

PÄLKÄNEEN KUNTA

AAPISKUKON ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 135, suojaviheraluetta, maa- ja metsätalousaluetta ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Pälkäneen kunnan Onkkaalan korttelin 135 rakennuspaikat 1 ja 2, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta, maa- ja metsätalousaluetta, maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta sekä katualuetta.

KAAVASELOSTUS, 08.11.2022



Aapiskukon liikennemyymälä.

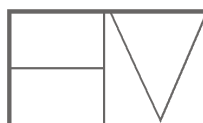
Kunnanhallitus: 15.3.2022 § 34, 24.5.2022 § 93, 13.9.2022 § 153, 8.11.2022 § 186

Kunnanvaltuusto: 15.11.2022 § 48

Kaavan voimaan tulo: 11.1.2023

Kaavaselostuksen liitteet:

- | | |
|---------|--|
| Liite 1 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.5.2022 |
| Liite 2 | Pälkäneen Aapiskukon alueen Luontoselvitys 2011. Tmi Mira Ranta.
Luontoselvityksen täydennys 2022, Hannu Alén |
| Liite 3 | Kartta-analyysi: Maiseman keskeiset elementit |
| Liite 4 | Luonnosvaiheen palauteraportti |
| Liite 5 | Kaavaehdotusvaiheen palauteraportti |
| Liite 6 | Asemakaavan seurantalomake |
| Liite 7 | Kaavakartta määräyksineen 1:2000 |



Arkitehtitoimisto Helena Väisänen

Jokipolventie 15,37130 Nokia Puh (03)2651 050, gsm 040 5576086

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Sijainti

Kaava-alue sijaitsee Pälkäneellä Lahdentien länsipuolella Aapiskukon liikennekeskuksen alueella.



Ilmakuva suunnittelualueelta. Kaavamuutosalueen rajaus on esitetty sinisellä.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Kiinteistö Oy Pälkäneen Tervamaja. Asemakaavan muutos tuli vireille kunnanhallituksen päätöksellä 15.3.2022 § 34. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto olivat nähtävillä 3.6.-10.7.2022 välisenä aikana. Kaavaehdotus oli nähtävillä 21.9.-23.10.2022 välisenä aikana.

2.3. Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on osoittaa kaavassa liikenneaseman nykyiset toiminnot, polttoaineen jakelu-asema ja lisärakentamismahdollisuus rakennuspaikan pohjoisosaan.

Tavoitteena on kasvattaa liikerakennusten korttelialueen pinta-alaa siirtämällä kaavassa osoitettua Tervapirtintien katualuetta ja poistaa kaavassa osoitettu suojaviheralue.

2.4. Suunnittelualan laajuus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 5,1 ha.

2.5. Rakennusoikeus

Kaavassa on rakennusoikeutta yhteensä 6000 kerrosalaneliömetriä.

2.6. Asemakaavan toteuttaminen

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

2.7. Lähtöaineisto ja laaditut selvitykset

- *Pälkäneen Aapiskukon alueen rakennusinventointi. Anna Lyyra-Seppänen 2012.*
- *Ympäristölupa. Neste Aapiskukko. Asemapiirustus (osa), polttonestelaitteet. Suunnittelutoimisto Jalkanen Oy, 6.11.2017.*
- *Pohjavesialuekartta. Isokangas-Syrjänharju A. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus Pirkanmaa. 5.12.2018.*
- *KHO 2021:34*
- *Tiivistelmä Natura 2000 -alueen suojeluperusteista. Valtioneuvoston päätös 2018 tietojen tarkistamisesta ja verkoston täydentämisestä.*
- *Pirkanmaan arvokkaiden harjualueiden inventoinnin tarkistus 2014. Raportteja 111/2014. Pirkanmaan ELY-keskus.*

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Aapiskukko tarjoaa liikenne-, majoitus-, ravintola- ja pienmyymäläpalveluita. Alueella sijaitsee polttoaineen jakelupiste, palvelurakennus ja autopesularakennus. Aapiskukon piha-alueen eteläosassa sijaitsee polttoaineen jakelun mittarikenttä. Korttelin toteutunut rakennusoikeus on yhteensä 2261 kerrosalaneliömetriä.

Pihan eteläpuolella sijaitsee entinen suojeluskunnan ampumamajan rakennus, joka toimii nykyisin myymälänä.

Muu osa piha-alueesta on pysäköintitilaa ja rakentamatonta aluetta.



Aapiskukon alue toukokuussa 2022, jolloin uusi mittarikentän alue oli rakenteilla.



Korttelialueen pohjoisosa on rakentamaton aluetta.



Entinen ampumamajan rakennus korttelin eteläosassa.

Kulttuuriympäristö ja maisema



Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön, Pälkäneen pitäjänkeskus, rajausta (rky-alue). RKY-alue on esitetty sinisellä viivarasterilla. Lähde: Museovirasto.



Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen, Pirkanmaan harjumaisemat, rajaus. Lähde: Suomen ympäristökeskus.

Aapiskukkoa vastapäätä Tampere-Lahti-valtatien itäpuolella ja suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi määritetty alue (Pätkäneen pitäjänkeskus) ja Aapiskukkoa vastapäätä valtatien toisella puolella Pätkäneen rauniokirkko.

Alue kuuluu kokonaisuudessaan maakunnallisesti arvokkaaseen Pätkäneen kulttuurimaisemaan.

Aapiskukko sijaitsee maisemallisesti merkittävällä paikalla Lahdentien varressa maisemaa hallitsevan Syrjänharjun kupeessa. Syrjänharju kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen Pirkanmaan harjumaisema-alueeseen.

Paikoin Aapiskukko näkyy kauaksi itään Epaala-Kuulialan suuntaan. Aapiskukon kohdalla Lahdentien itäpuolella on metsävyöhyke, joka rajaa Aapiskukon alueelle oman maisematilan ja peittää näkymiä viljelymaiseman suuntaan. Rauniokirkon suunnasta katsottuna Aapiskukko jää kokonaan metsävyöhykkeen taakse piiloon.

1950-luvun lopulla rakennettu Lahdentie on maisemassa keskeinen ja erottuva elementti.

Suojeluskunnan ampumamajan rakennus on yksi maiseman avainkohdista ja yhdistävä elementti toisaalta viljelymaiseman ja harjun, toisaalta vanhan kyläkeskuksen, rauniokirkon ja liikennemaiseman välillä.



Aapiskukon asemakaavan muutos
Maiseman keskeiset elementit

-  **Maisemallisesti merkittävä peltoalue.**
 Epaala-Kuulialan avoin viljelymaisema avautuu Lahdentien itäpuolelle ja näkyy osittain Aapiskukolle.
-  **Metsä ja harjualue**
 Syrjänharjun metsäinen harjualue kohoaa välittömästi Aapiskukon länsipuolella. Lahdentien itäpuolella on metsävyöhyke.
-  **Maiseman reuna**
 Lahdentien itäpuolella oleva metsävyöhyke rajaa Aapiskukon alueelle oman maisematilan.
-  **Lahdentie**
 Lahdentie on koko alueen halki kulkeva vahva maisemaelementti.
-  **Maiseman kiintopisteet**
 1 = rauniokirkko
 2= Aapiskukko mainostorneineen
 3=Ampumamajan rakennus
-  **Näkymä**
 Aapiskukon korttelin pohjoisosasta avautuu näkymiä kohti viljelymaisemaa.



Maiseman keskeiset elementit. Karttaselvitys on myös kaavaselostuksen liitteenä.



Näkymä korttelin pohjoisosasta kohti Epaalan maisemaa.



Aapiskukon alue nähtynä Tampere-Lahti- valtatieltä.



Näkymä Vanhankirkontieltä. Vasemmalla näkyy Rauniokirkontien risteyksen opastukset ja rekka, joka on juuri kääntymässä Aapiskukolle päin. Suoraan edessä rauniokirkko.



Aapiskukon alue nähtynä Epaalantien suunnasta.

Yhdyskuntatekniikka ja liikenne

Alueella on vesi- ja viemäriverkko.

Aapiskukolle on oma liittymä Lahdentieltä. Valtatien rinnalla kulkee rinnakkaistie Pälkäneentie – Anttilantie kuntakeskuksesta Aapiskukolle ja edelleen Tervapirtintie Aapiskukon ja valtatie välillä kohti pohjoista. Tervapirtintietä ei ole toteutettu Aapiskukolta pohjoiseen päin.

Työpaikat ja asunnot

Aapiskukon matkapalvelukeskuksessa on työpaikkoja noin 30-50 vuodenaikasta riippuen ja 32 hotellihuonetta.

Palvelut

Aapiskukon liikenneasemalla on ravintola ja myymälä.

Virkistysalueet

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Syrjänharjun alue, joka on merkittävä ulkoilualue. Aapiskukko palvelee myös ulkoilualueen käyttäjiä.

Aapiskukon alueen länsireunassa kulkee ulkoilureitti.



Ulkoilureitti Aapiskukon alueen länsireunassa.

Maaperä ja pohjavesi

Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan pohjavesialueeseen, sijaiten muodostumisalueen reunalla.

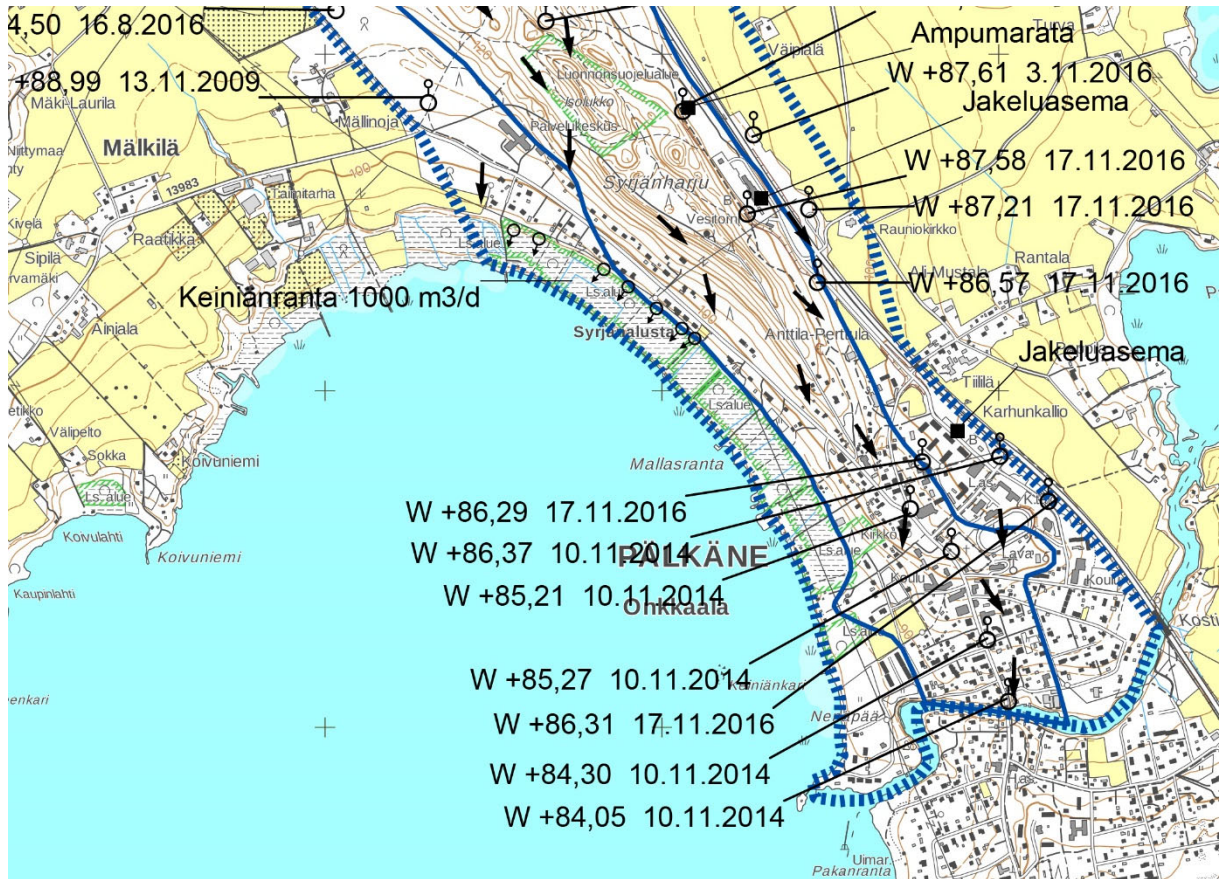
Pälkäneen alueen merkittävimmät pohjavesivarat sijaitsevat Isokangas - Syrjänharjun alueella, missä harjujakso muodostuu laajoista hiekkakankaista ja selkeistä harjuselännteistä, joiden aines on paikoin karkeaa.

Kinnalan vedenottamolle on matkaa noin 350m.

Polttoaineen jakeluaseman ympäristölupaprosessin aikana alueelle tehtyjen selvitysten perusteella alueen maaperä muodostuu silttisestä hiekasta ja hienosta hiekasta ja kalliopinta vaihtelee voimakkaasti Aapiskukon huoltoaseman alueella ollen syvimmillään 32,6 metrin syvyydellä. Etäisyys maanpinnasta pohjaveteen ja siten vedellä kyllästymättömän kerroksen paksuus on jakeluaseman alueella noin 22 metriä. Suunnitellun jakelupisteen ja polttoainesäiliöiden lähimmissä mitatuissa havaintoputkissa vedellä kyllästyneen maan vedenjohtavuuden on raportoitu vaihtelevan kohtalaisesti-huonosti vettäläpäisevästä hyvin vettäläpäisevään.

Mallinnustulosten mukaan pohjaveden virtausreitit kulkevat pohjavesiytimen suunnassa kaakkoon kohti Kostianvirtaa ja Aapiskukon huoltoaseman itäpuolelta takaisin pohjavesimuodostuman eteläosaan keräytyvät pohjavedet päätyvät Kostianvirtaan. Aapiskukon lähialuetta koskevien selvitysten mukaan pohjavesi ohjautuu huoltoaseman alueen kaakkoisosassa piilosupparakenteiden ja kalliokynnysten ohjaamina ensin itään kohti rauniokirkkoa, mutta sen jälkeen virtaus kääntyy eteläkaakkoon kohti Pälkäneen keskustaa ja Kostianvirtaa, jonne pohjavesi lopulta purkautuu. Pohjavesi ei virtaa jakeluaseman alueelta lounaaseen pohjavesialueen ytimen suuntaan.

Pohjaveden virtaussuunnista tehdyn selvityksen perusteella pohjavesi jakeluaseman alueelta ei virtaa Tavase Oy:n mahdollisen tekopohjavesihankkeen imeytysalueelle tai Keiniänrannan Natura-alueelle.



Ote pohjavesialuekartasta Isokangas-Syrjänharju A.

Alue on tasainen. Korttelin eteläosassa maanpinta on noin 1,5 metriä alempana kuin korttelin pohjoisosassa. Lahdentie on noin 5 metriä Aapiskukon piha-alueita alempana. Hulevesien virtaussuunnat alueelle ovat harjulta itään ja etelään päin. Alueen maaperän pintakerrokset ovat hyvin vettä läpäisevää hiekkaa.

Edellytykset polttoaineen jakeluaseman sijoittamiseksi alueelle

Edellytyksiä polttoaineen jakeluaseman sijoittamiseksi alueelle voidaan arvioida korkeimman hallinto-oikeuden ympäristölupaa koskevan päätöksen (KHO 24.3.2021 431/1/20) mukaisesti seuraavasti:

- Kun otetaan huomioon, että jakeluasema sijaitsee pohjavesimuodostuman reunalla ja pohjavesivirtaus suuntautuu muualle kuin pohjavesialueen ytimeen, riski siitä, että kyseinen pohjavesialue pilaantuisi laajalla alueella, jää jo näistä syistä pieneksi.
- Maaperä jakeluaseman alueella on paikoitellen hienoainesta sisältävää, vaikka ei kokonaan vettä läpäisemätöntä. Pohjaveden yläpuolella on maakerroksia, jotka heikentävät hydraulista yhteyttä pohjavesikerrokseen.
- Jakeluaseman alueella on kuitenkin myös vettä hyvin läpäisevää ainesta, minkä vuoksi pohjavedelle aiheutuvaa riskiä ei voida siten sulkea kokonaan pois. Kun kuitenkin otetaan huomioon pohjaveden sijaitseminen jakeluaseman kohdalla varsin syväällä, noin 22 metrin syvyydellä maanpinnasta, lupaan sisältyvät kattavat tekniset ja rakenteelliset suojausratkaisut, jotka virheettömästi toteutettuina pienentävät oleellisesti pohjaveden pilaantumisen riskiä, päästöjen havainnointijärjestelmät ja asianmukaiset onnettomuuksien torjuntasuunnitelmat, pohjaveden pilaantumisen riski jää näissä oloissa kokonaisuutena arvioituna pieneksi.

- Jakeluaseman toiminnasta aiheutuva pohjaveden pilaantumisen vaara on mahdollista näissä oloissa ja tehtävillä suojausratkaisuilla ehkäistä niin pieneksi, ettei toiminnasta ennalta arvioiden aiheudu pohjaveden pilaamiskiellon vastaista seurausta.
- Jakeluasematoiminnan sijoittuminen paikalle on mahdollista toteuttaa ympäristönsuojelulain mukaisesti.

Ympäristölupaprosessiin sisältyvässä riskinarvioinnissa todetaan, että Aapiskukon huolto-aseman alue on väljä ja melko tasainen ja ajonopeudet ovat alueella alhaiset. Riskinarvioinnin mukaan nämä seikat pienentävät kuljetusonnettomuuden todennäköisyyttä. Myös epätodennäköisten onnettomuuksien varalle suunniteltua täyttö- ja jakelualueen suojausta on parannettu kytkemällä allas 15 m³:n umpisäiliöön, johon mahdollisen onnettomuustilanteen päästö ohjautuu.

Jakelualue sekä täyttöpaikka ympäröidään asfalttikorotuksella ja niihin kertyvät vedet johdetaan öljyn- ja bensiininerotus- ja tarkkailukaivojen kautta jätevesiviemäriin eikä niitä pääse imeytymään alueen maaperään. Lisäksi välittömästi aseman jakelu- ja täyttöpaikkaa ympäröivä asfaltoitu liikennealue ympäröidään kokonaisuudessaan asfalttikorotuksella, jonka avulla muodostuu tiivis valuma-allas. Asfalttikorotuksella ympäröity liikennealue viemäroidään jätevesiviemäriin.

Edellytykset lämpölaitoksen sijoittamiseksi alueelle

Kaavamuutoksen sisältyy tavoite alle 5 MW:n biopolttoainetta ja polttoöljyä polttoaineenaan käyttävän lämpölaitoksen sijoittamiseksi alueelle. Laitos käsittää lämpökeskuksen, polttoainetaraston, tuhkalavan, öljysäiliön ja piipun.

Ympäristönsuojelulain mukaan alle 5 MW:n sähköä tai lämpöä tuottavalle laitokselle ei tarvita ympäristölupaa.

Kiinteän polttoaineen laitoksen tulee täyttää viranomaisvaatimukset käytön ja päästöjen suhteen. Nykyaikaiset lämpökeskukset edustavat hyväksi havaittua ja vakiintunutta tekniikkaa eivätkä aiheuta tavanomaisesta poikkeavia ympäristö- tai turvallisuusriskejä.

Lämpölaitoksien valmistajilta saatavan tiedon ja valtioneuvoston antamien päätösten ansiosta laitoksen tulevat vaikutukset ympäristöön tunnetaan hyvin. Pienille alle 50 MW:n polttolaitoksille on määritelty hiukkaspäästöille ohjearvot. Normaalisissa käytöissä palamisen ollessa täydellistä savuhaittoja ei esiinny; laitoksen käytön aikana piipusta nousee pääasiassa vesihöyryä, joka on lähes näkymätöntä tai väriltään vaalean harmaata.

Pienissä lämpölaitoksissa melunlähteitä ovat puhaltimet, pumput, polttimet sekä kiinteän polttoaineen ja tuhkan kuljettimet. Lämpölaitoksen ollessa käynnissä melu on kuitenkin luonteeltaan tasaista eikä laitoksesta aiheudu impulssimaisia ääniä.

Lisäksi laitoksen hankintamäärittelyssä voidaan edellyttää kattilalaitosten muita yleisiä vaatimuksia, joilla voidaan vaikuttaa laitoksen melutasoon. Toimitukseen kuuluvien yksittäisten koneiden ja laitteiden melu ei saa normaalikäytössä ylittää 85 dB(A) äänentasoja alueilla, joissa työskennellään käytön tahi huollon vuoksi.

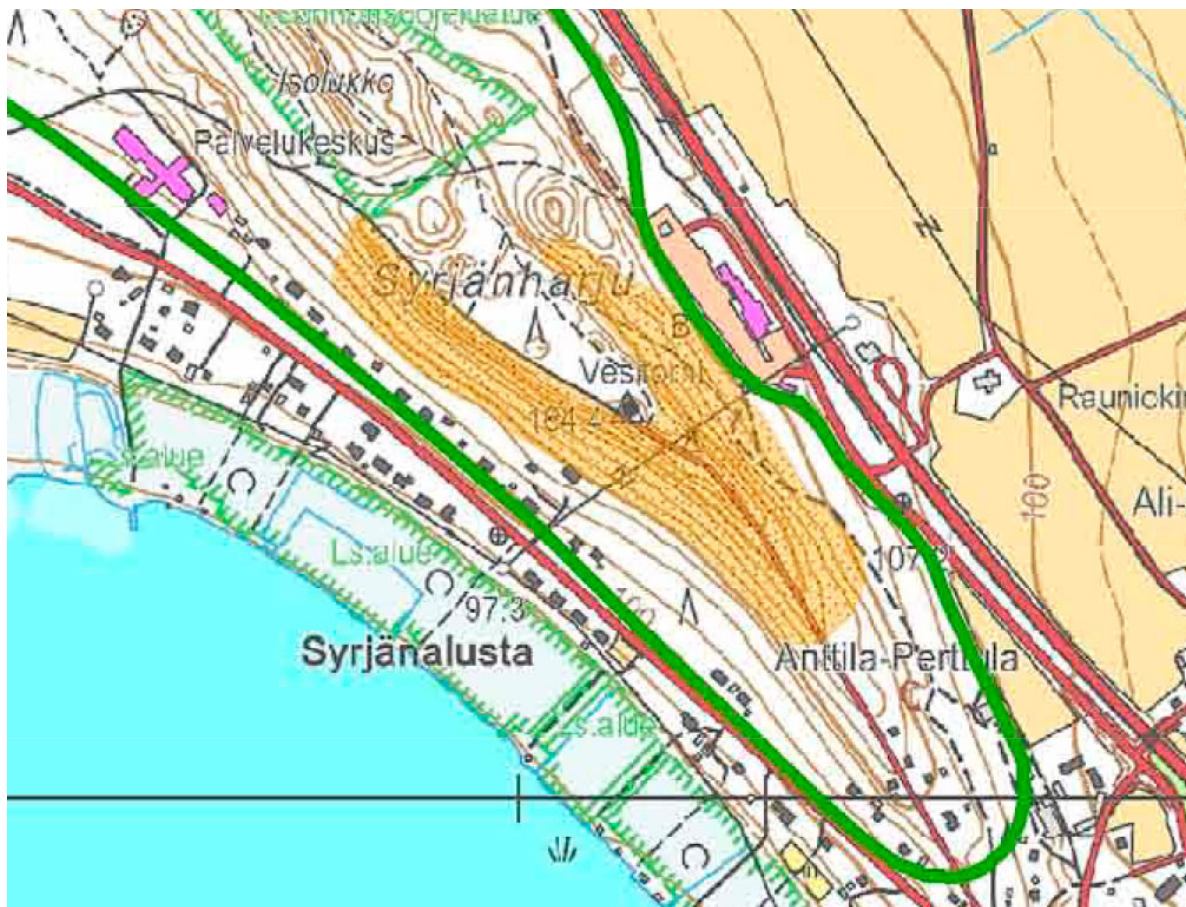
Polttoainekuljetuksiin on suunniteltu käytettäväksi Tervapirtintietä, joka yhdystienä on polttoainekuljetuksille hyvin soveltuva väylä.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Syrjänharjun koillisrinteelle ja rinteen juurelle, arvokkaan harjualueen rajalle.

Kaava-alueelta on laadittu luontoselvitys vuonna 2011. Lähtökohtaisesti luontoselvitys on arvioitu ajantasaiseksi, koska alueen ympäristö on säilynyt muuttumattomana. Luontoselvityksen perusteella alueelta ei löytynyt luonnonsuojelulain, metsälain, vesilain tai EU:n luontodirektiivien tarkoittamia erityisiä luontokohteita tai lajeja, jotka tulisi ottaa huomioon alueen maankäyttöä suunniteltaessa.

Luontoselvitys on päivitetty ja täydennetty kesällä 2022 siten, että selvitys sisältää myös kaava-alueen pohjoisosan. Alueelle on tehty maastokäynti 16.8.2022. Selvitykseen sisältyy asiantuntija-arvio alueen elinympäristöjen soveltuvuudesta etenkin alueen ympäristöstä havaitun uhanalaisen hyönteislajiston kannalta. Selvityksen mukaan kaavan vaikutusalue rajoittuu kuntoradan ja valtatie 12 väliin. Selvityksessä on kerrottu, että tiedossa olevat havainnot huomioon otettavista hyönteislajeista on tehty kaavamuutosalueen ulkopuolelta Syrjänharjun lakialueelta tai länteen viettävältä paahderinteeltä. Asiantuntija-arvion mukaan asemakaavan muutos ei heikennä uhanalaisten tai silmälläpidettävien hyönteislajien elinolosuhteita.



Ote raportista Pirkanmaan harjualueiden inventoinnin tarkistus 2014. Valtakunnallisesti arvokkaan harjualueen rajaus on esitetty vihreällä viivalla. Oranssilla värillä on esitetty valtakunnallisesti arvokas tuuli- tai rantakerrostuma.

Syrjänharju on määritetty valtakunnallisesti arvokkaaksi harjualueeksi Pirkanmaan ELY-kekuksen ja Pirkanmaan liiton raportissa ”Pirkanmaan harjualueiden inventoinnin tarkistus 2014”. Raportissa Syrjänharjua kuvataan seuraavasti:

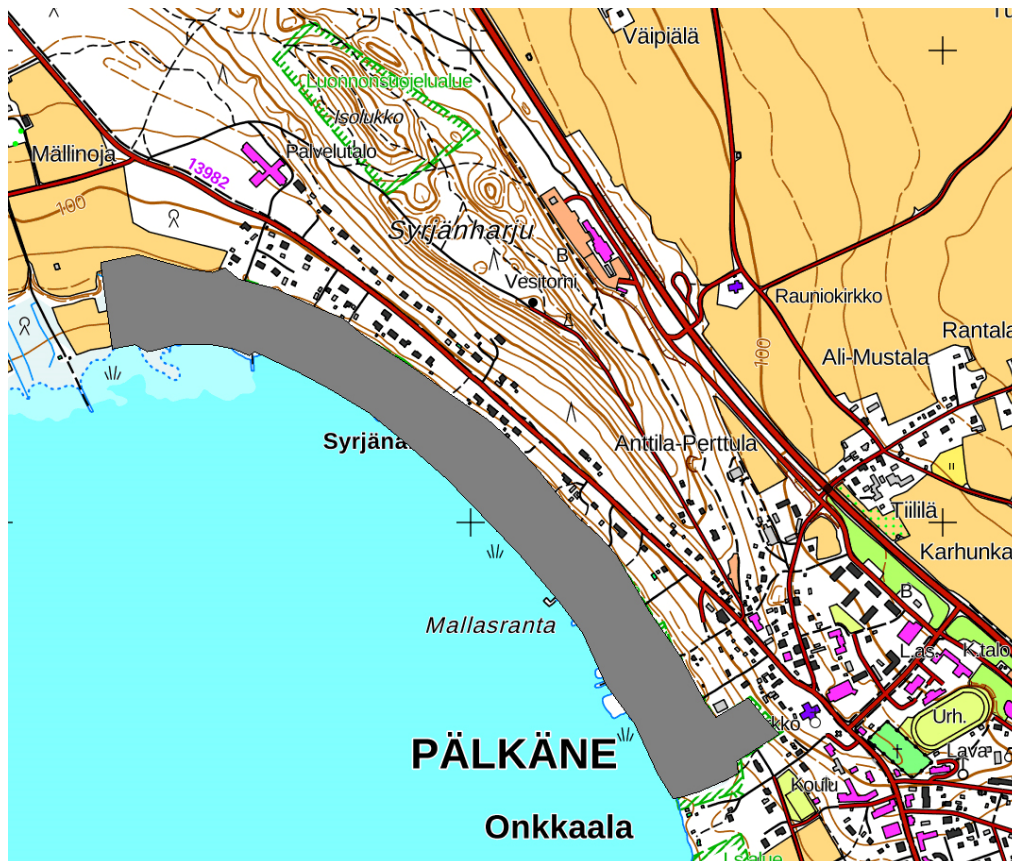
”Syrjänharju on taajaman ja maaseudun kulttuurimaisemiin, osaksi vesimaisemaan ja liikenneväylien maisema-alueeseen liittyvä sekä Tampereen saumamuodostumajaksoon kuuluva harjualue. Harju sijaitsee Pälkäneen kirkonkylän luoteispuolella ja kohoaa ympäristöstään noin 50 m. Kaakkoispäässään se on kapea ja jyrkkärinteinen, luoteispäässään se leviää deltaksi. Harjun keskellä on peräkkäin lukuisia suppia, joista syvimmät ovat noin 25-30 m. Syrjänharjun rinteillä on valtakunnallisesti merkittäviä (arvoluokka 4) rantakerrostumia (Mäkinen, ym. 2011). Muodostuman itärinteiden Yoldiamerivaihetta edustavat rantatörmät ovat korkeuksilla 133 m mpy, 123 m mpy ja 118 m mpy. Länsirinteellä vastaavat muinaisrannat ovat pari metriä alempana. Lisäksi muodostumassa on rantatasoja vielä 101-103 m mpy. Nämä rantatasot ovat muodostuneet Ancylusjärvivaiheen aikana.

Kasvillisuus on valorinteellä melko laajalti kuivahkoa puolilehtoa, kuivemmillä alueilla puolukkatyyppiä. Harjun laella ja laajemmalla lakitasanteella on varsin runsaasti harjulehtoa (puolukka-lillukkatyyppi) ja koillisrinteellä lihavaa puolukkatyyppiä, paikoin lähes puolilehtoa. Puusto on osaksi varsinkin lakitasanteella melko tiheää, kuusivaltaista sekametsää. Puustossa on myös mäntyä, pihlajaa ja koivua. Koillisrinteellä on harvennettua, vanhaa männikköä. Pensaskerroksessa on varsinkin valorinteen yläosassa pähkinäpensaita, lisäksi metsäruusua ja katajaa, laella myös paatsamaa. Kasvistoon kuuluvat harjulaeista mm. tunturikurjenherne, metsänätkelmä, harjukeltamaite, härnänsilmä, nuokkukohokki ja lisäksi mm. kevätlinnunherne, sormisara, mäkitervakko, metsäapila, kalliokieli varsinkin laajoina kasvustoina sekä lehtokuusama ja mahdollisesti lehtoneidonvaippa. Syrjänharjun luonnonsuojelun lounaispuolella sijaitsevalla paahderinteellä on tehty mm. puuston harvennuksia paahdelajiston elinympäristön parantamiseksi (Kittamaa ym., 2009).

Isolukon alue on rauhoitettu luonnonsuojelulain nojalla ja Isokangas-Kollolan osayleiskaavassa lyhyehkö pätkä harjuselänteestä alueen pohjoisosassa on osoitettu arvokkaan luonnonympäristön alueeksi (sl-1). Syrjänharju sijoittuu Pälkäneen maakunnallisesti arvokkaalle kulttuurimaisema-alueelle (Koski, 2014). Syrjänharjun länsi- ja etelärajoilla on asutusalueita ja itäpuolella teollisuusalue. Harjulla on myös vesi/näköalatorni ja yhdessä harjun pohjoispään supista on ampumarata. Lisäksi harjun läpi kulkee maantie. Alue sijoittuu kaakkoisinta kärkeään lukuun ottamatta kokonaisuudessaan Syrjänharju-Isokangas A:n I luokan pohjavesialueelle.

Alue edustaa merkittävää kaunista maisemakuvaa ja sillä on luonnon merkittäviä kauneusarvoja sekä erikoisia luonnonesiintymiä. Alueella on paljon arvoja ja ne tulee huomioida tulevia käyttötarkoituksia suunniteltaessa. Alueen käytön ohjaamisessa oleellisissa asemassa ovat maa-aines- ja luonnonsuojelulait.

Muodostuman geologinen arvo on erittäin suuri sen sijaitessa Tampereen saumamuodostumajaksossa, alue on säilynyt suhteellisen luonnontilaisena (pääosin säästynyt maa-ainesten ottamiselta), alueella on valtakunnallisesti arvokkaita rantakerrostumia ja kasvillisuus on paikoin monipuolista. Lisäksi alueen geomorfologia on melko monimuotoista (mm. supat, selänteet, rantakerrostumat) ja alueella on luonnonsuojelun alue. Syrjänharjulle ei ole kaavoitettu eo-alueita.”



Kartaote Valtioneuvoston päätöksen mukaisesta Keiniänrannan Natura 2000-alueesta. Natura-alue on esitetty harmaalla täyttövärillä.

Noin 350 metrin etäisyydellä kaavamuutosalueesta lounaaseen, harjun toisella puolella, sijaitsee Keiniänrannan Natura 2000-verkoston kuuluva alue. Natura-alue sijaitsee Pälkäneveden rannalla. Tiivistelmä Natura 2000 -alueen suojeluperusteista alueesta kerrotaan seuraavaa:

Keiniänrannan tervaleppäyhteisö on pitkälti riippuvainen törmän juurelta purkautuvasta pohjavedestä. Vallitsevina kasvillisuustyyppinä alueella ovat tervaleppäkorpi sekä saniaistyyppin kostea lehto, joiden erot ovat paikoin hyvin vähäisiä. Tervaleppäkorven kasvillisuuskuviokuva kulkee nauhana rannan lehtokasvillisuusvyöhykkeen ja harjun tyven välillä.

Aapiskukon ympäristölupahakemuksessa on selvitetty Aapiskukon alueen sijaintia ja mahdollisia vaikutuksia Natura-alueeseen. Lupahakemuksen riskinarviossa todetaan, että koska pohjavesi virtaa Aapiskukon alueelta Kostianvirtaan, jakeluasemalta virtaavalla pohjavedellä ei voi olla vaikutusta Keiniänrannan Natura-alueeseen.

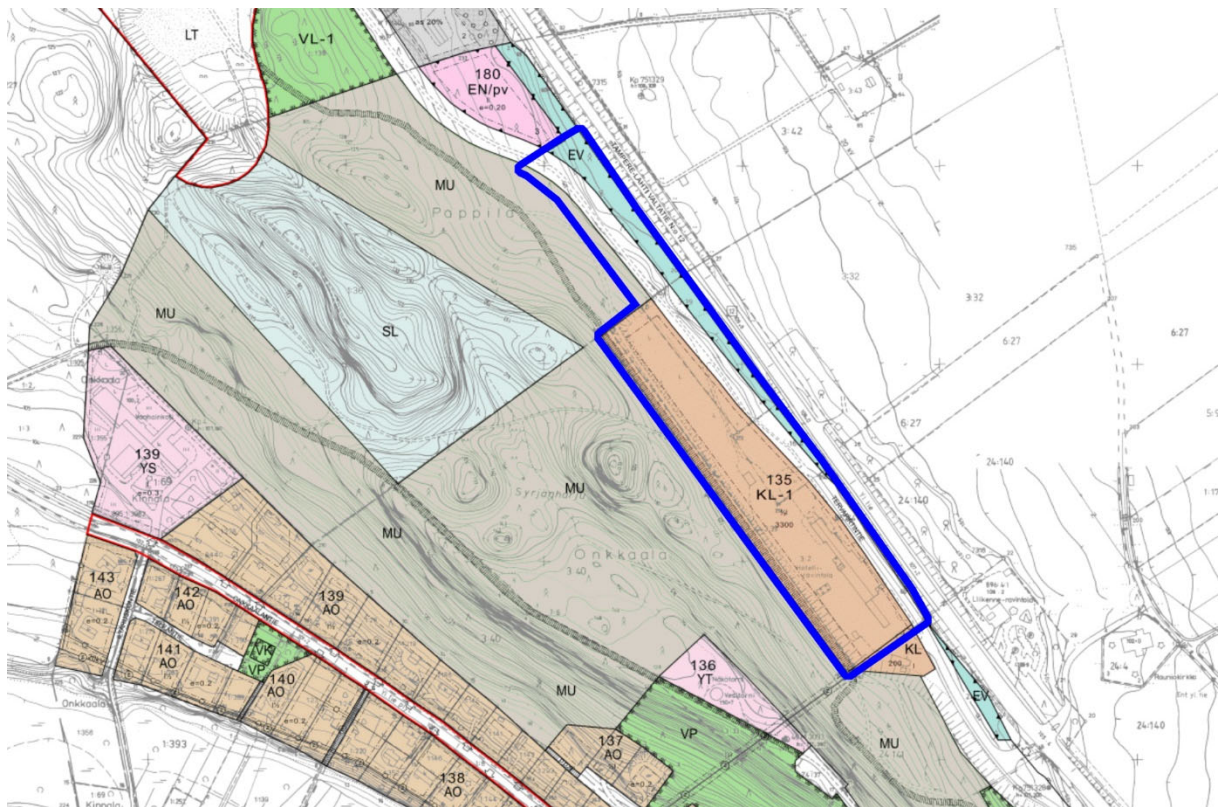
Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä maanomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1996. Siinä korttelin 135 pohjoisosassa on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1). Alueelle saa rakentaa tiloja hotelli-, ravintola-, huoltoasemarakennuksia ja liiketoimintaa varten. Sallitusta rakennusoikeudesta saa 10% käyttää asuintiloiksi hotellitoiminnan hoidolle välttämättömä henkilökuntaa varten. Rakennusoikeutta on 3300 k-m². Korttelin länsireunaan on osoitettu jalankululle varattu tie. Lahdentien varteen on osoitettu suojaviheralue (EV) ja Tervapirtintien katualue. Kaavamuutosalueessa on mukana myös kapea alue maa- ja metsätalousaluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja.

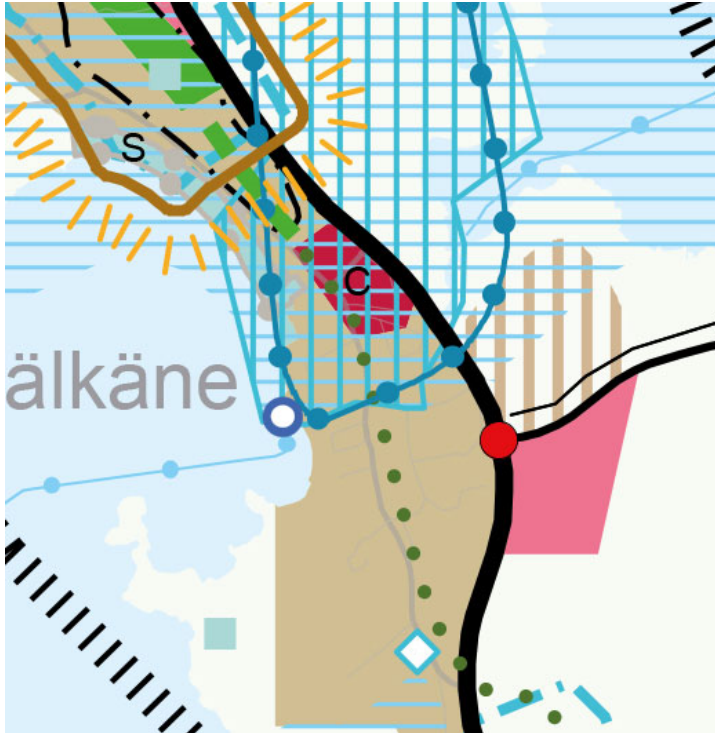


Ote asemakaavayhdistelmästä.

Yleiskaava

Pälkäneellä ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Maakuntakaava



Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:sta.

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Syrjänharjulle on osoitettu virkistysalueita ja ulkoilureitti.

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 virkistys- 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.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja taajamatoimintojen alueella Pälkäneen kunnan alueella on 3000 k-m².

Ulkoilureitti.

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.

Maakuntakaavassa suunnittelualuetta 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.

Matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealue.

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät matkailuelinkeinojen, kulttuuri-, luonto- ja maisemamatkailun sekä ulkoilun ja virkistyskäytön kehittämisalueet.

Kehittämissuositus:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää matkailuelinkeinojen ja yleisen virkistystyksen palvelujen sijoittamista alueelle. Erityistä huomiota tulee kiinnittää palveluiden saavutettavuuteen sekä uusien toimintojen yhteensovittamiseen alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen kanssa. Alueella tulee edistää virkistysreittien toteuttamista ja ylläpitoa.

Arvokas geologinen muodostuma: harjualue, kallioalue, moreenimuodostuma tai tuuli- ja rantakerrostuma.

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat harjualueet (ge1), valtakunnallisesti arvokkaat kallioalueet (ge2) sekä valtakunnallisesti arvokkaat moreenimuodostumat ja tuuli- ja rantakerrostumat (ge3). Merkinnällä osoitetut geologiset muodostumat sisältävät merkittäviä, maa-ainelain tarkoittamia geologisia, maisemallisia ja luonnontieteellisiä arvoja. Merkintä ei rajoita alueen maa- ja metsätalousskäyttöä.

Suunnittelumääräys:

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että geologisten muodostumien sisältämien arvojen säilyminen turvataan. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon mahdollisten maisemavaurioiden korjaustarve.

Suojelumääräys:

Alueen erityispiirteitä haitallisesti muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä. Alueella saa kuitenkin ottaa kiviaineksia maisemavaurioiden korjaamiseksi.

Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavesialueet.

Suunnittelumääräys:

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Vesienhoidon riskialueiksi todettujen pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen.

Erityismääräys 9: Teknisen huollon kehittämisen kohdealue, pohjavesialue.

Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, joilla tulee varautua seudulliseen vedenhankintaan. Merkintään liittyy Hämeenkyrössä ja Ylöjärvellä Huutisuo-Sasin Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em3, Ikaalisissa Hämeenkaan Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em4, Kangasalla ja Pälkäneellä Keiniänrannan Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em9, Kangasalla ja Pälkäneellä Keisarinharju-Vehoniemenharjun Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em10, Hämeenkyrössä ja Ylöjärvellä Pinsiön-Matalusjoen Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em16, Ruovedellä Siikanevan Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em22 sekä Ikaalisissa ja Hämeenkyrössä Vatulanharju-Ulvaanharjun Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em23.

Suunnittelumääräys:

Maakuntakaavassa on kuvattu kaikki potentiaaliset Pirkanmaalla sijaitsevat tekopohjaveden tuotantoalueet. Alueiden käyttöönoton valmistelusta päätetään erikseen yksityiskohtaisemman suunnittelun, kuten kunnan kaavoituksen yhteydessä. Isokankaan-Syrjänharjun ja Vehoniemenharjun alueella tulee varautua mahdolliseen tekopohjaveden muodostamiseen. Miharin pohjavesialueella ja Ylöjärvenhar-

julla tulee varautua tekopohjaveden muodostamismahdollisuuksien selvittämiseen. Alueelle ei saa sijoittaa sellaista maankäyttöä, joka voi vaarantaa alueen vaihtoehtoisikäyttömahdollisuuksia vedenhankintaan.

Erityismääräys 9 koskee merkintää:

Teknisen huollon kehittämisen kohdealue, pohjavesialue (tk): Kangasala ja Pälkäne / Isokangas-Syrjänharjun ja Vehoniemenharjun pohjavesialueet.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varmistuttava siitä, etteivät Keiniänrannan (FI0338005) Natura-alueen läheisyydessä suoritettavat toimenpiteet yksin tai yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Erityistä huomiota tulee kiinnittää vesitaloutteen kohdistuvien haitallisten vaikutusten vähentämiseen.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Merkinnöillä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet (RKY 2009). Kohdemerkinnällä osoitetaan sellaiset alueet, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mitta-kaavan 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, Pälkäneen kulttuurimaisema.

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".

Kaavamuutosalueen ulkopuolella, Syrjänharjun länsirannalla sijaitsee maakuntakaavassa osoitettu suojelualue, Natura 2000-verkostoon kuuluva Keiniänrannan luonnonsuojelualue.

Syrjänharjulle on maakuntakaavassa osoitettu Syrjänharjulle virkistysalue ja siitä etelään kohti Onkkaalan keskustaa viheryhteys.

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 Aapiskukon asemakaavan muutosta koskevat tavoite toimivasta yhdyskunnasta ja kestävästä liikkumisesta, tavoite terveellisestä ja turvallisuudesta 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 asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Kiinteistö Oy Pälkäneen Tervamaja.

Korttelialue on tarve jakaa kahdeksi rakennuspaikaksi. Voimassa olevan kaavan mukainen rakennusoikeus ei ole riittävä korttelialueelle suunniteltua lisärakentamista varten.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Onkkaalantien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä osallisia ovat:

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

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 sekä kaavaluonnos

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto olivat nähtävillä 3.6.-10.7.2022 välisenä aikana.

Aineistosta pyydettiin lausuntoja asian kannalta oleellisilta viranomaistahoilta. Kaavaluonnoksesta oli mahdollista jättää mielipide.

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

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

Saapuneiden lausuntojen johdosta järjestettiin pohjavettä ja hulevesiä koskeva työneuvottelu kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen kanssa.

Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaava-aineistoa täydennettiin seuraavasti:

- Kaavaselostusta täydennettiin lähiympäristöä koskevien maakuntakaavamääräysten osalta.
- Kaavaselostukseen lisättiin selvitys polttoaineen jakeluaseman sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten soveltuvuudesta alueelle ja toteuttamisen edellytyksistä.
- Kaavaa täydennettiin osoittamalla korttelialueille istutettavat alueet, joille hulevesiä voidaan ohjata ja joilla niitä voidaan viivyttää ja imeyttää.
- Tieto Syrjänharjun kuulumisesta valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden joukkoon lisättiin kaavaselostukseen.
- Kaavan yleismääräyksiin lisättiin maininta alueen kuulumisesta valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.
- Asemakaavan muutosta täydennettiin rakentamisen enimmäiskorkeutta koskevan kaavamääräyksen osalta.
- Kaavaselostusta täydennettiin havainnekuvalla alueesta.
- Negatiivisten maisemavaikutusten vähentämiseksi korttelialueelle osoitettiin istutettavat alueen osat.
- Asemakaavan muutosta täydennettiin uudisrakennuksen rakennusalan ja pysäköimispaikan osoittamisella.
- Luontoselvitys täydennettiin.
- Hulevesiä koskevaa yleismääräystä täydennettiin hulevesien viivyttämistä ja imeyttämistä koskevalla kaavamääräyksellä.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus oli nähtävillä 21.9.-23.10.2022 välisenä aikana.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Pälkäneen rakennus- ja ympäristöjaostolta, Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan ELY-keskukselta ja Pirkanmaan maakuntamuseolta. Lisäksi saatiin muistutus Pälkäneen seurakunnalta.

Kaavaehdotusvaiheen palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Saapuneiden lausuntojen ja muistutuksen pohjalta kaavaehdotusta tarkistettiin seuraavasti:

- Selvitys lämpölaitoksen soveltuvuudesta alueelle sekä lämpölaitoksen vaikutusten arviointi lisättiin kaavaselostukseen.
- Tarkistettiin kaavaselostusta teknisen huollon kehittämisen kohdealue- määräyksen osalta.
- Tieto Keiniänrannan Natura 2000-alueen sijainnista ja kaavamuutoksen vaikutukset siihen lisättiin kaavaselostukseen.
- Kaavaselostuksen kohtaan ”Asemakaavan toteutus” lisättiin huomio, että alueella tulee kiinnittää huomiota vieraslajien torjuntaan.
- Syrjänharjun nykytilan kuvaus lisättiin kaavaselostukseen ja arvioitiin kaavan vaikutukset siihen.
- Valtakunnallisesti arvokas harjualue merkittiin kaavakartalle.
- Kaavaa täydennettiin määräyksellä: Alueella ei saa käyttää tai varastoida pohjavedelle haitallisia aineita ilman asianmukaisia suojarakenteita.
- Hulevesiä koskeva kaavamääräys lisättiin kaavakartalle.
- Maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta koskevaa yleismääräystä täydennettiin lauseella: Alueen rakennusten, rakennelmien, mainoslaitteiden sekä valolaitteiden ja valaistuksen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, ettei niillä ole haitallisia vaikutuksia kulttuurimaiseman suuntaan.

- Valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta koskevaa yleismääräystä täydennettiin lauseella: Maisema-alueeseen kuuluvalla alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota puuston, maastonmuotojen ja luonnonmukaisuuden säilymiseen.
- Ulkoilureitin sijainti ja MU-alueen laajuus tarkistettiin vastaamaan toteutunutta tilannetta.

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

Tavoitteena on osoittaa kaavassa liikenneaseman nykyiset toiminnot, polttoaineen jakeluasema ja lisärakentamismahdollisuus.

Tavoitteena on jakaa korttelialue kahdeksi rakennuspaikaksi ja kasvattaa liikerakennusten korttelialueen pinta-alaa siirtämällä kaavassa osoitettua Tervapirtintien katualuetta sekä poistaa kaavassa osoitettu tarpeettomaksi todettu suojaviheralue.

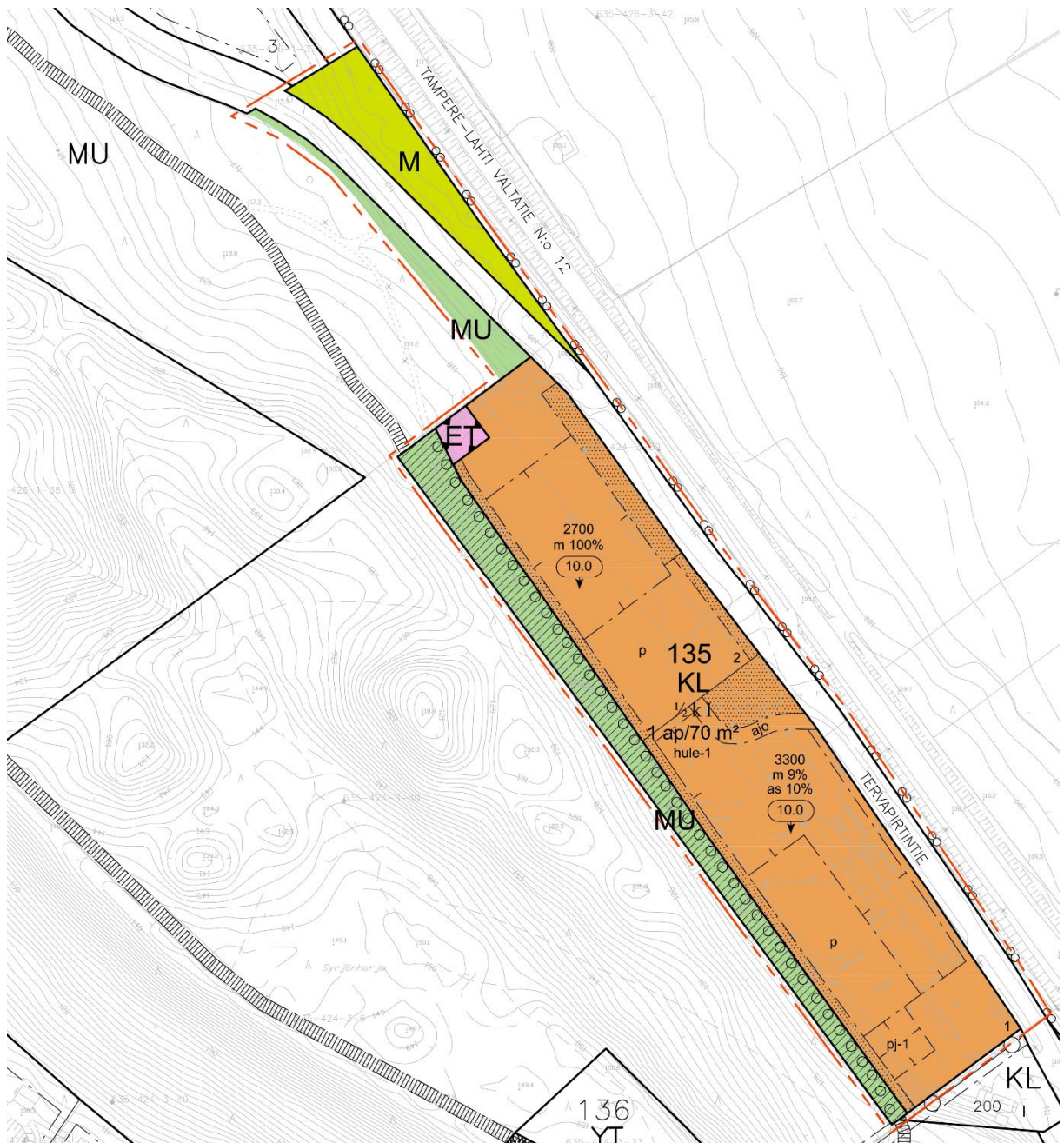
Tavoitteena on mahdollistaa alle 5 MW:n suuruisen lämpölaitoksen sijoittaminen alueelle.

Tavoitteena on huomioida suunnittelussa alueen nykyinen liikenneverkko ja Syrjänharjun ulkoilureitti.

Tavoitteena on huomioida suunnittelussa ympäröivän alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

5.1 Kaavan rakenne ja sisältö



Asemakaavan muutoksessa korttelialueen käyttötarkoitus säilyy liikerakennusten korttelialueena (KL). Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu $\frac{1}{2}$ k I. Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Autopaikkoja on varattava 70 kerrosalaneliometriä kohden yksi autopaikka (1 ap/70 m²). Korttelialueen reunoille ja rakennuspaikan 1 koilliskulmaan on osoitettu istutettava alueen osa. Istutettaville alueille voidaan ohjata hulevesiä viivytettäväksi ja imeytettäväksi. Istutettavat alueen osat myös vähentävät mahdollisia negatiivisia maisemavaikutuksia avoimen viljelymaiseman suuntaan.

Korttelialueelle on annettu hulevesiä koskeva kaavamääräys (hule-1). Kiinteistöjen hulevesistä tulee huolehtia kiinteistön alueella. Korttelialueilla on varattava riittävästi pinnoittamattomia ja vettä läpäiseviä alueita, joilla puhtaita hulevesiä voidaan kiinteistökohtaisesti imeyttää

ja viivyttaa. Päälystetyiltä ja liikennöidyiltä alueilta hulevedet tulee johtaa öljyn- ja hiekanerot-
timin varustettuihin jäte- ja sadevesikaivoihin.

Korttelialue on jaettu kahdeksi rakennuspaikaksi. Rakennuspaikan 1 (eteläisempi) pinta-ala on 17279 m². Rakennuspaikan 2 (pohjoisempi, uusi rakennuspaikka) pinta-ala on 12924 m².

Rakennuspaikalla 1 sijaitsee nykyinen Aapiskukon liikenneasema. Rakennusalan rajauksessa on huomioitu nykyinen rakennus ja lisärakentamismahdollisuus rakennuspaikan pohjoisosaan. Rakennusoikeutta on osoitettu 3300 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeudesta saa käyttää 9% (=297 kerrosalaneliömetriä) myymälätiloja varten ja 10% (=330 kerrosalaneliömetriä) asuinhuoneistoja varten. Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeudeksi on määrätty 10,0 metriä.

Rakennuspaikan 1 eteläosaan on osoitettu rakennusala polttoaineen jakeluasemaa varten (pj-1). Alueelle on annettu kaavamääräys hulevesien johtamisesta kunnan viemäriverkkoon. Rakennusalan rajaus ja kaavamääräys perustuvat voimassa olevaan ympäristölupaan.

Rakennuspaikan 1 itäosaan on osoitettu pysäköintialue (p). Rakennuspaikan 1 pohjoisosaan on osoitettu ajoyhteys rakennuspaikalle 2 (ajo).

Rakennuspaikalle 2 on osoitettu rakennusoikeutta 2700 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeuden saa kokonaisuudessaan käyttää myymälätiloja varten. Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeudeksi on määrätty 10,0 metriä. Rakennusala on rajattu korttelialueen keskelle. Rakennuspaikan eteläosaan on osoitettu pysäköintialue (p).

Korttelialueen luoteiskulmaan on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Alueelle on mahdollista toteuttaa esimerkiksi pieni lämpölaitos tai vastaavaa toimintaa, jolla ei ole vaikutusta pohjaveden laatuun tai määrään.

Tervapirtintien katualue on osoitettu toteutuneelta osin nykytilanteen mukaisesti. Katualuetta on jatkettu pohjoiseen samassa linjassa siten, että Tervapirtintien ja Lahdentien väliin voimassa olevassa kaavassa osoitettu suojaviheralue on poistettu. Korttelialueen pohjoisrajalta katualueen linja on osoitettu siten, että se yhtyy voimassa olevan kaavan katualueeseen kaava-alueen pohjoispuolella. Katualueen leveydeksi on osoitettu 15 metriä. Voimassa olevassa kaavassa katualueen leveys on pohjoisosastaan 23 metriä.

Tervapirtintien katualueen ja Lahdentien väliin jäävä alue on osoitettu maa- ja metsätalous-alueeksi (M). Tervapirtintien katualueen ja korttelin 135 länsipuolelle on osoitettu maa- ja metsätalousalueet, joilla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Alueet ovat osa Syrjänharjun ulkoilualueetta. Korttelin 135 länsipuolelle MU-alueelle on osoitettu toteutunut ulkoilureitti.

Kaavan yleismääräykset

Alue sijaitsee kokonaisuudessaan pohjaveden muodostumisalueella. Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia rakennuksia ja toimintoja, jotka voivat heikentää pohjaveden laatua tai määrää.

Alueen rakennusten ja rakennelmien suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, ettei niistä ole häikäisy- tai muuta häiriötä Tampere-Lahti valtatie liikenteelle.

Alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, Pälkäneen kulttuurimaisema. Alueen rakennusten, rakennelmien, mainoslaitteiden sekä valolaitteiden ja valaistuksen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, ettei niillä ole haitallisia vaikutuksia kulttuurimaiseman suuntaan.

Alueen länsiosa kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, Pirkanmaan harjumaisemat. Maisema- alueeseen kuuluvalla alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota puuston, maastonmuotojen ja luonnonmukaisuuden säilymiseen.

5.2 Kaavan vaikutukset

Arvio kaavan toteuttamisen merkittävistä välittömistä ja välillisistä vaikutuksista:

<p>Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön</p>	<p>Asemakaavan muutoksessa korttelin käyttötarkoitus säilyy samana. Alueen lisärakentamisella ei ole vaikutusta ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.</p> <p>Asemakaavalla ei ole vaikutusta Syrjänharjun ulkoilualueeseen.</p>
<p>Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon</p>	<p>Kaavassa on osoitettu korttelialueille istutettavat alueet, joille hulevesiä voidaan ohjata ja joilla niitä voidaan viivyttää ja imeyttää.</p> <p>Asemakaava sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella, mikä on huomioitu antamalla pohjaveden suojelua koskeva yleismääräys. Korttelialueelle on annettu hulevesiä koskeva kaavamääräys. Eriksen on osoitettu polttoaineen jakeluaseman rakennusala ja kaavamääräys.</p> <p>Kaavassa on ympäristöluvan mukaisesti määrätty, että polttoaineen jakeluaseman alueelta hulevedet tulee johtaa kunnalliseen viemäriverkkoon.</p> <p>Alueella voimassa olevassa ympäristöluvassa on esitetty sellaiset tekniset suojausratkaisut, jotka osin ylittävät jakeluasemastandardin ja määräysten mukaisen suojaustason, ja joita käyttämällä polttoaineen jakeluasema on mahdollista sijoittaa alueelle.</p> <p>ET-alueen etäisyys on 24 metriä KL-korttelialueelle osoitetun rakennusalan rajasta. ET-alueen koko on noin 20x20 metriä. Suunniteltu lämpölaitoksen sijainti, lämpölaitoksen koko ja tekniikka huomioiden hiukkaspäästöjen vaikutukset läheisen liikerakentamisen ja virkistysalueen kannalta eivät lähtökohtaisesti ole merkittäviä.</p> <p>Hiukkaspäästöjen leviämisen osalta ei kyseessä olevan alle 5MW:n suuruisen lämpölaitoksen osalta ole nähty tarpeelliseksi tehdä erillistä päästöjen leviämismallia.</p>
<p>Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin</p>	<p>Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön. Kaavamuutos ei heikennä uhanalaisten tai silmälläpidettävien hyönteislajien elinolosuhteita.</p> <p>Keiniänrannan Natura 2000-alue ei sijaitse kaavamuutosalueen vaikutusalueella. Kaavamuutosalue</p>

	<p>sijaitsee noin 350 metrin etäisyydellä harjualueen toisella puolella Natura-alueelta. Koska pohjavesi virtaa Aapiskukon alueelta Kostianvirtaan, jakelu- asemalta virtaavalla pohjavedellä ei voi olla vaikutusta Keiniänrannan Natura-alueeseen.</p> <p>Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta Syrjänharjun valtakunnallisesti arvokkaan harjualueen luonnontilaisuuteen. Kaavamuutos ei lisää maa-ainesten ottoa harjualueelta eikä kaavamuutoksella ole vaikutusta rantakerrostumien säilymiseen eikä arvokkaiden kasvilajien säilymiseen. Kaavamuutosalueella ei sijaitse suppia, seläniteitä tai rantakerrostumia, joihin sillä voisi olla vaikutuksia. Pääosiltaan kaavamuutos koskee tasaista hiekkatonttia. Kaava-alueen länsireunassa oleva jyrkkä pengeri ja ulkoilureitti säilyvät ennallaan.</p>
Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	Asemakaavan muutos vahvistaa Aapiskukon liikenneaseman alueen merkitystä Pälkäneen yhdyskuntarakenteessa.
Yhdyskunta- ja energiatalouteen	<p>Asemakaava perustuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja kunnallistekniseen verkkoon.</p> <p>Asemakaava mahdollistaa lämpölaitoksen rakentamisen alueelle.</p>
Liikenteeseen	<p>Asemakaava perustuu olemassa olevaan liikenneverkkoon.</p> <p>Lisärakentaminen lisää liikenteen määrää alueella.</p> <p>Kaavassa on annettu yleismääräys, jonka mukaan rakennusten ja rakennelmien suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, että niistä ei ole häikäisy- tai muuta häiriötä Tampere-Lahti valtatie liikenteelle. Häiriötä aiheuttavia elementtejä voisivat olla esimerkiksi voimakkaat valomainokset tai häikäisevät ja heijastavat lasipinnat.</p> <p>Korttelialueen pysäköintialueen liikenne on osoitettu ajojohdeella rakennuspaikan 1 kautta, mikä vähentää liikenteen ajovaloista aiheutuvaa negatiivista vaikutusta Lahdentien suuntaan.</p> <p>Autopaikkamääräys 1 ap/70 m² tarkoittaa, että rakennusoikeuden toteutuessa täysimääräisesti rakennuspaikalle 1 on rakennettava vähintään 48 autopaikkaa ja rakennuspaikalle 2 vähintään 39 autopaikkaa.</p>

	<p>Lämpölaitoksen polttoainekuljetukset eivät aiheuta sellaista liikennemäärien lisääntymistä Tervapirtintielle tai Lahdentien liittymiin, että sillä olisi merkittävää vaikutusta liikenneturvallisuuteen.</p>
<p>Kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöön</p>	<p>Rakennuspaikalla 2 rakennusala on osoitettu siten, että viljelymaiseman suuntaan avoimin näkyvä alue jää rakennusalan ulkopuolelle.</p> <p>Kaavassa on määrätty, että rakennuksen julkisivu saa olla enintään 10,0 metriä korkea.</p> <p>Istutettavat alueen osat vähentävät mahdollisia negatiivisia maisemavaikutuksia avoimen viljelymaiseman suuntaan.</p> <p>Asemakaavassa on osoitettu lisärakentamista korttelialueen pohjoisosaan. Suojeluskunnan entisen ampumamajan läheisyyteen ei ole osoitettu lisärakentamista, mikä parantaa mahdollisuuksia, että rakennuksen asema maisemassa säilyy.</p> <p>Toteutuessaan uudisrakentaminen tulee muuttamaan tienvarsimaisemaa.</p> <p>Alue jää välittömästi valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ulkopuolelle.</p> <p>Asemakaavassa on annettu maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta koskeva yleismääräys, jonka mukaan alueen rakennusten, rakennelmien, mainoslaitteiden sekä valolaitteiden ja valaistuksen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, ettei niillä ole haitallisia vaikutuksia kulttuurimaiseman suuntaan.</p> <p>Aapiskukon kohdalla Lahdentien itäpuolella on metsää, joka suojaa rakennusten näkymistä viljelymaiseman ja rauniokirkon suuntaan.</p> <p>Kaavassa on annettu maisemallisesti arvokkaalle harjualueelle kaavamääräys, jonka mukaan alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota puuston, maastonmuotojen ja luonnonmukaisuuden säilymiseen.</p>
<p>Rakennettuun ympäristöön</p>	<p>Asemakaavan muutos mahdollistaa merkittävän lisärakentamisen alueelle.</p> <p>Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta suojeluskunnan entisen ampumamajan säilymiseen eikä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin.</p>

Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden liikera-
kentamisen toteuttamisen alueelle. Myymälätilojen
sallittu rakennusoikeus on yhteensä 2997 kerros-
alaneliömetriä, joka on vähemmän kuin Pirkan-
maan maakuntakaavassa osoitettu merkitykseltään
seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon ala-
raja 3000 k-m² taajamatoimintojen alueella Pälkä-
neen kunnan alueella.



Havainnekuva uudisrakentamisesta ja piha-alueen järjestelyistä. Lähde: A1 Arkkitehdit Oy.



Havainnekuva uudisrakentamisesta ja piha-alueen järjestelyistä. Lähde: A1 Arkkitehdit Oy.

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

Asemakaavan muutos vahvistaa Aapiskukon liikenneaseman alueen merkitystä Pälkäneen yhdyskuntarakenteessa. Alueella sijaitsee jo nykyisin liikenneasema myymälöineen. On yhdyskuntarakenteen toimivuuden ja taloudellisuuden kannalta perusteltua, että alueelle tulee lisärakentamista. Alue kuuluu vesi- ja viemäriverkon toiminta-alueeseen.

Alueella on hyvät liikenneyhteydet. Alueelle kulkeminen ei edellytä liikkumista Lahdentiellä tai tien ylittämistä. Alueelle on hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet.

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Asemakaavan muutos perustuvat nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja säilyttää sen ennallaan.

Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta asumiseen. Asemakaavan muutos lisää palvelujen saatavuutta ja tarjontaa Onkkaalassa ja koko Pälkäneen kunnassa.

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 vesi- ja jätehuollon järjestämiseen. Asemakaavan muutos mahdollistaa energiantuotannon ja -verkoston kehittämisen laajemmin lähiympäristöön.

Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta mahdollisuuteen turvalliseen ja terveelliseen elinympäristöön.

Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Asemakaavan muutos tukee Pälkäneen elinvoimaisuutta. Liikerakentamisen lisärakentaminen voi hajauttaa Onkkaalan liikekeskustaa.

Ympäristöhaittojen vähentäminen

Kaavamuutosalue sijaitsee pohjaveden muodostumisalueen reunalla. Pohjaveden muodostumisalueeseen kuuluu koko Kostianvirran pohjoispuolinen alue Onkkaalan keskustasta. Kaavamuutosalueella sijaitsee polttoaineen jakeluasema, jolla on voimassa oleva ympäristölupa. Alueen lisärakentamisella ei ole merkitystä koko pohjavesialueen kannalta.










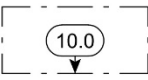

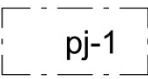





Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

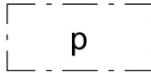
Asemakaavan muutos sijaitsee alueella, joka jää Pälkäneen pitäjänkeskuksen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ja Syrjänharjun luonnon kannalta merkittävien alueiden väliselle alueelle maantien varteen. Alue ei ole rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaalimisen kannalta erityisen merkittävää aluetta Pälkäneellä.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Asemakaavan muutosalue rajoittuu Syrjänharjun ulkoilualueeseen. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta ulkoilualueen laajuuteen tai saavutettavuuteen.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

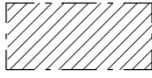
	Liikerakennusten korttelialue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Maa- ja metsätalousalue.
	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin raja.
	Osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Ohjeellinen rakennuspaikan raja.
135	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen rakennuspaikan numero.
TERVAPIRT	Kadun nimi.
3300	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
as 10%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.
m 9%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.
1/2 k I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Alueen hulevedet tulee johtaa kunnan jätevesiviemäriverkkoon.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Ulkoilureitti.
	Ajoyhteys.



Pysäköimispaikka.

1 ap/70 m²

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.



Arvokas harjualue, jolla sijaitsee Syrjänharjun valtakunnallisesti arvokas harjualue.

hule-1

Kiinteistöjen hulevesistä tulee huolehtia kiinteistön alueella. Korttelialueilla on varattava riittävästi pinnoittamattomia ja vettä läpäiseviä alueita, joilla puhtaita hulevesiä voidaan kiinteistökohtaisesti imeyttää ja viivytetään. Päälystetyiltä ja liikennöidyiltä alueilta kaikki hulevedet tulee johtaa öljyn- ja hiekkanerottimiin varustettuihin jäte- ja sadevesikaivoihin.

Yleismääräykset:

Alue sijaitsee kokonaisuudessaan pohjaveden muodostumisalueella. Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia rakennuksia ja toimintoja, jotka voivat heikentää pohjaveden laatua tai määrää. Alueella ei saa käyttää tai varastoida pohjavedelle haitallisia aineita ilman asianmukaisia suojarakenteita.

Alueen rakennusten ja rakennelmien suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, ettei niistä ole häikäisy- tai muuta häiriötä Tampere-Lahti valtatie liikenteelle.

Alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, Pälkäneen kulttuurimaisema. Alueen rakennusten, rakennelmien, mainoslaitteiden sekä valolaitteiden ja valaistuksen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, ettei niillä ole haitallisia vaikutuksia kulttuurimaiseman suuntaan.

Alueen länsiosa kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, Pirkanmaan harjumaisemat. Maisema-alueeseen kuuluvalla alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota puuston, maastonmuotojen ja luonnonmukaisuuden säilymiseen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

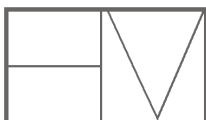
Toteuttamisessa tulee huomioida, että toiminta voi edellyttää lupien hakemista viranomaisilta.

Alueen toteuttamisessa tulee erityisesti kiinnittää huomiota alueen hulevesien hallintaan ja siihen, että toiminta ei heikennä pohjaveden laatua tai määrää.

Alueella tulee kiinnittää huomiota vieraslajien, kuten komealupiini (*Lupinus polyphyllos*), jättipalsami (*Impatiens glandulifera*) ja isokierto (*Calystegia sepium*), torjuntaan.

Nokiolla 08.11.2022

Helena Väisänen
Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

