuksen muutosta alkuvuodesta 2022.
2022	Luontoselvityksen laatiminen (Varrella Virran Oy/Kari Järventausta).
20.12.2022 § 237	Pälkäneen kunnanhallitus päätti käynnistää asemakaavan laatimisen.

4.1.2023	Kuulutus asemakaavan vireilletulosta.
21.2.2023 § 30	Kunnanhallitus päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja kaavaluonnoksen julkisesti nähtäville ja pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.
1.-31.3.2023	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto olivat julkisesti nähtävillä. Kunta kuulutti 1.3.2023 kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta Sydän-Hämeen lehdessä sekä kunnan ilmoitustaululla ja Internet-sivuilla. Naapuritilojen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Kaavaluonnoksesta ei esitetty mielipiteitä. Pirkanmaan Ely-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto antoivat lausunnon kaavaluonnoksesta. Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa. Yhteenveto lausunnoista sekä niiden huomioiminen kaavaehdotuksen valmistelussa on esitetty luonnosvaiheen palauteraportissa liitteenä 3.
Kevät 2023	Luontoselvityksen täydentäminen (Varrella Virran Oy/Kari Järventausta, raportti kesäkuu 2023).

Kaavaehdotusvaihe

20.6.2023 § 117	Pälkäneen kunnanhallitus hyväksyi asemakaavaehdotuksen ja päätti kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.
28.6.-23.8.2023	<p>Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä. Kunta kuulutti 28.6.2023 kaavaehdotuksen nähtävillä olosta Sydän-Hämeen lehdessä sekä kunnan ilmoitustaululla ja Internet-sivuilla. Naapuritilojen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaisten lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus esittää kaavaehdotuksesta mielipide (muistutus). Kaavaehdotuksesta ei esitetty muistutuksia.</p> <p>Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan ELY-keskus ja Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto antoivat lausunnon kaavaehdotuksesta. Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa ehdotuksesta. Pirkanmaan maakuntamuseon, Pirkanmaan pelastuslaitoksen ja Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaoston lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.</p> <p>Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnon perusteella kaavan selvityksiä täydennettiin maaperätutkimuksella sekä selvityksellä jäte- ja hulevesien käsittelyn järjestämisestä AO-tontilla ja saunan rakennusalueella. Lisäksi nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa osoitettua saunan rakennusalueen (sa) ympäröivälle rannanosalle lisättiin lausunnon perusteella luonnontilaisena säilytettävän alueen osan rasterimerkintä, jolla määrätään säilytettäväksi riittävä suojapuusto.</p> <p>Yhteenveto lausunnoista sekä vastineet lausuntoihin on esitetty ehdotusvaiheen palauteraportissa liitteenä 4.</p> <p>Kaavaehdotusta ei muutettu olennaisesti julkisen nähtävillä olon jälkeen. Lisätty luonnontilaisena säilytettävän alueen osan rasterimerkintä vaikuttaa ainoastaan kaava-alueen kiinteistön omistajan yksityiseen etuun ja kiinteistön omistaja on hyväksynyt nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen tehdyn muutoksen.</p>
Syyskuu 2023	Maaperätutkimuksen (Hämeen Rakennus ja Tutkimus Oy, 29.9.2023) sekä alustavan jäte- ja hulevesisuunnitelman laatiminen (Raini Kiukas, 10.9.2023)

2.2. ASEMAKAAVA

Asemakaava koskee Peräniemen ranta-asemakaavan (2001) loma-asuntojen korttelin (RA) 2 tonttia 1 ja osaa tontista 2 sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1).

Asemakaavalla muodostuu erillispientalojen korttelin (AO) 517 tontti 1 sekä maa- ja metsätalousalueita (M-2 ja MY-2). Asemakaavalla on muutettu Peräniemen ranta-asemakaavan (2001) korttelin 2 rakentumaton loma-asuntotontti (RA-1) 1 korttelin 517 erillispientalojen korttelialueen (AO) tontiksi 1. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 275 k-m². Tontin ranta-asemakaavan mukaista

aluerajausta on muutettu niin, että tontti suuntautuu asemakaavassa niemen pohjoisrantaan. Tontin eteläpuolinen luonnonympäristöltään arvokas osa tilasta Kuulialankärki 635-415-1-163 sekä itäpuolisen lahdenpohjukan rantavyöhyke on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-2). Muu osa tilasta Kuulialankärki 635-415-1-163 (Niemenkärjen pohjoisosaa) on osoitettu asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi (M-2). M-2- alueelle on osoitettu rakennusala erilliselle kerrosalaltaan enintään 25 m²:n suuruiselle rantasaunalle.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan mahdollistama rakentaminen voidaan toteuttaa alueen maanomistajan toimesta kaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on nykyisin rakentumatonta metsäaluetta (Kuva3). Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita. Suunnittelualue ei myöskään sijoitu pohjavesialueelle. Lähde: Ympäristöhallinnon avoimet aineistot.



Kuva 3. Suunnittelualueen (tila Kuulialankärki 635-415-1-163 alue) likimääräinen rajausta on esitetty Maanmittauslaitoksen ilmakuvakartalla sinisellä viivalla.

Linnusto

Kuulialankärkeä ympäröivä vesialue kuuluu laajaan FINIBA– kohteeseen (Suomen tärkeät lintu-alueet) Pälkäneen – Kangasalan selkävedet. Alueen länsi- ja pohjoispuolelle ulottuu maakunnallisesti arvokas Kuulialanlahden lintualue (MAALI-kohde).

Luontoselvitys

Suunnittelualueelle on laadittu luontoselvitys vuonna 2022. Luontoselvitystä on täydennetty mm. liito-oravaselvityksellä keväällä 2023. Luontoselvitys (Varrella Virran Oy/Kari Järventausta, kesäkuu 2023) on selostuksen liitteenä 2.

Yhteenveto luontoselvityksestä:

Kuulialankärki on pääosin rehevää tuoretta ja kosteaa lehtoa, joiden kasvillisuus on seudun rantalehdoille tyypillistä. Maaperän ravinteisuuden ja happamuuden suhteen vaateliaita ns. lehtokasveja kasvaa alueella kuitenkin vähän. Niitä ovat lähinnä kaiheorvokki ja velholehti. Ranta- ja vesikasvillisuus on runsainta Kuulialankärjen etelärannalla ja siihen rajautuvassa matalavetisessä, kasvillisuudesta lähes umpeen kasvaneessa lahdenpohjukassa. Alueen eteläosa, jossa kasvaa useita suuria ja komeita kuusia, ja eteläranta kookkaine tervaleppineen sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeine lahoppuustoineen, ovat säilyneet lähes luonnontilaisina. Alueen länsireunan sekä pohjoisosan ja -rannan luontoarvot ovat heikentyneet muutamien vuosien takaisten hakkuiden sekä tie- ja liittymätöiden johdosta.

Alueelta ei havaittu erityisen harvinaisia, silmälläpidettäviä tai uhanalaisia kasvilajeja. Silmälläpidettäviä lintulajeja tavattiin kolme, härkälintu, silkkiuikku ja västäräkki sekä yksi uhanalainen, vaarantunut laji, nokikana. Västäräkkiä lukuun ottamatta mainitut lajit pesivät Kuulialankärjen etelärannan viereisessä ruovikossa. Niemen keskiosan soreahiirenporras-käenkaalilehto kuuluu kosteisiin, keskiravinteisiin saniaislehtoihin, joka on luokiteltu silmälläpidettäväksi (NT) luontotyyppiä (Kontula ym. 2018).

Linnuston, puuston ja muiden luontoarvojen kannalta rakennusalan siirtäminen lähemmäksi niemen pohjoisrantaa on suotavaa. Silloin säilyisi tilan eteläosan käenkaali-oravanmarjalehdon ja etelärannan tervaleppävaltaisen tulvarannan arvokas puusto sekä vesilintujen suosima lähes umpeenkasvanut lahdenpohjukka. Eteläosan lehdon harvennus ja lahdenpohjukan ruoppaus, joka olisi todennäköistä nykyisen kaavan mukaiselle paikalle rakennettaessa, karkottaisi todennäköisesti viereisessä ruovikossa pesivät mm. silmälläpidettävät ja uhanalaiset linnut.

Maakunnallisesti arvokas maisema-alue

Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen; *Pälkäneen kulttuurimaisema* (Kuva 4). Lähde: Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi: Ehdotus maakunnallisiksi maisema-alueiksi 2013, Pirkanmaan liitto.

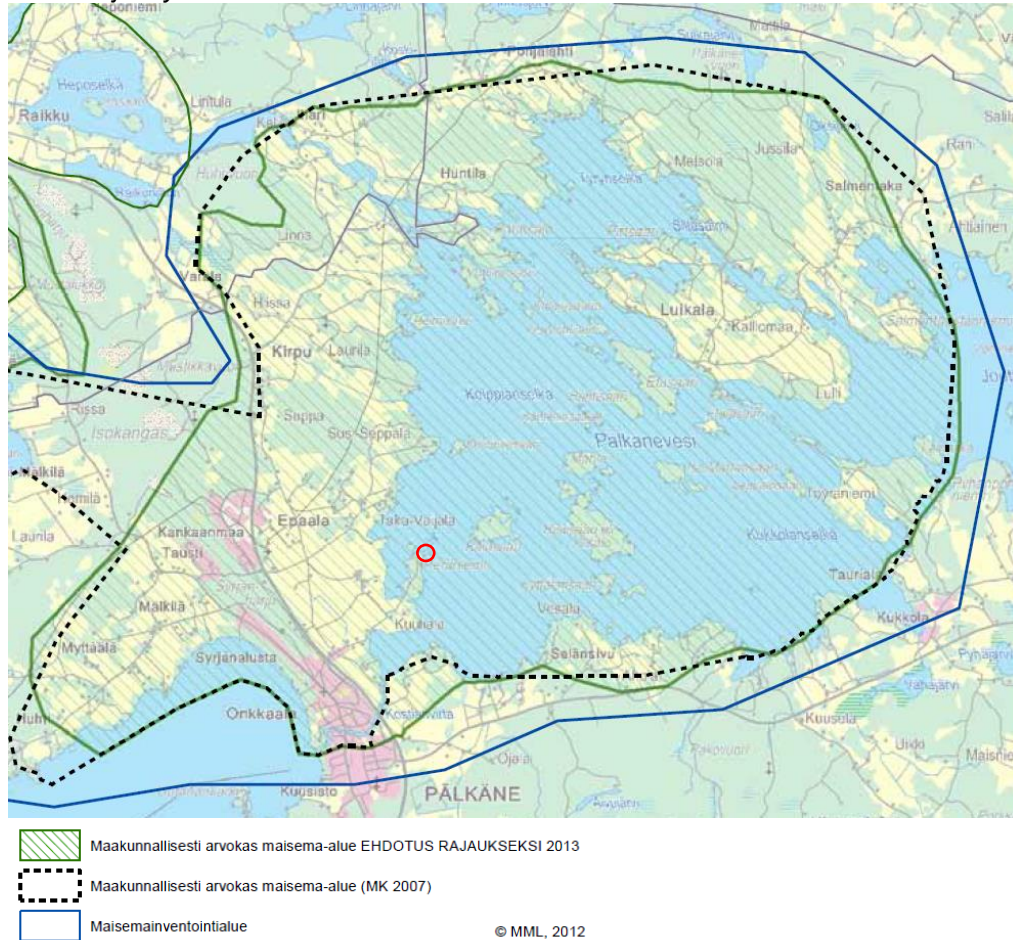
Kuulialan alueen kuvaus Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventoinnista:

Kuuliala on ollut aikoinaan saari, joka on edelleen nähtävissä viljelyksen pehmentäminä maastonmuotoina ja jyrkempinä huuhtoutuneina vyöhykkeinä metsäosuudella. Kuulialan rakennusryhmän sijoittuminen mäelle vastaa perinteistä kylärakennetta. Kylätontilta on siirretty Kuulialan kartano, muut jäljellä olevat talot, eli Savola, Turva ja Ylikartano ovat vielä kylätontilla, sillä isojako ei ole kylää hajottanut. Aivan rannassa on muutama siirtolaisten asuttama tila. Kylälle on leimallista pitkät ja vanhat koivukujat sekä suuret lehtikuuset, mahtavat jalavat osoittavat vanhan kylätontin paikan. Asutus on laajentunut kohti rantaa, pois viljelymaisemasta.

Pälkäneen kulttuurimaiseman arvot:

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 etäämmälle Epaalan, Kuulialan ja Onkkaalan ranta-asutuksesta. Maiseman historia on näkyvässä 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. Maisema-alueeseen kuuluu useita kohteita, joilla on aikaisempien selvitysten mukaan muitakin kuin maisemallisia arvoja, RKY 2009 kohde: Pälkäneen pitäjänkeskus, RKY 1993 kohteita: Epaalan-Kuulialan kulttuurimaisema, Onkkaalan kylä ja kulttuurimaisema sekä Mälkilän ja Myttäälän kulttuurimaisema.



Kuva 4. Maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen (Pälkäneen kulttuurimaisema) aluerajaus. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

Ympäristöhäiriöt

Alueelta ei ole tiedossa pilaantuneita maa-alueita. Lähde: Ympäristökarttapalvelu Karpalo.

Alueella tai sen lähiympäristössä ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöiden lähteitä.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Pälkäneen kirkonkylän koillispuolella Pälkäneveden Peräniemen pohjois-/koillisrannalla. Alueelta on teitse matkaa n. 3 km Pälkäneen kirkonkylän keskusta. Pälkäneen kirkonkylän taajamarakenne on laajentunut Epaalan-Kuulialan osayleiskaavalla sekä Kuulialan asemakaavalla, Taka-Vaijolan ja Kuulialan vanhan kylän asemakaavalla ja Pappilan asemakaavalla Pälkäneveden ranta-alueille. Kuulialan asemakaava ulottuu Peräniemen alueelle ja lähimmät asemakaavalla osoitetut vakituisen asumisen erillispientalojen tontit sijaitsevat vain noin 300 m etäisyydellä tämän asemakaavan suunnittelualueesta. Lisäksi Peräniemen ranta-asemakaavassa osoitetut kaksi rakentunutta erillispientalojen tonttia sijaitsevat alle 200 m etäisyydellä tämän asemakaavan suunnittelualueesta ja kunta on myöntänyt suunnittelualueella lähes vastapäätä sijaitsevalle naapurikiinteistölle (ranta-asemakaavan korttelin 1 loma-asuntotontti 2) käyttötarkoituksen muutoksen vakituisen asumiseen. Kuulialankärjen asemakaava-alueen sijainti on edullinen lähiympäristön vakituisen asumisen nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen nähden. Nykyinen yhdyskuntarakenne on esitetty sivun 21 kuvassa 11.

Taajamakuva ja rakennuskanta

Peräniemen alueen taajamakuva muodostuu tavanomaisista omarantaisista loma-asunnoista ja omakotitaloista pihapiireineen. Niemen keskellä kulkee tonttialueita palveleva kokoojatie. Peräniemen alue on ollut ennen vuoden 2001 ranta-asemakaavoitusta kokonaan metsäaluetta ja alueen yleisilme on edelleen metsäinen. Peräniemen eteläpuolella sijaitsee Kuulialan maatilan talouskeskus ja niemen eteläpuolelta avautuu laajat valtatiehen 12 ulottuvat Epaalan-Kuulialan peltoalueet.

Asemakaavan suunnittelualueella ei sijaitse rakennuskantaa. Alueen länsireunaan on rakentunut tie venevalkamarasitteen alueella ja suunnittelualue rajautuu länsipuolelta Kuulialanniemi-nimiseen tiehen.

Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu Pälkäneen kirkonkylän palveluihin, jotka sijaitsevat noin 3 km:n etäisyydellä suunnittelualueesta.

Virkistys

Suunnittelualue on maanomistajan yksityisessä virkistyskäytössä. Alueella ei ole yleistä virkistyskäyttöä.

Liikenne

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa olevaa tiestöä pitkin. Alueelle kuljetaan valtatieltä 12 (Lahdentie) Rauniokirkontien, Kuulialantien ja Kuulialanniemi-tien kautta tai kirkonkylän keskustasta Alikyläntien alikulun kautta. Alueen tiestö on nykyisellään kunnoltaan hyvä ja riittävä Peräniemeen jo rakentuneiden loma- ja asuinrakennuspaikkojen sekä venevalkamien käyttöön. Kuulialankärjen kiinteistölle 635-415-1-163 kuljetaan samaa tiestöä käyttäen kuin Peräniemen jo rakentuneille kiinteistöille. Kuulialankärjen kiinteistöllä 635-415-1-163 on tieoikeus kiinteistölle johtaviin yksityistieihin (Kuulialan tiehoitokunta, K25279/1). Tiehoitokunta vastaa yksityistiestön kunnosta ja mm. siitä, että tiestö täyttää pelastusajoneuvojen liikkumisen edellyttämät vaatimukset.

Kuulialankärjen tilan 635-415-1-163 länsiosan alueelle on perustettu 8.1.2021 (MMLm/15349/33/2020) tie- ja venevalkamaoikeus sekä oikeus autojen pitämiseen kiinteistöille Hyyperi 635-415-1-143 ja Kuuliala 635-415-1-144.

Kuulialankärjen tilan 635-415-1-163 länsipuolella Kuulialanniemi-tien päässä sijaitsee ranta-asemakaavassa osoitettu tilan Hannukka 635-415-1-76 käyttöön osoitettu venevalkama.

Tekninen huolto

Kuulialankärjen kiinteistölle 635-415-1-163 tulee kunnan vesijohto. Alueella ei ole kunnan viemäriverkostoa. Alueen naapuritonttien jätevesien käsittely on toteutettu kiinteistökohtaisesti. Alueella on jakelujännitteinen sähköverkosto, johon Kuulialankärjen kiinteistö 635-415-1-163 on liitettävissä.

Asemakaavalla suunnitellulle omakotitalotontille sekä saunan rakennusalalle on laadittu maaperätutkimus (Hämeen Rakennus ja Tutkimus Oy, 8.9.2023) sekä yleispiirteinen suunnitelma jäte- ja hulevesien käsittelystä rakennuspaikalla (Raini Kiukas, 10.9.2023). Maaperätutkimus on selostuksen liitteenä 5 ja suunnitelma jäte- ja hulevesien käsittelystä liitteenä 6.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäänökset

Alue ei kuulu valtakunnallisesti arvokkaiksi luokiteltuihin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009) eikä maakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistolain mukaisia kohteita.

3.1.3 Maanomistus

Kuulialankärjen tila 635-415-1-163 on yksityisessä omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää (MRL 4 §). Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat valtioneuvoston hyväksymiä alueiden käyttöä ja aluerakennetta koskevia tavoitteita. Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018.

Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioonottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittäväille ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

2. Tehokas liikennejärjestelmä

- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
- Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.
- Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.
- Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämis-edellytykset ja toimintamahdollisuudet.

4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsä-alueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

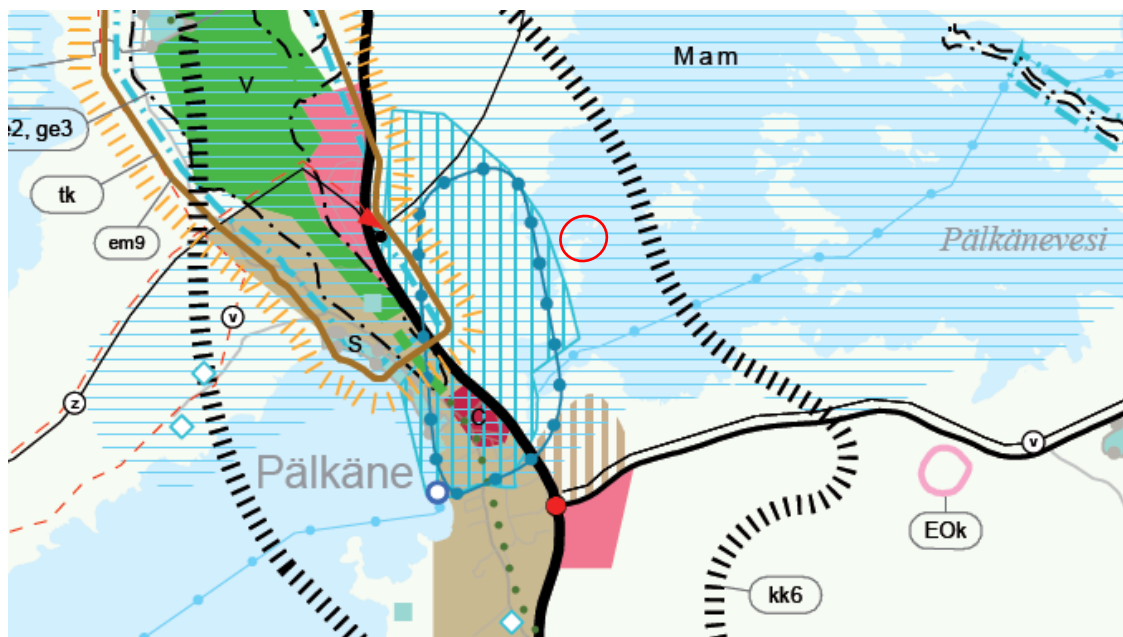
- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin.
- Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljetamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

Maakuntakaava

Suunnittelualue kuuluu Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n alueeseen (Kuva 5). Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 27.3.2017 ja se tuli kuulutuksella voimaan 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus käsitteli maakuntakaavan hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset ja piti 24.4.2019 päätöksellä Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n voimassa maakuntavaltuuston päätöksen mukaisesti.

Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaava 2040:ssä maaseutualueeksi. Maaseutualueiksi osoitetut alueet on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Maaseutualueita koskee maakuntakaavan suunnittelumääräys: *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.*

Lisäksi suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavan kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeellä (kk6) ja valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetyllä ja/tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella Mam (Pälkäneen kulttuurimaisema).



Kuva 5. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

Pirkanmaan liitto on käynnistänyt Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan laatimisen. Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 12.5. – 23.6.2022. Vaihemaakuntakaavan luonnosvaiheen aineisto on nähtävillä 8.5. – 30.6.2023.

Yleiskaava

Alueella ei ole yleiskaavaa.

Asemakaava

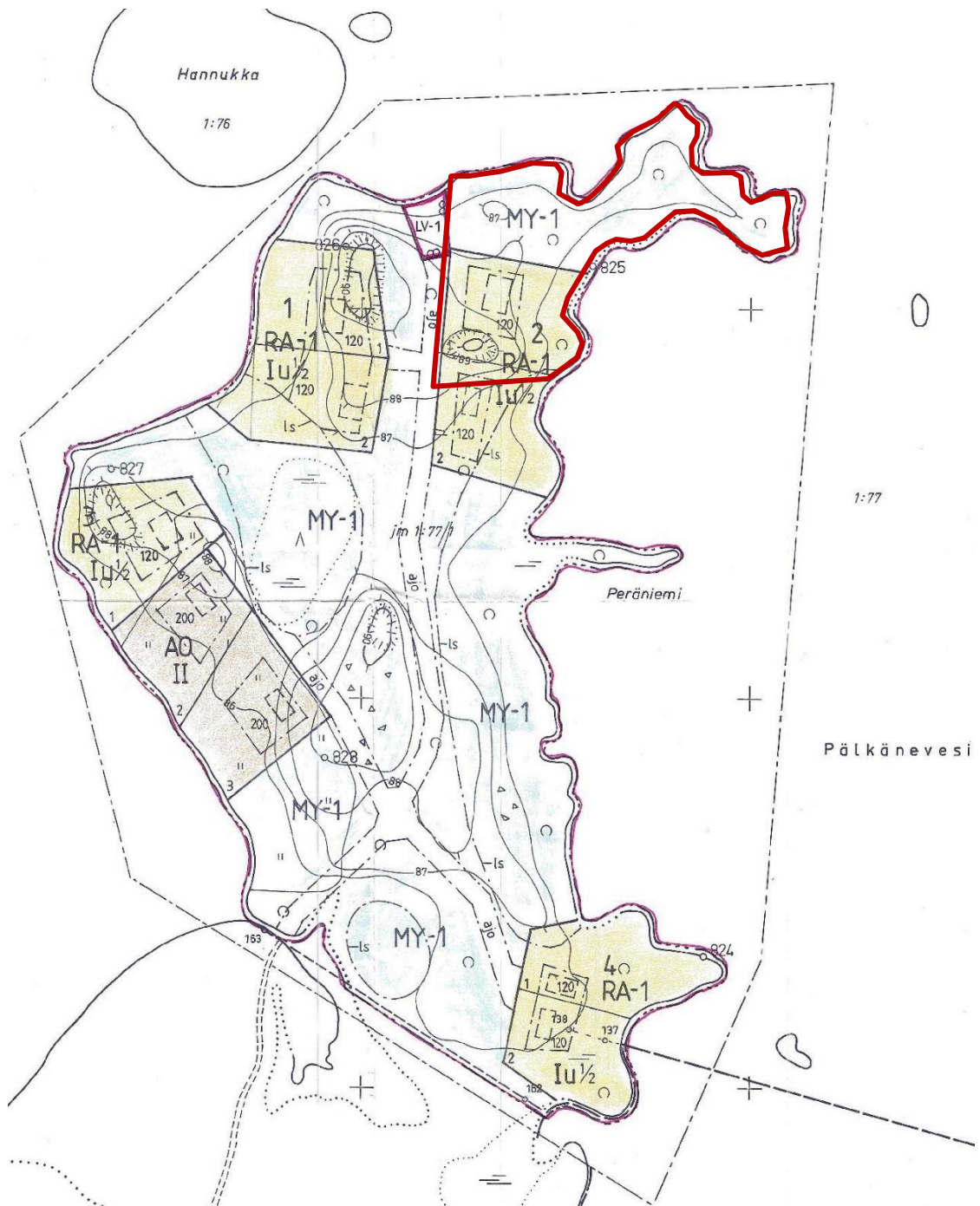
Suunnittelualueella on voimassa Pälkäneen kunnanvaltuuston 1.10.2001 hyväksymä ranta-asemakaava (Kuva 6). Ranta-asemakaavassa tilan Kuulialankärki 635-415-1-163 eteläosan alueelle on osoitettu loma-asuntojen korttelin (RA-1) 2 tontti 1. Lisäksi Kuulialankärjen tilaan 635-415-1-163 kuuluu kaistale voimassa olevan ranta-asemakaavan korttelin 2 ohjeellisesta tontista 2. Tilan

pohjoisosan ranta-alueen niemeke on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1).

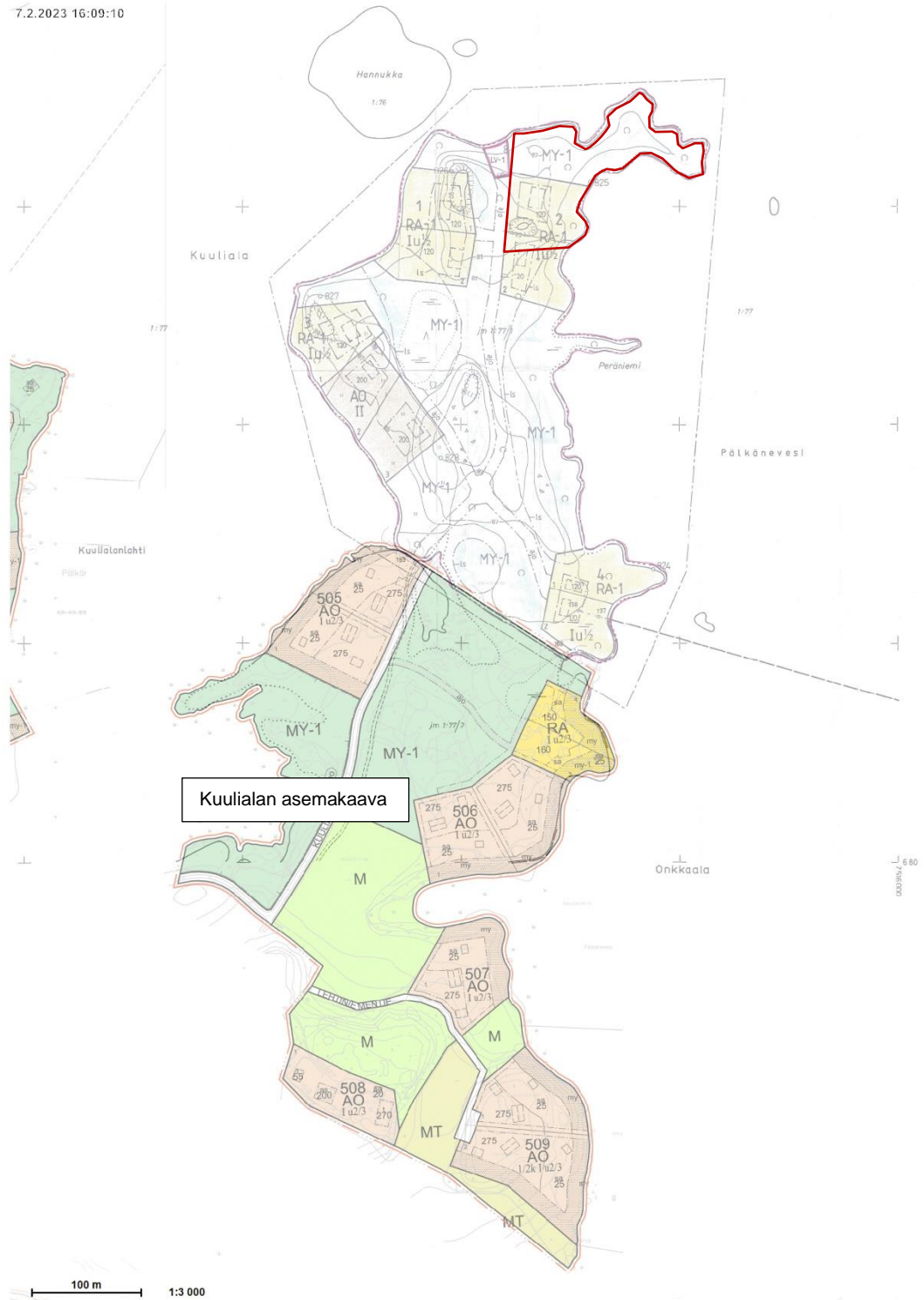
Ranta-asemakaavan mukaan RA-1-tontille saadaan rakentaa yksi yhdenperheen loma-asunto, sauna ja talousrakennus. Erillisten rakennusten lukumäärä saa olla enintään kolme. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 120 k-m² ja tontin rakentamisen kerrosluku on I u 1/2. Ranta-asemakaavalla määrätään, että MY-1-alueella tulee säilyttää lehtilähöpuusto ja lehtokasvillisuus. Kuusen poisto alueelta on sallittu.

Ranta-asemakaavassa on osoitettu Peräniemen alueelle kuusi muuta loma-asuntonttia (RA-1) ja kaksi erillispientalon (AO) tonttia.

Peräniemen ranta-asemakaava-alue rajautuu eteläpuolelta Kuulialan asemakaava-alueeseen, joka on tullut 8.2.2017 lainvoimaiseksi (Kuva 7). Asemakaavassa on osoitettu kahdeksan erillispientalon (AO) tonttia ja kaksi loma-asuntonttia (RA). Lähimmät asemakaavatontit sijaitsevat noin 300 m etäisyydellä Kuulialankärjen tilasta 635-415-1-163.



Kuva 6. Ote Peräniemen ranta-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu likimääräisesti punaisella viivalla.



Kuva 7. Ote kunnan karttapalvelusta. Kuvassa Peräniemen ranta-asemakaava kunnan ranta-asemakaavayhdistelmästä ja Kuulialan asemakaava kunnan asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue on rajattu likimääräisesti punaisella viivalla.

Rakennusjärjestys

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 8.2.2017.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

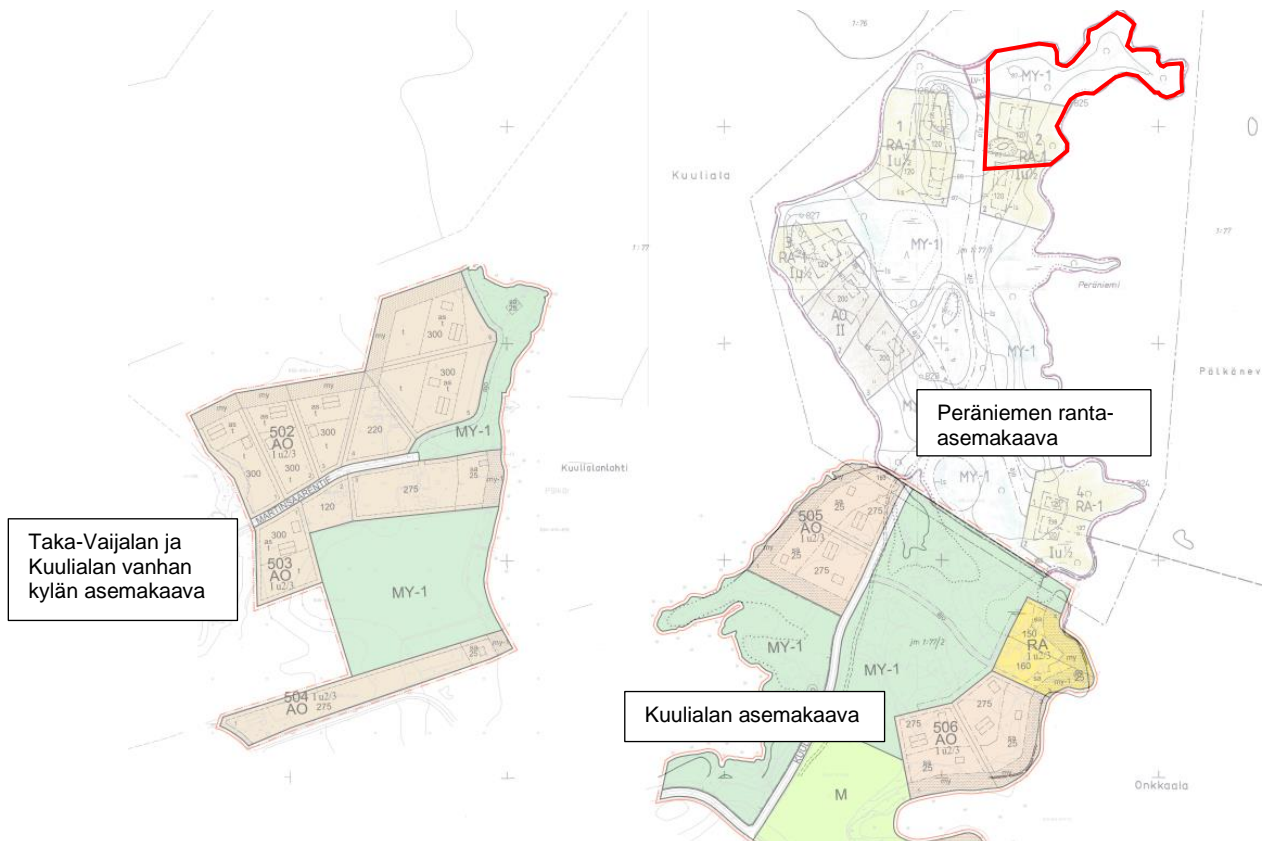
Pohjakartta

Asemakaavaa varten on laadittu 1:2000 –mittakaavainen pohjakartta (mittausluokka 2), jonka Valkeakosken kaupungin tontti-insinööri hyväksyi 4.4.2023 asemakaavan pohjakartaksi.

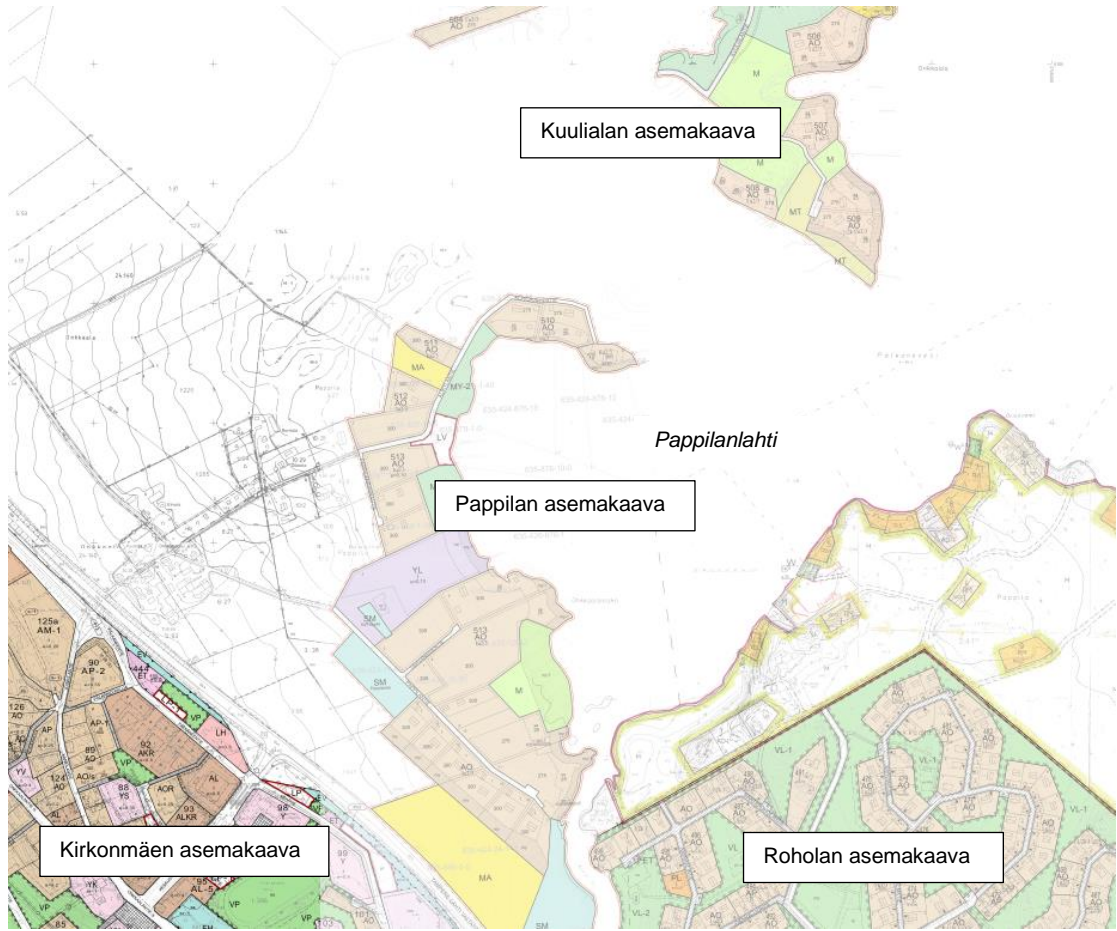
Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö kuuluvat Peräniemen ranta-asemakaavan alueeseen. Ranta-asemakaava-alueen eteläpuolelle on laadittu Kuulialan asemakaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 8.2.2017 (Kuvat 7 ja 8). Alueen länsipuolelle Kuulialanlahden ranta-alueelle on laadittu Taka-Vaijalan ja Kuulialan vanhan kylän asemakaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 10.1.2018 (Kuva 8). Lisäksi 9.11.2022 lainvoiman saanut Pappilan asemakaava-alue ulottuu Peräniemen/Kuulialan talon eteläpuolelle (Kuva 9).

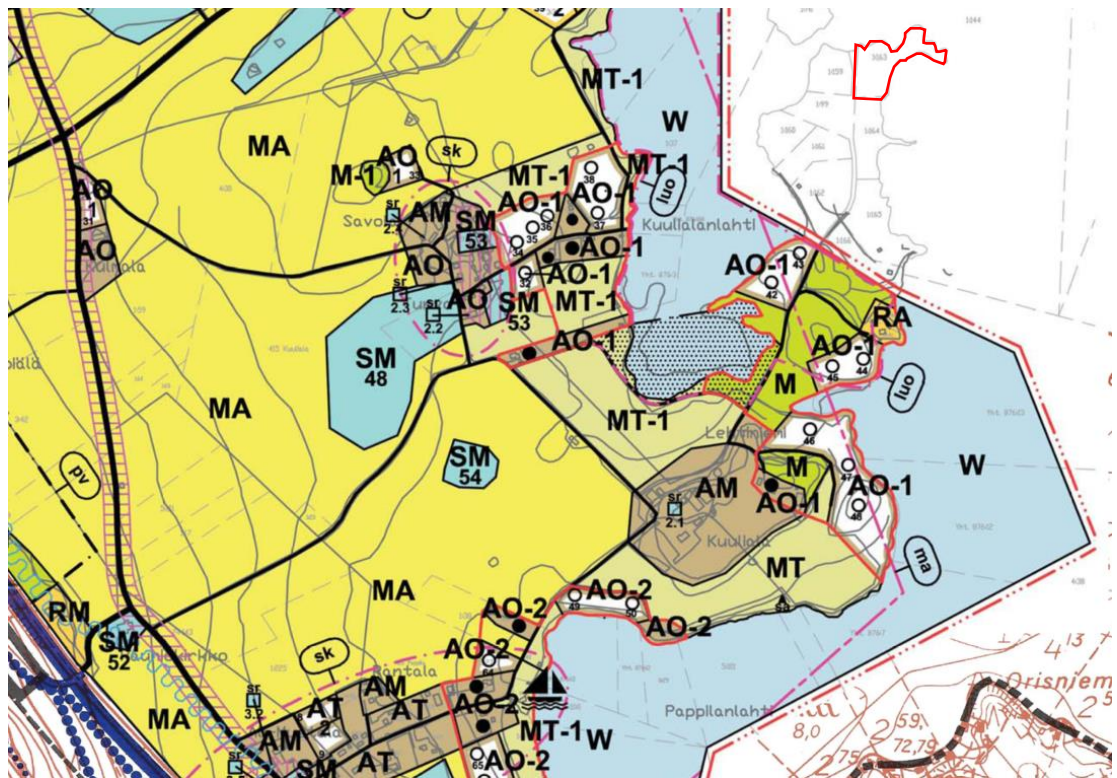
Peräniemen ranta-asemakaava-alue rajautuu 5.12.2012 voimaan tulleen Epaala-Kuulialan osayleiskaavan alueeseen (Kuva 10).



Kuva 8. Ote kunnan karttapalvelusta. Kuvassa Peräniemen ranta-asemakaava kunnan ranta-asemakaavayhdistelmästä sekä Kuulialan asemakaava (osittain) ja Taka-Vaijalan ja Kuulialan vanhan kylän asemakaava kunnan asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue on rajattu likimääräisesti punaisella viivalla.



Kuva 9. Ote kunnan karttapalvelusta. Kuvassa Kuulialan asemakaavan eteläosa ja Pappilan asemakaava kunnan asemakaavayhdistelmästä. Kuvassa näkyy myös Kostianvirran itäpuolista Roholanmäen asemakaavaa, kirkonkylän Kirkonmäen asemakaava-alueita sekä Pappilanlahden itä-/eteläpuolista Niitty-Seppälän ja Orisniemen ranta-asemakaava-alueita.



Kuva 10. Ote kunnan karttapalvelun yleiskaavayhdistelmästä. Kuvassa ote 5.12.2012 voimaan tulleesta Pälkäneen Epaalan-Kuulialan osayleiskaavasta. Suunnittelualue on rajattu likimääräisesti punaisella viivalla.

Asemakaavaa varten laaditut selvitykset

- Luontoselvitys (Varrella Virran Oy/Kari Järventausta, kesäkuu 2023).
- Maaperätutkimus/pohjalauseunto (Hämeen Rakennus ja Tutkimus Oy, 29.9.2023)
- Alustava jäte- ja hulevesisuunnitelma (Raini Kiukas, 10.9.2023)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN TARVE

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty, koska Kuulialankärjen tilan 635-415-1-163 omistajalla on tarve rakentaa omistamalleen tontille omakotitalo ja asettua asumaan tontille vakituisesti. Hanketta ryhdyttiin ensin valmistelevaan ranta-asemakaavan muutoksena. Myös poikkeamismahdollisuutta alueella olevasta ranta-asemakaavasta selvitettiin. Ranta-asemakaavamuutoksen valmistelussa selvitettiin Peräniemen ranta-asemakaava-alueen muiden maanomistajien tarve ranta-asemakaavan muutokseen tarkoituksenmukaisen kaavamuutosalueen muodostamiseksi. Muilla maanomistajilla ei ollut tarvetta/halukkuutta liittyä mukaan ranta-asemakaavan muutokseen. Pälkäneen kunta katsoi, että tavoitteena olevan kaavamuutoksen laatiminen tilalle Kuulialankärki 635-415-1-163 ei ole mahdollista ranta-asemakaavan muutoksena, vaan tarvitaan kunnan asemakaava.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan valmistelu on aloitettu Kuulialankärjen tilan 635-415-1-163 omistajan aloitteesta. Pälkäneen kunnanhallitus päätti asemakaavan laadinnan käynnistämisestä 20.12.2022 § 237.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

Naapuritilojen omistajat ja asukkaat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Viranomaiset

- Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pälkäneen kunnan hallintokunnat: Rakennus- ja ympäristöjaosto

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 4.1.2023.

4.3.3 Hallinnollinen käsittely

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
20.12.2022 § 237	Pälkäneen kunnanhallitus päätti asettaa vireille asemakaavan laatimisen.
21.2.2023 § 30	Kunnanhallitus hyväksyi kaavaluonnoksen ja päätti osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sekä kaavaluonnoksen asettamisesta yleisesti nähtäville.
20.6.2023 § 117	Pälkäneen kunnanhallitus hyväksyi asemakaavaehdotuksen ja päätti kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

4.3.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
1.-31.3.2023	Kaavan vireilletulo- ja valmisteluvaiheen aineistot (OAS, kaavaluonnos ja selostus) pidettiin yleisesti nähtävillä. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä hankkeesta. Kunta kuulutti 1.3.2023 kaavan

	valmisteluaineiston nähtävilläolosta Sydän-Hämeen lehdessä sekä kunnan ilmoitustaululla ja Internet-sivuilla. Naapuritilojen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Kaavaluonnoksesta ei esitetty mielipiteitä.
28.6.-23.8.2023	Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä. Kunta kuulutti 28.6.2023 kaavaehdotuksen nähtävillä olosta Sydän-Hämeen lehdessä sekä kunnan ilmoitustaululla ja Internet-sivuilla. Naapuritilojen maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Kaavaehdotuksesta ei esitetty mielipiteitä (muistutuksia).

4.3.5 Viranomaisyhteistyö

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
1.-31.3.2023	Pälkäneen kunta pyysi viranomaisilta lausunnot asemakaavaluonnoksesta sekä vireilletulo- ja valmisteluvaiheen aineistoista. Pirkanmaan Ely- keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto antoivat lausunnon kaavaluonnoksesta. Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei lausu kaavaluonnoksesta. Yhteenveto lausunnoista sekä niiden huomioiminen kaavaehdotuksen valmistelussa on esitetty luonnosvaiheen palauteraportissa liitteenä 3.
28.6.-23.8.2023	Pälkäneen kunta pyysi viranomaisilta lausunnot asemakaavaehdotuksesta. Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan pelastuslaitos ja Pirkanmaan ELY-keskus antoivat lausunnon kaavaehdotuksesta. Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa ehdotuksesta. Pirkanmaan maakuntamuseon ja Pirkanmaan pelastuslaitoksen lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Pirkanmaan ELY- keskuksen lausunnon perusteella kaavan selvityksiä täydennettiin maaperätutkimuksella sekä yleispiirteisellä selvityksellä jäte- ja hulevesien käsittelyn järjestämisestä AO- tontilla ja saunan rakennusalalla. Lisäksi nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa osoitettua saunan rakennusala (sa) ympäröivälle rannanosalle lisättiin lausunnon perusteella luonnontilaisena säilytettävän alueen osan rasterimerkintä, jolla määrätään säilytettäväksi riittävä suojapuusto. Yhteenveto lausunnoista sekä vastineet lausuntoihin on esitetty ehdotusvaiheen palauteraportissa liitteenä 4.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Hanketta ryhdyttiin ensin valmistelemaan ranta-asemakaavan muutoksena. Ranta-asemakaava muutoksen valmistelussa selvitettiin Peräniemen ranta-asemakaava-alueen muiden maanomistajien tarve ranta-asemakaavan muutokseen tarkoituksenmukaisen kaavamuuosalueen muodostamiseksi. Muilla maanomistajilla ei ollut tarvetta/halukkuutta liittyä mukaan ranta-asemakaavan muutokseen. Pälkäneen kunta katsoi, että tavoitteena olevan kaavamuuoksen laatiminen tilalle Kuulialankärki 635-415-1-163 ei ole mahdollista ranta-asemakaavan muutoksena, vaan oikea kaavamuuoto on kunnan asemakaava. Pälkäneen kunnanhallitus teki 20.12.2022 asemakaavan käynnistämispäätöksen.

Asemakaavan tavoitteena on muuttaa voimassa olevassa ranta-asemakaavassa tilalle Kuulialankärki 635-415-1-163 osoitettu vielä rakentamaton loma-asuntotontti (RA-1) erillispientalon tontiksi (AO) ja nostaa tontin rakennusoikeus 300 k-m²:iin. Lisäksi asemakaavan tavoitteena on jäsentää tontin rakentamisalue uudelleen ja mahdollistaa asuinrakennustontin käyttöön tarkoitettua erillisen rantasaunan rakentaminen kiinteistön pohjois-/koillisosan niemekkeeseen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaava laaditaan tilan Kuulialankärki 635-415-1-163 alueelle.

Asemakaava koskee Peräniemen ranta-asemakaavan (2001) loma-asuntojen korttelin (RA) 2 tonttia 1 ja osaa tontista 2 sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1).

Asemakaavalla muodostuu erillispientalojen korttelin (AO) 517 tontti 1 sekä maa- ja metsätalous-alueita (M-2 ja MY-2). Asemakaavalla on muutettu Peräniemen ranta-asemakaavan (2001) korttelin 2 rakentamaton loma-asuntotontti 1 (RA-1) korttelin 517 erillispientalojen korttelialueen (AO) tontiksi 1. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 275 k-m². Tontin ranta-asemakaavan mukaista aluerajausta on muutettu niin, että tontti suuntautuu asemakaavassa niemen pohjoisrantaan. Tontin eteläpuolinen luonnonympäristöltään arvokas osa tilasta Kuulialankärki 635-415-1-163 sekä itäpuolisen lahdenpohjukan rantavyöhyke on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-2). Muu osa tilasta Kuulialankärki 635-415-1-163 (Niemenkärjen pohjoisosa) on osoitettu asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi (M-2). M-2- alueelle on osoitettu rakennusala erilliselle kerrosalaltaan enintään 25 m²:n suuruiselle rantasaunalle.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 1,2022 ha. Asemakaavalla osoitetun AO- tontin pinta-ala on 4544 m² ja rakennusoikeus enintään 275 k-m². Lisäksi asemakaavan M-2- alueelle on osoitettu 25 k-m² rakennusoikeus erillisen saunan rakentamiseksi. AO- tontin rakentamisen tehokkuusluku on noin $e = 0.06$. Koko kaava-alueen rakentamisen aluetehokkuus on noin $e_a = 0.025$.

Asemakaavalla osoitetun AO- tontin ja erillisen saunan rakennusalan enimmäisrakennusoikeus vastaa kunnan rakennusjärjestyksen ja kunnan kaavoituskäytännön mukaista ranta-alueen vakituisen asumisen rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeutta. Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueilla vakituisen asumisen rakentamispaikalle rakennettavien kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7% rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300m². Vastaava tonttikohtainen enimmäisrakennusoikeus on osoitettu rantaan rajautuville AO-tonteille mm. lähialueille äskettäin laadituissa Kuulialan asemakaavassa (8.2.2017 lainvoimainen) ja Pappilan asemakaavassa (9.11.2022 lainvoiman).

Asemakaava lisää kiinteistön Kuulialankärki 635-415-1-163 alueen enimmäisrakennusoikeutta 180 k-m² vanhan ranta-asemakaavan loma-asuntontin rakennusoikeuteen verrattuna.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita. Kaavaa varten laaditun luontoselvityksen mukaan alueen itäpuolinen lähes umpeenkasvanut lahdenpohjukka sekä lähes luonnontilaisina säilyneet alueen eteläosan metsä ja eteläosan rantametsä ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita.

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin eikä alueella tai sen lähiympäristössä ole arvosta rakennuskantaa. Asemakaavan laatimiseen ei kohdistu rakennetun ympäristön arvojen tai erityispiirteiden huomioimista koskevia tavoitteita.

Asemakaavoituksen yhteydessä on selvitetty alueen luonnonympäristön arvot ja ominaispiirteet. Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat luonnontilaiset alueen eteläosa ja lahdenpohjukan rantavyöhyke on osoitettu kaavaratkaisussa maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-2) ja MY-2- alueen luontoarvojen säilyminen on turvattu kaavamääräyksiin. Uuden AO- tontin rakentamisen sopeutuminen rantamaisemaan on huomioitu AO-tontille osoitettulla istutettavan/puustoisena säilytettävän alueen osan kaavamerkinnällä ja ohjaamalla rakennusten rakentaminen etäälle rantaviivasta. Tontin rantaan ei myöskään osoiteta rakentamista, vaan erillinen saunan rakennusala on osoitettu tontin itäpuoliseen niemekkeeseen, missä saunarakennuksen sopeutuminen rantamaisemaan voidaan varmistaa hyödyntämällä niemekkeen rannamuotoja ja rakennusala ympäröivää puustoisuutta. Saunarakennuksen sopeutuminen rantamaisemaan on huomioitu osoittamalla saunan rakennusala maa- ja metsätalousalueelle (M-2), joka tulee säilyttää puustoisena. M-2- alueella sallitaan vain metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa. Lisäksi saunan rakennusalan ja rannan välinen alue on osoitettu kaavassa luonnontilaisena säilytettäväksi alueen osaksi, jolla on säilytettävä riittävä suo- japuusto.

Kaavalla edistetään alueen luonnonympäristön arvojen ja rantamaiseman huomioimista koskevien tavoitteiden toteutumista.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Asemakaavalla on muutettu Peräniemen ranta-asemakaavan (2001) korttelin 2 rakentumaton loma-asuntotontti (RA-1) 1 korttelin 517 erillispientalon tontiksi 1. Asemakaavalla osoitetun AO-tontin pinta-ala on 4544 m². AO-tontin suurin sallittu kerrosluku on I u 2/3. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

AO-tontille saa sijoittaa yhden asuinrakennuksen ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 275 m². Rakennusten etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m, kun rakennuksen kerrosala on enintään 150 m². Rakennuksen kerrosalan ollessa yli 150 m², rakennuksen etäisyyden keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 m.

Asemakaavalla on jäsenetty vanhan ranta-asemakaavan mukaisen loma-asuntotontin alue ja rakennusala uudelleen huomioiden Kuulialankärjen kiinteistön 635-415-1-163 itäpuolisen lahdenpohjukan vesialueen sekä kiinteistön eteläosan ja eteläosan rannan luonnon monimuotoisuusarvot. Vanhassa ranta-asemakaavassa kiinteistön eteläosaan ja lähes umpeenkasvaneen lahdenpohjukan suuntaan osoitettu tontti on muutettu kiinteistön länsirajalle siten, että tontti suuntautuu pohjoiseen. Asemakaavalla muodostuva AO-tontti on rajattu luontoselvityksessä esitetylle luonnontilaltaan olennaisesti heikentyneelle Kuulialankärjen kiinteistön 635-415-1-163 osalle.

Asemakaavalla osoitetun AO-tontin rantaan on osoitettu istutettavan/puustoisena säilytettävän alueen osan kaavamerkintä, jonka tarkoituksena on varmistaa rakentamisen sopeutuminen rantamaisemaan.

AO-tontin länsiosan rantaan on osoitettu venevalkama (lv), joka on tarkoitettu kiinteistöjen Hyppäri 635-415-1-143 ja Kuuliala 635-415-1-144 käyttöön. AO-tontin länsiosan kiinteistörajalle on osoitettu venevalkamaan kulkua varten ajoyhteys (ajo) perustetun tieoikeuden ja jo rakentuneen tien mukaisesti.

5.3.2 Muut alueet

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-2)

AO-tontin eteläpuolinen luonnonympäristöltään arvokas osa tilasta Kuulialankärki 635-415-1-163 sekä itäpuolisen lahdenpohjukan rantavyöhyke on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-2). Kaavalla määrätään, että MY-2-alueen puusto, lehtilähopuusto ja lehtokasvillisuus tulee säilyttää. Alueella ei saa suorittaa kaivamis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä.

MY-2-alueen pinta-ala on 3874 m².

Maa- ja metsätalousalue (M-2)

Kaava-alueeseen kuuluvan niemekkeen pohjoisosan alue on osoitettu asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi (M-2). Asemakaavalla määrätään, että M-2-alue tulee säilyttää puustoisena. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa.

M-2-alueelle on osoitettu rakennusala (sa), jolle saa sijoittaa yhden kerrosalaltaan enintään 25 m²:n suuruisen saunan. Saunan rakennusala on osoitettu metsäisen niemekkeen keskellä olevalle vähäpuustoiselle alueelle, missä saunan toteuttaminen vaikuttaa mahdollisimman vähän alueen puustoon ja ympäristöön. Asemakaavalla osoitetun saunan rakennusalan (sa) ja rannan välinen alue on osoitettu luonnontilaisena säilytettäväksi alueen osaksi, jolla tulee säilyttää riittävä suojapuusto. Luonnontilaisena säilytettävän alueen osan kaavamerkinnän tarkoituksena on varmistaa saunarakennuksen sopeutuminen rantamaisemaan.

M-2-alueen pinta-ala on 3604 m².

5.3.3 Yleismääräykset

Kaavan yleismääräykset:

- Autopaikkoja on varattava AO-tontilla 2 ap / asunto.
- Talousrakennusten suurin sallittu kerrosluku on yksi.
- Alin suositeltava rakentamiskorkeus on +85,85 (N2000-järjestelmä).
- AO-tontilla tulee järjestää kiinteistökohtainen jätevesihuolto ja tontilla edellytetään kiinteistökohtaista hulevesien käsittelyä.
- Yleisten alueiden toteuttamisesta, hoidosta ja kunnossapidosta on vastuussa kiinteistönomistaja.

Asemakaavan yleismääräykset perustuvat pääosin äskettäin laadittujen Pälkäneen Kuulialan ja Pappilan asemakaavojen määräyksiin.

Alinta suositeltavaa rakentamiskorkeutta +85,85 (N2000 järjestelmä) koskeva kaavamääräys perustuu ympäristöhallinnon Pälkänevedelle määrittelemään alimpaan suositeltavaan rakentamiskorkeuteen. Pälkäneveden alimman suositellun rakentamiskorkeuden määrittelyn pohjana on käytetty kerran 100 vuodessa tapahtuvan tulvan arvioitua vedenkorkeutta N2000 +85,55 m. Korkeus on arvioitu Mallasveden ja Längelmäveden mitattujen vedenkorkeuksien perusteella. Arvioitun korkeuden päälle on lisätty rakennustyyppistä johtuva korkeus (asuinrakennus, 10 cm), vesistön ominaisuuksista johtuva lisäkorkeus (vesistöissä säätömahdollisuus, 10 cm) sekä tuulen aiheuttamasta vedenpinnan kallistumisesta johtuva lisä (10 cm). Annettu alin suositeltu rakentamiskorkeus on määritetty Tulviin varautuminen rakentamisessa - oppaan (2014) mukaisesti.

Asemakaavalla osoitettavat rakentamisalueet sijaitsevat saarien ja kiinteistön alueella olevan niemekkeen suojassa, jolloin tuulen aallokkoa aiheuttava pyyhkäisymatka jää lyhyeksi. Ympäröivä vesialue on aallokon muodostumisen kannalta edullinen (matala ja loivapiirteinen). Lisäksi kaavalla turvataan rakennusalojen läheisten rantojen säilyminen puustoisena ja M-2-/MY-2 alueiden osalta myös pääosin luonnontilaisina. Kaavalla turvataan siten rantojen kasvillisuuden ja puuston aallokon vaikutusta vaimentavan vaikutuksen säilyminen. Kaavalla osoitettavien rakentamisalueiden olosuhteet huomioiden alimmaksi suositeltavaksi rakentamiskorkeudeksi on perusteltua osoittaa Pälkänevedelle määritetty rakentamiskorkeus N2000 +85,85 m ilman erillistä aaltoiluaralisää.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1 Yleiskaavallinen tarkastelu

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

Yleiskaavan sisältövaatimusten (MRL 39§) huomioiminen soveltuvin osin:

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

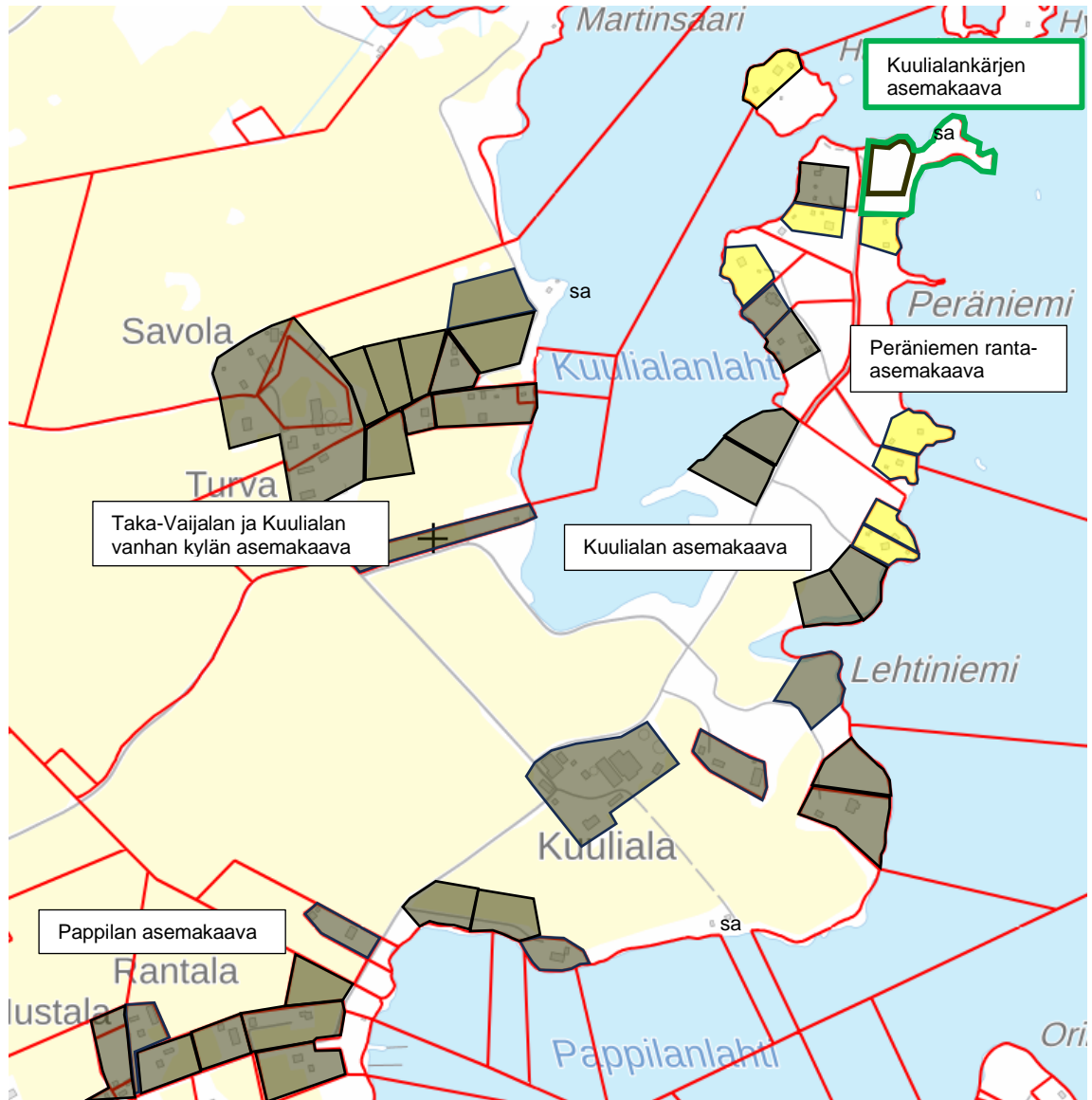
Asemakaavalla osoitettu uusi AO- tontti sijaitsee n. 3 km Pälkäneen kirkonkylän keskustasta. Pälkäneen kirkonkylän taajamarakenne on jo laajentunut Epaalan-Kuulialan osayleiskaavalla sekä Kuulialan asemakaavalla, Taka-Vaijalan ja Kuulialan vanhan kylän asemakaavalla ja Pappilan asemakaavalla Pälkäneveden ranta-alueille. Kuulialan asemakaava ulottuu Peräniemen alueelle ja lähimmät asemakaavalla osoitetut vakituisen asumisen erillispientalojen tontit sijaitsevat vain noin 300 m etäisyydellä tällä asemakaavalla osoitetusta uudesta tontista. Lisäksi Peräniemen ranta-asekaavassa osoitetut kaksi rakentunutta erillispientalojen tonttia sijaitsevat alle 200 m etäisyydellä tällä asemakaavalla osoitetusta vakituisen asumisen tontista ja kunta on myöntänyt lähes vastapäätä sijaitsevalle naapurikiinteistölle käyttötarkoituksen muutoksen vakituisen asumiseen (Kuvat 7-9 ja 11).

Asemakaava vahvistaa Pälkäneen kirkonkylän itäpuolisten Pälkäneveden ranta-alueiden merkitystä Pälkäneen kirkonkylän yhdyskuntarakenteessa. Alueella sijaitsee jo nykyisin vakituisen asumisen rakennuspaikkoja. Alue kuuluu vesijohtoverkon toiminta-alueeseen ja alueella on sähköverkko. Alueelle on toimivat liikenne yhteydet, jotka ovat jo lähiympäristön asema- ja ranta-asekaavoitettujen rakentuneiden rakennuspaikojen käytössä. On yhdyskuntarakenteen

toimivuuden ja taloudellisuuden kannalta perusteltua, että aluetta kehitetään edelleen pientalotusumiseen. Tällä kaavalla on myös positiivisia vaikutuksia ja se parantaa huomattavasti lisätyin/parannetuin kaavamerkinnoin alueen ympäristön luonnontilaisena säilymistä.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

Asemakaavan mukainen uusi AO- tontti tukeutuu Peräniemen alueelle jo muodostuneeseen rantarakentamisen ja vakituisen asumisen yhdyskuntarakenteeseen (Kuva 11). Asemakaavan muutoksella ei laajenneta alueen yhdyskuntarakennetta. Asemakaavan muutos ei aiheuta kunnan kannalta haitallista yhdyskuntarakenteen kehitystä eikä Peräniemen alueella ole yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia.



Kuva 11.

- Nykyiset vakituisen asumisen tontit/rakennuspaikat
- Nykyiset loma-asuntotontit/rakennuspaikat
- Kuulialankärjen asemakaavan AO- tontti
- sa Saunan rakennusala/rakennuspaikka

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

Asemakaavalla osoitettu AO- tontti tarjoaa erinomaiset olosuhteet asumiseen. Kunnan peruspalvelut ovat saatavissa Pälkäneen kirkonkylän keskustassa.

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;

Asemakaava ei vaikuta alueen liikenneyhteyksien järjestämiseen. Alueen nykyiset liikenneyhteydet ovat riittävät yhden tavanomaisen AO- tontin aiheuttamaan liikennetuotokseen. AO- tontti on liitettävissä alueella olevaan vesijohtoverkkoon ja sähköverkkoon. Alue kuuluu jätehuollon piiriin. AO- tontille on laadittu asemakaavoituksen yhteydessä maaperätutkimus sekä alustava

suunnitelma jätevesien ja hulevesien käsittelystä. Jätevesihuolto ja hulevesien käsittely voidaan tehdyn suunnitelman perusteella järjestää uudella AO- tontilla kiinteistökohtaisesti ja ympäristön kannalta kestävällä tavalla noudattaen olevaa lainsäädäntöä ja Pälkäneen kunnan ympäristön-suojelumääräyksiä.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;

Asemakaavalla on osoitettu AO- tontti tarjoaa erinomaiset mahdollisuudet turvalliseen ja terveelliseen elinympäristöön. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta eri väestöryhmien kannalta tasapainoisen elinympäristön muodostumisen kannalta.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

Asemakaavan muutoksella osoitetun AO- tontin toteutuminen tukee Pälkäneen elinvoimaisuutta. Asemakaavalla ei ole suoraa vaikutusta kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytysten kannalta.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen;

Asemakaavalla on jäsennetty vanhan ranta-asemakaavan mukaisen loma-asuntotontin alue uudelleen huomioiden kaavan luontoselvityksessä esitetyt luontoarvot. Asemakaavalla vähennetään merkittävästi rakentamisesta aiheutuvia ympäristöhaittoja verrattuna vanhan kaavan mukaisen tontin toteuttamiseen. Asemakaavalla turvataan linnustollisesti arvokkaan alueen itäpuolisen lahdenpohjukan ja tervaleppävaltaisen tulvarannan säilyminen rakentamisesta vapaana eikä rakentamista enää aiheudu tarvetta ruopata linnuston kannalta arvokasta ranta- ja vesialuetta. Lisäksi kaavalla turvataan luontoselvityksessä inventoidun alueen eteläosan lehtoalueen säilyminen rakentamisesta vapaana. Rakentamisalueet on osoitettu asemakaavalla sellaisille kiinteistönsille, joille ei ole huomioitavia luontoarvoja ja rakentamisen vaikutus ympäristöön on mahdollisimman vähäinen. Uuden tontin ja erillisen saunan rakennusalan sijoittamisessa on myös pyritty minimoimaan rannan ruoppaustarve. Erillinen saunan rakennusala on sijoitettu AO- tontin lähelle itäpuoliseen nimekkeeseen rannanosalle, missä saunan toteuttaminen ei vaadi rannan ruoppaamista.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin eikä alueella tai sen lähiympäristössä ole arvokasta rakennuskantaa.

Asemakaavoituksen yhteydessä on selvitetty alueen luonnonympäristön arvot sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet. Asemakaavalla vaalitaan alueen luonnonarvojen ja maiseman säilymistä. Asemakaavaratkaisu koskien maiseman ja luonnonarvojen vaalimista on kuvattu yksityiskohtaisesti selostuksen kohdassa 5.4.2 (Ympäristövaikutukset).

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Asemakaava-alueella ei ole nykyinen kaavatilanne huomioiden yleiseen virkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaavalla ei ole vaikutusta yleiseen virkistykseen soveltuvien alueiden määrään.

5.4.2 Ympäristövaikutukset

Luonnonympäristö

Asemakaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita. Kaavaa varten laaditun luontoselvityksen mukaan alueen itäpuolinen lähes umpeenkasvanut lahdenpohjukka sekä lähes luonnontilaisina säilyneet alueen eteläosan metsä ja eteläosan rantametsä ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita.

Asemakaavalla on jäsennetty vanhan ranta-asemakaavan mukaisen loma-asuntotontin alue ja rakennusala uudelleen huomioiden Kuulialankärjen kiinteistön 635-415-1-163 itäpuolisen lahdenpohjukan vesialueen sekä kiinteistön eteläosan metsän ja eteläosan rantametsän luonnon monimuotoisuusarvot. Vanhassa ranta-asemakaavassa kiinteistön eteläosaan ja lähes umpeenkasvaneen lahdenpohjukan suuntaan osoitettu tontti on muutettu kiinteistön länsirajalle siten, että tontti suuntautuu pohjoiseen. Vanhan ranta-asemakaavan mukaisen loma-asuntotontin toteuttaminen olisi vaatinut linnuston kannalta tärkeän matalan ja ruovikkoisen ranta-alueen ruoppaamisen ja rantasaunan rakentaminen olisi tapahtunut luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaalle kiinteistön eteläosan rantametsän alueelle. Kaavaratkaisua on muutettu asemakaavalla siten, että AO- tontti avautuu pohjoisen suuntaan rannanosalle, missä ei ole huomioitavia luontoarvoja. Myöskään asemakaavalla osoitetulla saunan rakennusallalla ei ole huomioitavia luontoarvoja. Saunan rakennusala on osoitettu metsäisen niemekkeen keskellä olevalle vähäpuustoiselle alueelle, missä saunan toteuttaminen aiheuttaa mahdollisimman vähän tarvetta

kaataa puustoa ja vaikuttaa mahdollisimman vähän ympäristöön. Saunarakennus sopeutuu kyseisellä paikalla hyvin maastoon ympäröivän puuston suojaan. Uuden AO- tontin ja erillisen saunan rakennusalan sijoittamisessa on myös minimoitu rannan ruoppaustarve. Erillinen saunan rakennusala on sijoitettu AO- tontin lähelle itäpuoliseen nimekkeeseen rannanosalle, missä saunan toteuttaminen ei vaadi rannan ruoppaamista.

Kuulialankärjen tilan 635-415-1-163 eteläosaan sijoittuva luonnonympäristöltään arvokas käenkaalioravanmarjalehdon alue sekä tilan itäpuolisen lahdenpohjukan tervaleppävaltainen tulvamaan alue ja rantavyöhyke on osoitettu asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-2). Kaavalla määrätään, että MY-2- alueen puusto, lehtilahopuusto ja lehtokasvillisuus tulee säilyttää. Alueella ei saa suorittaa kaivamis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä.

Asemakaavalla on huomioitu myös Kuulialankärjen aluetta ympäröivän vesialueen kuuluminen laajaan FINIBA- kohteeseen (Suomen tärkeät lintualueet) Pälkäneen – Kangasalan selkävedet, ja että asemakaavalla osoitetun AO- tontin pohjoispuolelle ulottuu myös maakunnallisesti arvokkaan lintualueen rajaus (MAALI-kohde) Kuulialanlahti. Alueen linnustoarvot on selvitetty kaavaa varten laaditussa luontoselvityksessä. Kaavan luontoselvityksen perusteella alueen itäpuolinen lähes umpeenkasvanut lahdenpohjukka on linnuston kannalta arvokas. Linnustoarvot on huomioitu kaavassa sijoittamalla AO- tontti ja saunan rakennusala niemekkeen pohjoisrannalle ja turvaamalla linnustollisesti arvokkaan lahdenpohjukan ranta-alueen säilyminen rakentamisesta vapaana maa- ja metsätalousalueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-2). Kaava-alueen pohjoisrannalla ei ole luontoselvityksen perusteella huomioitavia linnustoarvoja eikä pohjoisrannan edustan vesialue ole arvokasta vesilinnuston pesimäaluetta. Asemakaavalla kuitenkin turvataan myös AO-tontin ja saunan rakennusalan rannassa rantapuuston säilymistä osoittamalla AO- tontin rantaan istutettavan/puustoisena säilytettävän alueen osan kaavamerkintä ja osoittamalla saunan rakennusala ympäröivä ranta-alue luonnontilaisena säilytettäväksi alueen osaksi, jolla tulee säilyttää riittävä suojapuusto. Rakentamisalueiden suojapuuston säilymistä turvaavat kaavamerkinnot edistävät ympäristön säilymistä myös vesilinnuston kannalta, vaikka rakennusaloja ympäröivillä rannanosilla ei olekaan erityisiä linnustoarvoja.

Maisema

Asemakaava-alue sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (Pälkäneen kulttuurimaisema). Maakunnallinen maisema-alue rajautuu koko Pälkäneveden alueelle. Maisema-alueen laajuus on 8700 ha. Asemakaavalla osoitettu AO- tontti sijaitsee Peräniemen pohjois-/koillisrannalla. Peräniemen alue on ollut rakentumatonta metsäaluetta vielä alueelle vuonna 2001 laaditun ranta-asetuksen muutoksen aikaan. Alueen nykyisten rakentuneiden rakennuspaikkojen rakennukset ovat rakentuneet ranta-asetukseen perustuen vasta vuoden 2001 jälkeen. Peräniemen alueella ei myöskään ole vanhaa historiallista tiestöä. Asemakaava-alueella tai muualla Peräniemen alueella ei ole Pälkäneen kulttuurimaiseman maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen kuvauksessa esitettyjä maisema- tai kulttuurihistoriallisia arvoja. Asemakaava-alueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei ole historiallisen asutuksen ja maanviljelyksen synnyttämiä maisemallisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja. Asemakaava-alue sijaitsee lähes kilometrin etäisyydellä maisema-alueen kuvauksessa esille tuodusta Kuulialan talosta eikä asemakaavalla osoitetun AO- tontin toteutumisella ole vaikutusta Kuulialan talon ja sitä ympäröivän viljelysalueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Arvioidaan, että asemakaavan toteutumisella ei ole vaikutusta maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen (Pälkäneen kulttuurimaisema) arvoihin.

Hannukan ja Hyppärin saaret rajaavat asemakaavalla osoitetun AO- tontin ja saunan rakennusalan rakentamisen näkymistä rantamaisemassa pohjoisen suunnasta Pälkäneveden vesistöltä tarkasteltaessa. AO- tontin ja saunan rakennusalan etelä- ja itäpuolelle osoitettu MY-2- alue sekä itäpuoliseen niemekkeeseen osoitettu maa- ja metsätalousalue (M-2) turvaavat osaltaan rakentamisen sopeutumista maisemaan. Lisäksi asemakaavalla osoitetun AO- tontin rantaan on osoitettu istutettavan/puustoisena säilytettävän alueen osan kaavamerkintä, joka osaltaan varmistaa rakentamisen sopeutumisen rantamaisemaan. Asemakaavalla osoitettu saunarakennuksen rakennusala on sijoitettu M-2- alueelle puustoiseen niemekkeeseen, jonka etelä-pohjois-suuntainen leveys on noin 50 m ja itä-länsisuuntainen leveys lähes 100 m. Niemekkeen laajuus, rannan muodot ja niemekkeen puustoisuus mahdollistavat tavanomaisen saunarakennuksen toteuttamisen niemekkeeseen siten, että rakentaminen ei vaikuta merkittävästi rantamaiseman nykytilaan. Asemakaavalla osoitetut M-2- ja MY-2- alueet turvaavat niemekkeen säilymistä kokonaisuutena nykytilanteen mukaisesti puustoisena. Lisäksi saunan rakennusala ympäröivälle rantavyöhykkeelle on asemakaavalla osoitettu luonnontilaisena säilytettävän alueen osan kaavamerkintä, joka osaltaan varmistaa saunan rakentamisen sopeutumisen rantamaisemaan.

Asemakaavan toteutuminen ei muuta Peräniemen alueen metsäistä yleisilmettä eikä asemakaavalla ole vaikutusta Peräniemen eteläpuolisten Epaalan-Kuulialan peltoalueiden maisemaan. Asemakaavalla osoitetun tavanomaisen omakotitalotontin ja tavanomaisen saunan rakennusalan toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen nykyiseen rantamaisemaan.

Asemakaavoituksen yhteydessä on selvitetty alueen luonnonympäristön arvot sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet. Vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet on myös huomioitu kaavaratkaisussa. Arvioidaan, että asemakaavalla edistetään alueen luontoarvojen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteiden säilymistä. Arvioidaan, että asemakaavalla osoitettu rakentaminen sopeutuu hyvin alueen rantamaisemaan.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaihin kulttuuriympäristöihin eikä alueella tai sen lähiympäristössä ole arvokasta rakennuskantaa.

Asemakaavan suunnittelualueella ei sijaitse rakennuskantaa. Alueen länsireunaan on rakentunut tie venevalkamarasitteen alueella ja suunnittelualue rajautuu länsipuolelta Kuulialanniemi-nimiseen tiehen.

Kuulialanniemi-tien länsipuolisten rakentuneiden naapurikiinteistöjen rakennukset sijaitsevat yli 50 m etäisyydellä asemakaavalla osoitetun uuden AO-tontin rakentamisalueesta ja naapurikiinteistöjen pihapiirit suuntautuvat toiminnallisesti eri suuntaan (länteen). Lisäksi tonttien rakentamisalueiden väliin jää suojaava mäen harjanne. Kaavalla osoitetun uuden AO-tontin eteläpuolella sijaitseva mäki, joka on osoitettu kaavassa MY-2-alueeksi toimii suoja-alueena eteläpuolisen naapurikiinteistön vanhan rakennuspaikan suuntaan. Hannukan ja Hyppärin saarien vanhat rakennuspaikat sijaitsevat saarien pohjoisrannalla. Saarissa ei siten ole vanhaa rakennettua ympäristöä asemakaavalla osoitetun AO-tontin vastarannalla. Asemakaavalla osoitetun AO-tontin toteutumisella ei siten ole välitöntä vaikutusta naapurikiinteistöjen vanhoihin rakennuspaikkoihin. Arvioidaan, että asemakaavan toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen rakennettuun ympäristöön.

5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset

Pälkäneen kunta toivoo lisää vakituksia asukkaita ja tällä kaavalla edesautetaan asukasluvun lisäämistä kunnassa. Asemakaavalla osoitetun uuden AO-tontin toteutumisella toivotaan olevan positiivisia vaikutuksia alueen sosiaalisen elinvoimaisuuden kannalta.

Asemakaavalla mahdollistetaan ympäristöltään viihtyisän ja turvallisen omakotitalotontin muodostuminen Kuulialankärjen kiinteistölle 635-415-1-163. Asemakaavan toteutuminen ei vaikuta merkittävästi naapurikiinteistöjen ympäristön viihtyvyyteen ja turvallisuuteen eikä alueen ihmisten elinoloihin.

Asemakaavassa on huomioitu alueella yksityisessä virkistyskäytössä olevat venevalkamat eikä asemakaavan toteutumisella ole vaikutusta kyseisten alueiden käyttöön. Alueeseen ei kohdistu yleisiä virkistyskäyttötarpeita eikä asemakaavan toteutumisella ei ole vaikutusta yleisen virkistyskäytön kannalta.

Arvioidaan, että asemakaavan toteutumisesta ei aiheudu merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia.

5.4.4 Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan mukainen uusi AO-tontti tukeutuu Peräniemen alueelle jo muodostuneeseen rantarakentamisen ja vakituisen asumisen yhdyskuntarakenteeseen (Kuva 11). Asemakaavan muutoksella ei laajenneta alueen yhdyskuntarakennetta. Asemakaavan muutos ei aiheuta kunnan kannalta haitallista yhdyskuntarakenteen kehitystä eikä Peräniemen alueella ole yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia.

Asemakaavalla osoitettu maankäyttö tukeutuu olemassa olevaan tiestöön. Asemakaavan toteuttaminen ei vaadi uusien teiden rakentamista. Asemakaavalla ei ole lisätty tonttien lukumäärää vanhaan ranta-asemakaavaan verrattuna. Asemakaavalla osoitetun yhden uuden AO-tontin ja siihen liittyvän saunan rakennusalan toteutuminen ei lisää merkittävästi liikennettä alueen tiestöllä nykytilanteeseen verrattuna. Asemakaavasta ei aiheudu merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia.

Asemakaavalla osoitettu AO- tontti on liitettävissä alueelle jo rakentuneeseen kunnan vesijohtoverkoston. Alueella on myös jakelujännitteinen sähköverkko. AO- tontin jäte- ja hulevesien käsittely tullaan järjestämään kiinteistöllä, mikä on huomioitu osoittamalla tontti pinta-alaltaan riittävän suureksi (4544 m²) tarvittavien jäte- ja hulevesien käsittelyjärjestelmien rakentamiseen. Asemakaavalla osoitetulle AO- tontille sekä saunan rakennusalalle on tehty maaperätutkimus sekä yleispiirteinen suunnitelma jäte- ja hulevesien käsittelystä rakennuspaikalla. Selvitysten perusteella jäte- ja hulevesien rakennuspaikkakohtainen käsittely onnistuu hyvin asemakaavalla osoitetulla tontilla ja saunan rakennusalalla.

5.4.5 Taloudelliset vaikutukset

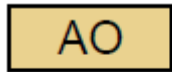
Asemakaavalla määrätään, että yleisten alueiden toteuttamisesta, hoidosta ja kunnossapidosta on vastuussa kiinteistönomistaja. Asemakaavan toteutumisesta ei siten aiheudu kunnalle kustannuksia.

Asemakaavalla edistetään vakituisen asumisen mahdollisuuksia Pälkäneellä. Asemakaavan toteutumisella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia kunnan elinvoimaisuuden ja kuntatalouden kannalta.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Asemakaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei ole merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä eikä asemakaavan toteutuminen aiheuta merkittävää häiriötä ympäristöön.

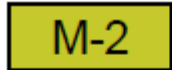
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET



Erillispientalojen korttelialue.

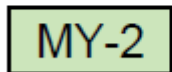
Tontille saa sijoittaa yhden asuinrakennuksen ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 275 m².

Rakennusten etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m, kun rakennuksen kerrosala on enintään 150 m². Rakennuksen kerrosalan ollessa yli 150 m², rakennuksen etäisyyden keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 m.



Maa- ja metsätalousalue.

Alue tulee säilyttää puustoisena. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa.



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

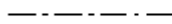
Alueen puusto, lehtilohpuusto ja lehtokasvillisuus tulee säilyttää. Alueella ei saa suorittaa kaivamis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

517

Korttelin numero.

1

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan numero.

275

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

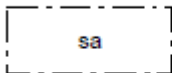
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I u ½

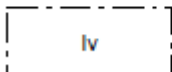
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden kerrosalaltaan enintään 25 m²:n suuruisen saunan.



Venevalkama.

Alue on varattu kiinteistöjen Hyppäri 635-415-1-143 ja Kuuliala 635-415-1-144 käyttöön.

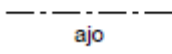


Istutettava/puustoisena säilytettävä alueen osa.



Luonnontilaisena säilytettävä alueen osa.

Alueella on säilytettävä riittävä suojapuusto.



Ajoyhteys.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Autopaikkoja on varattava AO-tontilla 2 ap / asunto.

Talousrakennusten suurin sallittu kerrosluku on yksi.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus on +85,85 (N2000-järjestelmä).

AO-tontilla tulee järjestää kiinteistökohtainen jätevesihuolto ja tontilla edellytetään kiinteistökohtaista hulevesien käsittelyä.

Yleisten alueiden toteuttamisesta, hoidosta ja kunnossapidosta on vastuussa kiinteistönomistaja.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan mahdollistama rakentaminen voidaan toteuttaa kaavan voimaan tulon jälkeen. Kaavan rakentamisalueen toteuttamista valvoo kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

Hämeenlinnassa 25.9.2023

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa



Arto Remes
maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617



Tila Kuulialankärki 635-415-1-163

KUULIALANKÄRJEN ASEMAKAAVA



Kuva 1. Kaava-alueen yleissijainti on esitetty punaisella ympyrällä

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

13.2.2023, 12.6.2023, 25.9.2023

Tunnistetiedot

Kaavan nimi: Kuulialankärjen asemakaava
Kunta: Pälkäne (635)
Tila: Kuulialankärki 635-415-1-163

Kaavan laatija:

Pälkäneen kunta
Keskustie 1, 36600 Pälkäne
Yhteyshenkilö:
Maankäytön suunnittelija
Aarni-Pekka Jakonen
puh. 040-737 5390, sposti. aarni-pekka.jakonen@palkane.fi

Kaavasuunnittelija
Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa
Sibeliuksenkatu 11 B 1, 13100 HÄMEENLINNA
Arto Remes, maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617
p. 040-1629193, sposti. arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi

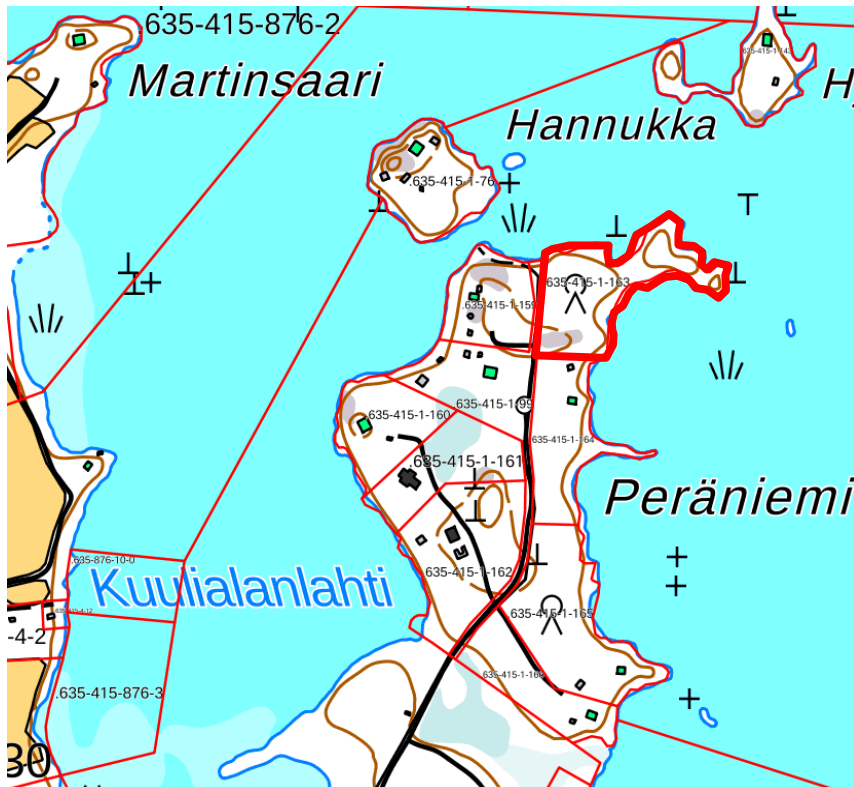
Alueen maanomistaja:

Kiinteistön Kuulialankärki 635-415-1-163 omistaa yksityinen henkilö.

Suunnittelualue ja nykyinen maankäyttö

Suunnittelualue sijaitsee Pälkäneen kirkonkylän koillispuolella Pälkäneveden Peräniemen pohjois-/koillisrannalla (Kansilehden kuva 1). Alueelta on teitse matkaa n. 3 km Pälkäneen kirkonkylälle.

Asemakaava laaditaan tilalle Kuulialankärki 635-415-1-163. Suunnittelualueen pinta-ala on 1,2022 ha ja siihen kuuluu 475 m Pälkäneveden rantaviivaa. Kaava-alue on nykyisin rakentumatonta metsäaluetta (Kuvat 2 ja 3).



Kuva 2. Suunnittelualueen (tila Kuulialankärki 635-415-1-163 alue) likimääräinen rajaus on esitetty Maanmittauslaitoksen maastokartalla punaisella viivalla.



Kuva 3. Suunnittelualueen (tila Kuulialankärki 635-415-1-163 alue) likimääräinen rajaus on esitetty Maanmittauslaitoksen ilmakuvakartalla sinisellä viivalla.

Tavoitteet

Hanketta ryhdyttiin ensin valmistelemaan ranta-asetakaavan muutoksena. Ranta-asetakaavamuutoksen valmistelussa selvitettiin Peräniemen ranta-asetakaava-alueen muiden maanomistajien tarve ranta-asetakaavan muutokseen tarkoituksenmukaisen kaavamuu-tosalueen muodostamiseksi. Muilla maanomistajilla ei ollut tarvetta/halukkuutta liittyä mukaan ranta-asetakaavan muutokseen. Pälkäneen kunta katsoi, että tavoitteena olevan kaavamuu-toksen laatiminen tilalle Kuulialankärki 635-415-1-163 ei ole mahdollista ranta-asetakaavan muutoksena, vaan oikea kaavamuoto on kunnan asetakaava. Pälkäneen kunnanhallitus teki 20.12.2022 asetakaavan käynnistämispäätöksen.

Asetakaavan tavoitteena on muuttaa voimassa olevassa ranta-asetakaavassa tilalle Kuulia-lankärki 635-415-1-163 osoitettu vielä rakentumaton loma-asuntontti (RA-1) erillispientalon tontiksi (AO) ja nostaa tontin rakennusoikeus 300 k-m²:iin. Lisäksi asetakaavan tavoitteena on jäsentää tontin rakentamisalue uudelleen ja mahdollistaa asuinrakennustontin käyttöön tar-koitetun erillisen rantasaunan rakentaminen kiinteistön pohjois-/koillisosan niemekkeeseen.

Aiemmat suunnitelmat ja päätökset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Vat)

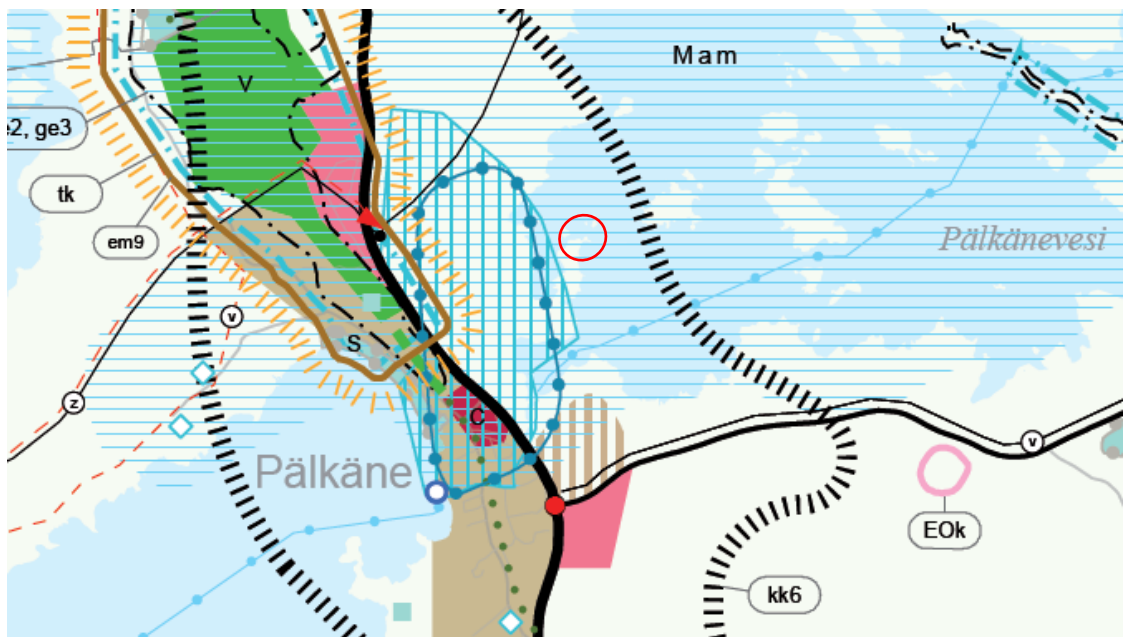
Valtioneuvoston päätöksen 14.12.2017 mukaiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomi-oon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Maakuntakaava

Suunnittelualue kuuluu Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n alueeseen (Kuva 4). Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 27.3.2017 ja se tuli kuulutuksella voimaan 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus käsitteli maakuntakaavan hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset ja piti 24.4.2019 päätöksellä Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n voimassa maakuntavaltuuston päätöksen mukaisesti.

Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaava 2040:ssä maaseutualueeksi. Maaseutualueiksi osoitetut alueet on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Maaseutualueita koskee maakuntakaavan suunnitelmääräys: *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.*

Lisäksi suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavan kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeellä (kk6) ja valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetyllä ja/tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella Mam (Pälkäneen kulttuurimaisema).



Kuva 4. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

Pirkanmaan liitto on käynnistänyt Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan laatimisen. Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 12.5. – 23.6.2022. Vaihemaakuntakaavan luonnosvaiheen aineisto on nähtävillä 8.5. – 30.6.2023.

Yleiskaava

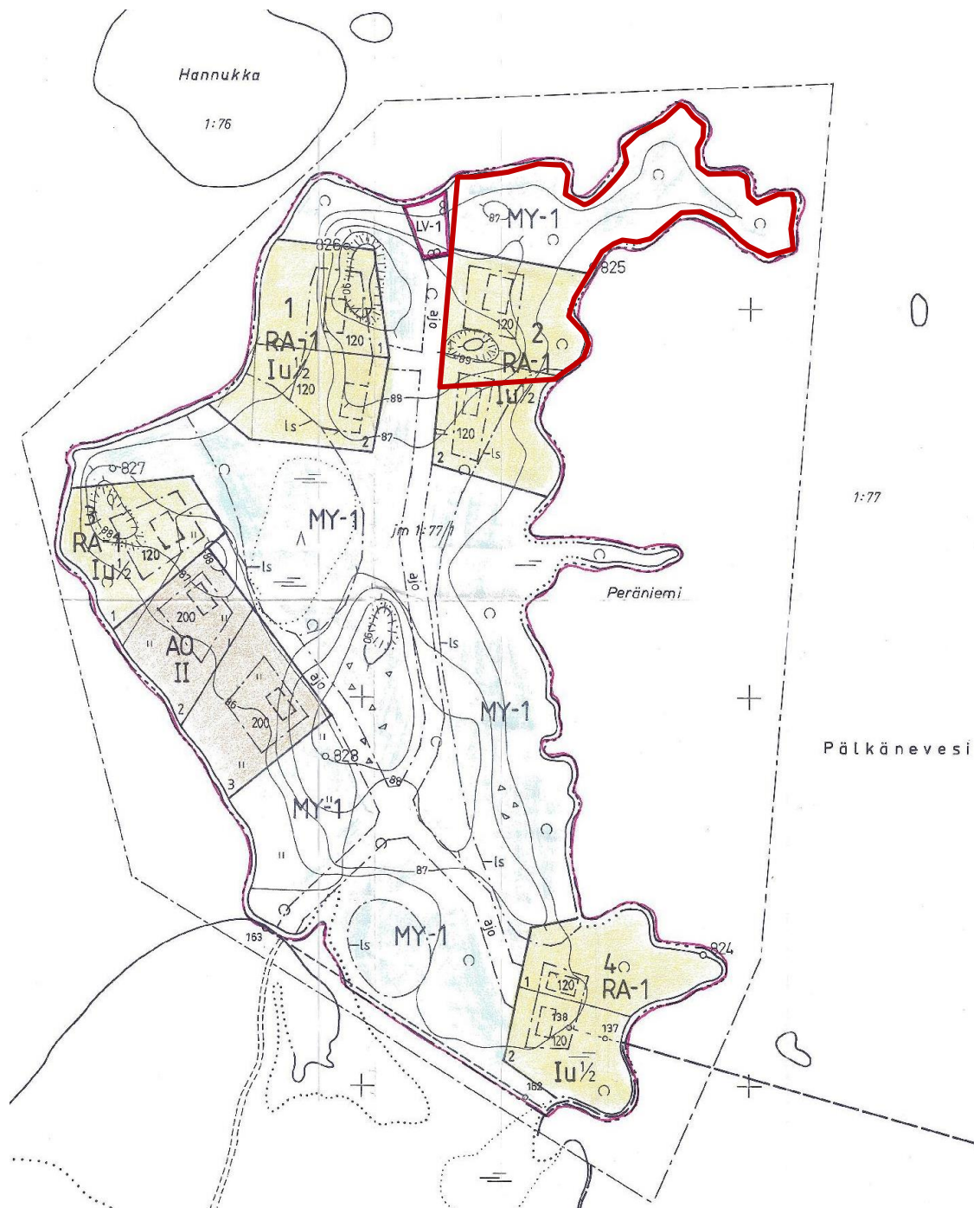
Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Ranta-asemakaava

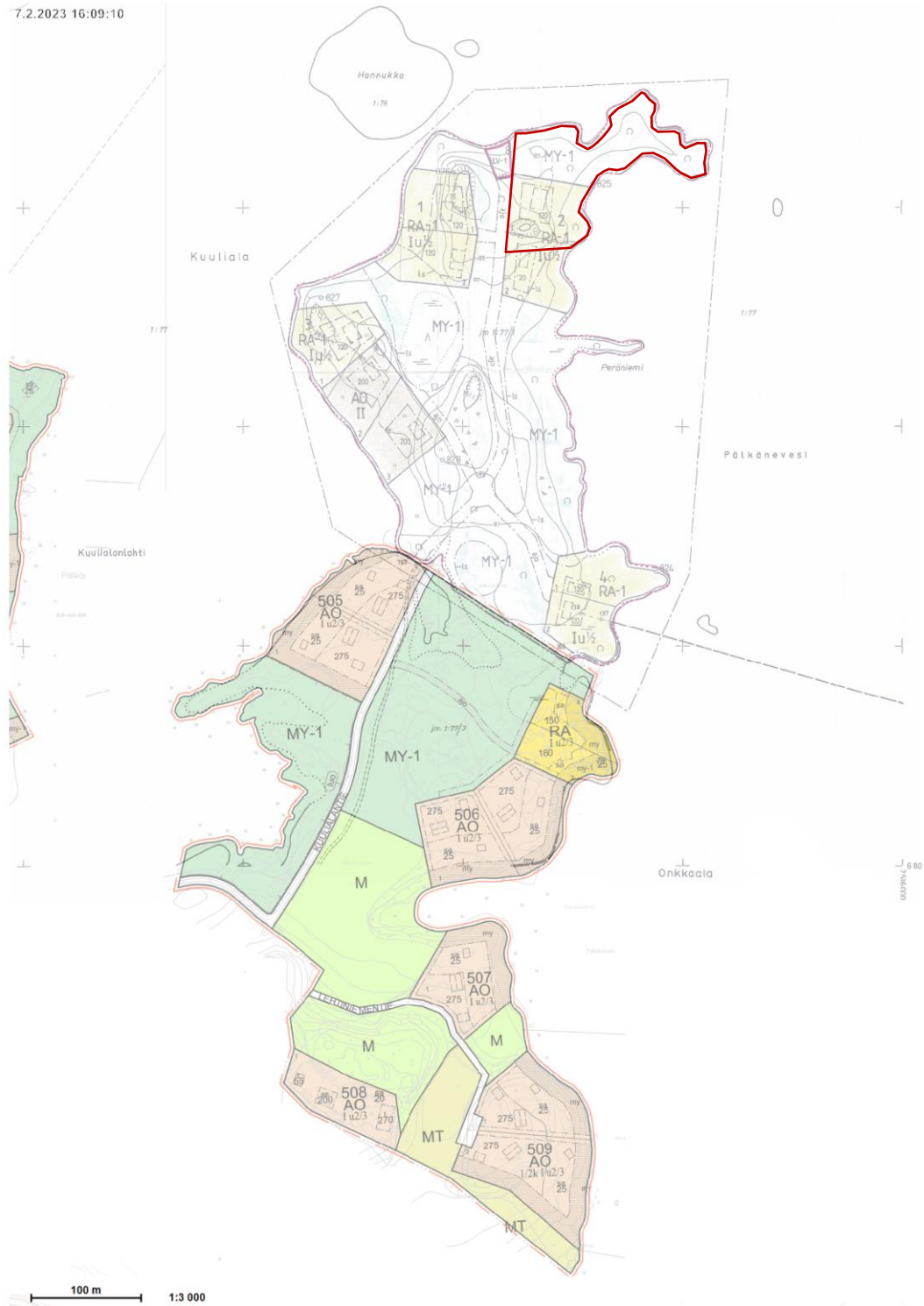
Suunnittelualueella on voimassa Pälkäneen kunnanvaltuuston 1.10.2001 hyväksymä ranta-asemakaava (Kuva 5). Ranta-asemakaavassa tilan Kuulialankärki 635-415-1-163 eteläosan alueelle on osoitettu loma-asuntojen kortteliin (RA-1) 2 tontti 1. Lisäksi Kuulialankärjen tilaan 635-415-1-163 kuuluu kaistale voimassa olevan ranta-asemakaavan kortteliin 2 ohjeellisesta tontista 2. Tilan pohjoisosan ranta-alueen niemeke on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1).

Ranta-asemakaavan mukaan RA-1-tontille saadaan rakentaa yksi yhdenperheen loma-asunto, sauna ja talousrakennus. Erillisten rakennusten lukumäärä saa olla enintään kolme. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 120 k-m² ja tontin rakentamisen kerrosluku on I u 1/2.

Ranta-asemakaavalla määrätään, että MY-1-alueella tulee säilyttää lehtilahopuusto ja lehtokasvillisuus. Kuusen poisto alueelta on sallittu.



Kuva 5. Ote Peräniemen ranta-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu likimääräisesti punaisella viivalla.



Kuva 6. Ote kunnan karttapalvelusta. Kuvassa Peräniemen ranta-asemakaava kunnan ranta-asemakaavayhdistelmästä ja Kuulialan asemakaava kunnan asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue on rajattu likimääräisesti punaisella viivalla.

Rakennusjärjestys

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 8.2.2017.

Pohjakartta

Asemakaavaa varten on laadittu 1:2000 –mittakaavainen pohjakartta (mittausluokka 2), jonka Valkeakosken kaupungin tontti-insinööri hyväksyi 4.4.2023 asemakaavan pohjakartaksi.

Olemassa oleva selvitysaineisto

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäänökset

- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009). Museovirasto
- Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 erillisselvitys:
Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016. Pirkanmaan liitto, 2016.
- Museovirasto; Muinaisjäänösrekisteri.
- Pälkäneen arkeologinen perusinventointi. J.Pukkila, V.Laakso, Tampereen museot 1995.

Alue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin eikä maakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistolain mukaisia kohteita.

Luonnonympäristö ja maisema

- Ympäristöministeriö, Syke: Pirkanmaa, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021
- Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 erillisselvitykset:
Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi: Ehdotus maakunnallisiksi maisema-alueiksi 2013. Pirkanmaan liitto.
Pirkanmaan valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi: Ehdotus valtakunnallisiksi maisema-alueiksi 2013-14. Pirkanmaan ELY-keskus, 2014.
- Ympäristöhallinnon Avoin tieto -palvelu.

Alue ei kuulu valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin. Alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Pälkäneen kulttuurimaisema).

Alueella ei ole suunnittelutyössä erityisesti huomioitavia kohteita esim. suojelualueita tai pilaantuneita maa-alueita.

Asemakaavaa varten laadittavat selvitykset

- Luontoselvitys (Varrella Virran Oy/Kari Järventausta, kesäkuu 2023).
- Maaperätutkimus/pohjalausunto (Hämeen Rakennus ja Tutkimus Oy, 29.9.2023)
- Alustava jäte- ja hulevesisuunnitelma (Raini Kiukas, 10.9.2023)

Vaikutusalue

Asemakaavan välittömään vaikutusalueeseen kuuluvat suunnittelualueen lisäksi vanhan ranta-asetakaava-alueen naapuritilojen alueet sekä suunnittelualueen pohjoispuolisten saarikiinteistöjen alueet.

Osalliset

Naapuritilojen omistajat ja asukkaat sekä ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Viranomaiset

- Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pälkäneen kunnan hallintokunnat: Rakennus- ja ympäristöjaosto

Kaavaprosessi

Vireille tulo- ja valmisteluvaihe	<ul style="list-style-type: none"> • Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen • Asemakaavan käynnistämispäätös (Pälkäneen kunta) • Kaavaluonnoksen laatiminen • Kaavaselostuksen laatiminen • Kaavan vireilletulo- ja valmisteluvaiheen hallinnollinen käsittely kunnassa • Kuulutus ja tiedottaminen kaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja kaavaluonnoksen nähtävillä asettamisesta • Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos nähtävillä (30 vrk) • Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta sekä kaavaluonnoksesta • Viranomaislausunnot kaavan valmisteluaineistosta sekä kaavaluonnoksesta
Kaavaehdotusvaihe	<ul style="list-style-type: none"> • Vireilletulo- ja valmisteluvaiheen osallispalautteen käsittely, vastineet • Kaavaehdotuksen laatiminen • Kaavaehdotuksen hallinnollinen käsittely kunnassa • Kuulutus ja tiedottaminen kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta • Kaavaehdotus nähtävillä (30 vrk) • Osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää kaavaehdotuksesta kirjallinen mielipide (muistutus) nähtävillä oloaikana • Viranomaislausunnot kaavaehdotuksesta
Hyväksymisvaihe	<ul style="list-style-type: none"> • Kaavaehdotuksesta saadun osallispalautteen käsittely, vastineet • Kaavan hyväksymisasiakirjojen laatiminen • Kaavan hyväksymisvaiheen hallinnollinen käsittely kunnassa • Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen on mahdollista hakea muutosta valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen

Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavatyössä arvioidaan kaavaratkaisun vaikutuksia seuraavasti:

ARVIOITAVAT TEKIJÄT	SISÄLTÖ
Ympäristövaikutukset	Luonnonympäristö ja maisema Vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet Rakennettu ympäristö
Sosiaaliset vaikutukset	Vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat Ympäristön viihtyvyys ja turvallisuus, ihmisten elinot Virkistyskäyttö
Yhdyskuntarakenne	Tiestö, liikenne Vesihuollon järjestäminen Taajamarakenne
Taloudelliset vaikutukset	Palvelut, kuntatalous

Alustava aikataulu

TYÖVAIHE	AJANKOHTA
Vireille tulo ja kaavaluonnos nähtävillä	1.-31.3.2023
Kaavaehdotus nähtävillä	28.6.-23.8.2023
Kaavan hyväksyminen	Tavoite 11/2023

Yhteystiedot ja palaute

Asemakaavan suunnittelutyöstä vastaa Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaan Hämeenlinnan toimisto. Mielipiteet kaavan vireilletulo- ja valmisteluvaiheessa sekä mielipiteet (muistutukset) kaavaehdotuksesta tulee osoittaa Pälkäneen kunnanhallitukselle ja toimittaa sähköpostitse palkane@palkane.fi tai postitse osoitteella Keskustie 1, 36600 PÄLKÄNE

Kaavan laatija:

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa
Yhteyshenkilö: Arto Remes
Sibeliuksenkatu 11 B 1, 13100 HÄMEENLINNA
posti. arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi
puh. 040-1629193

Pälkäneen kunta:

Maankäytön suunnittelija
Aarni-Pekka Jakonen
aarni-pekka.jakonen@palkane.fi
puh. 040-737 5390





**PÄLKÄNEEN
KUULIALANKÄRJEN
LUONTOSELVITYS**

Sisällysluettelo

	sivu
Johdanto	2
Kohdealue.....	2
Menetelmät ja aineisto	4
Kasvisto	4
puusto ja pensaskerros	4
kenttäkerros eli ruohovartinen kasvillisuus	4
Käävät	6
Perhoset	6
Linnusto	6
Nisäkkäät	7
Yhteenveto	7
Lähteitä	7
Valokuvaliite	8

Valokuvat: Kari Järventausta

Varrella Virran Oy, kesäkuu 2023

PÄLKÄNEEN KUULIALANKÄRJEN LUONTOSELVITYS

Kari Järventausta, hortonomi

1. JOHDANTO

Tämä luontoselvitys koskee Pälkäneen Kuulialanniemen Kuulialankärki-tilaa (635-415-1-163), jonka pinta-ala on 1,103 ha. Luontoselvityksen tarkoituksena oli selvittää:

- mitä rakennuspaikan siirto lähemmäksi niemen pohjoisrantaan vaikuttaisi alueen luontoon
- hankkia perustietoja alueen luonnosta ja määrittellä sen luontoarvoja.

2. KOHDEALUE

Kohdealue, Kuulialankärki-tila, sijaitsee Pälkäneen Kuulialan kylässä ja käsittää Pälkäneveden Kuulialanniemen itään kaartuvan kärkiosan kiinteistön (kiinteistötunnus 639-415-1-163; kartta 1).

Kohdealueella ei ole valtakunnallisiin suojeluohjelmiin kuuluvia kohteita, eikä vuonna 2017 vahvistetussa Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 ole siellä suojeluvarauksia. Kuulialan Peräniemen tilan ranta-asemakaavassa (1.10.2001) alue on rakennusala lukuun ottamatta M-1-aluetta eli maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueella tulee säilyttää lehtilahopuusto ja lehtokasvillisuus. Kuusen poisto alueelta on sallittu.

Kuulialanniemi sisältyy yhtenä kohteena Pälkäneen luontokohteet -julkaisuun (Hannu Alén; Pirkanmaan liitto ja Pälkäneen kunta 1993). Julkaisussa ei mainita niemestä uhanalaisia tai harvinaisia kasvi- ja eläinlajeja, mutta kylläkin kolme nykyisin silmälläpidettävää (NT) lintulajia: isokoskelo, västäräkki ja silkkiuikku.

Kuulialankärjen länsirajalle on hiljattain rakennettu rasitetie ja tonttiliittymä. Liittymän teon yhteydessä rakennusalan pohjoispuolella on tuotu maa-ainesta pihan rakentamista varten (Raakel Uotila, henkilökohtainen tieto 26.6.2022).



Kartta 1. Kuulialankärjen (639-415-1-163) sijainti

3. MENETELMÄT JA AINEISTO

Tiedot alueen luonnosta perustuvat maastokäynteihin 28.4., 24.5., 13.6. ja 20.6.2022 sekä 23.5. ja 2.6.2023. Vuoden 2022 kahdella ensimmäisellä käynnillä etsittiin jälkiä liito-oravasta, inventoitiin alueen puustoa ja muuta puuvartista kasvillisuutta, kääpälaajistoa sekä linnustoa. Kesäkuun käynneillä inventointi kohdistui lähinnä alueen ruohovartiseen kasvillisuuteen, linnustoon sekä perhos- ym. hyönteislajistoon. Vuoden 2023 käynnit keskittyivät alueen metsä- ja luontotyyppeihin sekä liito-oravan havainnointiin. Lajin tunnusomaisen kellertäviä (talvi-)ulostepapanoita etsittiin mm. alueen isojen kuusien tyviltä, mutta niitä ei löytynyt.

Maastotoissa avusti (ei 20.6.2022 ja 2.6.2023) Di Hannu Alén.

Kasvien nimistö on Suomen putkilokasvien luettelon (Kurtto ym. 2019), lintujen nimistö Suomen linnut – Suuri lintukirja (Koskimies 2022) -teoksen, kääpien nimistö Suomen käävät (Niemelä 2016) -teoksen ja perhosten nimistö Suomen päivä- ja yöperhoset maastokäsikirjan (Silvonen, Top-Jensen ja Fibiger 2014) mukaiset.

3. KASVISTO

3.1 Puusto ja pensaskerros

Kuulialankärjen pohjoisosan ja -rannan puustoa on harvennettu muutamia vuosia sitten; nykyisen omistajan aikana kuitenkin vain rasetietien ja tonttiliittymän alalta (Raakel Uotila, henkilökohtainen tieto 26.6.2022). Pääosa alueesta onkin harvahkoa, melko järeäpuustoista sekametsää, jonka pääpuulajit ovat hieskoivu, kuusi, mänty ja haapa. Kuulialankärjen länsi- ja etelärantaa reunustaa kapea, järeäpuustoinen ja luonnontilainen tervaleppävaltainen tulvamaa, joka oli tulvaveden peitossa vielä 20.6.2022. Kuulialankärjen eteläosan eli kaavan mukaisen rakennusalan ympäristön puusto muodostuu pääosin komeista kuusista, joista kahden suurimman rungonympärys on 236 cm ja 266 cm sekä pituus 30 m. Pienemmän kuusen, johon on joitakin vuosia sitten iskenyt salama, tyvellä on useita kantokäävän itiöemiä. Kantokäpä on kuusen pahimpia lahottajia. Kuusien joukossa kasvavan männyn vastaavat mitat ovat 264 cm ja 23 m. Niemessä kasvaa sekapuuna myös tuomea, pihlajaa ja jokunen raita sekä lähitalojen pihapuista levinneinä yksittäinen metsävaahteran ja tammen taimi.

Lahopuuta, keloja, pötkelöitä tai maapuita, alueella on niukasti. Tervaleppävaltaisella tulvamaa-alueella niitä on hieman enemmän, mutta sielläkin vain jokunen koivu- ja tervaleppäpötkelö ja -maapuu.

Kuulialankärjen pensaskerros on lehtomaisilla paikoillakin epäyhtenäinen. Alueen keskiosan runsaslukuisimmat pensaslajit ovat taikinamarja ja lehtopunaherukka sekä vieraslaji terttuselja. Yksittäin alueella kasvaa myös katajaa, mustaherukkaa ja koiranheisiä. Etenkin etelärannalla kasvaa lisäksi korpipaatsamaa, yksittäisiä mustuva- ja kiiltopajuja sekä pensasmaista tuomea.

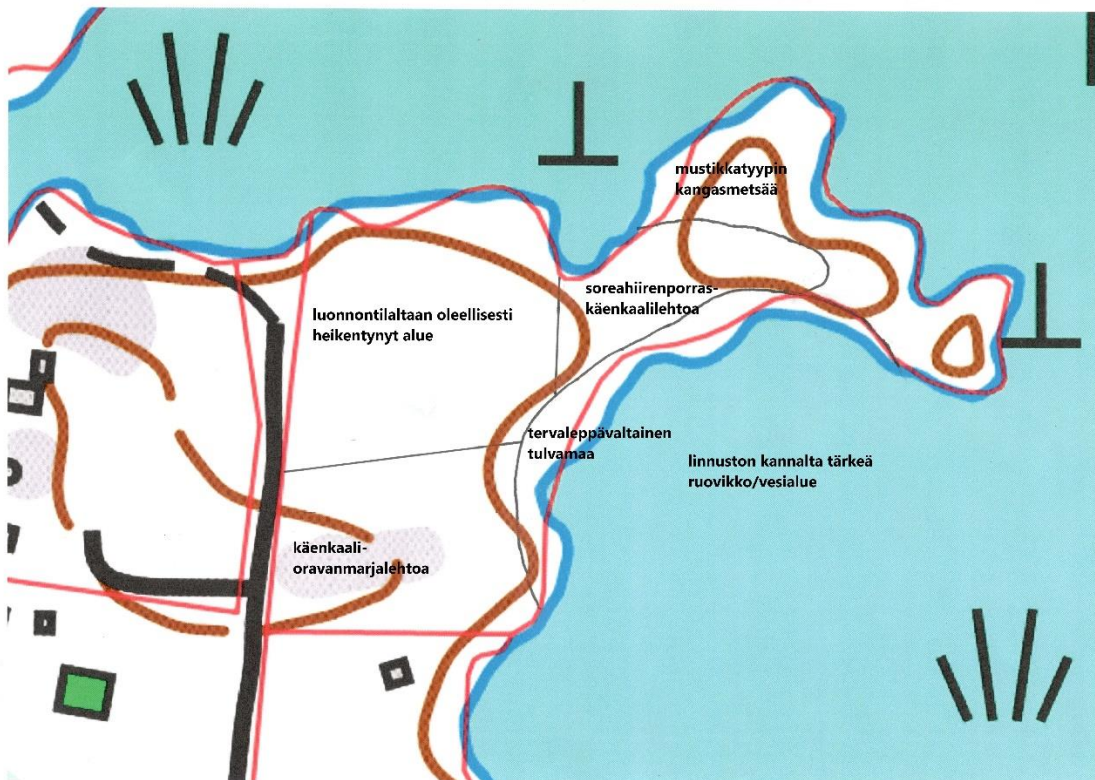
4.2 Kenttäkerros eli ruohovartinen kasvillisuus

Kuulialankärjen eteläosa on pääosin kuusivaltaista käenkaali-oravanmarjatyyppin lehtoa (OMaT), jonka vallitsevia ruohovartisia kasveja ovat käenkaali, oravanmarja, metsätähti ja metsäalvejuuri. Lehtomaisuutta ilmentävät harvalukuisena kasvavat sudenmarja, tesma sekä pensaista taikinamarja ja lehtopunaherukka.

Kuulialankärjen kapea keskiosa, jonka haapa-tuomi-koivuvaltaista puustoa on harvennettu, on lähinnä soreahiirenporras-käenkaalityypin (AthOT) saniaislehtoa, vaikka vain osa alueesta on kosteaa lehtoa. Metsäalvejuuren, soreahiirenportaan, metsä- ja korpi-imarteen muodostama yhtenäinen kasvusto peittää pääosan alueesta. Saniaiskasvustoissa ja niiden reunamilla kasvaa yleisinä useita tavallisia metsäkasveja, kuten käenkaali, lehtohorsma, metsätähti ja oravanmarja sekä ranta- ja kosteikkokasveja, kuten ranta- ja terttualpi sekä suo-orvokki. Lehtomaisuutta ilmentävistä ns. lehtokasveista ovat alueella yleisiä – taikinamarjan ja lehtopunaherukan lisäksi – kalliokielo, kielo, lehtoarho ja sudenmarja sekä vähälukuisina koiranheisi, kaiheorvokki, kevätlehto- eli käenleinikki, kyläkellukka, syyläjuuri ja velholehti. Näistä kaiheorvokki (*Viola selkirkii*) ja velholehti (*Circaea alpina*) ovat vaateliaita ja hieman harvinaisempia lajeja, mutta nekin tunnetaan useista Pälkäneen lehdoista.

Kuulialankärjen pohjoisrannan kumpare ja itäkärki, joiden puuston muodostavat hieskoivu, kuusi ja mänty, on kasvillisuudeltaan niemen karuinta aluetta. Alue on lähinnä mustikkatyyppin (MT) kangasmetsää, jonka valtalajeja ovat mustikka, puolukka, metsämitikka ja metsätähti. Vähälukuisempina kasvavat mm. kataja, metsäalvejuuri, kultapiisku, kevätpiippo ja riidenlieko.

Kuulialankärjen länsi- ja etelärannan kapean, tervaleppävaltaisen tulvamaa-alueen valtakasveja ovat monet tavalliset ranta- ja kosteikkokasvit, kuten järvikorte, lunta- ja rantamatara, luhtarölli, järviruoko, pullo-, viilto- ja jokapaikansara, ranta- ja terttualpi, myrkykeiso, punakoiso, suovehka ja suoputki sekä pensaista korpipaatsama. Vähälukuisina alueella kasvavat myös mm. luhtalemmikki ja -tähtimö, keltakurjenmiekkä, pitkäpääsara, rantakukka, rantayrtti, rentukka, ratamosarpio ja soreahiirenporras. Rannan edustan liejupohjaisella vesialueella, joka on noin 30 metrin leveydeltä lähes umpeen kasvanut mm. pullo- ja viiltosarasta sekä leveösmankkäämistä, kasvaa myös joitakin yleisiä vesikasveja, kuten pikkulimaska, sammakonkilpukka ja uistinviita. Sara- ja osmankkäämivyöhyke rajautuu järviruokokasvustoon, joka kattaa lähes koko Kuulialankärjen eteläpuoleisen lahden. Useimpia mainittuja ranta- ja vesikasveja kasvaa vähäisessä määrin myös niemen pohjoisrannalla; järvisätkin tavattiin vain siellä.



Kartta 2. Kuulialankärjen kasvillisuusyhdykskunnat metsätylepeittäin

Kuulialankärjen länsiosan rakennusalan ja sen lähiympäristön kasviston yleisiä lajeja ovat useiden edellä mainittujen lisäksi monet peltojen ja muiden avoimien ympäristöjen lajit, jotka ovat hyötyneet puuston harventamisesta, maanpinnan paljastumisesta ym. ihmistoiminnasta. Näitä ovat mm. ahokeltano, ahomansikka, harakankello, peltolemmikki, kalvaspiippo, nurmitädyke, koiranputki, kyläkellukka, leskenlehti, maitohorsma, metsä- ja valkoapila, nurmihärkki, peltokorte, piharatamo, pihatähtimö, rikkavoikukka, rönsyleinikki, saunakukka, särmäkuisma, ruoko- ja viitakastikka, kylänurmikka, nurmilauha sekä kalvas- ja harmaasara.

Viileän toukokuun ja kesäkuun alun johdosta etenkin monet sarat ja heinät eivät kukkineet vielä 20.6.2022, minkä takia osa niistä jäi määrittämättä. Määrittämättömissä kasveissa ei todennäköisesti kuitenkaan ole merkittäviä, kuten harvinaisia, silmälläpidettäviä tai uhanalaisia lajeja.

4. KÄÄVÄT

Lahopuuston vähäisyyden ja yksipuolisuuden – se on lähes täysin koivua ja leppää – takia Kuulialankärjessä on vähän kääpiä. Alueelta tavattiin vain yleiset kanto-, lepän-, lepänarina-, pakuri-, pökkö- ja taulakääpä, niitäkin vain yksittäisissä puissa. Luontoselvityksen teon aikaisen ajankohdan takia yksivuotiset käävät ja muut sienet jäivät selvityksen ulkopuolelle, sillä ne esiintyvät loppukesällä ja syksyllä.

5. PERHOSET

Alavien ja kosteapohjaisten rantalehtojen perhoslajisto on yleensä melko suppea, joskin niillä elää joitakin näille elinympäristöille tyypillisiä lajeja. Myös Kuulialankärjen perhoslajisto näyttäisi olevan suppea. Alueelta tavattiin vain neljä päiväperhoslajia: hyvin yleiset sitruuna-, lanttu- ja auroraperhonen sekä (23.5.2023) hieman harvinaisempi karttaperhonen. Yöperhosia ja muita yöaktiivisia hyönteisiä havainnoitiin aktiivivalopyyntinä (250 W elohopealamppu ja kaksi 40 W Blacklight-loisteputkea) 20.6.2022. Havaituista lajeista mainittavimmat ovat ailakki-, laikku-, rengasharmo- ja savuleppämittari, kultakeltasiipi, villakarvajalka, kiilakärsä- ja rytiyökkönen. Viimeksi mainittua lukuun ottamatta lajit suosivat elinympäristönään lehtoja, lehtomaisia ja lehtipuuvaltaisia metsiä. Rytiyökkönen (*Chilodes maritima*) on vähälukuinen järviruovikoiden laji ja se lienee harhautunut Kuulialankärjen eteläpuoleiselta ruovikolta. Laikkumittari (*Abraxas sylvatus*) on tyypillinen tuomea kasvavien rantalehtojen perhonen. Karttaperhonen (*Araschnia levana*), rengasharmomittari (*Hypomecis punctinalis*), kultakeltasiipi (*Eilema sororcula*) ja villakarvajalka (*Calliteara pudibunda*) ovat levinneisyydeltään eteläisiä lajeja, jotka ovat vasta 2010-luvulla yleistyneet Pirkanmaalla.

Alueelta ei havaittu silmälläpidettäviä tai uhanalaisia hyönteisiä.

6. LINNUSTO

Perhosten tapaan alavien ja kosteapohjaisten rantalehtojen linnusto on yleensä melko suppea, joskin siihen kuuluu joitakin näille elinympäristöille tyypillisiä lajeja. Kuulialankärjestä tavattiin vuonna 2022 seuraavat lintulajit: kirjosieppo, lehto- ja mustapääkerttu, pajulintu, peippo, sini- ja talitiainen, musta- ja punakylkirastas, käpy- ja pikkutikka, västäräkki, varis, kalalokki, kalatiira ja sinisorsa sekä niemen eteläpuolisesta ruovikosta härkälintu, ruokokerttunen, nokikana, silkkiuikku ja ruskosuohaukka.

Tavatuista lajeista lähes kaikki pesivät todennäköisesti tai varmasti alueella tai lähialueella. Ruovikossa todettiin keväällä 2022 pesivän seuraavat lajit: härkälintu (1-2), nokikana (3), silkkiuikku (5-6) ja ruokokerttunen (2-3 paria). Ruskosuohaukka havaittiin toistuvasti lentelevän ruovikon päällä, joten sekini

mahdollisesti pesii ruovikossa. Kalalokki ja kalatiira pesivät Kuulialankärjen pohjoispuolisen vesialueen kivillä; niemen kärjen läheisellä pienellä saarella pesii laulujoutsen.

Havaituista lajeista ovat silmälläpidettäviä (NT) härkälintu, västäräkki ja silkkiuikku. Nokikana (*Fulica atra*) on luokiteltu uhanalaiseksi, vaarantuneeksi (EN) lajiksi.

8. NISÄKKÄÄT

Kuulialankärjen sijainti pitkän ja varsin tiheään rakennetun niemen kärjessä ei ole varsinkaan isompien nisäkkäiden kannalta otollinen. Alueelta havaittiinkin jälkiä vain oravasta (isojen kuusien alla runsaasti käpysuomuja) ja supikoirasta, jonka ”wc” eli ulostekasa löytyi alueen eteläreunalta.

Liito-oravaa, lähinnä lajin tunnusomaisia (talvi-)ulostepapanoita, etsittiin 28.4. ja 24.5.2022 ja 23.5. ja 2.6.2023 mm. alueen isojen kuusten alta, mutta niitä ei löydetty. Tyviosaa lukuun ottamatta Kuulialanniemen puusto on hyvin lehtipuuvältaista ja siten liito-oravalle huonosti sopivaa elinympäristöä; liito-orava tarvitsee havupuiden suojaa erityisesti lehto- ym. pöllöjen takia.

9. YHTEEVETO

Kuulialankärki on pääosin rehevää tuoretta ja kosteaa lehtoa, joiden kasvillisuus on seudun rantalehdoille tyypillistä. Maaperän ravinteisuuden ja happamuuden suhteen vaateliata ns. lehtokasveja kasvaa alueella kuitenkin vähän. Niitä ovat lähinnä kaiheorvokki ja velholehti. Ranta- ja vesikasvillisuus on runsainta Kuulialankärjen etelärannalla ja siihen rajautuvassa matalavetisessä, kasvillisuudesta lähes umpeen kasvaneessa lahdenpohjukassa. Alueen eteläosa, jossa kasvaa useita suuria ja komeita kuusia, ja eteläranta kookkaine tervaleppineen sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeine lahoppuustoineen, ovat säilyneet lähes luonnontilaisina. Alueen länsireunan sekä pohjoisosan ja -rannan luontoarvot ovat heikentyneet muutamien vuosien takaisten hakkuiden sekä tie- ja liittymätöiden johdosta.

Alueelta ei havaittu erityisen harvinaisia, silmälläpidettäviä tai uhanalaisia kasvilajeja. Silmälläpidettäviä lintulajeja tavattiin kolme, härkälintu, silkkiuikku ja västäräkki sekä yksi uhanalainen, vaarantunut laji, nokikana. Västäräkkiä lukuun ottamatta mainitut lajit pesivät Kuulialankärjen etelärannan viereisessä ruovikossa. Niemen keskiosan soreahiirenporras-käenkaalilehto kuuluu kosteisiin, keskiravinteisiin saniaislehtoihin, joka on luokiteltu silmälläpidettäväksi (NT) luontotyyppiä (Kontula ym. 2018).

Linnuston, puuston ja muiden luontoarvojen kannalta rakennusalan siirtäminen lähemmäksi niemen pohjoisrantaa on suotavaa. Silloin säilyisi tilan eteläosan käenkaali-oravanmarjalehdon ja etelärannan tervaleppävaltaisen tulvarannan (kartta 2) arvokas puusto sekä vesilintujen suosima lähes umpeenkasvanut lahdenpohjukka. Eteläosan lehdon harvennus ja lahdenpohjukan ruoppaus, joka olisi todennäköistä nykyisen kaavan mukaiselle paikalle rakennettaessa, karkottaisi todennäköisesti viereisessä ruovikossa pesivät mm. silmälläpidettävät ja uhanalaiset linnut.

Lähteitä:

Hyvärinen, E., Juslén, A., Kemppainen, E., Uddström, A. & Liukko, U-M. (toim.) 2019: Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. – Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. Helsinki. 704 s.

Kontula, T. & Rainio, A. (toim.) 2018: Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien Punainen kirja – Osa 2: luontotyyppien kuvaukset. – Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö. Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018. 925 s.

Valokuvaliite



Kuulialankärjen pohjoisrantaa.



Kuulialankärjen etelärannan umpeen kasvavaa lahdenpohjukkaa ja ruovikkoa poikkeuksellisen korkean tulvan aikana toukokuussa 2022.



Melko harvinainen kaiheorvokki kukki runsaslukuisena Kuulialankärjessä 13.6.2022.



Pohjoisrannan harvennettua metsää toukokuussa 2022.

KOOSTE LAUSUNNOISTA SEKÄ VASTINEET

LAUSUNNOT

1. Pirkanmaan ELY-keskus
2. Pirkanmaan maakuntamuseo
3. Pirkanmaan liitto (ilmoitus)
4. Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto

PÄLKÄNEEN KUNTA, KUULIALANKÄRJEN ASEMAKAAVA
VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Kuulialankärjen asemakaavan kaavaluonnos ja kaavan valmisteluvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 1.-31.3.2023. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja muilla kaavan osallisilla oli mahdollisuus esittää siitä mielipide. Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto antoivat lausunnon kaavaluonnoksesta. Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa luonnoksesta. Kaavaluonnoksesta ei esitetty mielipiteitä.

Palauteraportissa esitetyt lausunnot ovat tiivistelmiä alkuperäisistä lausunnoista. Lausuntojen ja mielipiteiden sisältö tulee tarkistaa alkuperäisistä asiakirjoista. Alkuperäiset asiakirjat ovat olleet myös kunnanhallituksen käytössä kaavaehdotuksen käsittelyssä.

LAUSUNNOT

1. PIRKANMAAN ELY-KESKUS

Lausunto 4.4.2023	Vastine
<p>1.1 Ylemmät kaavatasot Maakuntakaavassa alue on osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi sekä maaseutualueeksi. Koska alue sijoittuu kunnan asemakaavoitetun alueen lievealueelle (yleiskaavoitettua aluetta), ELY-keskus näkee, että alueen suunnitelmallisen maankäytön kehityksen kannalta yleiskaavan laatiminen alueelle olisi perusteltua.</p>	<p>Yleiskaavan laatiminen yksinomaan Peräniemen jo ranta-asemakaavoitetulle alueelle ei ole tarkoituksenmukaista. Peräniemen alue on voimassa olevaan ranta-asemakaavaan ja tähän asemakaavaan perustuen kehittynyt ja kehitty edelleen suunnitelmallisesti. Asemakaavaselostukseen lisätään yleiskaavallinen tarkastelu yleiskaavan sisältövaatimuksia koskien.</p>
<p>1.2 Asemakaavan rajaus Asemakaava on lähtenyt liikkeelle ranta-asemakaavana, joka on myöhemmin muutettu kunnan toimesta asemakaavaksi. ELY-keskus näkee positiivisena, että kaavatyyppi on kehittynyt lähtötilanteesta ja soveltuu kunnan alueelle asettamiin tavoitteisiin. ELY-keskus kuitenkin näkee, että kaavan rajaaminen koskemaan vain yhtä kokonaista tonttia, sekä toisen tontin osaa ei ole tarkoituksenmukaista alueelle sijoittuvien maisema- ja luontoarvojen takia, vaan aluetta tulisi tarkastella suurempana kokonaisuutena.</p>	<p>Kaava-alueen tarkoituksenmukaisen laajuuden selvittämiseksi on järjestetty kysely voimassa olevan ranta-asemakaavan muiden kiinteistöjen mahdollisista kaavan muutostarpeista. Muiden kiinteistöjen omistajilla ei ollut kaavamuutostarpeita eikä halukkuutta osallistua kaavahankkeeseen. Katsotaan, että ranta-asemakaava ohjaa riittävällä tavalla muun Peräniemen alueen maankäyttötarpeita. Naapurikiinteistöjen tontit ovat myös jo rakentuneet ranta-asemakaavan mukaisesti eikä laajemmalla asemakaavoituksella saavuteta niiden osalta ranta-asemakaavaa paremmin lausunnossa esitetyjä tavoitteita luonnonympäristön ja maiseman kannalta. Asemakaava-aluetta ei ole perusteltua laajentaa.</p>
<p>1.3 Maisemalliset arvot Asemakaava-alue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaaseen Pälkäneen kulttuurimaisemaan. ELY-keskus näkee, että maisemallisten arvojen suojelemiseksi, kaavan tulee ohjata rantapuuston säilyttämiseen myös AO-tontilla. Lisäksi rakennusoikeutta on nostettu merkittävästi asemakaavaluonnoksessa verrattuna aikaisempaan asemakaavaan. ELY-keskus näkee, että alue tulisi käsitellä tarkoituksenmukaisena kokonaisuutena maakunnallisesti merkittävien maisema-arvojen vuoksi. Metsäinen niemenkärki sijoittuu maisemallisesti merkittävälle paikalle, avoimeen vesimaisemaan. Lisäksi kiinteistö on tällä hetkellä rakentumaton. Näin ollen, aluetta olisi perusteltua tarkastella laajemmalla kaavarajauksella. Myös MY-1- merkinnän muuttaminen M- merkinnäksi tällaisella alueella ilman laajempaa tarkastelua ei ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ole perusteltua.</p>	<p>Maakunnallinen maisema-alue rajautuu koko Pälkäneveden alueelle. Maakunnallinen maisema-alue ei lähtökohtaisesti ole peruste rajoittaa asuinrakennuspaikkojen tonttikohtaista rakennusoikeutta. Asemakaavaluonnoksessa osoitettu tonttikohtainen enimmäisrakennusoikeus perustuu Pälkäneen kunnan rakennusjärjestykseen ja vastaavaa rakennusoikeutta on käytetty äskettäin Pälkäneveden läheisille ranta-alueelle laadituissa asemakaavoissa. Tonttikohtainen enimmäisrakennusoikeus ei myöskään ole kaava-alueen tarkoituksenmukaiseen laajuuteen liittyvä kysymys. AO-tontille lisätään istutettavan/puustoisena säilytettävän alueen osan kaavamerkintä rantapuuston säilyttämiseksi. Luonnonympäristöltään arvokas kaavaluonnoksessa osoitettu M- alueen osa ja luonnoksessa osoitetun AO- tontin eteläosa muutetaan MY-2- alueeksi päivitettyyn luontoselvitykseen perustuen.</p>

PÄLKÄNEEN KUNTA, KUULIALANKÄRJEN ASEMAKAAVA
VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

<p>1.4 Luontoarvot</p> <p>Kuulialankärjen ranta-asemakaavan muutosalueelta on laadittu luontoselvitys, jossa alueelta on havaittu mm. lehtokasvillisuutta sekä etelärantaa reunustava luonnontilainen tervaleppäkorpi. Selvityksessä viitataan myös eteläosan ja -rannan arvokkaaseen puustoon ja vesilintujen suosimaan lahdenpohjukkaan. Luontoselvityksessä alueita on kuvattu vain sanallisesti, eikä niitä ole rajattu kartalle. Tästä syystä luontoarvojen tarkempi sijoittuminen ja laajuus siirrettävään rakennuspaikkaan nähdään jää jossain määrin epäselväksi. Luontoselvityksessä ei myöskään ole tuotu esiin alueella todetun lehdon luokitusta luontotyyppien uhanalaisuuden arvioinnissa. Luontoselvityksessä on myös mainittu etsityn merkkejä liito-oravasta, mutta liito-oravaselvityksen tuloksia ei ole esitetty. Luontoselvityksen tuloksia on syytä vielä tarkentaa kaavan ehdotusvaiheeseen.</p> <p>Saniaisvaltaiset lehdot kuuluvat luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnissa lähinnä luontotyyppiin kosteat keskiravinteiset lehdot (uhanalaisuusarvioinnin mukaan siilmälläpidettävä) ja kosteat runsasravinteiset lehdot (uhanalaisuusarvioinnin mukaan vaarantunut). Lehtoalueita tulisi säilyttää kaavassa ja siihen liittyvässä rakennuspaikan siirrossa mahdollisimman laajalti ja ohjata kaavamerkinnoin ja -määräyksin puuston ja lehtokasvillisuuden säästämiseen rakennusalan ympäristössä. Rakennusala on perusteltua sijoittaa ensisijaisesti kaava-alueen kasvillisuudeltaan muuttuneimmalle osalle.</p> <p>Kuulialankärkeä ympäröivä vesialue kuuluu laajaan FINIBA-kohteeseen (Suomen tärkeät lintualueet) Pälkäneen – Kangasalan selkävedet. Rakennuspaikan pohjoispuolelle ulottuu myös maakunnallisesti arvokas lintualue (MAALI-kohde) Kuulialanlahti. Kyseessä on vesilinnuston pesimäalue. Myös linnustokohteiden kannalta rakennusalan ja rannan välissä on perusteltua säilyttää suojaavaa puustoa.</p>	<p>Luontoselvitys on päivitetty liito-oravaselvityksen osalta keväällä 2023. Alueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravasta.</p> <p>AO- tontin rajausta täsmennetään siten, että tontti-alue sijoittuu kaava-alueen kasvillisuudeltaan muuttuneelle osalle. Kaavaluonnoksessa osoitetun AO-tontin eteläosan alue sekä itäpuolisen lahdenpohjukan rantakaistale muutetaan MY-2- alueeksi. MY-2-alueen osalta määrätään, että alueen puusto, lehtilähopuusto ja lehtokasvillisuus tulee säilyttää. Alueella ei saa suorittaa kaivamis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä.</p> <p>AO-tontille lisätään istutettavan/puustoisena säilytettävän alueen osan kaavamerkintä rantapuuston säilyttämiseksi.</p>
<p>1.5 Kaavamerkinnot</p> <p>Aiemmassa Kuulialan ranta-asemakaavan muutoksessa v. 2001 kaava-alueen pohjoisosa ja niemien kärkialue on merkitty MY-1 -alueeksi. MY-1 alueen määräysten mukaan alueella tulee säilyttää lehtilähopuusto ja lehtokasvillisuus, kuusen poisto on alueelta sallittu. Kyseinen merkintä ja määräys on ilmeisesti osoitettu alueen lehtoluonnon arvojen säilyttämiseksi. Lisäksi eteläosan ranta-alueelle on osoitettu Is-merkintä (luonnontilaisena säilytettävä alueen osa). Kuulialan ranta-asemakaavan yleismääräysten mukaan tonttien rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena ja rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä suojapuusto. Luonnonarvojen ja maakunnallisesti merkittävien maisemallisten arvojen kannalta vastaavat merkinnät on perusteltua sisällyttää Kuulialankärjen asemakaavaan. Mikäli</p>	<p>Kaavaluonnoksessa osoitettu M- alue rajataan uudelleen kaavan luontoselvitykseen perustuen. Luonnonympäristöltään arvokas alueen osa muutetaan MY-2- alueeksi ja muu osa luonnoksen M- alueesta kaavateknisistä syistä M-2- alueeksi. M-2- alueen osalta määrätään, että alue tulee säilyttää puustoisena. M-2- alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa.</p>

PÄLKÄNEEN KUNTA, KUULIALANKÄRJEN ASEMAKAAVA
VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

<p>Kuulialankärjen asemakaavassa esim. aiempaa MY-1 -aluetta muutetaan M-alueeksi, tulee muutokselle esittää selkeät perustelut.</p>	
<p>1.6 Tulvariski ja alin suositeltu rakentamiskorkeus Kaavaselostuksen luvussa 3.2.1 on käsitelty valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Alueidenkäyttötavoitteessa 3 oleva kohta kuuluu: "Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin." Asemakaavan käsittelemä alue rajautuu Pälkäneveeteen. Mallasveteen yhteydessä oleva Pälkänevesi ei ole säännöstelty, mutta Valkeakosken voimalaitoksen rakenteet mahdollistavat poikkeustilanteessa poikkeusluvan hakemisen Mallasveden juoksutusten säätelyyn, joten myös Mallasveden juoksutuksia voi olla mahdollisuus säätää poikkeuksellisessa tilanteessa. Näin ollen Pälkäneveden rannalle rakennettaessa on huomioitava mahdolliset tulvan aikaiset vedenkorkeudet, jotta vesistöalueen tulvasuojelu ei hankaloidu.</p> <p>Pälkäneveden alin suositeltava rakentamiskorkeus on N2000 +85,85 m. Tässä suosituksessa ei ole mukana harkinnanvaraista aaltoiluvaraa, joka tulee ottaa huomioon rakennuspaikkakohtaisesti. Aaltoiluvara riippuu mm. rannan muodosta ja jyrkkyydestä sekä tuulen pyyhkäisymatkasta, jotka vaihtelevat maaston muotojen mukaan. Aaltoiluvaran arviointiin voi käyttää esimerkiksi Tulviin varautuminen rakentamisessa -opasta (2014). Alimmalla suositeltavalla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Osa asemakaavan rakennusala sijaitsee alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden alapuolella. Tämä on syytä huomioida rakennusten perustamistavan valinnassa.</p> <p>Pälkäneveden alimman suositellun rakentamiskorkeuden määrittämisen pohjana on käytetty kerran 100 vuodessa tapahtuvan tulvan arvioitua vedenkorkeutta N2000 +85,55 m. Korkeus on arvioitu Mallasveden ja Längelmäveden mitattujen vedenkorkeuksien perusteella. Arvioidun korkeuden päälle on lisätty rakennustyyppistä johtuva korkeus (asuinrakennus, 10 cm), vesistön ominaisuuksista johtuva lisäkorkeus (vesistössä säätömahdollisuus, 10 cm) sekä tuulen aiheuttamasta vedenpinnan kallistumisesta johtuva lisä (10 cm). Annettu alin suositeltu rakentamiskorkeus on määritetty Tulviin varautuminen rakentamisessa - oppaan (2014) mukaisesti.</p>	<p>Yleismääräyksiin lisätään, että alin suositeltava rakentamiskorkeus on +85,85 (N2000-järjestelmä).</p>

2. PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEO

<p>Lausunto 28.3.2023</p>	<p>Vastine</p>
<p>2.1 Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseo toteaa, että kaava-alueelta ja sen</p>	<p>Merkittään tiedoksi, että mikäli kaavaprosessin yhteydessä tulee ilmi tietoa tai havaintoja mahdollisista</p>

PÄLKÄNEEN KUNTA, KUULIALANKÄRJEN ASEMAKAAVA
VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

<p>läheisyydestä ei tunneta kiinteitä muinaisjäänöksiä eikä muita arkeologisia kohteita. Kaava-alue on pinta-alaltaan hyvin pieni, ja myös sen arkeologista potentiaalia voidaan pitää vähäisenä. Maakuntamuseo ei edellytä alueen arkeologista inventointia. Jos kaavaprosessin yhteydessä tulee kuitenkin tietoa tai havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista, esimerkiksi kiviröykkiöistä tai maakuopista, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä maakuntamuseoon.</p>	<p>arkeologisista kohteista, esimerkiksi kiviröykkiöistä tai maakuopista, niin niistä tulee olla yhteydessä maakuntamuseoon.</p>
<p>2.2 Kaava-alue on osa maakunnallisesti arvokasta Pälkäneen kulttuurimaisemaa. Alueen maakunnallinen arvo on asianmukaisesti tunnistettu hankkeen lähtötietoaineistoissa. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että hanke on alueen maisemallisten arvojen osalta lähtökohtaisesti mahdollinen, mutta asemakaavalla tulee selkeämmin hillitä muodostuvan pihapiirin vaikutusta Pälkäneveden suojaisiin rantamaisemiin. Peräniemen pohjoisrannan osalta kaava-alueella on jo harvennettu puustoa. Kaavan tulee ohjata nykyisen rantapuuston pääasialliseen säilyttämiseen myös AO-alueen osalta.</p>	<p>AO-tontille lisätään istutettavan/puustoisena säilytettävän alueen osan kaavamerkintä rantapuuston säilyttämiseksi.</p>

3. PIRKANMAAN LIITTO

<p>Ilmoitus 20.3.2023</p>	<p>Vastine</p>
<p>Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa aineistosta.</p>	<p>Ilmoitus merkitään tiedoksi.</p>

4. PÄLKÄNEEN KUNTA, RAKENNUS- JA YMPÄRISTÖJAOSTO

<p>Lausunto 15.3.2023</p>	<p>Vastine</p>
<p>4.1 Kaava-alue sijaitsee maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaalla Pälkäneen kulttuurimaisema-alueella. Alueen vieressä olevan Kuulialan asemakaavan rantaan rajoittuvien tonttien kaavamääräyksissä on otettu rantavyöhyke huomioon vastaavasti my-1 -merkinnällä: "rakennuspaikan osa, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alue tulee säilyttää puustoisena. Avohakkuu alueella on kielletty. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa tai maisemanrajaa.". Pappilan asemakaavan rantaan rajoittuvien tonttien kaavamääräyksissä on otettu rantavyöhyke huomioon vastaavasti my-1 -merkinnällä: "alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alue tulee säilyttää puustoisena. Avohakkuu alueella on kielletty. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa." Esitetystä asemakaavaluonnoksessa AO-korttelin pohjoisrannalle ei ole vastaavia kaavamerkintöjä osoitettu. Olisikin syytä harkita vastaavan merkinnän osoittamista suunnittelualueen pohjoisrannalle. Alueelle voidaan tarvittaessa, pohjoisosassa jo suoritettujen harvennusten johdosta, osoittaa esim. istutettavan alueen osa, jolle on istutettava puista</p>	<p>my- merkinnän käyttäminen AO- tontilla ei ole perusteltua, koska kaavan luontoselvityksen mukaan kaavalla osoitettavalla tontilla ei ole luontoarvoja. Rannan suojapuuston säilymiseen tähtäävällä kaavamerkinnällä on kuitenkin perusteltua varmistaa rakentamisen sopeutuminen rantamaisemaan. AO-tontille lisätään istutettavan/puustoisena säilytettävän alueen osan kaavamerkintä rantapuuston säilyttämiseksi. Luonnonympäristöltään arvokas kaavaluonnoksessa osoitettu M- alueen osa ja luonnoksessa osoitetun AO- tontin eteläosa muutetaan MY-2- alueeksi päivitettyyn luontoselvitykseen perustuen.</p>

PÄLKÄNEEN KUNTA, KUULIALANKÄRJEN ASEMAKAAVA
VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

<p>reunavyöhyke siten, että huomioidaan alueen merkitys kulttuurimaisemallisesti.</p>	
<p>4.2 Kuulialanniementie on yksityistie ja sen rakenteiden kestävydestä tulee varmistua. Pelastusajoneuvojen ja vastaavien saavutettavuudesta vakituisen asuminen kiinteistölle tulee varmistua.</p>	<p>Kuulialanniementie yksityistie johtaa myös viereiselle naapuritontille, joka on muutettu kunnan poikkeamis päätöksellä vakituisen asumisen rakennuspaikaksi. Asemakaavalla osoitettu AO- tontti sijaitsee siten vakituiseen asumiseen riittävän hyvän tieyhteyden päässä.</p>
<p>4.3 Rakennusoikeutta sekä rakennuspaikkojen sijoittelua määritettäessä tulee ottaa huomioon kaikkien ranta-alueella olevien maanomistajien tasapuolinen kohtelu.</p>	<p>Asemakaavaluonnoksessa osoitettu tonttikohmainen enimmäisrakennusoikeus perustuu Pälkäneen kunnan rakennusjärjestykseen ja vastaavaa rakennusoikeutta on käytetty äskettäin Pälkäneveden läheisille ranta-alueelle laadituissa asemakaavoissa. Vastaavaa rakennusoikeutta on käytetty myös Pälkäneen ranta-alueille laadituissa ranta-asetakavoissa vakituisen asumisen tonteilla. Maanomistajien tasapuolista kohtelua ei ole perusteltua tarkastella kaikkia Pälkäneen ranta-alueiden maanomistajia koskien, vaan tasapuolisuutta voidaan tarkastella ainoastaan olosuhteiltaan vastaavien asemakaavotettujen rantarakennuspaikkojen välillä. Asemakaavaluonnoksessa osoitettu AO- tontin enimmäisrakennusoikeus vastaa Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksestä ja asemakaavoituskäytäntöä. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuu siten myös Kuulialankärjen kiinteistön omistajan osalta.</p>
<p>4.4 Kaavamääräyksissä otettava huomioon rakennusjärjestyksen määräys saunan katetun terassin enimmäiskoko, joka voi olla enintään 10 m².</p>	<p>Rakennusjärjestys täydentää asemakaavamääräyksiä. Katettujen terassien enimmäiskoko tulee huomioiduksi rakennusjärjestyksen perusteella.</p>
<p>4.5 Rakennusjärjestyksen sallima julkisivun yhtenäinen pituus ranta-alueella saa olla enintään 20 m. Kulttuurimaiseman arvoista johtuen olisi syytä harkita kaavan yleismääräystä julkisivun yhtenäisen pituuden rajoittamista 15 m:n, kuten Kuulialan ja Pappilan kaavoissa.</p>	<p>Kaava-alue ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen alueella. Kaava-alue sijaitsee maakunnallinen maisema-alue (Pälkäneen kulttuurimaisema) alueella, joka käsittää koko Pälkäneveden vesistön alueen. Maakunnallinen maisema-alue ei lähtökohtaisesti ole peruste rajoittaa asuinrakennusten julkisivupituuksia. Kuulialan ja Pappilan asemakaava-alueet poikkeavat tästä asemakaava-alueesta siten, että ne sijaitsevat ainakin osittain Pälkäneen pitäjänkeskuksen valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön (RKY) alueella. Yhtenäisen julkisivupituuden osalta on tarkoituksenmukaista noudattaa rakennusjärjestyksen määräyksiä.</p>
<p>4.6 Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa ympäristönsuojelulainsäädännön ohella Pälkäneen kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä. Kiinteistökohtainen jätevesien käsittely edellyttää rakennuspaikan koon ja sijoittelun suunnittelua siten, että ympäristönsuojelumääräysten vähimmäisetäisyydet on</p>	<p>Asemakaavalla osoitettavan AO- tontin (kaavaehdotus) pinta-ala on 4544 m². Kiinteistökohtainen jätevesien käsittely voidaan järjestää pinta-alaltaan suurella tontilla kunnan ympäristönsuojelumääräysten vähimmäisetäisyydet huomioiden.</p>

PÄLKÄNEEN KUNTA, KUULIALANKÄRJEN ASEMAKAAVA
VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

<p>mahdollista saavuttaa mm. keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja mahdollisista lämpökai-voista.</p>	
<p>4.7 Luontoselvityksessä on todettu, että alueen etelä-osa sekä eteläranta kookkaine tervaleppineen sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeine laho-puustoineen, ovat säilyneet lähes luonnontilaisina. Lisäksi on todettu, että etelärannan ruovikkoa käyt-tää pesintään silmälläpidettävät ja uhanalaiset lin-nut härkälintu, västäräkki, silkkiuikku ja nokikana. Kuten selvityksessäkin on todettu puuston harven-nus ja poisto todennäköisesti karkottaisivat kysei-set ruovikossa pesivät lajit. Kaavaluonnoksessa ky-seinen alue on kuitenkin esitetty merkinnällä M, maa- ja metsätalousalue, joka mahdollistaa puus-ton poiston alueella. Ympäristönsuojelun näkökul-masta muodostuvan AO- korttelialueen ulkopuo-lle jäävä alueen osa tulisi esittää merkinnällä, jolla varmistetaan alueen eteläosan ja -rannan ar-vokkaan puuston sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeän lahopuuston säilyminen.</p>	<p>Kaavaluonnoksessa osoitettu M- alue rajataan uu-delleen kaavan luontoselvitykseen perustuen. Luon-nonympäristöltään arvokas alueen osa muutetaan MY-2- alueeksi ja muu osa luonnoksen M- alueesta kaavateknisistä syistä M-2- alueeksi. MY-2- alueen osalta määrätään, että alueen puusto, lehtilaho-puusto ja lehtokasvillisuus tulee säilyttää. Alueella ei saa suorittaa kaivamis-, tasoittamis- tai täyttämistöi-menpiteitä. M-2- alueen osalta määrätään, että alue tulee säilyttää puustoisena. M-2- alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittä-västi muuta rantamaisemaa.</p>

KOOSTE LAUSUNNOISTA SEKÄ VASTINEET

LAUSUNNOT

1. Pirkanmaan liitto (ilmoitus)
2. Pirkanmaan maakuntamuseo
3. Pirkanmaan pelastuslaitos
4. Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto
5. Pirkanmaan ELY-keskus

PÄLKÄNEEN KUNTA, KUULIALANKÄRJEN ASEMAKAAVA

EHDOTUSVAIHEEN KUULEMINEN

Kuulialankärjen asemakaavaehdotus pidettiin nähtävillä 28.6.-23.8.2023. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja muilla kaavan osallisilla oli mahdollisuus esittää siitä mielipide (muistutus). Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan ELY-keskus ja Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto antoivat lausunnon kaavaehdotuksesta. Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa ehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta ei esitetty muistutuksia.

Palauteraportissa esitetyt lausunnot ovat tiivistelmiä alkuperäisistä lausunnoista. Lausuntojen sisältö tulee tarkistaa alkuperäisistä asiakirjoista. Alkuperäiset asiakirjat ovat olleet myös kunnanhallituksen ja kunnanvaltuuston käytössä kaavan hyväksymiskäsittelyssä.

LAUSUNNOT JA VASTINEET

1. PIRKANMAAN LIITTO

Ilmoitus 9.8.2023	Vastine
Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa aineistosta.	Ilmoitus merkitään tiedoksi.

2. PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEO

Lausunto 29.6.2023	Vastine
Maakuntamuseo on antanut aiemmin lausunnon hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta (DIAR: 130/2023). Lausunnossaan maakuntamuseo totesi, että kaavan tulee ohjata nykyisen rantapuuston pääasialliseen säilyttämiseen myös AO-alueen osalta. Kaavaehdotus on kehittynyt maakuntamuseon ohjaamalla tavalla. Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että kaava on kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä.	Kaavaehdotusta ei ole tarpeen muuttaa lausunnon perusteella.

3. PIRKANMAAN PELASTUSLAITOS

Lausunto 12.7.2023	Vastine
Pirkanmaan pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.	Kaavaehdotusta ei ole tarpeen muuttaa lausunnon perusteella.

4. PÄLKÄNEEN KUNTA, RAKENNUS- JA YMPÄRISTÖJAOSTO

Lausunto RYJA 09.08.2023 § 98	Vastine
Rakennus- ja ympäristöjaosto toteaa lausuntona, ettei sillä ole huomautettavaa Kuulialankärjen asemakaavaehdotuksesta.	Kaavaehdotusta ei ole tarpeen muuttaa lausunnon perusteella.

5. PIRKANMAAN ELY-KESKUS

Lausunto 22.8.2023	Vastine
<p>5.1 Ylemmät kaavatasot Maakuntakaavassa alue on osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi sekä maaseutualueeksi. Suunnittelualue sijoittuu kunnan asemakaavoitetun alueen lievealueelle (yleiskaavoitettua aluetta). ELY-keskus katsoo, että alueen suunnitelmallisen maankäytön kehityksen kannalta yleiskaavan laatiminen alueelle olisi perusteltua.</p> <p>Asemakaavaehdotuksen yleismääräyksissä on todettu kiinteistökohtainen jätevesien ja hulevesien järjestäminen AO-tontilla. ELY-keskus katsoo, että jäte- ja hulevesien hallittu ja kestävä järjestäminen edellyttää yleiskaavatasoista tarkastelua suunnittelualueella, jotta riittävän infrarakenne alueelle voidaan järjestää.</p>	<p>Yleiskaavan laatiminen yksinomaan Peräniemen jo ranta-asemakaavoitetulle alueelle ei ole tarkoituksenmukaista. Peräniemen alue on voimassa olevaan ranta-asemakaavaan ja tähän asemakaavaan perustuen kehittynyt ja kehitty edelleen suunnitelmallisesti. Koska Peräniemen alueelta puuttuu yleiskaava, niin asemakaavaa laadittaessa on huomioitu myös yleiskaavan sisältövaatimukset.</p> <p>Asemakaavassa osoitetuille rakentamisalueille laaditaan maaperätutkimus sekä selvitys jäte- ja hulevesien käsittelyn järjestämisestä. Selvitykset liitetään kaava-asiakirjoihin. Selvitysten perusteella jäte- ja hulevesien käsittely onnistuu hallitusti ja kestävästi rakennuspaikalla.</p>
<p>5.2 Asemakaavan rajaus Asemakaava on lähtenyt liikkeelle ranta-asemakaavana, joka on myöhemmin muutettu kunnan toimesta asemakaavaksi. ELY-keskus näkee positiivisena, että kaavatyypin on kehittynyt lähtötilanteesta ja soveltuu kunnan alueelle asettamiin tavoitteisiin. ELY-keskus kuitenkin näkee, että kaavan rajaaminen koskemaan vain yhtä kokonaista tonttia, sekä toisen tontin osaa ei ole tarkoituksenmukaista alueelle sijoittuvien maisema- ja luontoarvojen takia, vaan aluetta tulisi tarkastella suurempana kokonaisuutena.</p>	<p>Kaava-alueen tarkoituksenmukaisen laajuuden selvittämiseksi on järjestetty kysely voimassa olevan ranta-asemakaavan muiden kiinteistöjen mahdollisista kaavan muutostarpeista. Muiden kiinteistöjen omistajilla ei ollut kaavamuutostarpeita eikä halukkuutta osallistua kaavahankkeeseen. Katsotaan, että ranta-asemakaava ohjaa riittävällä tavalla muun Peräniemen alueen maankäyttötarpeita. Naapurikiinteistöjen tontit ovat myös jo pääosin rakentuneet ranta-asemakaavan mukaisesti eikä laajemmalla asemakaavoituksella saavuteta niiden osalta ranta-asemakaavaa paremmin lausunnossa esitettyjä tavoitteita luonnonympäristön ja maiseman arvojen turvaamisen kannalta. Kuulialankärjen asemakaavalla voidaan puolestaan turvata Kuulialankärjen tällä hetkellä rakentamattoman kiinteistön 635-415-1-163 alueella luontoarvojen säilyminen vanhaa ranta-asemakaavaa merkittävästi paremmin ja sopeuttaa alueen rakentaminen rantamaisemaan ja kaavallisesti turvata alueen rantamaiseman säilyminen.</p> <p>Asemakaava-aluetta ei ole perusteltua laajentaa lausunnossa esitettyjen alueelle sijoittuvien maisema- ja luontoarvojen takia.</p>
<p>5.3 Maisemalliset arvot Asemakaava-alue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaaseen Pälkäneen kulttuurimaisemaan. Maisemallisten arvojen suojelemiseksi, kaavan tulee ohjata etenkin rantapuuston säilyttämiseen koko suunnittelualueella. Rakennusoikeutta on nostettu merkittävästi verrattuna aikaisempaan asemakaavaan ja tämä vaikuttaa maisema-arvoihin. ELY-keskus katsoo, että alue tulisi käsitellä tarkoituksenmukaisena kokonaisuutena maakunnallisesti merkittävien maisema-arvojen vuoksi. Maisema-vaikutusten arvioinnissa tulee arvioida koko suunnittelualueelle osoitettu rakentaminen. Kaavaehdotuksessa niemenkärkeen sijoittuvalle kiinteistölle on osoitettu saunarakennukselle</p>	<p>Maakunnallinen maisema-alue rajautuu koko Pälkäneveden alueelle. Maisema-alueen laajuus on 8700 ha. Maakunnallinen maisema-alue ei ole lähtökohtaisesti peruste rajoittaa tavanomaisten asuinrakennuspaikkojen tonttikohtaista rakennusoikeutta eikä ranta-asemakaavan mukaisen loma-asuntotontin rakennusoikeuden nostaminen asemakaavalla tavanomaisen omakotitalon rakennusoikeuden mukaiseksi vaikuta automaattisesti lausunnossa esitetyllä tavalla haitallisesti maakunnallisen maisema-alueen arvoihin. Asemakaavaehdotuksessa osoitettu tonttikohtainen enimmäisrakennusoikeus perustuu Pälkäneen kunnan rakennusjärjestykseen ja vastaavaa rakennusoikeutta on käytetty äskettäin</p>

PÄLKÄNEEN KUNTA, KUULIALANKÄRJEN ASEMAKAAVA
EHDOTUSVAIHEEN KUULEMINEN

<p>rakennuspaikka. ELY-keskus katsoo, että metsäinen ja kapea niemenkärki tulisi säilyttää rakentamattomana, jotta maisema- ja luontoarvot alueella säilyvät.</p>	<p>Pälkäneveden läheisille ranta-alueelle laadituissa asemakaavoissa. Vastaavaa enimmäisrakennusoikeutta käytetään myös Pälkäneveden ranta-alueella ilman kaavaan muodostuvilla asuinrakennuspaikoilla. Tonttikohtainen enimmäisrakennusoikeus ei myöskään ole asemakaava-alueen tarkoituksenmukaiseen laajuuteen liittyvä kysymys.</p> <p>Asemakaava-alueen sijainti maakunnallisella maisema-alueella ja asemakaavalla osoitettavan rakentamisen rantamaisemaan sopeutuminen on huomioitu kaavasunnittelussa.</p> <p>Peräniemen alue on ollut rakentumatonta metsäaluetta vielä alueelle vuonna 2001 laaditun nykyisen voimassa olevan ranta-asemakaavan muutoksen aikaan. Alueen nykyisten rakentuneiden rakennuspaikkojen rakennukset ovat rakentuneet ranta-asemakaavaan perustuen vasta vuoden 2001 jälkeen. Peräniemen alueella ei myöskään ole vanhaa historiallista tiestöä. Tämän asemakaavan alueella tai muualla Peräniemen alueella ei ole Pälkäneen kulttuurimaiseman maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen kuvauksessa esitettyjä maisema- tai kulttuurihistoriallisia arvoja. Asemakaava-alueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei ole historiallisen asutuksen ja maanviljelyksen synnyttämiä maisemallisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja. Asemakaava-alue sijaitsee lähes kilometrin etäisyydellä maisema-alueen kuvauksessa esille tuodusta Kuulialan talosta eikä asemakaavalla osoitetun AO- tontin tai saunan rakennusalan toteutumisella ole vaikutusta Kuulialan talon ja sitä ympäröivän viljelysalueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin.</p> <p>AO- tontin ja saunan rakennusalat on sijoitettu peitteisellä ja metsäisellä kiinteistöllä siten, että tavanomaisen omakotitalon ja tavanomaisen saunan rakentaminen ei tule näkymään merkittävästi rantamaisemassa.</p> <p>Lausunnossa esille nostettu saunarakennuksen rakennusala on sijoitettu niemekkeeseen, jonka etelä-pohjoissuuntainen leveys on noin 50 m ja itä-länsisuuntainen leveys lähes 100 m. Niemekkeen laajuus, puustoisuus ja rannan muodot mahdollistavat saunan toteuttamisen siten, ettei rakentamisesta aiheudu merkittävää vaikutusta rantamaisemaan.</p> <p>Saunan rakennusala on sijoitettu niemekkeeseen siten, että niemekkeen etelä-, pohjois- ja itäosa jää laajasti maa- ja metsätalousalueeksi. Kun niemekkeen alue säilyy kokonaisuutena nykytilanteen mukaisesti puustoisena ja saunan rakennusala ympäröivä rantakaistale luonnontilaisena ja puustoisena, niin tavanomaisen saunan rakentaminen kaavaehdotuksen mukaiselle rakennusosalalle ei tule vaikuttamaan merkittävästi rantamaiseman nykytilaan.</p> <p>Saunan rakennusala sijoittuu kaavaehdotuksessa osoitetulle maa- ja metsätalousalueelle (M-2). Kaavalla määrätään, että M-2- alue tulee säilyttää puustoisena. Alueella sallitaan metsänhoidolliset toimenpiteet, jotka eivät merkittävästi muuta rantamaisemaa. Lisäksi luonnonolosuhteiltaan arvokas</p>
---	---

PÄLKÄNEEN KUNTA, KUULIALANKÄRJEN ASEMAKAAVA
EHDOTUSVAIHEEN KUULEMINEN

	<p>niemekkeen eteläosan rantakaistale on osoitettu kaavaehdotuksessa MY-2- alueeksi. Kaavalla määrätään, että MY-2- alueen puusto, lehtilahopuusto ja lehtokasvillisuus tulee säilyttää. MY-2- alueella ei saa suorittaa kaivamis-, tasoittamis- tai täyttämistöimenpiteitä.</p> <p>Sen varmistamiseksi, että saunan rakennusala ympäröivä ranta-alue säilyy luonnontilaisena alueena, lisätään lausunnon perusteella vielä saunan rakennusala ympäröivälle rannanosalle luonnontilaisena säilytettävän alueen osan rasterimerkintä.</p> <p>Kyseistä niemekkeen osaa ei siten ole perusteltua säilyttää rakentamattomana lausunnossa esitetystä syystä, että maakunnalliset maisema-arvot tai nykyinen rantamaisema alueella säilyisivät. Kaavaehdotuksessa osoitetun tavanomaisen rantasaunan rakennusalan toteuttamisella ei ole vaikutusta maakunnallisen maisema-alueen arvoperusteina esitettyihin maisema-arvoihin tai muuten merkittävää vaikutusta alueen rantamaisemaan.</p> <p>Lausunnossa esille nostetun saunarakennuksen rakennusosalalla tai rakennusala ympäröivällä niemekkeen rannanosalla ei ole kaavan luontoselvityksen perusteella huomioitavia luontoarvoja. Kaavaehdotuksessa osoitettu saunan rakennusala on osoitettu metsäisen niemekkeen keskellä olevalle vähäpuustoiselle alueelle, missä saunan toteuttaminen vaikuttaa mahdollisimman vähän alueen puustoon ja ympäristöön. Kyseistä niemekkeen osaa ei siten ole perusteltua/tarkoituksenmukaista säilyttää rakentamattomana lausunnossa esitetystä syystä, että luontoarvot alueella säilyisivät. Kaavaehdotuksessa osoitettu saunan rakennusalan toteuttamisella ei ole vaikutusta luontoarvoihin.</p>
<p>5.4 Luontoarvot Kuulialankärjen ranta-asemakaavan muutosalueelta on laadittu luontoselvitys, jossa alueelta on havaittu mm. lehtokasvillisuutta sekä etelärantaa reunustava luonnontilainen tervaleppäkorpi. Selvityksessä viitataan myös eteläosan ja -rannan arvokkaaseen puustoon ja vesilintujen suosimaan lahdenpohjukkaan. Luontoselvityksessä tunnistettuja luontotyyppisiä on osoitettu myös kartalle. Niemenkärjen on todettu olevan mustikkatyyppin kangasmetsää ja suunnitellun AO-tontin luonnontilaltaan oleellisesti heikentynyttä aluetta. ELY-keskus katsoo, että suunniteltu rakentaminen tulisi osoittaa kokonaisuudessaan luonnontilaltaan heikentyneelle alueelle.</p> <p>Saniaisvaltaiset lehdot kuuluvat luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnissa lähinnä luontotyyppisiin kosteat keskiravinteiset lehdot (uhanalaisuusarvioinnin mukaan silmälläpidettävä) ja kosteat runsasravinteiset lehdot (uhanalaisuusarvioinnin mukaan vaarantunut). Lehtoalueita tulisi säilyttää kaavassa mahdollisimman laajalti ja ohjata kaavamerkinnoin ja -määräyksiin puuston ja lehtokasvillisuuden säästämiseen rakennusalan ympäristössä. Rakennusala on perusteltua sijoittaa</p>	<p>Kaavan luontoselvityksessä inventoidut lehtoalueet on osoitettu kaavaehdotuksessa maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-2). Lehtoalueiden säilyminen on turvattu kaavamääräyksellä: MY-2- alueen puusto, lehtilahopuusto ja lehtokasvillisuus tulee säilyttää. MY-2- alueella ei saa suorittaa kaivamis-, tasoittamis- tai täyttämistöimenpiteitä. Kaavaehdotuksessa osoitetulla AO-tontilla ja saunan rakennusosalalla ei ole kaavan luontoselvityksen perusteella huomioitavia luontoarvoja. Kaavaehdotuksen mukainen saunan rakennusala on osoitettu metsäisen niemekkeen keskellä olevalle vähäpuustoiselle alueelle, missä saunan toteuttaminen vaikuttaa mahdollisimman vähän alueen puustoon ja ympäristöön. Saunarakennus sopeutuu kyseisellä paikalla hyvin maastoon ympäröivän puuston suojaan.</p> <p>Alueen linnustoarvot on selvitetty kaavaa varten laaditussa luontoselvityksessä. Kaavan luontoselvityksen perusteella alueen itäpuolinen lähes umpeenkasvanut lahdenpohjukka on linnuston kannalta arvokas. Linnustoarvot on huomioitu kaavassa</p>

PÄLKÄNEEN KUNTA, KUULIALANKÄRJEN ASEMAKAAVA
EHDOTUSVAIHEEN KUULEMINEN

<p>ensisijaisesti kaava-alueen kasvillisuudeltaan muuttuneimmalle osalle.</p> <p>Kuulialankärkeä ympäröivä vesialue kuuluu laajaan FINIBA- kohteeseen (Suomen tärkeät lintu-alueet) Pälkäneen – Kangasalan selkävedet. Rakennuspaikan pohjoispuolelle ulottuu myös maakunnallisesti arvokas lintualue (MAALI-kohde) Kuulialanlahti. Kyseessä on vesilinnuston pesimä-alue. Myös linnustokohteiden kannalta rakennus- alan ja rannan välissä on perusteltua säilyttää suojaavaa puustoa.</p>	<p>sijoittamalla AO- tontti ja saunan rakennusala niemkkeen pohjoisrannalle ja turvaamalla linnustollisesti arvokkaan lahdenpohjukan ranta-alueen säilyminen rakentamisesta vapaana maa- ja metsätalousalueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-2). Kaava-alueen pohjoisrannalla ei ole luontoselvityksen perusteella huomioitavia linnustoarvoja eikä pohjoisrannan edustan vesialue ole arvokasta vesilinnuston pesimäaluetta, vaikka Kuulialankärjen aluetta ympäröivä vesialue kuuluu laajaan FINIBA- kohteeseen (Suomen tärkeät lintu-alueet) Pälkäneen – Kangasalan selkävedet tai rakennuspaikan pohjoispuolelle ulottuu myös maakunnallisesti arvokkaan lintualueen rajaus (MAALI-kohde) Kuulialanlahti.</p> <p>AO- tontin rantaan on jo kaavaehdotuksessa osoitettu istutettavan/puustoisena säilytettävän alueen osa. Sen varmistamiseksi, että myös saunan rakennus-alaa ympäröivä ranta-alue säilyy luonnontilaisena alueena, lisätään lausunnon perusteella vielä saunan rakennus-alaa ympäröivälle rannanosalle luonnontilaisena säilytettävän alueen osan rasterimerkintä. AO- tontin istutettavan/puustoisena säilytettävän alueen osan ja saunan rakennusalan luonnontilaisena säilytettävän alueen osan kaavamerkinnät osaltaan turvaavat lausunnossa esitetyn mukaisesti suojapuuston säilymistä myös vesilinnuston kannalta, vaikka rakennusaloja ympäröivillä rannanosilla ei olekaan erityisiä linnustoarvoja.</p>
<p>5.5 Kaavamerkinnät Aiemmassa Kuulialan ranta-asemakaavan muutoksessa v. 2001 kaava-alueen pohjoisosa ja niem- en kärkialue on merkitty MY-1 -alueeksi. MY-1 alueen määräysten mukaan alueella tulee säilyttää lehtilahopuusto ja lehtokasvillisuus, kuusen poisto on alueelta sallittu. Kyseinen merkintä ja määräys on ilmeisesti osoitettu alueen lehtoluonnon arvojen säilyttämiseksi. Lisäksi eteläosan ranta-alueelle on osoitettu ls-merkintä (luonnontilaisena säilytettävä alueen osa). Kuulialan ranta- asemakaavan yleismääräysten mukaan tonttien rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena ja rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä suojapuusto. Luonnonarvojen ja maakunnallisesti merkittävien maisemallisten arvojen kannalta vastaavat merkinnät on perusteltua sisällyttää Kuulialankärjen asemakaavaan. Mikäli Kuulialankärjen asemakaavassa esim. aiempaa MY-1 - aluetta muutetaan MY-2-alueeksi, tulee muutokselle esittää selkeät perustelut.</p>	<p>Asemakaavaehdotuksessa osoitetun MY-2- aluevarauksen perustelut on esitetty kaavaselvityksessä. MY-2- aluevarauksen laajuus perustuu asemakaavaa varten laadittuun luontoselvitykseen. Asemakaavassa on osoitettu MY-2- alueena todelliset lehtoalueet ja linnuston kannalta arvokkaat rannanosat ja M-2- alueena sellaiset rannanosat, joilla ei ole huomioitavia luontoarvoja. MY-2- aluevaraus turvaa vanhan ranta-asemakaavan MY-1- aluevarauksen mukaisesti lehtokasvillisuuden ja lehtilahopuuston säilymistä. MY-2- aluevaraus turvaa vanhan kaavan MY-1- aluevarauksesta poiketen myös puuston mukaan lukien alueen suurten kuusien säilymistä. Lisäksi asemakaavalla määrätään, että MY-2- alueella ei saa suorittaa kaivamis-, tasoittamis- tai täyttämistoimenpiteitä. Asemakaavan MY-2- aluevaraus turvaa vanhan kaavan MY-1- aluevarauksesta paremmin luontoarvojen (lehtoalue sekä linnuston kannalta arvokas ranta-alue) säilymistä.</p> <p>Asemakaava-alueen maisemallisten arvojen huomiointi ja turvaaminen on esitetty vastineen kohdassa 5.3. Asemakaavassa on huomioitu alueen sijoittuminen maakunnallisesti arvokkaalle maisemalueelle ja asemakaavalla turvataan kaavalla osoitetun rakentamisen sopeutuminen rantamaisemaan eikä kaavan toteutuminen muuta rantamaisemaa merkittävästi. Asemakaavassa ei siten ole perusteltua lausunnossa esitetyllä tavalla käyttää vanhan ranta-asemakaavan mukaista MY-1- aluevarausmerkintää johtuen maakunnallisesti merkittävästä</p>

PÄLKÄNEEN KUNTA, KUULIALANKÄRJEN ASEMAKAAVA
EHDOTUSVAIHEEN KUULEMINEN

<p>1.6 Tulvariski ja alin suositeltu rakentamiskorkeus Kaavaselostuksen luvussa 3.2.1 on käsitelty valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Alueidenkäyttötavoitteessa 3 oleva kohta kuuluu: "Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin." Asemakaavan käsittelemä alue rajautuu Pälkäneveden. Mallasveden yhteydessä oleva Pälkänevesi ei ole säännöstely, mutta Valkeakosken voimalaitoksen rakenteet mahdollistavat poikkeustilanteessa poikkeusluvan hakemisen Mallasveden juoksutusten säätelyyn, joten myös Mallasveden juoksutuksia voi olla mahdollisuus säätää poikkeuksellisessa tilanteessa. Näin ollen Pälkäneveden rannalle rakennettaessa on huomioitava mahdolliset tulvan aikaiset vedenkorkeudet, jotta vesistöalueen tulvasuojelu ei hankaloidu.</p> <p>Pälkäneveden alin suositeltava rakentamiskorkeus on N2000 +85,85 m. Tässä suosituksessa ei ole mukana harkinnanvaraista aaltoiluvara, joka tulee ottaa huomioon rakennuspaikkakohtaisesti. Aaltoiluvara riippuu mm. rannan muodosta ja jyrkyydestä sekä tuulen pyyhkäisymatkasta, jotka vaihtelevat maaston muotojen mukaan.</p> <p>Asemakaavaselostuksessa sekä asemakaavakartassa on alimpänä suositeltavana rakentamiskorkeutena N2000 +85,85 m. Tähän rakentamiskorkeuteen ei ole sisällytetty aaltoiluvaraa. Rakennusten sijoittelu sekä säästettävä kasvillisuus pienentävät laskennallista aaltoilun vaikutusta alueella, jolloin edellä esitettyyn arvoon lisättävä aaltoiluvara jäisi arviolta kokoluokkana 10 senttimetriin. Rakennusten suojaamiseksi tulvan aikaiselta aallokolta voi harkita rakentamiskorkeuden asettamista vielä kaavatekstissä mainittua korkeammalle. Alimmalla suositeltavalla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.</p> <p>Pälkäneveden alimman suositellun rakentamiskorkeuden määrittämisen pohjana on käytetty kerran 100 vuodessa tapahtuvan tulvan arvioitua vedenkorkeutta N2000 +85,55 m. Korkeus on arvioitu Mallasveden ja Längelmäveden mitattujen vedenkorkeuksien perusteella. Arvioidun korkeuden päälle on lisätty rakennustyyppistä johtuva korkeus (asuinrakennus, 10 cm), vesistön ominaisuuksista johtuva lisäkorkeus (vesistössä säättömahdollisuus, 10 cm) sekä tuulen aiheuttamasta vedenpinnan kallistumisesta johtuva lisä (10 cm). Annettu alin suositeltu rakentamiskorkeus on määritetty Tulviin varautuminen rakentamisessa -oppaan (2014) mukaisesti.</p>	<p>maisema-alueesta.</p> <p>Kaavalla osoitettavat rakentamisalueet sijaitsevat saarien ja kiinteistön alueella sijaitsevan niemekkeen suojassa, jolloin tuulen aallokkoa aiheuttava pyyhkäisymatka jää lyhyeksi. Ympäröivä vesialue on aallokon muodostumisen kannalta edullinen (matala ja loivapiirteinen). Lisäksi kaavalla turvataan rakennusalojen läheisten rantojen säilyminen puustoisena ja M-2-/MY-2 alueiden osalta myös pääosin luonnontilaisina. Kaavalla turvataan siten rantojen kasvillisuuden ja puuston aallokon vaikutusta vaimentavan vaikutuksen säilyminen.</p> <p>Kaavalla osoitettavien rakentamisalueiden olosuhteet huomioiden alimmaksi suositeltavaksi rakentamiskorkeudeksi on perusteltua osoittaa kaavaehdotuksessa esitetty Pälkänevedelle määritetty rakentamiskorkeus N2000 +85,85 m ilman erillistä aaltoiluvaralisää.</p>
---	---



Hämeen Rakennus ja Tutkimus Oy
0400 835 653
Rusinpelto 12
13430 HÄMEENLINNA

POHJALOUSUNTO

29.09.2023

Raakel Uotila
Kuulialantie
36600 Pälkäne

TYÖ N:o 65304_2

1. Toimeksianto

7.9.2023 on Pälkäneellä osoitteessa Kuulialantie130 (635-415-1-163) tehty maaperätutkimuksia, joista olen antanut alla esitetyn pohjalousannon.

Kohteeseen on tarkoitus rakentaa uusi omakotitalo apurakennuksineen sekä pihasauna.

2. Tehdyt tutkimukset

Tontilla kairattiin rakentamisen, sekä tutkimisen kannalta olennaisiin kohtiin 6 kairausta. Kairaukset päätettiin kairatangon lyömällä läpäisemättömään tiiviiseen moreenikerrokseen tai mahdolliseen kallioon.

3. Aluekuvaus

Tutkittava alue sijaitsee Kuulialanniemen kärjessä, maasto on vanhaa metsäpohjaa. Tontilla on havaittavissa kiviä sekä kalliomuodostumaa.

4. Pohjasuhteet

Maastokatselmuksen, maaperäkartan ja kairausten perusteella perusmaa rakennusalueilla on silttiä, silttimoreenia ja kalliota. Maaperän pintaosa on pääsääntöisesti humusta tai sammalta. Maaperä jatkuu hyvän kairavastuksen antavana koheesiomaana. Kairatangon lyömällä läpäisemätön maakerros sijaitsee n. 0–3,8 m syvyydessä maanpinnasta.

Maaperän pilaantuneisuuden arvioinnissa, on otettu huomioon maaperätutkimusten yhteydessä saadut aistinvaraiset havainnot, sekä kohteen aikaisempi käyttötarkoitus. Näillä perusteilla maaperä ei todennäköisesti sisällä ympäristölle tai terveydelle vaaraa aiheuttavia haitta-aineita.

Suosittelena asentamaan perustustöiden yhteydessä radonputkiston, jonka käyttöönotto määritellään myöhemmin tehtävien radonmittausten perusteella.

Hämeen Rakennus ja Tutkimus Oy
Y-tunnus 2898951–9
Kotipaikka Hämeenlinna
ALV rek

Postiosoite
Rusinpelto 12
13430 HÄMEENLINNA

Puhelin
0400 835 653

Web
www.ratu.fi
jussi.toivonen@ratu.fi

Tuulettuvalle alapohjalle ei radonputkistoa tarvita.

Pohjaveden löyhdyttämää maakerrosta ei kairausten yhteydessä havaittu.

Tulvaveden korkeus ja pintavesien johtaminen määritellään Pälkäneen Kunnan rakennusvalvonnan antamien määräysten ja ohjeiden mukaan.

Sade- ja viemäriveresien padotuskorkeus määritellään liitoslausunnon mukaisesti.

5. Perustaminen

Rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti anturaperustuksille seuraavasti:

Humus ja löyhät maakerrokset poistetaan talon ja autotallin kohdalta rakennusalueelta 0,6 m syvyyteen nykyisestä maanpinnasta. Tähän tasoon voidaan myös asentaa salaojat, mikäli se teknisesti on mahdollista. Anturan alustäyttö tehdään hyvin tiivistetystä kalliomurskeesta (> KaM 0/32 mm) 400 mm. Kantavien maa-ainesten tulee olla valmiina rakenteina vahvuutensa verran anturalinjan ulkopuolella. Saunarakennuksen kohdalta humus poistetaan kalliopintaan saakka.

Routamitoitus tehdään F50 = 45000 Kh mukaan.

Rakennus suunnitellaan geotekniseen luokkaan GL1, eli helpot kohteet.

Eurokoodien mukaisella mitoitustavalla DA2* perustamissyvyyden ollessa 0,6 m ja anturaleveyden ollessa 0,3 m, voidaan geoteknisenä kantokestävyytensä käyttää arvoa:

$R_d / A' = 150 \text{ kN/m}^2$ murtorajatilassa koheesiomaa

Liitteet

- Kairadiagrammit 6 kpl
- Tonttikartta, josta ilmenevät kairausten sijainnit ja tontin korkeusasemat

Hämeen Rakennus ja Tutkimus Oy



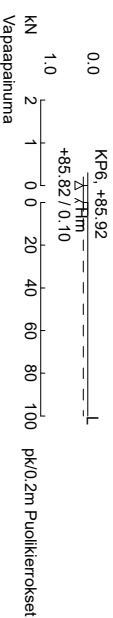
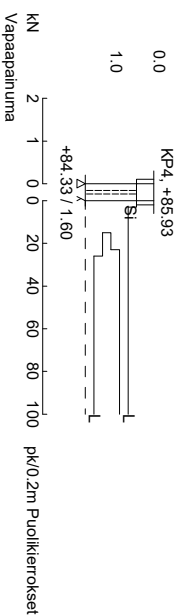
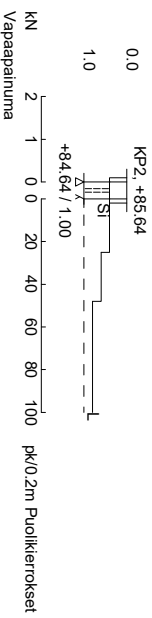
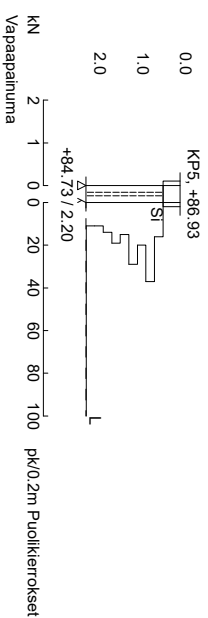
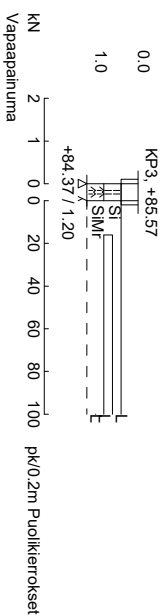
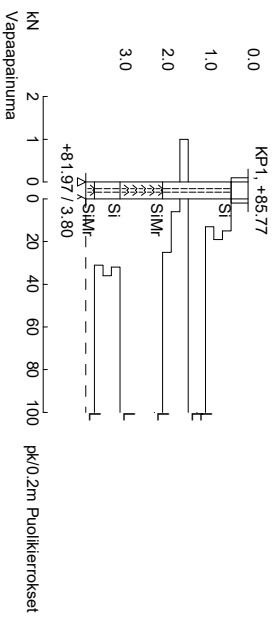
Jussi Toivonen RI

Hämeen Rakennus ja Tutkimus Oy
Y-tunnus 2898951-9
Kotipaikka Hämeenlinna
ALV rek

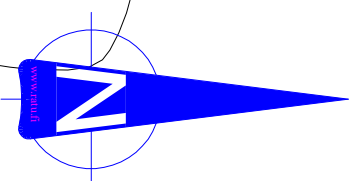
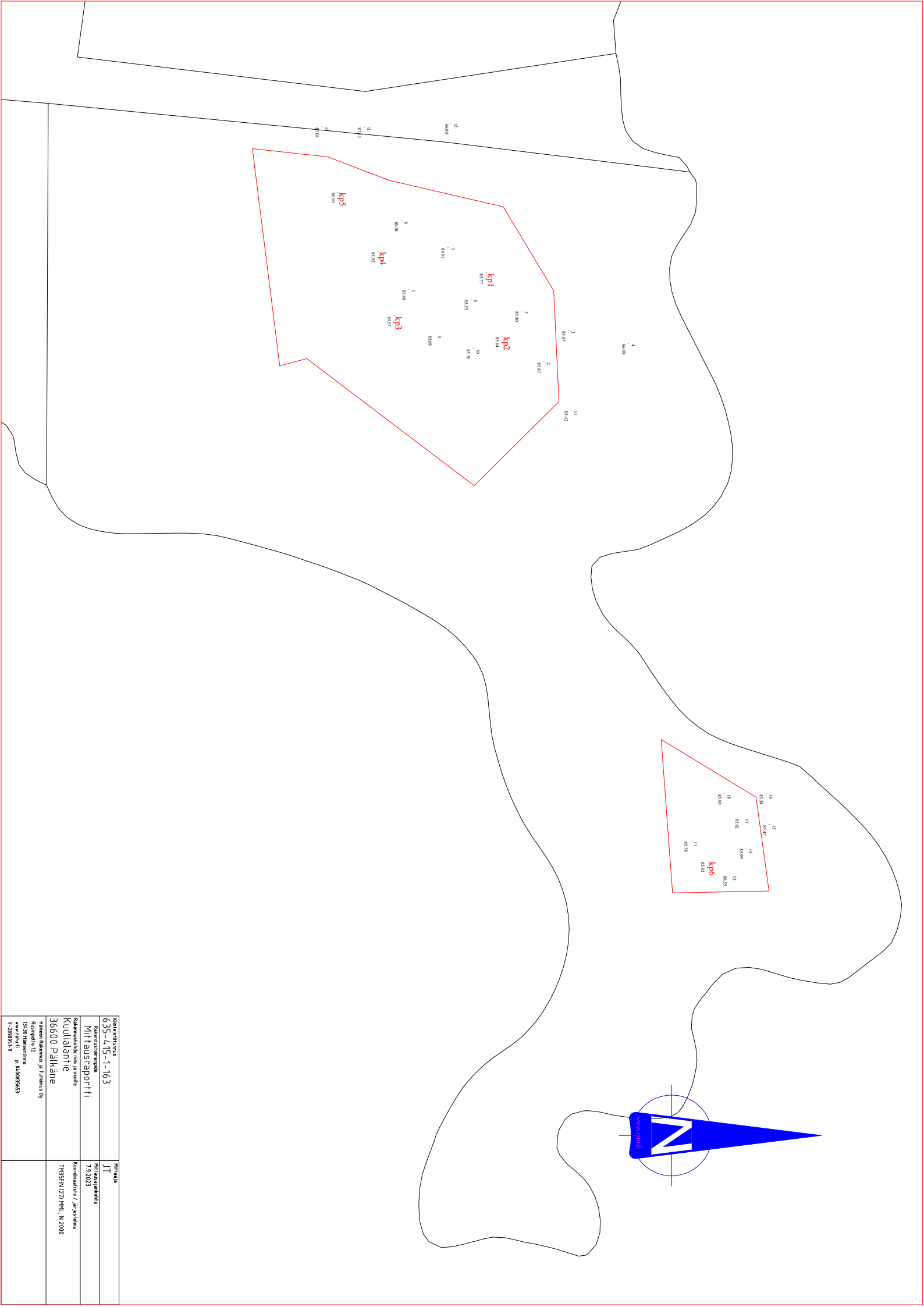
Postiosoite
Rusinpelto 12
13430 HÄMEENLINNA

Puhelin
0400 835 653

Web
www.ratu.fi
jussi.toivonen@ratu.fi



Konjekturinumero	Mittaus
635-415-1-163	JT
Rakennuskohtanimenide	Mittausajankohdasta
Mittausraportti	7.9.2023
Rakennustiedot nim ja esite	Koordinaatit / perustukset
Kuulialanite	TYSSFN (27) HKL N.2000
36600 Palkkane	
Hämeen Rakennus ja Tullitus Oy	
Ruoppitie 12	
13430 Hämeenlinna	
www.rak.fi p. 040835533	
1-030251-3	



Keräilynumero	635-415-1-163	Kittaja	JT
Rakennusluokka	Mittausraportti	Kittajajohdinta	7.9.2023
Rakennuksen nimi ja osoite	Kuulialantie	Koordinaatit / perustas	TYSSFN (27) HKL N 2000
36600 Pälkäne			
Hämeen Rakennus ja Tulkkaus Oy			
Rakennus 12			
13430 Hämeenlinna			
www.rakennus.fi p. 040835533			
1-030291-3			

Kopli Oy

Alustava jäte- ja hulevesisuunnitelma Pälkäneen kunnan Kuulialankärki -nimiselle kiinteistölle

Kiinteistön omistajan ja suunnittelusta vastaavan ARKKITEHTITOIMISTO LINDHOLM Oy:n Carita Lindholmin pyynnöstä on laadittu tämä alustava suunnitelma.

Kiinteistö sijaitsee alueella, jonne ollaan tekemässä asemakaavaa. Asemakaavan tavoitteena on sen laatijan (Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa) mukaan muuttaa voimassa olevassa ranta-asetuksessa tilalle Kuulialankärki 635-415-1-163 osoitettu vielä rakentumaton loma-asuntotontti (RA-1) erillispientalon tontiksi (AO) ja nostaa tontin rakennusoikeus 300 k-m²:iin.

Lisäksi asemakaavan tavoitteena on jäsentää tontin rakentamisalue uudelleen ja mahdollistaa asuinrakennustontin käyttöön tarkoitetun erillisen rantasaunan rakentaminen kiinteistön pohjois-/koillisosan niemekkeeseen.

KUULIALANKÄRJEN ASEMAKAAVA



Sijainti ja nykytilanne

Tila rajoittuu Pälkäneveteen ja niemenkärki on kaikkiaan melko matalaa. Saaret suojaavat tuuilta ja valitsevasta tuulensuunnasta lounaasta puusto jää suojaksi. Tilalle johtaa jo hyvä tie, joka mahdollistaa sekä rakentamisen, että asumisen siihen liittyvine huoltoineen kuten esim. loka-auton käynnin.

Tilan tullessa nykyiselle omistajalle, kiinteistöllä oli aukko kohtaa metsässä. Rakentamista on suunniteltu kiinteistön osalle, joka on luontoselvityksessä mainittu luontoarvoiltaan heikentyneeksi alueeksi, jossa on jo todennäköisesti vanhastaan ollut eläinten kulkureitti.

Kuvassa näkyy raivattua aluetta ja lounaaseen jäävä rantapuusto



Rakentamiskohteesta saarien suuntaan

Jätevesien alustava käsittely

Tilalla on liittymä kunnan vesijohtoverkoston.

Mustat vedet kerätään umpisäiliöön. Vaihtoehtona on alipainekäymälä, joka tyhjentyy putkistosta aina käytön jälkeen. Näin ei tarvitse huolehtia pakkaseristyksistä.

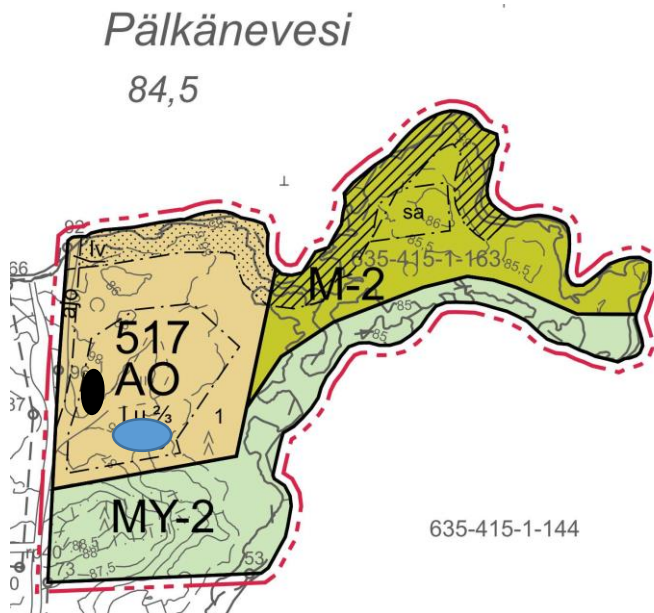
<https://fann-suomi.fi/roslagen-alipaine-wc/>

Harmaat vedet suodatetaan moduulien avulla. Näin siitä saadaan matala ratkaisu ja maaperän imeytyskyky huomioitua.

Jätevedet käsitellään lähellä tietä sen mukaan, kuin maaperän imeytyskokeiden tulokset ohjaavat ja rakentamisen yksityiskohdat selviävät.



Suunniteltu käsittelyalue tieltä katsottuna.



Sinisellä noin alue, jossa harmaat jätevedet käsitellään. Mustat vedet kerätään umpisäiliöön lähemmäksi tietä, mustalla esitetty noin alue.

Sadevesiä ja rakenteiden kuivatusvesiä ei käsitellä samassa järjestelmässä jätevesien kanssa. Ne voidaan suodattaa eri tavoin.

Jätevesien käsittely saadaan niin matalalle, ettei tulvavesi voi joutua jätevesijärjestelmään.

Saunan osalta pyritään mahdollisimman vähäiseen luontoympäristön muuttamiseen. Vähäiset saunavedet imeytetään suodattimen kautta, esim.

<https://pikkuvihrea.fi/tuote/geotrap-harmaavesisuodatin/> , mutta lopullinen suunnitelma toteutetaan sitten, kun on päätetty mitä jätevesiä saunassa syntyy.

Tämä ratkaisu täyttää tiukat vaatimukset.

Raini Kiukas

050 5722257

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

LIITE 7

Kunta	635 Pälkäne	Täyttämispvm	23.10.2023
Kaavan nimi	Kuulialankärjen asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	20.06.2023
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	04.01.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,2022	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,2022

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	1,2022	100,0	300	0,02	0,0000	180
A yhteensä	0,4544	37,8	275	0,06	0,4544	275
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä					-0,4180	-120
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,7478	62,2	25	0,00	-0,0364	25
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				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,2022	100,0	300	0,02	0,0000	180
A yhteensä	0,4544	37,8	275	0,06	0,4544	275
AO	0,4544	100,0	275	0,06	0,4544	275
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä					-0,4180	-120
RA					-0,4180	-120
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,7478	62,2	25	0,00	-0,0364	25
M-2	0,3604	48,2	25	0,01	0,3604	25
MY-1					-0,7842	
MY-2	0,3874	51,8			0,3874	
W yhteensä						