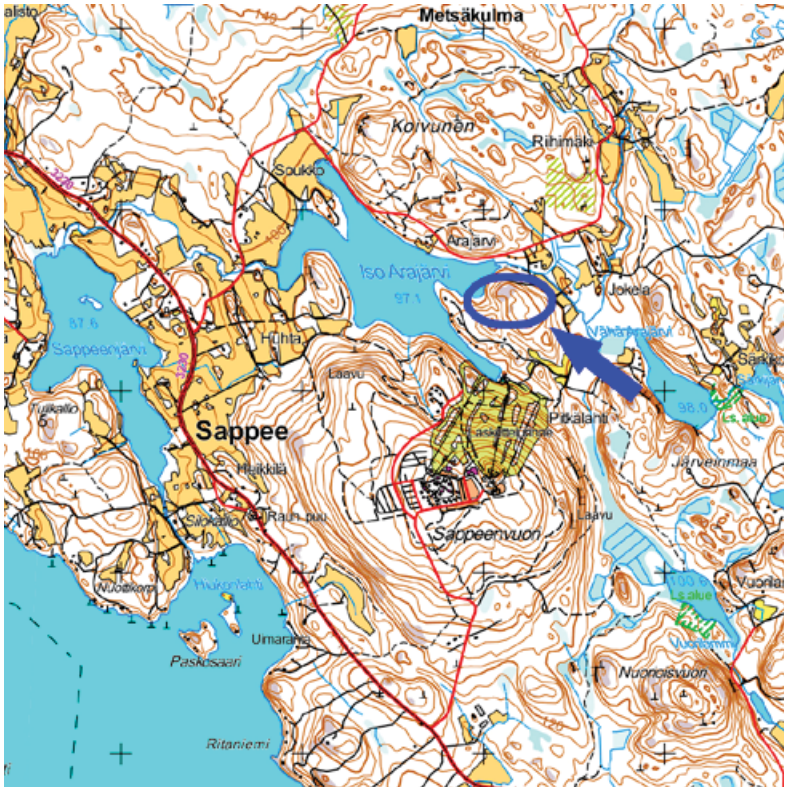
PÄLKÄNEEN KUNTA

KALLIOMÄEN RANTA-ASEMAKAAVA

KOSKEE KIINTEISTÖÄ KALLIOMÄKI 635-432-3-108

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA ~~02.10.2015~~ ~~02.05.2016~~ ~~18.11.2016~~ 11.4.2017



Suunnittelualueen sijainti.

OSALLISTUMIS-JA ARVIOINTI-SUUNNITELMA 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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus on määritelty maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä mm. seuraavasti:

"Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelystä."

YHTEYSTIEDOT

Hankkeen nettisivut:
www.palkane.fi → ASUMINEN JA YMPÄRISTÖ → Kaavahankkeet→
Kalliomäen ranta-asemakaava

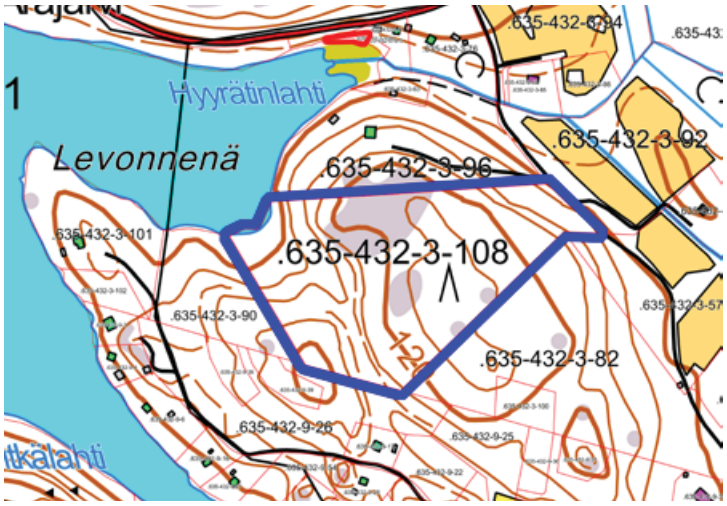
Pälkäneen kunta
Osoite: Keskustie 1, 36600 Pälkäne

Kaavasuunnittelija Henna Koskinen
Puh. 040 7375 390
Sähköposti: henna.koskinen@palkane.fi

Kaavan laatija:
Arkkitehtitoimisto
Helena Väisänen

Puh. 040 5576 086
helena.vaisanen@arkkitehtihv.fi

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA MAANOMISTUS



Kaava-alueen rajaus sinisellä ja kiinteistöön lisäksi kuuluvan maa-alueen rajaus punaisella

Kalliomäen kiinteistö sijaitsee Pälkäneellä Sappeen laskettelukeskuksen pohjoispuolella Iso Arajärven Hyyrätinlahden etelärannalla. Kiinteistöön kuuluu lisäksi 130 m² suuruinen alue Hyyrätinlahden itärannalta.

Alue on yksityisessä omistuksessa.

Kaava-alueen pinta-ala on 5,3 ha.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 74 §: Maanomistajan oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen

Pälkäneen kunnanhallitus on hyväksynyt Ranta-asemakaavan laatimisen periaatteet 3.3.2015 §55. Kalliomäen ranta-asemakaavan laadituttaja (maanomistaja) sitoutuu noudattamaan hankkeessa niitä.

SUUNNITTELUN TAVOITE

Tavoitteena on osoittaa alueelle uusia ympäröivään loma-asumiseen ja maastoon hyvin sopeutuvia lomarakennuspaikkoja.

SUUNNITTELUN ALOITE

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt maanomistaja.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Ympäristö
Suunnittelualue on rakentamatonta metsää. Rantaviivan pituus on noin 70m.

Maastonmuodoiltaan ja luonnonympäristöltään suunnittelualue vaihtelevaa. Kasvillisuus on paikoin hyvin tiivistä. Mäen päällä on avokallioita.

Ranta on kasvillisuudesta umpeen kasvanut.

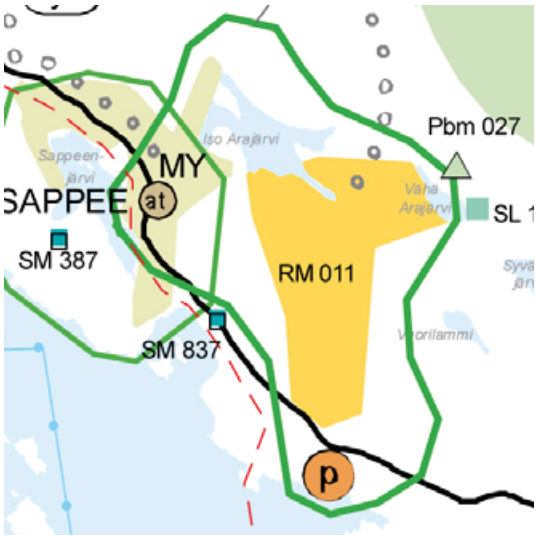
Kulku alueelle on Arakoskentieä ja Pitkälahdentietä pitkin.

Kalliomäen kiinteistö on oikeutettu käyttämään kiinteistön Hyyrätinhelmi 635-432-3-96 alueella olevaa rasitteeksi osoitettua tiealuetta.

Rantaa.

Maakuntakaava
Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan 1.maakuntakaava. Maakuntakaavassa alue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi ja matkailun kehittämisen kohdealueeksi.

Pirkanmaalla on valmisteilla maakuntakaava 2040. Kaavaluonnoksessa alue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi.



Pirkanmaan 1. maakuntakaava

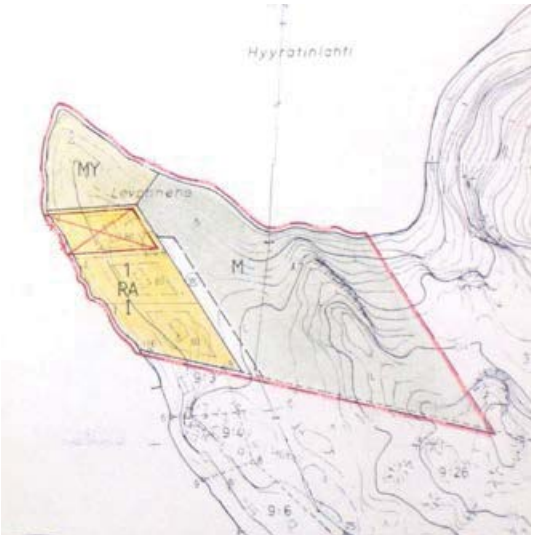
Yleiskaava
Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Asemakaava
Alueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

Suunnittelualueen länsipuolella, samaan kantatilaan kuuluvalla alueella, Levonnenän niemialueella on voimassa Sappeen rantakaava vuodelta 2001.

Suunnittelualueen etelä- ja itäpuolella on voimassa Sappeen kylän ranta-asemakaava vuodelta 2003.

Pohjakartta
Pohjakartta on laadittu alueelle vuonna 2001. Suunnittelualueella ei ole tapahtunut muutoksia pohjakartan laatimisen jälkeen.



Levonnenän ranta-asemakaava.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

Asemakaavoitusta varten alueelle on laadittu luontoselvitys kesällä 2015. *(Luontoselvitys, Mira Ranta 2015).*

Kalliomäen ranta-asemakaavan muutosta laadittaessa keskeisiä asioita vaikutuksia arvioitaessa ovat:

- Vaikutukset ympäröivään maankäyttöön ja yhdyskuntarakenteeseen
- Vaikutukset maisemaan
- Vaikutukset vesistöön
- Vaikutukset luontoon

Asemakaavalla on vaikutusta eniten alueen maanomistajalle sekä alueeseen rajautuvien alueiden maanomistajiin ja asukkaisiin.

Näkymä kallion laelta Iso Arajärven suuntaan.

Sappeen kylän ranta-asemakaava.

Ranta-asemakaavaa laadittaessa arvioidaan sen toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:
- *ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön*
- *maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon*
- *kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin*
- *alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen*
- *kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.*

OSALLISET

Kalliomäen ranta-asemakaavoituksen yhteydessä osallisia ovat:

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

Lisäksi edellä olevan määrittelyn mukaan osallisiksi voivat itsensä katsoa kaikki, jotka uskovat hankkeella olevan vaikutusta oloihinsa.

Kaavoituksessa osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

OSALLISTUMINEN

Kaikissa kaavaprosessin vaiheissa osallistuminen on mahdollista esittämällä mielipiteitä nähtävänä olevista aineistoista.

Palautetta on mahdollista antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavan valmisteluaineistosta ja asemakaavaehdotuksesta.

Näkymä mäen päältä.

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään viranomaisille ja järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu, jossa on mahdollista tarkemmin määrittää suunnittelun reunaehtoja.

Kaavaluonnoksesta pyydetään viranomaisilta kommentteja ja kaavaehdotuksesta lausuntoja. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen järjestetään tarvittaessa toinen viranomaisneuvottelu. Tarvittaessa viranomaisten kanssa järjestetään hankkeen edetessä työneuvotteluja ja tehdään muuta yhteistyötä.

TIEDOTTAMINEN

Kaavaprosessin vaiheista tiedotetaan ilmoittamalla Sydän-Hämeen Lehdessä sekä kunnan ilmoitustaululla ja internetsivuilla.

Kaavahankkeen vaiheista on mahdollista saada tietoa suoraan omaan sähköpostiosoitteeseen ilmoittautumalla sähköpostituslistalle kaavan laatijalle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään viranomaisille ja järjestetään viranomaisneuvottelu, jossa on mahdollista tarkemmin määrittää suunnittelun reunaehtoja.

Hankkeen nettisivut:
www.palkane.fi
→ ASUMINEN JA YMPÄRISTÖ
→ Kaavahankkeet
→ Kalliomäen ranta-asemakaava

Ilmoittaudu hankkeen sähköpostituslistalle!
Saat ajankohtaista tietoa hankkeen vaiheista:
helena.vaisanen@arkkitehtihv.fi

KAAVAHANKKEEN KULKU

Vaihe 1: Lähtötiedot ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tehtävät ja kunnalle toimitettava materiaali	Tavoitteellinen aikataulu Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen.	Syyskuu 2015 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua kunnanvirastossa ja kunnan nettisivuilla. Siitä voi antaa palautetta vapaamuotoisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään kommentteja viranomaisilta ja lautakunnilta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää hankkeen aikana.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen. OAS lähetetään postitse rajanaapureille.	
Viranomaisneuvottelu	

Vaihe 2: Valmisteluvaihe, kaavaluonnos

Tehtävät ja kunnalle toimitettava materiaali	Tavoitteellinen aikataulu Osallistuminen ja vuorovaikutus
Kaavaluonnoksen laatiminen. Kaavaselostus liitteineen.	Kevät 2016 Aineistoihin voi tutustua kunnan kunnanvirastossa ja kunnan nettisivuilla. Aineistosta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta. Osalliset ja kunnan jäsenet voivat esittää aineistosta mielipiteensä.
Kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen.	
(Kaavaluonnoksen tarkistaminen uudelleen nähtäville asetettavaksi)	

Vaihe 3: Ehdotusvaihe, kaavaehdotus

Tehtävät ja kunnalle toimitettava materiaali	Tavoitteellinen aikataulu Osallistuminen ja vuorovaikutus
Kaavaehdotuksen laatiminen luonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta.	Syksy 2016 Ehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta. Osalliset ja kunnan jäsenet voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kunnalle ennen nähtävänä olon päättymistä.
Kaavaselostuksen täydentäminen	
Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen 30 pv.	
Yhteenveto saaduista mielipiteistä ja lausunnoista sekä vastineet niihin.	
(Kaavaehdotuksen tarkistaminen uudelleen nähtäville asetettavaksi)	
Kaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen ja lopullisten hyväksyttävien asiakirjojen laatiminen.	
Kaavan hyväksyminen. Kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan.	Kevät 2017 Kaavasta on mahdollista valittaa 30 pv:n sisällä päätöksestä.

KALLIOMÄKI 635-432-3-108, SAPPEE

LUONTOSELVITYS

2015

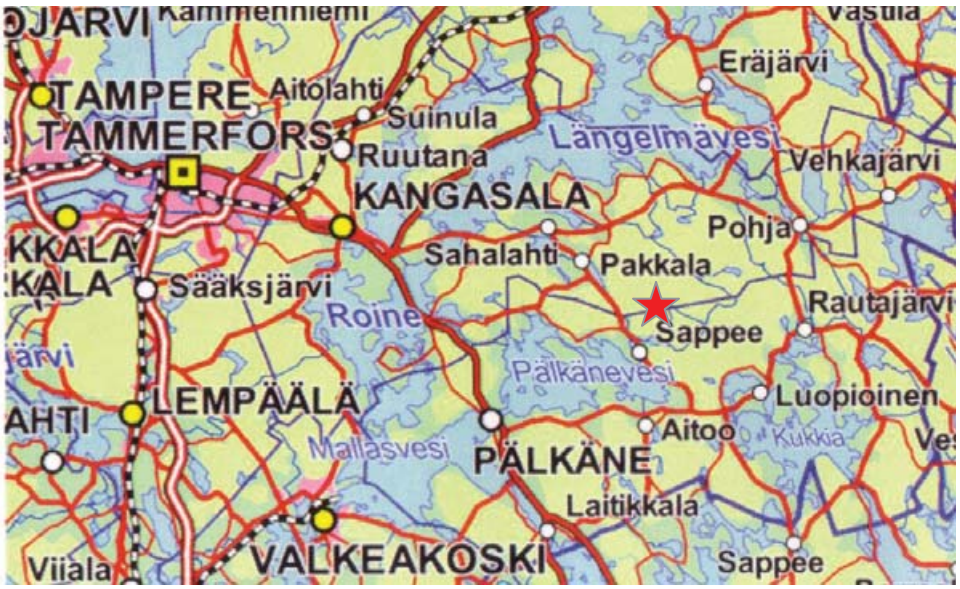
Luontoselvitys M. Ranta
Hautaantie 295
38120 SASTAMALA
p. 050-5651584
miraranta@hotmail.fi

TYÖN TAUSTAA

Raportin kohteena oleva Kalliomäki niminen kiinteistö sijaitsee Pirkanmaalla, Pälkäneen Sappeessa. Se on kooltaan noin 5,30 hehtaaria ja on kokonaan rakentamatonta metsätalouskäytössä olevaa maata. Kiinteistö rajoittuu luoteessa pieneltä osin Iso-Arajärven Hyyrätinlahteen ja muilta osin metsätalousmaihin ja koillisessa Pitkälahdentiehen.

Alue kohoaa korkeimmalta kohdaltaan yli 120 metriin merenpinnasta ja laskee jyrkkänä rinteenä alas rantaan sekä lännessä sijaitsevaan, lehtokasvillisuutta kasvavaan rehevään notkelmaan.

Työn tarkoituksena oli maankäytön suunnittelua varten selvittää onko alueella luonnonsuojelulain, metsälain, vesilain tai EU:n luonto- tai lintudirektiivien mukaisia suojeltavia eläin- tai kasvilajeja, tai erityistä huomiota vaativia elinympäristöjä. Selvitystyö koostuu maastokäynnistä 13.8.2015 ja raportoinnista. Selvityksessä keskityttiin arvioimaan alueen luontoarvoja kasvillisuuteen perustuen. Kohteen puuston ikä- ja lajirakenne huomioiden ei katsottu tarpeelliseksi tehdä erillistä liito-oravaselvitystä tai lepakkoselvitystä. Alueella ei arvioitu myöskään olevan sellaista linnustollista merkitystä että erillinen linnustoselvitys olisi ollut tarkoituksenmukaista tehdä.



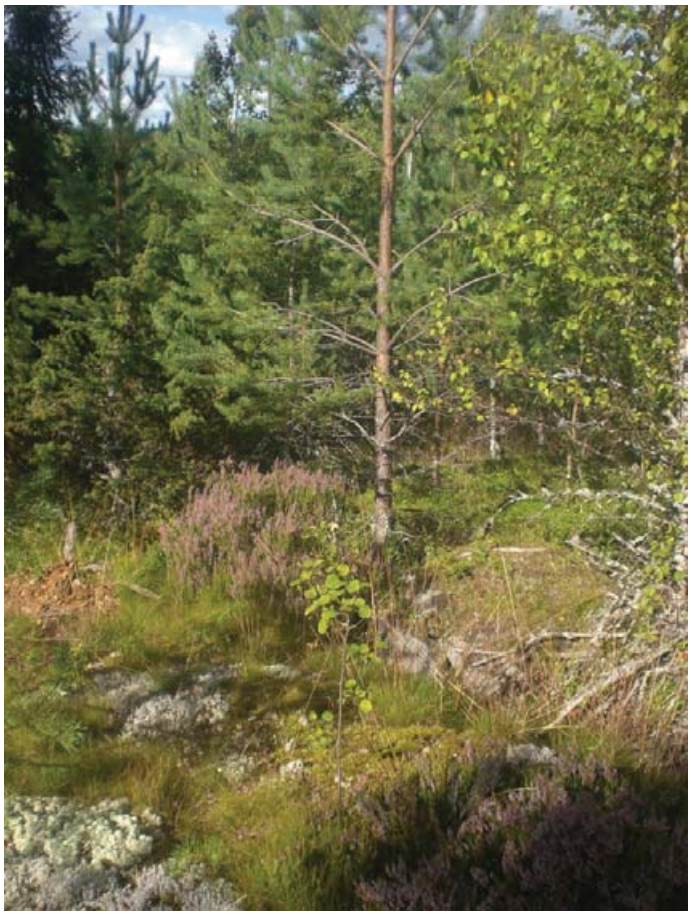
Kuva 1. Kohteen sijainti suhteessa Pälkäneen kuntakeskukseen.

KASVILLISUUSKUVIOT

Kasvillisuuskuvioiden numerointi vastaa liitteenä olevan kartan numerointia.

1. Kuivahko kangasmetsä

Alueen korkeimmilla kohdilla metsä on taimikkovaiheessa olevaa puolukkatyypin kuivahkoa kangasmetsää. Valtapuuston muodostaa mänty. Aluskasvillisuudessa runsaasti jäkälää, kanervaa, puolukkaa, metsälauhaa ja kangasmaitikkaa. Laikuttaisesti kalliopaljastumilla kasvillisuus on myös astetta karumpaa kanervatyypin kuivaa kangasmetsää.



Kuva 2. Alueen korkeimmalla kohdalla kasvavaa kuivahkoa kangasmetsätaimikkoa.

2. Tuore kangasmetsä

Suurin osa alueesta kuuluu tyypiltään mustikkatyypin tuoreeseen kangasmetsään. Valtapuusto on lehtipuutaimikkoa; koivua, raitaa, haapaa ja pihlajaa. Alla kasvaa nuorta kuusta. Puusto on harventamatonta ja tiheätä. Aluskasvillisuudessa valtalajeina metsäimarre, kangasmaitikka sekä runsaana kasvava metsälauha.

Puuston iän ja varjostuksen vuoksi varpukasvit mustikka ja puolukka puuttuvat lähes kokonaan taimikosta. Alueen reunoilla puusto on vanhempaa, varpukasvillisuus runsaampaa ja heiniä vähemmän.

Kuva 3. Tiheätä koivutaimikkoa jossa aluskasvillisuudessa vallitsevat heinät.

3. Lehtomainen kangasmetsä

Rinne on alaosiltaan pienialaisesti käenkaali-mustikkatyypin lehtomaista kangasmetsää. Puusto on varttunutta kuusikkoa jossa sekapuuna kasvaa koivua ja jonkin verran nuorta haapaa, pensaana pihlajaa ja korpipaatsamaa. Varpukasvillisuus on rehevää, lisäksi kasvaa käenkaalia, oravanmarjaa, metsätähteä, metsämaitikkaa ja vanamoa.

Kuva 4. Rehevää varpukas-villisuutta rinteen alalaidalla.

4. Tuore lehto

Alueen länsilaidalla rinne laskee kapeaan notkelmaan jonka pohjalla kasvillisuus on pääosiltaan tuoreen käenkaali-oravanmarjatyypin lehdon kasvillisuutta, mutta siinä on piirteitä myös suurruoholehdon kasvillisuudesta kosteimmilla paikoilla. Puustossa vallitsevat koivut ja kuuset, joukossa myös raitaa, haapaa, harmaaleppää ja tuomea. Aluskasvillisuudessa näkyvimpiä ovat korkea lajit kuten hiirenporras, mesiangervo, ojakellukka, metsäkurjenpolvi ja karhunputki. Myös muutama mustakonnanmarja löytyi alueelta sekä tesmaruohoa. Muuta aluskasvillisuutta; mustikka, oravanmarja, käenkaali, pikku- ja isotalvikki, nuokkutalvikki, metsäimarre, huopaohdake, sinivuokko, kultapiisku, metsäkorte, lillukka sekä riidenlieko.

Kuva 5. Hiirenporrasta kasvaa runsaasti notkelman pohjalla.

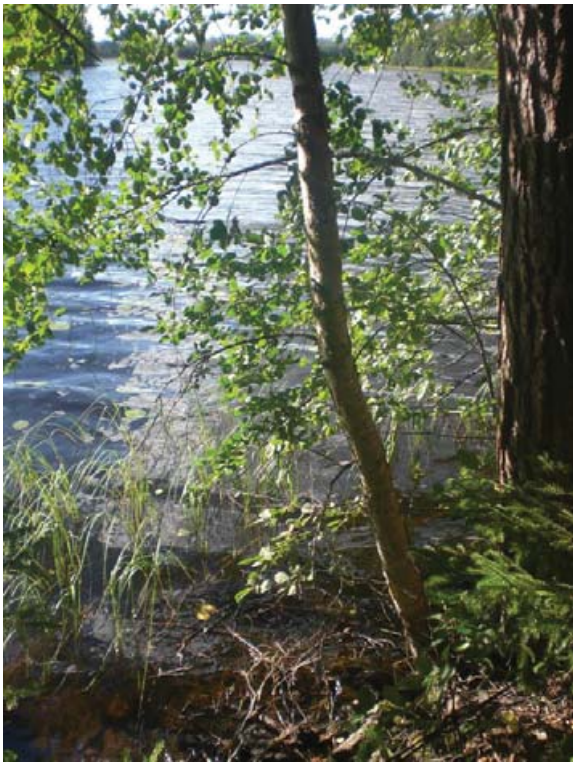
5. Rantakasvillisuus

Maasto laskee melko jyrkästi rantaan ja varsinaista erillistä rantakasvillisuusvyöhykettä ei ole. Ranta on muutenkin kasvillisuudeltaan karu, vesikasveja on vähän ja lintujen kannalta mieluisa ruovikko puuttuu.

JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET

Alueelta ei löytynyt luonnonsuojelulain, metsälain, vesilain tai EU:n luonto- tai lintudirektiivien mainitsemia elinympäristöjä tai kasvi- ja eläinlajeja jotka erityisesti tulisi huomioida alueen maankäyttöä suunniteltaessa.

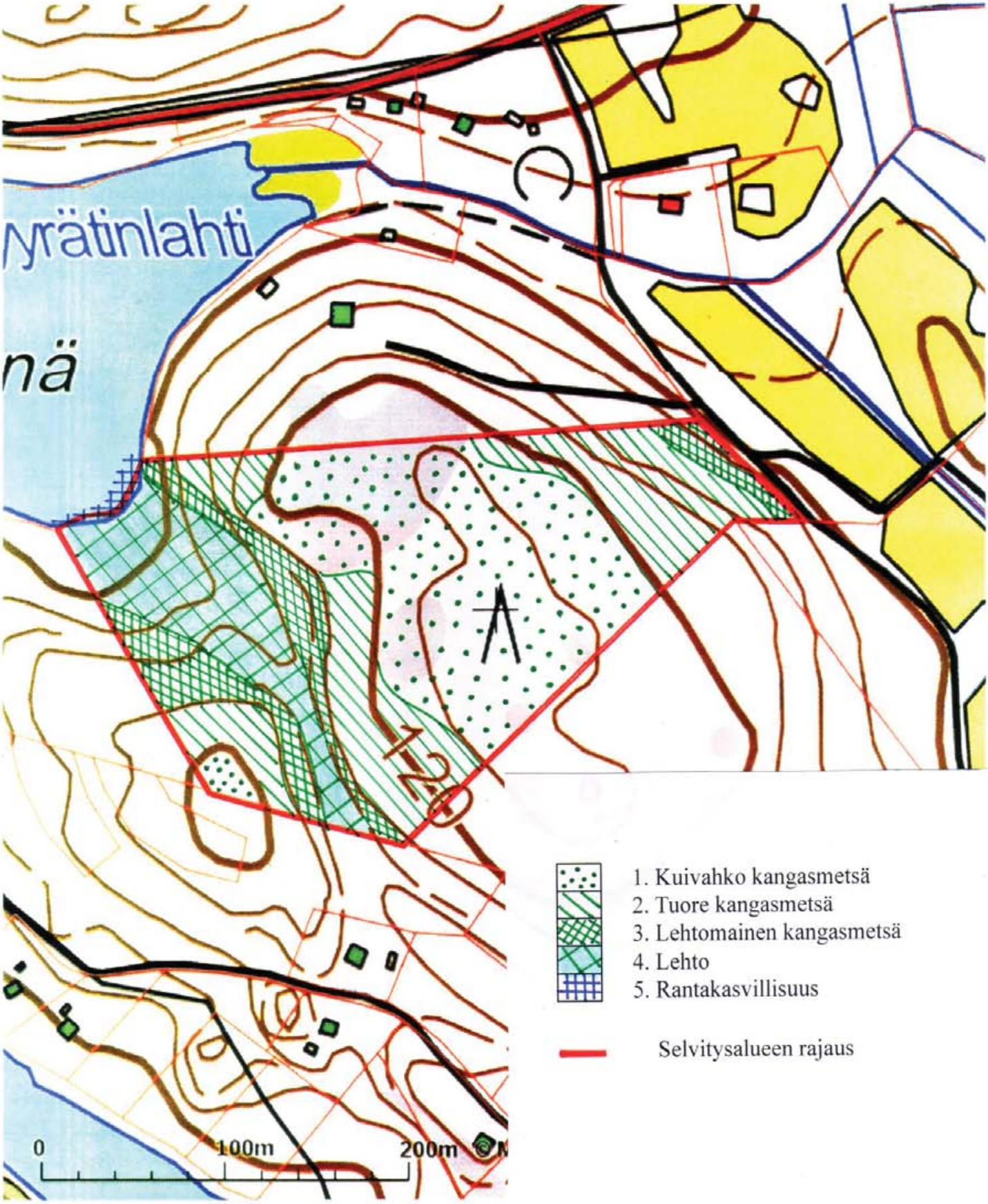
Kohde on pääosin tavanomaisessa metsätalouskäytössä olevaa metsämaata. Lukuun ottamatta jyrkästi rantaan laskevaa rinnettä jossa kasvaa järeitä vanhoja mäntyjä, puusto on verrattain nuorta taimikkoa tai muuten käsiteltyä metsää.



Kuvat 6. ja 7. Rinteessä kasvava vanha mänty sekä rannan kasvillisuutta.

LIITE

KASVILLISUUSKARTTA
Pälkäne, Sappee, Kalliomäki 635-432-3-108
2015



KALLIOMÄKI 635-432-3-108, SAPPEE

LIITO-ORAVASELVITYS

2016

Luontoselvitys M. Ranta
Hautaantie 295
38120 SASTAMALA
p. 050-5651584
miraranta@hotmail.fi

TYÖN TAUSTAA

Kiinteistö Kalliomäki 635–432-3-108 sijaitsee Pirkanmaalla, Pälkäneen Sappeessa ja se on kokonaan rakentamatonta metsätalouskäytössä olevaa maata. Kiinteistö rajoittuu luoteessa pieneltä osin Iso-Arajärven Hyyrätinlahteen, muilta osin metsätalousmaihin ja koillisessa Pitkälahdentiehen.

Alueelle on vuonna 2015 tehty luontoselvitys (Luontoselvitys M. Ranta) jota tämä selvitys täydentää liito-oravien osalta.

Maastokäynti kohteeseen tehtiin 31.3.2016. Sekä maastotyöt että raportoinnin suoritti Mira Ranta/Luontoselvitys M. Ranta.

TYÖMENETELMÄT

Selvityksen ajankohtana lunta oli syvällä metsässä enää laikkuina siellä täällä mutta avoimemmilla paikoilla vielä peittävämpi kerros. Liito-oravan jätöksiä etsittiin kaikkien suurimpien kuusien, koivujen ja haapojen juurilta. Alueen pieni koko mahdollisti järjestelmällisen ja kattavan etenemisen.

Menetelmällä ei ole mahdollista saada selville liito-oravien yksilömääriä, mutta sen avulla voidaan varmistaa sen esiintyminen kyseisellä metsäalueella. Papanat ovat löytyessään merkkejä mahdollisesta pesinnästä ja/tai tärkeästä ruokailualueesta.

HAVAINNOT

Alueella on liito-oravalle puustorakenteeltaan soveltuvaa elinympäristöä vain eteläisen osan rinteessä ja itäreunaa seuraten. Siellä puusto on vanhempaa, osittain aika järeääkin kuusikkoa, ja sekapuuna kasvaa haapaa.

Länteen päin laskevasta rinteestä löytyikin sitten selvä liito-oravan pesäpuu. Puun juurella oli hyvin runsaasti tuoreita papanoita.
Kaikkiaan rinteestä ja sen läheisyydestä löytyi papanoita kahdentoista puun juurelta joista osa oli haapoja ja osa kuusia. Puista kahdeksan kappaletta sijoittuu selvitysalueen ulkopuolelle (ks. liitekartta).

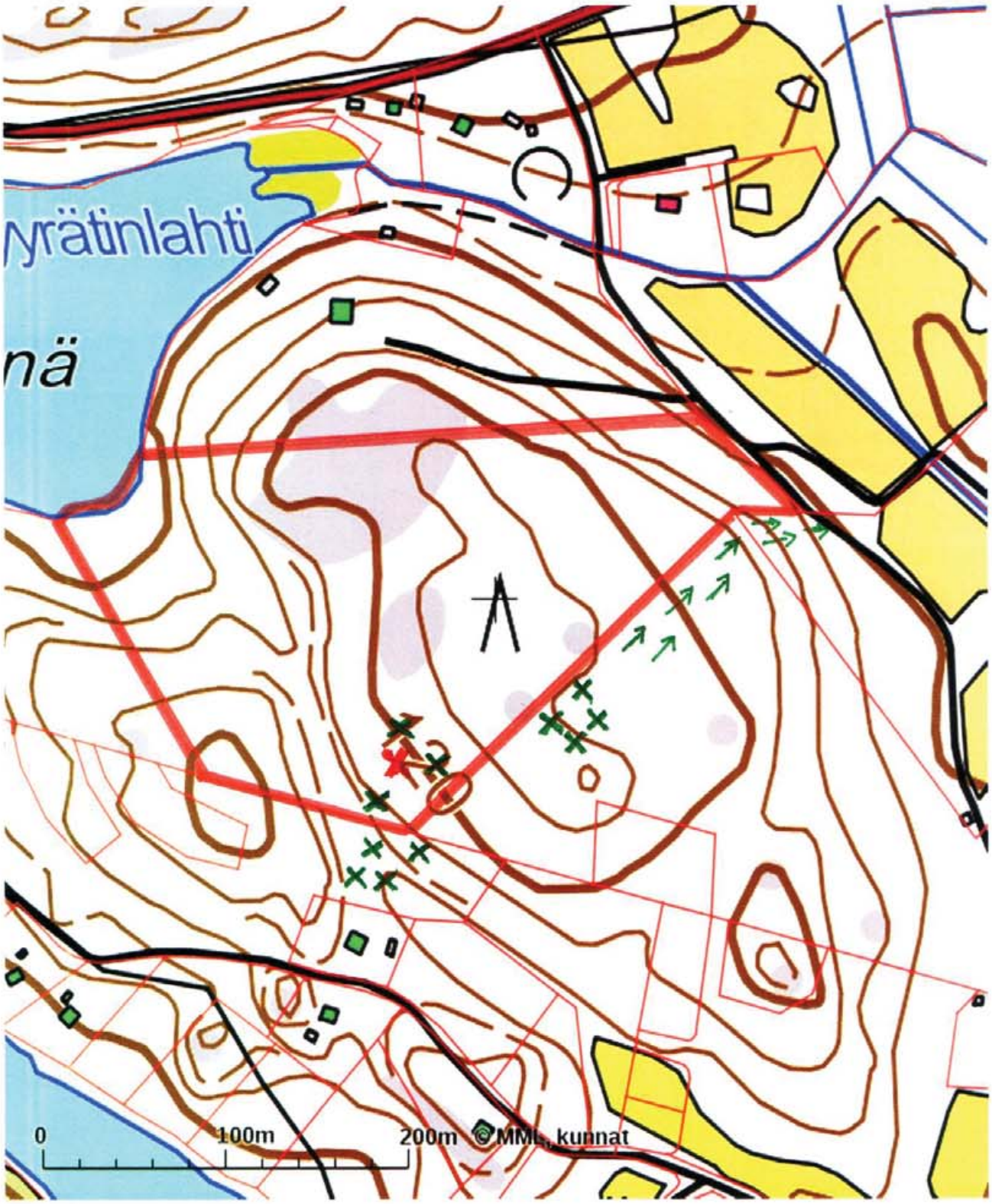
SUOSITUKSET

Liito-orava on luontodirektiivin liitteissä II ja IV(a) mainittu laji ja luonnonsuojelulain 49§:ssä todetaan lisäksi että kyseisen lajin yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Maa- ja metsätalousministeriön antaman ohjeen mukaan (v. 2004) tämä tarkoittaa pesäpuita sekä alueelta löytyviä muita sen selvästi käyttämiä puita, sekä niiden välittömään lähiympäristöön kuuluvia suojaa ja ravintoa tarjoavia puita. Tätä ohjetta mukaillen liitekarttaan on merkitty reviirialue joka tulisi jättää rakentamisen ulkopuolelle ja puusto säilyttää.

Karttaan on merkitty myös oravalle tärkeä kulkureitti alueen muihin metsiin nähden. Reitillä tulisi säilyttää ns. puustollinen yhteys muille oravalle soveltuville metsäalueille siirtymisen mahdollistamiseksi myös jatkossa.

Kuva 1. Papanoita pesäkuusen juurella.

Kalliomäki 635–432-3-108
LIITO-ORAVASELVITYS 2016



Liito-oravan pesäpuu

Muu liito-oravan käyttämä puu

Oravalle tärkeä kulkusuunta/puuyhteys

Selvitysalueen rajaus

PÄLKÄNE
Sappee
kiinteistön
635–432-3-108 Kalliomäki
muinaisjäännösinventointi
2015

Hannu Poutiainen

MIKROLIITTI Oy
PIENI TEHOKAS TERÄVÄ
ARKEOLOGISET TUTKIMUKSET
TAIDOLLA VUODESTA 1988

Tilaaja: Jukka Koivumäki

Sisältö

Perustiedot **2**
Yleiskartat **3**
Vanhoja karttoja **4**
Inventointi **5**
Menetelmät 6
Historia 6
Havainnot 7
Karttahavainnot 7
Maastohavainnot 8
Tulos 9
Lähteet 9
Kuvia **9**

Kansikuva: Iso Arajärven matalaa rantaa kaava-alueen länsiosassa.

Perustiedot

Alue: Pälkäne Sappee, kiinteistö 635–432-3-108 KALLIOMÄKI.

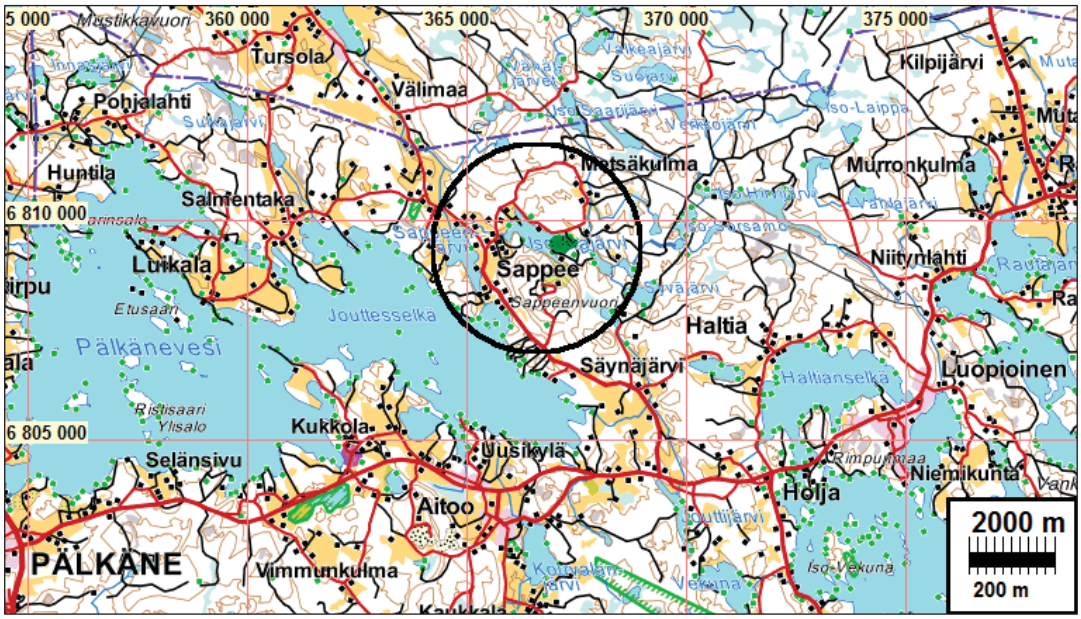
Tarkoitus: Selvittää sijaitseeko kiinteistön 635–432-3-108 KALLIOMÄKI alueella kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Maastotyöt: 30.11.2015

Kustantaja: Jukka Koivumäki.

Tekijät: Mikroliitti Oy, Hannu Poutiainen.

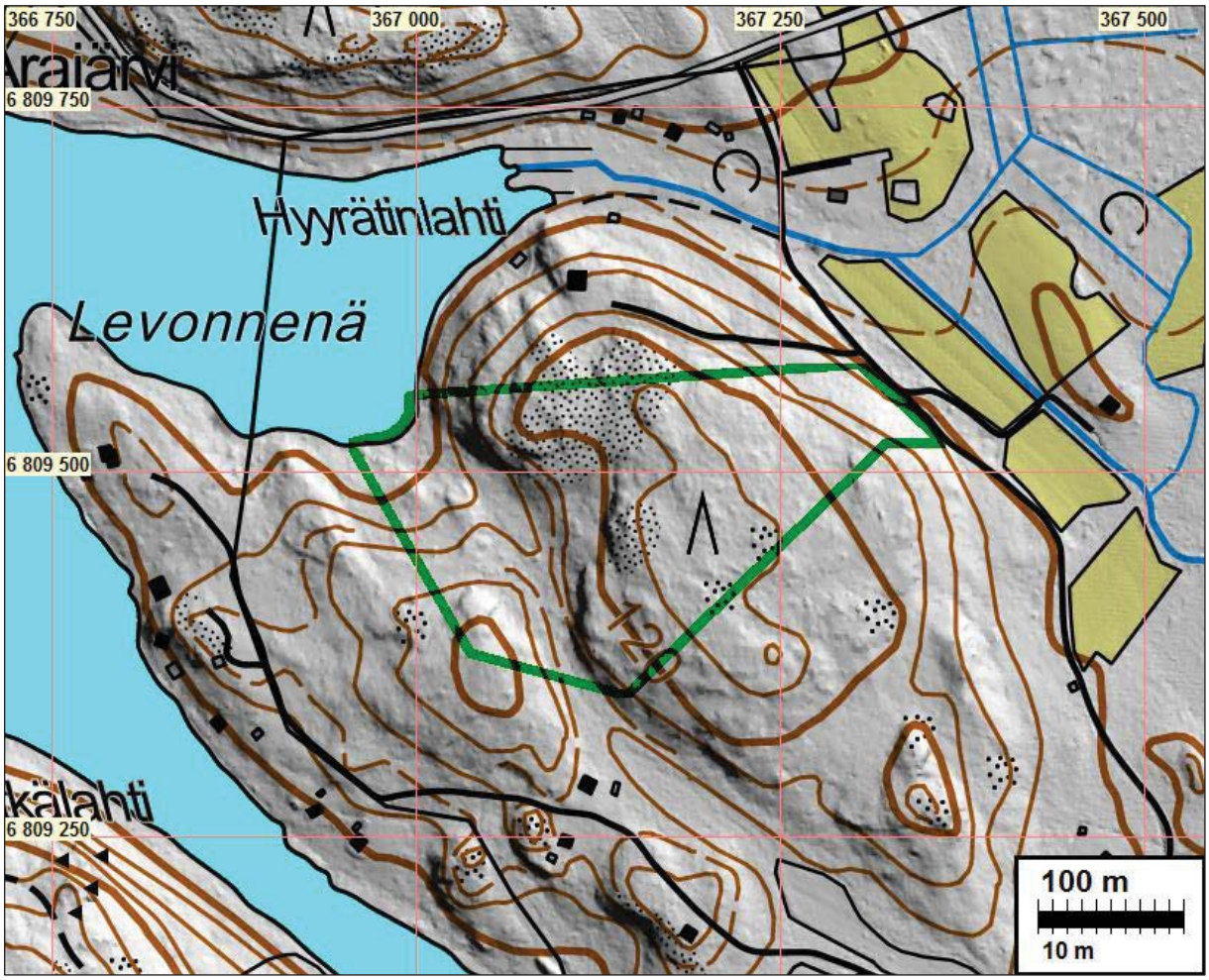
Tulokset: Tutkimusalueelta ei tunnettu ennestään kiinteitä muinaisjäännöksiä. Muinaisjäännösinventoinnissa tutkimusalueella ei havaittu muinaisjäännöksiä..



Tutkimusalue on vihreällä mustan ympyrän sisällä.

Selityksiä: Koordinaatit ja kartat ovat ETRS-TM35FIN-koordinaatistossa (Euref). Kartat ovat Maanmittauslaitoksen maastotietokannasta syksyltä 2015 ellei toisin mainittu. Valokuvia ei ole talletettu mihinkään viralliseen arkistoon eikä niillä ole mitään kokoelmatunnusta. Valokuvat ovat tallessa Mikroliitti Oy:n serverillä. Kuvaaja: Hannu Poutiainen.

Yleiskartat

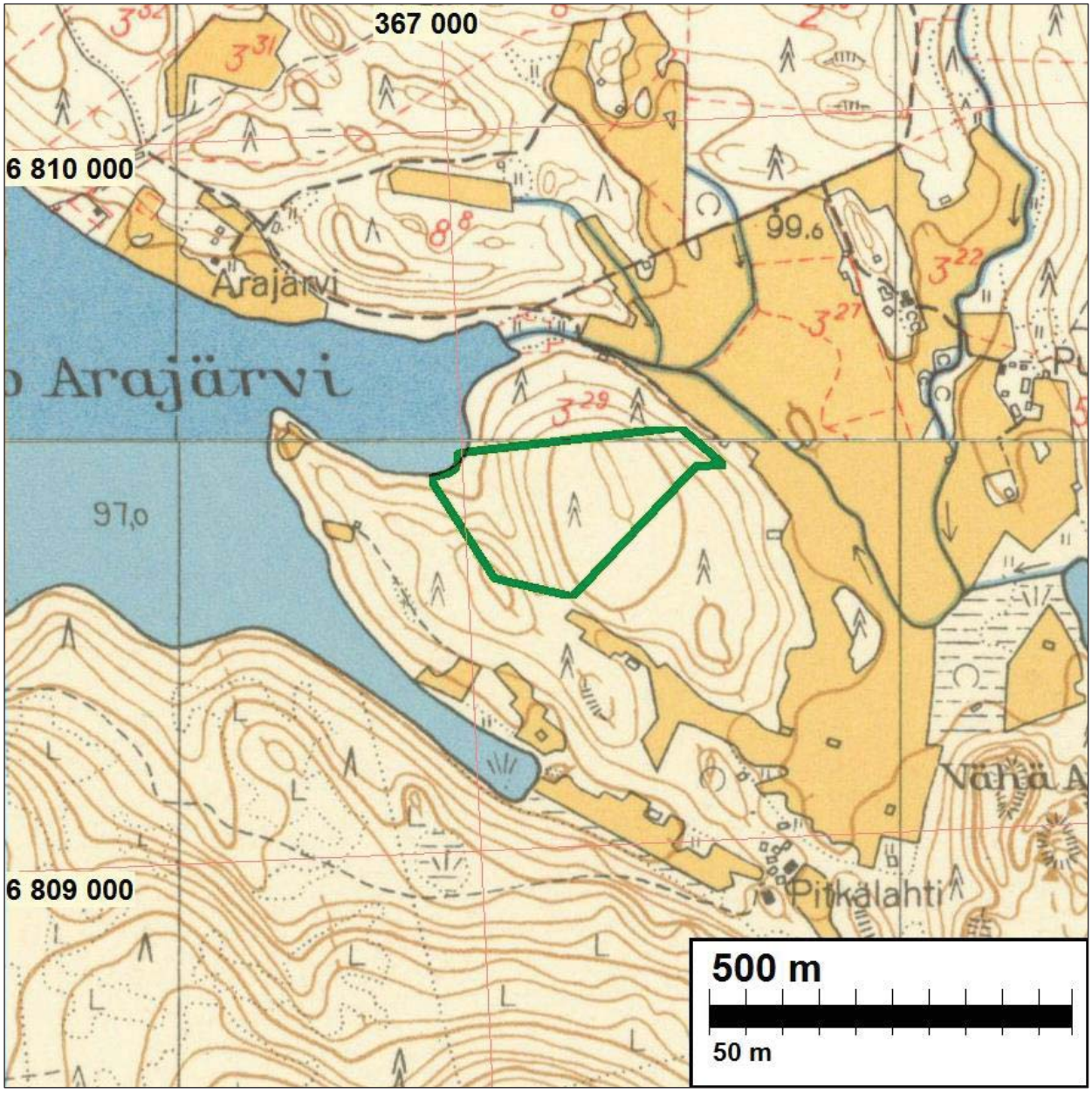


Tutkimusalueen rajaus on vihreällä.

Vanhoja karttoja

Ote Kalmbergin kartasta vuodelta 1855. Tutkimusalue on punaisen suorakaiteen sisällä.

Ote pitäjänkartoista 2141 07 ja 2141 08 Pälkäne vuodelta 1842.
Tutkimusalue on punaisen ovaalin sisällä.



Ote peruskartasta vuodelta 1957 (2141 07 Aitoo + 2141 08 Pakkala).
Tutkimusalue on vihreällä rajauksella.

Inventointi

Pälkäneen Sappeessa kiinteistölle 635–432-3-108 KALLIOMÄKI ollaan laatimassa ranta-asemakaavaa. Pirkanmaan maakuntamuseo on edellyttänyt arkeologista inventointia ranta-asemakaava-alueella. Jukka Koivumäki tilasi edellytetyn muinaisjäännösinventoinnin Mikroliitti Oy:ltä. Hannu Poutiainen teki muinaisjäännösinventoinnin maastotyön 30.11.2015 tutkimuksen kannalta hyvissä olosuhteissa.

Kaava-alue sijaitsee Pälkäneen Sappeessa Iso Arajärven itärannan tuntumassa, Sappeenvuoren koillispuolella. Kaava-alueen lyhyt itäraja sijoittuu Pitkälahdentien varteen ja hyvin lyhyt länsiraja seurailee pienen matkaa Iso Arajärven rantaviivaa. Pohjoisraja kulkee likimain suoraan, itä-länsisuunnassa Pitkälahdentien varresta Iso Arajärven rantaan. Etelän puoleinen raja suuntautuu ensin kaakkoon (lounaisraja), sitten koilliseen (kaakkoisraja) tehden kulmikkaan lenkin eteläpuoleisten kallioiden ja niiden välisen notkon kautta Pitkälahdentien varteen.

Levonnenä-nimisen niemen ja Hyyrätinlahden välissä on pieni lahdelma, johon kaava-alue vähäisiltä osin rajautuu. Iso Arajärvestä (97,1 m mpy) on Arakosken ja Sappeenjärven (87,6 m mpy) kautta yhteys Pälkäneveteen (84,2 m mpy). Pälkäneveden ympäristössä on yli 100 m mpy tasolla muinaisia rantatörmiä jotka liittyvät altaan aikaisempiin vaiheisiin. Ylemmillä tasoilla ei rantamuodostumia ole. Allas on ollut esihistoriallisella ajalla transgressiivinen. Veden nousu päättyi vuonna 1603 Kostianvirran puhkeamiseen. Iso-Arajärvi on ollut aiemmin jonkin aikaa osana Pälkänevettä ennen sen vedenlaskua. Iso-arajärven vedentason muutokset lienevät ollee vähäisiä – korkein ranta on arviolta n. 100 m tasolla. Esihistoriallisia muinaisjäännöksiä tuskin on sen rannoilta löydettävissä johtuen altaan (vähäisestä) transgressiosta, mikä ranta-asuinpaikat on tuhonnut.

Menetelmät

Maastotöiden valmistelussa perehdyttiin alueen maastokarttoihin ja laserkeilausaineistosta laadittuun maastomalliin, joista pyrittiin havaitsemaan arkeologisesti mahdollisesti mielenkiintoisia maarakenteita ja maastoja. Tässä tapauksessa alueelta ei maastomallissa havaittu mitään mahdolliseen muinaisjäännökseen viittavia tai muita arkeologisesti kiinnostavia ilmiöitä.

Aluetta kuvaavaan vanhaan kartta-aineistoon (peruskartat 2141 07 Aitoo ja 2141 08 Pakkala vuodelta 1957, Pitäjänkartat 2141 07 ja 08 Pälkäne vuodelta 1842 ja Kalmbergin kartta vuodelta 1855) perehdyttiin. Tarkastellun karttamateriaalin perusteella ei katsottu tarpeelliseksi etsiä aluetta mahdollisesti kuvaavia tarkempia vanhoja toimituskarttoja koska arvioitiin, että niistä mm. alueen sijainnin ja pitäjänkartan perusteella ei ole saatavissa työn kannalta relevanttia lisätietoa. Pitäjänkartta on laadittu suurimmilta osin tai paikoin kokonaan aiemmista toimituskartoista.

Maastossa tutkimusaluetta tarkasteltiin silmänvaraisesti etsien kaiken tyyppisiä ja aikaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Käytännössä tarkastettiin sellaisia maastonkohtia, joilta aiemman arkeologisen tutkimustiedon perusteella voi olettaa löytyvän esihistoriallisia asuinpaikkoja, hautaraunioita ym. sekä asutus- ja elinkeinohistoriallisia muinaisjäännöksiä, kuten erilaisia röykkiöitä ja muita kivirakennelmia sekä eri tarkoituksiin tehtyjä kuoppia.

Maanpinnan alapuolisille muinaisjäännöksille sopiviksi arvioiduissa maastonkohdissa tehtiin maannäytekairauksia ja koekuoppia. Koekuopat kaivettiin lapiolla ja maa-aines käsiteltiin kaivauslastalla. Koko kaava-alue tarkastettiin kulkemalla se ristiin rastiin.

Historia

Tutkimusalueen muinaisjäännöstilanne tarkastettiin Museoviraston muinaisjäännösrekisteristä inventoinnin valmisteluvaiheessa.

Tutkimusalueelta ja sen lähiympäristöstä ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä. Lähin tunnettu kiinteä muinaisjäännös on Sappeen Sappeenvuoren historiallisen ajan louhos, raaka-aineen hankintapaikka (mj-rek. 1000002128). Paikka sijaitsee tutkimusalueesta noin 1,5 km lounaaseen.

Toinen myöhäisen historiallisen ajan kiinteä muinaisjäännös, Sappeen Vuorisen ”mäkiuuni” (mj-rek.1000001998) sijaitsee liki Sappeen kylää, parin sadan metrin päässä Hiukonlahden rannasta. Paikka sijaitsee tutkimusalueesta noin 2 km lounaaseen. Kolmas Sappeen kylän kohteista on Korkeamäen ajoittamaton röykkiö (mj-rek. 635010015), joka sijaitsee Taivallahden eteläpuolisella kalliolla. Se sijaitsee tutkimusalueesta 2,5 km länsilounaaseen.

Historiatietojen mukaan Sappee on vanha kylä, joka kuului keskiajalla samaan alueeseen kuin Luikala ja Salmentaka. Kun Pälkäneen hallintopitäjä 1400-luvun alussa jaettiin kuuteen neljänneskuntaan, Sappee ja Salmentaka luettiin kuuluvaksi Luikalan neljännekseen.

Vuoden 1539 maakirjan mukaan Sappeessa oli viisi taloa: Hannula, Hartikkala, Heikkilä, Hutila ja Rantala. Hutilasta erotettiin vuonna 1552 Pakarainen, ja vuonna 1570 kantatila uudelleen jaettiin, jolloin syntyi Hutila ja Pietilä. Hannulasta halottiin vuonna 1552 Tervan tila. (Koukkula 1972)

Ennen isojakoa Sappeen kylän talotontit olivat vieri vieressä Kyläjärven eli Sappeenjärven ja Pälkäneveden välisellä kannaksella, Sappeenjoen eli Myllyojan varrella, nykyisen Kirkkovenetien kahden puolen. 1700-luvun lopulla Sappeessa oli kymmenen taloa. Isojako aloitettiin Sappeessa 1760-luvulla. Jakokirja vahvistettiin vuonna 1791, jolloin Sappeessa oli kymmenen taloa (Koukkula 1972) Mikään em. taloista ei sijainnut Iso Arajärven rantamilla.

Kun torpparilaitos syntyi 1700-luvun loppupuolella, talot antoivat torppareidensa vuokrata sovitun osan tilasta, niin myös Sappeessa. Arajärven ympäristön torppia olivat Arajärvi, joka oli Tervan talon torppa, sekä Arakoski, Hiukko ja Jokipolvi, jotka olivat Eerolan torppia. Mikään niistä ei ole tutkimusalueella eikä sen välittömässä läheisyydessä.

Edellä esitetystä käy ilmi, että tutkimusalue ja sen lähiympäristö on ollut historiallisella ajalla asumatonta nykyaikaan saakka. Arajärven seutu ylipäänsä on saanut pysyvän asutuksen myöhään, vasta 1700- ja 1800-luvun vaihteen tienoilla.

Havainnot

Karttahavainnot

Nykyisillä maastokartoilla ja laserkeilausaineistosta laaditussa maastomallissa ei tutkimusalueella näy käytännössä mitään merkkejä ihmisen toiminnasta. Kaava-alueen ympäristössäkin niitä on vähän: pohjoispuolella on kesämökki ja sinne johtava pikkutie, muutoin aluetta kiertää etäämmällä Pitkälahdentie, jonka varrella on pääosin huvila-asutusta. Maasto on osin hyvinkin jyrkkäpiirteistä ja lohkareista.

Vuoden 1957 peruskartoilla (2141 07 ja 08) kaava-alue on metsää. Etäämmällä ympäristössä on peltoa, mutta yksikään peltolohko ei ulotu tutkimusalueelle. Vuoden 1855 Kalmbergin kartalla (P.III. IV.1./1.) tutkimusalue on asumatonta, ja ympäristössäkin asutusta on vain vähän. Vuoden 1842 pitäjänkartoilla (2141 07 ja 2141 08 Pälkäne) tutkimusalueella on kalliota ja metsää, mitään ihmistoiminnan ja asutuksen merkkejä, kuten rakennuksia, teitä ja peltoja sinne ei ole merkitty. Kauempana ympäristössä on muutamia peltolänttejä. Iso Arajärven pohjoisrannalle on merkitty Arajärven torppa, jonka paikalla on nykyisinkin Arajärven tila.

Sappeen kylälle, joka sijaitsee Sappeenvuoren länsipuolella, Sappeenjärven ja Pälkäneveden välisellä kapealla kannaksella, on tutkimusalueelta linnuntietä matkaa yli kaksi kilometriä.

Nykykarttoja ja pitäjänkarttoja vertaamalla näyttää siltä, että vuoden 1842 tienoilla Iso Arajärven vedenpinta olisi ollut nykyistä hieman korkeammalla tasolla. Hyyrätinlahden pohjukka, johon laskee Pikunoja, on ulottunut selvästi pitemmälle kuin nykyisin. Nyt samoilla paikkeilla Pikunojan suulla on vesijättöä. Vastaavanlainen ilmiö on havaittavissa Soukonniemen länsipuolisessa lahdelmassa sekä Arakosken ja Araniemen välisen lahden pohjukassa. Vedenpinnan

tason vaihtelu selittynee sillä, että Arakosken pudotuksen yläpuolella on ollut pato. Sillä pidätettiin Arajärven vettä koskessa toimineiden myllyn ja sahan tarpeisiin.

Edellä esitetystä käy ilmi, että tutkimusalue on ollut historiallisella ajalla asumatonta nykyaikaan saakka, ja ympäristössäkin asutusta on ollut suhteellisen vähän.

Maastohavainnot

Tutkimusalueen pohjoisosassa on kalliota ja louhikkoa. Maastoon on raivattu itä-länsi suuntainen ajoura, joka kulkee kaava-alueen pohjoisrajan tuntumassa. Ajouran varrella on raivaamisessa syntynyttä resenttiä louhintajätettä. Kaava-alueen koillisosassa on louhikkoista ja jyrkkää rinnettä, ja louhikkoa on myös mäen lakiosalla. Kaakkoisrajan tuntumassa on nuorta mäntytaimikkoa ja sammalpeitteistä avokalliota.

Louhikkoista ja jyrkkää rinnettä kaava-alueen koillisosassa.

Kaava-alueen eteläosassa on kalliojyrkänne sekä vedenvaivaamaa maastoa sellaisissa paikoissa, joissa peruskallio on lähellä maanpintaa tai joissa maa-aines on hienorakeista ja vettä pidättävää. Lounaiskolkalla on suhteellisen tasaista metsämaastoa kallioiden välisessä solassa kun taas kaava-alueen lounaisrajan tuntumassa on sammalpeitteistä ja jyrkkäpiirteistä avokalliota.

Vedenvaivaamaa maastoa kaava-alueen eteläosassa (vas). Ryteikköistä ja kivistä maastoa kaava-alueen länsiosassa rannan tuntumassa (oik).

Kaava-alueen länsiosassa, rannan tuntumassa, maasto on ryteikköistä, kivistä ja viettävää. maastoa. Paikoin länsiosassa on myös pehmeäpohjaista ja kosteaa maastoa. Iso Arajärven rannassa, pienessä lahdelmassa, on matala ja kapea kaistale, jossa maa-aines on (huuhtoutunutta) hiekkaa. Kahden puolen sivuilla sekä kaakkoon ylärinteeseen maasto on vaihtelevasti avokalliota sekä kivikkoista moreenirinnettä. Aivan Iso Arajärven nykyrannan tuntumassa on havaittavissa rantavoimien kuluttamaa matalaa törmää, jonka alapuolella on huuhtoutunutta rantahiekkaa. Maastohavainto on yhdenmukainen niiden karttahavaintojen kanssa, että järven vedenpinta näyttää aiemmin (ennen 1600 lukua) olleen hieman korkeammalla tasolla.

Tulos

Tutkimusalueelta ei tunnettu ennestään kiinteitä muinaisjäännöksiä. Tutkimusalueella ei havaittu mitään muinaisjäännökseen viittaavia merkkejä. Alueella ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä.

19.12.2015

Hannu Poutiainen

Lähteet

Koukkula, Tuomo 1972. Pälkäneen historia 1500-luvulta 1860-luvulle. Vammala.
Kalmbergin kartta P.III. IV.1./1. 1855. Kalmbergin kartasto.
Peruskartta 2141 07 Aitoo. 1957. Maanmittaushallitus.
Peruskartta 2141 08 Pakkala. 1957. Maanmittaushallitus.
Pitäjänkartta 2141 07 Pälkäne. 1842. Pitäjänkartasto Maanmittaushallituksen historiallinen kartta-arkisto. Kansallisarkisto.
Pitäjänkartta 2141 08 Pälkäne. 1842. Pitäjänkartasto Maanmittaushallituksen historiallinen kartta-arkisto. Kansallisarkisto.

Kuvia

Louhikkoista mäen lakea kaava-alueen koillisosassa.

Raivattu ajoura kaava-alueen pohjoisrajan tuntumassa.

Ajouran raivaamisessa syntynyttä resenttiä louhintajätettä.

Nuorta mäntytaimikkoa ja sammalpeitteistä avokalliota kaava-alueen kaakkoisrajan tuntumassa.

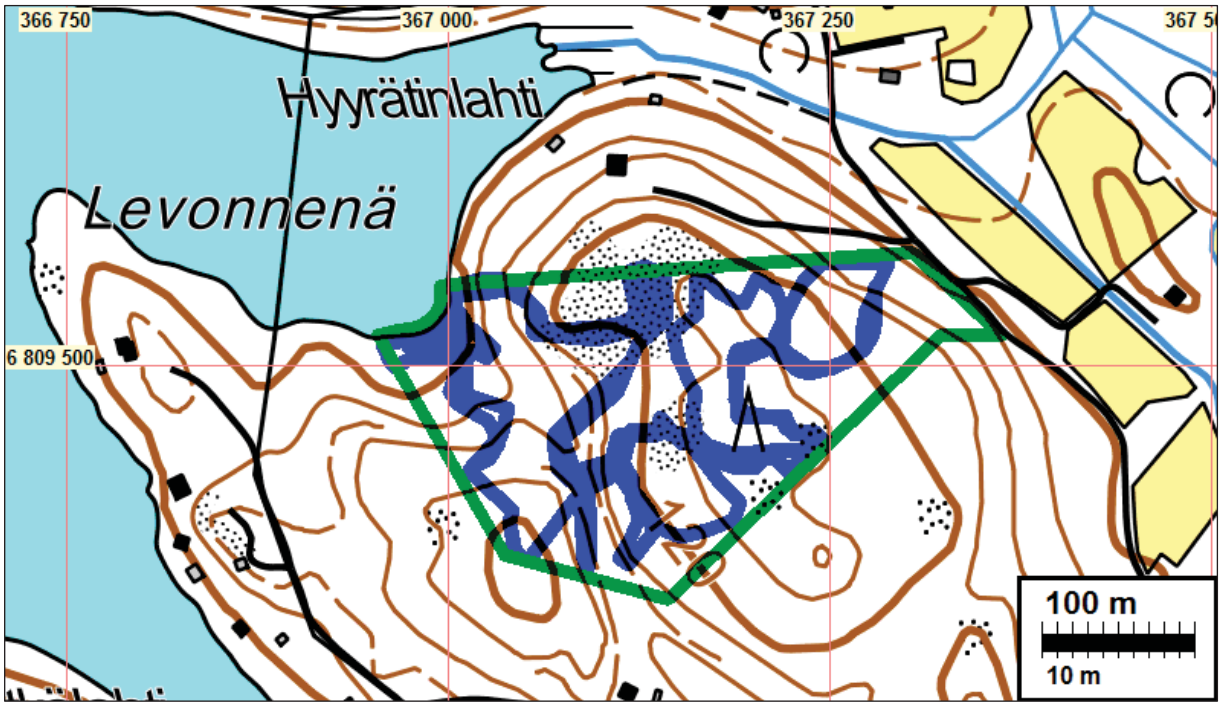
Kalliojyrkänne kaava-alueen eteläosassa.

Sammalpeitteistä ja jyrkkäpiirteistä avokalliota kaava-alueen lounaisrajan tuntumassa.

Louhikkoa kaava-alueen pohjoisosassa.

Liite, tutkitut alueet

Muinaisjäännösinventoinnissa koko alue arvioitiin. Tarkemmin maastossa kuljetut ja tarkastetut alueen on merkitty sinisellä.



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

6.11.2015

MUISTIO

PÄLKÄNEEN KUNTA, Sappee
Kalliomäen ranta-asemakaava

VIRANOMAISNEUVOTTELU
Aika 29.10.2015 klo 13.10-14.25
Paikka Pirkanmaan ELY-keskus, kokoushuone Putsi, V-kerros

Läsnä:

Reijo Honkanen	Pirkanmaan ELY-keskus, ylitarkastaja
Elina Viitanen	Pirkanmaan ELY-keskus, ylitarkastaja
Anitta Käenniemi	Pälkäneen kunta, rakennustarkastaja
Marja Kuisma	Pälkäneen kunta, aluearkkitehti
Jukka Koivumäki	Maanomistaja
Pirkko Koivumäki	Maanomistajan edustaja
Helena Väisänen	Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen, kaavan laatija

Poissa:

Minna Huttunen	Pirkanmaan ELY-keskus
Tuija-Liisa Soininen	Pirkanmaan maakuntamuseo
Karoliina Laakkonen-Pöntys	Pirkanmaan liitto
Hannu Niukkanen	Pälkäneen kunta, ympäristönsuojelusihteeri
Janita Koivisto	Pälkäneen kunta, kunnanjohtaja
Matti Vesava	Pälkäneen kunta, tekninen johtaja
Harri Vierikka	Pälkäneen kunta, vesihuoltolaitoksen päällikkö

Käsitellyt asiat:

1. KOKOUKSEN JÄRJESTÄYTYMINEN

Sovittiin, että Elina Viitanen toimii kokouksen puheenjohtajana ja Helena Väisänen laatii muistion.

2. OSANOTTAJAT

Todettiin läsnäolijat. Läsnäolijat esittäytyivät.

3. HANKKEEN LÄHTÖKOHDAT

Marja Kuisma kertoi, että Sappeen Kalliomäki-Heikkilän ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos otettiin pois vireiltä kunnanhallituksen päätöksellä 22.10.2015.

Jukka Koivumäki kertoi, että Kalliomäen kiinteistölle tuli vuonna 2004 vireille kaavahanke, joka kariutui. Kaava-alue oli silloin nyt vireille tulevaa aluetta laajempi.

Helena Väisänen kertoi hankkeen lähtökohdista ja esitteli alustavaa luonnosta.

Väisänen kertoi saaneensa Pirkanmaan maakuntamuseosta sähköpostiviestin, jonka mukaan alueelle on tarpeen laatia arkeologinen selvitys.

Väisänen kertoi saaneensa Pirkanmaan liitolta sähköpostiviestin, jonka mukaan kaavan vaikutusten arviointia laadittaessa tulee erityisesti huomioida maisemallisten vaikutusten tarkastelu.

Elina Viitanen kysyi, kuinka paljon Sappeen vesi- ja viemäriverkosta on toteutunut. Anitta Käenniemi vastasi, että verkoston pää on Iso Arajärven vastakkaisella rannalla ja että verkoston laajentamisesta ei ole tietoa.

Keskusteltiin kolmion muotoisen alueen synnystä, jonka taustalla on maanmittauslaitoksen toimituksessa tapahtunut virhe. Reijo Honkanen esitti, että kolmion muotoinen alue Kalliomäen tilan ja olemassa olevan ranta-asemakaava-alueen välissä tulisi saada mukaan kaava-alueeseen.

Anitta Käenniemi huomautti kaavaluonnoksessa olevan pohjakartan virheestä. Väisänen kertoi, että virhe johtuu rasterikartan asemoinnin ongelmista. Marja Kuisma totesi, että kunta edellyttää ranta-asemakaavoissa käytettävän digitaalista pohjakarttaa, mikä tulee selvittämään tilanteen.

Reijo Honkanen totesi, että kunnallistekniikan mahdollisuudet tulisi selvittää ja tieto vesihuollon tilanteesta tulisi liittää kaava-aineistoon. Marja Kuisma kertoi, että vesihuoltosuunnitelman on tarkoitus valmistua alueelle seuraavan 3 vuoden sisällä. Väisänen huomautti, että tasapuolisuuden vuoksi myös Kalliomäen kiinteistölle on oltava yhtäläiset mahdollisuudet ranta-asemakaavan laatimiseen kuin on naapuruston olemassa olevalla ranta-asemakaava-alueella riippumatta siitä, mikä tämänhetkinen vesihuollon tilanne on.

Elina Viitanen välitti ELY-keskuksen liikennepuolen Minna Huttusen terveiset ranta-asemakaavojen katuja koskevista kaavamääräyksistä. Ranta-asemakaavoissa on tarpeen kaavamääräyksellä määrätä katualueiden toteuttamisvelvollisuus ja kadunpitovelvollisuus maanomistajalle. Yleisesti ranta-asemakaavoissa käytetään ajoyhteys-merkintää, mutta esitetyssä kaavaluonnoksessa katualueen merkintä on perusteltu rakennuspaikkojen suuri määrä huomioiden. Sen sijaan ajoneuvoliikenteen ohjaaminen osoitetun rasitetien kautta näin suurelle rakennusalueelle ei sellaisenaan ole toimiva ratkaisu. Rasitetien kaltevuus ja 90 asteen kulma alueelle käännyttäessä ovat liikenteellisesti hankalia.

Keskusteltiin alueen tieverkon toteutuneisuudesta. Koska katualueita alueen eteläpuolelle ei ole toteutettu, on tieyhteyden osoittaminen alueelle etelän suunnasta hankalaa.

Jukka Koivumäki kertoi, että rasitetien linjausta ja profiilia on mahdollisuus muokata. Hän kertoi myös, että Pälkäneen vesihuoltolaitoksen päällikkö Harri Vierikka oli pitänyt alustavaa luonnosta hyvänä viemäriverkon toimivuuden kannalta.

Elina Viitanen totesi, että on harmillista, että Sappeen aluetta suunnitellaan pienissä palasissa ilman yleiskaavaa, jossa koko matkailualueen kunnallistekniikan tarpeet, viher- ja virkistysyhteydet sekä tieverkko olisi ratkaistu yhtenä kokonaisuutena ja joka ohjaisi osa-alueiden toteuttamisjärjestystä suunnitelmallisesti.

Luontoselvityksestä Viitanen totesi, että ei ole varmaa, onko luontoselvitys riittävä. Erityisesti häntä arvelutti luontoselvityksen lause, jonka mukaan kohteen puuston ikä- ja lajirakenne huomioiden ei oltu nähty tarpeelliseksi tehdä erillistä liito-oravaselvitystä. Selvityksen mukaan rantaan laskevassa rinteessä kasvaa kuitenkin varttunutta kuusikkoa ja lehtipuustoa, joka on liito-oravalle hyvin soveltuvaa ympäristöä. Luontoselvityksen perusteella ei voida saada varmuutta siitä, onko alueella liito-oravan elinaluetta. Viitasen mukaan alueelle olisi laadittava joko liito-oravaselvitys tai tarkennettava nykyistä selvitystä niiden osalta.

Jukka Koivumäki kysyi, onko esitetyt etäisyydet rantaviivasta OK. Reijo Honkanen vastasi ehdottamalla, että rantaan osoitettua saunan rakennusalaa siirretään pohjoisemmaksi, jolloin vapaa, yhtenäinen rantaviiva olisi pidempi.

Keskusteltiin kaavamääräyksestä VL-alueen osoittamisesta kortteleiden yhteiskäyttöön. Anitta Käenniemi pohti, miten saunarakennuksen lupamenettelyssä tulisi toimia. Yhteinen rantasauna voi aiheuttaa riitaa. Lisäksi 60 k-m² saunan rakennusalaksi on suuri ja vaarana on, että rakennusta käytetään loma-asuntona.

Väisänen kertoi, että kyseessä on alustava luonnos, jossa kaikki viheralueet on osoitettu VL-alueiksi. Jatkotyöskentelyssä tullaan tarkentamaan kaavamääräyksiä ja saunan rakennusalan sijaintia.

Käenniemi totesi, että loma-asuntotontteja suunniteltaessa olisi hyvä pohtia, kuinka niiltä pääsee hiihtolatuverkoston ääreen ilman, että tarvitsee mennä autolla.

Viitanen totesi, että olisi hyvä, että viheryhteydet jatkuisivat ja tontit eivät rajoittuisi vain naapuritontteihin ja teihin. Viheryhteyksien olemassa olevalta ranta-asemakaava-alueelta olisi hyvä jatkua alueelle.

Viitanen muistutti, että alueen ranta-asemakaavan laatimisen yhteydessä on tarpeen laatia yleiskaavallinen tarkastelu, jossa kiinnitetään huomiota tieverkostoon, kunnallistekniikan järjestämiseen sekä viheryhteys- ja virkistysreitteihin.

Reijo Honkanen korosti, että jatkosuunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota yhteystarpeiden huomioimiseen.

4. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Anitta Käenniemi huomautti osallisten luettelosta, että Pälkäneellä on erikseen rakennuslautakunta ja ympäristölautakunta.

Käenniemi pohti myös, olisiko sähköverkon rakentamisesta vastaavalta taholta tarpeen pyytää lausunto.

5. JATKOTOIMENPITEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on menossa nähtäville marraskuun aikana.

Alustavaa kaavaluonnosta tullaan työstämään eteenpäin tässä neuvottelussa saadun palautteen perusteella.

Puheenjohtaja päätti neuvottelun klo 14.25.

Muistion laati 5.11.2015, tarkistettu 6.11.2015
Helena Väisänen

Liitteet:
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.10.2015
Luontoselvitys, Pälkäne, Sappee, Kalliomäki 2015
Kalliomäki kantatilatarkastelu
Alustava luonnos, Sappee Kalliomäki ranta-asemakaava 20.10.2015

Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

20.4.2017

MUISTIO

PÄLKÄNEEN KUNTA, Sappee
Kalliomäen ranta-asemakaava

VIRANOMAISNEUVOTTELU
Aika 21.03.2017 klo 9.07-10.21
Paikka Pirkanmaan ELY-keskus, kokoushuone Putsi, V-kerros

Läsnä:

Reijo Honkanen	Pirkanmaan ELY-keskus, tarkastaja
Leena Strandén	Pirkanmaan ELY-keskus, yliarkkitehti
Kaija Joensuu	Pirkanmaan ELY-keskus, johtava vesitalousasiantuntija
Janita Koivisto	Pälkäneen kunta, kunnanjohtaja
Henna Koskinen	Pälkäneen kunta, kaavasuunnittelija
Harri Vierikka	Pälkäneen kunta, vesihuoltolaitoksen käyttöpäällikkö
Eero Laesterä	Pälkäneen kunta, kunnanhallituksen puheenjohtaja
Jukka Koivumäki	Maanomistaja
Pirkko Koivumäki	Maanomistajan edustaja
Helena Väisänen	Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen, kaavan laatija

Käsitellyt asiat:

1. KOKOUKSEN JÄRJESTÄYTYMINEN

Sovittiin, että Leena Stranden toimii kokouksen puheenjohtajana ja Helena Väisänen laatii muistion.

2. OSANOTTAJAT

Todettiin läsnäolijat. Läsnäolijat esittäytyivät.

3. KAAVAN SISÄLTÖÖN LIITTYVÄT SELVITYKSET

<u>Sappeen vesihuollon toiminta-alueen rajaus ja vesihuoltoverkoston toteuttamisen vesihuoltolain 8 §:n mukainen tavoitteellinen toteutusaikataulu</u>

Kaija Joensuu kertoi, että ELY-keskuksen näkemyksen mukaan Pälkäneen vesihuollon kehittämissuunnitelmaa olisi toivottavaa tarkistaa, vaikka vuonna 2012 tehty toiminta-aluepäätös onkin ajantasainen. Sappeen alueella olisi tarkoituksenmukaista tarkastella vesihuoltoverkkoa, koska se sijaitsee suhteellisen lähellä kaavoittuja alueita. Joensuu kertoi, että toiminta-aluepäätöksessä esitetään VHL 8 §:n mukaisesti tavoitteelliset aikataulut verkoston eri osien saattamiseksi vesihuoltolaitoksen palveluiden piiriin. Tosin sanoen tuleva kaava-alue esitetään toiminta-alueen laajennuksena aikataulumerkinnällä. Tämä tarkoittaa sitä, että alueelle pyritään rakentamaan verkosto tuossa aikataulussa ja kiinteistöillä on yksiselitteisesti liittämisvelvollisuus verkostoon. Jos alueella sijaitsee jo olemassa oleva kiinteistö, on toiminta-alueen tavoitteellinen verkoston rakentamisaikataulu viesti siitä, että omia järjestelmiä ei tarvitse uusia (sovittava ympäristönsuojeluviranomaisen ja rakennustarkastajan kanssa, onko tämä me-

nettely mahdollista) vaan kiinteistöllä on heti liittämisvelvollisuus verkoston rakentamisen jälkeen. Ei myöskään ole tarkoitus, että alueelle rakennetaan uusia kiinteistöjä omien järjestelmien varaan ennen verkoston rakentamista.

Harri Vierikka kertoi, että vesihuollon kehittämissuunnitelman päivittämistyö on jo käynnistynyt ja valmistunee tämän vuoden aikana. Leena Strandén ja Kaija Joensuu pitivät tätä uutista erinomaisena.

Strandén tiedusteli maanomistajalta Kalliomäen toteuttamisaikataulusta. Jukka Koivumäki kertoi, että heidän tavoitteensa Kalliomäen ranta-asemakaavan toteuttamisaikatauluksi on 2-3 rakennuspaikkaa vuodessa.

Henna Koskinen kysyi, voidaanko kaava-alueella tehdä väliaikaisesti kiinteistökohtainen vesihuoltoratkaisu. Kaija Joensuu vastasi, että mikäli joku tilapäinen järjestely ennen verkostoratkaisua yksittäiselle kiinteistölle sallitaan, on siitä sovittava em. viranomaisten kanssa. Toiminta-aluerajaukset ovat heti oikeusvaikutteisia, kun ne on kunnassa hyväksytty. Kunnan viranomaiset voivat neuvotella asiasta. Vesihuollon kehittämissuunnittelussa esitetään ne alueet, joita kunnassa suunnitellaan toteutettavaksi pidemmällä aikavälillä (es. yli 10 v). Nämä suunnitelmat eivät ole oikeusvaikutteisia kuten toiminta-aluepäätökset laajennusalueineen.

Oikeusvaikutus toiminta-aluepäätöksessä tarkoittaa sitä, että vesihuoltolaitos huolehtii alueen vesihuollosta (rakentaa ja ylläpitää) ja kiinteistönomistajalla on liittämisvelvollisuus verkostoon.

Leena Strandén toi esille, että Sappeen alueen maanomistajien kanssa olisi hyvä sopia vesihuollon menettelytavoista ja toteuttamisesta.

Harri Vierikka esitteli Sappeen vesihuoltotarkastelua. Tarkastelun perusteella nykyisen viemäriverkon kapasiteetti ei riitä uusien kaava-alueiden toteuttamiseen vaan tarvitaan uusi linja. Ala-asemalla oleva pumppaamo täyttyy, kun olemassa olevat kaavojen rakentaminen toteutuu. Myös talousveden varmuus alueella on huono ja verkosto on haavoittuvainen.

Yleiskaavallinen tarkastelu mm. viheryhteyksien ja virkistysreittien osalta

Leena Strandén toi esille huolen Sappeen alueen yleiskaavallisen tarkastelun tarpeesta. Erityisesti hän toi esille virkistysreittien ja viherverkostojen suunnittelun tarpeen myös syyskäyttö ja vaellus huomioiden. Hän esitti, että polkuverkostoja olisi hyvä suunnitella yhdessä maanomistajien kanssa. Sappeen alueella olisi Strandénin mukaan potentiaalia lähimatkailun kehittämiseen.

Helena Väisänen esitteli Kalliomäen ranta-asemakaavan kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnin yhteydessä laadittuja karttaselvityksiä virkistysreiteistä ja viheryhteyksistä. Hän kertoi, että lännen ja etelän suuntaan virkistysreitit liittyvät tieverkostoon eikä yhtenäistä viheryhteyttä jatku viereisten asemakaavojen alueella. Kalliomäen ranta-asemakaava-alueen pohjoispuolella on kaavoittamaton alue ja yksityisen maanomistajan rakennuspaikka, jonne viheryhteyttä tai virkistysreittiä ei ole mahdollista muodostaa. Alueen itäreunasta, Hiihtokeskuksentien itäpuolelta, yhteys viheralueen kautta Hiihtokeskuksen suuntaan on olemassa.

Janita Koivisto kertoi, että Pälkäneen kunnassa on vireillä Sappeen strateginen tarkastelu. Tarkastelussa on tarkoitus huomioida erityisesti viheralueet ja virkistysreitit sekä vesihuolto.

Leena Strandén piti erinomaisena ajatuksena, että Sappeen alueelle laaditaan Koiviston esittämän kaltainen tarkastelu.

Reijo Honkanen toi esille, että alueelle on laadittu yleissuunnittelua jo aiemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Aineistoa voisi hyödyntää mahdollisuuksien mukaan.

Kolmionmuotoisen alueen mahdollinen liittäminen kaavaan

Helena Väisänen kertasi kolmionmuotoisen alueen syntyhistoriaa. Alue on syntynyt Maanmittauslaitoksen tekemän virheen seurauksena. Maanmittauslaitos on myöntänyt virheen ja Valtiokonttori on lupautunut maksamaan alueen asemakaavoittamisesta aiheutuvat kulut. Henna Koskinen kertoi, että alueen maanomistajalle on lähetetty asiasta kirje ja pyydetty valtakirjaa, jolla maanomistaja valtuuttaisi Valtiokonttorin maksamaan kaavoituksesta aiheutuvat kulut. Maanomistaja ei ole vastannut kirjeeseen.

Väisänen kertoi, että kolmionmuotoisen alueen maanomistaja on jättänyt Kalliomäen kaavaehdotuksesta muistutuksen, jossa maanomistaja toteaa, että Kalliomäen tilalla ei ole tieoikeutta heidän omistamansa maan läpi eikä asiasta ole sovittu. Muistutuksessa myös todetaan, että Hiihtokeskuksentien tieyhteys on täysin tarpeeton ja se tulisi poistaa.

Väisänen selvensi, että aikanaan Kalliomäen ranta-asemakaavan eteläpuolella oleva ranta-asemakaava laadittiin Kalliomäen kiinteistön rajaan saakka ja siten Hiihtokeskuksentie ulottui Kalliomäen rajaan saakka. Katkos kaavatiehen syntyi vasta, kun Maanmittauslaitoksen tekemä virhe syntyi.

Janita Koivisto kysyi, onko tässä tilanteessa mitään mahdollisuutta lähteä viemään eteenpäin tien toteuttamista. Honkanen pohti, että Maanmittauslaitokselta voisi selvittää voiko kunta lunastaa alueen. Väisänen arveli, että mahdollisuutta lunastamiseen tuskin on, koska tiealueet on kaavassa osoitettu yksityisten maanomistajien toteuttaviksi. Honkanen korosti neuvotteluyhteyden tärkeyttä. Koskinen kertoi, että keskusteluyhteyden järjestäminen on hankalaa, koska maanomistajana on kuolinpesä.

Reijo Honkanen totesi, että asian selvittämistä ei voida edellyttää Kalliomäen kiinteistön maanomistajalta.

Janita Koivisto totesi, että kunta voi yrittää vielä neuvotella kolmionmuotoisen alueen maanomistajan kanssa asiasta. Leena Strandén huomautti, että Hiihtokeskuksentien toteuttaminen on keskeisessä asemassa alueen vesihuollon toteuttamisen kannalta.

Keskusteltiin tieyhteyden järjestämisestä Kalliomäen ranta-asemakaava-alueelle. Väisänen esitteli tieoikeuden, joka kiinteistöön on osoitettu pohjoispuolella olevan kiinteistön kautta. Tieoikeuden leveys on 8m.

Strandén kehotti vielä selvittämään, voiko tieyhteyttä käyttää loma-asumiseen. Ensisijaisesti hän suositteli järjestämään tieyhteyden oman kiinteistön kautta. Kaavan hyväksymistä varten on tärkeää osoittaa, että alueelle on olemassa lainvoimainen tieyhteys. Väisänen ja Koivumäet kertoivat, että alueen korkeussuhteet ovat sellaiset, että suora yhteys kaava-alueelta Pitkälahdentielle on mahdoton järjestää. Strandén totesi, että rasitetien käyttö voidaan perustella sillä, että tieyhteyden järjestäminen muuta kautta on mahdotonta ja kehotti lisäämään tiedon tästä kaavaselostukseen.

Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat kaava-alueen välittömässä läheisyydessä

Väisänen esitteli alueelle laadittua liito-oravaselvitystä ja liito-oravan huomioimista kaavaehdotuksessa. Hän halusi tietää millä laajuudella ELY keskus edellyttää lausuntonsa mukaisesti tarkistamaan onko jo aiemmin kaavoitetulla lähialueella liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Pirkko Koivumäki kertoi, että Kalliomäen kiinteistön mäkialueelta puusto on hakattu.

Leena Strandén totesi nähtyään ja kuultuaan laadittuja selvityksiä ja puuston tilannetta alueella, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueita on selvitetty jo riittävästi. Kaava-alueella selvityksiä ei tarvita, koska puusto on hakattu ja rannan suuntaan kaavassa on huomioitu liito-oravan kulkuyhteys kaavamääräyksellä. Strandénin mukaan selvitysvelvollisuutta laadittua selvitystä kauemmaksi naapurin puolelle ei ole.

Ranta-alueen kaavamerkintä

Leena Strandén esitti, että ranta-alueen kaavamerkinnässä olisi huomioitava alueen virkistysreitit. Väisänen vastasi, että VL-alueen rajausta voidaan tältä osin tarkistaa.

4. MUUT MAHDOLLISET ASIAT

Muita asioita ei tullut esille.

5. JATKOTOIMENPITEET

Sovittiin, että neuvottelun muistio lähetetään kaikille läsnäolleille.

Leena Strandén totesi, että Sappeen tilanne vaikuttaa nyt hyvältä, koska kunta on ottamassa aktiivista roolia sen kehittämisessä ja toteuttamisessa.

Kaija Joensuu korosti, että ELY-keskus voi osallistua alueen kehittämiseen yhteistyössä kunnan kanssa.

6. KOKOUKSEN PÄÄTTÄMINEN

Puheenjohtaja päätti neuvottelun klo 10.21.

Muistion laati 5.4.2017, tark. 20.4.2017
Helena Väisänen

PÄLKÄNEEN KUNTA

KALLIOMÄEN RANTA-ASEMAKAAVA

PALAUTERAPORTTI 7.11.2016

KAAVALUONNOS (25.05.2016)

Saapuneet lausunnot:

Palautteen antaja	Pvm
Pirkanmaan maakuntamuseo	23.06.2016
Pirkanmaan pelastuslaitos	27.06.2016
Pirkanmaan ELY-keskus	12.10.2016

Saapuneet mielipiteet:

Palautteen antaja	Pvm
Päivi Lipponen	20.7.2016

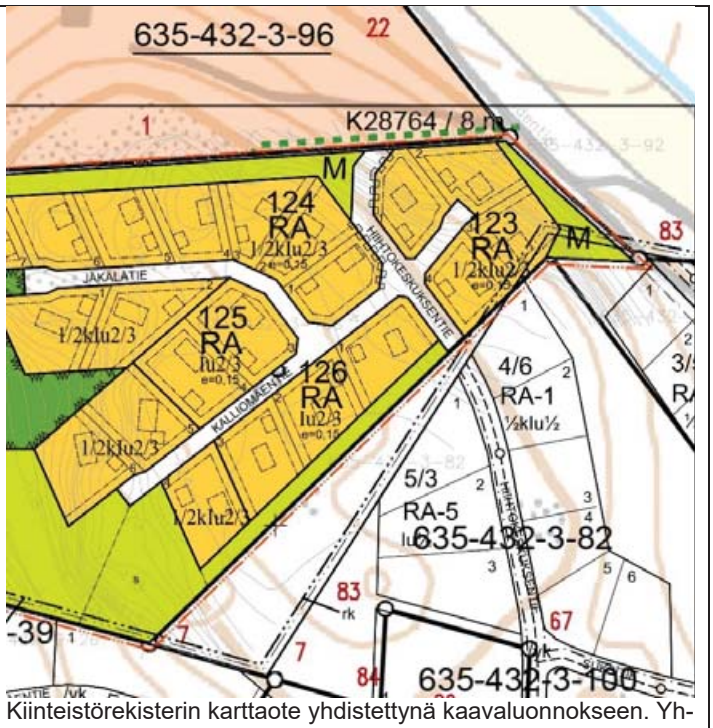
Pirkanmaan maakuntamuseo ja Pirkanmaan pelastuslaitos lausuivat, ettei niillä ole huomautettavaa Kalliomäen ranta-asemakaavaluonnoksesta. Pälkäneen kunnan tekniseltä lautakunnalta ja rakennuslautakunnalta on virheellisesti pyydetty lausuntoa hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Hankkeen etenemisen vuoksi on sovittu, että ko. tahoilta ei pyydetä tässä vaiheessa uudelleen lausuntoa, koska näiltä tullaan pyytämään lausunnot kaavaehdotuksesta.

Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

LAUSUNTO	VASTINE
Pirkanmaan ELY-keskus:	**Pälkäneen kunnanhallitus:**
<u>Liito-oravat</u> Selvityksessä ei ole mainittu onko kaava-alueella todetun pesäkuusen lisäksi muita puita, jotka soveltuvat liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi, vaikka niiden tyvellä ei olisi havaittu jätöksiä. Mikäli näitä alueella esiintyy, tulee niiden säilyminen turvata kaavassa. Kaavaa varten laaditun luontoselvityksen mukaan kaava-alueen länsiosassa sijaitsevat lehtomainen kangasmetsä ja tuore lehto ovat puustoisia, joten ne soveltuvat liito-oravan kulkuyhteydeksi luoteeseen-pohjoiseen päin. Liito-oravan kulkuyhteyden säilyminen todetulta lisääntymis- ja levähdyspaikalla M- ja VL-alueiden kautta Iso Arajärven rantaan tulee turvata kaavamääräyksissä. Liito-oravalla on pääsääntöisesti käytössään samaan aikaan useita lisääntymis- ja levähdyspaikaksi soveltuvia puita. Näitä saattaa olla myös kaava-alueen itäpuolen metsäalueella, jolle on jo osittain kaavoitettu rakentamista. Ennen rakentamisen aloittamista tulee tarkistaa onko jo kaavoitetulla alueella liito-oravan lisääntymis-ja levähdyspaikkoja.	Luontoselvityksen laatinut Mira Ranta on antanut seuraavan vastineen asiasta: ”Selvityksessäni olen jättänyt tämän kulkuyhteyden huomioimatta koska tässä suunnassa jatkoyhteys katkeaa länsisuunnassa rakennettuihin alueisiin ja pohjoisessa kulkemisen kannalta heikkoarvoisiin tiheisiin taimikoihin. Selvityksessä esitetty kulkuyhteys koilliseen päin tarjoaa pääsyn varttuneisiin sekametsiin jotka ovat liito-oravalle mieluisia elinympäristöjä. Puustollinen yhteys tähän suuntaan on siten tärkeä. Lehtomainen kangasmetsä/tuore lehto voivat puustonsa puolesta toimia liito-oravan ruokailupuina, mutta papanahavaintoja sieltä ei tällä kerralla tehty lainkaan. Lausunnossa kiinnitettiin huomiota myös nykyisen suunnittelualueen itäpuolella sijaitseviin osiin josta löytyi liito-oravan jätöksiä. Kaikki havainnot on kirjattu karttaan. Itään päin mentäessä metsä on rankasti harvennettua ja osittain jo rakennettua. Siellä ei ole liito-oravalle soveltuvia pesäpuita, eikä sieltä tehty havaintoja. Tässä selvityksessä ei tietenkään menty naapurikiinteistöjen alueelle pidemmälle kuin millä voitiin kuvitella olevan välitöntä vaikutusta selvityksen kohteena olevalle alueelle.” Luoteeseen ja pohjoiseen, Iso Arajärven rannan suuntaan osoitetaan liito-oravan kulkuyhteys kaavamääräyksellä s-1: ”Liito-oravan kulkuyhteyksien kannalta tärkeä alue. Alueen puustoa tulee hoitaa sekä tarvittaessa uudistaa siten, että kulkuyhteys säilyy.”
<u>Ranta-alue</u> Kaavaselostuksen mukaan ranta-alue on tarkoitus säilyttää vapaassa virkistyskäytössä, joten ko. ranta-alue tulee merkitä yleiseen virkistykseen tarkoitetuksi alueeksi, jonka toteutusvastuu kuuluu maanomistajalle.	Maankäyttö- ja rakennuslain 75§:n mukaan ranta-asemakaavassa voidaan osoittaa alueita kaava-alueen sisäistä tarvetta varten (yhteiskäyttöalue, yk). Yhteiskäyttöalueiden toteuttaminen ja ylläpito kuuluu niille kiinteistöille, joiden käyttöä varten yhteiskäyttöalueet on kaavassa osoitettu. Kaavassa on tarpeen osoittaa ne kiinteistöt, joiden käyttöä varten yhteiskäyttöalue on tarkoitettu (*Jääskeläinen, Lauri – Syrjänen, Olavi:* Maankäyttö- ja rakennuslaki. 4. painos. Riika 2014, s. 549). Kaavaselostuksen mukaan tavoitteena on jättää ranta-alue rakentamiselta vapaaksi ja osoittaa ranta-alueelle lähivirkistysalue kortteleiden 123, 124, 125 ja 126 käyttöön. Kaavan yleismääräyksissä määrätään, että yleisten alueiden toteuttamisesta, hoidosta ja kunnossapidosta ovat vastuussa kiinteistönomistajat.

	Kaavaselostuksen kohtaa 5.2 Kaavan vaikutukset/virkistys tarkistetaan seuraavasti: ”Koska ranta sijaitsee noin 20 m rakentamista alempana, *toimii ranta-alue hyvin alueen asukkaiden virkistyskäytössä.*
<u>Kaava-alueen laajentaminen</u> Nyt laadittavana olevan kaavan ja voimassa olevan ranta-asemakaava-alueen väliin jäävä kolmionmuotoinen osa kuuluu kaavoitettavaan tilaan. Alue tulee ottaa kaavaan mukaan niin, että Hiihtokeskuksentien jatkuvuus voidaan osoittaa kaavassa ja alueen pääkäyttötarkoitukseksi merkitään esimerkiksi maa- ja metsätalousalue.	Kolmionmuotoinen alue ei kuulu samaan kiinteistöön nyt kaavoittavan kiinteistön kanssa eikä sillä ole sama maanomistaja. MRL 74§:n mukaan maanomistajalla on oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen. Kolmionmuotoinen kaavoittamaton alue johtuu maanmittauslaitoksen tekemästä virheestä, jota ei ole mahdollista huomioida Kalliomäen ranta-asemakaavan yhteydessä ilman aloitetta ja sopimusta alueen maanomistajan kanssa.
<u>Liikennejärjestelyt</u> Kaava-alueen tieyhteydet on merkitty katuina. Merkintää on tarpeen täydentää osoittamalla kadut yhteiskäyttöalueiksi yk-merkinnällä, jolloin toteutusvastuu rakentamisesta ja ylläpidosta kuuluu maanomistajalle.	Kaavan yleismääräyksissä määrätään, että yleisten alueiden toteuttamisesta, hoidosta ja kunnossapidosta ovat vastuussa kiinteistönomistajat. Katujen toteuttamisvastuun selkeyttämiseksi katualueet osoitetaan yk-merkinnällä.
<u>Vesihuolto</u> Alueen vesihuollon toteutus tulee suunnitella kokonaisuutena siten, että se vastaa alueen tulevaa yhdyskuntakehitystä. Vesihuollon toteutusratkaisut saattavat edellyttää aluevarauksia myös kaava-alueelle ja vaikuttaa osaltaan kaavaratkaisun kokonaisuuteen.	Kaavan valmistelun yhteydessä on oltu Pälkäneen kunnan vesihuoltolaitoksen päällikköön Harri Vierikkaan. Hänen mukaansa kaavan rakenne soveltuu hyvin kunnallistekniikan rakentamiseen ilman, että erillisiä aluevarauksia teknistä huoltoa varteen on tarpeen osoittaa kaavassa. Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta lausuu tarvittaessa asiasta kaavaehdotusvaiheessa.
Alueen toteutuksen kannalta on keskeistä laatia koko aluetta koskeva vesihuollon verkostosuunnitelma. Laadittavan vesihuoltosuunnitelman pohjalta tulee Sappeen vesihuollon toiminta-alueen rajaus tarkistaa ja määritellä vesihuoltoverkoston toteuttamiselle vesihuoltolain 8 §:n mukainen tavoitteellinen toteutusaikataulu.	Kaavaselostuksen kohtaa 6 Asemakaavan toteutus täydennetään vesihuoltosuunnitelman ja tavoitteellisen toteutusaikataulun laatimisen tarpeellisuudella.
<u>Hiihtokeskuksentie</u> Toiminnallisesti myös Hiihtokeskuksentien rakentamisesta sopiminen on edellytys alueen käyttöönotolle.	Kaavaselostuksen kohtaa 5.1 Kaavan rakenne ja sisältö tarkistetaan seuraavasti: ”*Hiihtokeskuksentien tiealueen varauksessa on huomioitu mahdollisuus voimassa olevan kaavan mukaisen tien toteuttamiseksi kaavoittamattoman alueen läpi Kalliomäen kaava-alueelle.”* Kaavaselostuksen kohtaa 6 Asemakaavan toteutus tarkistetaan seuraavasti: ”*Suositeltavaa olisi, että*

	alueelle saataisiin jatkossa järjestettyä kulkuyhteys myös eteläkautta Hiihtokeskuksentien kautta.”
MIELIPIDE	**VASTINE**
Päivi Lipponen:	**Pälkäneen kunnanhallitus:**
Kiinnitti vain huomiota, että alueelle tulee kahdesta suunnasta tie ja jo edellisessäkin kaavaehdotuksessa huomioitiin, että pohjoispuolen tielle ei ole tarvetta, koska tonteille pääsee uutta eteläistä tietä.	Alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joka olisi ohjeena asemakaavaa laadittaessa. Yleiskaavatasoinen liikennejärjestelyjen tarkastelu ja liikenteen vaikutusten arviointi on tarpeen tehdä asemakaavaa laadittaessa. Kaavaselostuksen kohtaan 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista/Liikenne ja virkistysreiti lisätään selvitys alueen voimassa olevien asemakaavojen mukaisesta liikenneverkosta ja 5.2 Kaavan vaikutukset/liikenne lisätään selvitys kaavan vaikutuksista alueen liikennejärjestelyihin.
Tuo Hiihtokeskuksentien pohjoispääty ei näyttäisi olevan kaavoitetuille tonteille pääsyyn mitenkään tarpeellinen.	Hiihtokeskuksentie ei voimassa olevassa kaavassa jatku kiinteistön Kalliomäki rajalle saakka, vaan väliin jää kaavoittamaton alue. Kalliomäen ranta-asemakaavaa ei ole mahdollista laatia siten, että ainoa kulkuyhteys alueelle osoitettaisiin Hiihtokeskuksentien kautta. Maanomistaja voi laatia ranta-asemakaavan vain omistamalleen alueelle. Kulku alueelle eteläkautta Hiihtokeskuksentietä pitkin edellyttää, että kaava-alueiden väliselle alueelle laaditaan asemakaava, johon ko. tiealue osoitetaan. Hiihtokeskuksentien tiealueen varauksessa on huomioitu voimassa olevan kaavan mukaisen tien toteuttaminen kaavoittamattoman alueen läpi Kalliomäen kaava-alueelle.
Tierasite tontillemme on olemassa, mutta tästä on vaikea nähdä, onko tien paikka rasitteen mukainen.	

	 Kiinteistörekisterin karttaote yhdistettynä kaavaluonnokseen. Yhdistelmästä on nähtävissä, miten Hiihtokeskuksentien pohjoispää sijoittuu suhteessa kiinteistön Hyyrätinhelmi rasitetiehen.
Kyllähän tuo Hiihtokeskuksentie lisäisi huomattavasti meidän pienen mökkitien käyttöä, eikä sitä ole rakennettu kestämään näinkin suurta käyttäjämäärää. Tie lähtee Pitkälahdentieltä lähes rajalta. Ja varsinkin rakennusaikanen suurien kuorma-autojen kulku voisi rikkoa tien kokonaan. Ja koska Pitkälahdentieltä tämän pohjoisen tien kautta matka tonteille on lyhempi, kuin eteläisen, se varmasti tulisi olemaan pääväylä mökeille. Jos tie kuitenkin tulee käyttöön, minkälainen vastuu uusilla käyttäjillä on tien uudelleenrakennuttamisesta ja kunnossapidosta?	Kaavaselostuksen kohtaan 5.2. Kaavan vaikutukset lisätään selvitys rasitetien käytön vaikutuksesta kiinteistön Hyyrätinhelmi mökkitien käyttöön: *”Rasitetien ja kiinteistön Hyyrätinhelmi liittymä Pitkälahdentielle on yhteinen, mutta muilta osin teiden sijainnit eroavat toisistaan. Rasitetie ei vaikuta kiinteistön Hyyrätinhelmi mökkitien käyttöön.”* Kaavaselostuksen kohtaan 5.2. Kaavan vaikutukset lisätään arvio liikennemäärien lisääntymisestä ja lisääntyvän liikenteen vaikutuksista. Tieoikeudesta ja tienpitovelvollisuudesta säädetään yksityistielaissa (Laki yksityisistä teistä 15.6.1962/358). Lain mukaan jokainen, joka on saanut oikeuden tiehen, on velvollinen tieosakkaana osuutensa mukaan tekemään ja pitämään kunnossa tietä (22§). Tienpitovelvollisuus on tieosakkaiden kesken jaettava sen hyödyn mukaan, minkä tien kullekin katsotaan tuottavan (23§).

Yhteenveto tehtävistä tarkistuksista

Luoteeseen ja pohjoiseen, Iso Arajärven rannan suuntaan osoitetaan liito-oravan kulkuyhteys kaavamääräyksellä s-1: ”Liito-oravan kulkuyhteyksien kannalta tärkeä alue. Alueen puustoa tulee hoitaa sekä tarvittaessa uudistaa siten, että kulkuyhteys säilyy.”

Kaavaselostuksen kohtaa 5.2 Kaavan vaikutukset/virkistys tarkistetaan seuraavasti: ”Koska ranta sijaitsee noin 20 m rakentamista alempana, toimii ranta-alue hyvin alueen asukkaiden virkistyskäytössä.”

Katujen toteuttamisvastuun selkeyttämiseksi katualueet osoitetaan yk-merkinnällä.

Kaavaselostuksen kohtaa 6 Asemakaavan toteutus täydennetään vesihuoltosuunnitelman ja tavoitteellisen toteutusaikataulun laatimisen tarpeellisuudella.

Kaavaselostuksen kohtaa 5.1 Kaavan rakenne ja sisältö tarkistetaan seuraavasti: ”Hiihtokeskuksentien tiealueen varauksessa on huomioitu mahdollisuus voimassa olevan kaavan mukaisen tien toteuttamiseksi kaavoittamattoman alueen läpi Kalliomäen kaava-alueelle.”

Kaavaselostuksen kohtaa 6 Asemakaavan toteutus täydennetään suosituksella kulkuyhteyden järjestämiseksi myös Hiihtokeskuksentien kautta.

Kaavaselostuksen kohtaan 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista/Liikenne ja virkistysreiti lisätään selvitys alueen voimassa olevien asemakaavojen mukaisesta liikenneverkosta ja 5.2 Kaavan vaikutukset/liikenne lisätään selvitys kaavan vaikutuksista alueen liikennejärjestelyihin.

Kaavaselostuksen kohtaan 5.2. Kaavan vaikutukset lisätään selvitys rasitetien käytön vaikutuksesta kiinteistön Hyyrätinhelmi mökkitien käyttöön: ”Rasitetien ja kiinteistön Hyyrätinhelmi liittymä Pitkälahdentielle on yhteinen, mutta muilta osin teiden sijainnit eroavat toisistaan. Rasitetie ei vaikuta kiinteistön Hyyrätinhelmi mökkitien käyttöön.”

Kaavaselostuksen kohtaan 5.2. Kaavan vaikutukset lisätään arvio liikennemäärien lisääntymisestä ja lisääntyvän liikenteen vaikutuksista.

PÄLKÄNEEN KUNTA

KALLIOMÄEN RANTA-ASEMAKAAVA

PALAUTERAPORTTI 11.04.2017

KAAVAEHDOTUS (14.11.2016)

Saapuneet lausunnot:

Palautteen antaja	Pvm
Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta	12.12.2016
Pälkäneen kunnan rakennuslautakunta	18.01.2017
Pirkanmaan ELY-keskus	09.02.2017

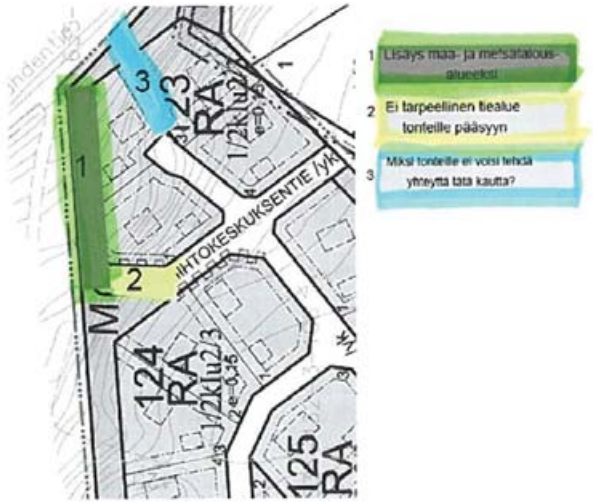
Saapuneet muistutukset:

Palautteen antaja	Pvm
Lauri Viljam Heikkilän perikunta	14.02.2017
Päivi ja Markku Lipponen	10.02.2017

Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta ja rakennuslautakunta lausuivat, ettei niillä ole huomautettavaa Kalliomäen ranta-asemakaavaehdotuksesta.

Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

LAUSUNTO	VASTINE
Pirkanmaan ELY-keskus:	**Pälkäneen kunnanhallitus:**
Kaava-alue: Nyt laadittavana olevan kaavan ja voimassa olevan ranta-asemakaava-alueen väliin jäävä kolmionmuotoinen osa tulee ottaa kaavaan mukaan niin, että Hiihtokeskuksentien jatkuvuus voidaan osoittaa kaavassa ja alueen pääkäyttötarkoitukseksi merkitään esimerkiksi maa- ja metsätalousalue. Liito-oravat: Kaavaluonnos ei nykyisellään turvaa liito-oravan kulkuyhteyksien säilymistä koillisen suuntaan. Ennen nyt lausunnolla olevan kaavan hyväksymistä tulee tarkistaa onko jo aiemmin kaavoitetulla lähialueella liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Vesihuolto: Alueen vesihuollon toteutus tulee suunnitella kokonaisuutena siten, että se vastaa alueen tulevaa yhdyskuntakehitystä. Laadittavan vesihuoltosuunnitelman pohjalta tulee Sappeen vesihuollon toiminta-alueen rajaus tarkistaa ja määritellä vesihuoltoverkoston toteuttamiselle vesihuoltolain 8 §:n mukainen tavoitteellinen toteutusaikataulu. Yleiskaavallinen tarkastelu: Alueen laadukas ja taloudellinen toteutus edellyttää kuitenkin ennen aluelaajennuksia yleiskaavallista tarkastelua sekä viheryhteyksien ja virkistysreittien jatkuvuuden sekä liikenneverkon ja vesihuollon toteutuksen osalta. Kyseessä olevan kaava-alueen osalta tulee huomioida myös ekologisen verkoston kannalta keskeiset alueet ja yhteydet. Viranomaisneuvottelu: Pirkanmaan ELY-keskus lausui, että Kalliomäen ranta-asemakaavasta tulee järjestää maankäyttö- ja rakennuslain 66§:n mukainen viranomaisneuvottelu ennen ranta-asemakaavan hyväksymistä.	Kalliomäen ranta-asemakaavahankkeesta järjestettiin Pirkanmaan ELY-keskuksen lausuman mukainen viranomaisneuvottelu 21.3.2017. Viranomaisneuvottelun muistio on kaavaselostuksen liitteenä. Viranomaisneuvottelussa käsiteltiin seuraavia Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnossaaan esille tuomia asioita: Kaava-alueen laajentamisesta on oltu yhteydessä kyseisen alueen maanomistajaan. Käydyn yhteydenpidon perusteella kaava-alueen laajentaminen ei ole mahdollista, eikä asian selvittämistä voida edellyttää Kalliomäen kiinteistön maanomistajalta. Viranomaisneuvottelussa todettiin, että liito-oravaselvitys on riittävä. Kaavaselostukseen lisätään tieto siitä, että liito-oravien kulkuyhteyden kannalta merkittävä alue sijaitsee naapurikiinteistön puolella ja että Kalliomäen kiinteistön puolella puusto on hakattu kyseiseltä alueelta. Pälkäneen kunnassa on käynnistynyt vesihuollon kehittämissuunnitelman päivittämistyö ja se valmistunee vuoden 2017 aikana. Pirkanmaan ELY-keskus korosti, että Sappeen alueen maanomistajien kanssa olisi hyvä sopia vesihuollon menettelytavoista ja toteuttamisesta. Pälkäneen kunnassa on vireillä Sappeen strateginen tarkastelu. Tarkastelussa on tarkoitus huomioida erityisesti viheralueet ja virkistysreitit sekä vesihuolto. Ranta-asemakaavaa tarkistetaan rannan VL-alueen rajauksen osalta siten, että alueen virkistysreitit voidaan huomioida paremmin.
MIELIPIDE	**VASTINE**
Lauri Viljan Heikkilän perikunta:	**Pälkäneen kunnanhallitus:**
Kaavaehdotukseen merkitystä Hiihtokeskuksentien tieyhteydestä toteamme, että se on täysin tarpeeton ja sen voisikin poistaa. Kalliomäen tilalla ei ole tieoikeutta Heikkilä II tilan maiden läpi eikä asiasta ole olemassa sopimusta kiinteistöjen omistajien kesken.	Kalliomäen ranta-asemakaava-alueelle on osoitettu tieyhteys pohjoisesta rasitetien kautta.

	Ranta-asemakaavassa on varauduttu siihen mahdollisuuteen, että Hiihtokeskuksentie toteutuu ja myös Kalliomäen ranta-asemakaava-alueelta olisi mahdollista järjestää kulkuyhteys Sappeen laskettelukeskuksen suuntaan.
MIELIPIDE	**VASTINE**
Päivi Lipponen:	**Pälkäneen kunnanhallitus:**
Näemme pohjoisen rasitetien käyttöönoton tarpeettomaksi. Tontillamme oleva rasitesopimus ei koske kuin Kalliomäen tonttia. Koska kaavaan ollaan lisäämässä yhteys Hiihtokeskuksen tiehen, se lisäsi tienkäyttömahdollisuuden rasitteen ulkopuolisille, jota emme voi hyväksyä. Se lisää läpikulkuliikennettä tonttimme kautta enemmän, kuin on rasitteen alaista. Koska tontille tulevia tievarauksia ei voi suoraan tehdä kaavoittamattomien tonttien takia, miksi tietä ei voisi tehdä suoraan kaavoitettavan alueen omalle alueelle? Silloin poistuisi myös tarve muistuttaa kohdista 1-2. Samalla olisi pääsy suoran Pitkälahdentielle, josta on lyhyin matka pääteille, sekä kävellen, että autolla. Eikä paljoa kierrä myöskään laskettelualueelle. Näin se ei myöskään aiheuttaisi ainakaan meidän osalta valituksia tai näin toteutuessaan haittaa naapureille kauttakulun osalta. Ehdotus tien paikaksi:  Juurikin kiinteistön liittymä on kriittinen kohta. Emme halua osallistua Kalliomäen	Hiihtokeskuksentie ei voimassa olevassa kaavassa jatku kiinteistön Kalliomäki rajalle saakka, vaan väliin jää kaavoittamaton alue. Kalliomäen ranta-asemakaavaa ei ole mahdollista laatia siten, että ainoa kulkuyhteys alueelle osoitettaisiin Hiihtokeskuksentien kautta, koska kaavassa osoitetuille rakennuspaikoille on osoitettava lain mukainen kulkuyhteys. Tieoikeus koskee vain Kalliomäen kiinteistöä. Mikäli Hiihtokeskuksentie toteutuu, ei sen käyttäjillä ole oikeutta käyttää Kalliomäen kiinteistölle kohdistettua tieoikeutta. Tieoikeudesta säädetään yksityistielain 8§:ssä. Edellytyksenä tieoikeudelle on, että siitä ei aiheudu huomattavaa haittaa millekään kiinteistölle. Kaavaa laadittaessa pyritään aina ensisijaisesti järjestämään tieyhteys oman kiinteistön kautta. Kalliomäen kiinteistössä tieyhteyden järjestäminen tarkoittaa yhteyttä Pitkälahdentielle. Maaston jyrkkyyden vuoksi tieyhteyden järjestäminen suoraan ehdotetulla tavalla ei ole mahdollista. Tieyhteyden järjestäminen rasitetien kautta edellyttää maaston muokkaamista Kalliomäen kiinteistön puolella siten, että tiestä ei muodostu liian jyrkkä. Tätä kautta viistosti rinteeseen sijoitettuna tieyhteys saadaan kuitenkin toteutettua. Koska tieoikeudesta hyötyy vain Kalliomäen kiinteistö, tienpitovelvollisuus on yksityistielain 22§ ja 23§:n perusteella kokonaan Kalliomäen kiinteistöllä. Alueen tiestön ja rakennuspaikkojen toteuttaminen edellyttää maaston muokkaamista.

kiinteistölle tehtävän yksityistien kustannuksiin. Eikä nykyinen liittymä kestä rakennusaikaista liikennettä, jolloin se aiheuttaisi myös meille lisäkustannuksia tien ylläpidossa. Tosin maastossa tuon tien & talojen rakentaminen rajallemme asti saattaa olla aika haasteellista, sillä tontti 1 on todella jyrkällä kalliolla ja tontti 2 kallion juuressa.	

Yhteenveto tehtävistä tarkistuksista

Kaavaselostukseen lisätään tieto siitä, että liito-oravien kulkuyhteyden kannalta merkittävä alue sijaitsee naapurikiinteistön puolella ja että Kalliomäen kiinteistön puolella puusto on hakattu kyseiseltä alueelta.

Ranta-asemakaavaa tarkistetaan rannan VL-alueen rajauksen osalta siten, että alueen virkistysreitit voidaan huomioida paremmin.

Muut tehtävät tarkistukset:

Viheryhteyksien jatkuvuuden vuoksi korttelin 123 tonttia 4 tarkistetaan siten, että Kalliomäen ranta-asemakaava-alueelta muodostuu viheryhteys myös Hiihtokeskuksentien itäpuolelle osoitetulle maa- ja metsätalousalueelle.

Kortteliin 123 johtavalle tielle osoitetaan nimi.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	635 Pälkäne	**Täyttämispvm**	11.04.2017
Kaavan nimi	Kalliomäen ranta-asemakaava		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	17.02.2016
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,3484	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	5,3484
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km] 0,07

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**	
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**	21

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**5,3484**	**100,0**	**3728**	**0,07**	**5,3484**	**3728**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5872	11,0			0,5872	
R yhteensä	2,4852	46,5	3728	0,15	2,4852	3728
L yhteensä	0,3957	7,4			0,3957	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	1,8803	35,2			1,8803	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**5,3484**	**100,0**	**3728**	**0,07**	**5,3484**	**3728**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5872	11,0			0,5872	
VL	0,5872	100,0			0,5872	
R yhteensä	2,4852	46,5	3728	0,15	2,4852	3728
RA	2,4852	100,0	3728	0,15	2,4852	3728
L yhteensä	0,3957	7,4			0,3957	
Kadut	0,3957	100,0			0,3957	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	1,8803	35,2			1,8803	
M	1,8803	100,0			1,8803	
W yhteensä						

PÄLKÄNEEN KUNTA, SAPPEE
KALLIOMÄEN RANTA-ASEMAKAAVA 1:2000

Ranta-asemakaava koskee kiinteistöä 635-432-3-108.

Ranta-asemakaavalla muodostuvat Pälkäneen kunnan Sappeen kylän korttelit 123-126, lähivirkistysaluetta, maa- ja metsätalousaluetta ja tiealuetta.

Merkintöjen selitykset:

RA	Loma-asuntojen korttelialue.Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen loma-asunnon ja kaksi erillistä talousrakennusta.
VL	Lähivirkistysalue. Alueelle saa rakentaa korkeintaan 20 m² suuruisia alueen käyttöön liittyviä huolto-, varasto- yms rakennuksia ja katoksia.
M	Maa- ja metsätalousalue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin ja korttelinosan raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
123	Korttelin numero.
1	Ohjeellinen tontin numero.
KALLIOM	Tien nimi.
e=0,15	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.
1/2 k I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta kellarin tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
I u 2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljesssä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Tiealueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
/yk	Yhteiskäyttöalue.
(123-126)	Alue on varattu suluissa osoitettuja kortteleita varten.

s-1 Liito-oravan kulkuyhteyksien kannalta tärkeä alue. Alueen puustoa tulee hoitaa sekä tarvittaessa uudistaa siten, että liito-oravan kulkuyhteys säilyy.

s Suojeltava alueen osa. Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49§:n perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joiden hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

Yleismääräykset:

Kaikki alueen kiinteistöt tulee liittää yleiseen viemäriverkkoon.

Alueella edellytetään kiinteistökohtaista hulevesien käsittelyä.

Yleisten alueiden toteuttamisesta, hoidosta ja kunnossapidosta ovat vastuussa kiinteistönomistajat.

Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin loma-asuntoa kohti.

11.04.2017

Helena Väisänen
Arkkitehti, SAFA

Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen
Jokipolventie 15, 37130 Nokia Puh. 040 5576086 E-mail helena.vaisanen@kolumbus.fi

Asemakaavan pohjakartta on laadittu vuonna 2015 ja hyväksytty vuonna 2016.
Tarkastuksen on suorittanut tontti-insinööri Jani Kiiskilä, Valkeakosken kaupunki.

VL
/yk (123-126)
s-1
JÄKÄLÄTIE /yk
1/2kIu2/3
125
RA
Iu2/3
e=0,15
126
RA
Iu2/3
e=0,15
KALLIOMÄENTIE /yk
HIIHTOKESKUKSENTIE /yk
VARPUTIE
M
s-1
s
rk
9
RA-4
½klu½
e=0.15
10
RA-4
½klu½
e=0.15
ARAMÄENTIE /yk
4/6
RA-1
½klu½
5/3
RA-5
Iu½
HIIHTOKESKUKSENTIE
SUKSITIE
11
RA-4
½klu½
e=0.15
8
RA-4
½klu½
e=0.15
6
RA-4
½klu½
e=0.15
12/2
RA
Iu½
AO
Iu½
e=0.15
VL
/yk
LV /yk
TOLPPAPOLKU
13a
RA-4
Iu½
e=0.15
PITKÄLAHDENTIE
13