

PÄLKÄNEEN KUNTA

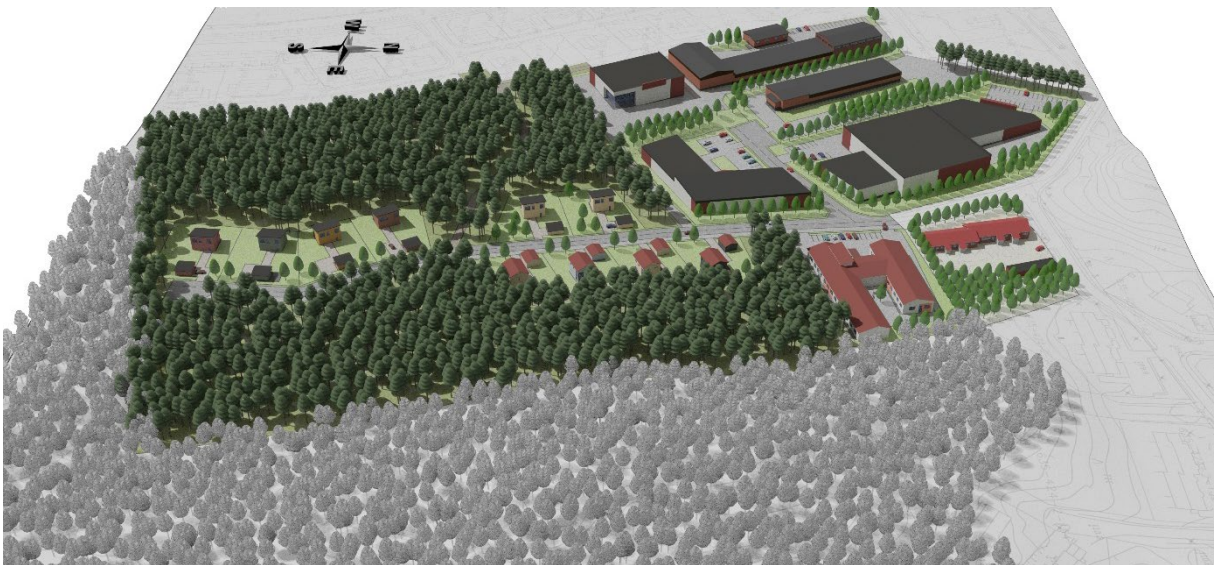
LASTENLINNAN METSÄN ASEMAKAAVA

Kenraalinkiven asemakaavan, Kenraalinkiven asemakaavan muutoksen, Lastenlinnan alueen ja Lastenlinnantien asemakaavan muutokset

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 43 ja 44, osaa korttelista 205, puistoa, maa- ja metsätalousaluetta sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Pälkäneen kunnan Onkkaalan kylän korttelit 43, 514, 515 ja 516 sekä osa korttelista 205, lähivirkistysaluetta, suojaviheraluetta ja katualuetta.

KAAVASELOSTUS, 15.03.2024



Havainnekuva kaavan toteuttamisesta idän suunnasta nähtynä.

Kunnanhallitus: 25.4.2016 § 104, 9.6.2016 § 142, 30.11.2021 § 298, 7.11.2023 § 176

Kunnanvaltuusto:

Kaavan voimaan tulo:

Kaavaselostuksen liitteet:

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.1.2024
- Liite 2 Pälkäneen kolmen asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys sekä kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys 2016-2017. Faunatica 2017.
- Liite 3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palauteraportti
- Liite 4 Luonnosvaiheen palauteraportti
- Liite 5 Selvitys liito-oravan mahdollisesta esiintymisestä Lastenlinnan metsän asemakaava-alueella. Hannu Alèn, 2022.
- Liite 6 Kaavaehdotusvaiheen palauteraportti
- Liite 7 Havainnekuvia 31.10.2023
- Liite 8 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 9 Kaavakartta määräyksineen 1:2000



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

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

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Sijainti

Lastenlinnan asemakaavan suunnittelualue sijaitsee valtatie 12 länsipuolella Lastenlinnan kaupunginosan eteläpuolella. Suunnittelualue sijoittuu kiinteistöille Tiililä 2 635-424-5-114, Vendi 635-424-5-92, Hiissa 635-424-2-111, Venla 635-424-2-173, Veikkala 635-424-2-112, Volkkarila 635-424-5-146, Lastenlinna 635-424-2-78, Rivikulma 635-424-2-157 ja Rivilinna 635-424-2-180 sekä osalle kiinteistöistä Lastenlinnankallio 635-424-2-159, Tolsmäki 635-424-2-170, Takojanpolku 635-424-5-91.

Suunnittelualue rajautuu Takojantiehen, Lastenlinnantiehen, Kalliotiehen ja Kangastiehen sekä kortteleihin 27, 58 ja 205. Eteläosa suunnittelualueesta on Lastenlinnan metsän aluetta.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt Pälkäneen kunta.

Hanke on tullut vireille kaavoituskatsauksen yhteydessä kunnanhallituksen päätöksellä 25.4.2016 §104. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 15.6.-15.7.2016 välisenä aikana. Kaavaluonnos oli nähtävillä 5.1.-10.2.2022 välisenä aikana. Kaavaehdotus oli nähtävillä 15.11.-15.12.2023 välisenä aikana.

2.3. Asemakaavan tavoitteet

Kaavoituksen tavoitteena on laajentaa Lastenlinnan kaupunginosaa etelään päin ja muodostaa alueelle viihtyisä pientaloalue, jossa asumisessa yhdistyvät kuntakeskuksen palveluiden helppo saavutettavuus sekä luonnon läheisyys. Tavoitteena on huomioida metsäalueen virkistys- ja luontoarvot.

Asemakaavan tavoitteena on laajentaa Takojantien teollisuustontteja ja mahdollistaa niiden kehittäminen myös toimisto- ja liiketiloiksi. Tavoitteena on, että korttelin itäosaan voi kehittyä erilaisten palvelujen kuten harrastustoimintojen, sosiaali- ja terveyspalvelujen, elintarvikekaupan tai muiden kaupallisten palvelujen alue.

Korttelin 205 tonttien 1 ja 2 osalta kaavaa on tavoitteena tarkistaa toteutuneen tilanteen mukaiseksi.

2.4. Suunnittelualueen laajuus

Suunnittelualueen laajuus on 10,4 ha.

2.5. Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 18605 kem².

2.6. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

2.7. Lähtöaineisto ja laaditut selvitykset

- Pälkäneen kolmen asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys sekä kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys 2016-2017. Faunatica 2017.
- Lastenlinnan metsän asemakaavan meluselvitys, Pälkäne. Ramboll Oy, 2017.
- Lastenlinnan metsän asemakaava-alueen hulevesiselvitys. Ramboll Oy, 2022.
- Selvitys liito-oravan mahdollisesta esiintymisestä Lastenlinnan metsän asemakaava-alueella. Hannu Alèn, 2022.
- Lastenlinnan metsän asemakaava-alueen hulevesiselvitys. Ramboll Oy, 2022.
- Lastenlinnan liikennesuunnittelu. Pälkäneen kunta. FCG 2023, tarkistettu 2024.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Yleistä



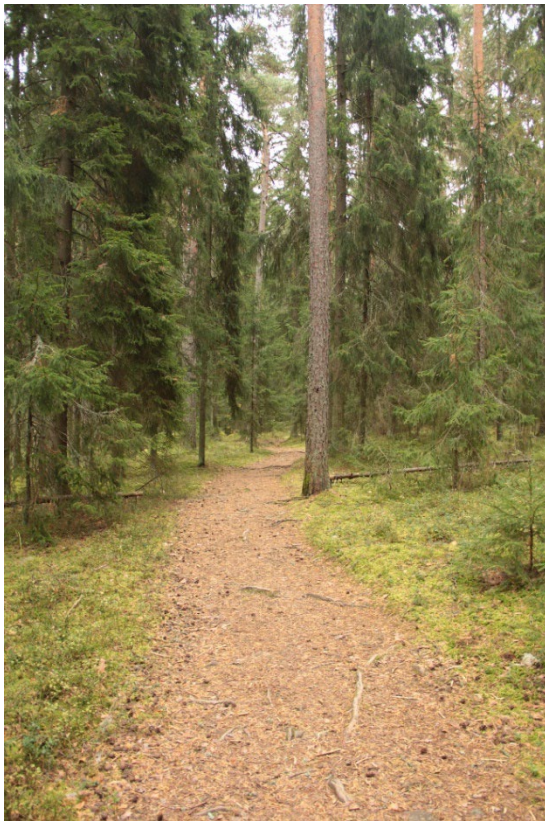
Kaavamuutosalueen rajaus yhdistettynä ilmapuuvuun. Ilmapuua ja kiinteistöraja-aineisto: Maanmittauslaitos.

Lastenlinnan metsän asemakaava-alue sijaitsee Lastenlinnan alueen eteläpuolella Onkkalantien ja Lahdentien välisellä alueella. Kaavamuutosalue rajoittuu pohjoisessa Takojan-

tiehen, Lastenlinnantiehen ja Kalliotiehen, idässä Lahdentien varteen jäävään metsäalueeseen, etelässä kiinteistön 635-407-1-280 rajaan ja lännessä Takojanpolun ja Kangaspolun varren asuinkortteleihin.

Kaavamuutosalueen pohjoisosassa sijaitsee teollisuusrakennuksia, yksi rivitalo ja vanhusten hoivakoti (Attendo Satumetsä) sekä peltoalue. Alueella on katualue Lastenlinnantie, joka kiertää peltoalueen itäpuolelta eteläpuolelle. Muu osa kaava-alueesta on rakentamatonta metsätalousaluetta. Kaava-alueen länsipuolella on Takojanpolun ja Kangaspolun varrella omakoti- ja rivitaloasumista. Etelä- ja itäpuoleltaan kaava-alue rajoittuu metsään.

Metsäalue on suosittua ulkoilualuetta sekä marjastus- ja sienestysaluetta. Alueen halki länsi-itä- suunnassa kulkeva ulkoilureitti jatkuu Lahdentielle ja edelleen sen itäpuolelle.



Näkymä metsän halki kulkevalta ulkoilureitiltä.



Lastenlinnan metsässä on runsaasti sammaleisia siirtolohkareita.



Lastenlinnantien länsipuolella oleva peltoalue. Kuva: Minna Aittola.



Lastenlinnantien länsipuolella oleva peltoalue ja peltoalueen itäpuolella näkyvät teollisuusrakennukset. Kuva: Minna Aittola.



Takojantien varren teollisuusrakennukset. Lähde: Google Maps.



Hoivakoti Attendo Satumetsä Lastenlinnantien varrella. Kuva: Minna Aittola.



Rivitalo Lastenlinnantien ja Kalliotien risteyksessä. Kuva: Minna Aittola.

Teollisuusrakennukset

Kaava-alueessa on mukana kaksi teollisuusrakennusta. Rakennuksissa toimii muovituotteiden tuotantoa ja varastotoimintaa. Toiminta ei ole ympäristöluvanvaraista.

Kulttuuriympäristö ja rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueella ei ole todettu muinaisjäännöksiä eikä muita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Metsän halki pohjois-eteläsuunnassa kulkeva nykyinen ulkoilureitti on vanha tielinja, joka on mahdollisesti sama kuin Senaatin kartassa (laadittu vuonna 1912) näkyvä tie. Myös Lastenlinnan peltoalue on mahdollisesti sama kuin Senaatin kartassa.



Ote senaatin kartastosta XVII-XVIII 26 [Pälkäne] (1870-1919). Säilytetään kansallisarkistossa. Kartta on laadittu vuonna 1912. Lastenlinnan metsän kaava-alueen halki mahdollisesti kulkenut tie on esitetty vihreällä palloviivalla. Tien pohjoispäässä on nähtävissä mahdollisesti Lastenlinnan peltoalue.

Hoivakoti Attendo Satumetsä valmistui Pälkäneelle syksyllä 2017. Hoivakodissa on 39 asukaspaiikkaa tehostetun palveluasumisen tarpeisiin. Asukkaaksi pääsee joko kunnan sijoittamana, palvelusetelillä tai omakustanteisesti (lähde: Attendo.fi).


Luonnonympäristö

Suunnittelualueelle on laadittu luontoselvitys vuonna 2017 (Pälkäneen kolmen asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys sekä kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys 2016-2017. Faunatica 2017.). Luontoselvitys käsittää metsäalueen Lahdentien varteen saakka.

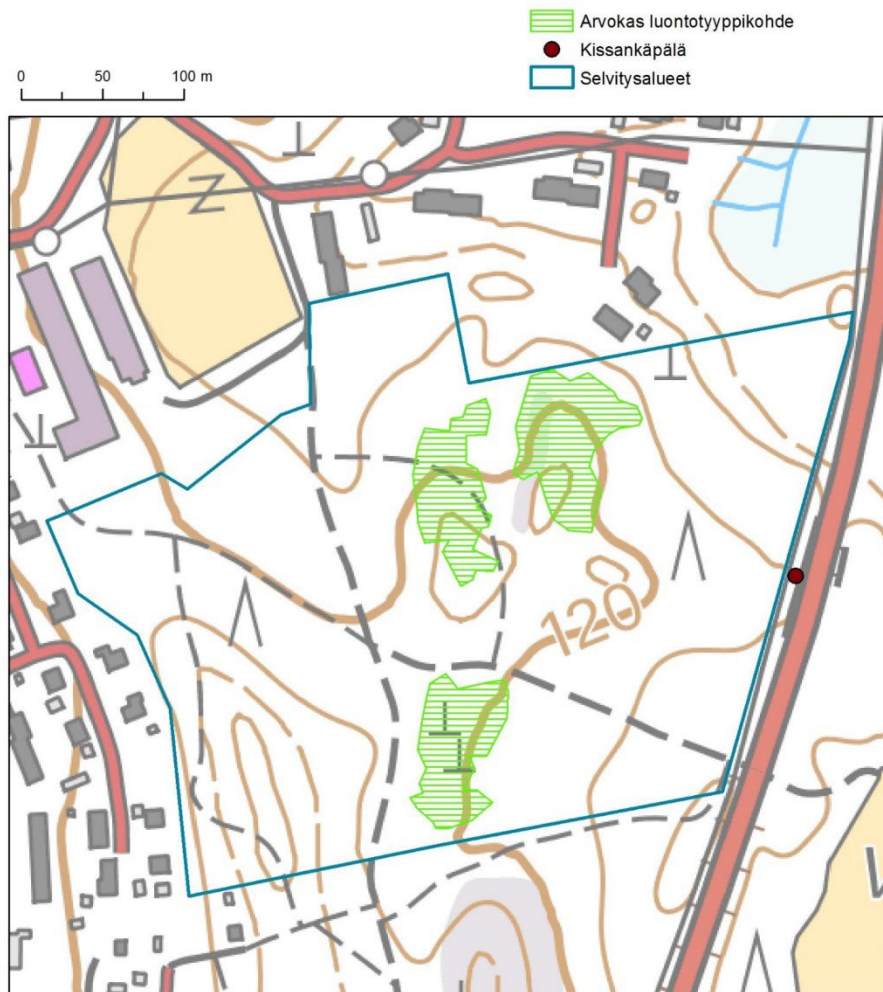
Luontoselvityksessä alueesta kerrotaan seuraavaa:

"Pääosa alueesta on havupuuvaltaista tuoretta mustikkatyyppin (MT) kangasmetsää, jossa puusto on varttunutta tai uudistuskypsää kasvatusmetsää. Metsää on harvennettu, jopa melko äskettäin alueen kaakkoisosassa. Vallitsevan latvuskerroksen puiden keskimääräinen rinnankorkeuslähpimitta on alueen luoteis- ja keskiosissa 20–35 cm ja lounaisosassa 20–25 cm. Kuusi on suurella osalla alueesta valta-puuna, mutta korkeimmilla maastonkohdilla, alueen lounais- ja keskiosissa, metsä on mäntyvaltaista. Puusto on pääosin tasaikäisrakenteista, mutta paikoin on ylispuina joitakin rinnankorkeuslähpimitaltaan jopa 50 cm kuusia. Lehtipuuta ja lahoppuuta on hyvin niukasti. Alueen koillisosassa metsä on nuorempaa ja tiheähköä, mänty, koivu- ja kuusivaltaista kasvatusmetsää, jossa puuston keskimääräinen rinnankorkeuslähpimitta on 10–20 cm. Alueen pohjoisosassa on rakennustyömaa.

*Alueen keskiosassa on runsaasti siirtolohkareita. Kookkaimpien siirtolohkareiden alueelta rajattiin kolme kuviota arvokkaana luontokohteena (kansikuva, kuva 8). Muuten alue polkuverkostoinen on tärkeä virkistyskohde ainakin ulkoilun mutta todennäköisesti myös marjastuksen ja sienestyksen kannalta. Lisäksi alueen itärajalta, valtatie 12:n varren kalliioleikkauksella, voimalinjaraiviolla tavattiin silmälläpidettävän (NT) kissankäpälän (*Antennaria dioica*) esiintymä (kuvat 3 ja 8).*

Kookkaiden siirtolohkareiden alue	
Pinta-ala	yhteensä 1,2 ha
Lakistatus	Ei lainsäädännöllinen kohde; muu arvokas elinympäristö
Luontotyytit	Mustikkatyyppin (MT) tuore kangas; keski-ikäinen kuusivaltainen tuore kangas, valtakunnallisesti silmälläpidettävä (NT) luontotyyppi Karut ja keskiravinteiset siirto- ja rapaumalohkareet, valtakunnallisesti elinvoimainen (LC) luontotyyppi
Kuvaus	Arvokkaiksi luontotyyppikohteiksi on rajattu ne yhtenäiset alueet, joilla esiintyy kookkaita (2–3 m korkeita) siirtolohkareita. Kuviolla myös puusto (kuusi ja mänty) on enimmäkseen varttunutta tai uudistuskypsää; vallitsevan latvuserroksen keskimääräinen rinnankorkeusläpimitta 20–30 cm ja järempien ylispuiden jopa 50 cm. Puusto on pääosin kuitenkin lähes tasaikäisrakenteista kasvatusmetsää, jota on aikoinaan harvennettu (näkyvillä on vanhoja kantoja) eikä lahoppua ole juuri ollenkaan. Luonnontila on siis selvästi heikentynyt. Kohde on erityisesti maisemallisesti arvokas. Lisäksi pohjakerros on huomattavan paksusammaleinen, ja kohteilla esiintyy kämmekkäkasvi yövilkkää (<i>Goodyera repens</i>). Laji vaatii kasvupaikakseen varjoista ja vähintäänkin varttunutta, nimenomaan paksusammaleista, havumetsää. Kenttäkerroksen lajisto on tuoreille kangasmetsille tyyppillistä: mustikkaa, vanamoaa (<i>Linnaea borealis</i>), puolukkaa ja oravanmarjaa (<i>Maianthemum bifolium</i>). Pohjakerroksen valtalajeja ovat kerrossammal (<i>Hylocomium splendens</i>), sulkasammal (<i>Ptilium crista-castrensis</i>) ja seinäsammal (<i>Pleurozium schreberi</i>). Kohteella tavattiin lisäksi runsaasti lampaakäpää (<i>Albatrellus ovinus</i>).
Arvoluokka	III (paikallisesti arvokas)
	

Ote luontoselvityksestä. Kohdekuvaus: Kookkaiden siirtolohkareiden alue.



Luontoselvityksen kuva 8. Lastenlinnan metsän selvitysalueella kolmiosainen luontotyyppikohde, jossa on kookkaita siirtolohkareita (ks kohteen kuvaus sivulla 17). Valtatie 12:n pientareen kallioleikkauksen päällä kasvaa silmälläpidettävää (NT) kissankäpälää.

Kaava-alueelle ja sen vaikutusalueelle laadittiin liito-oravaselvitys vuonna 2022. Selvityksessä todettiin: ”Lastenlinnan metsän kaava-alueella eikä sen vaikutusalueella sijaitse liito-oravan lisääntymis- tai levähdysalueita. Alueen kaavoittaminen asuinkäyttöön ei heikennä liito-oravan elinmahdollisuuksia kaavan vaikutusalueella.”

Kunnallistekniikka ja liikenne

Alueella on vesijohto. Viemäriverkko ulottuu Lastenlinnantien päähän.

Kulku uudelle kaava-alueelle on Lahdentieltä Tehdastien, Aseveltien ja Lastenlinnantien kautta.

Kaavan valmisteluvaiheessa alueelle laadittiin liikennesuunnitelma, jossa selvitettiin kaava-alueen liikennöintimahdollisuuksia (Lastenlinnan liikennesuunnittelu. Pälkäneen kunta. FCG 2023, tarkistettu 2024). Liikenneselvityksen mukaan nykyiseen katuverkkoon tukeutuminen kaava-alueen liikennejärjestelyissä on kustannustehokas ratkaisu ja kaava-alueen todennäköisesti maltillisesti kasvavat liikennemäärät mahdollistavat sen käytön.

Tehdastien ja Lahdentien risteykseen on laadittu liittämäselvitys vuonna 2014 ja aluevaraus-suunnitelma vuonna 2018 (Sitowise 12.4.2018). Liittymän parantaminen on ensivaiheessa suunniteltu toteutettavaksi vasen-oikeaporrastuksella ja toisessa vaiheessa perusverkon eritasoliittymänä. Lastenlinnan metsän asemakaava-alueen muodostamat liikennemäärät Tehdastielle ovat todennäköisesti ainakin alkuvaiheessa maltillisia, eivätkä itsessään muodosta tarvetta liittymän kehitykselle.

Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Pälkäneen kuntakeskuksessa ja kaikki sen palvelut ovat siten käytettävissä.

Liikennemelu

Lahdentien liikenne aiheuttaa metsäalueelle meluhaittoja. Alueelle on laadittu meluselvitys asemakaavaa varten. (Ramboll Finland Oy, Pälkäneen kunta, Lastenlinnan metsän asema-kaavan meluselvitys, Pälkäne, 3.2.2017).

Valtioneuvosto on antanut melutason ohjearvoista päätöksen (993/1992), jonka mukaan uusilla asumiseen käytettävillä alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) yöohjearvoa (klo 22-7) 45 dB. Vuoden 2040 mukaisessa ennusteessa yli 45 db:n melutaso saavutetaan noin 150-200 metrin etäisyydellä Lahdentiestä.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on maaperäkartaan perustuvan tarkastelun perusteella hiekkaa, soraa, hietaa, moreenia ja kalliota.

Hulevedet

Alueelle laaditussa hulevesiselvityksessä kerrotaan seuraavaa:

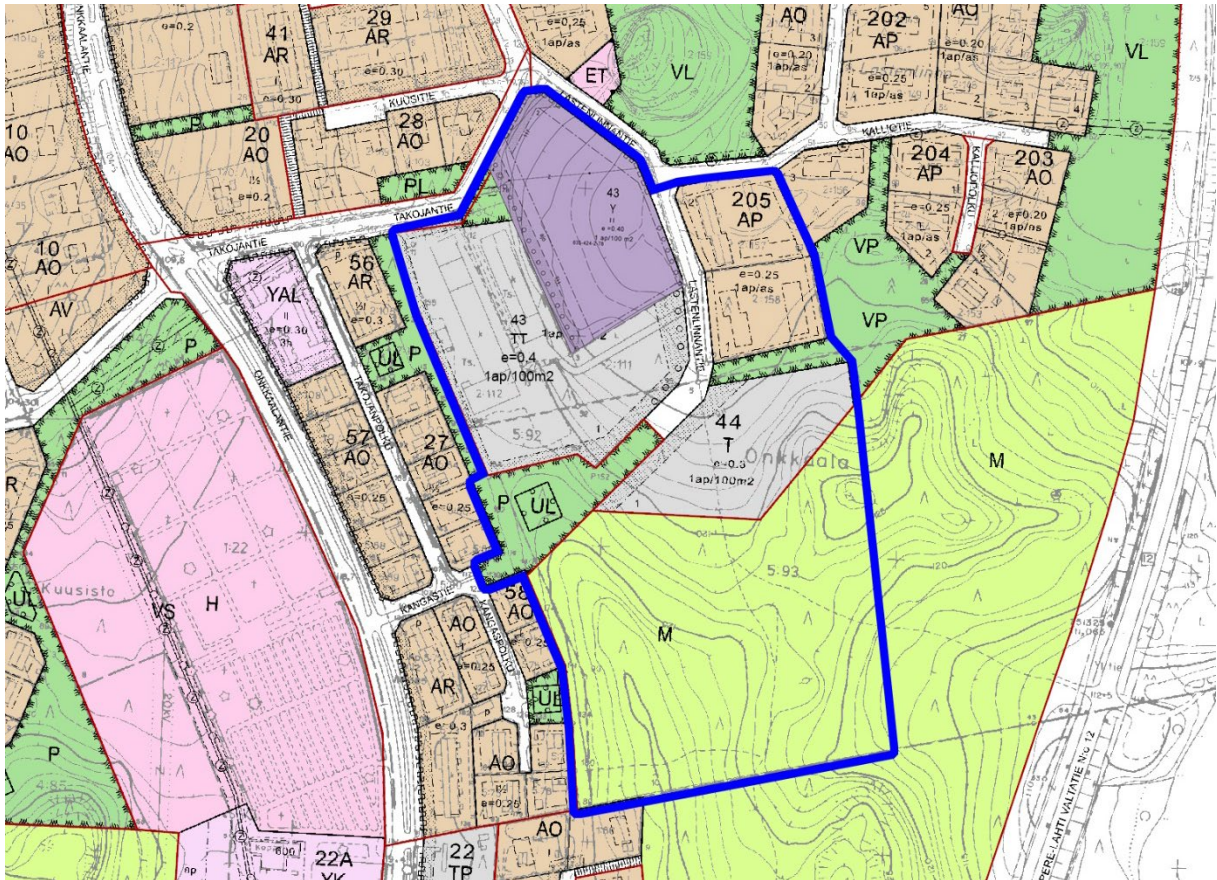
”Selvitysalue on kooltaan noin 10,5 ha, ja jakautuu kolmeen valuma-alueeseen (VA1 noin 1,8 ha, VA2 noin 7,1 ha ja VA3 noin 1 ha). Hulevedet purkautuvat valuma-alueilta VA1 ja VA2 Lahdentien länsipuolisen ojan kautta Kostianvirtaan ja siitä Mallasveteen (Liite H01). Purkureitti on noin 2,5 km pitkä. Valuma-alueelta VA3 hulevedet ohjautuvat nykyisten pintavaluntareittien kautta Mallasveteen. Selvitysalueella ei ole rakennettua hulevesiviemäriverkostoa, vaan hulevedet johdetaan avo-ojissa vesistöihin. Selvitysalueella ei ole merkittäviä hulevesitulva-alueita.”

Maanomistus

Alueet ovat Pälkäneen kunnan ja yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Asemakaava



Ote asemakaavayhdistelmästä.

Kaavamuutosalueella on voimassa Kenraalinkiven asemakaava (1967), Kenraalinkiven asemakaavan muutos (1977), Lastenlinnan alueen asemakaava (1984) ja Lastenlinnantien asemakaava (2019).

Korttelin 43 länsiosa on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TT). Korttelin länsiosa on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,4$. Autopaikkoja on varattava 1 ap/100 m². Korttelin länsiosaan on toteutunut kaavan mukaisesti kaksi teollisuusrakennusta.

Kortteli 44 on osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (T). Korttelialue on toteutumatta.

Kortteli 205 on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP). Tontille 1 on toteutunut hoivakoti. Tontti 2 on toteutunut kaavan mukaisesti. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,25$. Autopaikkoja on varattava 1 ap/as.

Voimassa olevassa kaavassa on lisäksi puistoaluetta (P, VP), ohjeellinen leikkikenttäalue (UL) ja maatalousaluetta (M).

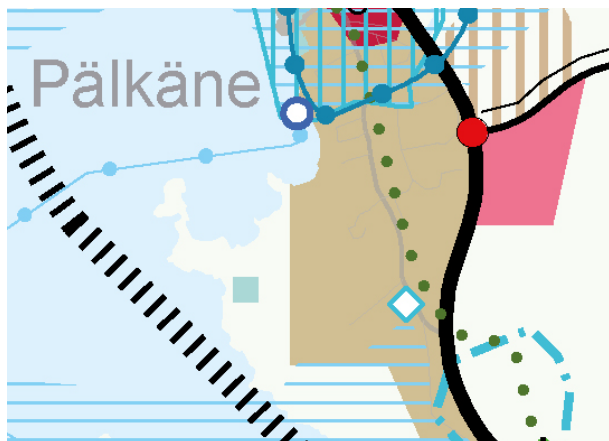
Voimassa olevassa kaavassa on korttelien 43 ja 205 väliin osoitettu katualue Lastenlinnantie, joka kaartuu eteläpäästään kohti länttä. Katualue on toteutunut kortteliin 205 saakka.

Yleiskaava

Pälkäneellä ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040.



Maakuntakaavassa Lastenlinnan metsän alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (ruskea väri).

Suunnittelumääräys:

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla.

Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovittava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta.

Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Onkkaalantien itäpuolelle on maakuntakaavaan osoitettu ulkoilureitti (vihreä palloviiva). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ohjeelliset ulkoilureitit. Merkintä osoittaa ensisijaisesti tarpeen reitille.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava ulkoilureitin toteuttamisedellytykset osana maakunnallisesti ja seudullisesti toimivaa reitistöä. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota luonnonarvojen säilymiseen suuntaamalla reitit kulutusta kestäville alueille.

Koko Pälkäneen kuntakeskus on osoitettu osaksi kasvutaajamien kehittämisvyöhykettä.

Tehdastie-Pälkänevedentie-Valtatie 12 liittymä on Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 merkitty uusi eritasoliittymä-merkinnällä, jolla osoitetaan maakuntakaavan aluevarausten kannalta tärkeät uudet eritasoliittymät. Eritasoliittymä voidaan liikennemäärien ja maankäytön niin salliessa kuitenkin ensi vaiheessa toteuttaa myös tasoliittymänä.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017, jotka tulivat voimaan 1.4.2018. Tavoitteet välittyvät asemakaavoitukseen maakuntakaavan kautta sekä maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavalle asetettujen sisältövaatimusten kautta.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista Lastenlinnan metsän asemakaavan muutosta koskevat tavoite toimivasta yhdyskunnasta ja kestävästä liikkumisesta, tavoite terveellisestä elinympäristöstä sekä tavoite elinvoimaisesta luonnonympäristöstä.

Pohjakartta

Asemakaavoitettavalle alueelle on hyväksytty pohjakartta vuonna 2017.

Rakennusjärjestys

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen on hyväksynyt kunnanvaltuusto 14.12.2016 §73.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Aloite ja suunnittelun tarve

Pälkäneen kunnanvaltuusto on päättänyt Lastenlinnan metsän asemakaavan vireille tulosta kaavoituskatsauksen yhteydessä kunnanhallituksen päätöksellä 25.4.2016 §104.

Pälkäneen kunnalla on tavoitteena muodostaa alueelle viihtyisä pientaloalue alueen luonto- ja virkistysarvot huomioiden.

Hoivakoti Attendon osalta voimassa oleva asemakaava on tarve muuttaa toteutuneeseen toimintaan sopivaksi. Hoivakodin piha-alue on toteutunut osittain voimassa olevalle Lastenlinnantien katualueelle, minkä vuoksi katualueen linjausta on tarvetta muuttaa. Katualueen linjauksen muuttaminen kaavassa luo tarpeen myös viereisen rivitalotontin (kortteli 205, tontti 2) Lastenlinnantien puoleisen rajan tarkistamiselle.

Lastenlinnan pellon alueelle on laadittu vuonna 2019 asemakaavan muutos, jossa alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi.

Korttelissa 43 on tarve osoittaa tonttijako. Korttelin itäosassa on tarve tarkastella mahdollisuuksia korttelin kehittämiseksi. Korttelin 44 osalta kaava on toteutumatta. Kortteli on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, mille ei alueella ole tarvetta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Pälkäneen Lastenlinnan metsän asemakaavan yhteydessä osallisia ovat:

- Pälkäneen asukkaat
- Suunnittelualueen maanomistajat ja asukkaat.
- Suunnittelualueen naapurit
- Yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaan vanhuspalvelut liittyvät, mukaan lukien Pälkäneen vanhusneuvosto
- Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta sekä rakennus- ja ympäristöjaosto
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan aluepelastuslaitos.

Lisäksi edellä olevan määrittelyn mukaan osallisiksi voivat itsensä katsoa kaikki, jotka katsovat hankkeella olevan vaikutusta oloihinsa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus asetetaan nähtäville. Nähtävänä olostä kuulutetaan Sydän-Hämeen Lehdessä ja kunnan ilmoitustaululla. Aineisto on nähtävillä kunnanvirastolla ja kunnan verkkosivuilla. Hankkeen vaiheista tiedotetaan kunnan verkkosivuilla.

Kaavan valmisteluvaiheen alussa 4.4.2017 järjestettiin kaikille avoin työpaja, jossa esillä oli 4 rakennevaihtoehtoa alueelle. Työpajassa ryhmät arvioivat rakennevaihtoehtoja liikenteen,

luonnon, asumisen, ekologisen tehokkuuden ja taloudellisuuden näkökulmista. Työpajassa esille nousivat erityisesti alueen virkistyskäytön tarpeiden huomioiminen, luontoarvojen säilyminen sekä jalankulun ja pyöräilyn mahdollisuudet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 15.6.-15.7.2016 väliseksi ajaksi ja aineistosta pyydettiin lausuntoja viranomaisilta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin palautetta Pirkanmaa ELY-keskukselta, Pälkäneen kunnan tekniseltä lautakunnalta, Pirkanmaan aluepelastuslaitokselta, Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Pälkäneen kunnan rakennuslautakunnalta. Pirkanmaan aluepelastuslaitos, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo ja Pälkäneen kunnan rakennuslautakunta lausuvat, ettei niillä ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Pirkanmaan ELY-keskus kirjoitti lausunnossaan, että on tarpeen selvittää lähiympäristöön sijoittuvien teollisuustonttien nykyistä ja aiempaa toimintaa sekä arvioida niistä mahdollisesti aiheutuvat vaikutukset kaavoitettavalle alueelle suunniteltuun asuinkäyttöön.

Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta lausui, että suunniteltaessa Lastenlinnan metsän asemakaavaa tulee ottaa erityisesti huomioon kunnallistekniset putkistot ja muut vesihuoltolaitteet alueella sekä niiden mahdollisuudet jakaa vettä alueelle rakennettaville kiinteistöille että vastaanottaa jätevettä kunnalliseen jätevesijärjestelmään puhdistettavaksi. Tekninen lautakunta lausui myös, että hulevesien johtaminen ja käsittely otetaan huomioon kaavaa suunniteltaessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi yksityistä mielipidettä. Ensimmäisessä mielipiteessä toivottiin, että suunnittelussa otettaisiin huomioon alueen todella runsas virkistyskäyttö ja varattaisiin riittävästi puistoaluetta, jotta luonnonmetsä säilyisi asukkaiden helposti saavutettavissa. Toisessa palautteessa tuotiin esille alueen luontoarvoja ja ehdotettiin, että Lastenlinnantien jatkeena etelässä olevan polun itäpuoli jätettäisiin luonnontilaiseksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisen jälkeen syntyi tarve muuttaa kaava-alueen rajausta. Pohjoisosassa kaava-alueeseen päätettiin ottaa mukaan koko kortteli 43 muuttuneiden tarpeiden ja kunnan omistukseen siirtyneiden alueiden vuoksi. Korttelin 205 tontti 2 oli tarve ottaa myös mukaan, koska Lastenlinnantien katualueen rajausta on tarve tarkistaa. Kaavan itäosan osalta puolestaan todettiin, että alue tullaan säilyttämään metsänä eikä kaavaa ole tarvetta muuttaa, joten kaavamuutosaluetta pienennettiin siltä osin.

Teollisuustontin maanomistajat esittivät toiveen tonttien laajentamisesta etelään ja itään päin siten, että lännen puoleiselle tontille olisi kulku myös Kangastien kautta.

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos valmistui marraskuussa 2021. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto oli nähtävänä 5.1.-10.2.2022 välisenä aikana.

Nähtävilläoloaikana aineistosta saatiin lausunnot Pälkäneen vanhusneuvostolta, Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan ELY-keskukselta ja Pirkanmaan maakuntamuseolta. Aineistosta saatiin lisäksi 3 mielipidettä.

Luonnosvaiheen palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Saapuneen palautteen pohjalta aineistoa päätettiin tarkistaa seuraavasti:

- Kaavaan lisättiin vähittäiskaupan suuryksikön kieltävä yleismääräys.
- Kaavaselostus täydennettiin yleiskaavallisella tarkastelulla, jossa selvitetään, miten yleiskaavan sisältövaatimukset on huomioitu asemakaavaa laadittaessa.

- Kaavan jatkotyössä huomioitiin korttelin 43 toteuttamisen mahdolliset haitalliset vaikutukset osoittamalla korttelin 43 ja 515 välille lähivirkistysaluetta (VL) sekä antamalla kaavassa korttelia 43 koskeva yleismääräys koskien valaistusjärjestelyitä.
- Luontoselvitystä täydennettiin liito-oravaselvityksen osalta.
- Kaavaan lisättiin hulevesien hallintaa koskevat tarpeelliset kaavamääräykset.
- Lähivirkistysalueen kaakkoiskulma, joka sijaitsee alle 130 metrin etäisyydellä valtatie reunasta, osoitettiin suojaviheralueeksi.
- Tarkistettiin korttelin 43 rakennuspaikkojen 1 ja 4 rajaa ja Veikkalankujan katualueen rajausta siten, että tien päässä oleva pengerrys sijoittuu rakennuspaikan 1 puolelle.
- Annettiin kaavamääräys, joka sallii henkilökuntaa varten rakennettavan kiinteistön hoidon kannalta välttämätön asunnon toteuttamisen korttelin 43 tonteille.
- Kaavaselostuksen kohtaan ”Asemakaavan toteuttaminen” lisättiin kaavan toteuttamiseksi huomioon otettavaksi, että Lastenlinnantien päähän on tarpeen toteuttaa rakenteellinen este läpiajon estämiseksi.

Lisäksi kaavaluonnosta tarkistettiin seuraavasti:

- Yhteys Lastenlinnantieltä Kangastielle poistettiin. Kangastien itäpäässä kaavaluonnoksessa osoitetulla katualueella sijaitsee muuntamo, jonka siirtämisen ei todettu olevan kannattavaa, eikä katualuetta ole alueelle muutoin mahdollista osoittaa.
- Korttelin 43 eteläraja siirrettiin pohjoisemmaksi siten, että korttelin 43 ja 515 väliin on mahdollista osoittaa lähivirkistysaluetta.
- Korttelin 43 tontin 3 käyttötarkoitus muutettiin muotoon yleisten rakennusten sekä palvelu-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (YPK). Käyttötarkoitus mahdollistaa myös julkiset toiminnot ja mahdollistaa alueen säilymisen kunnan omistuksessa.
- Korttelin 43 tontin 2 sisäisiä aluevarauksia tarkistettiin.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus oli nähtävillä 15.11.-15.12.2023 välisenä aikana.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Pälkäneen kunnan tekniseltä lautakunnalta, Telia Finland Oyj:ltä, Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaostolta, Pirkanmaan ELY-keskukset ja Pirkanmaan liitolta.

Kaavaehdotuksesta jätettiin kaksi muistutusta.

Kaavaehdotusvaiheen palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Saapuneiden lausuntojen ja muistutuksien pohjalta kaavaehdotusta tarkistettiin seuraavasti:

- Poistettiin yleismääräyksestä maininta, jonka mukaan rakennustarkastaja voi erityisesti syystä hyväksyä rakennuksen sijoittamisen 4 metriä lähemmäksi rajaa.
- Poistettiin yleismääräys, joka sallii KTY-1, PK- ja YPK- korttelialueille rakennettavaksi yhden kiinteistön hoidon kannalta välttämättömän asunnon henkilökuntaa varten.
- Lisättiin kaavan KTY-1-korttelialueille kaavamääräys as 5 % ”Merkintä osoittaa, kuinka prosenttia rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.”
- Kaavan hulevesiä koskevia kaavamääräyksiä täydennettiin hulevesiselvityksessä esitetyllä tavalla.
- Kaavaan osoitettiin hulevesien viivytykseen varattu alueen osa hulevesiselvityksessä esitetyllä tavalla.
- Liikenneselvitykseen täydennettiin tiedot maakuntakaavassa osoitetusta valtatie 12 ja Tehdastie/Pälkänevedentien risteyksen aluevaraussuunnitelmasta.
- Jaettiin korttelin 43 tontti 1 kahdeksi erilliseksi tontiksi kiinteistörajan mukaisesti. Osoitetaan tontin 1 alueelle ajoyhteys lähivirkistysalueen reunaan.

Kaavaan tehdyt tarkistukset eivät edellyttäneet olennaisia muutoksia kaavaehdotukseen. Korttelin 43 yksityistä etua koskevien muutoksien osalta alueen maanomistajia on kuultu erikseen. Kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Hyväksyminen

Kunnanhallitus esittää valtuustolle asemakaavan hyväksymistä ja valtuusto hyväksyy asemakaavan.

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

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

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kirjeitse vain sitä erikseen kaavaehdotuksen nähtävänä ollessa pyytäneille.

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Korttelin 205 tonttien 1 ja 2 osalta kaavaa on tavoitteena tarkistaa toteutuneen tilanteen mukaiseksi.

Kaavoituksen tavoitteena on laajentaa Lastenlinnan kaupunginosaa etelään päin ja muodostaa alueelle viihtyisä pientaloalue, jossa asumisessa yhdistyvät kuntakeskuksen palveluiden helppo saavutettavuus sekä luonnon läheisyys. Tavoitteena on huomioida metsäalueen virkistys- ja luontoarvot. Täydennysrakentamista alueelle on tavoitteena osoittaa maltillisesti siten, että alueen metsäinen luonne säilyy.

Asemakaavan tavoitteena on laajentaa Takojantien teollisuustontteja ja mahdollistaa niiden kehittäminen myös toimisto- ja liiketiloiksi.

Tavoitteena on, että korttelin itäosaan voi kehittyä erilaisten palvelujen kuten harrastustoimintojen, sosiaali- ja terveyspalvelujen, elintarvikekaupan tai muiden kaupallisten palvelujen alue.

Korttelin 43 sekä korttelin 205 tonttien 1 ja 2 osalta kaavaa on tavoitteena tarkistaa toteutuneen tilanteen mukaiseksi. Tontti 1 on tavoitteena jakaa kahdeksi erilliseksi tontiksi toteutuneen kiinteistönmuodostuksen mukaisesti.

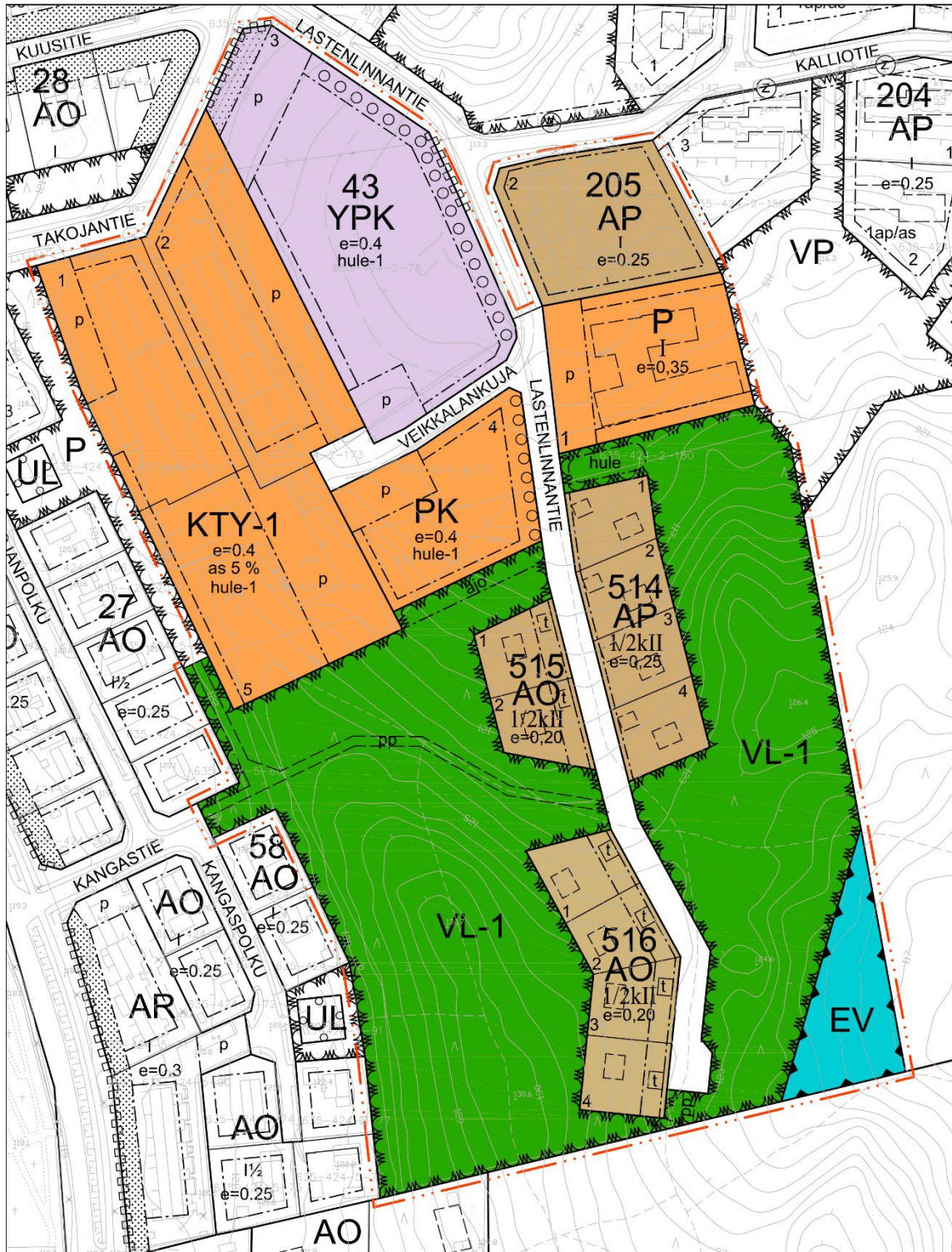
Luontoselvityksessä paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi määritetyt kookkaiden siirtolohkareiden alueet on tavoitteena rajata asuinkortteleiden ja katualueiden ulkopuolelle.

Suunnittelussa on tavoitteena huomioida alueella kulkeva vesijohtolinja.

Suunnittelussa on tavoitteena huomioida Lahdentien aiheuttama liikennemelu.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

5.1 Kaavan rakenne ja sisältö



Asemakaavassa on osoitettu 6 uutta erillispientalojen tonttia (515 ja 516, AO), yksi uusi asuinpientalojen kortteli (514, AP, 4 tonttia), kolme toimitilarakennusten ja ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varistorakennusten tonttia (43, KTY-1), yksi uusi yleisten rakennusten sekä palvelu-, liike- ja toimistorakennusten tontti (43, YPK) ja yksi uusi palvelu-, liike- ja toimistorakennusten tontti (43, PK). Hoivakodin tontti (205, P) ja rivitalon tontti (205,

AP) on osoitettu toteutuneen tilanteen mukaisesti. Muu osa kaava-alueesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi, taajamametsäksi (VL-1), suojaviheralueeksi ja katualueeksi.

Asemakaavassa on jatkettu Lastenlinnantietä etelään ja kortteliin 43 on muodostettu katualue Veikkalankuja.

Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialueille 515 ja 516 (AO) voidaan rakentaa korkeintaan kaksiasuntoisia pientaloja asumiseen. AO-korttelialueilla suurimmaksi kerrosluvuksi on määrätty kaksi kerrosta (II). Lisäksi rakennuksiin voidaan rakentaa osittainen kellarikerros (1/2k). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,20$.

Asuinpientalojen korttelialueille 205 ja 514 (AP) voidaan rakentaa joko erillispientaloja, paritaloja, kytkettyjä pientaloja tai rivitaloja. AP-korttelialueilla suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määrätty uudessa korttelissa 514 kaksi kerrosta (II) ja toteutuneella tontilla korttelissa 205 yksi kerros (I). Korttelissa 514 on mahdollista rakentaa myös osittainen kellarikerros (1/2k). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,25$.

Hoivakodin tontti on osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi (kortteli 205, P). Suurimmaksi kerrosluvuksi on määrätty I. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,35$. Lastenlinnantien varteen on osoitettu pysäköimispaikka (p).

Kortteliin 43 on muodostettu viisi tonttia. Toteutuneet tontit korttelin länsiosassa on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi ja alueelle on osoitettu kolme tonttia (43, KTY-1, tontit 1, 2 ja 5). Alueelle saa rakentaa liiketiloja, toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Alueelle voidaan rakentaa rakennuksia sellaiselle teollisuudelle, joka ei aiheuta läheisiin asuinkortteleihin asumista häiritsevää melua, pölyä, raskasta liikennettä tai muita ympäristöhäiriöitä. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,4$. 5 % prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten (as 5 %). Rakennusoikeus mahdollistaa lisärakentamista tonteille. Tonteille voidaan järjestää liittymät Takojantieltä, Veikkalankujalta ja Kangastieltä. Tontille 5 on lisäksi osoitettu ajoyhteys (ajo) lähivirkistysalueen reunaan.

Korttelin 43 koillisosaan on osoitettu uusi yleisten rakennusten sekä palvelu-, liike- ja toimistorakennusten tontti (YPK, tontti 3). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,4$. Alueelle saa rakentaa rakennuksia esimerkiksi sosiaali- ja terveystalouksia, vanhusten hoivapalveluja, harrastustiloja, elintarvikekauppaa tai muita kaupallisia palveluja varten. Tontin pohjois- ja itäosiin on osoitettu katualueen rajan osat, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää, sekä istutettava alueen osa.

Korttelin 43 kaakkoisosaan on osoitettu uusi palvelu-, liike- ja toimistorakennusten tontti (PK, tontti 4). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,4$. Alueelle saa rakentaa rakennuksia esimerkiksi sosiaali- ja terveystalouksia, vanhusten hoivapalveluja, harrastustiloja, elintarvikekauppaa tai muita kaupallisia palveluja varten.

Kortteliin 43 on erikseen osoitettu alueet pysäköintiä varten (p). Lastenlinnantien varteen on osoitettu istutettavat puurivit.

Korttelin 43 kaikilla tonteilla rakennuslupa tulee sisältää hulevesien hallintasuunnitelma.

Rakennusoikeutta on uusilla AO- ja AP-korttelialueilla yhteensä 3397 kerrosalaneliömetriä, toteutuneilla KTY-1-tonteilla 7168 kerrosalaneliömetriä ja uusilla YPK- ja PK-tonteilla yhteensä 6412 kerrosalaneliömetriä.

Muut alueet

Lastenlinnantien katualueen linjausta on tarkistettu ja jatkettu etelään päin. Nykyinen Lastenlinnantien osa, joka kiertää peltoalueen eteläpuolelle, on osoitettu katualueeksi. Katualueen nimeksi on osoitettu Veikkalankuja. Uuden katualueen nimen perusteena on alueella olevan kiinteistön nimi.

Lastenlinnantien katualueen linjaus noudattaa alueella olevaa pohjois- eteläsuuntaista ulkoilureittia. Kangastieltä kohti kaakkoa on osoitettu ohjeellisena ulkoilureitti olemassa olevan ulkoilureitin sijainnin mukaisesti.

Uusien asuinkortteleiden ympärille on osoitettu lähivirkistysalue, taajamametsä. Korttelien 205 ja 514 väliselle lähivirkistysalueelle on osoitettu huleveden viivyttämiseksi varattu alueen osa (hule-1). Aluevaraus perustuu laadittuun hulevesiselvitykseen.

Kaava-alueen kaakkoiskulmaan on osoitettu suojaviheralue (EV) 130 metrin etäisyydelle Lahdentien reunasta.

Yhteenveto rakennuspaikoista ja rakennusoikeudesta:

Käyttö-tarkoitus	Kortteli	Tontti	Pinta-ala	Rakennus-oikeus
AP	514	1	1034	259
		2	1050	263
		3	1050	263
		4	1087	272
AO	515	1	1067	213
		2	1090	218
AO	516	1	1032	206
		2	1030	206
		3	1070	214
		4	1085	217

P	205	1	4651	1628
AP	205	2	4268	1067

Asuinhuoneistojen
rakennusoikeutta
(as 5 %)

KTY-1	43	1	5149	2060	103
KTY-1		2	6357	2543	127
YPK		3	11508	4603	
PK		4	4522	1809	
KTY-1		5	6413	2565	128

Kaavan yleismääräykset

Talusrakennusten suurin sallittu kerrosluku on yksi.

Asuinrakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 4 metriä.

Autopaikkoja on varattava AO-korttelialueilla 2 autopaikka/asunto, AP-korttelialueilla 1 autopaikka/asunto, P-korttelialueilla 1 autopaikka/ 80 kerrosalaneliömetriä, KTY-1, PK- ja YPK-korttelialueilla 1 autopaikka/ 100 kerrosalaneliömetriä.

Kaava-alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä eikä useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joiden yhteenlaskettu koko ylittää vähittäiskaupan suuryksikön kerrosalaneliömetrimäärän.

Hulevesien muodostuminen on ensisijaisesti ehkäistävä tai muodostumista on vähennettävä säilyttämällä alueella mahdollisimman paljon luonnontilaisia alueita ja suosimalla viheralueita sekä vettä läpäisevää pintaa. Kiinteistöille kertyvä imeytymätön hulevesi tulee johtaa kunnalliseen hulevesiverkostoon, jos se on teknisesti mahdollista. Hulevesiä on viivyttävä tonteilla $1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ uutta vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Rakenteiden tulee tyhjentyä viimeistään 12 tunnin kuluessa ja niillä tulee olla suunniteltu salaojitus ja ylivuoto.

KTY-1, PK- ja YPK- korttelialueilla valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovitettava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse naapurialueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapurialueita.

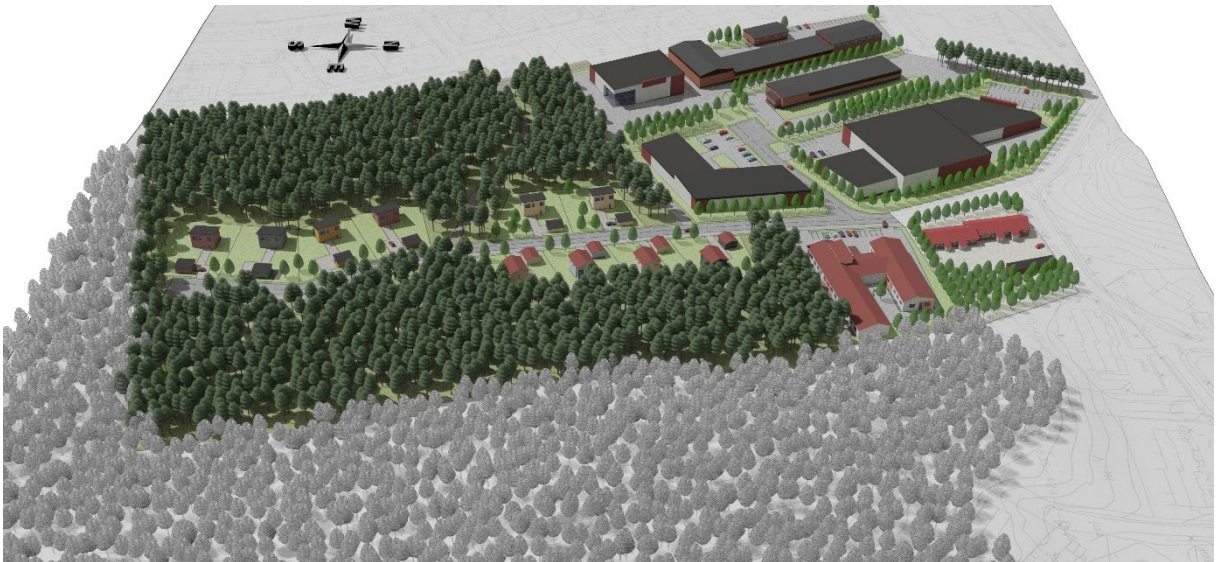
5.2 Kaavan vaikutukset



Lastenlinnan metsän asemakaavasta laadittu havainnekuva. Näkymä ylhäältä.



Lastenlinnan metsän asemakaavasta laadittu havainnekuva. Näkymä pohjoisesta.



Lastenlinnan metsän asemakaavasta laadittu havainnekuva. Näkymä idästä.



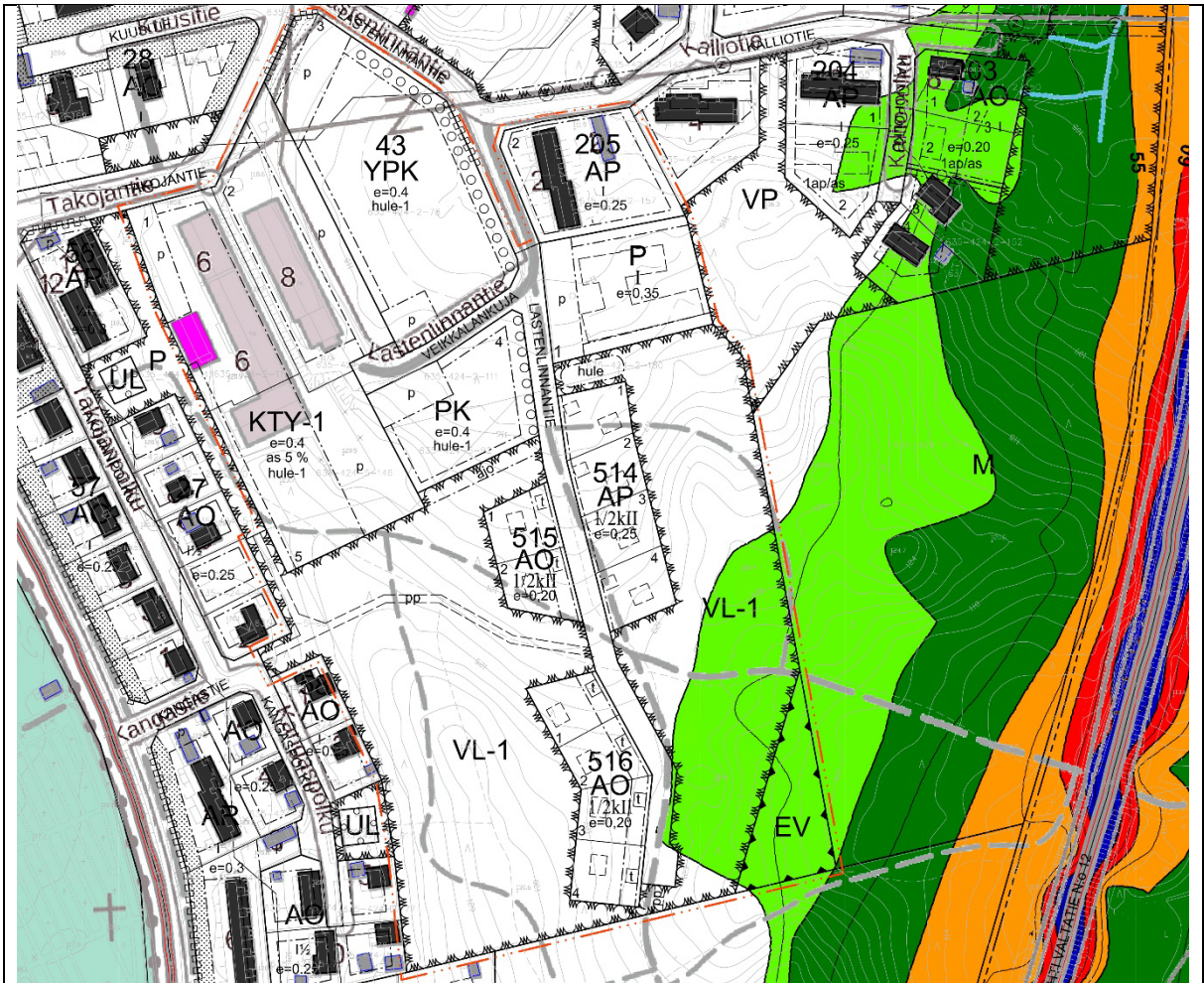
Lastenlinnan metsän asemakaavasta laadittu havainnekuva. Näkymä etelästä.



Lastenlinnan metsän asemakaavasta laadittu havainnekuva. Näkymä lännestä.

Arvio kaavan toteuttamisen merkittävistä välittömistä ja välillisistä vaikutuksista:

<p>Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön</p>	<p>Kaava mahdollistaa Lastenlinnan alueen täydennysrakentamisen. Korttelin 205 tontin 2 rakennuspaikalla sijaitsevan rivitalon asukkaiden lähiympäristö muuttuu kaavan toteutumisen myötä.</p> <p>KTY-1-korttelialueen kaavamääräyksessä on huomioitu alueen sijainti asuinkortteleiden lähellä antamalla kortteliin kaavamääräys, jonka mukaan alueelle voi sijoittua vain sellaisia toimintoja, jotka eivät aiheuta melua, ilman, veden tai maaperän saastumista, raskasta liikennettä tai muita ympäristöhäiriöitä.</p> <p>Kaavan yleismääräyksissä on annettu määräyksiä koskien korttelin 43 valaistusjärjestelmien sijainnista, suuntauksesta ja valotehosta.</p> <p>Kaava mahdollistaa Lastenlinnan metsäalueen käytämisen virkistyskäyttöön jatkossakin.</p> <p>Voimassa olevan kaavan mukaisten maa- ja metsätalousalueiden osoittaminen kaavassa lähivirkistysalueiksi ja taajamametsäksi mahdollistaa metsäalueiden hoitamisen siten, että niiden virkistyskäyttö huomioidaan ja vältetään sellaisia metsänhoitotoimenpiteitä, jotka heikentävät alueen virkistysarvoa.</p> <p>Alueet tarjoavat mahdollisuuden asua metsäisessä ympäristössä Pälkäneen kuntakeskuksen läheisyydessä.</p> <p>Lahdentien vuodelle 2040 ennustettu melualue ei ulotu uusiin asuinkortteleihin.</p>
------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Kaavakartta yhdistettynä meluselvityksen melulaskentamalliin, jossa on kuvattu yöajan melutason ennuste vuodelle 2040. Uusilla asuinalueilla suurin sallittu A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) yöohjearvo (klo 22-7) 45 dB ylittyvä vaalean vihreällä alueella, joka ei ulotu uusiin asuinkortteleihin saakka.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Korttelin 43 osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden kaavamääräys (KTY-1) mahdollistaa alueelle rakennettavaksi rakennuksia sellaiselle teollisuudelle, joka ei aiheuta melua, ilmaa, veden tai maaperän saastumista, raskasta liikennettä tai muita ympäristöhäiriöitä.

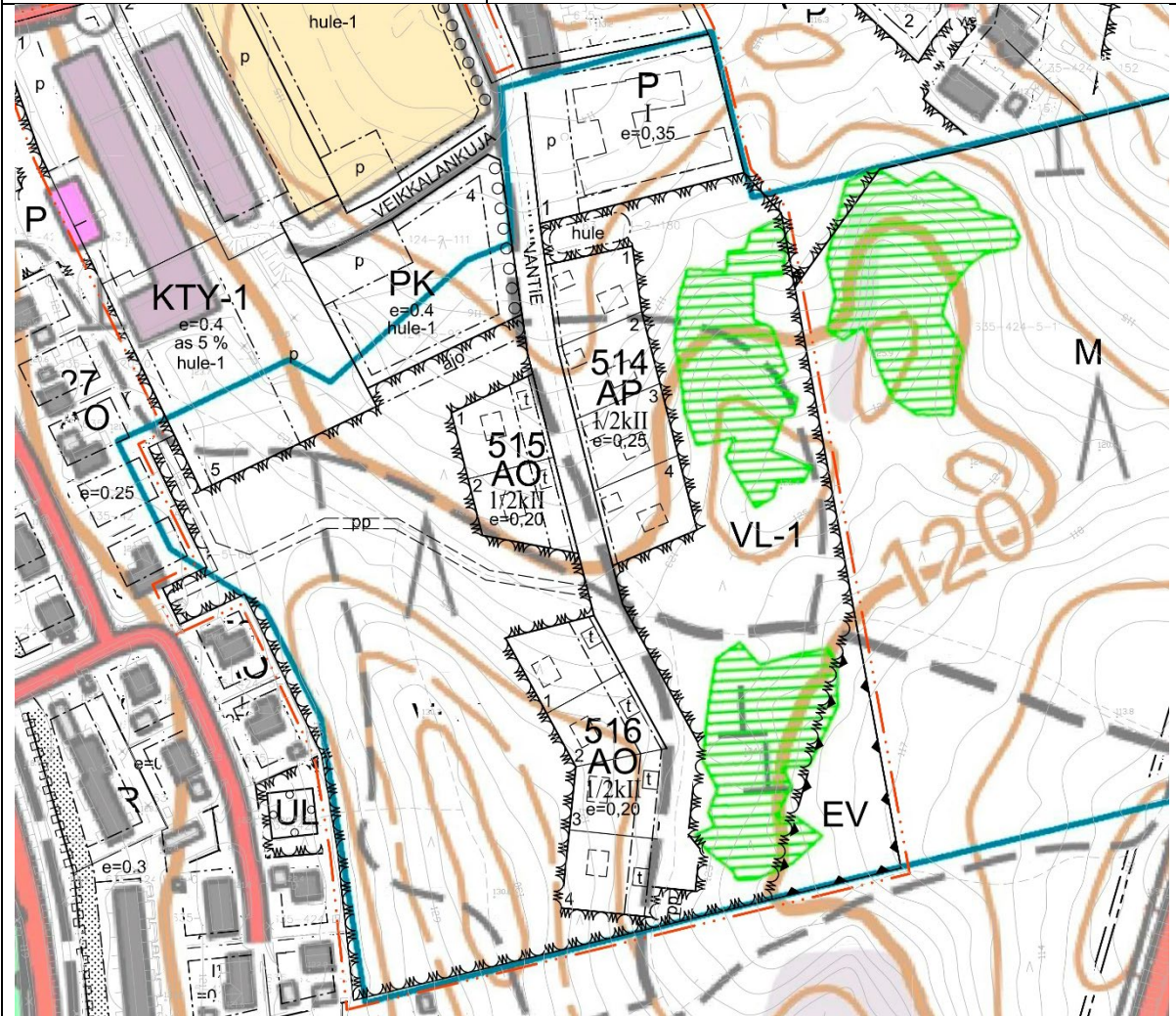
Selvitysalue tulee kaavan toteutumisen myötä muuttamaan osittain nykyisestä luonnontilaisesta päällystetyksi kovaksi pinnaksi. Näin ollen hulevesivirtaamat selvitysalueelta tulevat kasvamaan tulevaisuudessa. Kaavassa on huomioitu muuttuvat hulevesiolosuhteet ja varauduttu hulevesien viivyttämiseen. Kaavassa on osoitettu huleveden viivyttämiseksi varattu alueen osa ja kaavan yleismääräyksissä on annettu hulevesien imeyttämistä, viivyttämistä ja johtamista koskevia kaavamääräyksiä. Korttelissa 43 edellytetään lisäksi, että rakennuslupa tulee sisältää hulevesien hallintasuunnitelma.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Luontoselvityksessä paikallisesti arvokkaaksi arvioitu kolmiosainen luontotyyppikohde, jossa on kook-

kaita siirtolohkareita, on rajattu korttelialueiden ulkopuolelle lähivirkistysalueelle. Koska kohteet eivät ole lainsäädännöllisiä kohteita, ei niihin ole osoitettu luonnonsuojelua koskevia kaavamääräyksiä tai -rajoituksia.

Lisääntyvä käyttö metsäalueilla voi aiheuttaa maaston kulumista.



Kaavakartta yhdistettynä luontoselvityksen kohdekarttaan. Paikallisesti arvokas luontokohde, kookkaiden siirtolohkareiden alue, on kartassa esitetty vihreällä rasterilla. Siirtolohkareiden alueet jäävät kortteli- ja katualueiden ulkopuolelle.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

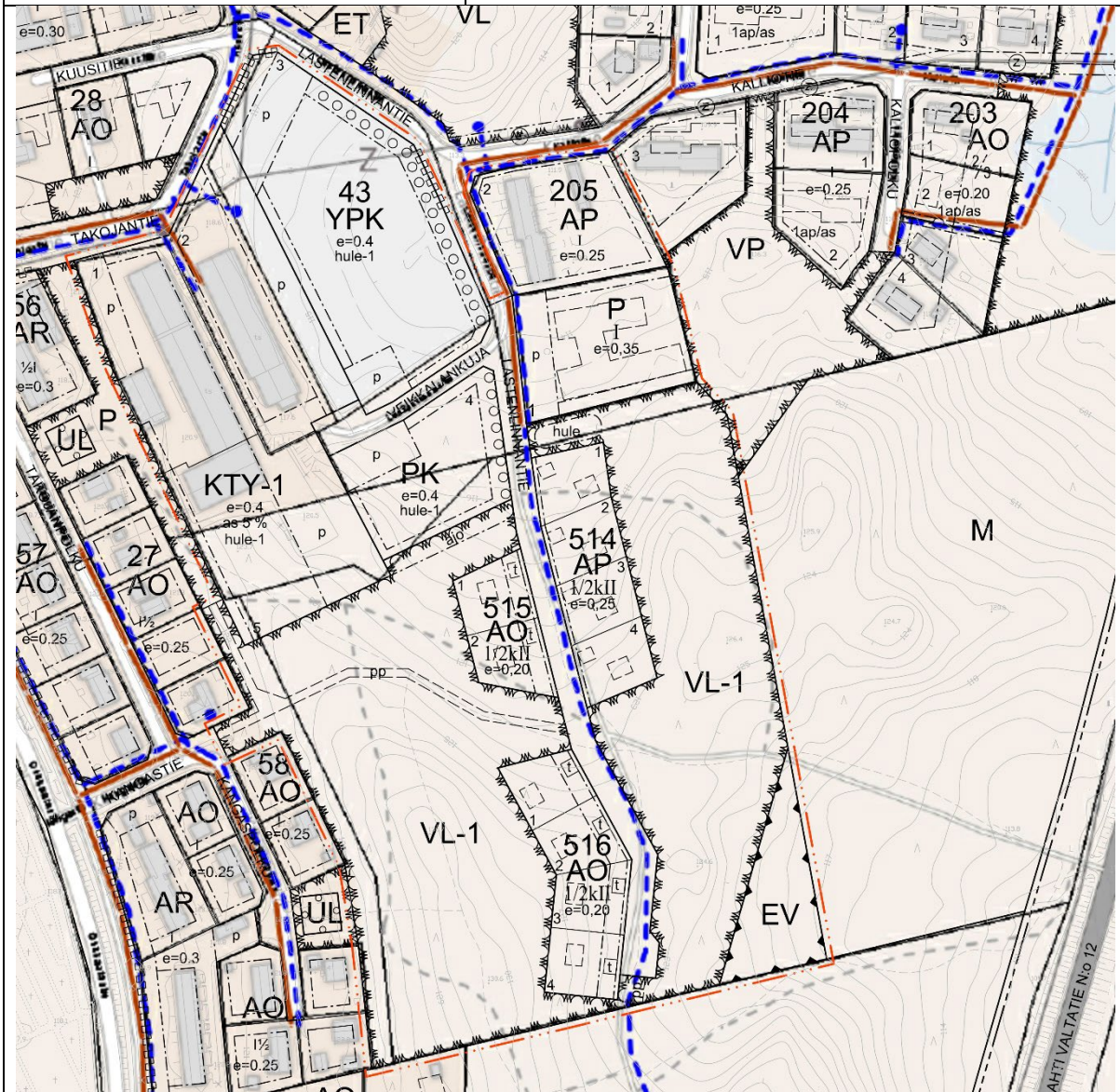
Lastenlinnan metsän alueen korttelit sijoittuvat Lastenlinnan alueen jatkoksi. Alueen pääkokoojatie, Lastenlinnantie on jatkoa olemassa olevalle Lastenlinnantielle.

Asemakaava mahdollistaa Lastenlinnantien jatkamisen tarvittaessa tulevaisuudessa kaava-alueen eteläpuolelle.

Yhdyskunta- ja energiatalouteen

Vesijohto kulkee Lastenlinnantietä pitkin. Viemäriverkko ulottuu Lastenlinnantietä kortteliin 205 saakka. Alue on kunnallistekniikan kannalta taloudellinen.

Tiestö, korttelirakenne ja tonttikoko ovat taloudellisesta näkökulmasta melko tehottomat.



Kaavakartta yhdistettynä verkostokarttaan. sininen katkoviiva=vesijohto, punainen viiva=viemäri linja

Liikenteeseen

Lastenlinnantie jatkaa olemassa olevan tien linjaa. Nykyiseen katuverkkoon tukeutuminen kaava-alueen liikennejärjestelyissä on kustannustehokas ratkaisu, ja kaava-alueen todennäköisesti maltillisesti kasvavat liikennemäärät mahdollistavat sen käytön.

Uudet asuinkorttelit ja toiminnot aiheuttavat lisää liikennettä ainakin Takojantielle, Asevelitielle ja Tehdaskatu. Liikenneselvityksessä on arvioitu, että asuksen tuottama uusi liikenne on 56 ajoneuvoa liikenteessä ja palvelu-, liike- ja toimistorakennusten alueen tuottama uusi liikenne on 157 ajoneuvoa vuorokaudessa. Yhteensä Lastenlinnantielle muodostuvan kaavan mahdollistaman uuden liikenteen mää-

	rän ennakoidaan olevan enimmillään noin 240 ajoneuvoa vuorokaudessa edellyttäen, että kaavassa osoitettu maankäyttö toteutuu kokonaisuudessaan.
Kaupunkikuvaan, maisemaan	Uudet asuinkorttelit sijoittuvat metsäalueelle eivätkä näy laajemmalle maisemassa. Uusi rakentaminen muuttaa toteutuessaan Lastenlinnantien peltomaisemaa.
Kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	Lastenlinnantien linjaus noudattaa vanhaa tielinjaa. Kaava mahdollistaa olevien rakennusten säilymisen.
Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen	Kaava mahdollistaa Takojantien yritysten monipuolisen kehittämisen ja luo mahdollisuuden, että Lastenlinnantien varteen toteutuu monipuolista liike- ja palveluyrittämistä. Kaava huomioi hoivakodin toteutuneen tilanteen.

5.3 Yleiskaavallinen tarkastelu

Asemakaava 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.

Sisältövaatimusten huomioiminen soveltuvin osin:

Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Yhdyskuntarakenteen toimivuuden ja taloudellisuuden kannalta on perusteltua, että alueelle tulee täydennysrakentamista.

Alue kuuluu vesi- ja viemäriverkon toiminta-alueeseen. Alueella on hyvät liikenneyhteydet. Uusien ja vielä rakentamattomien korttelialueiden täysimääräinen toteutuminen aiheuttaisi painetta Asevelitien ja Takojantien kevyenliikenteenyhteyksien parantamiselle / jalkakäytävän rakentamiselle.

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Asemakaava perustuu nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja säilyttää sen ennallaan.

Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Asemakaava mahdollistaa palveluiden saatavuuden lisääntymisen Pälkäneellä. Alue tukeutuu pääasiassa Onkkaalan keskustan palveluihin. Kaavassa on kielletty vähittäiskaupan suuryksikön toteuttaminen alueelle.

Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Asemakaava täydentää nykyistä yhdyskuntarakennetta ja verkostoja.

Toteutuessaan asemakaava lisää Lahdentien ja Tehdastien risteyksen liikennemääriä. Liittymän vaiheittaisesta parantamisesta laaditussa aluevaraussuunnitelmassa (Sitowise 12.4.2018) liittymän parantaminen on ensivaiheessa suunniteltu toteutettavaksi vasen-oi-

keaporrastuksella ja toisessa vaiheessa perusverkon eritasoliittymänä. Liittymä on Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 merkitty uusi eritasoliittymä-merkinnällä, jolla osoitetaan maakuntakaavan aluevarausten kannalta tärkeät uudet eritasoliittymät. Eritasoliittymä voidaan liikennemäärien ja maankäytön niin salliessa kuitenkin ensi vaiheessa toteuttaa myös tasoliittymänä. Lastenlinnan metsän asemakaava-alueen muodostamat liikennemäärät Tehdastielle ovat todennäköisesti ainakin alkuvaiheessa maltillisia, eivätkä itsessään muodosta tarvetta liittymän kehitykselle.

Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Asemakaava mahdollistaa turvallisen ja terveellisen asuinympäristön toteuttamisen alueelle.

Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Asemakaava luo kunnalle mahdollisuuksia toteuttaa alueelle julkista ja yksityistä rakentamista ja lisää kunnan tonttivarantoa.

Ympäristöhaittojen vähentäminen

Asemakaavassa on huomioitu Lahdentien liikennemelu korttelialueiden sijoituksessa ja osoittamalla suojaviheralue. Asemakaavassa on huomioitu mahdolliset yritystoiminnan aiheuttamat ympäristöhaitat.










Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen




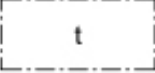
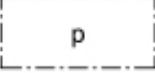

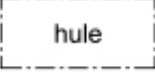






Kaavassa on huomioitu metsäalueen luonnon monimuotoisuus ja metsän virkistysarvot.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Asemakaavassa on säilytetty pääosa metsäalueesta virkistykseen. Asemakaavassa on huomioitu kaava-alueeseen rajoittuvien metsäalueiden virkistyskäyttömahdollisuudet.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

	Erillispientalojen korttelialue.
	Asuinpientalojen korttelialue.
	Palvelurakennusten korttelialue.
	Palvelu-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liiketiloja, toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia.
	Yleisten rakennusten sekä palvelu-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Lähivirkistysalue, taajamametsä.
	Suojaviheralue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
514	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
VEIKKALA	Kadun nimi.
as 5 %	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.
hule-1	Rakennuslupaun tulee sisältyä hulevesien hallintasuunnitelma.
e=0,20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.
1/2k	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Talousrakennuksen rakennusala.
	Pysäköimispaikka.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Huleveden viivyttämiseksi varattu alueen osa.
	Istutettava alueen osa.
	Säilytettävä/ istutettava puurivi.
	Katu.
	Ajoyhteys.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Yleismääräykset:

Talousrakennusten suurin sallittu kerrosluku on yksi.

Asuinrakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 4 metriä.

Autopaikkoja on varattava AO-korttelialueilla 2 autopaikka/asunto, AP-korttelialueilla 1 autopaikka/asunto, P-korttelialueilla 1 autopaikka/ 80 kerrosalaneliömetriä, KTY-1, PK- ja YPK- korttelialueilla 1 autopaikka/ 100 kerrosalaneliömetriä.

Kaava-alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä eikä useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joiden yhteenlaskettu koko ylittää vähittäiskaupan suuryksikön kerrosalaneliömetrimäärän.

Hulevesien muodostuminen on ensisijaisesti ehkäistävä tai muodostumista on vähennettävä säilyttämällä alueella mahdollisimman paljon luonnontilaisia alueita ja suosimalla viheralueita sekä vettä läpäisevää pintaa. Kiinteistöille kertyvä imeytymätön hulevesi tulee johtaa kunnalliseen hulevesiverkostoon, jos se on teknisesti mahdollista. Hulevesiä on viivytettävä tonteilla 1 m³/ 100 m² uutta vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Rakenteiden tulee tyhjentyä viimeistään 12 tunnin kuluessa ja niillä tulee olla suunniteltu salaojitus ja ylivuoto.

KTY-1, PK- ja YPK- korttelialueilla valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovittava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse naapurialueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapurialueita.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

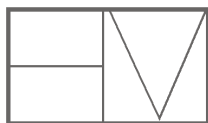
Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Lastenlinnantien päähän on tarpeen toteuttaa rakenteellinen este läpiajon estämiseksi.

Taajamametsä-alueille suositellaan laadittavaksi metsänhoitosuunnitelma, jossa huomioidaan alueen virkistyskäyttö.

Nokialla 15.3.2024

Helena Väisänen
Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen