

PÄLKÄNEEN KUNTA

MUIKKUTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 36, puistoaluetta, palloilukentän aluetta ja katu-
aluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Pälkäneen kunnan Kuntakeskuksen korttelin 36 tontit 6-
9, kortteli 514 sekä lähivirkistysaluetta, katualuetta ja jalankululle ja polkupyöräilylle varattua
tietä.

KAAVASELOSTUS, 08.06.2018



Kunnanhallitus: 16.5.2013 §149, 9.4.2014 §96, 26.4.2017 §133, 23.11.2017 §327, 18.4.2018
§84, 20.6.2018 §116

Kunnanvaltuusto: 28.6.2018 §31

Kaavan voimaan tulo: 29.8.2018

Kaavaselostuksen liitteet:

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 05.04.2017
- Liite 2 Ote luontoselvityksestä, raportti 2017
- Liite 3 Arkeologinen selvitys Muikkutien asemakaavan muutosalueella
- Liite 4 Muikkutien asemakaava-aluetta koskeva ote selvityksestä "Kyttäläntien seudun asema-
kaavan ajanmukaisuuden arviointi, kulttuuriympäristötarkastelu, virkistysalue- ja liikenne-
tarkastelu 26.03.2015"
- Liite 5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palauteraportti
- Liite 6 Luonnosvaiheen palauteraportti
- Liite 7 Ehdotusvaiheen palauteraportit, nähtävilläolot I ja II
- Liite 8 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 9 Kaavakartta määräyksineen 1:2000



Arkkittehtitoimisto Helena Väisänen

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

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Sijainti



Kaava-alue sijaitsee Pälkäneellä Kostianvirran eteläpuolella.

Alueeseen kuuluvat kokonaisuudessaan kiinteistöt Hiukanmäki 635-424-10-68 ja 635-424-878-2 sekä osa kiinteistöistä Pumpela 635-424-10-79, 635-424-10-42, 635-424-10-41, 635-424-10-40 ja 635-424-10-39.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt alueen maanomistaja, jonka kanssa on tehty maankäyttösopimus.

Hanke on tullut vireille kunnanvaltuuston päätöksellä 15.6.2016 §23 kaavoituskatsauksessa 2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 3.11.-2.12.2016 välisenä aikana. Kaavaluonnos oli nähtävänä 10.5.-9.6.2017 välisenä aikana. Kaavaehdotus oli nähtävänä 20.12.2017 - 22.01.2018 välisenä aikana. Kaavaehdotus oli uudelleen nähtävänä 2.5.-1.6.2018.

2.3. Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on luoda asemakaavalla uusia rakennuspaikkoja pientaloille.

2.4. Suunnittelualan laajuus

Suunnittelualan laajuus on 1,6 ha.

2.5. Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 3608 kem².

2.6. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

2.7. Lähtöaineisto ja laaditut selvitykset

- *Manninen, E. 2017: Pälkäneen kolmen asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys ja luontotyyppiselvitys 2016-17 –Faunatican raportteja 33/2017*
- *Kyttäläläntien seudun asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi, kulttuuriympäristötarkastelu, virkistysalue- ja liikennetarkastelu 26.03.2015*

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Yleistä

Asemakaavan muutosalue on pääosin peltoa. Rannassa on vähäistä puustoa.

Alueen itäosassa sijaitsee vuonna 1990 rakennettu omakotitalo. Alueelle on kulku Muikkutien kautta.

Ympäröivä rakennuskanta on iältään vaihtelevaa pientalorakentamista.



Omakotitalo kaava-alueella Muikkutiellä.



Kostianvirran rantaa.



Rantaan johtava tie.



Kyttäläläntien ja Muikkutien risteys.



Panoraamakuva kaava-alueelta. Kuva on otettu rannan suunnasta.

Kulttuuriympäristö ja rakennettu ympäristö

Kyttäläntien seudun kulttuuriympäristötarkastelussa kerrotaan seuraavaa:

”Kostianvirran eteläpuolelle asutus levisi 1900-luvun alkuun mennessä. Asuminen painottui Kyttäläntien pohjoispuolelle lähelle Onkkaalantietä. 1900-luvun alkupuolella Kyttäläntien varteen rakennettiin muutamia asuinrakennuksia. Voimakkaasti alue rakentui vasta 1950-luvulla, jolloin rakennettiin yhteinen siirtolaisten asuttama alue Kyttäläntien eteläpuolelle ja 1970-80-luvuilla, jolloin rakentui Muikkutien ja Lahdentien välinen alue.

Alue on osa Pälkäneen valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä.

(Muikkutien) Peltoalue on säilynyt viljeltynä 1800-luvulta saakka, mahdollisesti kauemminkin.

Ranta-alue on potentiaalista Kostianvirran taistelun aluetta. Alueelta ei ole laadittu arkeologista selvitystä.”

Suunnittelualue on osa Museoviraston inventoimaa Pälkäneen pitäjänkeskuksen valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Inventointi on maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi ja siihen perustuen alueen kulttuuriympäristö on valtakunnallisesti merkittävä.

Suunnittelualueella oleva omakotitalo on rakennettu vuonna 1990. Suunnittelualueen ulkopuolella, Kyttäläntien varressa on säilynyt rakennuskantaa todennäköisesti 1920- ja 1950-luvuilta.

Suunnittelualueelta ei ole löydetty muinaisjäänneksiä. Arkeologinen selvitys on valmisteilla ja käytettävissä myöhemmin kaavahankkeen aikana.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueelle on valmisteilla luontoselvitys. Luontoselvityksen väliraportti on kaavaselostuksen liitteenä. Luontoselvitys valmistuu kokonaan kesän 2017 aikana.

Luontoselvityksen väliraportissa kerrotaan:

*”Valtaosan alueesta kattaa entinen pelto, joka on nykyisin nummikenttää ja jolla ei ole erityisiä luontoarvoja. Merkittävä osa alueesta on lisäksi yksityistä pihapiiriä, jossa ei kartoitettu. Kapealla rantakaistaleella nurmikentän ja Kostianvirran välissä osin jyrkässä törmässä on lehtomaista kulttuurivaikutteista kasvillisuutta. Kaistaleella kasvaa harvassa harmaaleppää, pihlajaa, tuomea, vaahteraa ja koi-vua. Rantaan on tuotu puutarhajätettä, mistä todennäköisesti johtuen paikalla kasvaa puutarhakarkulaisina jättipalsamia (*Impatiens glandulifera*), komealupiinia (*Lupinus polyphyllus*), karhunköynnöstä (*Calystegia sepium*) ja viitapihlaja-angervoa (*Sorbaria sorbifolia*). Kolme ensiksi mainittua on luokiteltu haitallisiksi vieraslajeiksi ja viitapihlaja-angervokin paikallisesti haitalliseksi (Maa- ja metsätalousministeriö 2012). Lisäksi rantavedessä kasvaa haitallista vieraslajia isosorsimoa (*Glyceria maxima*), joka on levinnyt laajalti koko Kokemäenjoen vesistön alueella. Isosorsimon muodostamat massakasvustot syrjäyttävät alkuperäislajeja, ja suurista vaikeakulkuisista kasvustoista on haittaa myös virkistyskäytölle, kuten uimiselle ja veneilylle (Vieraslajiportaali 2017). Isosorsimoesiintymä tosin pääosin rajautuu selvitysalueen ulkopuolelle, vesialueelle.*

*Rantakaistaleella on myös komea kotkansiipikasvusto. Kotkansiipi (*Matteuccia struthiopteris*) on näytävä kosteiden lehtojen saniaislaji, joka on Etelä- ja Keski-Suomessa melko yleinen. Jättipalsami ja*

muut vieraslajit uhkaavat tukahduttaa kasvuston. Lisäksi paikannettiin yksi kookas, monihaarainen ja osin laho raita (kuva 8), jonka läpimitta rinnankorkeudelta on n. 90 cm. Raidassa on useita kolopesijälinnuille tärkeitä, ilmeisesti käpytikan hakkaamia koloja. Suuret, vanhat ja koloiset lehtipuut ylläpitävät monimuotoista eliölajistoa.

Muikkutien alueelta löytynyt järeä raita on lähinnä paikallisesti arvokas. Suosittelemme huomioimaan sen maankäytössä, kun se on kohtuullisin keinoin mahdollista. Haitallisten vieraskasvilajien esiintymät tulisi hävittää, jotta niiden leviäminen alueiden ulkopuolelle estyy.

Selvitysalueilla ei ole liito-oravalle sopivaa tai hyvin sopivaa metsää.

Selvitysalueiden rannoilla ei siis ole viitasammakolle sopivia suojaisia kutupaikkoja.

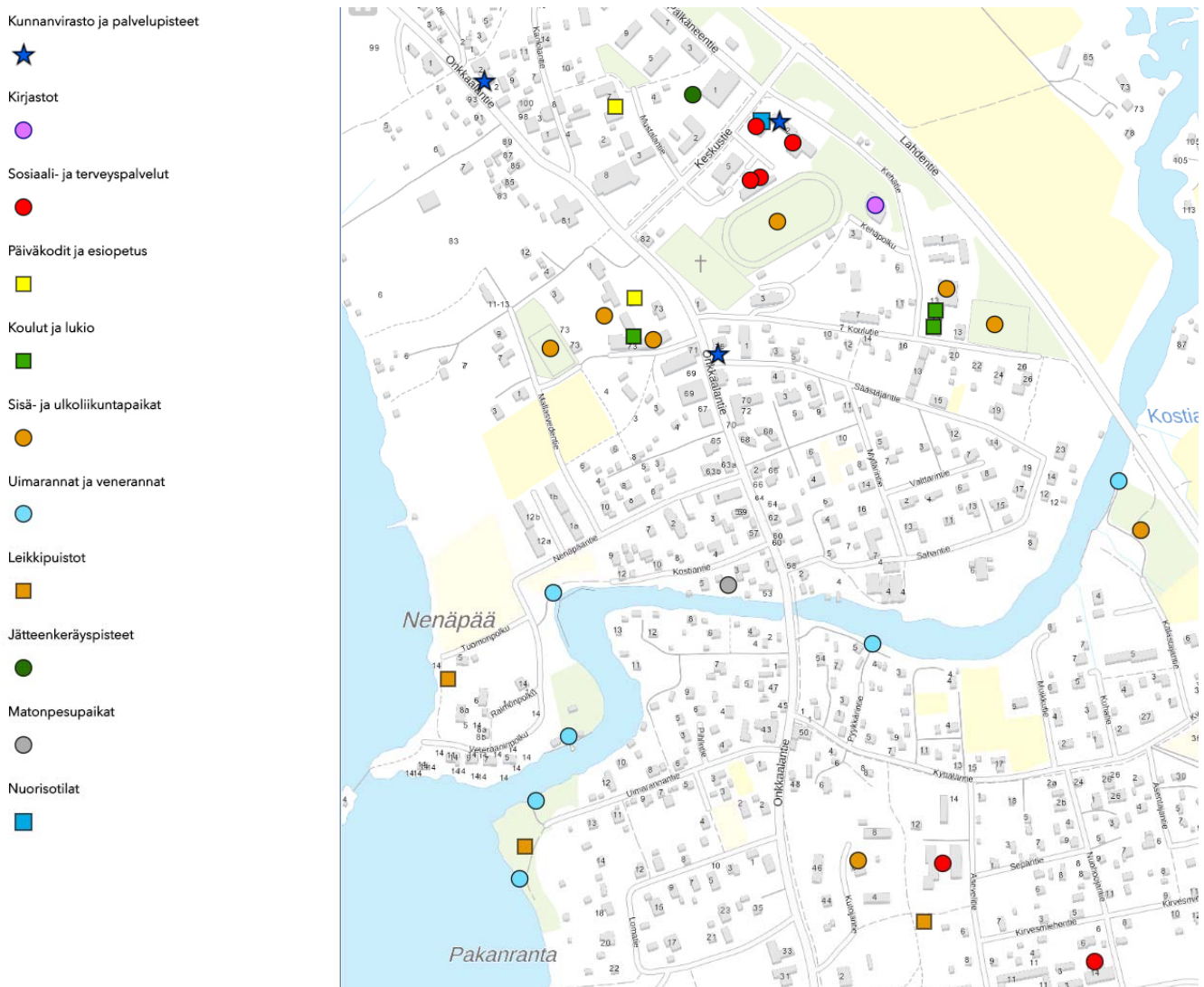
Saukko saattaa käyttää selvitysalueiden rantoja liikkumiseen ja ruokailuun, mutta varsinaisen lisääntymis- ja levähdyspaikan olemassaolo selvitysalueilla on erittäin epätodennäköistä.

Kirjojokikorennolle sopivaa elinympäristöä ei ole selvitysalueilla.

Selvitysalueilla ei ole edellä kuvatun kaltaisia elinympäristöjä, joilla kasvaa runsaasti maitikoita eikä siten kirjoverkkoperhoselle sopivia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.”

Palvelut

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



Palvelut alueen läheisyydessä. Lähde: Pälkäneen kunta, palvelukartta.

Virkistysalueet ja liikenneverkko

Alueelle on kulku Muikkutieltä.

Kostianvirran rannassa noin 150m kaavamuutosalueesta itään päin sijaitsee venevalkama-alue ja frisbeegolfrata. Alle kilometrin etäisyydellä sijaitsevat Onkkaalan urheilukenttä, yhteiskoulun jalkapallokenttä ja Pakanrannan uimaranta.

Virkistysalueita ja liikenneverkkoa on selvitetty Kytäläntien seudun virkistysalue- ja liikennetarkastelussa. Selvityksessä suositellaan, että alueen ja rannan virkistyskäyttötarpeet tulisi kaavoituksen yhteydessä selvittää sekä selvittää mahdollisuuksia järjestää virkistysreitti alueen halki itä- länsisuunnassa.



Alueen virkistysalueet ja liikenneverkko:

- Vihreällä on osoitettu olemassa olevat virkistysalueet.
- Vihreillä pisteiviivoilla on osoitettu olemassa olevat jalankulun ja pyöräilyn reitit.
- Sinisellä on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaiset, ei-toteutuneet tai ei-virkistyskäytössä olevat puistoalueet.
- Keltaisella pistekatkoviivanuolella on osoitettu virkistysreitien yhteystarve.
- Violetilla pisteiviivalla on osoitettu historialliset tielinjat.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on maaperäkartaan perustuvan tarkastelun perusteella hiekkaa.

Kunnallistekniikka ja liikenne

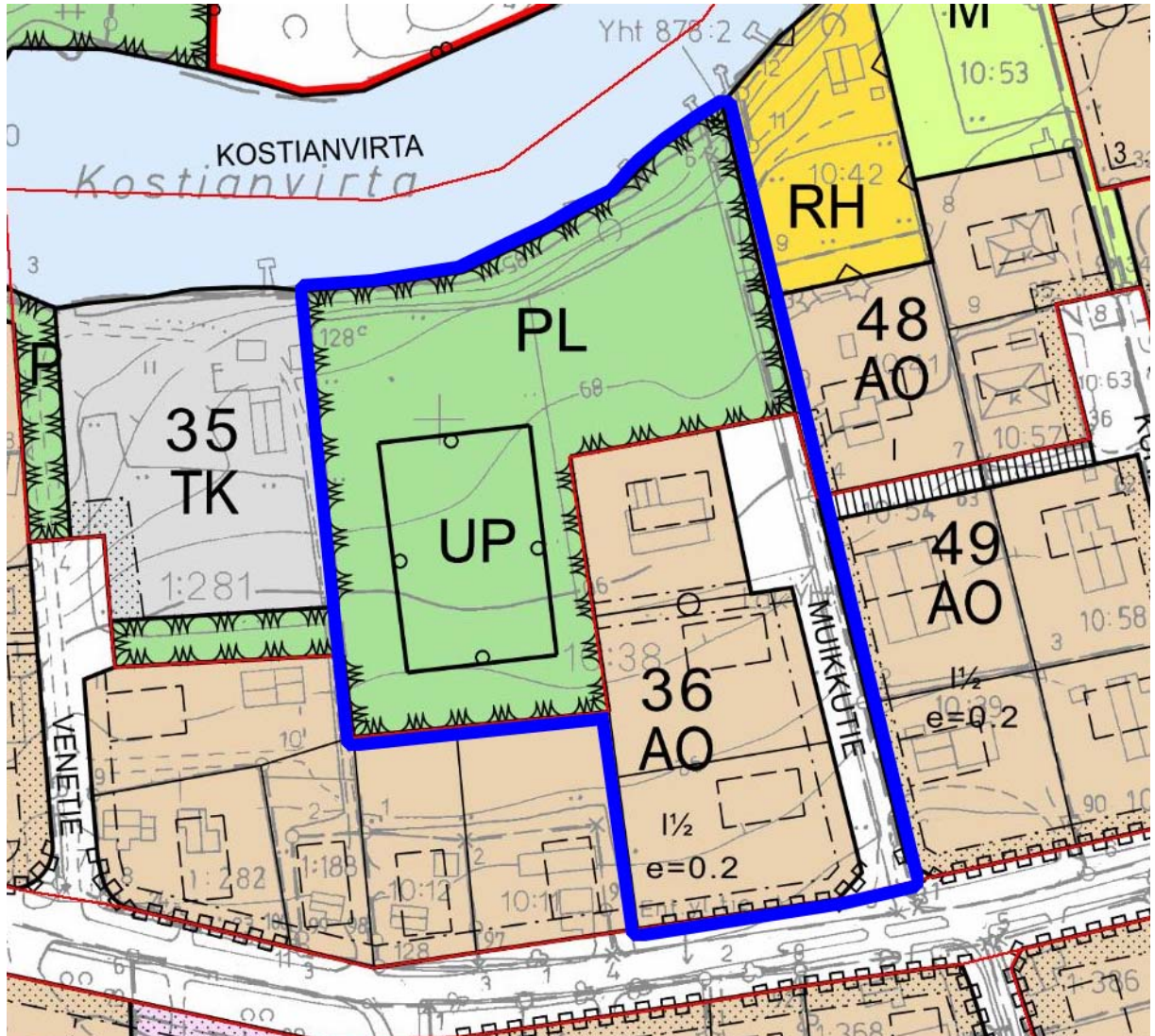
Alueella on vesijohto ja viemäri. Viemäriinjohto kulkee alueen halki itä-länsi-suunnassa.

Maanomistus

Alueet ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Asemakaava



Alueella pohjoisosassa PL- ja UP-alueilla on voimassa asemakaava vuodelta 1967. Kostianvirran rantaan saakka on osoitettu luonnontilassa säilytettävä puistoalue (PL) ja palloilukenttä (UP).

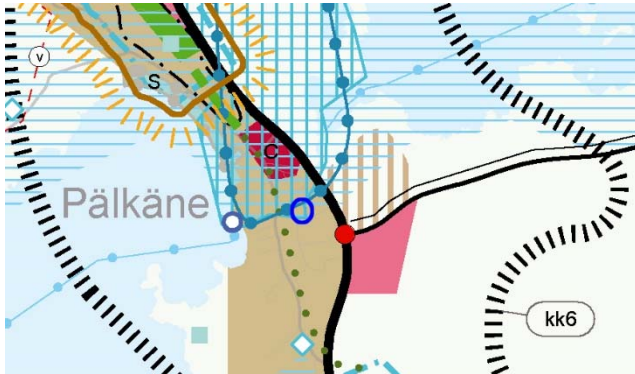
Korttelissa 36 on voimassa asemakaava vuodelta 1978. Korttelin 36 tontit on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO). Suurimaksi sallituksi kerrosluvuksi on määrätty 1/2 ja rakennusoikeus on määrätty tehokkuusluvulla $e=0,2$. Korttelin itäosaan on osoitettu viemäriä varten varattava alue. Rakennusalat on määritetty noin 4 metrin etäisyydelle Kyttäläntien ja Muikkutien katualueiden rajoista. Rakennuspaikoille on osoitettu ohjeelliset rakennusalat.

Kyttäläntien seudun asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnissa todetaan, että TK-korttelialueen länsi- ja eteläpuolelle osoitetut puistoalueet ovat toteutumatta. Muikkutie on toteutunut lukuun ottamatta käänköpaikkaa. Venetie on toteutunut kaavasta poiketen. Palloilukenttä (UP) ei ole toteutunut. Luonnontilaiseksi määrätty puistoalue (PL) on pääosin peltoa. Selvityksen mukaan korttelissa 36 tulisi korttelialuetta ja puistoaluetta tarkastella kokonaisuutena rakennuspaikkojen määrä, sijainti ja alueen virkistyskäyttö sekä kulttuurihistorialliset arvot huomioiden.

Yleiskaava

Alueelle ei ole laadittu yleiskaavaa.

Maakuntakaava



Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (ruskea väri). Aluetta koskevat kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeen ja arkeologisen perinnön ydinalueen alue-rajaukset sekä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön sekä maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen kaavamerkinnät.

Maakuntakaavamääräykset:

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.

Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke.

Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajarakentamispainetta. Kasvuvyöhykkeeseen kuuluvat Akaan, Hämeenkyrön, Kangasalan, Lempäälän, Nokian, Pirkkalan, Pälkäneen, Tampereen, Valkeakosken, Vesilahden ja Ylöjärven ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuvyöhykkeen kriteerit. Merkintä ei rajoita maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista.

Kehittämissuositus:

Alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

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.

Merkinnöillä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet (RKY 2009).

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.

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisiksi esitetyt, maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Ma) sekä 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

Yhtenä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden keskeisenä sisältönä on kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilyminen.

Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Suunnittelualueutta koskee valtioneuvoston 22.12.2009 tekemä päätös valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä/ Pälkäne, Pälkäneen pitäjakeskus (ID 360).

Valtakunnallisena alueidenkäyttötavoitteena on myös yhdyskuntarakenteen eheyttämisen edistäminen.

Pohjakartta

Asemakaavoitettavalle alueelle on laadittu pohjakartta vuonna 2016.

Rakennusjärjestys

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen on hyväksynyt kunnanvaltuusto 14.12.2016 §73.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Aloite ja suunnittelun tarve

Asemakaava on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Maanomistajalla ei ole tarvetta peltoalueelle eikä voimassa olevassa asemakaavassa alueelle osoitettua palloilukenttää nähdä enää tarpeelliseksi. Maanomistaja on ehdottanut, että alueelle osoitettaisiin asuinrakentamista.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Muikkutien asemakaavan muutoksen yhteydessä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta, rakennuslautakunta ja ympäristölautakunta
- Pirkanmaan aluepelastuslaitos

- Tampereen ympäristöterveys

Lisäksi edellä olevan määrittelyn mukaan osallisiksi voivat itsensä katsoa kaikki, jotka uskovat 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 virallisesti nähtäville. Nähtävänä olosta kuulutetaan Sydän-Hämeen Lehdessä ja kunnan ilmoitustaululla. Virallinen aineiston nähtävillä olo on kunnanvirastolla. Lisäksi hankkeesta on tiedotettu kunnan internet-sivuilla, jossa aineisto on ollut myös nähtävillä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 3.11.-2.12.2016 väliseksi ajaksi ja aineistosta pyydettiin lausuntoja viranomaisilta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin palautetta Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Tampereen kaupungin ympäristöterveydeltä ja Pälkäneen kunnan tekniseltä lautakunnalta.

Pirkanmaan maakuntamuseo edellytti antamassaan lausunnossa, alueelle tulee tehdä arkeologinen tarkkuusinventointi, jossa kiinnitetään erityistä huomiota Kostianvirran taistelun aikaisiin mahdollisiin rakenteisiin ja löytöihin. Kaavaa laadittaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaava-alueen arkeologisten arvojen sekä kaavan vaikutusalueen rakennetun ympäristön arvojen huomioimiseen.

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos oli nähtävänä 10.5.-9.6.2017 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin palautetta Pälkäneen kunnan rakennuslautakunnalta, Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Tampereen kaupungin ympäristöterveydeltä, Pälkäneen kunnan tekniseltä lautakunnalta ja Pirkanmaan liitolta. Lisäksi saatiin kolme yksityishenkilön jättämää mielipidettä. Kaavaluonnoksen palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Saadun palautteen pohjalta kaavaluonnosta tarkistettiin seuraavasti:

- Arkeologinen inventointiraportti liitettiin kaava-aineistoon.
- Muikkutien asemakaavan muutosaluetta koskevat osiot aineistosta ”Kyttäläntien seudun asema-kaavan ajanmukaisuuden arviointi, kulttuuriympäristötarkastelu, virkistysalue- ja liikennetarkastelu 26.03.2015” liitettiin kaava-aineistoon.
- Kaavaselostukseen täydennettiin vaikutusten arviointi ulkoilureittien jatkuvuudesta, kaavan vaikutuksesta vapaaseen rantaviivaan ja kaavan vaikutus virkistysalueisiin.
- Maakuntakaavatilanne päivitettiin kaava-asiakirjoihin.
- Kaavaluonnosta tarkistettiin osoittamalla ajoyhteys kiinteistöön Pumpela 635-424-10-79 Muikkukujalta, korttelin 36 tonttien 7 ja 8 rajalta.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus oli nähtävänä 20.12.2017 – 22.01.2018 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi lausunto ja kaksi muistutusta. Kaavaehdotuksen palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Saadun palautteen pohjalta venevalkaman kiinteistö 635-424-878-2 päätettiin ottaa kokonaisuudessaan mukaan kaava-alueeseen ja osoittaa sen käyttötarkoitukseksi venevalkama kiinteistörekisterin mukaisesti.

Samalla kaavaselostuksen kohtaa 2.1. Sijainti tarkistettiin kaavamuutosta koskevien kiinteistöjen luettelon osalta. Luetteloon otettiin mukaan Muikkutien katualueen ja sen jatkona olevan venevalkamalle johtavan tien alueella osittain sijaitsevat kiinteistöt 635-424-10-42, 635-424-10-41, 635-424-10-40 ja 635-424-10-39.

Kaavaehdotus oli uudelleen nähtävänä 02.05.2018 – 01.06.2018 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus. Kaavaehdotuksen palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavan 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 internet-sivuilla.

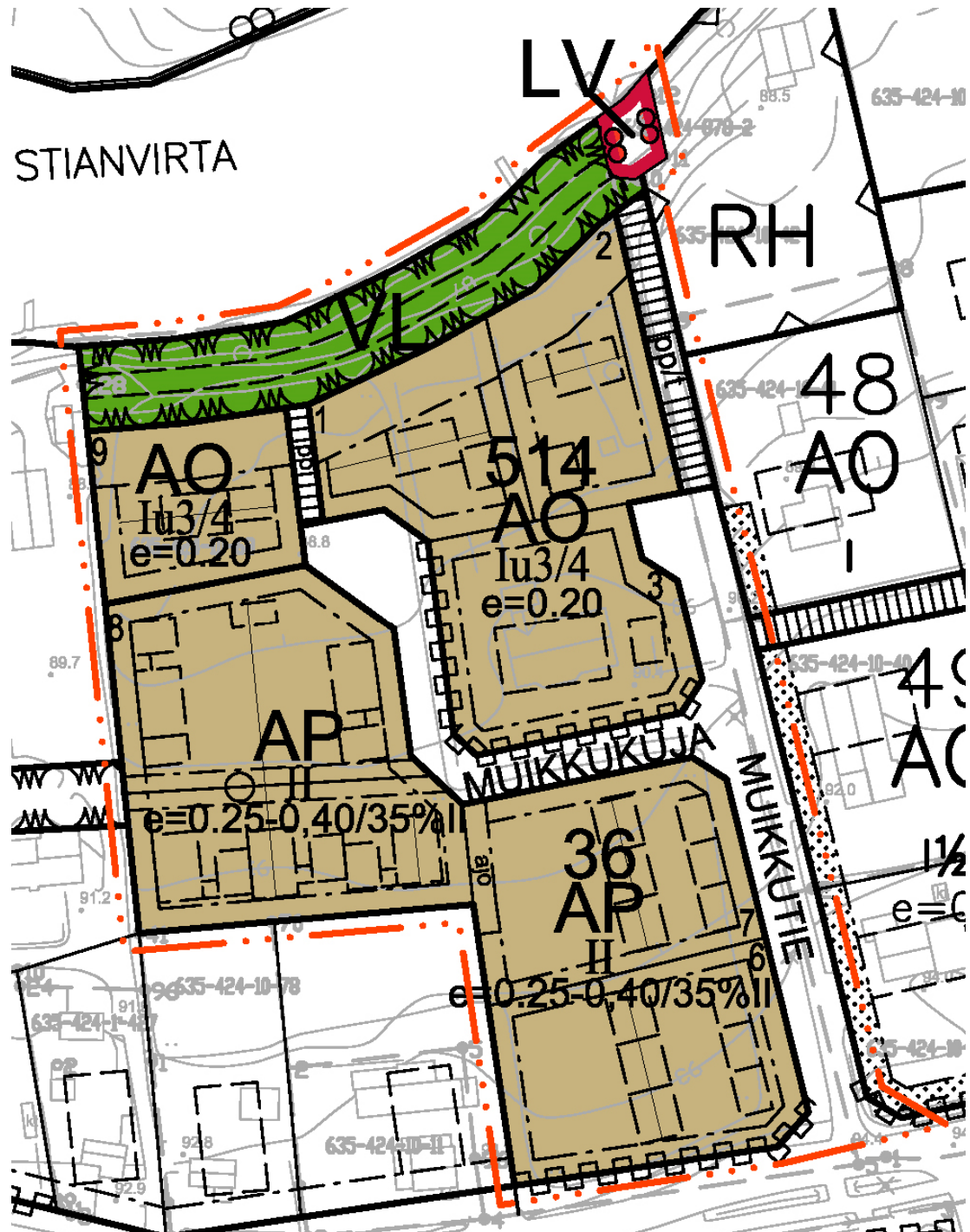
4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on luoda asemakaavalla uusia rakennuspaikkoja pientaloille.

Tavoitteena on huomioida rannan virkistyskäyttötarpeet kaavoituksen yhteydessä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

5.1 Kaavan rakenne ja sisältö



Asemakaavassa on osoitettu kolme uutta erillispientalojen tonttia (AO), yksi asuinpientalojen tontti (AP) ja muutettu kaksi Muikkutien varrella sijaitsevaa erillispientalojen tonttia asuinpientalojen tonteiksi (AP). Korttelissa 514 tontilla 3 on olemassa oleva asuinrakennus. Rakennusoikeutta on yhteensä 3268 kem². Rantavyöhyke on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), jonne on kulku Muikkutien ja uuden katualueen, Muikkukujan, jatkeena olevien jalankululle ja polkupyöräilylle varattujen tiealueiden kautta (pp) ja (pp/t). Näistä idempi, kaavamääräyksellä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tiealue, jolla rakennuspaikalle ajo sallittu (pp/t), on olemassa oleva tie, jonka kautta on kulku korttelin 48 RH-korttelialueelle. Rantaan on osoitettu olemassa oleva kiinteistörekisterin mukainen venevalkama (LV) ja ohjeellinen ulkoilureitti.

Asuinpientalojen korttelialueet (AP)

Kaava-alueen keskelle kortteliin 36 tontille 8 on muodostettu uusi asuinpientalojen tontti (AP). Tontin koko on 3188 m². Rakennusoikeutta on 1275 kem². Tontille on osoitettu viemäri- linjaa varten johtoa varten varattu alueen osa. Ohjeellisena on osoitettu viiden pientalon rakennusalat U-muotoon siten, että tontin keskelle jää asukkaiden yhteinen piha-alue. Harjansuunta on määrätty kohtisuoraan rantaa kohti.



Muikkutien varteen on osoitettu kaksi asuinpientalojen tonttia. Tontin 6 pinta- ala on 1772 m² ja tontin 7 1659 m². Tontilla 6 on rakennusoikeutta 532 kem² ja tontilla 7 on rakennusoi- keutta 498 kem². Ohjeellisena on osoi- tettu kolmeasuntoisien rivitalojen ra- kennusalat ja talousrakennukset. Har- jansuunta on määrätty Muikkutien suuntaiseksi. Kyttäläntien rajalle on osoitettu katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliitty- mää. Tontin 7 länsiosaan on osoitettu ajoyhteys naapurikiinteistön sisäistä ajoyhteyttä varten.

AP-korttelialueilla suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määrätty kaksi (II). Rakennusoikeus on määrätty tehokkuusluvulla $e=0,25-0,40/35\%II$. Rakennusoikeus on määrätty ehdolliseksi. Jos rakentamisesta vähintään 35% sijoitetaan rakennusten toiseen kerrokseen, määräytyy rakennusoikeus tehokkuusluvulla $e=0,40$. Muussa tapauksessa rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvulla $e=0,25$.

Erillispientalojen korttelialueet (AO)



Lähelle rantaa on osoitettu kolme uutta erillispientalojen tonttia. Harjansuunnat on määrätty rannan suuntaisiksi. Rannan puolelle on osoitettu rakennusalan raja 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Korttelin 514 tontilla 3 on olemassa olevan omakotitalon rakennuspaikka. Tontille on liittymä Muikkutien puolelta. Muikkukujan puolelle on osoitettu katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

AO-korttelialueella kerrosluvuksi on määritetty I u3/4. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Havainnekuva Kyttäläntien suunnasta.



Havainnekuva rannan suunnasta.



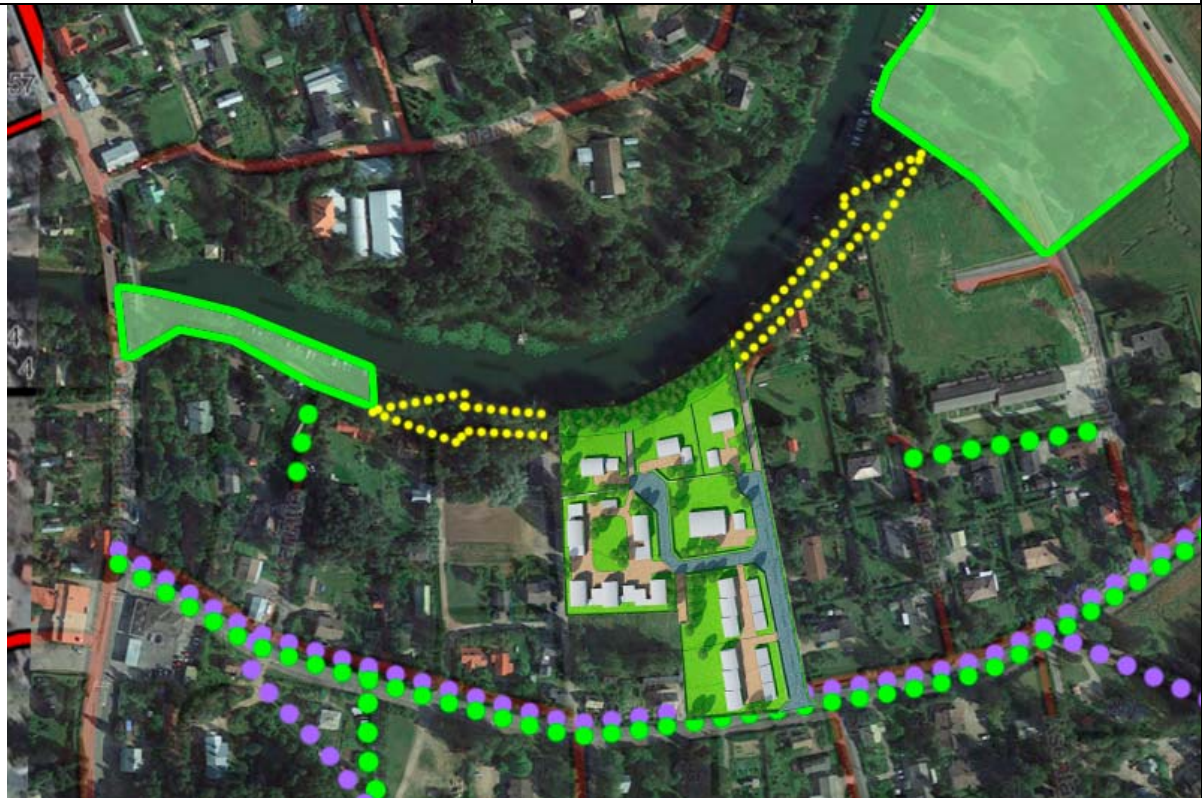
Havainnekuva idästä päin nähtynä.



Havainnekuva lännestä päin nähtynä.

| | |
|--------------------------------------|---|
| <p>Yhdyskuntarakenne</p> | <p>Kaavamuutos mahdollistaa kortteleiden 35, 36 ja 48 väliin jäävän peltoalueen täydennysrakentamisen. Kaavamuutos tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.</p> <p>Kaavamuutos mahdollistaa 3 uuden erillispientalon rakentamisen ja uusien asuinpienalojen rakentamisen.</p> |
| <p>Ekologisuus ja taloudellisuus</p> | <p>Yhdyskuntarakenne eheytyy mahdollistamalla ei-virkistyskäytössä olevan puistoalueen liittäminen osaksi ympäröiviä asuinkortteleita.</p> <p>Alue liittyy olemassa olevaan tieverkkoon ja alueella on olemassa vesi- ja viemäriverkko. Rakennukset on mahdollista liittää kunnalliseen kaukolämpöverkkoon.</p> |

| | |
|------------------------------------|---|
| | Asuinpientalojen korttelialueet mahdollistavat tiiviin ja tehokkaan rakentamisen. |
| Ihmisten elinolot ja elinympäristö | Alueet tarjoavat mahdollisuuden asua rannan läheisyydessä Pälkäneen kuntakeskuksen läheisyydessä. |
| Virkistysalueet ja -reitit | <p>Virkistyskäytön kannalta tärkein alue, rantavyöhyke, on osoitettu virkistyskäyttöön. Rantaan on osoitettu kaksi virkistysreittiyhteyttä ja rannan suuntaisesti ohjeellinen ulkoilureitti. Rannassa ei ole olemassa olevia virkistysreittejä kaavamuutosalueen itä- tai länsipuolelle. Ohjeellinen ulkoilureitti toteuttaa osaltaan tavoitetta järjestää virkistysreitti alueen halki itä- länsisuunnassa.</p> <p>Voimassa olevassa asemakaavassa osoitetut itä-länsisuuntaiset puistoalueet ja kevyen liikenteen reitit lähialueella eivät ole toteutuneet. Korttelialueen täydentämisellä ei ole merkitystä lähialueen asukkaiden virkistysalueisiin tai -reitteihin.</p> <p>Voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu puistoalue ja palloilukenttä eivät ole toteutuneet. Asemakaavalla ei ole vaikutusta virkistysalueiden määrään. Asemakaava lisää virkistyspalveluiden, -alueiden ja -reittien käyttöä lähialueella.</p> |



Rannan osoittaminen lähivirkistysalueeksi toteuttaa osaltaan tavoitetta järjestää virkistysreitti alueen halki itä-länsisuunnassa (keltainen nuoliviiva). Asemakaava ei ratkaise Kostianvirran rannan virkistysreitin toteuttamismahdollisuutta.

| | |
|-------------------------------|---|
| Vapaa rantaviiva | Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta vapaan yhtenäisen rantaviivan pituuteen. |
| Liikenne | Muikkutie ja liittyminen Kyttäläntielle säilyvät kaavamuutoksessa ennallaan. Uutta katua on rakennettava 94m Muikkukujaa varten. Rannassa sijaitseva kiinteistörekisterin mukaisen venevalkama-alueen 635-424-878-2 säilyminen on turvattu asemakaavalla. |
| Luontoarvot | Luontoselvityksessä suositeltavaksi osoitettu kookas raita sijoittuu rannan lähivirkistysalueelle. |
| Maisema ja kulttuuriympäristö | Uusi rakentaminen sijoittuu Kostianvirran etelärannalle. Alue on mahdollista nähdä Kostianvirran pohjoisrannalta. Alueen molemmin puolin on 1-2 kerroksista asuinrakentamista. Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen sopeutuisi ympäröivään rakennuskantaan. |

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset



Asuinpienalojen korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.



Lähivirkistysalue.



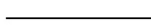
Venevalkama.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin raja.



Ohjeellinen tontin raja.

36

Korttelin numero.

6

Ohjeellisen tontin numero.

MUIKKU

Kadun nimi.

I

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

I u 3/4

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

e=0,20

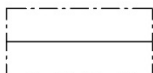
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

e=0,25-0,40/35%II

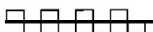
Merkintä osoittaa vaihtoehdoisen tehokkuusluvun. Jälkimmäinen desimaaliluku osoittaa tonttitehokkuuden silloin, kun vähintään luvun jäljessä olevan prosenttiluvun verran asuinkerrosalasta sijoitetaan merkinnän roomalaisella numerolla osoitettuun kerrokseen. Ensimmäinen desimaaliluku osoittaa muussa tapauksessa sallitun tonttitehokkuuden.



Rakennusala.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



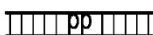
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



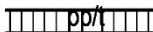
Ohjeellinen rakennusala.



Katu.



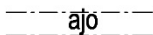
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie.



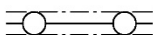
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla rakennuspaikalle ajo sallittu.



Ohjeellinen ulkoilureitti.



Ajoyhteys.



Johtoa varten varattu alueen osa.

Yleismääräykset:

Autopaikkoja on varattava AO-korttelialueilla 2 ap/ asunto ja AP-korttelialueilla 1 ap/asunto.

Alueella edellytetään kiinteistökohtaista hulevesien käsittelyä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Nokiolla 08.06.2018

Helena Väisänen
Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

PÄLKÄNEEN KUNTA MUIKKUTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
06.10.2016 03.11.2016-05.04.2017 10.10.2017



Näkymä kiinteistön Hiukanmäki peltoalueelle.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA JA SEN TARKOITUS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavahankkeen yleisesite, jossa kerrotaan, miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää hankkeen aikana.

YHTEYSTIEDOT

Hankkeen nettisivut: www.palkane.fi → ASUMINEN JA YMPÄRISTÖ → Ajankohtaiset hankkeet

Pälkäneen kunta

Osoite: Keskustie 1, 36600 Pälkäne

Kaavaosunnittelija Henna Koskinen

Puh. 040 7375 390

Sähköposti: henna.koskinen@palkane.fi

Kaavan laatija:



Arkkitehti- ja suunnitteluyhtiö
Helena Väisänen

Puh. 040 5576 086

helena.vaisanen@arkkitehti.fi

KAAVA-ALUEEN SIIJAINTI JA MAANOMISTUS

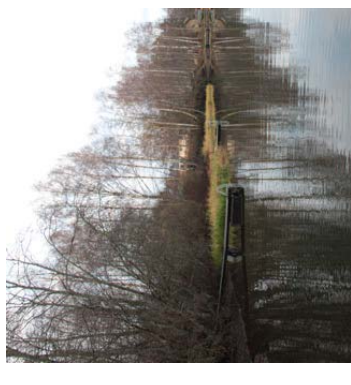


Kaava-alue sijaitsee Pälkäneellä Kostianvirran eteläpuolella.

Alueeseen kuuluvat kiinteistöt Hiukanmäki 635-424-10-68 ja osa kiinteistöistä Pumppeila 635-424-10-79.

Alue on yksityisissä omistuksessa.

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



Kostianvirran rantaa.

SUUNNITTELUN TAVOITE

Tavoitteena on luoda asemakaavalla uusia rakennuspaikkoja pientaloille.

Tavoitteena on huomioida rannan virkistyskäyttötarpeet kaavoituksen yhteydessä.

SUUNNITTELUN ALOITE JA MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt alueen maanomistaja, jonka kanssa on tehty maankäyttösopimus.

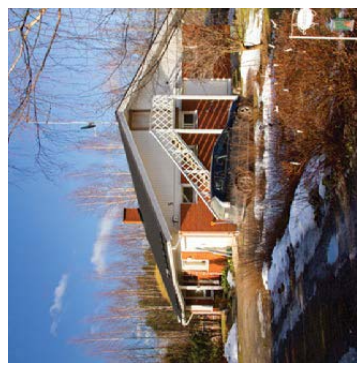
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutosalue on pääosin peltoa. Rannassa on vähäistä puustoa.

Alueen itäosassa sijaitsee vuonna 1990 rakennettu omakotitalo.

Alueelle on kulku Muikkutien kautta.

Ympäriävä rakennuskanta on lähtään vaihtelevaa pientalorakentamista.



Omakotitalo Muikkutielä.

KAAVAHANKKEEN KULKU

Vaihe 1: Lähtötiedot ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

| Tehtävät | Tavoitteellinen aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus |
|--|---|
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen. | Syksy 2016 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua kunnanvirastossa ja kunnan nettisivuilla. Siitä voi antaa palautetta vapaamuotoisesti. |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävälle asettaminen. | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pyydetään kommentteja viranomaisilta ja lautakunnilta. |

Vaihe 2: Valmisteluvaihe, kaavaluonnos

| Tehtävät | Tavoitteellinen aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus |
|--|---|
| Kaavaluonnoksen laatiminen. | Kevät 2017 |
| Kaavaselostus liitteineen. | Aineistoihin voi tutustua kunnanvirastossa ja kunnan nettisivuilla. |
| Kaavaluonnoksen nähtävälle asettaminen. | Aineistosta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta. |
| (Kaavaluonnoksen tarkistaminen uudelleen nähtävälle asetettavaksi) | Osalliset ja kunnan jäsenet voivat esittää aineistosta mielipiteensä. |

Vaihe 3: Ehdotusvaihe, kaavaehdotus

| Tehtävät | Tavoitteellinen aikataulu, osallistuminen ja vuorovaikutus |
|--|--|
| Kaavaehdotuksen laatiminen luonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta. | Syksy 2017 Ehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta. |
| Kaavaselostuksen täydentäminen | Osalliset ja kunnan jäsenet voivat tehdä kaavaehdotuksesta muutoksia, jotka tulee toimittaa kunnalle ennen nähtävänä olon päättymistä. |
| Yhteenveto saaduista mielipiteistä ja lausunnoista sekä vastineet niihin. | |
| (Kaavaehdotuksen tarkistaminen uudelleen nähtävälle asetettavaksi) | |
| Kaavan hyväksyminen. | Syksy-talvi 2017 |
| Kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan. | Kaavasta on mahdollista valittaa 30 pvn sisällä päätöksestä. |

Päikäneen kolmen asemakaava-alueen luontoselvitykset 2016–2017

Mukuttien alue

Valtaosan alueesta kattaa entinen viljelysmaa, joka on nykyisin nurmikenttää / niittyä. Alueen asukkaana mukaan niityalue niitetään vuosittain. Runsaimpia lajeja niityllä ovat timotei (*Phleum pratense*), harakankeilo (*Campanula patula*), peltoaunio (*Tripleurospermum inodorum*), maitohorsma (*Epilobium angustifolium*), pelto-ohdake (*Cirsium arvense*), särmäkuisma (*Hypericum maculatum*), voikukat (*Taraxacum* spp.) ja pujo (*Artemisia vulgaris*). Lisäksi niityalueella leviää haitallinen vieraslaji, komecalupini (*Lupinus polyphyllus*). Asukkaan mukaan lupiini on levinnyt paikalle vasta äskettäin. Merkittävä osa alueesta on lisäksi yksityistä pihapiiriä, jossa ei kartoitettu. Kapealla rantakaistaleella nurmikenän ja Kostianvirran välissä osin jyrkässä törmässä on lehtomaista kulttuurivaikuteista kasvillisuutta. Kaistaleella kasvaa harvassa harmaaleppää, pihlajaa, tuomea, vaahteraa ja koivua. Rantaan on tuotu puutarhajatetta, mistä todennäköisesti johtuen paikalla kasvaa puutarhakukalaisina jättipajansamia (*Juncatiens glandulifera*), komecalupinia, karhunköynnöstä (*Calystegia sepium*) ja viittapihlajaa-angervoa (*Sorbaria sorbifolia*). Kolme ensiksi mainittua on luokiteltu haitalliseksi vieraslajiksi ja viittapihlaja-angervokin paikallisesti haitalliseksi (Maa- ja metsätalousministeriö 2012). Lisäksi rantavedessä kasvaa haitallista vieraslajia isosorsimoa (*Glyceria maxima*), joka on levinnyt laajalti koko Kokemäenjoen vesistön alueella. Isosorsimon muodostamat massakasvustot syrjäyttävät alkuperäislajeja, ja suurista vaikeakukkaisista kasvustoista on haittaa myös virkistyskäytölle, kuten uimiselle ja veneilylle (Vieraslajiportaali 2017). Isosorsimoesiintymä tosin pääosin rajautuu selvitysalueen ulkopuolelle, vesialueelle. Alueen suurimmat vieraslajikasvustot on rajattu kuvaan 9.

Rantakaistaleella on myös komea kotkansiipikasvusto. Kotkansiipi (*Matteuccia struthiopteris*) on näyttävä kosteiden lehtojen samialaji, joka on Etelä- ja Keski-Suomessa melko yleinen. Selvitysalueella kotkansiipi on kuitenkin istutusperäinen. Lisäksi paikannettiin yksi kookas, monihaaraainen ja osin laho raita (kuvat 5 ja 9), jonka läpimitta rinnankorkeudelta on n. 90 cm. Raidassa on useita kolopesijäläimille tärkeitä, ilmeisesti käpytukan hakkaamia koloja. Suuret, vanhat ja koloiset lehtipuut ylläpitävät monimuotoista eliöajistoa.



Kuva 4. Suurin osa Muikkutien selvitysalueesta on nurmikenttää / niittyä ja yksityistä pihaa.



Kuva 5. Kookas vanha monihaaraainen ja osin laho raita Muikkutien selvitysalueen rannassa.



Kuva 9. Haitallisten vieraslajien laajat esiintymät Muikkutien ja Kostianvirran rannan selvitysalueilla sekä kookas raita Muikkutien selvitysalueella. Pienempiä vieraslajiesiintymiä on alueella muillakin paikoilla. Vieraslajiesiintymien numerointi viittaa taulukkoon 3.

Taulukko 3. Haitallisten vieraslajien esiintymät (ks. kuva 9).

| Esiintymä | Laji(t) |
|-----------|---|
| 1 | Jättipalsami ja karhunköynnös |
| 2 | Jättipalsami, komealupiini ja karhunköynnös |
| 3 | Isosorsimo |
| 4 | Isosorsimo |
| 5 | Jättipalsami, karhunköynnös ja viitäpilahja-angervo |
| 6 | Jättipalsami |
| 7 | Komealupiini |



Kuva 10. Haitalliset vieraslajit jättipalsami ja karhunköynnös tukahduttavat kotkansipikasvustoa Kostianvirran rannan selvitysalueella.

4. Johtopäätökset ja suositukset

4.1. Luontotyypit ja kasvillisuus

Lastenlinnan metsän selvitysalueelta rajatut kolme kookkaiden siirtolohkareiden aluetta eivät täytä metsälain erityisen tärkeän elinympäristön kriteereitä luonnontilansa puolesta. Puusto ei ole erirakenteista eikä lahopuuta ole juuri ollenkaan. Puuntuotoskyky ei myöskään välttämättä ole karukkokankaita vähäisempää, jolloin kuvioita ei luetaisi metsälain tarkoitteiksi kitu- tai joutomaiksi. Lohkareikot ovat kuitenkin paikallisesti arvokkaita ja erottuvat hyvin lähinympäristöstään. Niiden ominaispiirteiden säilyttämistä voi siten pitää hyvän metsänhoidon suositusten mukaisena (ks. Meriluoto & Soininen 2002). Suosittelemme tämän arvoluokan III luontotyyppikohteen säätämistä kaavoituksessa rakentamiselta ja muulta kohdella heikentävältä toimimalta aina, **kun se on kohtuullisin keinoin mahdollista**. Laki ei kuitenkaan estä rakentamista kohteelle, eikä sen suojeluun ole tarvetta.

Lastenlinnan metsäalue on eteläsuomalaiseksi virkistymetsäksi paikoin melko järeää. Alueelle suositellaan säästettävän viheraluetta, mikäli mahdollista. Mahdollisuuksien mukaan metsään olisi hyvä jättää kaadettuja tai tuolenkaatamia puita maastoon lahoamaan, mikä lisää luonnon monimuotoisuutta. Samasta syystä myös lehtipuita tulisi metsänhoidossa suosia.

Kissankäpäliesiintymä on lähinnä paikallisesti arvokas. Suosittelemme huomioimaan sen maankäytössä silloin, kun se on **kohtuullisin keinoin mahdollista**. Laji hyöttyy siitä, että voimalinjan alta raivataan taimikkoa, jolloin kasvupaikka säilyy avoimena. Raivausfääteet tulisi kuitenkin viedä pois kasvupaikalta.

Muikkujen alueelta löytynyt järeä raita on lähinnä paikallisesti arvokas. Suosittelemme huomioimaan sen maankäytössä, **kun se on kohtuullisin keinoin mahdollista**.

Haitallisten vieraskasvilajien esiintymät tulisi hävittää ja niiden levittäminen alueiden ulkopuolelle estää. Esimerkiksi jättipalsamin siemenet leviävät herkästi veden mukana ja saattavat päätyä esimerkiksi selvitysalueiden luoteispuolella sijaitsevalle Keimänrannan tervaleppäkorven luonnonsuojelu- ja Natura-alueelle. Isosorsimon hävittäminen selvitysalueiden rannoilta on vaikeaa, sillä se kasvattaa laajan juurakkolautan. Laji myös leviää tehokkaasti veden mukana kulkeutuvien juuristopaakkujen avulla ja saattaa pian palata multa rannoilta takaisin hävitetyn kasvuston paikalle. Isosorsimoa kasvaa jo todennäköisesti kaikkialla Kostianvirran rannoilla, joten torjuntatyön tulisi olla suunnitelmallista ja laajamittaista. Komealupiini leviää nopeasti ja saattaa pian vallata koko Muikkujen alueen nurtyä ja pientareet. Kasvusto tulisi niittää aina ennen siementen kypsyymistä.

4.2. Luontodirektiivin liitteen IV(a) lajit

Mikäli Kostianvirran rannan alueella sijaitseva rakennus puretaan, tulee selvittää, onko siinä **lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja**. Muiden luontodirektiivin liitteen

IV(a) lajien lisääntymis- tai levähdyspaikkojen sijainti selvitysalueilla on niin epätodennäköistä, ettei niiden tarkempaan selvittämiseen nähdä tarvetta.

Pälkäneen kunta

ARKEOLOGINEN SELVITYS MUIKKUTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS- ALUEELLA

Arkeologinen inventointi 2017



Kannen kuva: Tarkkuusinventoitu peltoalue. Etualalla kynnetyä pelttoa, taustalla Tuukka Kumpulainen kaivaa koe-kuoppaa. Kuva: Kalle Luoto.

SISÄLLYSLUETTELO

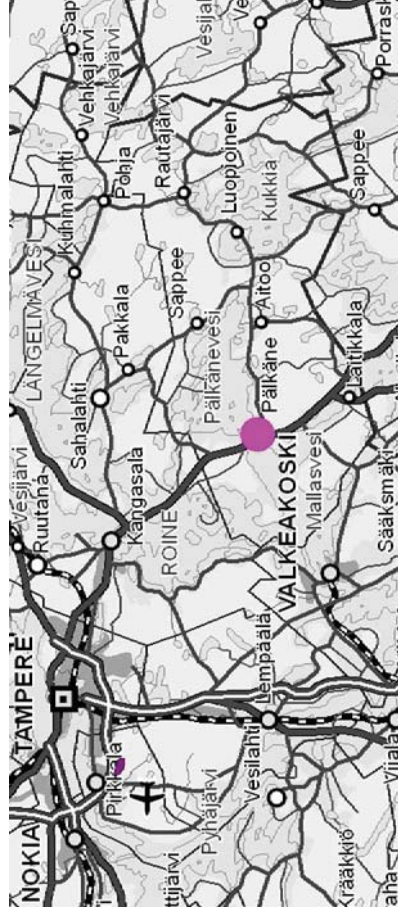
1 Johdanto ja alue.....2
 2 Inventointityö.....3
 2.1 Havainnot4
 2.2 Koekuopat ja kuvaukset.....5
 3 Tulokset.....8

KARTAT

Kartta 1. Ote maantiekartasta, kohdealue merkitty violetilla pisteellä. MK 1 : 500 000. 1
 Kartta 2. Tarkkuusinventoitu alue (punainen rajaus). Mk 1 : 10000. 1
 Kartta 3. Ote kansallisarkiston kartasta H62 2 2-14 Onkkaala (1763-1805). 2
 Kartta 4. Kostianvirta vuonna 1917 laadittu kartassa. 3
 Kartta 5. Koekuoppien sijoittuminen kaava-alueelle ja pintapoinnitu alue (punainen rajaus). MK 1 : 2500. 5

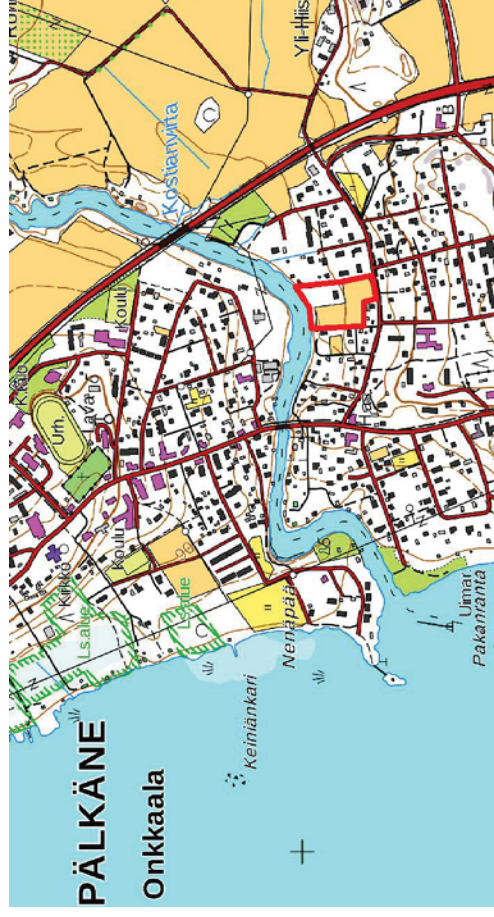
Taustakartat:
 Maanmittauslaitoksen Maastotietokannan 04/2017 aineistoa
http://www.maanmittauslaitos.fi/avoindata_aisenssi_versio1_20120501

| | |
|-----------------------------------|--|
| Tutkimuksen laji | Arkeologinen tarkkuusinventointi |
| Tutkimuslaitos: | Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy |
| Inventoija: | FM Kalle Luoto, apuna fil. yo Tuukka Kumpulainen |
| Kenttätyöaika: | 19.5.2017 |
| Alueen keskipiste (ETRS TM 35FIN) | P = 6 802 903 I = 354 292 |
| Peruskartta: | PK 214104 Pälkäne |
| Tutkimusten rahoittaja: | Pälkäneen kaupunki |
| Alkuperäinen tutkimuskertomus: | Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy |
| Muinaisjäännöskohteet: | ei kohteita |
| Löydöt: | ei löydyjä |
| Aikaisemmat tutkimukset: | ei aikaisempia tutkimuksia |



Kartta 1. Ote maantiekartasta, kohdealue merkitty violetilla pisteellä. MK 1 : 500 000.

Pohjakartta: Maanmittauslaitos 05/2013. Lisäykset pohjakarttaan: Kalle Luoto.



Kartta 2. Tarkkuusinventoitu alue (punainen rajaus). Mk 1 : 10000.

Pohjakartta: Maanmittauslaitos 04/2017. Lisäykset pohjakarttaan: Kalle Luoto.

1 Johdanto ja alue

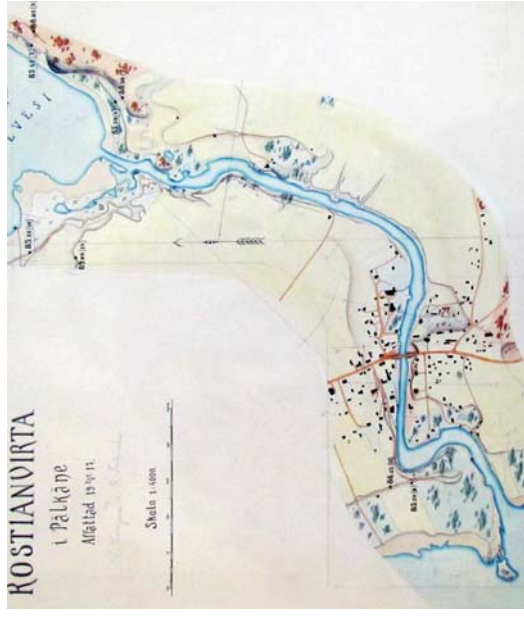
Pälkäneen Muikkutien asemakaavan muutosalueella toteutettiin arkeologinen inventointi keväällä 2017. Asemakaavan muutosalue sijaitsee Pälkäneen kuntakeskuksen tuntumassa, Kostianvirran eteläpuolella ja Lahdentien itäpuolella. Selvitysalue on pääasiassa avointa peltoa. Alueeseen kuuluvat kiinteistöt Hlukkamäki 635-424-10-68 ja osa kiinteistöstä Pumpela 635-424-10-79. Alueen itäosassa sijaitsee vuonna 1990 rakennettu omakotitalo.

Kaava-alueelta ei ennen arkeologista inventointia tunnettu kiinteitä muinaisjäänöksiä, tosin alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Kostianvirran taistelupaikka. Alueen arkeologista tarkkuusinventointia edellytti Pirkanmaan maakuntamuseo kaavamutoksesta antamassaan lausunnossa (DIAR 452/2016). Samassa lausunnossa korostettiin erityisesti Kostianvirran taistelupaikan jäännösten havainnointia. Työn toteuttivat arkeologi Kalle Luoto ja Tuukka Kumpulainen 19.5.2017.

Historiallisella ajalla asutus näyttäisi pitkään keskittyneen Onkkaalan ja Pappilan alueille, nykyisen kuntakeskuksen ollessa auto vielä 1700-luvulla. Kostianvirta liepee ylittetty nykyisen Onkkaalan tien kohdalla olluista siltaa pitkin jo varhain. Verailtaessa vuosien 1756- ja 1763 jakokartoja tämän päivän karttoihin, ilmenee että raivattu viljelyala 250 vuotta sitten vastasi hyvin pitkälle nykyisiä peltoaloja. Alavammat rantavyöhykkeet olivat laidunnettuja luonnonmittyjä. Tiestö noudattaa pääosin vanhoja historiallisia tienpohjia. Historiallisesti merkittäviä teitä ei kaava-alueella sijaitse eikä asutustakaan karttojen perusteella näyttäisi olevan. Vielä 1900-luvun alussa Kostianvirran rannat näyttäisivät lähes rakentamattomalta.



Kartta 3. Ote kansallisarkiston kartasta H62 2-2-14 Onkkaala (1763-1805). Karttaotteessa näkyy Kostianvirta sekä yläaidassa Onkkaalan kylä (punaisella). Muikkutien alueella on runsaasti niittyä (vihreä väri).
Kartan lähde: Kansallisarkisto: H62 2-2-14 Onkkaala (1763-1805)



Kartta 4. Kostianvirta vuonna 1917 laaditussa kartassa. Kartassa Muikkutien kaava-alue alue näyttäytyy rakentamattomana peltona, samoin kuin Kostianvirran rannat. Keskustan alueelle on syntynyt asutusta. Verrattaessa karttaa isojakokarttaan edellisellä sivulla, vaikuttaisi vedenpinta olevan matalammalla, erityisesti Mallasvedessä (mm. Nenäpää on laajentunut).
Kartan lähde: Kansallisarkisto: HyTo 1a 795 Kartta övr Kostianvirta i Pälkäne (1817-1970)

2

Inventointityö

Maastossa kohteiden paikantamisen perusteena oli maaston topografia ja havainnot. Alue tarkastettiin arkeologisessa maastoinventoinnissa kattavasti silmänvaraisesti sekä suoritettiin peltoalueilla pintapointintaa. Lisäksi tehtiin koekuoppia ja kaivauksia.

Olosuhteet pintapoinnalle olivat peltoalueilla kohtalaiset, koska osa peltoista oli avoimena. Pintapoinnin tavoitteena oli löytää alueen asutusta ja historiallisia tapahtumia valaisevia löytöjä. Pintalöytöjen perusteella katsottiin olevan mahdollista löytää ja paikantaa myös kiinteitä maanalaista rakenteita, kuten asuinpaikkoja ja saada viitteitä esimerkiksi alueella sijainneista taistelupaikan rakenteista. Pintapoinnin aikana pyrittiin myös havaitsemaan pelton pinnalla mahdollisesti näkyvät ihmisen toiminnan tuloksena syntyneet anomaliat eli poikkeamat. Pintapoinnin apuna käytettiin metallinimäisintä, jolla pyrittiin paikantamaan taisteluun liittyviä jäännöksiä. Metallinimäisimellä löydettiin vain nauloja, pullonkorkkeja metallilipakkauksia, jolla oli ikää muutamia kymmeniä vuosia.

Koska pintapoinnin ja metallinimäisimen avulla ei saatu havaintoa muinaisjäänöksestä, sijoitettiin alueelle 14 pientä koekuoppa mahdollisimman laajalle alueelle, jotta pelton alapuolisista kerroksista voitiin muodostaa kattava kuva. Koekuopat kaivettiin maakerroksittain lapiolla aina koskemattomaan pohjamaan pintaan.

Kohteet dokumentoitiin valokuvaamalla, kirjallisin muistiinpanoin ja karttamerkinnöin. Maastossa kohteet valokuvattiin ja niistä kirjattiin havainnot sekä maasto-, maaperä- ym. havainnot sekä mahdolliset muut taustatiedot.

Kohteiden paikantaminen ja rajausten tehtiin GPS-laitteen (tarkkuus noin +/- 5 m), mittanauhojen ja kompassin avulla. Paikantamiseen käytettiin Garmin GPSmap 62s satelliittipaikanninta, jolla mitattiin rakenteiden sijainti ja havaintopisteet. Tutkimuksen koordinaattisena käytettiin WGS84 koordinaattijärjestelmää. Vanhojen tai poikkeavien koordinaattien muunnokseen käytettiin MapInfo 11.5 tietokoneohjelmaa, jolla myös inventointikertomuksen kartat laadittiin. YKJ koordinaateilla on kuvattu vanhoja muinaisjäännöskisterin mukaisia koordinaatteja. Raportin uudet ja muuttuneet koordinaatit on ilmoitettu ETRS 89 - TM 35 järjestelmän mukaisina.

2.1 Havainnot

Havainnot koekuoppista olivat vähäiset. Koekuoppa 1 sijaitsi Kostianvirran äärellä puiden katveessa, muut koekuopat sijaitsivat pellolla. Koekuopan 1 itäpuolella maanpintaa oli selkeästi kaivettu ja Kostianvirran rantaa muokattu. Koekuopasta 14 löydettiin historialliseen asutukseen liittyen tilien- ja posliinpaloja, joita kuitenkin ei otettu talteen. Yleisenä havaintona voidaan todeta, että peltokerroksen alapuolella oleva hiekkakerros oli alueen eteläosissa karkeampi kuin lähempänä virtaa.



Kuva 1. Koekuoppa 2 kaivettuna hiekkakerroksen pintaan. Peltomullan alapuolella on hienoa hiekkaa.



Kuva 2. Kostianvirran rantaa kaavan muutosalueen kohdalla.

2.2 Koekuopat ja kuvaukset



Kartta 5. Koekuoppien sijoittuminen kaava-alueelle ja pintapoimittu alue (punainen rajaus). MK 1 : 2500. Pohjakartta © Maanmittauslaitos 04/2017.

KK 1

koko 30 x 30 cm

| Syvyyks (cm) | Maalaji |
|--------------|-----------------------|
| 0 - 15 | mullansekainen hiekka |
| 15 - 50 | hieno hiekka |
| 50 - 60 | hiesu |

KK 2

40 x 40 cm

| Syvyyks (cm) | Maalaji |
|--------------|--------------|
| 0 - 26 | pelto multa |
| 26 - 50 | hieno hiekka |

KK 3

40 x 40 cm

Syvyys (cm)
0 – 28
28 – 35

Maalaji
peltomulta
hieno hiekka

KK 4

40 x 40 cm

Syvyys (cm)
0 – 35
35 – 45

Maalaji
peltomulta
hieno hiekka

KK 5

30 x 30 cm

Syvyys (cm)
0 – 30
30 – 38

Maalaji
peltomulta
hieno hiekka

KK 6

40 x 40 cm

Syvyys (cm)
0 – 33
33 – 47

Maalaji
peltomulta
hieno hiekka

KK 7

30 x 30 cm

Syvyys (cm)
0 – 30
30 – 38

Maalaji
peltomulta
hieno hiekka

KK 8

30 x 30 cm

Syvyys (cm)
0 – 27
27 – 34

Maalaji
peltomulta
hieno hiekka

KK 9

30 x 30 cm

Syvyys (cm)
0 – 35
35 – 40

Maalaji
peltomulta
hieno hiekka

KK 10

30 x 30 cm

Syvyys (cm)
0 – 29
29 – 34

Maalaji
peltomulta
hieno hiekka

KK 11

30 x 30 cm

Syvyys (cm)
0 – 34
34 – 39

Maalaji
peltomulta
hieno hiekka

KK 12

30 x 30 cm

Syvyys (cm)
0 – 29
29 – 34

Maalaji
peltomulta
karkea hiekka

KK 13

30 x 30 cm

Syvyys (cm)
0 – 32
32 – 42

Maalaji
peltomulta
hiekka

KK 14

30 x 30 cm

Syvyys (cm)
0 – 30
30 – 43

Maalaji
muitaa sekä tiilen- ja posliinipaloja
karkea hiekka



Kuva 3. Posliinin ja lasinpaloja koeuopasta 14.

tien länsipäästä etelään kohti Kutojantietä. Kuhatien ja Kalastajantien välillä ja Pyykkärin tieltä Kostianvirran rantaan on kevyen liikenteen yhteydet.

Alueen virkistysalueet keskittyvät venevalkamien yhteyteen Kostianvirran varteen, toinen lähellä Onkkaalantietä ja toinen lähellä Lahdentietä. Voimassa olevassa asemakaavassa osoitettuja puisto- ja leikkikenttäalueista käytössä on vain Onkkaalantien vieressä oleva, Kostianvirran venevalkamaan liittyvä alue. Muut alueet ovat toteutuneet piha-alueina, viijelykäytössä/niittyinä tai hoidattomana metsänä.

Kytäläntien pohjoispuolelta puuttuvat itä-länsisuuntaiset virkistysreitit yhteydet. Alueella olisi mahdollista hyödyntää nykyistä paremmin Kostianvirran rannan virkistyskäytömahdollisuuksia ja luoda rannan läheisyyteen yhtenäinen virkistysreitti Onkkaalantietä Lahdentielle.

Lahdentien itäpuolelle on suunnitteilla Roholan asuinalue. Toteutuessaan alue lisää liikenteen yhteystarpeita lännen suuntaan ja kuntakeskukseen päin. Alueen toteuttaminen edellyttää Kytäläntien uuden aikkulutunnelin rakentamista. Kasvatavat liikennemäärät tarkoittavat myös lisääntyvää liikennettä Kytäläntielle. Kytäläntien mitoitus on riittävä kasvavaan autoilun ja pyöräilyn liikennemäärään.

Erittäin tärkeää Roholan alueen toteuttamisen kannalta ovat jalankulun ja pyöräilyn sujuvat yhteydet kuntakeskukseen päin. Tärkeä reitti tulee kulkemaan alkulun ja Kytäläntien kautta, missä on olemassa hyvä, päälylysty jalankulun ja pyöräilyn väylä. Toinen jalankulun ja pyöräilyn reitti on osoitettu alueelta rakennettavaksi kohti Lahdentien siltaa ja sen alitse. Uusi reitti yhteys Lahdentien sillan alitse tulee lisäämään virkistyskäyttöä myös Kytäläntien pohjoispuoliselle alueelle. Sillan alta tuleva jalankulku ja pyöräily kanavoituvat luontevasti Kalastajantien kautta kohti Kytäläntietä, mutta virkistysreitin toteuttaminen Kostianvirran rannan läheisyyteen kohti Onkkaalantien siltaa parantaisi huomattavasti jalankulku- ja pyöräilyverkoston toimivuutta.

Roholan alueen toteuttamisen kannalta tärkeää on myös uuden kevyen liikenteen sillan rakentaminen Kostianvirran yli Lahdentien sillan läheisyyteen. Toteutuessaan silta loisi uuden yhteyden myös Kytäläntien pohjoispuoliselta alueelta kohti kuntakeskusta.

- Katualue on toteutunut.
- Venevalkama-alue on toteutunut.
- VP-alue on toteutunut, P-alue ei.
- Asemakaava on ajanmukainen asuinkortteleiden osalta.
- Asemakaava ei ole ajanmukainen leikkikentän ja pysäköintialueen osalta.
- Asemakaava on ajanmukainen puistoalueiden osalta.
- Asemakaava on ajanmukainen katualueiden osalta.
- Asemakaavassa ei ole huomioitu alueen kulttuurihistoriallisia arvoja.
- Asemakaavassa ei ole huomioitu alueen mahdollisia arkeologisia kohteita.

Suosittukset

- Rakennuspaikkoja tulisi tarkistaa vastaamaan olemassa olevia kiinteistörajajoja.
- Rakennusoikeuden määrä ja rakennusalat olisi tarkistettava vastaamaan toteutunutta tilannetta omakotiasumisen isäkrakennustarpeet ja kulttuurihistorialliset arvot huomioiden.
- Alueen merkitys osana valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä tulisi huomioida asemakaavassa tukemalla alueen rakenteen, mittakaavan ja kulttuurihistoriallisesti arvokaiden rakennusten säilymistä. Alueelle sopiva täydennys- ja isäkrakentamisen määrä ja sijainti tulisi selvittää rakennuspaikkakohtaisesti.
- Alueelle tulisi laatia arkeologinen selvitys, jossa selvitetään alueen merkitys osana Kostianvirran taistelua ja määritetään alueella mahdollisesti säilyneet kiinteät muinaisjäännökset suoja-alueineen.
- Pysäköintialueen ja leikkikenttäalueen osalta käyttöarkeitusta tulisi tarkistaa.
- Kostianvirran rannan virkistyskäytömahdollisuuksia tulisi kaavoituksen yhteydessä selvittää.
- Kulkuyhteys VP-alueelle Kostianvirran rantaan tulisi osoittaa kaavalla.

5.2 Korttelit 35 ja 36, Venetien ja Muikkutien välinen alue



Kiinteistöt ja rakennuskanta:



424-1-281 Launpelto (1991)



424-1-282 Nurmii (1925)



(1997)



424-1-427 Mäkitupa (1920)



424-10-78 Lehto (1920)



424-10-11 Tuomela (1948)



424-10-68 Hluukanmäki (1990)



Muikkutie



424-10-68 Hluukanmäki



Venelie



Tie kiinteistöjen Mäkitupa ja Lehto välissä

Kaavan toteutuneisuus korttelialueilla

Korttelissa 35 voimassa rakennuskaava vuodelta 1967 ja korttelissa 36 vuodelta 1978.

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 35 on osoitettu käsiteollisuusrakennusten korttelialueeksi (TK). Kaavassa ei ole tarkemmin määritetty rakennusala tai rakennusoikeutta. Venetien varteen on osoitettu istutettava alueen osa.

TK-korttelialueen rakennusoikeudesta on määrätty Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksessä seuraavaa:

Rakennusjärjestys 37 §

Käsiteollisuusrakennuksen (TK) rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 30 %. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 40% rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennukseen saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä toimisto-, henkilökunnan ruokailu- ja muita vastaavia tiloja. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään 2 asuntoa, ei kuitenkaan teollisuus- tai varastoiltojen ala- tai yläpuolelle. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti käsiteollisuusrakennuksen rakentamisen kanssa.

Käsiteollisuusrakennusten korttelialue on toteutunut teollisuus- /varastorakennusten alueena. Alueella toimii myös K. Syrjä Ky:n kuljetusliike. Rakennusoikeudesta on huomattava osa toteutumatta.

Korttelin 36 tontit on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden parheen talojen korttelialueeksi (AO). Kortteliin on osoitettu 8 rakennuspaikkaa. Tonttien rajat ovat ohjeelliset. Ohjeellinen tonttijako ei vastaa kiinteistörajajoja kiinteistöjen 635-424-1-427 Mäkitupa ja 424-10-11 Tuomela osalta. Kortteliin on toteutunut 6 rakennuspaikkaa.

Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määrätty 1/2 ja rakennusoikeus on määrätty tehokkuusluvulla e=0,2. Olemassa oleva rakennuskanta on toteutunut 1 – 1 ½-kerroksisena. Rakennusoikeudesta on iso osa toteutumatta.

Korttelin länsiosaan on osoitettu viemäriä varten varattava alue. Rakennusalat on määritetty noin 4 metrin etäisyydelle Venetien, Kytäläntien ja Muikkutien katualueiden rajoista. Rakennuspaikoille on osoitettu ohjeelliset rakennusalat.

Kulttuuriympäristö

Alue on osa Pälkäneen valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä.

Kytäläntien varressa on säilynyt rakennuskantaa todennäköisesti 1920-luvulta kiinteistöissä 424-1-282 Nurm. 424-1-427 Mäkitupa ja 424-10-78 Lehto. Kiinteistön 424-10-11 Tuomela rakennus on todennäköisesti 1950-luvulta.

Peltoalue on säilynyt viljeltyinä 1800-luvulta saakka, mahdollisesti kauemminkin.

Ranta-alue on potentiaalista Kostianvirran taistelun aluetta. Alueelta ei ole laadittu arkeologista selvitystä.

Virkestysalueet ja liikenne

Venetille ja Muikkutiele on osoitettu kääntöpaikat. Kumpikaan niistä ei ole toteutunut. Venetie on toteutunut siten, että se kiertää kiinteistöjen 424-1-282 Nurmi ja 424-1-427 Mäkitupa ympäri.

Kytäläntien varteen sekä Venetien ja Muikkutien risteysten alueelle on osoitettu tiealueen osat, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Määräystä on noudatettu.

Venetien jatkoksi Kostianvirran rantaan saakka on osoitettu puistoalue (P). Puistoalue ei ole toteutunut eikä Venetien kautta ole toteutunut kaavan mukaista yhteyttä läntemmäksi rantaan venevälkama-alueelle. Korttelin 35 ja 36 väliselle alueelle Kostianvirran rantaan saakka on osoitettu luonnontilassa säilytettävä puistoalue (PL) ja palloliukenttä (UP). Puistoalue on toteutunut peltona/ rantakenttamattomana alueena. TK- ja AO-korttelialueiden välinen puistoalue on toteutunut piha-alueena.

TK-korttelialue kattaisee rannan viherkäytävän.

Johtopäätökset

- Asemakaava alueella on yli 13 vuotta vanha.
- TK-korttelialue on toteutunut käyttötarkoituksen mukaisesti. Rakennusoikeudesta on merkittävä osa toteutumatta.
- Korttelin 36 8 rakennuspaikasta on toteutunut 6 rakennuspaikkaa. Asemakaava on pääosin toteutunut.
- Puistoalueesta suurin osa on toteutunut asemakaavan mukaisesti. Toteutumatta ovat TK-korttelialueen länsi- ja eteläpuolelle osoitetut puistoalueet.
- Katualueet ovat toteutuneet lukuun ottamatta kääntöpaikkoja. Venetie on toteutunut kaavasta poiketen.
- **Asemakaava ei ole ajanmukainen korttelin 35 osalta.**
- **Asemakaava on ajanmukainen korttelin 36 osalta.**
- **Asemakaava ei ole ajanmukainen kaikkien puistoalueiden osalta.**

- **Asemakaava on ajanmukainen katualueiden osalta.**
- **Asemakaavassa ei ole huomioitu alueen kulttuurihistoriallisia arvoja.**
- **Asemakaavassa ei ole huomioitu alueen mahdollisia arkeologisia kohteita.**

Suositukses

- Rakennuspaikkoja tulisi tarkistaa vastaamaan olemassa olevia kiinteistörajoja ja toteutunutta tiiverkköä.
- TK-korttelialueen käyttötarkoitus tulisi tarkistaa vastaamaan käyttötarkoitusta ja rakennusoikeuden määrä olisi tarkistettava vastaamaan toteutunutta tilannetta lisärakennustarpeet ja kulttuurihistorialliset arvot huomioiden.
- Rakennusalat olisi määritettävä vastaamaan toteutunutta tilannetta omakohtaisumisen lisäksi rakennustarpeet huomioiden.
- Korttelissa 36 tulisi koko korttelialuetta ja puistoaluetta tarkastella kokonaisuutena rakennuspaikkojen määrää, sijaintia ja alueen virkestyskäyttö sekä kulttuurihistorialliset arvot huomioiden.
- Alueen merkitys osana valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä tulisi huomioida asemakaavassa tukemalla alueen rakenteen ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten säilymistä.
- Alueelle tulisi laatia arkeologinen selvitys, jossa selvitetään alueen merkitys osana Kostianvirran taistelua ja määritetään alueella mahdollisesti säilyneet kiinteät muinaisjäännökset suoja-alueineen.
- Asumisen ja rakentamisen vaikutukset Kostianvirran vesistöön ja maisemaan tulisi huomioida.
- Alueen ja rannan virkestyskäyttötarpeet tulisi kaavoituksen yhteydessä selvittää sekä selvittää mahdollisuuksia järjestää virkestysreitit alueen halki itä-länsisuunnassa.

5.3 Korttelit 48 ja 49, Muikkutien ja Kuhattien välinen alue



Kiinteistöt ja rakennuskanta:



424-10-39 Keijola (1955)



424-10-40 Tohila (1988)



424-10-41 Einola (1956)



424-878-2 Yhtersalue



424-10-58 Sirkkula (1992)



424-10-42 Rantatörmä (1956)



424-10-62 Minnanmaa (1989)



424-10-57 Annenmaa (1982)



424-10-53 Laheranta (1981)



424-10-63 Hiukanpelto

Kaavan toteutuneisuus korttelialueilla

Korttelissa 48 voimassa rakennuskaava vuodelta 1967 ja korttelissa 49 vuodelta 1978.

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteliin 48 ja 49 on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue (AO). Kortteliin 48 AO-alueelle on osoitettu kolme rakennuspaikkaa ja kortteliin 49 neljä rakennuspaikkaa. Kaikki rakennuspaikat ovat toteutuneet. Tonttien rajat ovat ohjeelliset. Ohjeellinen tonttijako vastaa kiinteistörajajoja.

Korttelissa 48 suurimmaksi sallittu kerrosluvaksi on määrätty 1. Olemassa oleva rakennuskanta on toteutunut 1 – 1 ½-kerroksisena. AO-korttelialueen rakennusoikeudesta on määrätty Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksessä seuraavaa:

Rakennusjärjestyksessä 32 §

Omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa (AO) tai maatilain talouskeskusta (AT) varten tarkoitettu rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 25 % rakennuspaikan pinta-alasta. Omakotirakennusta tai muuta enintään kahden perheen taloa palveleva talousrakennus saa olla enintään 3,5 m korkeaa.

Korttelissa 49 suurimmaksi sallittu kerrosluvaksi on määrätty 1 1/2 ja rakennusoikeus on määrätty tehokkuusluvulla e=0,2. Olemassa oleva rakennuskanta on toteutunut 1 – 1 ½-kerroksisena.

Korttelissa 48 ja 49 rakennusoikeudesta on osa toteutumatta.

Muikkutien, Kyttäläntien ja Kuhatien varteen on osoitettu istutettavat alueen osat. Rakennusalat on määrätty noin 4 metrin etäisyydelle Muikkutien, Kyttäläntien ja Kuhatien katualueiden rajoista. Rakennuspaikoille on osoitettu ohjeelliset rakennusalat.

Kortteliin 48 on osoitettu Kostianvirran rantaan saakka ulottuva loma-asuntoalue (RH). Alue on toteutunut asuinrakentamisena. Korttelialueelle ei ole annettu määräyksiä rakennusoikeuden määrästä, suurimmasta sallitusta kerrosluvusta eikä rakennusalasta. Ranta-alueiden rakentamisesta on määrätty Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksessä seuraavaa:

21 § Rakentamisen sijoittuminen rantavyöhykkeellä

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnollisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin olla vähintään 25 m ja kiinteistön kaikkien rakennusten alimman lattiatason vähintään 1 m ylävesirajaa korkeammalla. Vakitukseen asumiseen tarkoitettuun rakennuksen etäisyyden em tavalla laskelusta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 m. Yhden saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua melinäärtä lähemmäksi rantaviivaa lukuun ottamatta rantavyöhykkeen avoimia osia. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettaavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 m. Toisena saunana voidaan tälle etäisyydelle rakentaa alle 12 m²:n suuruisen savusauna. Näin sijoiteltu saunarakennuksen tulee olla yksikerroksinen ja kaletuttujen terassien pinta-ala saa olla enintään 10 m². Venevajan ja -katoksen tulee sijaita kokonaan keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta katsosen mantereen puolella kasvillisuuden suojaamana.

22 § Rakentamisen määrä rantaluodeilla

Ranta-alueella rakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksisuuntainen 1½-kerroksinen asuinrakennus. Vakituisen asumisen rakennuspaikoilla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikka kohden saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 300 m². Enimmäiskerrosalasta vähintään 20 m² tulee varata varastoitilan rakentamiseen.

RH-alueella rakennusjärjestyksessä sallitusta rakentamisen määrästä on merkittävä osa toteutumatta. Rakennus sijoittuu lähemmäksi rantaa kuin rakennusjärjestyksessä sallii.

Kortteliin 48 pohjoispuolelle Kostianvirran rantaan on osoitettu maatalousalue (M). Alue on toteutunut omakotitalon pihaluode/puutarhana.

Korttelien 48 ja 49 väliin on osoitettu Muikkutietä Kuhatielle johtava yleiselle jalankululle varattu tiealue, jolla huoltoliikenne ja rakennuspaikoille ajo on sallittu. Tiealue ei ole toteutunut.

Kuhatien päähän on osoitettu kääntöpaikka. Kääntöpaikka on toteutunut.

Kulttuuriympäristö

Muikkutien itäpuoli on rakentunut pääosin 1950-luvulla ja Kuhatien länsipuoli 1980-90 – luvulla.

Ranta-alue on potentiaalista Kostianvirran taistelun aluetta. Alueelta ei ole laadittu arkeologisia selvityksiä.

Virkistysalueet ja liikenne

RH-korttelialue katkaisee rannan viheryhteyden. Koska kevyen liikenteen väylä korttelien 48 ja 49 välillä ei ole toteutunut, puuttuu alueelta itä-länsisuuntainen virkistysyhteys kokonaan.

Kyttäläntien varteen sekä Muikkutien ja Kuhatien risteysten alueelle on osoitettu tiealueen osat, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Määräystä on noudatettu.

Johtopäätökset

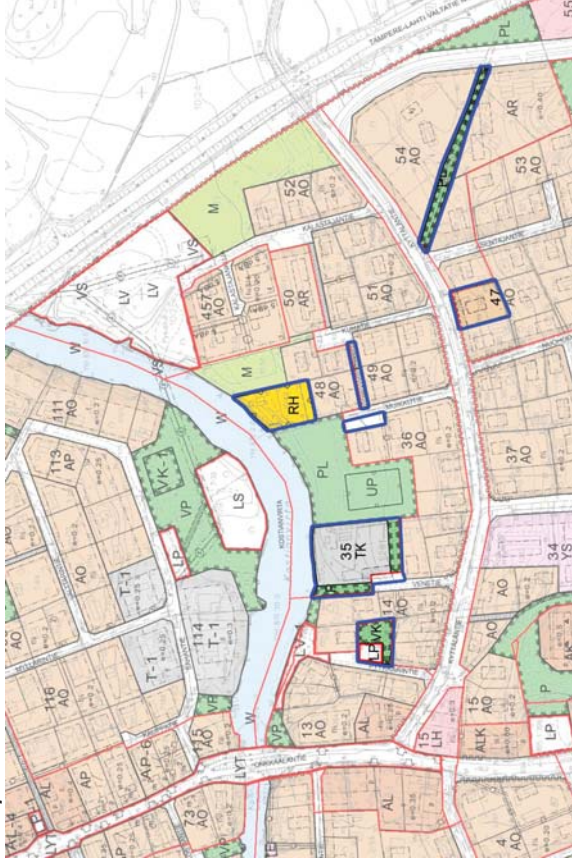
- Asemakaava alueella on yli 13 vuotta vanha.
- Asuinkortteleissa asemakaava on toteutunut.
- Loma-asuntoalueella asemakaava on toteutunut asuinrakentamisena.
- Maatalousalue on toteutunut osana omakotitalon pihapiiriä.
- Kevyen liikenteen väylä ei ole toteutunut.
- Katualue on toteutunut.
- Asemakaava on ajanmukainen kortteliin 48 ja 49 AO-korttelialueiden osalta.
- Asemakaava on ajanmukainen Kuhatien osalta.
- Asemakaava on ajanmukainen maatalousalueen (M) osalta.
- Asemakaava ei ole ajanmukainen loma-asuntoalueen (RH) osalta.
- Asemakaava ei ole ajanmukainen kevyen liikenteen väylän osalta.
- Asemakaavassa ei ole huomioitu alueen mahdollisia arkeologisia kohteita.

Suositukses

- Asumisen ja rakentamisen vaikutukset Kostianvirran vesistöön ja maisemaan tulisi huomioida.
- Alueen ja rannan virkistyskäyttötarpeet tulisi kaavoituksen yhteydessä selvittää sekä selvittää mahdollisuuksia järjestää virkistysreitit alueen halki itä- länsisuunnassa.
- Alueelle tulisi laatia arkeologinen selvitys, jossa selvitetään alueen merkitys osana Kostianvirran taistelua ja määritetään alueella mahdollisesti säilyneet kiinteät muinaisjäännökset suoja-alueineen.

6 Johtopäätökset ja suosituksset

Johtopäätökset



Karttaan osoitetuilla alueilla tulee asemakaava kunnan päätöksellä todeta vanhentuneeksi. Alueilla ei voida myöntää rakennuslupaa ennen asemakaavan muuttamista. Kunnan päätöksestä, jolla asemakaava todetaan vanhentuneeksi, tulee voimaan rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten.

- Alueen asemakaava on yli 13 vuotta vanha lukuun ottamatta korttelia 457 ja Kytäläntien katualuetta.
- Alue on pääosin toteutunut asemakaavan mukaisesti.
- Asemakaava on ajanmukainen asuin kortteleiden 13, 14, 36, 48, 49, 50, 51, 52, 457, 15, 34, 37, 53 ja 54 osalta.
- Asemakaava on ajanmukainen katualueiden osalta.
- Asemakaava ei ole ajanmukainen korttelien 35 ja 47 osalta.
- Asemakaava ei ole ajanmukainen korttelin 48 loma-asuntoalueen (RH) osalta.
- Asemakaava ei ole ajanmukainen korttelin 13 ja 14 leikkikentän ja pysäköintialueen osalta.
- Asemakaava ei ole ajanmukainen korttelin 35 lännen- ja eteläpuoleisten puistoalueiden osalta.
- Asemakaava ei ole ajanmukainen kortteleiden 53 ja 54 välisen puistoalueen osalta.
- Asemakaava ei ole ajanmukainen Muikkutien ja Venetien kääntöpaikkojen osalta.
- Asemakaava ei ole ajanmukainen korttelin 48 ja 49 välisen kevyen liikenteen väylän osalta.
- Asemakaavassa ei ole huomioitu alueen kulttuurihistoriallisia arvoja.
- Asemakaavassa ei ole huomioitu alueen mahdollisia arkeologisia kohteita.

Suosituksset

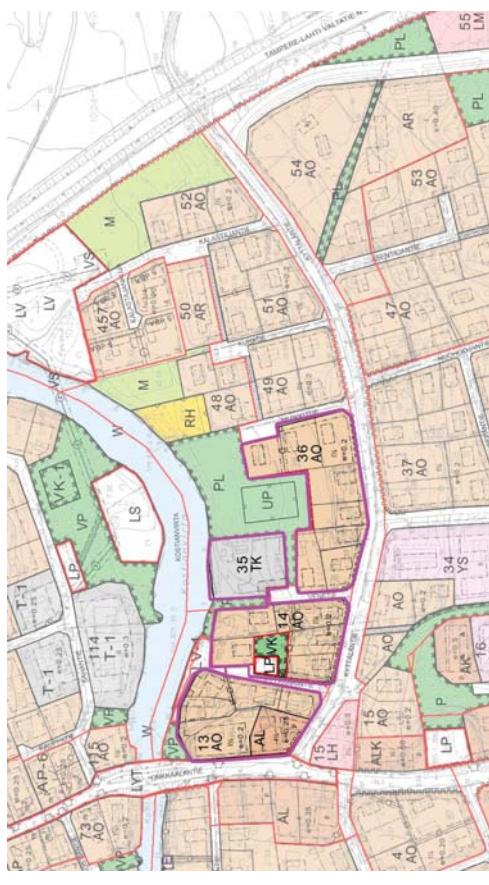
Asemakaavaa muutettaessa suositellaan kiinnittämään huomiota seuraaviin seikkoihin:

- Rakennuspaikkoja tulisi tarkistaa vastaamaan olemassa olevia kiinteistörajajoja kortteleissa 13, 14, 15, 34, 36, 37, 47 ja 54.



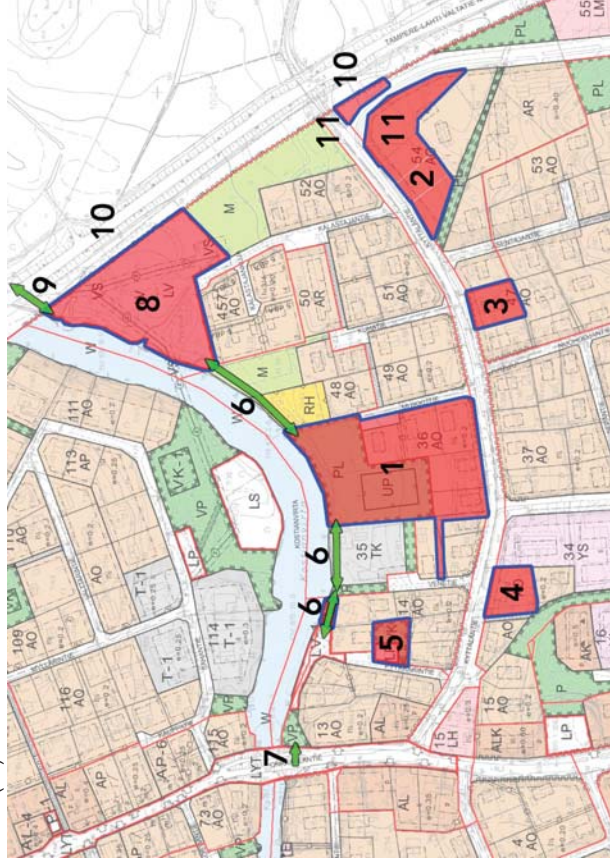
Rakennuspaikat, joilla kaavan mukaiset rakennuspaikat eivät vastaa kiinteistörajajoja.

- Kortteleissa 13, 14, 35 ja 36 rakennusoikeuden määrä ja rakennusalat olisi tarkistettava vastaamaan toteutunutta tilannetta lisärakennustarpeet ja kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottaen.



Kortteilt, joissa rakennusoikeuden määrää ja rakennusaloja olisi tarvetta tarkastella.

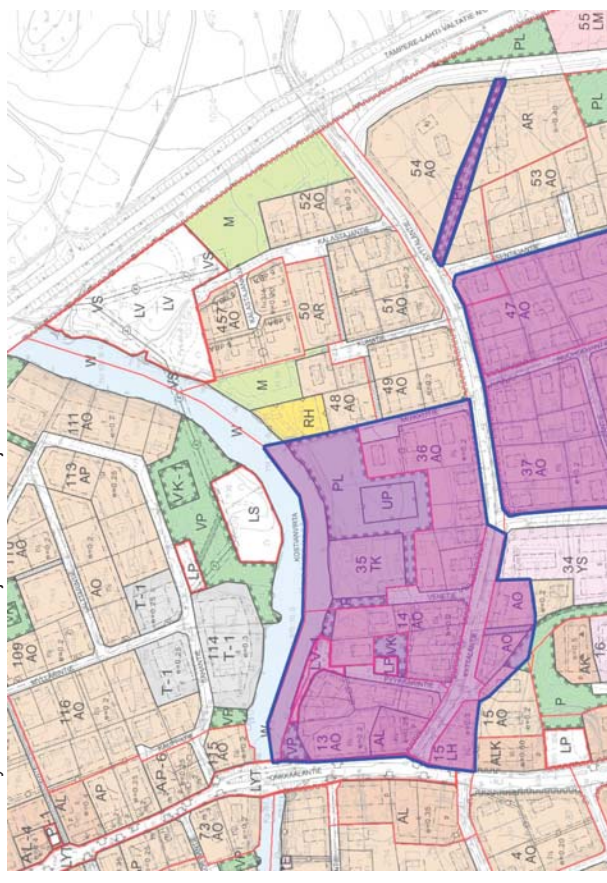
- Korttelissa 36 tulisi koko korttelialuetta ja puistoaluetta tarkastella kokonaisuutena rakennuspaikkojen määrä, sijainti ja alueen virkistyskäyttö huomioiden (1).
- Korttelin 54 soveltuvien rakennuspaikkojen määrää tulisi arvioida toteutunut kiinteistöjako ja ympäristö huomioiden (2).
- Korttelin 47 rivitalotontin käyttötarkoitus tulisi tarkistaa vastaamaan toteutunutta tilannetta (3).
- Korttelin 34 pohjoisemman AO-ontin tarpeet ja sopiva käyttötarkoitus tulisi selvittää (4).
- Korttelin 14 pysäköintialueen ja leikkikenttäalueen osalta käyttötarkoitus tulisi tarkistaa (5).
- Kostianvirran rannan virkistyskäyttömahdollisuuksia ja kulkuyhteyksiä tulisi kaavoituksen yhteydessä selvittää (6).
- Kulkuyhteys Onkkaalantieltä VP-alueelle Kostianvirran rantaan tulisi osoittaa kaavalla (7).
- Kalastajantien venevalkama-alueen laajuutta ja käyttötarkoitusta tulisi kaavoituksen yhteydessä selvittää ja pohtia tarpeita osoittaa osa alueesta lähivirkistysalueeksi (8).
- Kaavassa tulisi huomioida yhteystarpeet Roholan alueelle ja Kostianvirran yli (9).
- Lahdentien liikennemelun vaikutukset tulisi huomioida kaavamääräyksissä (10).
- Korttelissa 54 sekä Sammontien ja Lahdentien välinen viheralue tulisi huomioida kaavassa (11).



Alueet, joille on annettu suosituksia asemakaavaa muutettaessa. Numerointi viittaa yllä olevaan luetteloon.

- Kortteissa 13, 14, 15, 34, 35 ja 36 alueen merkitys osana valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä tulisi huomioida asemakaavassa tukemalla alueen rakenteen, mittakaavan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten säilymistä. Alueelle sopiva täydennys- ja lisärakentamisen määrä ja sijainti tulisi selvittää tarvittaessa rakennuspaikkakohtaisesti.

- Korttelin 15 huoltoasemarakennusten korttelialueen itäosassa olevan omakotitalon säilymistä mahdollistaminen tulisi huomioida. Käyttötarkoitus sen osalta tulisi tarkistaa vastaamaan toteutunutta tilannetta.
- Kortteissa 37 ja 47 tulisi huomioida alueen kulttuurihistorialliset arvot, erityisesti aikakaudelle tyypillisen rakenteen, mittakaavan ja tiiveyden säilyminen sekä pihapiirin jäsentely.
- Vanha tealue kortteleiden 53 ja 54 välissä tulisi osoittaa kaavassa toteutuneen tilanteen mukaisesti sen kulttuurihistorialliset arvot huomioiden.
- Asemakaavassa tulisi huomioida Kytäläntien ja siitä kaakon suuntaan erkanevat vanhat tealueet ja –linjat siten, että tealueet säilyvät ympäristössä hahmotettavissa, mieluiten rakentamattomina ja kulkuväylinä.
- Kytäläntien ja Kostianvirran väliselle alueelle tulisi laatia arkeologinen selvitys, jossa selvitetään alueen merkitys osana Kostianvirran taistelua ja määritetään alueella mahdollisesti säilyneet kiinteät muinaisjäännökset suojajärjestelmällä.



Alueet, joilla olevat kulttuurihistorialliset arvot tulee erityisesti ottaa huomioon asemakaavan muutosta laadittaessa.

Asemakaavan muutosta laadittaessa alue on järkevä jakaa tarkoituksenmukaisiin kokonaisuuksiin, jolla on johtopäätökset ja suositukset huomioiden.

Nokiaalla 26.3.2015

Helena Väisänen
Arkkitehti SAFA
Arkkitehti Helena Väisänen

PÄLKÄNEEN KUNTA

MUIKKUTIEN ASEMAKAAVA PALAUTERAPORTTI 17.01.2016 OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA (06.10.2016)

Saapuneet lausunnot:

| Palautteen antaja | Pvm |
|--------------------------------------|------------|
| Tampereen kaupunki, ympäristöterveys | 7.11.2016 |
| Pirkanmaan liitto | 14.11.2016 |
| Pirkanmaan maakuntamuseo | 12.12.2016 |
| Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta | 12.12.2016 |

Saapuneet mielipiteet:

| Palautteen antaja | Pvm |
|-------------------|-----|
| | |

Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei jätä lausuntoa Muikkutien asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Tampereen kaupungin ympäristöterveys ja Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta lausuvat, ettei niillä ole huomautettavaa Muikkutien asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

| LAUSUNTO | VASTINE |
|--|---|
| <p>Pirkanmaan maakuntamuseo:</p> <p>Kostianvirralla käytiin merkittävä taistelu Suuren Pohjan sodan aikana vuonna 1713. Taistelun liittyvät innoitusten jäännökset on suojeltu muinaismuistolain nojalla. Alueen jokimaisemalla on myös merkitystä osana kiinteän muinaisjäännöksen ympäristötä sekä taistelun kulun ymmärrettävyyden kannalta. Onkkaalantien ja Lahdentien välisellä alueella ei ole tehty arkeologista selvitystä. Tämän johdosta maakuntamuseo katsoo, että alueelle tulee tehdä arkeologinen tarkkuusinventointi, jossa kiinnitetään erityistä huomiota Kostianvirran taistelun aikaisiin mahdollisiin rakenteisiin ja löytöihin.</p> | <p>Pälkäneen kunnanhallitus:</p> <p>Asemakaavoitusta varten alueella hankintaan arkeologinen tarkkuusinventointi.</p> |
| <p>Kaavaa laadittaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaava-alueen arkeologisten arvojen sekä kaavan vaikutusalueen rakennetun ympäristön arvojen huomioimiseen.</p> | <p>Kaavaa laadittaessa tullaan kiinnittämään huomiota mahdollisten arkeologisten arvojen ja vaikutusalueen rakennetun ympäristön arvojen huomioimiseen.</p> |



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

PÄLKÄNEEN KUNTA

MUIKKUTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS PALAUTERAPORTTI 10.10.2017

KAVALUONNOS (20.04.2017)

Saapuneet lausunnot:

| Palautteen antaja | Pvm |
|--------------------------------------|------------|
| Pälkäneen kunnan rakennuslautakunta | 23.05.2017 |
| Pirkanmaan ELY-keskus | 06.06.2017 |
| Pirkanmaan maakuntamuseo | 06.06.2017 |
| Tampereen kaupunki, ympäristöterveys | 08.06.2017 |
| Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta | 13.06.2017 |
| Pirkanmaan liitto | 13.06.2017 |

Pälkäneen kunnan rakennuslautakunta ja tekninen lautakunta ilmoittivat kunnanhallitukselle, ettei sillä ole huomautettavaa Muikkutien asemakaavamuutoksen luonnoksen nähtäville asettamisesta.

Pirkanmaan ELY-keskus ilmoitti, ettei sillä ole tarvetta antaa lausuntoa Muikkutien asemakaavan muutosluonnoksesta.

Saapuneet mielipiteet:

| Palautteen antaja | Pvm |
|-----------------------------------|------------|
| Heili Liesiä ja Hannu Liesiä | 06.06.2017 |
| Kauko Syrjä | 07.06.2017 |
| Markku Oksanen ja Hannele Oksanen | 08.06.2017 |



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

| | |
|---|---|
| <p>LAUSUNTO</p> <p>Pirkanmaan maakuntamuseo:</p> <p>Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitel- masta antamassaan lausunnossa Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että kaavaa laadittaessa tullee kiinnittää erityistä huomiota kaava-alueen arkeologisten arvojen sekä kaavan vaikutusalu- een rakennetun ympäristön arvojen huomioimiseen. Maakuntamuseo on tutustunut tältä osin kaavaluonnokseen ja toteaa, että se on raken- netun ympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä.</p> | <p>VASTINE</p> <p>Päikäneen kunnanhallitus:</p> <p>Todetaan saapunut lausunto.</p> |
| <p>Onkkaalantien ja Lahdentien välisellä alueella ei ole aiemmin tehty arkeologista selvitystä. Tämän johdosta maakuntamuseo katsoi edellisessä lausunnossaan, että alueelle tulee tehdä arkeologinen tarkkuusinventointi, jossa kiinnitetään erityistä huomiota Kostianvirran taistelun alkaisiin mahdollisiin rakenteisiin ja löytöihin. Maakuntamuseo ottaa kantaa kaavaluonnokseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta inventoinnin valmistumisen jälkeen.</p> | <p>Muikkutien asemakaavan muutosalueelle on tehty arkeologinen inventointi vuonna 2017. Tarkkuusinventoinnin tuloksena alueella ei havaittu merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä. Inventointiraportti liitetään kaava-aineistoon.</p> |
| <p>LAUSUNTO</p> <p>Tampereen kaupunki, ympäristötöryveys:</p> <p>Ympäristötöryveys toteaa lausunnossaan seuraavaa.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Liikenteen melu ei saa aiheuttaa asuin- tai muihin oleskelutiloihin STM:n 545/2015 tarkoittamaa meluhaittaa - Uuden alueen suunnittelussa ja alueen täydennysrakentamisessa tulisi huomioida puunpölyttöä sekä siitä mahdollisesti aiheutuvat sauhallat. | <p>VASTINE</p> <p>Päikäneen kunnanhallitus:</p> <p>Todetaan saapunut lausunto.</p> <p>Alueella ei ole tarvetta melunsuojaukseen.</p> <p>Alueen rakennukset on mahdollista liittää kunnalliseen kaukolämpöverkkoon, mikä vähentää puunpölynpolton tarvetta.</p> |
| <p>LAUSUNTO</p> <p>Pirkanmaan liitto:</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa suunnittelujärjestelmässä yleiskaavoitus on ensisijainen etenemistapa, kun keskustaajamaa kehitetään maakuntakaavan pohjalta. Pirkanmaan liitto kannustaa Päikäneen kuntaa käynnistämään keskustaajaman osayleiskaavan laadinnan.</p> <p>Pirkanmaan liitto katsoo, että Muikkutien asemakaavan suunnittelua voidaan viedä eteenpäin rinnan yleiskaavasuunnittelun kanssa. Tällöin tulee tutkia mm. ulkoilureittien jatkuvuudesta, kaavan rakentamiselta vapaat rantaviivajaksot sekä korvaavat virkistysalueet.</p> | <p>VASTINE</p> <p>Päikäneen kunnanhallitus:</p> <p>Alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.</p> <p>Virkistysalueita ja liikenneverkkoa on selvitetty vuonna 2015 laaditussa Kytäläntien seudun virkistysalue- ja liikennetarkastelussa. Muikkutien asemakaavan muutosaluetta koskevat osiot aineistosta liitetään kaava-aineistoon.</p> <p>Kaavaselostukseen täydenmääräisen vaikutusten arviointi ulkoilureittien jatkuvuudesta, kaavan vaikutuksesta vapaaseen rantaviivaan ja kaavan vaikutus virkistysalueisiin.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Kytäläntie alueelle vuonna 2015 laaditut selvitykset on hyvä liittää kaava-aineistoon.</p> | <p>Maakuntakaavoituksen tilanne on syytä korjata asiakirjoihin, ja kuvata miten asemakaavarakentamiseksi toteuttaa maakuntakaavan tavoitteita.</p> |
| <p>MIELIPIDE</p> <p>Heili Liesilä ja Hannu Liesilä:</p> <p>Kiinteistöämme Pumpela 10:79 koskevassa kaupparakijassa (Reino-Pekka Toivosen kp/Heli ja Hannu Liesilä) sanotaan: "Kulku nyt myytävälle määrätalalle tapahtuu kantatien (Hiukanmäki 635-424-10-68) kautta. Kulku määrätalain myöhemmin, kun alueen tuleva asemakaava-muutos vahvistuu."</p> <p>Kaavaluonnoksessa kulku on määritelty tapahtumaksi Kytäläntietä kiinteistöimme Tuomela 10:11 liittymästä koukaten korttelin 36 tonin 6 länsirajalla ko. tonin puolelle (kaavaselostus sivu 11: "Tonin 6 länsiosaan on osoitettu ajoyhteys naapurikiinteistön sisäistä ajoyhteyttä varten".</p> <p>Suunnitelmissamme on rakentaa tulevaisuudessa talo tilalle Pumpela 10:79. Huomioiden mm. rakennustarvikkeiden (elementit, sora ym.) kuljetuksen tontille, luonnollisin reitti kulkee korttelin 36 tonin 7 länsirajaa pitkin Muikkukujalta.</p> <p>Suunnitelmassa nyt esitetty yhteys on kapea ja vaikeakulkuinen. Ajoyhteys on mutkikas ja jää rasittamaan asuinkiinteistöamme liittymän ja asuinrakennuksemme kohdalla, tavalla mikä ei rajoittu rakennusalan rajaan mikä puolestaan saattaa vaikeuttaa mm. tien taivukummossapitoa. Rakennusaikainen liikkuminen isoilla ajoneuvoilla ei ole mahdollista nyt esitetyn mutkikkaan ja kapean ajoyhteyden kautta. Em. perustella ajoyhteys tulee toteuttaa Muikkukujan kautta, jolloin rasite jää myyjäikiinteistön maanomistajal- lekin pienemmäksi.</p> | <p>VASTINE</p> <p>Päikäneen kunnanhallitus:</p> <p>Tarkistetaan kaavaluonnosta osoittamalla ajoyhteys kiinteistöön Pumpela 635-424-10-79 Muikkukujalta, korttelin 36 tonin 7 ja 8 rajalta.</p> |

| MIELIPIIDE | VASTINE |
|---|---|
| <p>Kauko Syrjä: Muikkukujan jatkeeksi länteen päin tulisi tievaraus, joka liittyisi lähivirkistysalueen reittiin ja yhteystarve näin toteutuisi.</p> <p>Liitteenä esittämämme muutosehdotus:</p>  | <p>Pätkäneen kunnanhallitus: Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1967. Asemakaava on vanhentunut korttelin 35, sen eteläpuolella olevan puistoalueen ja Venetien osalta. Voimassa olevan asemakaavan mukaisen viheryhteyden toteuttaminen edellyttäisi, että kunta ryhtyisi toimenpiteisiin vanhentuneen asemakaavan uudistamiseksi (MRL 60§). Kyttäläntien seudun asemakaavan ajanmukaisuutta on selvitetty vuonna 2015. Selvityksessä todetaan seuraavaa: "Asemakaava ei ole ajanmukainen kaikkien puistoalueiden osalta. Toteuttamatta ovat TK-korttelialueen länsi- ja eteläpuolelle osoitetut puistoalueet. TK- ja AO-korttelialueiden välisen puistoalue on toteutunut pih-alueena. Venetie on toteutunut siten, että se kiertää kiinteistöjen 424-1-282 Nurmijärvellä ja 424-1-427 Mäkitupa ympäri. Rakennuspaikkoja tulisi tarkistaa vastaamaan olemassa olevia kiinteistörajoloja ja toteuttanutta tieverkkoa."</p> |
|  |  |

Ilmakuva ja voimassa olevan asemakaavan vertailu. Venetie ei ole toteutunut voimassa olevan kaavan mukaisesti. Korttelin 35 eteläpuolella oleva puistoalue on toteutunut yksityisenä pih-alueena.

| MIELIPIIDE | VASTINE |
|---|---|
| <p>Markku Oksanen ja Hannele Oksanen: Muikkutie säilytettävä ennallaan päätyvänä tienä ilman ranta-alueelle suunniteltua pyöräteiilitymää. Rannan pyörätien myötä alueelle tulisi meluhaittaa ja muita häiriötekijöitä. Olemassa olevilla Kostianvirran varrella sijaitsevilla pyörätie- ja virkistysalueilla on havaittu olevan asumista haittaavaa käytäytymistä, joka mahdollistaisi suunnitelmien myötä myös Muikkutien asuin- ja virkistysalueilla on olemassa oleva toimiva pyörätie, joka palvelee myös kunnan uusia kaavahankkeita. Päätyvän tien edut Muikkutien asuinalueella ovat perusteltuja.</p> | <p>Pätkäneen kunnanhallitus: Asemakaavamuutoksessa on osoitettu toteutunut kulkuyhteys kiinteistöön 635-424-10-42. Kulkuyhteys puuttuu voimassa olevasta asemakaavasta. Muikkutie säilyy päätyvänä tienä.</p> |
| <p>Kulku suunnitelluille Muikkukujan kiinteistöille ai-noastaan Muikkukujan kautta. Kulku uusille kiinteistöille on toteutettava ainoastaan Muikkukujan kautta, ettei alueelle syntyisi kiertotiemahdollisuutta ja sen myötä melu- ja häiriöhaittaa Muikkutien asuin- ja virkistysalueille.</p> | <p>Kulku uusille kiinteistöille on korttelin 514 tonttia 2 lukuun ottamatta Muikkukujan kautta.</p> |
| <p>Mahdollisen kääntöpaikan sijaittava Muikkutien päässä ja niin, ettei sillä ole vaikutusta venevalkamaan (635-424-878-2). Muikkutien päässä sijaitseva venevalkama on säilytettävä ennallaan ilman muutoksia, koska muutoin sillä olisi kiinteistön arvoa ja asuinmukavuutta alentava vaikutus.</p> | <p>Muikkutien kääntöpaikalla ei ole vaikutusta kiinteistöön 635-424-878-2.</p> |
| <p>Ranta-alueen pyörätie- ja virkistysalue suunnitelmista on luovuttava kokonaisuudessaan.</p> | <p>Alueen virkistysalueita on selvitetty vuonna 2015. Selvityksessä todetaan seuraavaa: "Kyttäläntien pohjoispuolella puuttuvat itä-länsisuuntaiset virkistysreitit. Alueella olisi mahdollista hyödyntää nykyistä paremmin Kostianvirran rannan virkistyskäyttömahdollisuuksia ja luoda rannan läheisyyteen yhtenäisen virkistysreitit Onkkaalantieltä Lahdentielle."</p> |
| <p>Kävely- ja pyörätiesuunnitelmista kiinteistöjen 635-424-10-40 ja 635-424-10-41 välissä on luovuttava, koska se toisi kiertotiemahdollisuuden ja haittaisi ainakin 4 eri kiinteistön asuinmukavuutta meluhaitan (moporallin) myötä.</p> | <p>Mielipiteessä mainittu alue sijoittuu asemakaavan muutosalueen ulkopuolelle. Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1978. Asemakaava on vanhentunut korttelien 48 ja 49 väliin osoitetun yleiselle jalankululle varatun alueen osalta. Voimassa olevan asemakaavan mukaisen tieyhteyden toteuttaminen edellyttäisi, että kunta ryhtyisi toimenpiteisiin vanhentuneen asemakaavan uudistamiseksi (MRL 60§). Kyttäläntien seudun asemakaavan ajanmukaisuutta on selvitetty vuonna 2015. Selvityksessä todetaan seuraavaa:</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>"Kortteleiden 48 ja 49 väliin on osoitettu Muikkutieltä Kухatielle johtava yleiselle jalankululle varattu tiealue, jolla huolto liikenne ja rakennuspaikoille ajo on sallittu. Tiealue ei ole toteutunut. Asemakaava ei ole ajannukainen kevyen liikenteen väylän osalta."</p> |
|--|---|

Tehtävät tarkistukset/ jatkosuunnittelussa huomioitavaa:

Arkeologinen inventointiraportti liitetään kaava-aineistoon.

Muikkutien asemakaavan muutosalueita koskevat osiot aineistosta "Kytäläntien seudun asemakaavan ajannukaisuuden arviointi, kulttuurirympäristötarkastelu, virkistysalue- ja liikennetarkastelu 26.03.2015" liitetään kaava-aineistoon.

Kaavaselostukseen täydennetään vaikutusten arviointi ulkoilureittien jatkuvuudesta, kaavan vaikutuksesta vapaaseen rantaviivaan ja kaavan vaikutus virkistysalueisiin.

Maakuntakaavatilanne päivitetään kaava-asiakirjoihin.

Kaavan vaikutusten arviointiin lisätään arvio siitä, miten asemakaavaratkaisu toteuttaa maakuntakaavan tavoitteita.

Tarkistetaan kaavaluonnosta osoittamalla ajopyhteys kiinteistöön Pumpela 635-424-10-79 Muikkukujalta, korttelin 36 tonttien 7 ja 8 rajalta.

PÄLKÄNEEN KUNTA

MUIKKUTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS PALAUTERAPORTTI 12.03.2018

KAVAEHDOTUS (12.10.2017)

Saapuneet lausunnot:

| Palautteen antaja | Pvm |
|--------------------------|------------|
| Pirkanmaan maakuntamuseo | 17.01.2018 |

Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto ja tekninen lautakunta ilmoittivat kunnanhallitukselle, ettei sillä ole huomautettavaa Muikkutien asemakaavamuutoksen kaavaehdotuksesta.

Pirkanmaan ELY-keskus ja Pirkanmaan liitto ilmoittivat, ettei niillä ole tarvetta antaa lausuntoa Muikkutien asemakaavan muutosehdotuksesta.

Saapuneet mielipiteet:

| Palautteen antaja | Pvm |
|---|------------|
| Jari Uuhia, Kalevi Laine, Pentti Uotila ja Heli Liesilä | 16.01.2018 |
| Markku Oksanen ja Hannele Oksanen | 19.01.2018 |



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

| LAUSUNTO | VASTINE |
|---|--|
| <p>Pirkkimaan maakuntamuseo: Maakuntamuseo on tutustunut asemakaava- muutosehdotukseen ja toteaa, että se on kult- tuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä.</p> | <p>Päikäneen kunnanhallitus: Todetaan saapunut lausunto.</p> |
| <p>MIELIPIIDE Jari Unha, Kalevi Laine, Pentti Uotila ja Heli Liesilä: Kyttäläntien seudun virkistysalue- ja liikennetar- kastelussa on ehdotettu jalankulun ja pyörätien reitit Kostianvirran rantaan pitkin välille Lahden- tien silta ja Onkkaalantien silta. Vastustamme kyseistä ratkaisua kiinteistöjemme kohdalla. Ky- seinen reitti poistaisi tonttialueen ranta-alueet. Näillä alueilla on meille huomattavaa merkitystä hyöty- ja virkistyskäytössä. Kyseinen ratkaisu myös alentaisi merkittävästi tonttialueen koko- naisarvoa, vaikka joiain menetetyistä alueesta korvattaisiinkin. Tontimme sijaitsevat Kalasta- jantien ja Muikkutien välisellä alueella. Tällä alu- eella on jo kaavannukainen pyörä-/ kävelytie välillä Kalastajantie -Muikkutie vain noin 150 metriä Kostianvirran rannasta, tonttialueidemme eteläpuolella. Katsomme, että tämä reitti on ai- van riittävä sille liikennemäärälle, jolle tällaista reittiä suunnitellaan ja matkataan sama kuin rantaan pitkin kulkeva reitti.</p> | <p>VASTINE Päikäneen kunnanhallitus: Muikkutien asemakaava säilyttää rannan maankäytön voimassa olevan asemakaavati- lanteen mukaisena. Muikkutien asemakaavaehdotuksessa ran- taan on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti. Muikkutien asemakaava ei ratkaise Kostian- virran rannan virkistysreitit toteuttamismah- dollisuutta.</p> |
| <p>MIELIPIIDE Markku Oksanen ja Hannele Oksanen: Muikkutie säilytettävä ennallaan päättyvänä tienä ilman ranta-alueelle suunniteltua virkistys- reittiä virkistysalueiden välillä itä-länsisuunnassa (Onkkaalantietä Lahdentielle). Rannan kevyen liikenteen väylän myötä alueelle tulisi meluhaittaa ja muita häiriötekijöitä. Ole- massa olevilla Kostianvirran varrella sijaitsevilla pyörätie- ja virkistysalueilla on ha- vaittu olevan asumista haittaavaa käyttäyty- mistä, joka mahdollistuisi suunnitelmien myötä myös Muikkutien asuinalueilla. Kyttälän- tiellä on olemassa oleva toimiva pyörätie, joka palvelee myös kunnan uusia kaavahankkeita. Venevalkaman alue (635-424-878-2) on jätet- tävä asemakaavan muutoksen ulkopuolelle. Muikkutien päässä sijaitseva venevalkama on säilytettävä ennallaan ilman muutoksia, koska muutoin sillä olisi kiinteistön arvoa ja asuin mu- kavuutta alentava vaikutus.</p> | <p>VASTINE Päikäneen kunnanhallitus: Ks. Jari Unhalla, Kalevi Laineelle, Pentti Uoti- lalle ja Heli Liesilälle annettu vastine yllä.</p> <p>Tarkistetaan asemakaavaehdotusta siten, että otetaan venevalkama kokonaisuudes- saan mukaan kaava-alueeseen ja osoite- taan sen käyttötarkoitukseksi veneval- kama kiinteistörekisterin mukaisesti.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Kulku suunnitelluille Muikkukujan kiinteistöille ai- noastaan Muikkukujan kautta, ettei alueelle syn- tyisi kiertotemahdollisuutta ja sitä myötä melu- ja häiriöhaittaa Muikkutien asuinalueis- toille.</p> | <p>Asemakaava ei mahdollista kiertotietä. Ran- nan virkistyskäyttömahdollisuudet säilyvät en- nallaan.</p> |
| <p>Muikkutien kääntöpaikan on sijoitettava Muikku- tien päässä eikä kiinteistön 635-424-10-41 koh- dalla, mutta kuitenkin niin, ettei sillä ole vaiku- tusta venevalkamaan 635-424-878-2.</p> | <p>Jotta kiinteistölle 635-424-10-41 voidaan jär- jestää liittymä Muikkutietä, on kaualue ulo- tettava kiinteistön kohdalle. Kaava mahdollis- taa nykyisen kiinteistön liittymän säilyttämisen ennallaan.</p> |

Tehtävät tarkistukset/ jatkosuunnittelussa huomioitavaa:

Tarkistetaan asemakaavaehdotusta siten, että otetaan venevalkama kokonaisuudessaan mukaan kaava-alueeseen ja osoitetaan sen käyttötarkoitukseksi venevalkama kiinteistörekisterin mukai-
sesti.

PÄLKÄNEEN KUNTA

MUIKKUTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

PALAUTERAPORTTI 08.06.2018

KAVAEHDOTUS (12.03.2018)

Saapuneet lausunnot:

| Muistutuksen antaja | Pvm |
|---|------------|
| Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta | 07.05.2018 |
| Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto | 30.05.2018 |
| Pirkanmaan maakuntamuseo | 07.06.2018 |

Pirkanmaan maakuntamuseo, Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto ja tekninen lautakunta ilmoittivat kunnanhallitukselle, ettei niillä ole huomautettavaa Muikkutien asemakaavamuutoksen kaavaehdotuksesta.

Pirkanmaan ELY-keskus ja Pirkanmaan liitto ilmoittivat, ettei niillä ole tarvetta antaa lausuntoa Muikkutien asemakaavan muutosehdotuksesta.

Saapuneet muistutukset:

| Muistutuksen antaja | Pvm |
|--|------------|
| Kaisa Syrjä, Kauko Syrjä ja Kyllikki Syrjä | 01.06.2018 |



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

| MIELIPIIDE | VASTINE |
|---|--|
| <p>Kaisa Syrjä, Kauko Syrjä ja Kyllikki Syrjä:</p> <p>Muistuttajat katsovat, että Kostianvirran etelärannalle kaavailtu yhtenäinen virkistysreitti Onkkaalantieltä Lahdentielle ei ole toteutettavissa. Se johtaa siihen, että ei ole myöskään perusteltua kaavoittaa korttelin 36 ranta-alueelle virkistysaluetta kaavailtua virkistysreittiä silmällä pitäen. Virkistysalueen rakentamiselle ei ole esitetty muuta perustetta kuin kaavailtu virkistysreitti. Kaavaan merkitty lähivirkistysalue tulisi siten palvelemaan korttelin 36 tulevia asukkaita, jolloin se voidaan toteuttaa kaavailtua pienempänä eikä siihen ole tarpeellista rakentaa kulkuväylä.</p> | <p>Pälkäneen kunnanhallitus:</p> <p>Rannan virkistyskäyttöön osoittamisen ensisijaisena perusteena on se, että ranta on virkistyskäytön kannalta tärkein alue sekä tuleville että nykyisille alueen asukkaalle.</p> <p>Muikkutien asemakaava säilyttää rannan maankäytön voimassa olevan asemakaavati-lanteen mukaisena.</p> <p>Muikkutien asemakaavaehdotuksessa rann-taan on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti, mikä ei ratkaise Kostianvirran rannan virkistysreit-in toteuttamismahdollisuutta.</p> <p>Muikkutien asemakaavaehdotuksella ei ole vaikutusta lähialueen maanomistajien maan-käyttöön tai virkistysalueisiin tai- reitteihin.</p> |
| <p>Kaavamuutosprosessin aikana valmisteluaineis-tossa on tuotu esille, että korttelin 35 kaava olisi vanhentunut. Muistuttajat katsovat, että kaava on toteutunut olennaisilta osiltaan. Kunta on mm. rakentanut Venetien tarpeellisilta osin. Lisäksi muistuttajat haluavat huomauttaa, että toisin kuin valmisteluaineistossa mainitaan Ve-netie ei ole toteutunut siten, että se kiertäisi kiin-teistöjen Nurmi ja Mäkitupa ympäri. Kyseinen kulkuväylä on muistuttajien yksityisiä pihaitia. Kunta ei ole rakentanut viheralueita kaavan mu-kaisesti, mutta lyhyiden viheryhyeysien raken-tamatta jättäminen eikä Venetien toteuttaminen lyhyempänä johda siihen, että kaavan voitaisiin jääneen toteutumatta maankäyttö- ja rakennus-lain 7 luvun 60 §:n edellyttämällä tavoin merkit-täviä osin eikä tällä alueella ole asemakaavan uudistamistarvetta.</p> | <p>Kyttäläntien seudun ajanmukaisuuden arvi-ointi on ollut yhtenä lähdeaineistona Muikku-tien asemakaavaa laadittaessa. Muikkutien asemakaavalla ei oteta kantaa korttelin 35 asemakaavati-lanteeseen tai sen kaavoitustar-peeseen. Se, että kortteli 35 ja sen eteläpuo-letta oleva puistoalue ovat merkittävältä osalta toteutumatta, on ollut yhtenä perusteena sii-hen, että kortteleiden 35 ja 36 välissä oleva puistoalue on voitu osoittaa asumiseen.</p> <p>Kyttäläntien seudun asemakaavan ajanmu-kaisuutta arvioitaessa on tarkasteltu muun muassa asuin-kortteleiden toteutuneisuuden astetta ja puistoalueiden toteutuneisuuden astetta. Hallituksen esityksessä maankäyttö- ja rakennuslaiksi (HE 101/1998 vp) maan-käyttö- ja rakennuslain 60§:n säädöksen määrittelemistä ”merkittäviltä osin toteutu-matta” todetaan, että merkittävyttä on arvioi-tava alueiden käyttöön tai ympäristökuvaan liittyvien näkökohtien ja vaikutusten kannalta. Määrällisesti merkittävästä on hallituksen esi-tyksessä annettu esimerkkinä ”yli puolet ra-kennus-alueesta”.</p> <p>Näillä kriteereillä arvioituna TK-korttelialue ja puistoalueet TK-korttelialueen länsi- ja etelä-puolella todetaan selvityksessä olevan merkit-täviä osin toteutumatta. Rakennus-alue-esta on yli puolet toteutumatta ja alueiden käytön kannalta merkittävät viheryhyeudet ovat toteutumatta.</p> |

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|-------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta | 635 Pälkäne | Täyttämispvm | 22.08.2018 |
| Kaavan nimi | Muikkutien asemakaavan muutos | | |
| Hyväksymispvm | 28.06.2018 | Ehdotuspvm | |
| Hyväksyjä | V-kunnanvaltuusto | Vireilletulosta ilm. pvm | 15.06.2016 |
| Hyväksymispykälä | 31 | Kunnan kaavatunnus | |
| Generoitu kaavatunnus | 635V280618A31 | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 1,5818 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 1,5818 |

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

| | | |
|--------------------------|--------------|-----------------|
| Rakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 1,5818 | 100,0 | 3608 | 0,23 | 0,0000 | 2602 |
| A yhteensä | 1,1418 | 72,2 | 3608 | 0,32 | 0,6386 | 2602 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 0,1581 | 10,0 | 0 | | -0,7568 | 0 |
| R yhteensä | | | | | -0,0066 | |
| L yhteensä | 0,2819 | 17,8 | 0 | | 0,1248 | 0 |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| | [lkm] | [k-m ²] | [lkm +/-] | [k-m ² +/-] |
| Yhteensä | | | | |

Alamerkinntät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 1,5818 | 100,0 | 3608 | 0,23 | 0,0000 | 2602 |
| A yhteensä | 1,1418 | 72,2 | 3608 | 0,32 | 0,6386 | 2602 |
| AP | 0,6623 | 58,0 | 2649 | 0,40 | 0,6623 | 2649 |
| AO | 0,4795 | 42,0 | 959 | 0,20 | -0,0237 | -47 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 0,1581 | 10,0 | 0 | | -0,7568 | 0 |
| V | | | | | -0,9147 | 0 |
| VL | 0,1581 | 100,0 | 0 | | 0,1579 | 0 |
| R yhteensä | | | | | -0,0066 | |
| R | | | | | -0,0066 | |
| L yhteensä | 0,2819 | 17,8 | 0 | | 0,1248 | 0 |
| Kadut | 0,2294 | 81,4 | 0 | | 0,0723 | 0 |
| Kev.liik.kadut | 0,0397 | 14,1 | 0 | | 0,0397 | 0 |
| LV | 0,0128 | 4,5 | 0 | | 0,0128 | 0 |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

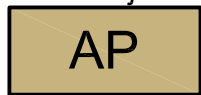
PÄLKÄNEEN KUNTA, KUNTAKESKUS

MUIKKUTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:2000

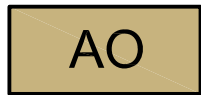
Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 36, puistoaluetta, palloilukentän aluetta ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Pälkäneen kunnan Kuntakeskuksen korttelin 36 tontit 6-9, kortteli 514 sekä lähivirkistysaluetta, katualuetta, jalankululle ja polkupyöräilylle varattua tietä sekä venevalkama-aluetta.

Merkintöjen selitykset:



Asuinpienalojen korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.



Lähivirkistysalue.



Venevalkama.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin raja.



Ohjeellinen tontin raja.

36

Korttelin numero.

6

Ohjeellisen tontin numero.

MUIKKU

Kadun nimi.

I

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

I u 3/4

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

e=0,20

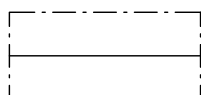
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

e=0,25-0,40/35%II

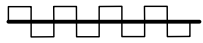
Merkintä osoittaa vaihtoehtoisen tehokkuusluvun. Jälkimmäinen desimaaliluku osoittaa tonttitehokkuuden silloin, kun vähintään luvun jäljessä olevan prosenttiluvun verran asuinkerrosalasta sijoitetaan merkinnän roomalaisella numerolla osoitettuun kerrokseen. Ensimmäinen desimaaliluku osoittaa muussa tapauksessa sallitun tonttitehokkuuden.



Rakennusala.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



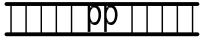
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Ohjeellinen rakennusala.



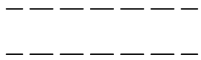
Katu.



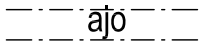
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie.



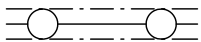
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla rakennuspaikalle ajo sallittu.



Ohjeellinen ulkoilureitti.



Ajoyhteys.



Johtoa varten varattu alueen osa.

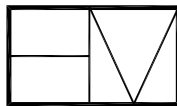
Yleismääräykset:

Autopaikkoja on varattava AO-korttelialueilla 2 ap/ asunto ja AP-korttelialueilla 1 ap/asunto.

Alueella edellytetään kiinteistökohtaista hulevesien käsittelyä.

08.06.2018

Helena Väisänen
Arkkitehti, SAFA



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

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

Asemakaavan pohjakartta on hyväksytty 13.02.2018. Hyväksynyt Jani Kiiskilä/ Valkeakosken kaupunki.

Tämä asemakaava ja asemakaavan muutos on hyväksytty Pälkäneen kunnanvaltuuston päätöksellä 28.06.2018 §31.
Kaava on tullut lainvoimaiseksi 29.08.2018.

