

# PÄLKÄNEEN KUNTA, ONKKAALA

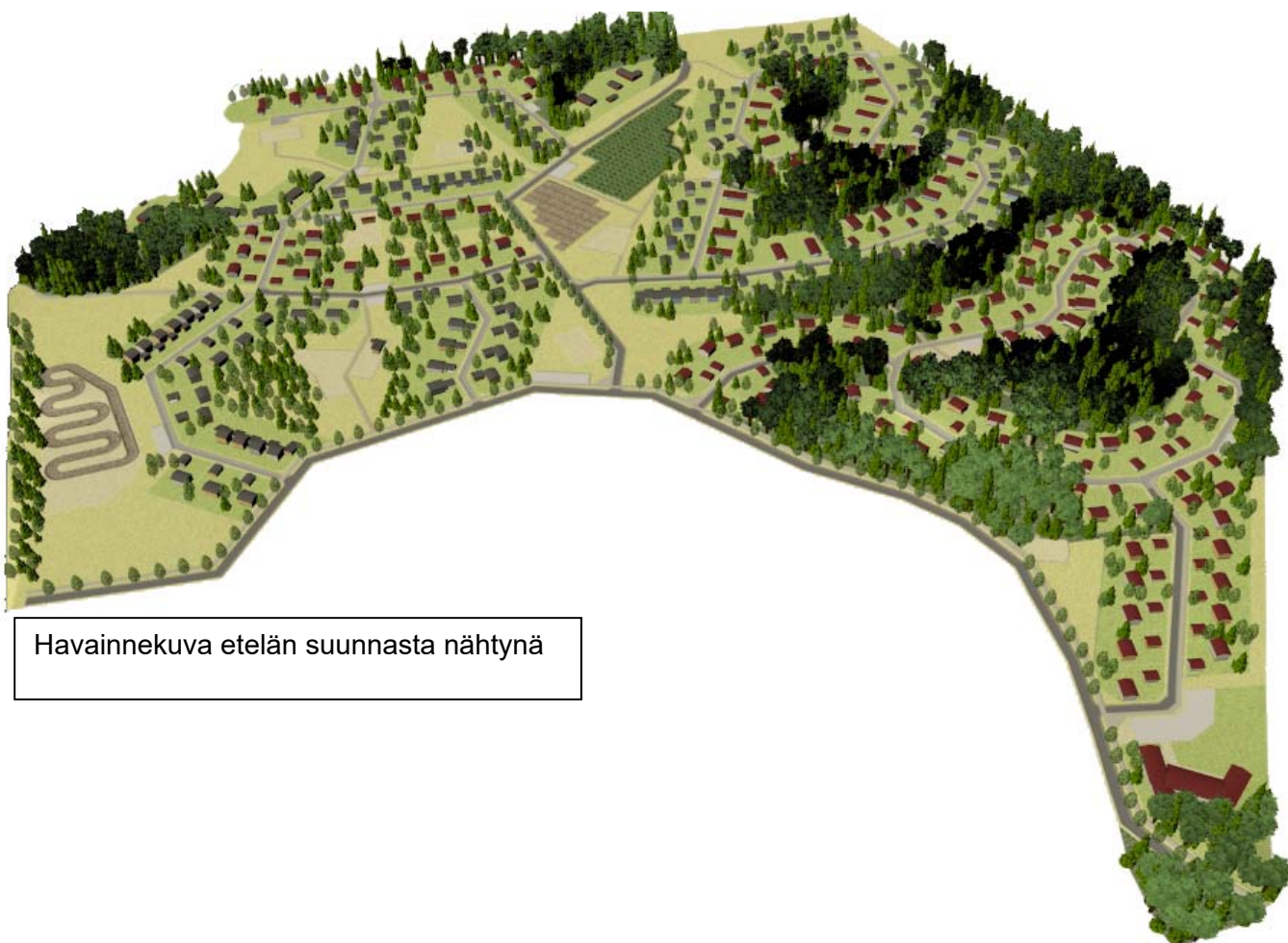
## ROHOLAN ASEMAKAAVA

Asemakaava koskee kiinteistöjä 635-424-4-24, 635-424-2-128, 635-424-5-4, 635-424-4-44, 635-424-4-35, 635-424-4-36, 635-424-4-37, 635-424-4-38, 635-424-4-9, 635-424-4-8 ja 635-426-10-24 sekä osin kiinteistöä 635-895-2-5.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Pälkäneen kunnan Onkkaalan kylän korttelit 458-499-, lähivirkistysaluetta, yhdyskuntateknisen huollon aluetta, katualuetta, yleisen tien aluetta ja muinaisjäännösaluetta.

Asemakaavalla kumoutuu rantakaava Pälkäne, Pälkänevesi, Rohola RN:o 4:38 ja Joenkallio I RN:o 4:9.

### KAVAEHDOTUS KAAVASELOSTUS, 26.09.2016



Havainnekuva etelän suunnasta nähtynä

Kaavoituksen vireilletulo: KV 2.4.2012 §86  
Kunnanvaltuusto: 14.12.2016 §71  
Kaavan voimaan tulo: 08.02.2017



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

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

Kaavaselostuksen liitteet:

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.12.2014
Liite 2	Arkeologinen selvitys Roholan asemakaavan suunnittelualueen ympäristössä, Arkeologinen inventointi 2013. 14.6.2013 Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy
Liite 3	Roholan kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitys, Päkäne, 7.3.2013 Huura Oy
Liite 4	Pätkäneen Roholan asemakaavan liikenneselvitys, 7.11.2013, Sito Oy
Liite 5	Valtatien 12 ja Päkänevedentien liittämäselvitys, luonnos, 28.2.2014 Sito Oy
Liite 6	Luontoselvitys, Päkäne, Rohola, 22.7.2013 Ympäristösuunnittelu ja visualisointi Henna Koskinen
Liite 7	Pätkäneen kunta, Epaala-Pätkänevedentie, meluselvitys 5.8.2011 Ramboll
Liite 8	Roholan asemakaava, Päkäne, Meluselvitys, 4.3.2015 Ramboll
Liite 9	Viranomaisneuvottelujen 21.8.2013 ja 23.9.2015 muistiot
Liite 10	Kaavaluonnosvaiheen palauteraportti
Liite 11	Kaavaehdotusvaiheen palauteraportti
Liite 12	Erittely tonteista, tonttien koosta ja rakennusoikeudesta
Liite 13	Havainnekuvia asemakaavaehdotuksesta
Liite 14	Toteuttamissuunnitelma
Liite 15	Kaavakartta määräyksineen 1:4000
Liite 16	Asemakaavan seurantalomake

Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista:

- Päkäneen kunta, Rönni-Hiissa-Anttila-Paija, Rakennevaihtoehdot 2011
- Päkäneen kunta, Roholan asemakaava-alueen rakennettavuusselvitys

## 2. TIIVISTELMÄ

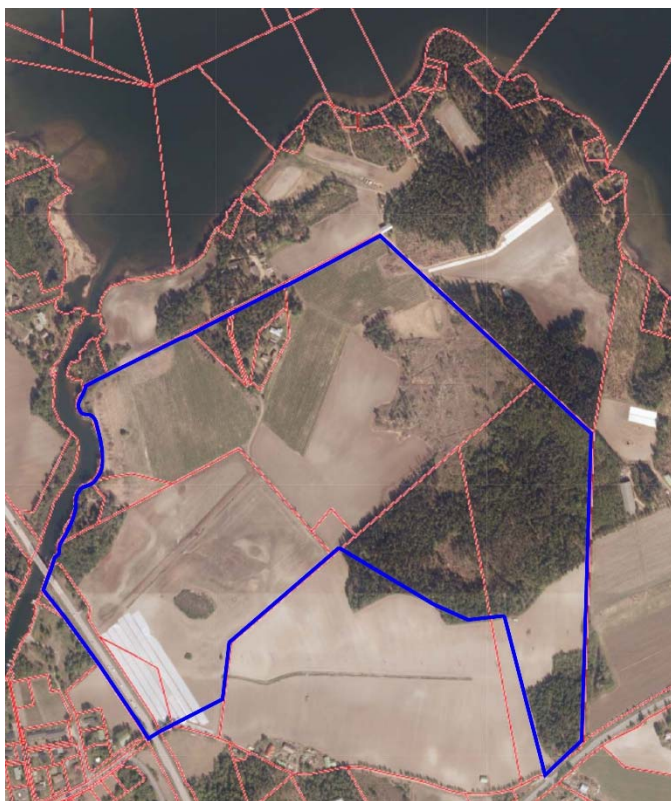
### 2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaava on tullut vireille kunnan aloitteesta. Vireilletulosta on päätetty kunnanhallituksen kokouksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 30.11.2012. Kaavakarttaluonnos ja muu valmisteluaineisto oli nähtävänä 28.5.-27.6.2014. Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävänä 25.3.-24.4.2015.

### 2.2. Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on asemakaavoittaa alueelle pientalovaltainen asuntoalue, jossa väljyys ja maaseutumainen asuminen mahdollistuvat.

### 2.3. Suunnittelualueen sijainti ja laajuus



Kaava-alue sijaitsee Lahdentien, Pälkänevedentien ja Kostianvirran rajoittamalla alueella Pälkäneen kuntakeskuksen itäosassa, Kostianvirran ja Lahdentien itäpuolella.

Mukana on kolmen eri yksityisen maanomistajan, kunnan omistamia maa-alueita ja maantien aluetta koskien kiinteistöjä 635-424-4-24, 635-424-2-128, 635-424-5-4, 635-424-4-44, 635-424-4-35, 635-424-4-36, 635-424-4-37, 635-424-4-38, 635-424-4-9, 635-424-4-8 ja 635-426-10-24 sekä osin kiinteistöä 635-895-2-5.

Suunnittelualueen laajuus on noin 61,5 ha.

### 2.4. Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta on kaavassa osoitettu 53 074 kem<sup>2</sup>. Asemakaavassa on osoitettu yhteensä 180 uutta omakotitonttia ja 25 kytkettyjen asuinpienalojen tonttia.

### 2.5. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan lähteä toteuttamaan välittömästi kaavan lainvoimaiseksi tulon jälkeen.

Roholan alueen asemakaavan toteuttaminen edellyttää, että Kyttäläntielle rakennetaan uusi alikulkutunneli.

Toimivien liikennejärjestelyiden vuoksi uuden kevyen liikenteen sillan rakentaminen Kostianvirran yli on välttämätöntä.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### ***Yleistä***

Kaava-alue sijaitsee Lahdentien, Pälkänevedentien ja Kostianvirran rajoittamalla alueella Pälkäneen kuntakeskuksen itäosassa, Kostianvirran ja Lahdentien itäpuolella.

Mukana on kolmen eri yksityisen maanomistajan, kunnan omistamia maa-alueita ja maantien aluetta koskien kiinteistöjä 635-424-4-24, 635-424-2-128, 635-424-5-4, 635-424-4-44, 635-424-4-35, 635-424-4-36, 635-424-4-37, 635-424-4-38, 635-424-4-9, 635-424-4-8 ja 635-426-10-24 sekä osin kiinteistöä 635-895-2-5.

Suunnittelualueen laajuus on noin 61,1 ha.

Alue on pääosin peltoa. Pellot ovat viljeltyjä ja osalla peltoja on marjapensaita. Alueen itäosassa on metsää. Rantaviivan pituus on noin 450 metriä.

#### ***Rakennettu ympäristö***

Rakennetun ympäristön alueella muodostavat:

- Yli-Hiissan talouskeskus Hiissantien varressa
- Roholan talouskeskus
- Kiinteistön Joenkallio I rakennukset Kostianvirran rannassa
- Kiinteistön Joenkallio II rakennus Kostianvirran rannassa
- Kiinteistön Rohola rakennus Kostianvirran rannassa
- 2 latoa Yli-Hiissan pellolla

Yli-Hiissan tila harjoittaa maanviljelystä.

Pysyvästi asuttuja ovat Yli-Hiissa, Joenkallio II ja Rohola.

Loma-asuntoja ovat Joenkallio I ja Roholan rantarakennus.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on Väinölän tilakeskus ja sen pohjoispuolella Pälkäneveden rannalla noin 30 vapaa-ajan asuntoa.

Hiissantien itäpäässä on jätepiste.

Alueen halki kulkee sähkölinja.

#### ***Korkeussuhteet***

Suurin osa alueesta on korkeustasossa +90-95 m.

Kostianvirran suulla on nähtävissä rantapenger, joka on muodostunut pitkäaikaisen vesirajan kohdalle. Rannassa maaperä nousee noin 150 metrin matkalla rannasta 10 metriä.

Viljeltyt alueet ovat melko tasaisia. Metsiköissä ja alueen pohjoisosassa maasto on epätasaista, kallioista ja välillä hyvinkin jyrkkäpiirteistä.

Metsän reuna on korkeustasossa +95-97,5 m ja metsän korkein kallioinen mäki on korkeustasossa +110 m. Metsässä on muutamia pieniä jyrkänteitä.

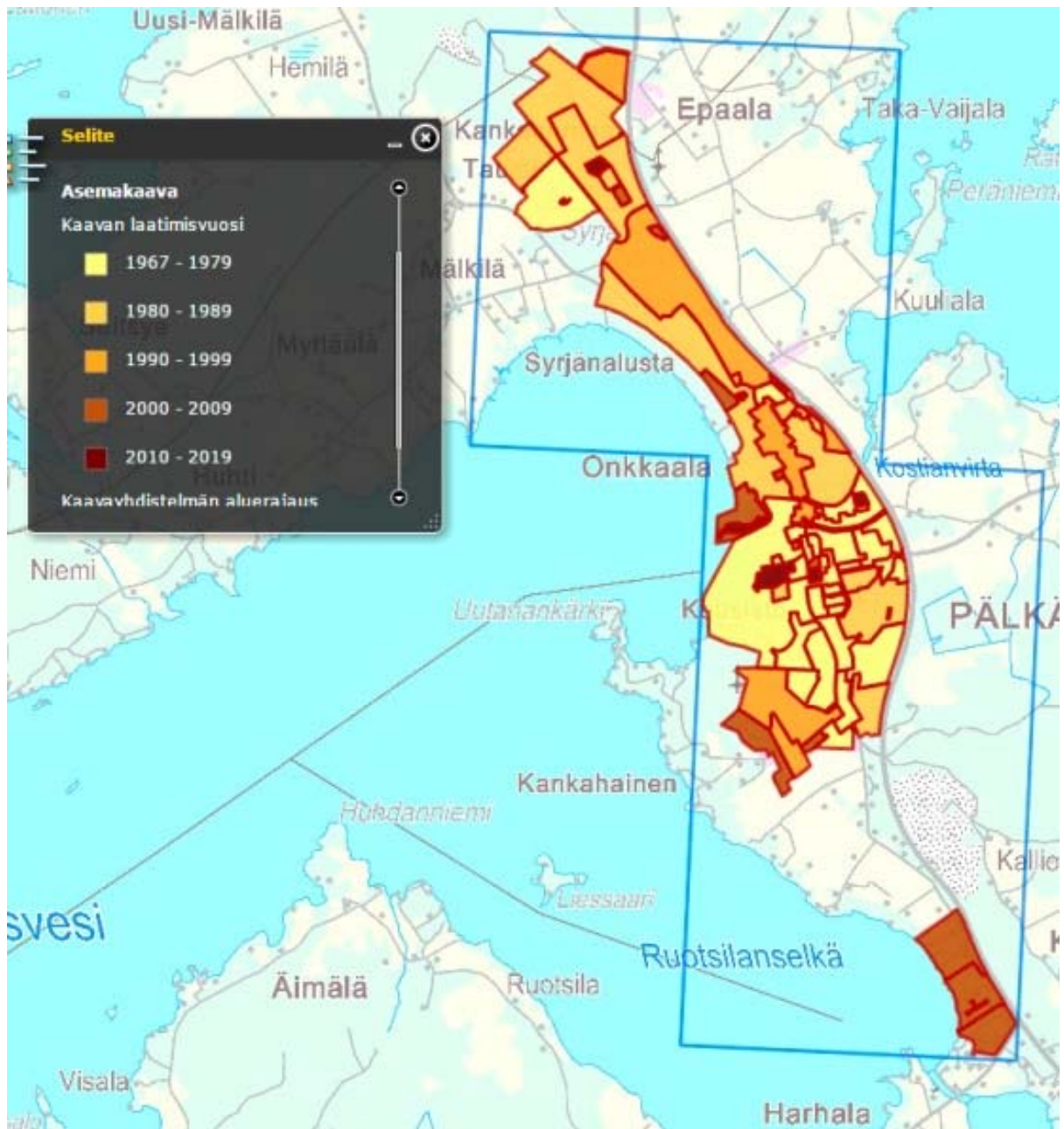
### **Yhdyskuntarakenne**

Pälkäneen yhdyskuntarakennetta leimaa nauhamainen rakenne. Rakenteen määrittävät Lahdentie, joka on estänyt kuntaa kehittymästä tien itäpuolelle sekä molemmin puolin kuntakeskusta sijaitsevat vesistöt, jotka ohjaavat rakenteen kehittymistä rantoja pitkin etelään ja pohjoiseen.

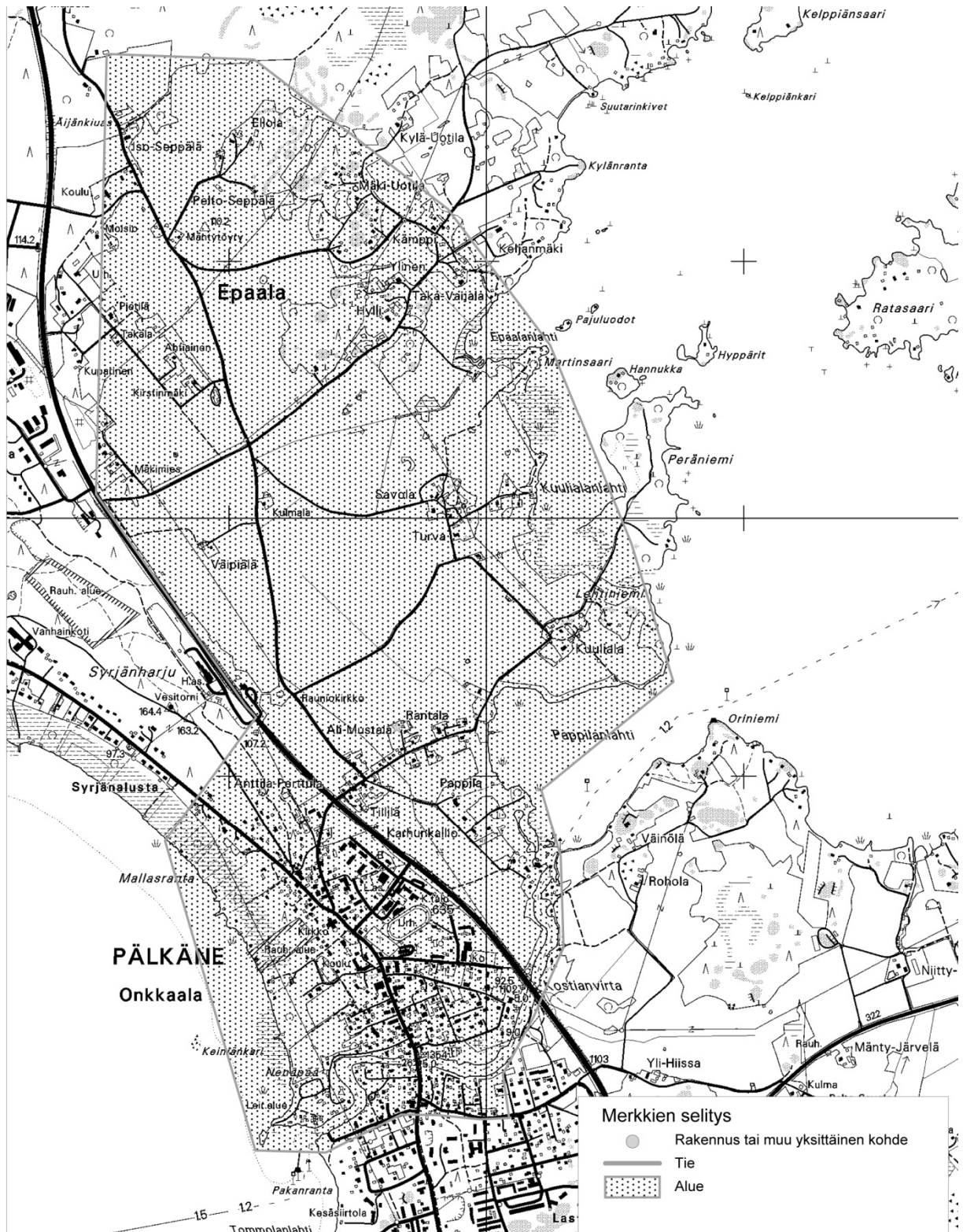
Pälkäneen kuntakeskuksessa on merkittäviä luontoarvoja ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä tärkeitä pohjavesialueita, jotka omalta osaltaan ovat edellyttäneet välittömästi kunnan keskustan läheisyydessä sijaitsevien alueiden säilyttämistä rakentamattomina. Näistä valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön rajausta on edellyttänyt Epaala-Kuulialan laajan peltoaukean säilyttämistä rakentamattomana ja Syrjänharjun luontoarvot ja tärkeä pohjavesialue ovat puolestaan edellyttäneet harjualueen säilyttämistä luonnontilaisena.

Uusimmat kaavoitetut asuinalueet sijaitsevat kuntakeskuksen eteläpuolella Paavolanharjun ja Harhalan alueilla.

Nauhamainen rakenne on johtanut tilanteeseen, jossa Pälkäneen keskustan palvelut sijaitsevat yhä kauempana asumisesta. Nauhamainen rakenne lisää myös tarvetta käyttää Lahdentietä paikallisliikenteeseen.



Pälkäneen kuntakeskuksen asemakaavatilanne.



Valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön rajaus.

Roholan alue sijaitsee aivan kuntakeskuksen välittömässä läheisyydessä, Lahdentien itäpuolella. Alue on säilynyt pääosin maatalouskäytössä. Tarvetta alueen ottamiseksi tehokkaampaan käyttöön ei ole tähän saakka ollut, koska sopivia laajenemisalueita on löytynyt taajaman etelä- ja pohjoisosista. Alueen sijainti ja mahdollisuudet liikenneyhteyksien järjestämiseksi alueelle ovat tehneet alueesta Pälkäneen yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta houkuttelevan.

Pälkäneen kunnan väkiluku oli 30.09.2014 6746 asukasta. Muutosta vuosina 2012-13 oli -0,6%. Vaikka Pälkäne sijaitsee noin puolen tunnin ajomatkan päässä Tampereesta, kunta ei ole houkuttanut uusia asukkaita. Yhtenä syynä on ollut tonttitarjonnan puute.

### **Liikenne**

Kulku alueelle on nykyisin Lahdentien alitse kulkevaa Roholantietä pitkin. Roholantieltä erkaanee alueen eteläosassa Hiissantie, jota pitkin on yhteys Pälkänevedentielle.

Asemakaavoitusta varten alueelle on laadittu liikenneselvitys (Pälkäneen Roholan asema-kaavan liikenneselvitys, 7.11.2013, Sito Oy). Lisäksi on laadittu Valtatien 12 ja Pälkänevedentien liittymäselvitys (Valtatien 12 ja Pälkänevedentien liittymäselvitys, luonnos, 28.2.2014 Sito Oy).

Liikenneselvityksessä on tarkasteltu ajoneuvoliikenteen ja kevyen liikenteen yhteyksiä nykyiseen liikenneverkkoon, Roholantien alikulun kehittämistä, Kostianvirran kevyen liikenteen sillan rakentamista sekä Valtatien 12 ja Pälkänevedentien liittymän parantamista.

Selvityksessä esitetään, että kuntakeskukseen suuntautuva ajoneuvoliikenne kulkisi Roholantien nykyisen alikulun paikalle rakennettavan uuden alikulun kautta. Lahdentielle ohjautuva liikenne kulkisi pääsääntöisesti Pälkänevedentien kautta. Selvityksessä suositellaan Valtatien ja Pälkänevedentien liittymän parantamista.

Liikenneselvityksessä esitetään, että kevyt liikenne ohjataan ajoneuvoliikenteen kanssa yhteisen alikulun kautta Lahdentien alitse ja lisäksi kevyelle liikenteelle rakennetaan uusi silta Kostianvirran yli. Silta on esitetty sijoitettavaksi nykyisen valtatie sillan eteläpuolelle ja yhteys sille valtatie sillan ali Kostianvirran rantaan.

### **Yhdyskuntatekniikka**

Pälkänevedentien varrella kulkee vesijohto. Viemäriverkosto ulottuu Lahdentien länsipuolelle. Jätevedenpuhdistamolle on matkaa noin 2 km.

Pälkäneellä on hakelämpölaitos noin 1 km päässä Roholan alueelta.

### **Virkistysalueet**

Virkistykseen sopivia alueita löytyy Kostianvirran rannasta ja alueen metsistä. Alle 1 km:n etäisyydeltä löytyy mm. uimaranta, pururata ja venevalkama.

### **Palvelut**

Pälkäneen kunnan keskustaan on Roholan alueelta matkaa 0,5 – 1 km. Keskustasta löytyvät peruspalvelut; mm. päiväkotia, ala- ja yläkoulu, terveysasema ja kirjasto sekä kaupallisia palveluja. Vanhainkoti ja palvelutalo sijaitsevat noin 1 km:n päässä Lahdentien länsipuolella.

### **Maaperä, vesiolosuhteet, pohjavesi ja tuuliolosuhteet**

Kaavoitusta varten alueelle on laadittu rakennettavuusselvitys. Rakennettavuusselvityksen mukaan alueen pohjamaa on kalliota, moreenia ja silttiä.

Syrjänharjulta lähtevä harjualue ulottuu Hiissan talouskeskuksen alueelle. Roholan peltoalueet ovat maaperältään karkeaa ja hienoa hietaa. Kostianvirran rannassa on saraturvetta. Metsässä on moreenia ja kalliota. Kallioperä on granodioriittia.

Alue rajoittuu lännessä Kostianvirtaan. Maasto viettää loivasti kohti Kostianvirtaa, johon sadevedet voivat vapaasti virrata.

Pelloille, teiden varsiin ja Lahdentien varteen lähelle Kostianvirtaa on tehty ojia. Metsää on ojitettu niin, että suoalueet ovat lähes kuivuneet.



Rohola ei ole pohjaveden kannalta tärkeä alue.

Alueen vallitsevat tuulet puhaltavat lounaasta valtatie ja Yli-Hiissan talouskeskuksen suunnasta. Valtatie suunnasta tuulen pääsy alueelle on esteetön. Yli-Hiissaan suunnasta metsäinen mäki-alue rajoittaa tehokkaasti tuulta.

### **Alueen historiaa ja arkeologia**

Siihen aikaan, kun Kostianvirran pohjoispuolella, Onkkalan kylässä on jo 1300-1500-luvuilla ollut yli 10 taloa käsittävä kylä, ei virran eteläpuolella ole tiettävästi ollut vielä mitään asutusta. Asutus keskittyi Onkkaalan ja Pappilan alueelle aina 1800-luvulle saakka, jolloin asutus levisi Onkkaalantietä pitkin länteen kohti vuonna 1839 rakennettua kirkkoa ja nykyistä kuntakeskusta.

Kostianvirta syntyi vuonna 1604 luonnonmullistuksessa, jossa Pälkänevesi mursi tiensä kannaksen läpi. Pälkäneveden vedenpinta laski tapahtumassa noin 4 metriä. Kostianvirta on ylitetty nykyisen Onkkaalantien kohdalta.

1700-luvulle tultaessa iso osa alueesta on ollut edelleenkin niittynä, mutta Roholan nykyisten marjapensaiden alueella ja nykyisen Hiissan edustalla on ollut jo raivattuja peltoja. Rakenuksia ei ole vielä ollut. Hiissantie on ollut Luopioisten suuntaan johtava maantie, joka on merkitty isojaon aikaiseen karttaan vuodelta 1763.

Vuonna 1713 käydyssä Suuren pohjan sodan Kostianvirran taistelussa Roholan alueella on ollut venäläisten hyökkääjien maastoasemia. Asemakaavoitusta varten laaditussa arkeologisessa selvityksessä kerrotaan taistelusta seuraavaa:

*”Pälkäneen Kostianvirran taistelu käytiin Ruotsin kuninkaan Suomen armeijan ja Venäjän armeijan välillä 3.–6.10.1713. Se oli osa Ruotsin ja Venäjän välistä suurta Pohjan sotaa (1700–1721). Taistelupaikalla oli 3 400 suomalaista ja alle 15 000 venäläistä.*

*Syyskuussa 1713 lähti Venäläinen armeija Helsingistä kohti Hämeenlinnaa. Suomea puolustavien joukkojen johtaja kenraali Armfelt asettui puolustukseen Mallasveden ja Pälkäneveden väliselle Kostianvirralle. Eversti Stiernschanz johti linnoitustöitä. Venäjän armeija saavutti Kostianvirran syyskuun lopulla, ja alkoi osaltaan linnoittaa virran itä- ja etelärantaa.*

*Ruotsalaisten puolustuksen murtaminen ei tykkitulella ja rynnäköllä onnistunut, joten aamulla 6. lokakuuta 6000 venäläistä ylitti hirsilautoilla Mallasveden ja rantautuivat Mälkiälän lähelle. Samaan aikaan venäläiset hyökkäsivät kolmessa kohdassa Kostianvirran yli. Armfelt lähti torjumaan Mälkiälään maihinnousua. Armfelt huomasi taistelun toivottomaksi ja lähetti irtaantumiskäskyn Kostianvirralle Johan de la Barrelle.*

*Kostianvirralta jalkaväki lähti vetäytymään kohti Iharinkoskea. Virran ylittäneet kasakat saivat takaa-ajossa perääntyvää jalkaväkeä kiinni. Mälkiälän suunnassa taistellut jalkaväki, ratsuväki ja kuormasto vetäytyivät kohti Tammerkoskea ja Ruovettä. Ruotsin armeijan tappiot olivat 800 miestä ja yhdeksän tykkiä. Tappioihin kuului Hämeen ja Savon jalkaväkirykmentit lähes kokonaan. Ratsuväen tappiot olivat pienet. Venäläisten tappiot vastasivat suuruudeltaan ruotsalaisten tappioita.*

*Historiallisen aineiston perusteella taistelun keskeinen tapahtumapaikka on sijainnut Lahdentien eteläpuolisilla alueilla sekä Mälkiälän kylän lähistöllä. Historiallisten kuvausten perusteella Kostianvirran pohjoisosat olivat sivussa kiivaimmista taistelupaikoista. Oman lukunsa muodostavat taistelukentän lähialueet, joille oli majoittuneena muutaman päivän ajan vajaat 20 000 sotilasta, jotka tarvitsivat huoltoa, kuten ruokaa ja majoitusta. On oletettavaa, että*

*taistelupaikkaan liittyy todennäköisesti muitakin rakenteita ja jäännöksiä kuin näkyvät taisteluhaudat ja tykkipatterit. Tällaisia jäännöksiä ovat muun muassa leiripaikat ja mahdolliset kenttähautausmaat.”*

Roholan alue ja Kostianvirran rannat ovat olleet melko rakentamattomia aina 1900-luvun alkuun saakka. Alueen pellot ja niityt ovat olleet jokseenkin nykyisessä laajuudessa vähintään 1800-luvun puolivälistä asti.

Suurin muutos alueella on ollut Lahdentien rakentaminen 1950-60-luvulla. Tie on eristänyt alueen keskustasta ja se on myös merkittävä maiseman raja.

Väinölä (suunnittelualueen pohjoispuolella) on perustettu 1800-luvun puolivälissä Pappilan torpaksi. Roholan tilakeskus on perustettu vuonna 1888 ja Yli-Hiissa 1905. Joenkallio II lohkottiin 1926. 1960-luvulla lohkottiin Väinölän pohjoispuolelta, Pälkäneveden rannoilta, runsaasti vapaa-ajan asuntoja.

Karjanpito on lopetettu Roholassa 1979 ja Yli-Hiissalla 2001. Laiduntamisen loppumisella on ollut vaikutusta maisemaan, erityisesti rannassa.

Nykyinen Lahdentie valmistui 1950-luvun lopulla.

### **Maisema**

Maisema on rakenteeltaan hyvin selkeä ja suuripiirteinen. Alueelle laaditussa kulttuuriympäristö- ja maisemaselvityksessä kerrotaan alueesta seuraavaa:

*”Maisema on alueen keskiosilta avointa, mutta sulkeutuvaa. Havupuuvaltaisten metsien reunat ovat suurimmaksi osaksi hyvin selväpiirteiset läpi vuoden. Vanhoille rantaviljelyksille tyypillinen suora yhteys vesistöihin on vesakoiden vuoksi katkeamassa. Kaukomaisemaa hallitsee Syrjänharju ja kirkon torni. Valtatie 12:lta ja myös Pälkänevedentieltä avautuu näkymä peltoaukeille.*

*Pelloilla on pari saareketta, jotka ovat maiseman kiintopisteitä, kuten yksinäiset heinäladotkin tilakeskusten ohella. Koivurivit Roholantien ja Hiissantien varrella jäsenetelevät avointa peltoaluetta ja osoittavat tien paikan maisemassa.*

*Valtatien alikulku Roholantielle on lähes kirjaimellisesti portti. Pälkänevedentien liittymässä oleva jätepiiste on itäinen portti alueelle. Porttina voi kokea myös siirtymisen peltoaukean ja metsän välillä Roholantiellä. Alueen tärkein ja vanhin solmukohta on Hiissantien ja Roholantien risteys.*

*Maiseman historiasta kertoo muinainen rantatörmä Kostianvirran varrella sekä isojaon ajoilta asti viljeltyt peltoalueet.*

*Maiseman rakenne on tyypillistä isojaon jälkeistä viljelymaisemaa, jossa tilakeskukset sijaitsevat metsän ja pellon rajalla.”*

Kulttuuriympäristö- ja maisemaselvityksessä suositellaan, että muinaisen rantapenkereen tulisi erottua maastossa myös tulevaisuudessa ja että Hiissan ja Roholan talouskeskusten edustalla olevat pellot säilytettäisiin avoimina maisemakokonaisuuden hahmottamiseksi.

Oma pienipiirteisempi maisemakokonaisuus muodostuu Kostianvirran rantaan, jossa rantatörmät ja rantojen kasvillisuus muodostavat tilallisesti selkeärajaisesti avautuvia näkymiä rannan ala- ja yläjuoksulle päin. Pälkänevesi pilkahtaa maisemassa luoteen suunnassa.

Valtatien suuntaan maisema on avointa ja tien vilkas liikenne näkyy esteettömästi maisemassa. Valtatie on maiseman selkeä raja. Myös Pälkänevedentie näkyy alueen itäosissa.

Kulttuuriympäristö- ja maisemaselvityksessä suositellaan, että maisemaa tulee avata varsinkin Kostianvirran varrelta parantamaan vanhojen tilojen näköyhteyttä vesistöihin sekä suuren Pohjan sodan aikaisen maastoaseman hahmottamista. Myös pitkä näkymä Syrjänharjulle ja kirkolle tulisi hyödyntää alueen ominaispiirteinä.

### **Kulttuuriympäristö**

Alueelle laaditun kulttuuriympäristö- ja maisemaselvityksen mukaan alueella on jonkin verran kulttuurihistoriallisia arvoja. Enimmäkseen arvot liittyvät perinteiseen, rakennettuun viljelymajaan ja rakennushistoriaan, asutushistoriaan ja liikennehistoriaan, mutta myös sotahistoriaan.

Arvoalueeksi on selvityksessä osoitettu Yli-Hiissan talouskeskuksen alue, joka jää kaava-alueen ulkopuolelle. Tila on vanha Onkkaalasta lohkottu kantatila. Hiissantiellä on liikennehistoriallista arvoa. Yli-Hiissan talouskeskuksen rakennuksilla on rakennusperinteistä ja arkkitehtonista arvoa. Yli-Hiissan talouskeskus, sen pohjoispuolella oleva pelto ja ladot muodostavat maisemallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Kulttuuriympäristöselvityksessä suositellaan, että Yli-Hiissan tilakeskuksen ympärille tulee jättää avointa ja mieluiten viljeltyä alaa siten, että tilan voi edelleen tunnistaa maatilaksi peltojensa laidalla ja rakennusryhmän yhdeksi kokonaisuudeksi.

Rohola on Onkkaalan kylän kantatila, jonka omistajia tunnetaan 1500-luvun alusta asti. Tilakeskus sijaitsi Onkkaalan kylässä Kostianvirran pohjoispuolella, mutta muutti tietävästi nykyiselle paikalleen viimeistään vuonna 1888. Tilakeskuksella on asutushistoriallista arvoa ja se edustaa hyvin säilynyttä perinteistä talonpoikaisrakentamista 1800-luvulta 1900-luvulle kerrostumiseen. Kulttuuriympäristöselvityksessä suositellaan, että Talo-Rohola eli entinen Roholan kantatila tulisi voida hahmottaa maatilaksi varaamalla sen edustalle avointa, mieluiten viljeltyä tilaa.

Joenkallio II päärakennus ilmentää 1900-luvun alun hillitysti jugend-vaikutteista arkkitehtuuria.

Hiissantiellä ja Kostianvirralla on liikennehistoriallista arvoa.

Kostianvirran taistelun aikaisilla muinaisjäänöksillä on sotahistoriallista arvoa.

### **Luonnonympäristö**

Alue on pääosiltaan peltoa.

Kaavan valmisteluvaiheessa kaavamuutosalueesta on laadittu luontoselvitys, jonka mukaan alueelta ei löytynyt lain suojaamia luontokohteita tai uhanalaisia kasvilajeja tai luontoarvoja, jotka tulisi huomioida maankäytön suunnittelussa.

Metsäalueella on suurehkoja siirtolohkareita ja kallioita sekä pieni metsälampi, joiden huomiointien mahdollistamiseksi niiden tarkka sijainti on kartoitettu maastokäynnein.

### **Ympäristöhäiriöt**

Valtatiellä on liikennettä noin 7070 ja Pälkänevedentiellä 1940 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vuoteen 2020 mennessä ajoneuvoliikenteen on arvioitu kasvavan valtatiellä 9190 ja Pälkänevedentiellä 2050 ajoneuvon vuorokaudessa.

Liikenteestä aiheutuu alueelle liikennemelua. Yli-Hiissan eteläpuolella oleva mäki suojaa tehokkaasti melulta, mutta lännessä valtatie kohdalla melu pääsee esteettömästi suuntautumaan alueelle.

Jos asumista halutaan sijoittaa noin 250 metriä lähemmäksi Lahdentietä, on tien varteen rakennettava meluvalli tai -aita.

Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista määrää, että asuinhuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB.

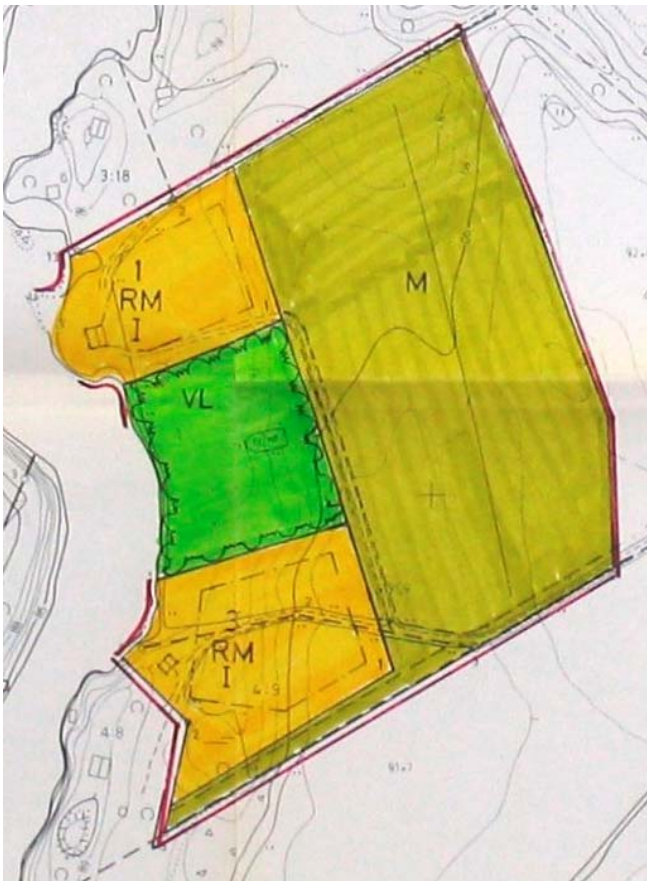
### ***Maanomistus ja aiesopimukset***

Alue on kolmen yksityisen maanomistajan ja kunnan omistuksessa.

Pälkäneen kunnanvaltuusto on kokouksessaan 2.4.2012 §86 päättänyt käynnistää alueen asemakaavan laatimisen ja hyväksynyt alueelle laadittavat aiesopimukset. Keskeinen periaate aiesopimuksissa on se, että kunta ostaa maanomistajilta ns. raakamaan ja kaavoittaa kustannuksellaan alueen yhdessä sovittavin periaattein kuitenkin niin, että maanomistajilla on oikeus kaupan yhteydessä pidättää itsellään määrääla, joka vastaa 30 % kunkin maanomistajan alueelle tulevista tonteista. Tonttien luovutusaikatauluista ja hinnoitteluperiaatteista sovitaan erikseen maanomistajien kanssa.

## **3.2 Suunnittelutilanne**

### ***Rantakaava***



Kaava-alueen länsiosassa, Kostianvirran rannassa kiinteistöissä 4:38 ja 4:9 on voimassa Pirkanmaan ympäristökeskuksessa vuonna 2001 vahvistettu rantakaava. Rantakaavassa on osoitettu kaksi matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta.

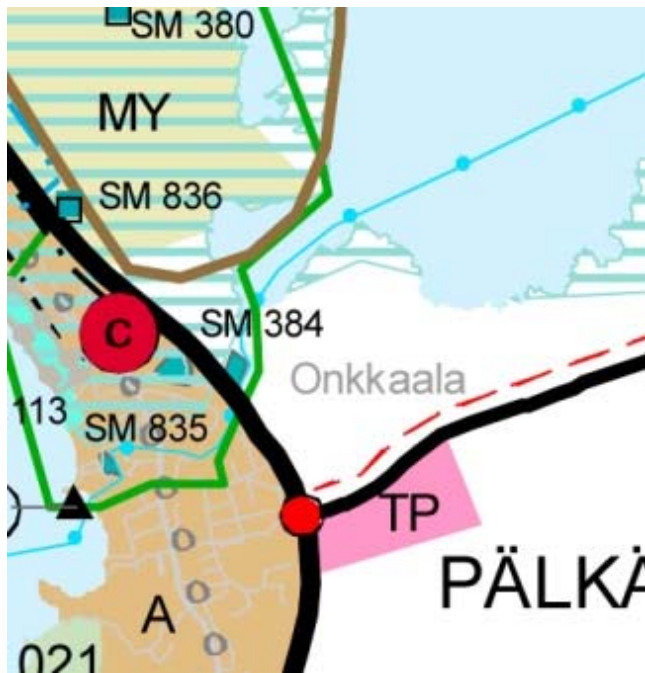
Korttelialueiden väliin on osoitettu yhteiskäyttöinen lähivirkistysalue. Alueelle saa rakentaa tarpeelliset pääsytiät sekä veneiden säilytystä ja uimista varten tarpeellisia rakenteita ja laitteita.

Kaava-alueen itäosa on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla metsänhoitotoimenpiteet tulee suorittaa maisemalliset näkökohdat huomioon ottaen.

### ***Yleiskaava***

Pälkäneen kuntakeskuksessa ei ole ajantasaista yleiskaavaa.

## Maakuntakaava



Pirkanmaan 1.maakuntakaavaehdotus on vahvistettu valtioneuvoston päätöksellä 29.3.2007. Siinä suunnittelualueelle ei ole osoitettu aluevarauksia.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on osoitettu ranta-alueet kuuluvaksi maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (turkoosi vaakaraidoitus).

Pälkänevedentien varteen on osoitettu päävesijohdon ja runkoviemärin ohjeellinen linjaus.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on valmisteilla.



Maakuntakaavaluonnoksessa Roholan alue on osoitettu taajamatoimintojen reservialueeksi (Ar). Suunnittelumääräyksessä on esitetty ehto, jonka mukaan alueen toteuttaminen edellyttää liikenteellisten järjestelyjen ratkaisemista alueella. Osa Roholan alueesta on osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuurimaisema-alueeksi (sininen vaakaviivoitus).

## Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

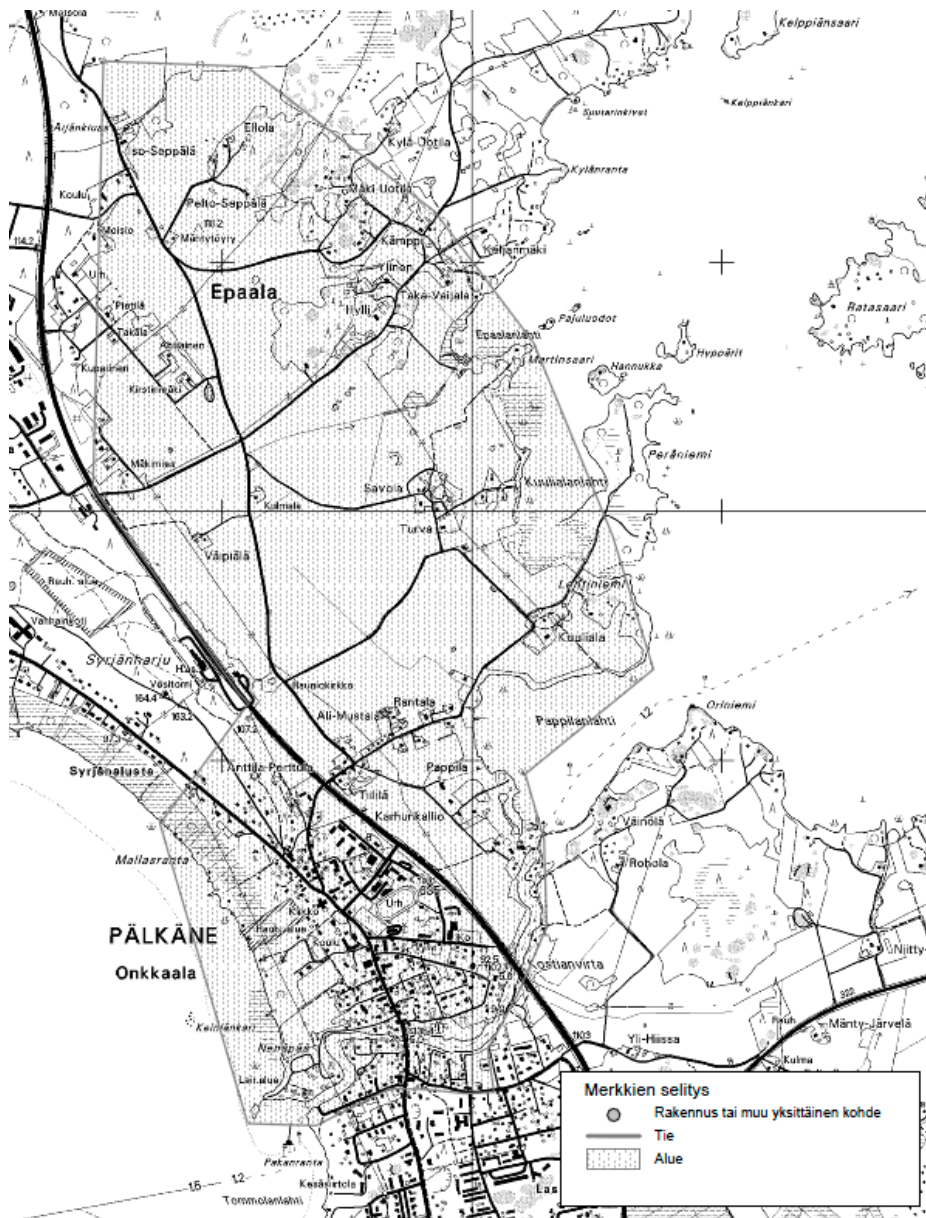
Valtioneuvoston vuonna 2009 hyväksyminä valtakunnallisina alueidenkäyttötavoitteina on mm., että:

- Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.
- Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.
- Uusia asuinalueita ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.
- Alueidenkäytössä tulee edistää energian säästämistä sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä.

- Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa.
- Ilman erityisiä perusteita ei hyviä ja yhtenäisiä peltoalueita tule ottaa taajamatoimintojen käyttöön eikä hyviä ja laajoja metsätalousalueita pirstoa muulla maankäytöllä.
- Liikennejärjestelmä ja alueidenkäyttö sovitetaan yhteen siten, että vähennetään henkilöautoliikenteen tarvetta ja parannetaan ympäristöä vähän kuormittavien liikennemuotojen käyttöedellytyksiä. Erityistä huomiota kiinnitetään lisäksi liikenneturvallisuuden parantamiseen.
- Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä.

### **Valtakunnalliset inventoinnit**

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



Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, rakennettu kulttuuriympäristö. Pälkäneen pitäjakeskus, ID 360

### **Pohjakartta**

Kaavamuutosalueen pohjakartta on hyväksytty maanmittaushallituksessa.

## Rakennusjärjestys

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen on hyväksynyt kunnanvaltuusto 21.6.2010/ §19.

Rakennusjärjestyksen uusiminen on vireillä. Tavoitteena on, että uusi rakennusjärjestys tulee voimaan syksyn 2016 aikana.

## Muuta suunnitelmat



Alueelle on laadittu selvitys ”Pälkäneen kunta. Rönni-Hiissa-Anttila-Paija. Rakennevaihtoehdot 2011. Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen.” Siinä selvitetään, minkälaisia mahdollisuuksia alue tarjoaa, mistä lähtökohdista alueen kaavoitusta on mahdollista käynnistää ja minkälaisia vaihtoehtoisia maankäytön rakennevaihtoehtoja alueelle on mahdollista suunnitella.

Selvityksessä esitellään ja vertaillaan kolmea vaihtoehtoista kaaviomaista rakennevaihtoehtoa alueen maankäytön suunnittelun lähtökohdaksi.



Selvityksessä käsitellään lisäksi mm.:

- Alueen mitoitusta ja tavoiteltavaa väestömäärää ja –rakennetta.
- Liikenteen tarpeita.
- Palvelujen tarpeita.
- Alueen suunnittelulle asetettavia laatutavoitteita.
- Alueen ominaispiirteitä, kuten luonto-olosuhteita, maaperää, korkeussuhteita, vesiolosuhteita, tuulisuutta, maisemia ja näkymiä, rakennettua ympäristöä, olemassa olevia toimintoja, liikenne-melua ja liikenneoloja.

Rakennevaihtoehdoselvityksen pohjalta käytiin neuvotteluja kunnan edustajien ja alueen maanomistajien kanssa. Selvitystä kehiteltiin edelleen maanomistajaneuvottelujen edetessä ja se liitettiin maanomistajien kanssa tehtyihin aiesopimuksiin. Huomattavaa on, että kysymyksessä ei ole kaava-asiakirja, vaan kunnan ja sopijaosapuolten välinen hahmotelma alueen kaavoitusmahdollisuuksista. Selvitystä on mahdollista hyödyntää alueen asemakaavaa laadittaessa, mutta se ei syrjäytä maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavoitukselle asettamia ehtoja.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Aloite ja suunnittelun tarve

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt Pälkäneen kunta.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### ***Osalliset***

Pälkäneen Roholan asemakaavan yhteydessä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajat
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta, rakennuslautakunta, sivistyslautakunta ja ympäristölautakunta
- Tampereen aluepelastuslaitos
- Kangasalan seudun terveystieteiden kuntayhtymä

#### ***Vireilletulo***

Vireilletulosta on päätetty kunnanhallituksen kokouksessa 2.4..2012 §86.

#### ***Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt***

Kaavoituksen aloituskokous pidettiin syyskuussa 2012.

Kevään ja kesän 2013 aikana valmistui alueelta luontoselvitys, arkeologinen selvitys ja kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitys. Samaan aikaan käynnistyi liikenneselvityksen laadinta. Lopullinen liikenneselvityksen raportti valmistui marraskuussa 2013. Syksyllä 2013 päätettiin myös Valtatien 12 ja Pälkänevedentien liittymäselvityksen laatimisesta.

Hanketta varten on perustettu ohjausryhmä, joka on kokoontunut 3 kertaa.

Hanketta varten on perustettu suunnitteluryhmä, johon on saanut ilmoittautua vapaasti kaikki Roholan alueen asemakaavoituksesta kiinnostuneet. Ryhmä on kokoontunut 3 kertaa.

Maanomistajien kanssa on neuvoteltu henkilökohtaisesti useaan kertaan kaavan valmisteluvaiheen aikana.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin elokuussa 2013.

Syksyllä 2013 järjestettiin lisäksi työneuvotteluja Pirkanmaan ELY-keskuksen ja Pirkanmaan maakuntamuseon kanssa. Työneuvotteluissa keskusteltiin Roholan liikennejärjestelyistä ja Kostianvirran taistelua koskevien kulttuurihistoriallisten arvojen huomioimisesta.

Kaavaluonnos valmistui keväällä 2014. Kaavakarttaluonnos ja muu valmisteluaineisto oli nähtävänä 28.5.-27.6.2014. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Pirkanmaan ELY-keskuksesta, Pirkanmaan liitolta, Pälkäneen kunnan tekniseltä lautakunnalta, rakennuslautakunnalta ja ympäristölautakunnalta, Kangasalan kunnan ympäristöterveysvalvonnalta ja Pirkanmaan maakuntamuseolta. Lisäksi saatiin 3 palautetta yksityisiltä henkilöiltä. Palauteraportti luonnosvaiheen palautteesta on kaavaselostuksen liitteenä.



18.9.2014 järjestettiin Pälkäneellä ns. tekniikkapalaveri, johon kutsuttiin mukaan alueen liikenneverkon, kunnallistekniikan, rakentamisen ja lähivirkistysalueiden toteuttamisesta vastaavia tahoja. Tämän jälkeen selvitettiin mm. vesihuollon järjestämistä alueelle yhdessä kunnan aluearkkitehdin, ympäristönsuojelusihterin ja vesilaitoksen käyttöpäällikön kanssa.

Saadun palautteen perusteella kaavaluonnosta tarkistettiin seuraavasti:

- Nykyisille metsäalueille annettiin kaavamääräys alueiden säilyttämisestä puustoisena (VL-1) ja nykyisille korttelialueiden ulkopuolella oleville peltoalueille kaavamääräys alueiden säilyttämisestä avoimena (VL-2).
- Lähivirkistysalueille osoitetuille yhteiskäyttöisille rakennuksille osoitettiin sitovat rakennusalat.
- Kyttäläntien liittymää Pälkänevedentielle siirrettiin liittymäselvityksen mukaisesti.
- Melumääräyksen sijainti tarkistettiin lähivirkistysalueelle. Meluselvitystä täydennettiin melua estävän rakenteen osalta.
- Annettiin kaavamääräys, jossa edellytetään, että asemakaavassa osoitettu Kyttäläntien uusi alikulkutunneli on toteutettu ennen alueen toteuttamista.
- ET-alueiden sijaintia ja määrää tarkistettiin.
- Lisättiin kaavamääräys hulevesien käsittelystä tonttikohtaisesti ja määräys, jonka mukaan Lähivirkistysalueille voidaan sijoittaa hulevesisuunnitelman mukaisia hulevesien käsittelyalueita ja rakenteita.
- Muutettiin katualueita muuttamalla Kyttäläntien ja Roholantien hierarkiaa siten, että Kyttäläntie jatkuu koko alueen läpi ja Roholantie liittyy siihen. Jatkettiin Amiraalintietä kaava-alueen reunaan, poistettiin Joensuuntie, jatkettiin Joenkalliontietä, poistettiin Kallentie. Tarkistettiin Roholantien linjausta Roholan talouskeskuksen itäpuolella siten, että kiinteistön väliin jää viherkaistale.
- Katujen mitoitus tarkistettiin siten, että hulevedet ja lumet voidaan käsitellä katualueella.
- Katujen mitoituksesta laadittiin suunnitelmat.
- Kaduille lisättiin levennyksiä vieraspysäköintiä varten.
- Pihakaduilla auton peruuttaminen suoraan kadulle osoitettiin kaavamääräyksellä sallituksi.
- Annettiin kaavamääräys laitureiden rakentamisesta.
- Väinölän tilan ja korttelien 499 ja 498 lisättiin viherkaista.
- Poistettiin Roholan talouskeskuksen eteläpuolelta yksi uusi omakotitontti, jotta Roholantien mutkassa sijaitseva käytössä oleva tilan kaivo voidaan säilyttää.
- Kaavaselostusta täydennettiin kohdan 3.1 Yhdyskuntarakenne osalta selvittämällä tarkemmin alueen merkitystä koko kunnan kannalta sekä seudullista merkitystä. Myös kohtaan 5.2 Kaavan vaikutukset lisätään arvio kaavan vaikutuksista koko Pälkäneen kunnan ja seudun tasolla.
- Kaavaselostuksen kohtaan 6 Asemakaavan toteutus täydennettiin mm. hulevesien, katualueiden, virkistysalueiden ja muinaisjäännösalueen toteuttamisen osalta.

Kaavaehdotus valmistui tammikuussa 2015. Kaavaehdotuksen käsitteli kunnanhallitus ja se pidettiin ns. julkisesti nähtävänä 25.3.-24.4.2015.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan liitolta, Pälkäneen kunnan tekniseltä lautakunnalta, rakennuslautakunnalta, sivistyslautakunnalta, Tampereen kaupungin ympäristöterveydeltä ja Pirkanmaan maakuntamuseolta. Lisäksi saatiin muistutus 3 yksityiseltä henkilöltä. Palauteraportti ehdotusvaiheen palautteesta on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen järjestettiin ELY-keskuksen pyynnöstä viranomaisneuvottelu 23.9.2015.

Saatujen lausuntojen ja muistutusten sekä viranomaisneuvottelun perusteella kaavaluonnosta tarkistettiin seuraavasti:

- Laadittiin rakennettavuusselvitys.
- Laadittiin toteuttamissuunnitelma.
- Lisättiin kaavakartalle merkintä valtakunnallisesti arvokkaasta rakennetusta kulttuuriympäristöstä ja merkintää vastaava kaavamääräys. Asia lisättiin myös kaavaselostukseen.
- Meluvallin kaavamääräykseen lisätään määräys, että valli tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei muinaisjäännöksen arvo heikkene.
- Kaavan toteuttamista koskevaan lukuun lisätään maininta, että kiinteän muinaisjäännöksen hoitamisesta on säännelty muinaismuistolaisissa (295/1963, 10§).
- Kaavaselostuksen lukuun 6/ Kaavan toteuttaminen lisättiin maininta, että päiväkodin tontin pysäköintialueiden ja liikennöinnin suunnittelussa tulee ottaa huomioon hyötyjätepisteen liikennöinnin suunnittelu siten, että se ei haittaa päiväkodin saattoliikennettä ja pysäköintiä.
- Kaavaselostuksen lukuun 6/ Kaavan toteuttaminen lisättiin maininta Roholantien osoitenumeroiden muutoksesta ja kunnan roolista sen toteuttamisessa.
- Tarkistettiin Roholantien linjausta siten, että Roholan tilakeskuksen kaivo jää kadun ja tilan väliin, ei katualueelle.
- Tarkistettiin korttelin 482 sijaintia siten, että asuinkorttelin ja kaava-alueen väliin jätettiin 10 metriä leveä lähivirkistysalue.
- Kaavaselostuksen lukuun 5.26/ Kaavan vaikutukset lisättiin arvio kaavan vaikutuksista Pirkanmaan maakuntakaava 2040 kaavaehdotuksessa esitettyyn maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueeseen.

Kunnanhallitus esittää valtuustolle asemakaavan hyväksymistä ja valtuusto hyväksyy asema-

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

Pirkanmaan ELY-keskus voi valitusajan kuluessa tehdä hyväksymispäätöksestä oikaisu-

huutuksen, 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.

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on:

- Asemakaavoittaa alueelle pientalovaltainen asuinalue, jossa väljyys ja maaseutu-
- Luoda alue, jolla on mahdollista toteuttaa ekologisesti kestävä rakentamista ja asu-
- Muodostaa alueelle viihtyisää ja turvallista lähiympäristöä, jossa alueen asukkailla on mahdollisuudet mielekkääseen ja monipuoliseen asumiseen ja vapaa-ajan viettoon sekä sosiaalisesti kestäväan elämäntapaan.
- Huomioida suunnittelussa alueelle laadituissa luontoselvityksessä, kulttuuriympäristö- ja maisemaselvityksessä, arkeologisessa selvityksessä sekä liikenneselvityksessä annetut suositukset.

- Luoda alue, jolta on sujuvat ja liikenneturvallisuuden kannalta hyvät pyöräilyn ja jalan­kulun yhteydet Pälkäneen kuntakeskustan suuntaan.
- Luoda alueelta sujuva ja liikenneturvallisuuden kannalta hyvä ajoneuvoliikenteen yh­teys alueelta Pälkäneen kuntakeskustan suuntaan ja Lahdentielle.
- Huomioida alueen maisemapiirteet siten, että Hiissan ja Roholan talouskeskusten edustalle jää avointa peltoaluetta, alueella säilyy pitkiä yhtenäisiä näkymiä ja rantatör­män merkitys maisemassa säilyy.
- Huomioida Kostianvirran taistelua koskevat muinaisjään­nökset ja taistelun merkitys maisemassa.
- Huomioida Roholan talouskeskuksen ja Joenkallio II rakennusten kulttuurihistorialliset arvot.
- Huomioida Lahdentien melun haittavaikutukset.
- Huomioida suunnittelussa hulevesien käsittely alueella.
- Huomioida luonnon erityispiirteet, kuten siirtolohkareet, kalliot ja metsälampi, suunnit­telussa.
- Huomioida kunnan rajalliset resurssit viheralueiden hoitoon.

# 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

## 5.1 Kaavan rakenne ja sisältö

### Asuminen



Asuinrakentamisen korttelialueet.

Asemakaavassa on yhteensä 180 erillispientalojen tonttia ja 5 asuinpientalojen korttelialuetta, joilla on 25 erillistä tonttia. Asuinrakennusten kortteleiden osuus koko asemakaava-alueen pinta-alasta on 42%.

Asuinkorttelit sijoittuvat kehiin, joiden keskelle muodostuu virkistysaluetta. Rakentaminen on yksi — kaksikerroksista. Yksikerroksiset rakennukset sijoittuvat kehien sisäpuolelle. Rinteillä alueilla on sallittu myös osittaisen kellarikerroksen rakentaminen.

Erillispientalojen (AO) tonttien keskikoko on 1367 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla e, joka on 0,20 kaikkialla muualla kaava-alueella paitsi kolmessa lähinnä Kostianvirran rantaa sijaitsevissa kortteleissa 493, 495 ja 499, joissa tehokkuusluku e=0,15. Rakennusoikeutta on erillispientalojen tonteilla 173-329 kerrosalaneliometriä. Eritelty luettelo tonteista on kaavaselostuksen liitteenä.

Yhtenäisen rakennustavan muodostamiseksi on lähes kaikilla tonteilla määrätty asuinrakennuksen harjan suunta. Useilla tonteilla on osoitettu kadun varteen auton säilytyspaikan rakennusala (a-1). Rakennusosalalle saa sijoittaa myös varasto-, kasvihuone-, sauna-, veranta- tai vastaavaa tilaa. Yhtenäisen, edustavan ja mielenkiintoisen katutilan muodostamiseksi on osalla tonteista osoitettu, että rakennus täytyy rakentaa kiinni tonttien kadun puoleiseen rakennusalan rajaan. Osalla tonteista on korttelien ulkokehällä osoitettu rakennusalat siten, että rakennusten on mahdollista muodostaa selkeää maisemanrajaa.

Asuinpientalojen (AP) korttelialueiden koko on n. 3600-4500m<sup>2</sup> ja yksittäisten ohjeellisten tonttien koko on noin 600-963 m<sup>2</sup>. Tontteja on yhteensä 25. Rakennusoikeus on määritetty tehokkuusluvulla e=0,30. Asuinpientalojen korttelialueilla on lisäksi sallittu rakennettavaksi 80-100 kem<sup>2</sup> tiloja asukkaiden yhteistiloja varten (yht). Tilat voivat palvella esimerkiksi rakennusten ja piha-alueiden huoltoa, jätteiden keräystä, kierrätystä, kompostointia tai niihin voi sijoittaa asukkaiden yhteisiä harrastus- tai saunatiloja.

Asuinpientalojen korttelialueille on määritetty rakennusalat, joille tulee rakentaa autotalli, -katos tai varasto (a-2). Rakennus tulee rakentaa kiinni viereisten asuinrakennusten ulkoseiniin siten, että korttelialueen rakennukset kytkeytyvät toisiinsa kiinni. Korttelialueen tontit on mahdollista lohkoa omiksi tonteikseen ja kullakin tontilla voi olla oma toteuttajansa. Vaihtoehtoisesti koko korttelialue voidaan toteuttaa yhtenäisenä rakennushankkeena.

Asuintonteilla edellytetään kiinteistökohtaista hulevesien käsittelyä. Auton säilytyspaikoilla hulevesistä tulee huolehtia siten, että niitä ei johdeta katualueille.



Näkymä etelän suunnasta alueen länsiosaan.

**Kaavamääräykset:**



*Erillispientalojen korttelialue.*



*Asuinpientalojen korttelialue.*



*Ohjeellinen tontin raja.*

**1**

*Ohjeellisen tontin numero.*

100

*Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.*

$e=0,20$

*Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.*

**I**

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

**1/2kI**

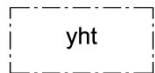
*Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.*

**Iu2/3**

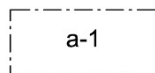
*Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.*



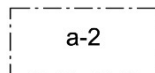
*Rakennusala.*



*Rakennusala, jolle saa rakentaa asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja harrastetiloja ja kasvihuoneita, korttelin huoltoa, jätteiden keräystä, kierrätystä ja kompostointia palvelevia tiloja sekä katoksia ja aitauksia. Yhteistilojen rakennusoikeutta ei lasketa korttelin muuhun rakennusoikeuteen.*



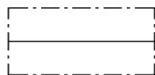
*Auton säilytyspaikan rakennusala. Rakennusalalle saa sijoittaa myös varasto- kasvihuone-, sauna-, veranta- tai vastaavaa tilaa. Hulevesistä tulee huolehtia alueella siten, että niitä ei johdateta katualueille.*



*Rakennusala, jolle tulee rakentaa autotalli-, -katos tai varasto. Rakennus tulee rakentaa kiinni viereisten asuinrakennusten ulkoseiniin siten, että korttelialueen rakennukset kytkeytyvät toisiinsa kiinni.*



*Ohjeellinen rakennusala.*



*Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.*



*Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.*



*Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliitintymää.*

### **Yleismääräys:**

Autopaikkoja on varattava AO-korttelialueilla 2 ap/ asunto ja AP-korttelialueilla 1 ap/asunto. Pihakaduilla sallitaan auton peruuttaminen tonteilta katualueelle.

Alueella edellytetään kiinteistökohtaista hulevesien käsittelyä.

### **Palvelut**



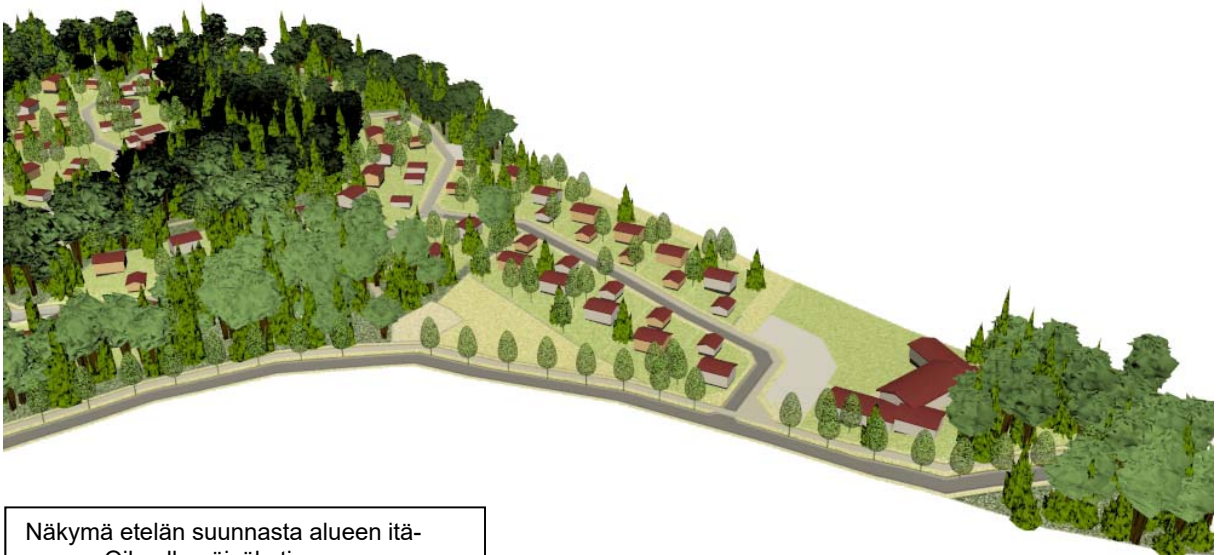
Palvelujen alueet: itäreunassa korttelialue, jolla rakennusoikeutta päiväkotia ja hyötyjätepistettä varten, länsiosassa lähipalvelujen korttelialue. Roholantien varrella, nykyisen ladon paikalla, rakennusala kioskia tai kahvilaa varten.

Alueen sisääntuloliittymän läheisyyteen on osoitettu lähipalvelurakennusten korttelialue (PL). Korttelialueelle on osoitettu 1000 kem<sup>2</sup> rakennusoikeutta päiväkotia varten ja 100 kem<sup>2</sup> alueellista hyötyjätepistettä varten. Tontin koko on 6998 m<sup>2</sup>. Päiväkodin sijaintiin on vaikuttanut arvio, että pääosan päiväkodin saattoliikenteestä on arveltu suuntautuvan Roholan alueelta tai Pälkänevedentien suunnasta. Kuntakeskuksen suunnasta tulevan liikenteen on arvioitu olevan vähäistä, koska asuinalueet eivät sijaitse siellä. Sijainti Pälkänevedentien tuntumassa vähentää Roholan alueelle kohdistuvaa liikennettä.

Korttelialue on jaettu rakennusaloin ja pysäköimisaluein osiin siten, että päiväkodin huolto-piha ja hyötyjätapisteen alue jäävät korttelin pohjoisosaan ja lasten piha-alue korttelin etelä-osaan.

Lähelle Kostianvirran rantaa on osoitettu toinen lähipalvelurakennusten korttelialue (PL). Alueelle voi sijoittua joko julkisia tai yksityisiä lähipalveluja, esimerkiksi kahvila, kioski tai harrastustoimintaa palveleva rakennus. Tontin koko on 1545 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla e=0,20. Rakennusoikeutta on 309 kem<sup>2</sup>.

Alueen itäosaan, Roholantien varteen, lävivirkistysalueelle (VL) olemassa olevan ladon paikalle on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa kioskin tai kahvilan (pl). Rakennusoikeutta on varattu alueelle 60 kem<sup>2</sup>.



Näkymä etelän suunnasta alueen itäosaan. Oikealla päiväkotipiha.

#### **Kaavamääräykset:**

PL

*Lähipalvelurakennusten korttelialue.*

pk

*Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin.*

ejk

*Rakennusala, jolle saa sijoittaa alueellisen hyötyjätapisteen.*

pl

*Rakennusala, jolle saa sijoittaa kioskin tai kahvilan.*

p

*Pysäköimispaikka.*



## Virkistys



Kaava-alueesta on lähivirkistysalueita (VL) 41%. Virkistysalueita sijoittuu sekä nykyisen pelon että metsän alueelle ja Kostianvirran rantaan. Lähivirkistysalueille on osoitettu ohjeellisenä jalankululle ja polkupyöräilylle osoitettuja reittejä siten, että korttelien lävitse muodostuu oma ulkoilureitistö. Nykyisille metsäalueille on annettu kaavamääräys alueiden säilyttämisestä puustoisena (VL-1) ja nykyisille korttelialueiden ulkopuolella oleville peltoalueille on annettu kaavamääräys alueiden säilyttämisestä avoimena (VL-2).

Kehäteiden muodostamien asuinkorttelien keskelle muodostuvat korttelipuistot (VL). Näiden virkistysalueiden tarkoituksena on palvella ensisijaisesti niitä ympäröivien korttelien asukkaita. Korttelipuistoihin on varattu rakennusalat, joille on sallittua rakentaa asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja harrastetiloja ja kasvihuoneita, korttelin huoltoa palvelevia tiloja, jätteiden keräystä, kierrätystä ja kompostointia palvelevia tiloja sekä katoksia ja aitauksia (yht). Rakennusoikeutta yhteiskäyttöisiä tiloja varten on osoitettu 80-120 kerrosalaneliömetriä. Korttelipuistot käsittävät 30% lähivirkistysalueista.

Kehäteiden ulkopuolelle muodostuu lähivirkistysalueita (VL). Lähivirkistysalueille on osoitettu ohjeellisenä leikki- ja oleskelualueeksi varattuja alueen osia (le), urheiluun ja virkistykseen varattuja alueen osia (vu) sekä ohjeellinen puutarhaviljelyyn varattu alueen (mp). Kaksi leikki- aluetta on osoitettu kehäteiden sisälle ja yksi puutarhaviljelyalueen viereen. Urheilualueet sijoittuvat rantaan, keskeiselle paikalle Roholantien ja Kyttäläntien risteuksen läheisyyteen

sekä Lahdentien läheisyyteen alueelle, jonne on tarkoitus rakentaa melua torjuva este, maavalli. Maavallin rinteitä on mahdollista hyödyntää urheilualan toteuttamisessa.

Puutarhaviljelyyn varatut alueen osat sijaitsevat Roholan nykyisten viinimarjapensaiden alueella sekä niiden eteläpuolella. Kaava mahdollistaa nykyisten viinimarjapensaiden säilyttämisen ja viljelypalstojen perustamisen.



Näkymä alueen pohjoisosaan. vasemmalla puustoisena säilytettäviä alueita, oikealla Roholan talouskeskus ja olemassa olevat viinimarjapensaat sekä viljelypalsta-alue.



Näkymä Kostianvirran suunnasta ranta-alueelle.

**Kaavamääräykset:**



*Lähivirkistysalue.*



*Lähivirkistysalue, jolla on pyrittävä säilyttämään nykyinen puusto.*



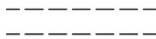
*Lähivirkistysalue. Aluetta tulee hoitaa siten, että se säilyy avoimena.*

100

*Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.*



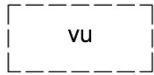
*Rakennusala, jolle saa rakentaa asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja harrastetiloja ja kasvihuoneita, korttelin huoltoa, jätteiden keräystä, kierrätystä ja kompostointia palvelevia tiloja sekä katoksia ja aitauksia. Yhteistilojen rakennusoikeutta ei lasketa korttelin muuhun rakennusoikeuteen.*



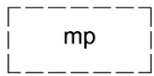
*Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie.*



*Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.*



*Ohjeellinen urheiluun ja virkistykseen varattu alueen osa.*



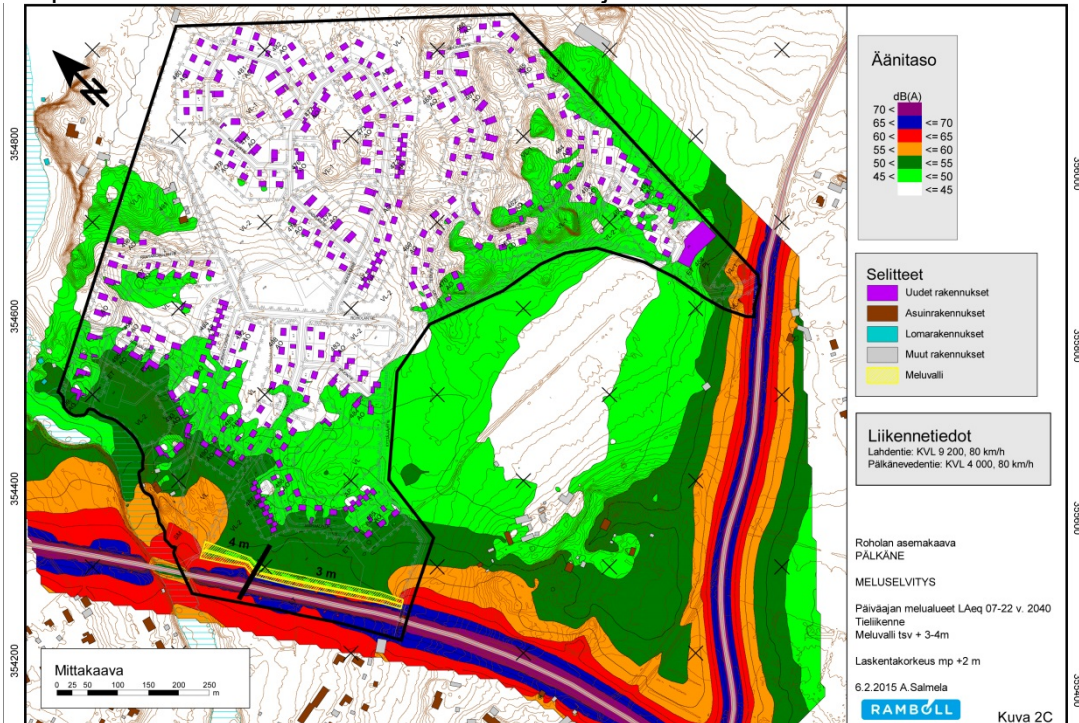
*Ohjeellinen puutarhaviljelyyn varattu alueen osa.*

**Yleismääräys:**

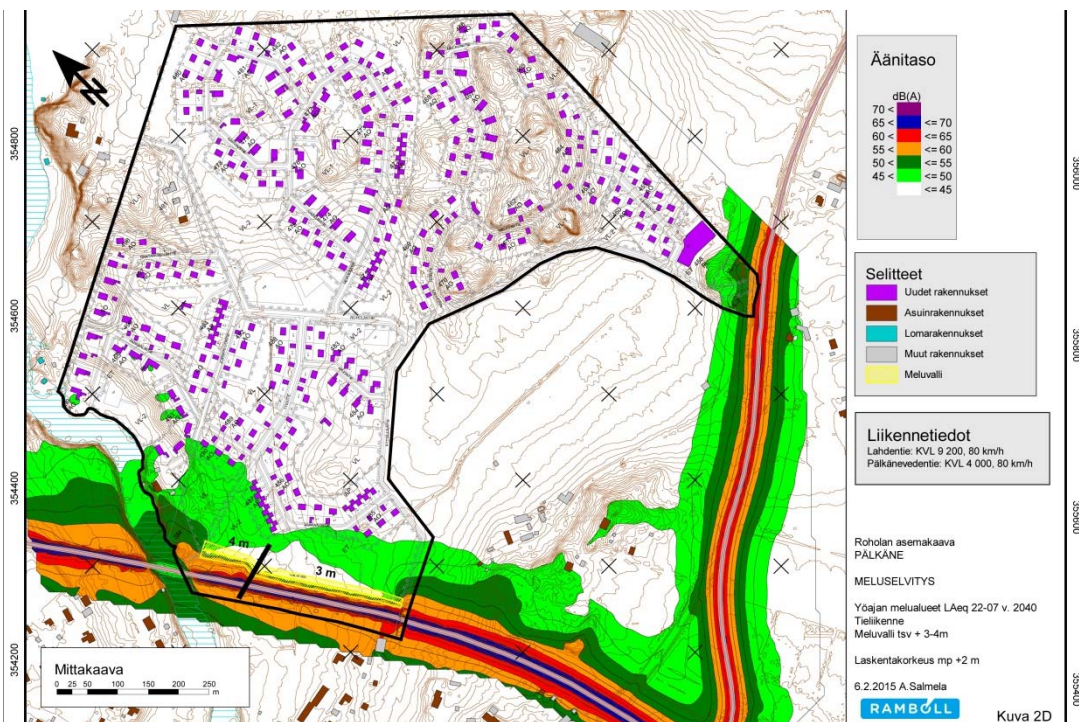
*Lähivirkistysalueille voidaan sijoittaa hulevesisuunnitelman mukaisia hulevesien käsittelyalueita ja rakenteita.*



Lahdentie on osoitettu yleisen tien alueeksi (LT). Liikennealueen viereen on annettu määräys melusteestä. Melun vaikutusalueelle sijoittuvien kortteleiden toteuttaminen on mahdollista vasta, kun melua estävä rakenne on toteutettu. Melusteestä vaikutuksesta on laadittu selvitys (Ramboll 2015). Selvityksen mukaan kun tienvarteen on toteutettu meluvalli, saadaan ennustetilanteen päiväajan melu alle ohjearvon 55 dB (kuva 2C). Kuvan 2D mukaan yöaikana lähimpien tonttien melutaso on eteläosaltaan ohjearvon 45 dB tasalla.

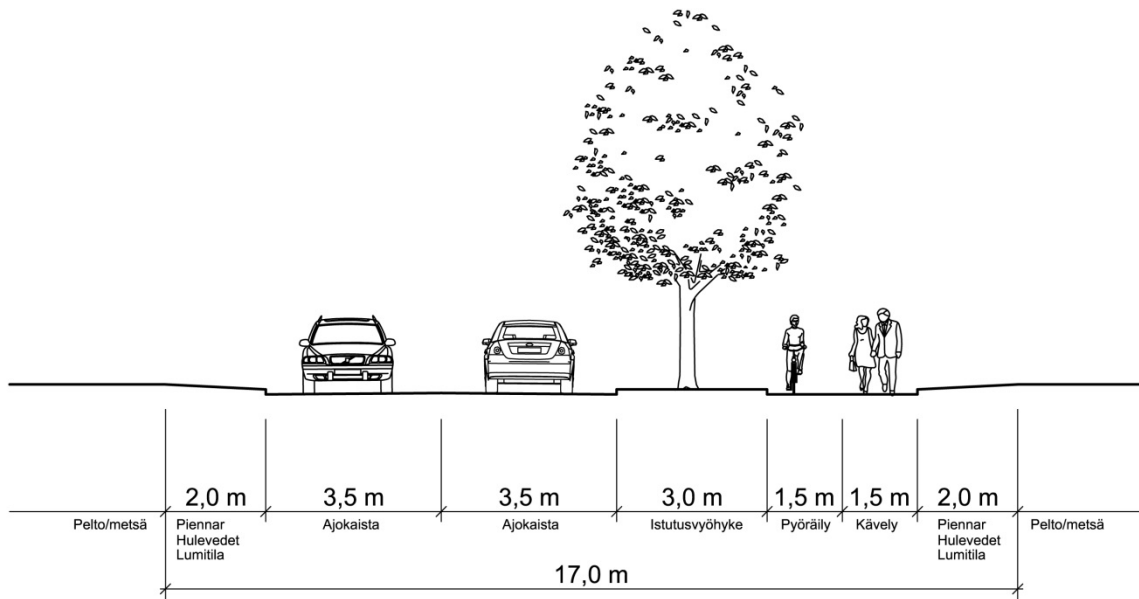


Meluselvitys meluvallin vaikutuksesta, kuva 2C, päiväajan tilanne.

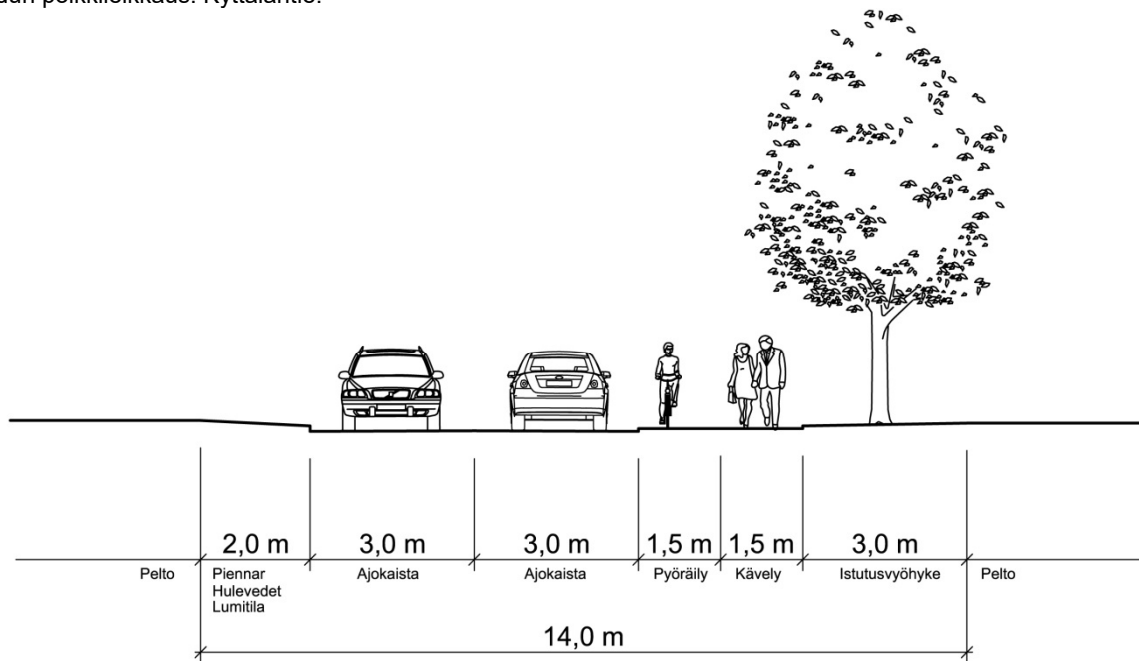


Meluselvitys meluvallin vaikutuksesta, kuva 2D, yöajan tilanne.

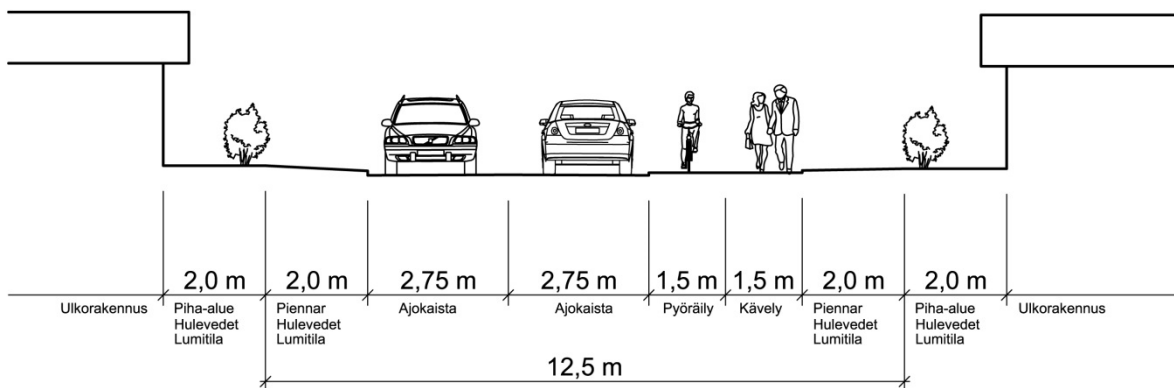
Autopaikkoja on varattava AO-korttelialueilla 2 autopaikka/asunto ja AP-korttelialueilla 1 autopaikka/asunto. AP-alueille on varattu lisäksi alueet vieraspysäköintiä varten. Katujen varsiin on lisäksi osoitettu pysäköintiin varattuja alueita. Pihakatuja ei sovelleta kadunvarsi-pysäköintiin.



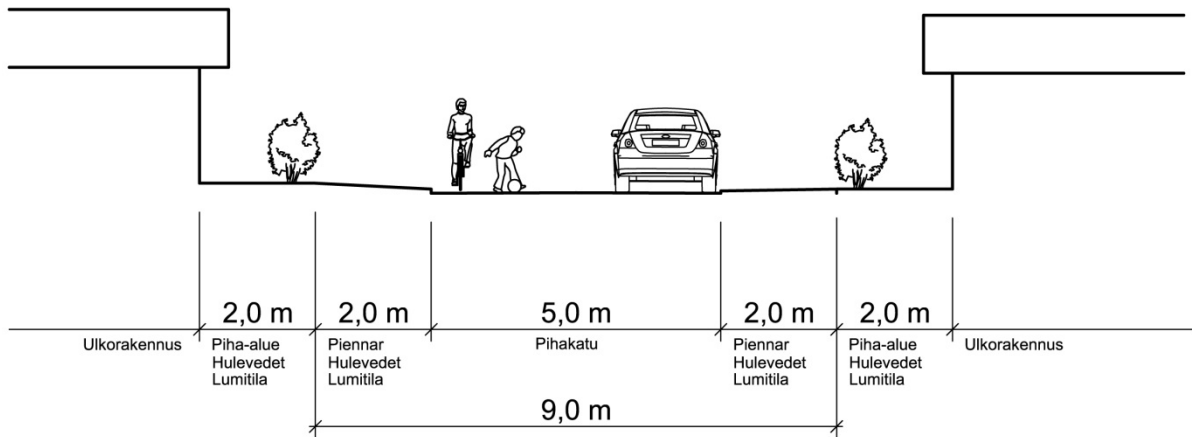
Kadun poikkileikkaus. Kyttälantie.



Kadun poikkileikkaus. Roholantie.



Kadun poikkileikkaus. Tykkitie, Herukkatie, Kalliorinteentie ja Juhanintie.



Kadun poikkileikkaus. Pihakadut.

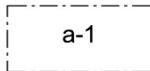
### Kaavamääräykset:



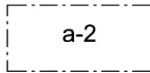
Yleisen tien alue.

ROHOLAN

Kadun nimi.



Auton säilytyspaikan rakennusala. Rakennusosalalle saa sijoittaa myös varasto- kasvihuone-, sauna-, veranta- tai vastaavaa tilaa. Hulevesistä tulee huolehtia alueella siten, että niitä ei johdateta katualueille.

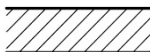


Rakennusala, jolle tulee rakentaa autotalli-, -katos tai varasto. Rakennus tulee rakentaa kiinni viereisten asuinrakennusten ulkoseiniin siten, että korttelialueen rakennukset kytkeytyvät toisiinsa kiinni.

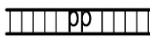
ma-KYTTÄ

Maanalainen katu.

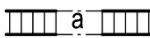
Katu.



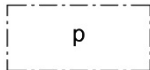
Pihakatu.



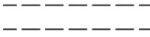
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie.



Liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.



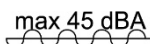
Pysäköimispaikka.



Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin. Meluesteen tulee suojata asuinkortteleita niin, että melutaso viereisellä korttelialueella saa olla korkeintaan 45 dBA(klo 22-07).

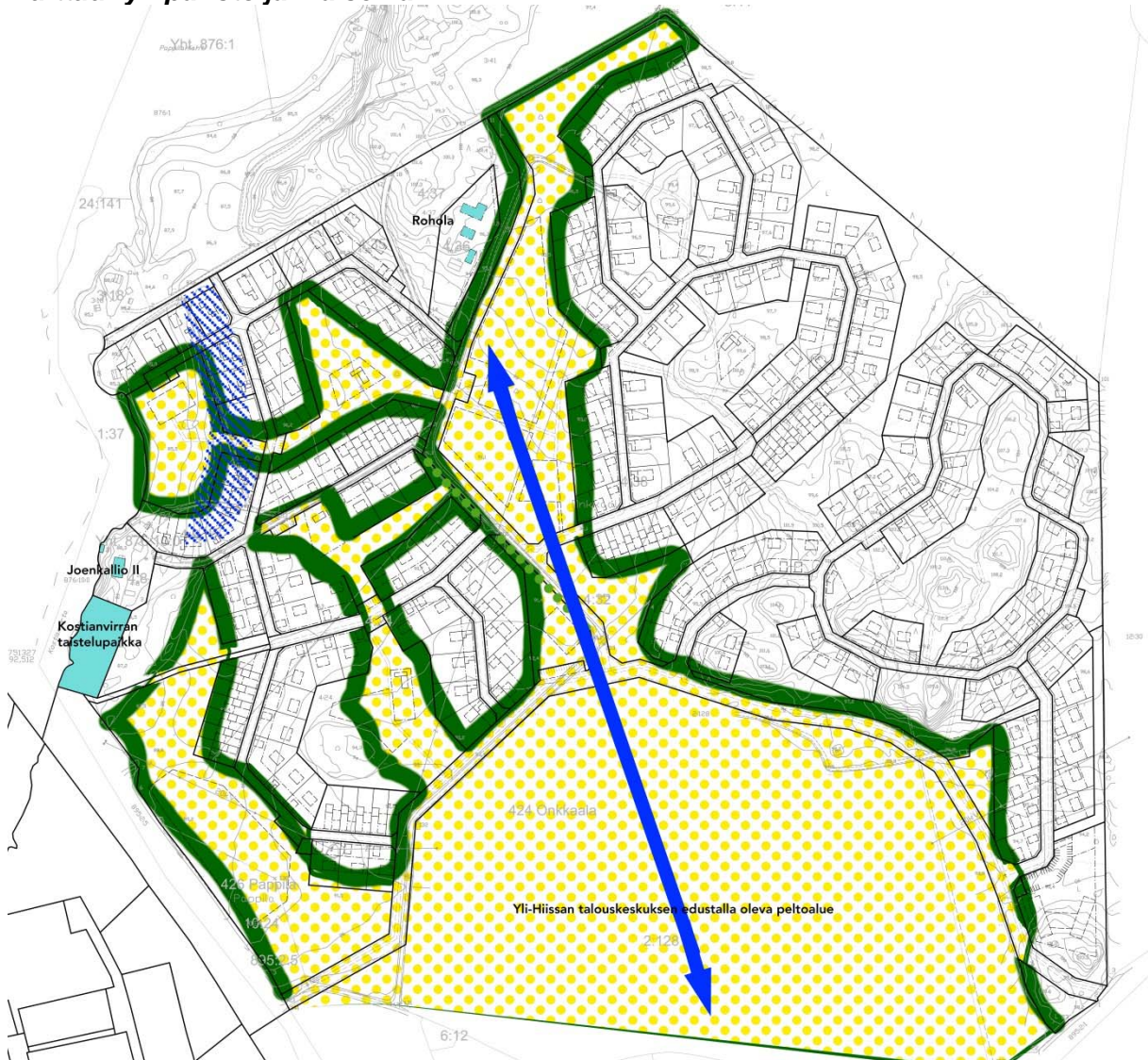
### Yleismääräykset:

Autopaikkoja on varattava AO-korttelialueilla 2 ap/ asunto ja AP-korttelialueilla 1 ap/asunto. Pihakaduilla sallitaan auton peruuttaminen tonteilta katualueelle.

Asemakaavan kortteleiden 485, 486, 487, 489, 490 ja 493 asuinrakentamisen toteuttaminen edellyttää, että asemakaavassa osoitettu Lahdentien melua estävä rakenne on toteutettu.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää, että asemakaavassa osoitettu Kyttäläntien uusi alikulkutunneli on toteutettu.

### **Kulttuuriympäristö ja maisema**



Kulttuuriympäristö ja maisema: suojellut rakennukset ja muinaisjännösalue on merkitty turkoosilla, avoin maisematila keltaisella, maiseman reunat tumman vihreällä, muinaisen rantatörmän alue sinisellä rasterilla ja säilytettävä/istutettava puurivi vihreällä.

Alueelle laaditun kulttuuriympäristö- ja maisemaselvityksen suositusten mukaisesti Roholan talouskeskuksen vanha asuinrakennus, aitta ja karjarakennus sekä kiinteistön Joenkallio II asuinrakennus ja sauna on osoitettu suojeltaviksi (sr-1).

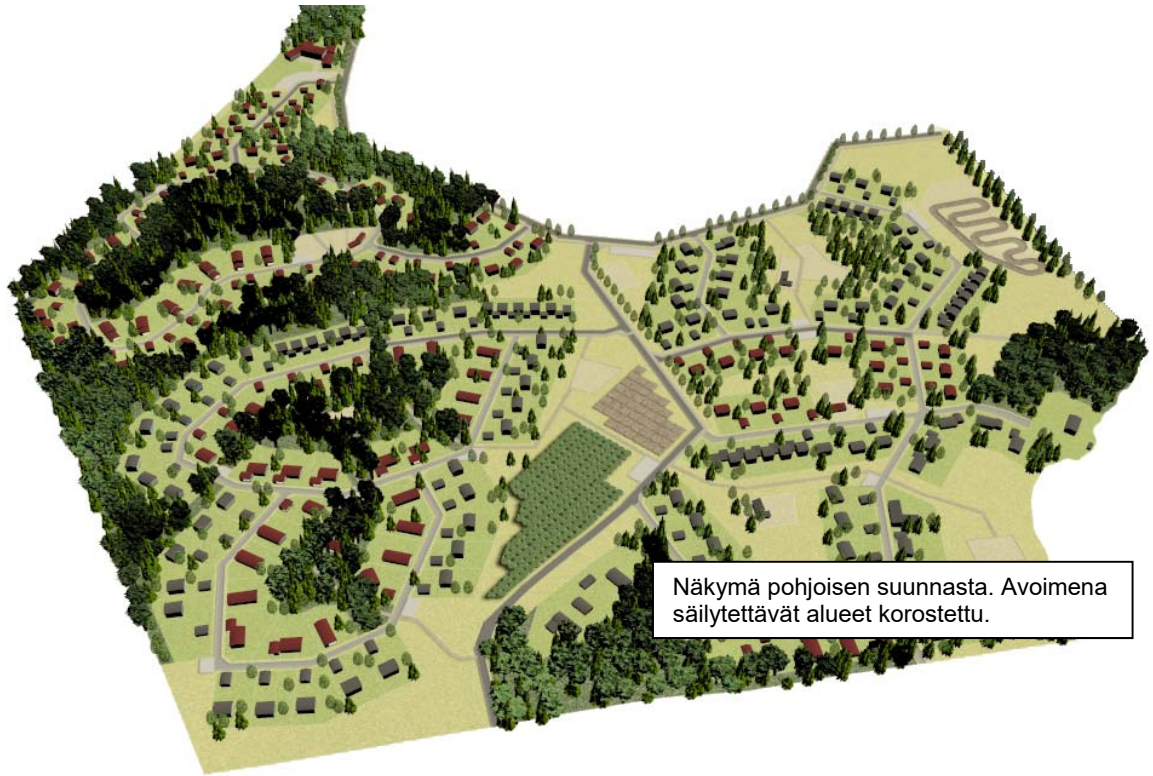
Kulttuuri- ja maisemaselvityksen suositusten mukaisesti Roholan edustalle on jätetty avointa aluetta ja Roholantien varren puurivi on osoitettu säilytettäväksi. Näkymä Roholan ja Yli-Hiissan talouskeskusten välillä on säilytetty. Kostianvirran rannassa on asuinkortteleiden sijoituksessa huomioitu muinainen rantatörmä.

Kostianvirran rantaan on arkeologisen selvityksen mukaisesti osoitettu muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjännösalue (SM), Kostianvirran taistelupaikka.



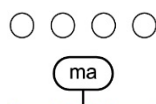
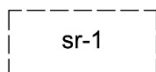
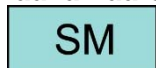
Kostianvirran rantaan on osoitettu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön rajaus (ma).

Rantamaiseman huomioimiseksi on Kostianvirran rantaan sijoittuville omarantaisille tonteille sallittu sijoittaa enintään 5m pitkä venelaituri.



Näkymä kalliolta alueen länsiosasta kohti Syrjänharjua ja kirkon tornia.

### **Kaavamääräykset:**



*Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta ja sen lähiympäristöä koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä maakuntamuseoon lausuntoa varten.*

*Suojeltava rakennus, joka on rakennusperinteisesti, maisemallisesti, asutushistoriallisesti tai arkkitehtonisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen rakennusajalle ominaiset piirteet tulee säilyttää. Säilytettävä/ istutettava puurivi.*

*Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.*

*Alueen kulttuurihistorialliset arvot ovat lähtökohtana alueen suunnittelulle, rakentamiselle ja maankäytölle.*

*Kaikessa alueen suunnittelussa, maankäytössä ja rakentamisessa tulee lähtökohtana olla alueen ominaispiirteiden ja maisemallisen aseman säilyttäminen.*

*Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on sovitettava rakentamisen tarpeet siten, että edistetään valtakunnallisesti arvokkaan maisemakokonaisuuden arvojen säilymistä.*

*Uudisrakentamisen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennuksen kokoon, materiaaleihin ja väritykseen, jotta se sopeutuu mahdollisimman hyvin olemassa oleviin rakennuksiin ja maisemaan.*

*Merkittävistä rakennushankkeista tulee olla yhteydessä museoviranomaisiin.*

### **Yleismääräys:**

*Omarantaisilla tonteilla rantaan on sallittua sijoittaa enintään yksi 5m pitkä venelaituri.*

## Luonto



Luontokohteita, jotka on huomioitu kaavaa laadittaessa.

Kaava-alueella ei alueelle laaditun luontoselvityksen mukaan ole kohteita, joita tulisi erityisesti huomioida. Metsässä olevat kalliot, siirtolohkareet ja metsälampi sekä muut virkistysluonnon ja maiseman kannalta huomionarvoiset kohteet on huomioitu siten, että ne sijoittuvat kortteli- tai katualueiden ulkopuolelle.



Metsälampi alueen itäosassa.



Kallio alueen itäosassa.

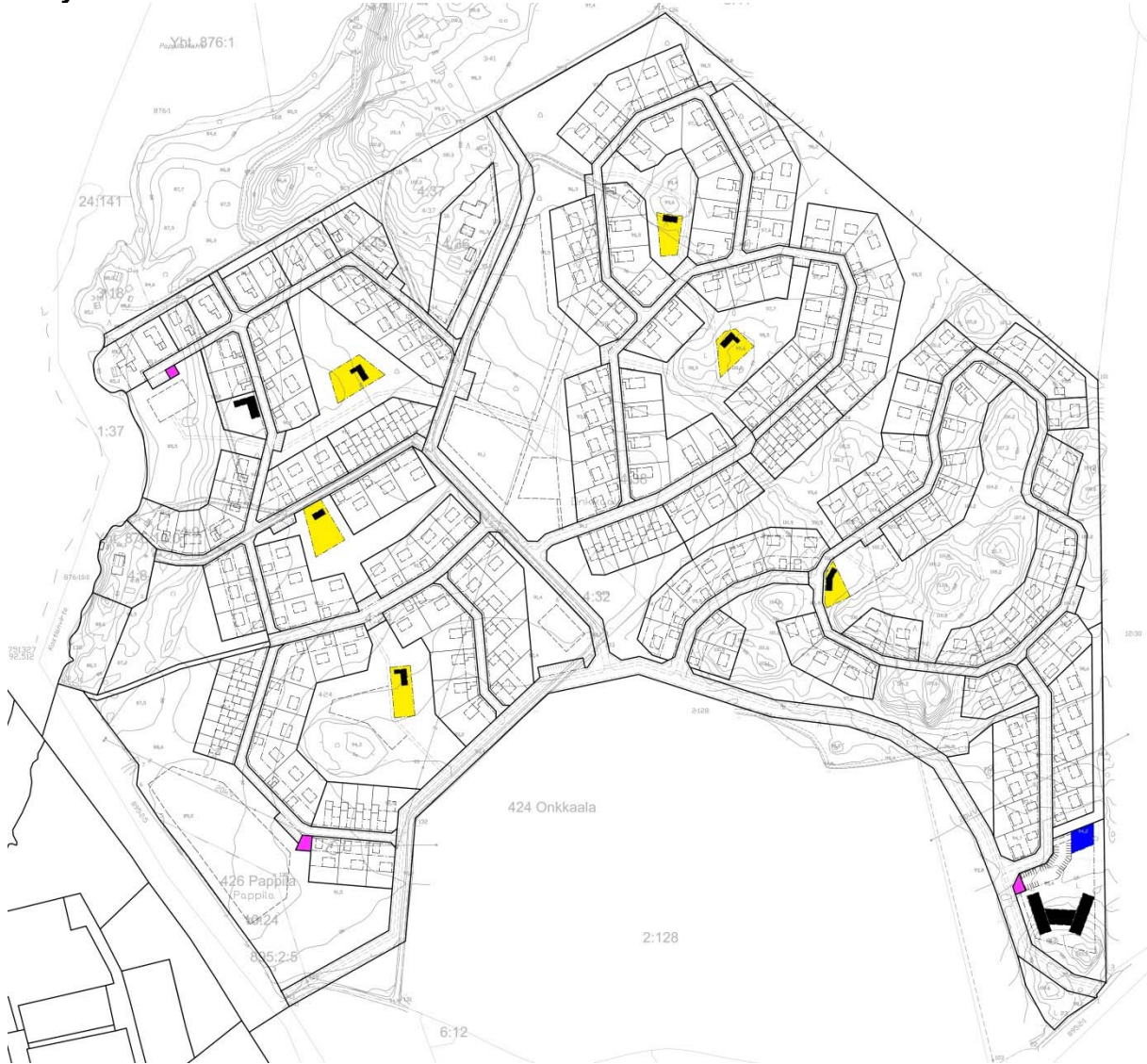


Siirtolohkareita metsässä.



Kallio alueen itäosassa.

## Yhdyskuntatekninen huolto



Yhdyskuntatekninen huolto: yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten sekä alueellisen hyötyjätöpisteen alueet on merkitty pinkillä. Korttelialueiden keskelle osoitetut rakennusalat, jolle saa rakentaa asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja harrastetiloja ja kasvihuoneita, korttelin huoltoa, jätteen keräystä, kierrätystä ja kompostointia palvelevia tiloja sekä katoksia ja aitauksia, on merkitty keltaisella. Rakennusala, jolle saa sijoittaa alueellisen hyötyjätöpisteen, on merkitty sinisellä.

Kaava-alueelle on osoitettu varaukset yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitoksia varten (ET). Näitä voivat olla esimerkiksi sähkömuuntamot, puhelinjakamot ja jätevesipumppaamot.

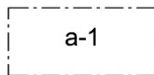
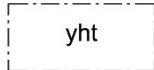
Lähipalvelurakennusten korttelialueelle (PL) on osoitettua rakennusala alueellista hyötyjätöpistettä varten (ejk). Asukkaiden on lisäksi mahdollista toteuttaa korttelialueiden keskelle muodostuville lähivirkistysalueille osoitetuilla rakennusaloilla korttelien huoltoa, jätteen keräystä, kierrätystä ja kompostointia palvelevia tiloja, katoksia ja aitauksia (yht).

Koko kaava-alueella on annettu määräys kiinteistökohtaisesta hulevesien järjestämisestä. Käytännössä se tarkoittaa, että pinta- ja kattovesien johtamisesta ja imeyttämisestä tonteilla täytyy laatia rakennusluvan hakemisen yhteydessä tontikohtainen suunnitelma. Auton säilytyspaikan rakennusaloille on annettu määräys, että hulevesistä tulee huolehtia siten, ettei niitä johdeta katualueille.

Lähivirkistysalueille voidaan tarpeen mukaan laatia hulevesisuunnitelma ja toteuttaa sen mukaisia hulevesien käsittelyalueita ja rakenteita, jotta sade- ja sulamisvedet voidaan hallitusti johtaa pois asuintonteilta ja katualueilta ja imeyttää maahan.

Alueen ilmajohdot on tarkoitus kaapeloida maan alle.

**Kaavamääräykset:**



*Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.*

*Rakennusala, jolle saa sijoittaa alueellisen hyötyjätepisteen.*

*Rakennusala, jolle saa rakentaa asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja harrastetiloja ja kasvihuoneita, korttelin huoltoa, jätteiden keräystä, kierrätystä ja kompostointia palvelevia tiloja sekä katoksia ja aitauksia. Yhteistilojen rakennusoikeutta ei lasketa korttelin muuhun rakennusoikeuteen.*

*Auton säilytyspaikan rakennusala. Rakennusosalalle saa sijoittaa myös varasto- kasvihuone-, sauna-, veranta- tai vastaavaa tilaa. Hulevesistä tulee huolehtia alueella siten, että niitä ei johdateta katualueille.*

**Yleismääräykset:**

*Alueella edellytetään kiinteistökohtaista hulevesien käsittelyä.*

*Lähivirkistysalueille voidaan sijoittaa hulevesisuunnitelman mukaisia hulevesien käsittelyalueita ja rakenteita.*

## 5.2 Kaavan vaikutukset

### ***Vaikutukset koko Pälkäneen kunnan ja seudun tasolla***

Toteutuessaan Roholan alue muuttaa Pälkäneen kunnan asumisen painopistettä lähemmäksi keskustaa. Alue muodostaa täysin uuden asuinalueen Pälkäneen kuntakeskuksen välittömään läheisyyteen.

Toteutuessaan alueelle muuttava väestö voi kääntää Pälkäneen väestönkehityksen kasvavaksi. Mikäli kaikki Pälkäneelle muuttavat ihmiset sijoittuisivat Roholan asemakaava-alueelle, olisi kunnan väestönkehitys 10 vuoden toteutumisajalla laskettuna +0,6% ja 20 vuoden toteutumisajalla laskettuna +0,3%. Kehitys vastaisi useiden Pirkanmaan kuntien kehitystä (esim. Vesilahti, Orivesi ja Kangasala) ja on siten realistinen. Positiivinen väestönkehitys parantaisi kunnallisten ja kaupallisten palvelujen säilymismahdollisuuksia sekä voisi tuoda kuntaan uusia palveluja, mikä puolestaan vähentäisi tarvetta hakea palveluja oman kunnan ulkopuolelta.

Roholan alueen toteuttaminen edellyttää Kyttäläntien uuden alikulkutunnelin rakentamista. Erittäin tärkeä on myös uuden kevyen liikenteen yhteyden järjestäminen Kostianvirran yli Lahdentien länsipuolitse. Kun nämä liikenteelliset ratkaisut on toteutettu, voidaan Roholan alueelta käyttää Pälkäneen kuntakeskuksen palveluja kävellen tai pyöräillen sekä autolla ilman, että syntyy tarvetta ajaa Lahdentien kautta. Uusi paikallisliikenneyhteys Luopioisten suunnasta Roholan kautta Lahdentien alitse vähentää myös liikennettä Lahdentiellä.

Roholan asemakaava-alue tuottaa ennusteajankohtana ajoneuvoliikennettä noin 600 matkaa vuorokaudessa. Näistä puolet, eli noin 300 matkaa, arvioidaan suuntautuvan Pälkänevedentien ja valtatie 12 liittymään. Vuoden 2040 ennusteen mukaan laskettuna Roholan alueen liikenteen osuus Lahdentien liikenteestä on noin 3% ja Lahdentien ja Pälkänevedentien liikenteestä 7,5%.

### ***Vaikutukset suunnittelualueella ja sen läheisyydessä***

Yhdyskuntarakenne	<p>Kaava mahdollistaa 180 uuden erillispientalon ja 25 kytkeyntien pientalon toteuttamisen alueelle. Alueen tuleva asukasmäärä on noin 440.</p> <p>Alueen toteutuminen tarkoittaa nykyisen pääosin avoimen pelto- ja metsäalueen muuttumisen rakennetuksi alueeksi. Kaava mahdollistaa, että alueelle toteutuu väljä, maaseutumainen asuinalue.</p>
Ekologisuus ja taloudellisuus	<p>Väljästä rakenteesta johtuen tehokkuus ei täytä ekologisesti tehokkaan yhdyskuntarakenteelle yleisesti asetettuja vaatimuksia. Väljyydestä johtuen alueen kunnallistekniikan, mahdollisen kaukolämpöverkoston ja tiestön rakentaminen on kallista.</p> <p>Tonttien väljä mitoitus ja kaavamääräykset mahdollistavat alueelle toteutettavan ekologisesti kestävästä rakentamisesta ja asumisesta. Tonteilla on riittävästi tilaa esimerkiksi maalämpöjärjestelmän ja kaksoisvesijärjestelmän rakentamiseen sekä hulevesien imeyttämiseen. Väljät tontit mahdollistavat ilmansuuntien huomioimisen ja passiivisen lämpöenergian hyödyntämisen rakentamisessa.</p>
Ihmisten elinolot ja elinympäristö	<p>Kehissä sijaitsevat asuinkorttelit, pihakadut ja monipuoliset lähivirkistysalueet mahdollistavat, että alueelle voi muodostua viihtyisää ja turvallista lähiympäristöä, jossa</p>



	<p>alueen asukkailla on mahdollisuudet mielekkääseen ja monipuoliseen asumiseen ja vapaa-ajan viettoon sekä sosiaalisesti kestävään elämäntapaan.</p> <p>Kuntakeskuksen läheisyys nostaa alueen elinympäristön laatua ja vetovoimaisuutta.</p> <p>Alueen pohjoispuolella oleville asukkaille ja loma-asukkaille ympäristön muutos on merkittävä. Kaava lisää paineita kaava-alueen ulkopuolisten ranta-alueiden yleiseen virkistyskäyttöön.</p> <p>Korttelialueiden keskelle sijoittuvien viheralueiden, yhteiskäyttöisten tilojen ja puutarhaviljelyyn osoitettujen alueiden toteuttaminen edellyttää asukkaiden aktiivisuutta ja yhteistyötä kunnan kanssa. Onnistuessaan alueet parantavat alueen yhteisöllisyyttä ja tarjoavat asukkaille oleskelu- ja harrastusmahdollisuuksia. Yhteisiin tiloihin ja alueisiin liittyy ilkeiden ja huolehtimatta jättämisen riski. Onnistunut toteutuminen edellyttää hyvää suunnittelua, organisointia ja hallinnointia.</p>
Liikenne ja melu	<p>Liikenneverkko noudattaa selkeää hierarkiaa. Pihakadut luovat liikenneturvallista ympäristöä. Pihakatujen viihtyisyys ja toimivuus edellyttävät niiden huolellista suunnittelua.</p> <p>Ajoneuvoliikenteen järjestelyjen toimivuus edellyttää Kyttäläntien uuden alikulun rakentamista. Jos uutta alikulkua ei rakenneta, käyttää osa alueen asukkaista nykyistä alikulkua, mikä ei mitoitukseltaan ja turvallisuudeltaan ole riittävä. Alueen liikenne lisää ajoneuvoliikennettä Pälkänevedentien ja Lahdentien risteyksessä ja lisää tarvetta risteysalueen liikennejärjestelyiden parantamiseksi.</p> <p>Polkupyöräilyn ja kävelyn toimivuus edellyttää Kostianvirran uuden kevyen liikenteen sillan rakentamista. Jos uutta siltaa ei rakenneta, syntyy nykyiselle valtatie sillalle runsaasti ei-toivottua ja liikenneturvallisuuden kannalta erittäin vaarallista pyöräilyä ja kävelyliikennettä.</p> <p>Roholantien linjauksen muutos Roholan talouskeskuksen itäpuolelle parantaa kaava-alueen pohjoispuolisten alueiden liikenteen sujuvuutta.</p> <p>Lahdentien liikennemelun haitalliset vaikutukset asumiselle voidaan estää kaavassa määrätyllä melusteellä.</p>
Luontoarvot	<p>Uuden rakentamisen myötä metsäalue pirstaloituu. Asemakaava mahdollistaa metsäalueella olevien kallioiden, siirtolohkareiden ja metsälammen sekä muiden virkistys- ja maiseman kannalta merkittävien luontokohdeiden säilyttämisen.</p>
Maisema ja kulttuuriympäristö	<p>Asemakaava mahdollistaa Kostianvirran rannan taistelupaikan muinaisjäännösten säilymisen. Visuaalinen yhteys Kostianvirran molemmiin puoliin sijaitsevien taistelu-</p>

	<p>paikan osien kesken säilyy hahmotettavissa. Muinaisjäännösalue liittyy luontevasti metsän ja peltoaukean välityksellä asuinkortteleihin. Muinaisjäännösalueen vieritse osoitettu kevyen liikenteen väylä luo uuden mahdollisuuden havainnoida muinaisjäännösalueita.</p> <p>Asemakaava mahdollistaa Roholan talouskeskuksen ja kiinteistön Joenkallio II kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten säilymisen.</p> <p>Asemakaava muuttaa toteutuessaan merkittävästi alueen avointa peltomaisemaa, joka on säilynyt hyvin pitkälle nykyisen kaltaisena vähintään 1800-luvun puolivälistä saakka. Rakentaminen luo maisemaan uusia rajoja ja kokonaisuuksia. Jos avointen alueiden annetaan puuskoitua, on vaarana, että avoin maisema ja näkymät estyvät.</p> <p>Lahdentien varteen rakennettava melua torjuva este vaikuttaa merkittävästi maisemaan ja Lahdentieltä avautuviin näkyisiin.</p> <p>Syrjänharjun ja Pälkäneen kirkon asema kaukomaisemassa säilyvät.</p>
--	--

**Vertailevat tarkastelut**

<p><b>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet</b></p> <p>Edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään taajamia. Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.</p> <p>Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.</p> <p>Uusia asuinalueita ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.</p>	<p>Roholan alueen ottaminen asuinkäyttöön hyödyntää kuntakeskuksen läheisyyttä ja olemassa olevia liikenneverkkoa. Kuntakeskuksen palvelut ovat hyvin saavutettavissa pyöräillen ja kävellen.</p> <p>Roholan alue tulee toteutuessaan liittymään Pälkäneen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.</p> <p>Lahdentien meluntorjunnasta on huolehdittu kaavamääräyksin.</p>
---	--

Alueidenkäytössä tulee edistää energian säästämistä sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä.

Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa.

Ilman erityisiä perusteita ei hyviä ja yhteisiä peltoalueita tule ottaa taajamatoimintojen käyttöön eikä hyviä ja laajoja metsätalousalueita pirstoa muulla maankäytöllä.

Liikennejärjestelmä ja alueidenkäyttö sovitetaan yhteen siten, että vähennetään henkilö- autoliikenteen tarvetta ja parannetaan ympäristöä vähän kuormittavien liikennemuotojen käyttöedellytyksiä. Eri-tyistä huomiota kiinnitetään lisäksi liikenneturvallisuuden parantamiseen.

Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luon-teen säilymistä.

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

Väljä tonttikoko mahdollistaa maalämpö- ja aurinkoenergiajärjestelmien rakentamisen. Hake-lämpölaitos sijaitsee noin 1 km:n etäisyydellä alueesta. Alueen väljyydestä johtuen kauko-lämpöverkon rakentaminen alueelle ei kan-nata.

Alueen kaikki rakennukset on mahdollista liit-tää kunnalliseen jätevesiverkkoon. Jäteveden-puhdistamo sijaitsee noin 2 km etäisyydellä.

Tonteilla on mahdollisuus toteuttaa hulevesien ja harmaiden vesien imeyttäminen.

Uusi maankäyttö pirstoo yhtenäisen peltoalu-teen ja metsän. Alueiden talouskäyttö loppuu.

Kaava tarjoaa autoliikennettä sujuvamman pol-kupyöräily- ja kävely-yhteyden Pälkäneen kun-takeskukseen. Hierarkkinen liikenneverkko ja pihakadut parantavat liikenneturvallisuutta.

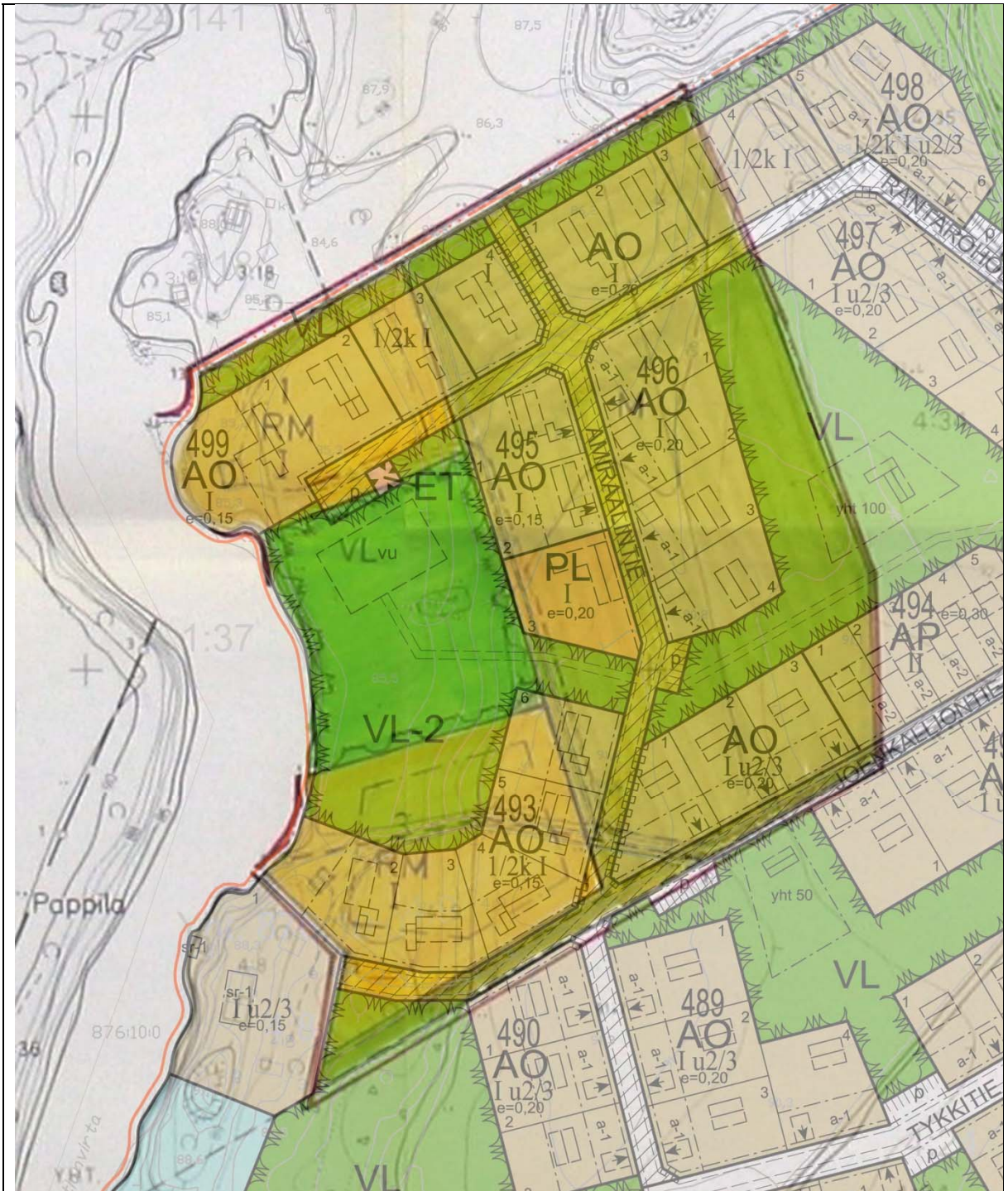
Kaavassa on huomioitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden säilyminen.

Kaavassa on huomioitu valtakunnallisesti mer-kittävän rakennetun kulttuuriympäristön rajaus.

Rajauksen sisään sijoittuu kaavassa yleisen tien aluetta, muinaisjäännösalueita, suojelta-vaksi osoitettu Joenkallio II:n asuinrakennus, kokonaan uusi omakotitontti, kaksi uutta omakotitonttia osittain ja lähivirkistysaluetta.

Rakentamista valtakunnallisesti merkittävälle rakennetun kulttuuriympäristön alueelle on oh-jattu kaavamääräyksen.

<p><b>Pirkanmaan 1. maakuntakaava</b></p> <p>Maakuntakaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu aluevarauksia.</p>	<p>Koska maakuntakaavassa ei ole osoitettu alueelle varauksia, on asemakaavaa laadittaessa pohdittu perusteita alueen ottamiseksi taajamatoimintojen alueeksi. Alue täydentää luontevasti Pälkäneen kuntakeskuksen yhdyskuntarakennetta ja taajamatoimintojen aluetta, mikäli asemakaavahankkeen yhteydessä selvitetty liikennejärjestelyt alueelle saadaan toimiviksi ja toteutettua.</p>
<p><b>Pirkanmaan maakuntakaava 2040</b></p>	<p>Roholan asemakaava vastaa Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 aluevarausta taajamatoimintojen reservialueesta ja siihen liittyvästä suunnittelumääräyksestä. Asemakaavamääräyksissä on annettu määräys Kyttäläntien uuden alikulun rakentamisesta ennen kaavan toteuttamista.</p> <p>Roholan asemakaavassa maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaisema-alueen raja-alue on huomioitu antamalla nykyisille korttelialueiden ulkopuolella oleville peltoalueille kaavamääräys alueiden säilyttämisestä avoimena (VL-2). Roholan asemakaava ei kuitenkaan tue maisematilan säilymistä kokonaan avoimena.</p>
<p><b>Yleiskaava</b></p> <p>Pälkäneen kuntakeskuksessa ei ole ajantasaista yleiskaavaa.</p>	<p>Koska Pälkäneellä ei ole yleiskaavaa, on asemakaavoituksen yhteydessä tehty myös yleiskaavallista tarkastelua. Yleiskaavallinen tarkastelu on kohdistunut erityisesti alueen liittämiseksi muuhun liikenneverkkoon. Myös palvelujen saatavuutta, virkistysmahdollisuuksia ja kunnallistekniikan järjestämistä on tarkasteltu asemakaava-alueella laajemmin.</p>
<p><b>Rantakaava</b></p> <p>Rantakaavassa on osoitettu kaksi matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta.</p> <p>Korttelialueiden väliin on osoitettu yhteiskäyttöinen lähivirkistysalue.</p> <p>Kaava-alueen itäosa on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi.</p>	<p>Asemakaavassa on rantakaava-alueelle osoitettu kaksi omarantaista erillispientalojen tonttia ja lisäksi rantavyöhykkeelle sijoittuu useita asuintontteja sekä lähipalvelurakennusten korttelialue.</p> <p>Rantaan on osoitettu lähivirkistysalue. Vapaan rantaviivan pituus on asemakaavassa rantakaavaa suurempi.</p> <p>Maa- ja metsätalousalue on korvattu asuinkortteleilla ja lähivirkistysalueella.</p>



Voimassa oleva rantakaava ja Roholan asemakaavaehdotus päällekkäin asetettuina.

## 5.4. Nimistö

Asemakaavalla muodostuvat uudet kaavakadut Roholantie, Juhanintie, Kalliorinteentie, Melavantie, Tykkitie, Herukkatie, Arjontie, Amiraalintie, Joenkalliontie, Rantaroholantie, Vadelmatie ja Karviaistie.

Kyttäläntien kaavakatu jatkuu Lahdentien länsipuolelta alueelle samannimisenä.

Nimistä Roholantie on olemassa oleva. Kiinteistöjen/tilojen nimen mukaan on nimetty Melavantie, Joenkalliontie ja Rantaroholantie. Alueen maanomistajien ja asukkaiden mukaan on nimetty Juhanintie ja Arjontie.

Kostianvirran taistelupaikasta on johdettu nimet Tykkitie ja Amiraalintie. Amiraalintie on saanut nimensä venäläisiä komentaneen amiraali Fjodor Matvejevitš Apraksinin mukaan. Tykkitie on saanut nimensä alueella mahdollisesti sijainneen venäläisten suojahuoneen tai tykki-aseman mukaan.

Herukkatie, Vadelmatie ja Karviaistie ovat saaneet nimensä alueella olevien viinimarjapensaiden ja kaavassa osoitetun puutarhaviljelyalueen mukaan.

Kalliorinteentie on saanut nimensä maaston ja ympäristön luonteesta.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteuttamista varten alueelle on laadittu erillinen toteuttamissuunnitelma.

Koko kaava-alueella on annettu määräys kiinteistökohtaisesta hulevesien järjestämisestä. Käytännössä se tarkoittaa, että pinta- ja kattovesien johtamisesta ja imeyttämisestä tonteilla täyttyä laatia rakennusluvan hakemisen yhteydessä tonttikohtainen hulevesisuunnitelma. Auton säilytyspaikan rakennusaloille on annettu määräys, että hulevesistä tulee huolehtia siten, ettei niitä johdeta katualueille. Hulevesien järjestäminen siten, että pinta- ja kattovedet voidaan imeyttää tonteilla, edellyttää, että tonteille varataan riittävästi pinnoittamattomia, vesien imeyttämiseen soveltuvia alueita ja että piha-alueiden kallistukset suunnitellaan hulevesien virtaukset huomioiden.

Päiväkodin tontin pysäköintialueiden ja liikennöinnin suunnittelussa tulee ottaa huomioon hyötyjätepisteen liikennöinnin suunnittelu siten, että se ei haittaa päiväkodin saattoliikennettä ja pysäköintiä.

Asuinpienalojen kortteleiden kytkettyihin rakennuksiin tulee kiinnittää huomiota toteutumisvaiheessa siten, että kaikissa korttelialueen asuinrakennuksissa on yhtenäinen kate- ja julkisivumateriaali, yhtenäinen kattoväri, yhtenäinen kattokaltevuus ja keskenään yhteen sopivat julkisivuvärit. Toivottavaa, olisi, että kaikki korttelialueen toteuttajat osallistuisivat yhdessä korttelin yhtenäisen ulkoasun suunnitteluun.

Korttelialueiden keskelle osoitetun yhteiskäyttöisen rakennusoikeuden toteuttaminen edellyttää yhteistyötä alueen asukkaiden kesken, hyvää suunnittelua, organisointia ja hallinnointia. Toteuttaminen voi tapahtua omakotiyhdistyksen kautta ja yhteistyössä kunnan kanssa. Onnistuneen lopputuloksen saavuttamiseksi on menettelytavoista hyvä laatia ohjeistus.

Lähivirkistysalueille osoitettujen puutarhaviljelyyn tarkoitettujen viinimarjapensas- ja viljelypalsta-alueiden ja vuokraustoiminnan toteuttaminen voivat tapahtua esimerkiksi omakotiyhdistyksen kautta yhteistyössä kunnan kanssa. Alueita on mahdollista vuokrata myös alueen ulkopuolisille.

Kunta vastaa lähivirkistysalueille osoitettujen leikki- ja urheilualueiden toteuttamisesta. Alueiden suunnittelussa, toteuttamisessa ja toiminnan pyörittämisessä on suositeltavaa tehdä yhteistyötä paikallisten urheiluseurojen kanssa.

VL-1-kaavamääräyksellä osoitetuilla alueilla edellytetään, että nykyinen puusto on pyrittävä säilyttämään. Alueille on tarpeen laatia metsänhoitosuunnitelma, jonka tavoitteeksi asetetaan metsäluonnon hoito ja monipuoliset virkistysmahdollisuudet.

VL-2-kaavamääräyksellä osoitetuilla alueilla edellytetään, että alueita hoidetaan niin, että ne pysyvät avoimena. Alueille on tarpeen laatia hoitosuunnitelma, jonka tavoitteeksi asetetaan maiseman säilyminen avoimena.

Lähivirkistysalueiden hoidosta vastaa kunta, mutta myös alueen asukkaat ja omakotiyhdistys voivat osallistua hoitotoimenpiteisiin, mikäli alueille on laadittu hoitosuunnitelmat, joissa toimenpiteet, niiden ajankohdat ja vastuutahot on selkeästi kerrottu.

Lähivirkistysalueiden hoitoa suunniteltaessa tulee huomioida hulevesien johtaminen ja imeyttäminen. Tarvittaessa tulee laatia lähivirkistysalueita ja katualueita koskeva hulevesisuunnitelma joko koko alueelle tai niille alueille, joissa hulevesien johtaminen ja imeyttäminen edellyttää erillisiä rakenteita, esim. viherpainanteita, ojia tai hulevesialtaita.

Katualueiden toteuttamiseksi on tarpeen laatia katusuunnitelmat. Roholantielle, Kyttäläntielle, Tykkitielle, Herukkatielle, Kalliorinteentielle ja Juhanantielle on tarkoitus toteuttaa erilliset kevyen liikenteen väylät. Pihakatujen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota liikenneturvallisuuden, polkupyöräilyyn, kävelyyn ja oleskeluun soveltuvan katutilan muodostamiseen. Katualueiden suunnittelussa tulee huomioida myös sadevedet ja lumitilat sekä huolehtia siitä, että tonttien pihakadun puoleinen alue säilyy vapaana esim. postilaatikoista, jätekatoksista yms. mikä vaikeuttaa katutilan auraamista lumelta avoimena.

Kaava toteutettaessa on huomioitava, että muutettaessa nykyistä Roholantietä muuttuvat asemakaava-alueen ulkopuolisen alueen kiinteistöjen osoitenumerot. On suositeltavaa ja kohtuullista alueen ulkopuolisia maanomistajia kohtaan, että kunta hoitaa osoitenumeroitten muutoksen.

Alueen toteuttaminen edellyttää Kyttäläntien uuden alikulun rakentamista.

Kostianvirran uuden kevyen liikenteen sillan rakentaminen on välttämätöntä alueen liikennejärjestelyiden ja Lahdentien liikenneturvallisuuden kannalta.

Muinaisjäännösalueelle Kostianvirran rantaan on suositeltavaa laatia hoitosuunnitelma yhteistyössä Pirkanmaan maakuntamuseon kanssa. Kiinteän muinaijäännöksen hoitamisesta on säännelty muinaismuistolaissa (295/1963, 10§). Alueelle on suositeltavaa pystyttää muinaijäännöksestä ja taistelusta kertova taulu, jotta muinaijäännös ja taistelun kulku tulisivat paremmin ymmärrettäviksi maisemassa. Hoito on kiinteiden muinaijäännösten ja niiden ympäristön kunnossapitoa. Muinaijäännöksen hoidosta voivat huolehtia paikalliset toimijat, esim. omakotiyhdistys Pirkanmaan maakuntamuseon ohjaamana.

Nokiolla 26.09.2016

Helena Väisänen  
Arkkitehti SAFA



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen