

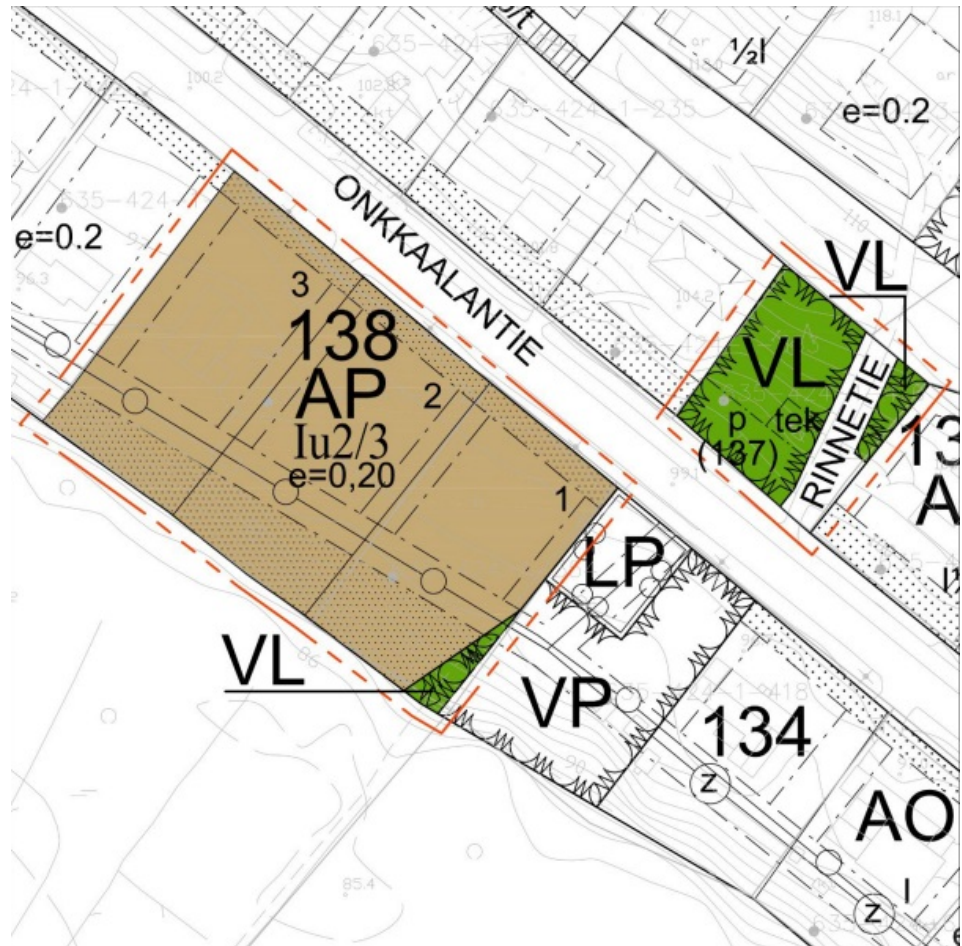
Pälkäneen kunnanhallitus on laittanut asemakaavamuutoksen vireille kunnanhallituksen päätöksellä 24.1.2023 § 13.

Kaavamuutosalue sijaitsee Onkkaalantien varrella. Kaava-alue on kaksiosainen. Onkkaalantien eteläpuolella korttelissa 138 sijaitsee omakotitalo ja talousrakennus. Muu osa alueesta on rakentamatonta pihaluettua ja hyötyviljelyaluetta. Korttelialueen eteläosa on jyrkkää luonnontilaista rinteä, jonka korkeus on noin 10 metriä. Rinteen eteläpuolella kaava-alueen ulkopuolella on luonnontilainen rantavyöhyke.

Onkkaalantien pohjoispuolella sijaitseva Rinnetie on osin päällystämätön tie, jonka kautta on kulku kahdelle asuinrakennukselle. Rinnetie nousee jyrkästi Onkkaalantieltä pohjoiseen. Rinnetien länsipuolella rinteessä on puistomuuntamo.

Onkkaalantien eteläpuolella oleva osa kaava-alueesta on yksityisessä omistuksessa. Rinnetien alue on Pälkäneen kunnan omistuksessa.

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt alueen maanomistaja ja Pälkäneen kunta. Koska puistoalue korttelialueen 138 itäpuolella ei ole toteutunut, alue on yksityisessä omistuksessa ja on omistajan käytössä piha-/hyötyviljelyalueena, maanomistaja on tehnyt aloitteen, että alueelle voisi rakentaa asuinpientaloja.



Voimassa olevassa asemakaavassa kortteliin 137 johtava Rinnetien katualueen liittymä Onkkaalantielle on osoitettu korttelin 133 itäpuolelle. Liittymä ei ole toteutunut. Rinnetie on toteutunut korttelin 133 länsipuolelle asemakaavassa osoitetun puistoalueen poikki. Rinnetie on hyvin jyrkkä sekä hankalasti ajettavissa ja kunnossapidettävissä varsinkin talvisin. Ajo korttelin 137 tonteille on hankalaa liukkaan kelin aikana.

Onkkaalantien eteläpuolella tavoitteena on osoittaa alueelle 2-3 asuinpientalon tonttia siten, että kaava mahdollistaa erillisten pientalojen, paritalojen, kytkettyjen pientalojen ja rivitalojen rakentamisen alueelle.

Rinnetien osalta tavoitteena on osoittaa katualue toteutuneen tilanteen mukaisesti. Tavoitteena on ohjata asemakaavalla rinteeseen säilyminen luonnontilaisena. Tavoitteena on huomioida Rinnetien hankala ajettavuus ja korttelin 137 pysäköinti. Tavoitteena on huomioida rantaan johtava polku ja venepaikkojen saavutettavuus.

Asemakaavan muutoksessa korttelia 138 on laajennettu itään päin ja osoitettu kortteliin yksi uusi asuinpientalojen tontti ja muutettu kahden voimassa olevan kaavan mukaisen tontin rajoja. Tontin 1 pinta-ala on 1828 m², tontin 2 pinta-ala on 1990 m² ja tontin 3 pinta-ala on 2003 m². Kaavassa on ohjeellinen tonttijako, joka tarvittaessa mahdollistaa tonttien yhdistämisen.

Korttelialueen käyttötarkoitus on muutettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Asuinpientalojen korttelialueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Kaavamääräys mahdollistaa kaavan joustavan toteuttamisen.

Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu I u 2/3. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,20$. Rakennusoikeutta on 366 kem²/ tontti 1, 398 kem²/ tontti 2 ja 401 kem²/tontti 3.

Tonttien Onkkaalantien puoleiselle rajalle ja tonttien eteläosaan on osoitettu istutettava/ luonnontilaisena säilytettävä alueen osa (pisterasteri). Tonttien eteläosassa sijaitsee luonnontilainen rinne, joka kuuluu osin Natura 2000- suojelualueeseen ja joka rajoittuu yksityiseen luonnonsuojelualueeseen.

Tonttien halki on osoitettu johdolle varattu alueen osa. Alueella sijaitsee viemäriinaja.

Korttelin 138 etelänurkkaan on osoitettu lähivirkistysalue (VL), joka liittyy voimassa olevan kaavan mukaiseen puistoalueeseen. Lähivirkistysalueella sijaitsee polku, joka johtaa rantaan yhteisalueelle.

Onkkaalantien pohjoispuoliselle kaavamuutosalueelle on osoitettu uusi katualue, Rinnetie, toteutuneen tilanteen mukaisesti. Muu osa alueesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Lähivirkistysalueelle on osoitettu kunnallisteknisten laitteiden sijoituspaikaksi varattu alue (tek). Alueella sijaitsee puistomuuntamo. Onkkaalantien varteen on osoitettu pysäköimispaikka (p), jolle saa sijoittaa korttelin 137 autopaikkoja.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 30 §

Valmistelija

Arttu Jokinen, johtava rakennustarkastaja
p. 040 546 0314, arttu.jokinen@palkane.fi

Esitys

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen

Rakennus- ja ympäristöjaostolla ei ole lausuttavaa korttelin 138 ja puistoalueiden asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksesta.

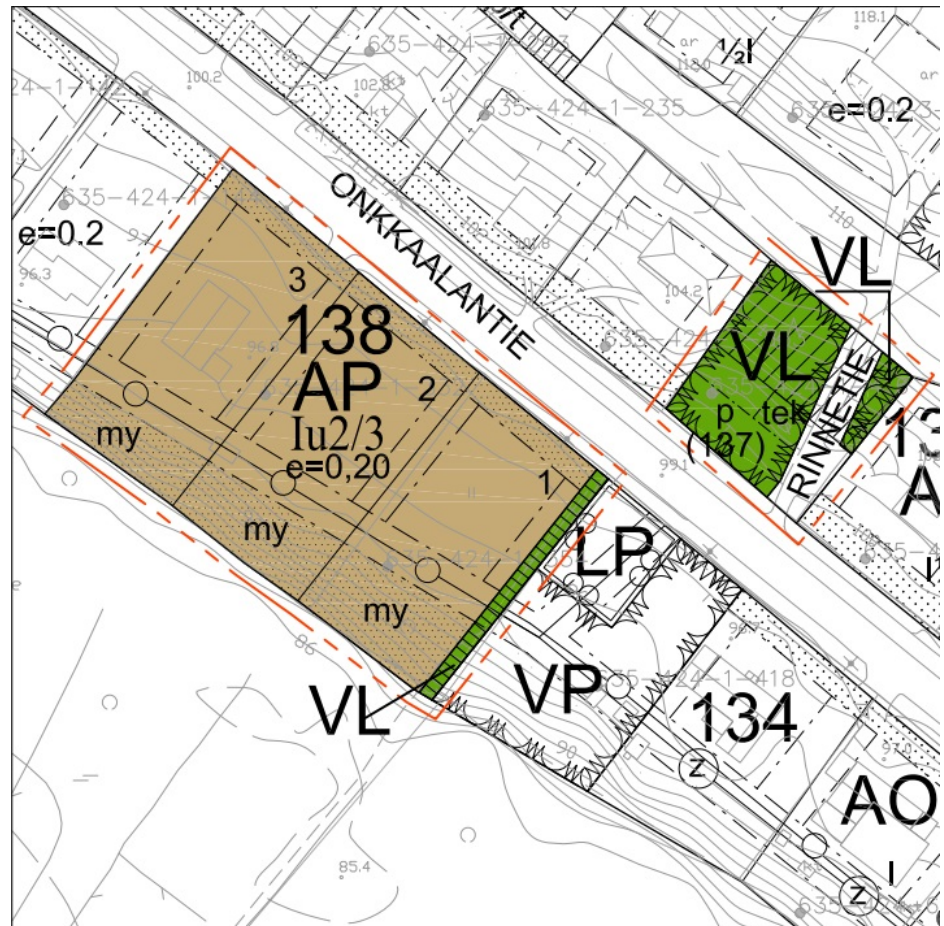
Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

RYJA 05.06.2024 § 92
470/10.02.03/2022

Pälkäneen kunnanhallitus on päättänyt 20.5.2024 § 77 asettaa nähtäville korttelin 138 ja puistoalueiden asemakaavamuutoksen asemakaavaehdotuksen ja pyytää lausuntoa rakennus- ja ympäristöjaostolta.

Lausuntojen perusteella kaavaehdotusta on täydennetty mm. hulevesiä koskevien määräysten osalta, kunnallisteknisten laitteiden aluetta koskevien määräysten osalta lisäämällä kaavaan yleismääräys Keiniänrannan Natura 2000 -suojelualan huomioimista kaavan toteuttamisessa ja rakentamisessa.



| | |
|---------------------|---|
| Toimivallan peruste | Hallintosääntö 30 § |
| Valmistelija | Arttu Jokinen, johtava rakennustarkastaja p. 040 546 0314, arttu.jokinen@palkane.fi |
| Esitys | Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen Rakennus- ja ympäristöjaostolla ei ole lausuttavaa korttelin 138 ja puistoalueiden asemakaavamuutoksen kaavaehdotuksesta. |
| Päätös | Hyväksyttiin esityksen mukaisesti. |