



## **2. TIIVISTELMÄ**

### **2.1. Sijainti**

Kaava-alue käsittää kiinteistön Puimala 635-424-3-43 alueella sijaitsevan rakentamattoman rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen (AR) korttelissa 89 Pälkäneenkujan päässä, kiinteistön Oma 635-424-2-83 alueella sijaitsevan pientalojen rakennuspaikan (AO) Kankilantien varrella ja kiinteistön Oma 635-424-2-83 alueella sijaitsevan osan puistoalueesta (VP).

### **2.2. Kaavaprosessin vaiheet**

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Pälkäneen kunta. Kaava on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 21.12.2021 § 330. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 19.1.-25.2.2022 välisenä aikana. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 29.6.-14.8.2022 välisenä aikana. Kaavaehdotus oli nähtävillä 21.9.-23.10.2022 välisenä aikana.

### **2.3. Asemakaavan tavoitteet**

Pälkäneen kunta on yhdessä Eläkeliiton Sydänhämeeen yhdistys ry:n kanssa laatinut kiinteistön Puimala 635-424-3-43 alueelle suunnitelman yhteisötalon rakentamisesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on, että asemakaavan muutos mahdollistaa suunnitellun yhteisötalon rakentamisen alueelle.

Kiinteistön Oma 635-424-2-83 osalta tavoitteena on osoittaa koko kiinteistön alue erillispientalojen korttelialueeksi toteutuneen tilanteen mukaisesti.

### **2.4. Suunnittelualan laajuus**

Kaavamuuotosalueen pinta-ala on noin 5470 m<sup>2</sup>.

### **2.5. Rakennusoikeus**

Kaavassa on rakennusoikeutta yhteensä 1250 kerrosalaneliometriä.

### **2.6. Asemakaavan toteuttaminen**

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

### **2.7. Lähtöaineisto ja laaditut selvitykset**

- *Pälkäne, Nuijanmäki. Kulttuuriympäristöselvitys 2007. Arkkitehtitoimisto Eija Teivas.*

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Asemakaavan muutosalueen AR-korttelialue sijaitsee Pälkäneentien varrella sijaitsevien kerrostalojen ja Kankilantien varren pientalojen välisellä alueella, joka on rakentamatonta aluetta.

AO-korttelialue sijaitsee Kankilantien varrella. Rakennuspaikalla sijaitsee vuonna 1946 rakennettu omakotitalo ja kaksi talousrakennusta. Asuinrakennuksen kerrosala on 162 kem<sup>2</sup>, toisen talousrakennuksen 42 kem<sup>2</sup> ja kolmannen noin 14 kem<sup>2</sup>. Yhteensä rakennusoikeutta on käytetty hieman yli 200 kerrosalaneliömetriä. Kiinteistön Oma 635-424-2-83 alueella sijaitseva puistoalue (VP) ei ole toteutunut puistona vaan rakennuspaikan piha-alueena.

Suunnittelualueen naapurustossa on eri aikakausilta olevia, rakennustavaltaan erilaisia ja erilaisiin käyttötarkoituksiin rakennettuja rakennuksia: itäpuolella Pälkäneentien ja Pälkäneenkujan varrella on kolmekerroksisia asuinkerrostaloja, Kankilantien varrella on vanhempia puuverhoiltuja ja rapattuja puolitoistakerroksisia asuinpientaloja ja eteläpuolella Mustalantien päässä yksikerroksinen puuverhoiltu päiväkotit.



Ilmakuva suunnittelualueelta. Kaavamuutosalue on rajattu punaisella.



Näkymä Pälkäneentieltä kohti kaavamuutosaluetta, joka sijoittuu kerrostalojen taakse. Oikealle kääntyy Pälkäneenkujja.



Näkymä Pälkäneenkujalta. Kaavamuutosalue sijaitsee vasemmalla kerrostalon jälkeen.



Näkymä Pälkäneenkujalta. Kaavamuutosalue sijaitsee oikealla. Vasemmalla näkyy kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitseva puolitoistakerroksinen asuinrakennus.



Panoraamakuvaa Kankilantien ja Pälkäneenkujan risteyksestä. Vasemmalla Kankilantien varrella näkyy Anttilan talouskeskuksen rakennuksia, teiden välissä puolitoistakerroksinen asuinpienalo.



Näkymä Kankilantieltä etelään päin.



Kaavamuutosalueeseen sisältyvän kiinteistön Oma 635-424-2-83 alueella sijaitseva asuinpientalo nähtynä idästä puiston puolelta.



Kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitseva Viirukukon päiväkoti.

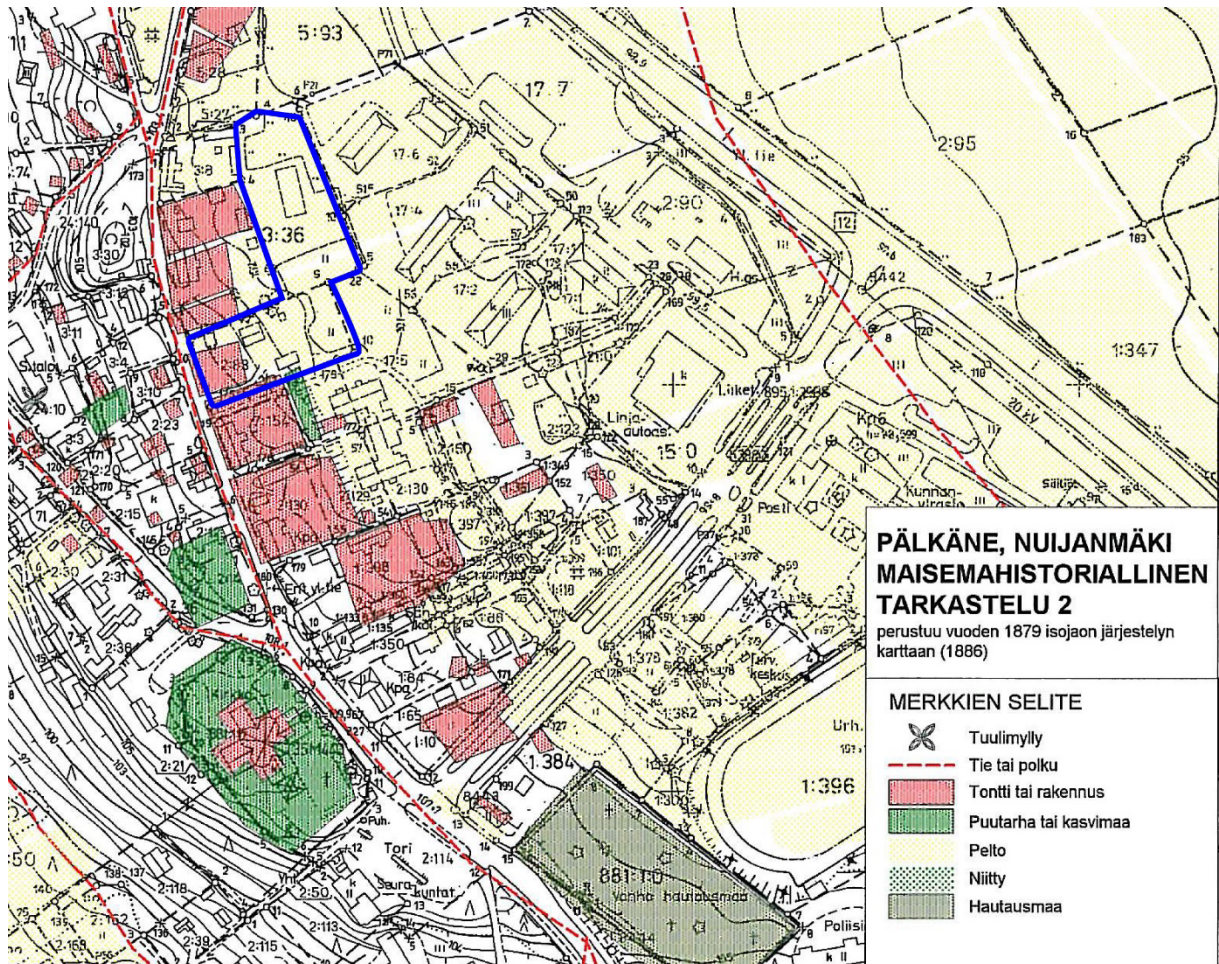
## Kulttuuriympäristö ja maisema

Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, Pälkäneen pitäjänkeskus.

Kaava-alueen länsipuolella sijaitsevan Kankilantien varressa on säilynyt 1800-luvulta ja 1900-luvun alusta vanhaa rakennuskantaa, joka on valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ydinaluetta. Tien varrella on useita entisiä liikerakennuksia, jotka rajaavat tiiviisti raittimaisemaa.

Vuonna 2007 laaditussa Nuijanmäen kulttuuriympäristöselvityksessä Kankilantien ympäristöstä ja sen arvoista kerrotaan seuraavaa:

*”Nuijankujan kaakkoispuolella vanhan kylän ja kirkon välisellä osuudella kulkeva Kankilantie on tiiviisti rakennettu entinen liikekeskusta, ilmeeltään 1900-luvun alkupuolelta ja 1800-luvun lopusta. Rakennuskannassa on edustavia, varhaisia liikerakennuksia, mm. kirjakauppa ja pankki, lääkärin mansardikattoinen rakennus ja keskellä kolmiomaista aluetta Onkkaalan vanhimpiin kuuluva Pakan mamsellin mökki, sekä muutama pienempi asuinrakennus. Pohjoisosaa lukuun ottamatta rakennukset ovat suhteellisen suuria ja edustavia. Pihossa kasvaa täyskasvuista, rehevää puustoa ja puutarhakasvillisuutta. Alueen pohjoiskulmassa on sorakuoppa.”*



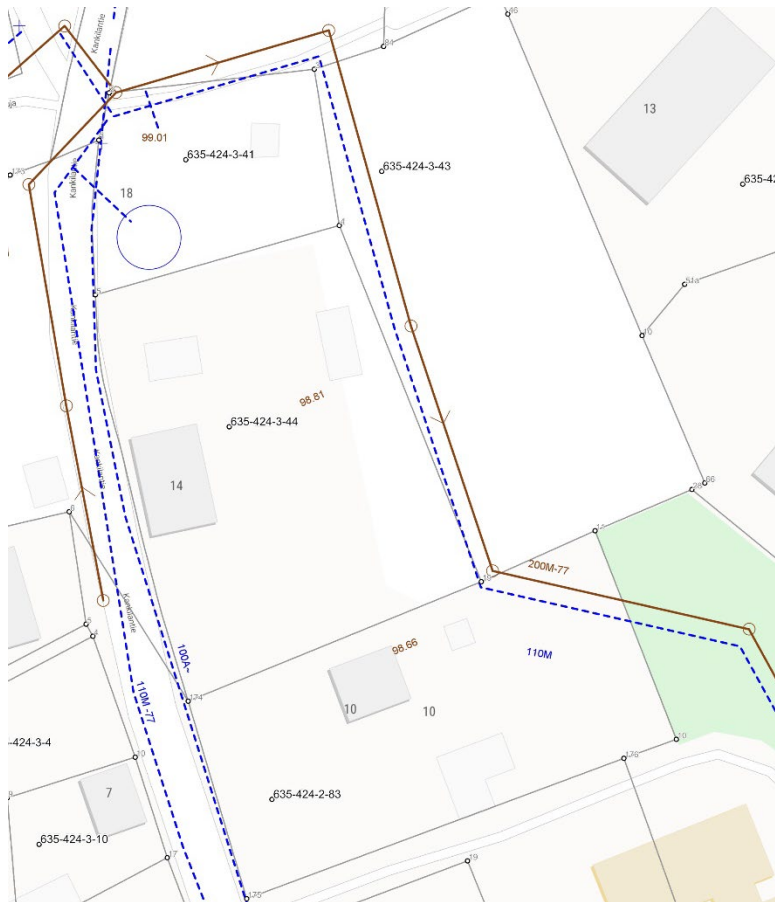
Ote liitekartasta selvityksessä Pälkäne, Nuijanmäki. Kulttuuriympäristöselvitys 2007. Arkkitehtitoimisto Eija Teivas. Kaavamuutosalue on rajattu sinisellä viivalla.

Asemakaavan muutosalueelle sijoittuu vuonna 1946 rakennettu asuinrakennus Kankilantien varrella. Rakennus sijaitsee kauempana tiestä. Rakennus piharakennuksineen edustaa tyyppillistä aikakautensa asuinrakentamista.



Kaavamuutosalueeseen sisältyvän kiinteistön Oma 635-424-2-83 alueella sijaitseva asuinpientalo nähtynä ilmasta.

**Yhdyskuntateknikka ja liikenne**  
Alueella on vesi- ja viemäriverkko.



Ote alueen johtokartasta. Sininen katkoviiva = vesijohto, ruskea viiva = viemäri.

Alueelle on kulku Pälkäneenkujalta Pälkäneentien suunnasta. Pälkäneenkujaa jatkuu kevyen liikenteen väylänä Kankilantielle.



### **Palvelut**

Suunnittelualue sijaitsee Onkkaalan kirkonkylässä palvelujen lähellä.

### **Virkistysalueet**

Kaavamuutosalueeseen ei sisälly virkistysalueita. Suunnittelualue sijaitsee lähellä Syrjänharjun ulkoilualuetta. Kaavamuutosalueen eteläpuolella korttelialueen keskellä sijaitsee puisto-alue ja kevyen liikenteen reitit Kankilantielle, Mustilantielle ja Pälkäneentielle.

### **Maaperä ja pohjavesi**

Geologisen tutkimuskeskuksen kartta-aineiston perusteella suunnittelualueen maaperä on hiekkaa.

Suunnittelualue on osa vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta.

### **Luonnonympäristö**

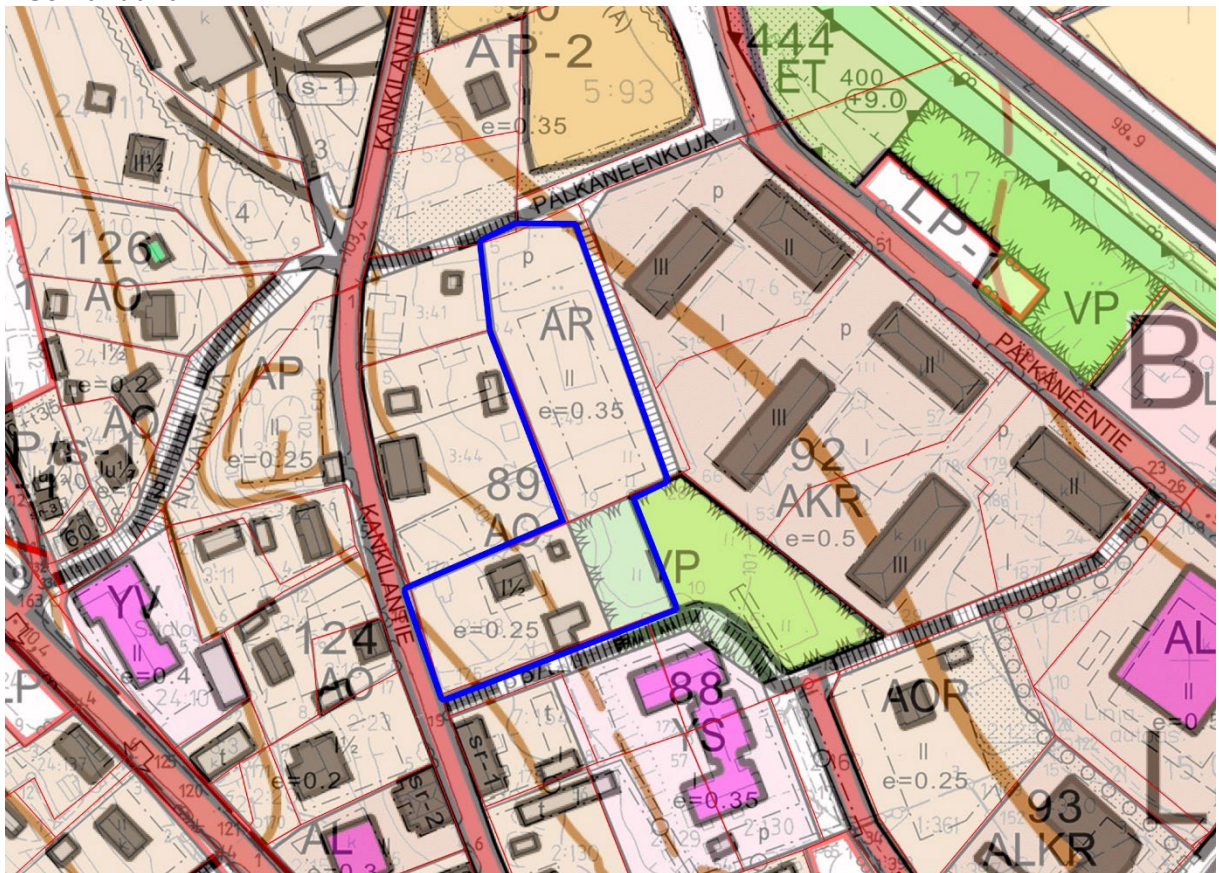
Suunnittelualue on entistä viljeltyä aluetta ja osin rakennettua piha-aluetta.

### **Maanomistus**

Kiinteistön Puimala 635-424-3-43 omistaa Pälkäneen kunta. Kiinteistö Oma 635-424-2-83 on yksityisessä omistuksessa.

## **3.2 Suunnittelutilanne**

### **Asemakaava**



Ote voimassa olevasta asemakaavayhdistelmästä. Kaavamuutosalue on rajattu sinisellä viivalla.

Kaava-alueen korttelialueilla on voimassa Keskuskolmion alueen rakennuskaava vuodelta 1977. Korttelialueen keskiossa on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten kort-

telialueeksi (AR). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0,35$ . Rakennusala on osoitettu korttelialueen eteläosaan. Pälkäneenkujan puolelle on osoitettu pysäköintialue (p).

AR-korttelialueen itäpuolelle on osoitettu yleiselle jalankululle varattu tiealue. Tiealue ei ole toteutunut.

Kankilantien varteen on osoitettu enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialue (AO). Suurin sallittu kerrosluku on 1 1/2. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0,25$ . Rakennusala on osoitettu ohjeellisena olemassa olevan asuinrakennuksen kohdalle.

Puistoalueella (VP) on voimassa Onkkalantien rakennuskaavan muutos vuodelta 1994. Puistoalueella ei ole muita kaavamääräyksiä.

### **Yleiskaava**

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

### **Maakuntakaava**



Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu osin keskustatoimintojen alueeksi ja osin taajamatoimintojen alueeksi.

**Keskustatoimintojen alue.**

*Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen.*

**Suunnittelumääräys:**

*Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen,*

*kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen.*

**Taajamatoimintojen alue.**

*Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistysalueet ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.*

**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 sovitettava 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.*

Maakuntakaavassa suunnittelualueita koskevat seuraavat kehittämisperiaatemerkinnot ja aluerajaukset:

Arkeologisen perinnön ydinalue.

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät laajat, yhtenäiset arkeologisen perinnön tihentymät.

*Suunnittelumääräys:*

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

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

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

*Suunnittelumääräys:*

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

Maakunnallisesti arvokas maisema-alue.

*Maakunnallisesti arvokas maisema-alue.*

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

*Suunnittelumääräys:*

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

### **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 korttelin 89 asemakaavan muutosta koskevat tavoite toimivasta yhdyskunnasta, tavoite terveellisestä ja turvallisesta elinympäristöstä sekä tavoite elinvoimaisesta kulttuuriympäristöstä.

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

### **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**

Aloitteen AR-korttelialueen asemakaavan muutoksen laatimisesta on tehnyt Pälkäneen kunta. Kiinteistön Oma 635-424-2-83 maanomistaja on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamisesta omistamalleen alueelle.

Pälkäneen kunta on yhdessä Eläkeliiton Sydänhämeen yhdistys ry:n kanssa laatinut kiinteistön Puimala 635-424-3-43 alueelle suunnitelman yhteisötalon rakentamisesta.

Voimassa oleva kaava sallii rakennuspaikalle rakennettavan korkeintaan kaksikerroksisen rivitalon. Tarpeena on muuttaa kaavaa siten, että rakennuspaikalle voidaan rakentaa kolme-kerroksinen asuinrakennus, jossa asunnot voivat sijaita päällekkäin.

Kiinteistön Oma 635-424-2-83 alueelle sijoittuva puistoalue on toteutunut asuinpientalon piha-alueena. Puistoalue ei ole toteutunut eikä sille ole tunnistettu tarvetta.

## 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

### **Osalliset**

Onkkaalantien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta sekä rakennus- ja ympäristöjaosto

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 olost ilmoitetaan Sydän-Hämeen Lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan verkkosivuilla. Aineisto on virallisesti nähtävillä kunnan verkkosivuilla sekä kunnanvirastolla.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 19.1.-25.2.2022 välisenä aikana. Siitä saatiin lausunnot Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaostolta sekä Pälkäneen kunnan tekniseltä lautakunnalta.

Pirkanmaan liitto ilmoitti, että se ei anna lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto sekä Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta lausuvat, että niillä ei ole huomautettavaa tai lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Pirkanmaan maakuntamuseo lausui seuraavaa:

*”Kaava-alue on osa Pälkäneen pitäjän keskuksen valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ja Pälkäneen maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa. Nämä arvot on tunnistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että kaavaratkaisussa uudisrakentamista tulee ohjata siten, että se sopeutuu Pälkäneen pitäjänkeskuksen ja kulttuurimaiseman arvoihin.*

*Kaava-alueen länsipuolella Kankilantien varressa on säilynyt vanhaa rakennuskantaa, muilta osin kaavan lähivaikutusalue koostuu nuoremmista rakennuksista, jolla ei ole tunnistettu olevan erityisiä kult-*

*tuurihistoriallisia arvoja. Kaavahankkeen yhteydessä ei lähtökohtaisesti ole tarpeen laatia erillistä rakennetun ympäristön selvitystä, mutta kaavan vaikutuksia tulee tarkastella suhteessa Kankilantien varren ympäristöön.*

*Mikäli vaikutusten arvioidaan olevan merkittäviä, niitä tulee tarkastella kuvasovittein. Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia kohteita. Kaava-alue on pinta-alaltaan hyvin pieni. Maakuntamuseo ei edellytä alueen arkeologista inventointia. Jos kaavaprosessin yhteydessä tulee kuitenkin tietoa tai havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista, esimerkiksi puu- tai kivirakenteita, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä maakuntamuseoon.”*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin palautetta kiinteistön Oma 635-424-2-83 maanomistajalta. Maanomistaja teki aloitteen kaavamuutoksen laajentamisesta käsittämään kiinteistön Oma 635-424-2-83 alue, virkistysalueen pienentämisestä ja koko kiinteistön alueen osoittamisesta rakennuspaikaksi. Perusteluksi virkistysalueen pienentämiseksi maanomistaja esitti, että virkistysalueelle ei ole olemassa tarvetta tai suunnitelmaa.

Kiinteistön Oma 635-424-2-83 maanomistajan palautteen johdosta kaavamuutosaluetta päätettiin laajentaa.

### **Kaavaluonnos**

Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävänä 29.6.-14.8.2022 välisenä aikana. Aineistosta pyydettiin lausuntoja asian kannalta oleellisilta viranomaistahoilta. Kaavaluonnoksesta oli mahdollista jättää mielipide.

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pirkanmaan ELY-keskukselta ja Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaostolta. Lisäksi saatiin yksi mielipide.

Pälkäneen rakennus- ja ympäristöjaosto lausui, ettei sillä ole huomautettavaa korttelin 89 asemakaavan muutoksen kaavaluonnoksesta.

Pirkanmaan liitto ilmoitti, että se ei anna lausuntoa aineistosta.

Kaavaluonnoksesta saaduista lausunnoista ja mielipiteestä on laadittu palauteraportti, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Saatujen lausuntojen pohjalta kaava-aineistoa täydennettiin seuraavasti:

- Kyläkuullisten vaikutusten ohjaamiseksi kaavaa täydennettiin säilytettävän alueen osan kaavamääräyksellä.
- Rakennuspaikalle 2 osoitettiin erikseen rakennusalat ja -oikeudet asuin- ja talousrakennuksille siten, että mahdollinen uudisrakentaminen ei vaikuta Kankilantien miljööseen.
- Rakennuspaikan 1 rakennusalan rajaa tarkistettiin siten, että se sijaitsee vähintään 7 metrin etäisyydellä rajasta.
- Johtolinjojen sijainnit selvitettiin. Johtoalueiden varaukset täydennettiin kaavaan.

### **Kaavaehdotus**

Kaavaehdotus oli nähtävillä 21.9.-23.10.2022 välisenä aikana.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta. Pirkanmaan ELY-keskus ei antanut kaavaehdotuksesta kirjallista lausuntoa, mutta kommentoi sitä sähköpostitse.

Pirkanmaan liitto ilmoitti, että se ei anna lausuntoa kaavaehdotuksesta. Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto lausui, että sillä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi yksityistä muistutusta.

Kaavaehdotuksesta saaduista lausunnoista ja muistutuksista on laadittu palauteraportti, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

- Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavaehdotusta tarkistettiin lisäämällä AP-1-korttelialueen länsirajalle istutettavan alueen osan kaavamääräys. Leikki- ja oleskelualueeksi osoitetulle alueelle ei istutettavaa alueen osaa nähty tarpeelliseksi osoittaa.

Kaavaehdotukseen tehty muutos koski yksityisiä muistutuksen jättäjiä, joita kuultiin erikseen ennen kaavaehdotuksen viemistä hyväksymiskäsittelyyn.

### **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 oikaisukehotuksen, jolloin päätöksen täytäntöönpano keskeytyy, kunnes kunta tekee uuden päätöksen.

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kirjeitse vain sitä erikseen kaavaehdotuksen nähtävänä ollessa pyytäneille.

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

## **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

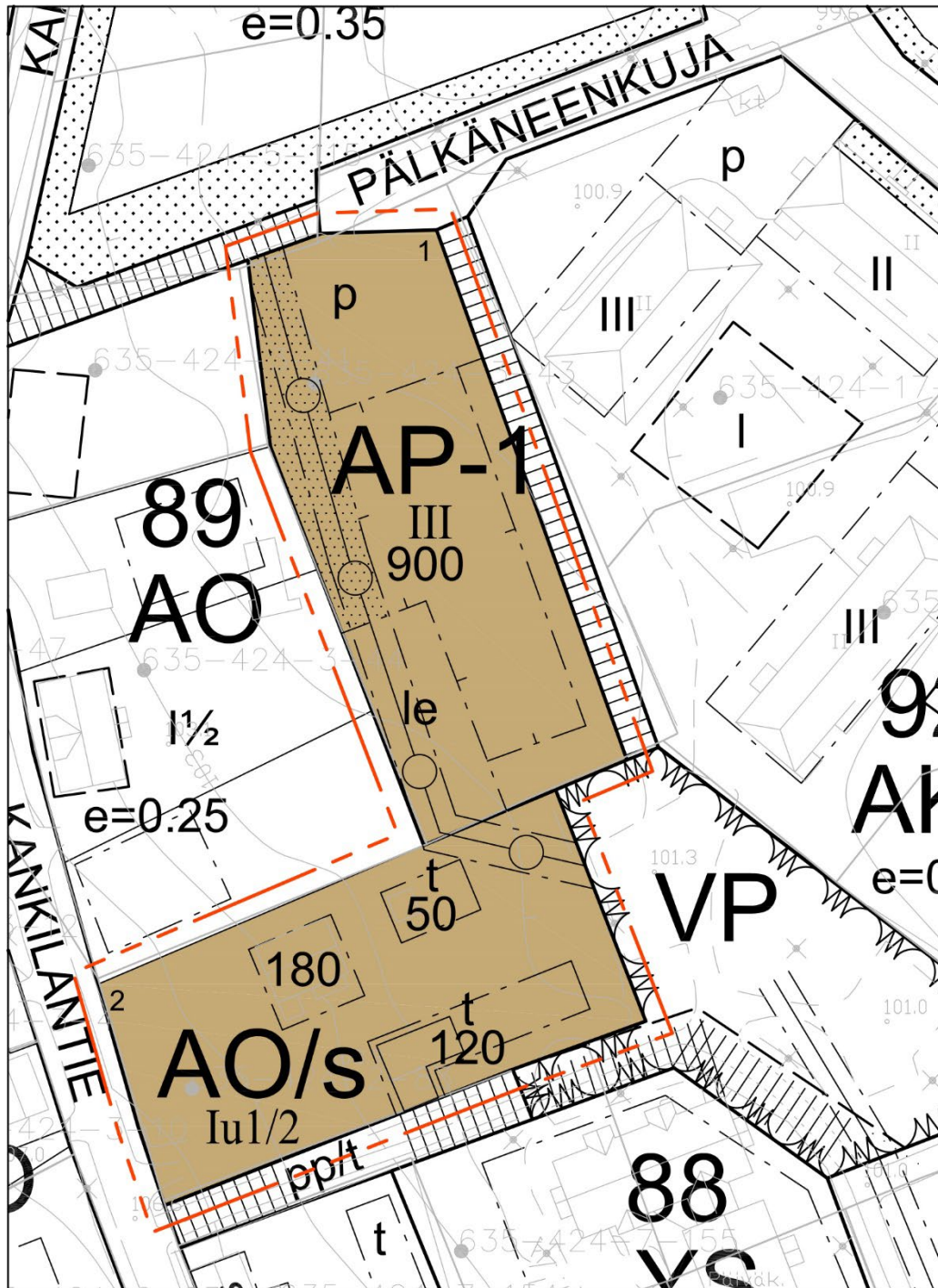
Pälkäneen kunta on yhdessä Eläkeliiton Sydänhämeen yhdistys ry:n kanssa laatinut kiinteistön Puimala 635-424-3-43 alueelle suunnitelman yhteisötalon rakentamisesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on, että asemakaavan muutos mahdollistaa suunnitellun yhteisötalon rakentamisen alueelle.

Kiinteistön Oma 635-424-2-83 osalta tavoitteena on osoittaa koko kiinteistön alue erillispienalojen korttelialueeksi toteutuneen tilanteen mukaisesti.

Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaavan tavoitteeksi on otettu myös valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvojen huomioiminen.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

### 5.1 Kaavan rakenne ja sisältö



Asemakaavan muutoksessa pohjoisempi osa korttelista on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP-1, rakennuspaikka 1). Asuinpienalojen korttelialueen pinta-ala on 2844 m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeutta on osoitettu 900 kerrosalaneliometriä. Tonttitehokkuus on e=0,32.

Korttelialueelle saa sijoittaa asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Kerrosalasta voidaan korkeintaan 20 % käyttää asumista tukevia

yksityisiä tai julkisia lähipalveluja, hoivapalveluja tai tuetun asumisen palveluja varten. Perusteena kaavamääräykselle on, että se tukee yhteisötalon toteutumismahdollisuutta kortteliin ja kannustaa asukkaiden yhteisten tilojen rakentamiseen. Kortteliin on mahdollista sijoittaa lähipalveluja, joita ovat esimerkiksi kampaamo, hieroja, kahvila, kioski tai kerhotila. Lähipalveluja voidaan rakentaa enintään 180 kerrosalaneliömetriä. Määrää on rajoitettu, jotta palvelujen liikenteelle ja pysäköinnille aiheuttavat tarpeet on mahdollista huolehtia rakennuspaikalla.

Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu kolme. Rakennusala on osoitettu korttelialueen keskiosaan.

Rakennuspaikan eteläosaan on osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le).

Rakennuspaikan pohjoisosaan on osoitettu pysäköimispaikka (p).

Rakennuspaikan länsiosaan on osoitettu istutettava alueen osa (pisterasteri).

Autopaikkoja on varattava vähintään 1,5 autopaikkaa kahta asuntoa kohden (1,5 ap/2 asunto). Kaavamääräyksen perusteena on rakennuspaikan sijainti palvelujen ja julkisen liikenteen välittömässä läheisyydessä sekä lähtökohta, että kaikki asukkaat eivät tarvitse autoa.

Asemakaavan muutoksessa kiinteistön Oma 635-424-2-83 osa korttelista on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO, rakennuspaikka 2). Erillispientalojen korttelialueen pinta-ala on 2623 m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeutta on osoitettu 350 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeus on jaettu toteutuneen tilanteen mukaisesti erillisiin rakennusaloihin lisärakennusmahdollisuus huomioiden:

- nykyinen asuinrakennuksen rakennusala 180 kerrosalaneliömetriä (toteutunut 162 kerrosalaneliömetriä)
- nykyinen talousrakennus rakennuspaikan eteläreunassa 120 kerrosalaneliömetriä (toteutunut 42 kerrosalaneliömetriä) ja
- nykyinen talousrakennus rakennuspaikan pohjoisosassa 50 kerrosalaneliömetriä (toteutunut noin 14 kerrosalaneliömetriä).

Tonttitehokkuus on  $e=0,13$ .

Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu 1 u 1/2. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Rakennuspaikka on osoitettu alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (/s). Alue rajoittuu Kankilantiehen, jolla on erityistä kulttuurihistoriallista arvoa osana Pälkäneen pitäjakeskuksen valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueella tulee säilyttää/istuttaa tien varressa oleva pensasaita ja olemassa oleva puusto. Uudis- ja korjausrakentamisessa tulee huomioida rakentamisen sopeutuminen Kankilantien varren ympäristöön. Pihapiirissä tulee välttää kivettyjä ja asfaltoituja alueita.

Koko kaava-alueelle on osoitettu johtoa varten varattu alueen osa. Alueella sijaitsee vesi-johto ja viemäri.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikka asuntoa kohden (1,0 ap/asunto).

Molemmilla korttelialueilla on varattava riittävästi pinnoittamattomia ja vettä läpäiseviä alueita, joilla hulevesiä voidaan kiinteistökohtaisesti imeyttää ja viivyttaa.



## 5.2 Kaavan vaikutukset

Arvio kaavan toteuttamisen merkittävistä välittömistä ja välillisistä vaikutuksista:

<p>Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön</p>	<p>Asemakaavan muutoksessa kortteli säilyy asuinkäytössä.</p> <p>Asemakaava mahdollistaa esimerkiksi 12 asunnon rakentamisen, lisäksi asukkaille yhteistiloja sekä asukkaille ja lähialueen asukkaille lähipalveluja.</p> <p>Erillispientalon rakennuspaikan pinta-ala kasvaa 756 m<sup>2</sup> ja puistoalue pienenee vastaavasti saman verran. Puistoaluetta säilyy siten, että sen kautta on yhteys korttelien 89 ja 92 väliin osoitetulle jalkukululle ja pyöräilylle varatulle tielle.</p> <p>Erillispientalon rakennuspaikan rakennusoikeus pienenee noin 115 kerrosalaneliömetriä. Toteutunut rakennusoikeus on noin 300 kerrosalaneliömetriä. Asemakaavan muutos mahdollistaa noin 50 kerrosalaneliömetriä lisärakentamista rakennuspaikalla.</p> <p>Rakennuspaikan 1 rakentaminen sijoittuu korttelin keskiosaan noin 50 metrin etäisyydelle Kankilantiestä. Uusi rakentaminen ei varjosta Kankilantien varren piha-alueita. Suunniteltu rakentaminen on mahdollista toteuttaa korttelin keskiosaan siten, että se ei merkittävästi heikennä Kankilantien varren asukkaiden elinympäristöä, viihtyisyyttä tai Kankilantien miljööttä.</p> <p>kaavaehdotuksessa esitetty suurimman sallitun kerrosluvun nostaminen viereisellä tontilla ei haittaa kohtuuttomasti sitä, että Kankilantien varren rakentamattomille tonteille on mahdollista toteuttaa asemakaavan mukaisesti viihtyisää asuinympäristöä.</p>
<p>Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon</p>	<p>Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon.</p> <p>AP-korttelialueen pinta-ala on 2844 m<sup>2</sup>. Kaksi- kolmekerroksisena toteutettuna rakennukset ja pysäköintialueet kattavat tontin alueesta noin 25 %.</p> <p>Tontille on mahdollista jättää noin 2000 m<sup>2</sup> rakentamiselta, pysäköintialueilta ja katetuilta kulkuväyliltä vapaata pinnoittamatonta aluetta, joilla hulevesiä voidaan riittävästi viivyttää ja imeyttää. Korttelialueen maaperä on hyvin vettä läpäisevää hiekkaa.</p> <p>Koska tonteilla on mahdollista varata riittävästi pinnoittamattomia ja vettä läpäiseviä alueita, ei asemakaavassa ole nähty tarpeelliseksi antaa muita hulevesiä koskevia määräyksiä.</p>

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön. Alue on rakennettua ympäristöä ja entistä peltoaluetta.
Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	Asemakaavan muutos ei muuta Onkkaalan yhdyskuntarakennetta.
Yhdyskunta- ja energiatalouteen	Asemakaava perustuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja kunnallistekniseen verkostoon.
Liikenteeseen	Asemakaavan muutos ei edellytä uusien katualueiden rakentamista.  AP-1-korttelialueen toteutuminen luo tarpeen korttelien 89 ja 92 väliin osoitetun jalankululle ja pyöräilylle varatun tien rakentamiselle.  Autopaikkamääräys 1,5 ap/ 2 as tarkoittaa, että jos rakennuspaikalle rakennetaan 12 asuntoa, on autopaikkoja rakennettava 9 kpl.
Kaupunkikuvaan, maisemaan Kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	Mittakaavaltaan kolmekerroksinen rakentaminen sopeutuu Pälkäneentien varren rakennuskantaan.  Rakentaminen jää korttelialueen keskelle siten, että se näkyy vain vähän Kankilantielle, jolla on erityistä kulttuurihistoriallista arvoa osana valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.  Rakentaminen Kankilantien varren rakennusten ja Pälkäneentien kerrostalokortteleiden välissä jää korttelialueen keskelle siten, että se ei maisemallisesti liity Kankilantien miljööseen. Se näkyy vain vähän Kankilantielle, koska rakennuspaikka on noin 2-4 metriä Kankilantien varren rakennuspaikkoja alempana ja kolmekerroksinen, noin 10 m korkea, rakentaminen jää nykyistä puustoa matalammaksi.  AO-korttelialueella kaavamuutos on laadittu toteutuneen tilanteen mukaisesti. Korttelialueen kaavamääräyksissä on huomioitu sen sijainti Kankilantien varressa.  Rakennusoikeus on sopeutettu toteutuneeseen tilanteeseen mahdollistaen noin 130 kem <sup>2</sup> lisärakentamisen voimassa olevan asemakaavan noin 250 kem <sup>2</sup> käyttämättömän rakennusoikeuden sijaan.  AO-korttelialueella on huomioitu mahdollisen lisärakentamisen sopeutuminen ympäristöönsä osoit-

	<p>tamalla erilliset rakennusalat asuin- ja talousrakennuksille. Korttelialue on osoitettu säilytettäväksi. Kaavamääräyksiin on ohjattu rakentamisen ja pihapiirin sopeutumista Kankilantien miljööseen.</p>
<p>Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen</p>	<p>Asemakaavan muutos mahdollistaa lähipalvelujen toteuttamista AP-1-korttelialueelle. Lähipalvelujen mahdollistaminen tukee Onkkaalan kirkonkylän säilymistä elinvoimaisena.</p> <p>Uudet asukkaat tukevat Onkkaalan nykyisten palvelujen säilyvyyttä.</p>



Ilmakuvasovite mahdollisesta toteuttamisvaihtoehdosta. Näkymä etelästä. Lähtökohtana on käytetty Arkkitehtitoimisto Akkunan laatimaa Yhteisötalon konseptisuunnitelmaa F.



Ilmakuvasovite mahdollisesta toteuttamisvaihtoehdosta. Näkymä pohjoisesta. Lähtökohtana on käytetty Arkkitehtitoimisto Akkunan laatimaa Yhteisötalon konseptisuunnitelmaa F.

### 5.3 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.

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. Alueelle on hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet.

#### ***Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö***

Asemakaavan muutos perustuu nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja säilyttää sen ennallaan.

#### ***Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus***

Asemakaavan muutos lisää asuinrakentamisen ja palvelujen saatavuutta Onkkaalassa.

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

Asemakaavan muutos ei vaikuta liikenteen tai energia-, vesi- ja jätehuollon järjestämiseen.

### **Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön**

Asemakaavan muutos mahdollistaa suunnitellun yhteisötalon rakentamisen, mikä toteutessaan loisi uudenlaisen asumismahdollisuuden Onkkaalaan.

### **Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset**

Asemakaavan muutos tukee Onkkaalan elinkeinoelämän elinvoimaisuutta.

### **Ympäristöhaittojen vähentäminen**

Kaavamuutosalueella ei ole ympäristöhaittoja, jotka tulisi huomioida asemakaavaa laadittaessa.

### **Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen**

Asemakaavan muutos sijaitsee Pälkäneen pitäjänkeskuksen valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä. Suunnittelualue sijoittuu osittain rakennuskulttuurin ydinalueeseen Kankilantien varteen. Asemakaavan muutoksessa on tunnistettu ja huomioitu alueen merkitys osana valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön. Alue on rakennettua ympäristöä/ rakentamiseen asemakaavoitettua ympäristöä.

### **Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys**

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta virkistykseen.

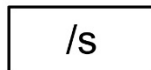
## **5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset**



Erillispientalojen korttelialue.



Asuinpientalojen korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Kerrosalasta voidaan korkeintaan 20 % käyttää asumista tukevia yksityisiä tai julkisia lähipalveluja, hoivapalveluja tai tuetun asumisen palveluja varten.



Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alue rajoittuu Kankilantiehen, jolla on erityistä kulttuurihistoriallista arvoa osana Pälkäneen pitäjänkeskuksen valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueella tulee säilyttää/istuttaa tien varressa oleva pensasaita ja olemassa oleva puusto. Uudis- ja korjausrakentamisessa tulee huomioida rakentamisen sopeutuminen Kankilantien varren ympäristöön. Pihapiirissä tulee välttää kivettyjä ja asfaltoituja alueita.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin raja.



Osa-alueen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

86

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen rakennuspaikan numero.

900

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

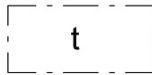
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.

I u 1/2

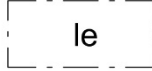
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



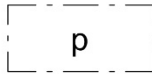
Rakennusala.



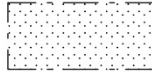
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Pysäköimispaikka.



Istutettava alueen osa.



Johtoa varten varattu alueen osa.

Yleismääräykset:

Korttelialueilla autopaikkoja on varattava vähintään AO-korttelialueella 1ap/asunto ja AP-1-korttelialueella 1,5 ap/2 asuntoa.

Korttelialueilla on varattava riittävästi pinnoittamattomia ja vettä läpäiseviä alueita, joilla hulevesiä voidaan kiinteistökohtaisesti imeyttää ja viivyttaa.

Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön: Pälkäneen pitäjänkeskus.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Nokiolla 29.11.2022

Helena Väisänen  
Arkkitehti SAFA  
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen