

PÄLKÄNEEN KUNTA

EPAALA-KUULIALAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

1:5 000

Merkintöjen selitykset:

AO-2 Erillispientalojen rakennuspaikat rantavyöhykkeellä.

AO-2 Erillispientalojen uudet rakennuspaikat rantavyöhykkeellä.

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

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

- Olemassa oleva rakennuspaikka asemakaavoitettavalla alueella.
- Uuden rakennuspaikan likimääräinen sijainti asemakaavoitettavalla alueella.
- 72 Rakennusoikeuslaskelman mukaisen rakennuspaikan numero

SM 58 Muinaismuistoalue/ muinaismuistokohde.

Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös. Merkintään liitetty numeroindeksi viittaa kohdeluetteloon.

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

Muinaisjäänösten kohdeluettelo:

SM 58 Kostlanvirta, historiallinen taistelupaikka.

me Melualue.

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

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

— Tonttitie.

— 15 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.



Yleismääräykset:

Rakentamista koskevat määräykset AO-alueilla:

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

Rakennuspaikan koko on oltava vähintään 4000 m².

Asemakaavoitettavaksi osoitetulla alueella sallittu kerrosala on enintään 7% rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 300 m².

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

Rakentaminen ranta-alueilla:

Asuinrakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40m ja lomarakennuksen 25m. Kiinteistön kaikkien rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään 1m ylivesirajaa korkeammalla. Yhden saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m² ja savusaunan, jonka kerrosala on enintään 12 m², saa rakentaa lähemmäksi rantaa siten, että niiden etäisyys rantaviivasta on vähintään 15m.

Alue kuuluu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, Pälkäneen pitäjänkeskus, ja maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, Pälkäneen kulttuurimaisema, joita koskevat seuraavat kaavamääräykset:

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

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

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

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

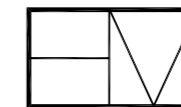
Täydennysrakennettaessa olemassa olevia rakennuspaikkoja ja maatilojen talouskeskuksia on samoin tarkoin harkittava uuden rakennuksen sijoittamista suhteessa olemassa oleviin rakennuksiin, pihapiiriin ja maisemaan.

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

Merkittävistä rakennushankkeista tulee olla yhteydessä museoviranomaisiin.

16.01.2024


Helena Väisänen
Arkkitehti, SAFA



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

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