

PAPPILAN ASEMAKAAVA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 12.2.2014



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA JA SEN TARKOITUS

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

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 arviointimenettelyistä.”

Suunnittelualueen sijainti ja rajaus. Rajausta voidaan tarkistaa hankkeen aikana.

YHTEYSTIEDOT

Hankkeen nettisivut: www.palkane.fi → ASUMINEN JA YMPÄRISTÖ → Kaavahankkeet

Pälkäneen kunta
Osoite: Keskustie 1, 36600 Pälkäne

Aluearkkitehti Marja Kuisma
Puh. 040 7375 390
Sähköposti: marja.kuisma@palkane.fi

Kaavan laatija:



Arkkitehtitoimisto
Helena Väisänen

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

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA MAANOMISTUS



Kaava-alue sijaitsee Pälkäneellä Lahdentien itäpuolella Pälkäneveden rannalla. Kaava-alue on määritetty Epaala-Kuulijalan osayleiskaavassa. Suunnittelualue käsittää yleiskaavassa osoitetut asuinrakennuspaikat, Pappilan, venevalkaman, Kostianvirran pohjoisrannan sekä ympäröivät pellot. Suunnittelualue rajoittuu lännessä Lahdentiehen, etelässä Kostianvirtaan, idässä Pappilanlahteen ja pohjoisessa Kuulijalan niemeen.

Alue on yksityisessä omistuksessa ja osin Pälkäneen seurakunnan omistuksessa.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 25,8 ha.

SUUNNITTELUN TAVOITE

Tavoitteena on osoittaa alueelle 13 uutta asuinrakennuspaikkaa ja olemassa olevat rakennuspaikat, venevalkama, Kostianvirran taistelupaikan muinaisjäännösalue ja maisemallisesti arvokasta peltoaluetta Epaala-Kuulijalan osayleiskaavan mukaisesti.

SUUNNITTELUN ALOITE JA VIREILLETULOPÄÄTÖS

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt Pälkäneen kunta.

Hanke on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 16.5.2013 §148.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Ympäristö

Suunnittelualue käsittää Pappilanlahden rantavyöhykkeen Onkkaalan-Pappilan kyläalueesta.



Pappila.

Kaava-alueella sijaitsee 8 olemassa olevaa asuinrakennusta ja Pälkäneen seurakunnan Pappila.

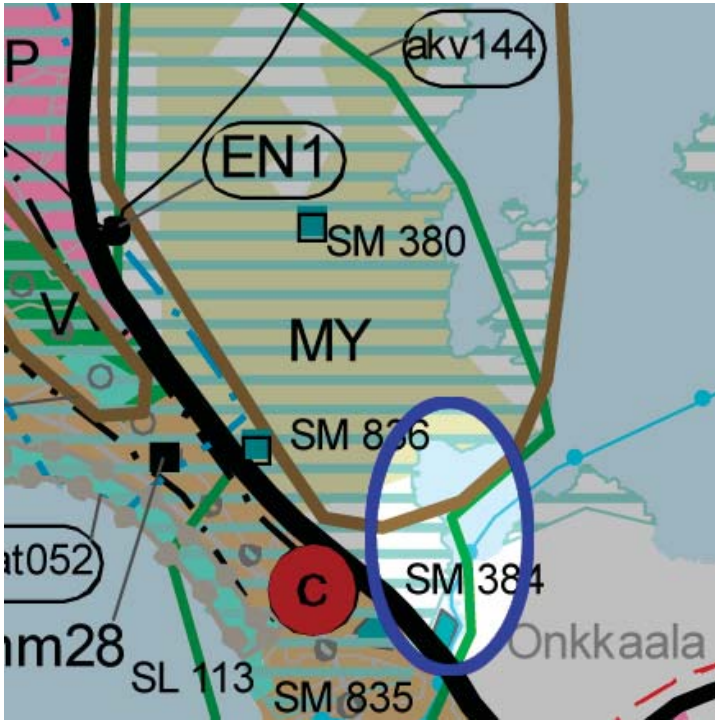
Alikyläntien jatkeena rannassa on venevalkama.

Kostianvirran rannassa on valtakunnallisesti arvokas muinaisjäännösalue. Alueella käytiin vuonna 1713 Suuressa Pohjan sodassa Kostianvirran taistelu.

Alueelle on kulku Alikyläntietä ja Pappilantietä Lahdentien alikulun kautta.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan 1.maakuntakaava. Maakuntakaavassa pääosa alueesta on vailla aluevarausmerkintää. Alueen pohjoisosa on osoitettu maatalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Alueen eteläosaan, Kostianvirran rantaan, on osoitettu muinaisjäänösalue (SM 384). Muulla osalla suunnittelualuetta ei ole aluevarausmerkintöjä, mutta sitä koskee kaksi alue-
rajausta ja yksi rasterimerkintä:



Maaseutuelinkeinojen kehittämisen kohdealue (ruskea viiva).

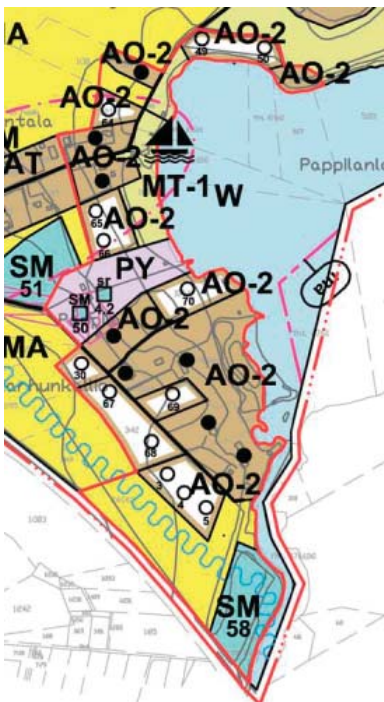
Merkinnällä on osoitettu laajat peltoalueet, joilla on edellytykset monipuoliseen erikoistuvaan tuotantoon ja jalostukseen. Näiden alueiden kehittämissuosituksena on, että alueen suunnittelussa ja käytössä tuetaan ja vahvistetaan alueelle luonteenomaisia erikoistuotannon toimintamahdollisuuksia.

Valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö (akv144, vihreä viiva).

Suunnittelumääräyksenä on, että alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on edistettävä kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon kulttuuriympäristöjen kokonaisuus ja ominaislaatu. Alueen käyttö ja rakentaminen tulee sopeuttaa kunkin alueen kulttuuriperintöön ja ominaislaatuun. Suunnittelusuosituksena on, että valtakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin merkittävästi vaikuttavissa hankkeissa on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta ja alueelliselta ympäristökeskukselta.

Maakunnallisesti arvokas maisema-alue (sininen vaakaraidoitus).

Suunnittelumääräyksenä on, että alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee vaalia maisema-alueen tai maisemanähtävyyden kokonaisuuden, erityispiirteiden ja luonnon- ja kulttuuriperinnön säilymistä. Alueiden käytön on sovellettava arvokkaiden maisema-alueiden historialliseen kerrokselliseen kehitykseen.



Yleiskaava

Alueella on voimassa Epaala-Kuulialan osayleiskaava. Osayleiskaavassa on osoitettu 13 uutta erillispientalojen rakennuspaikkaa rantavyöhykkeelle (AO-2, ○).

Suunnittelualueelle on lisäksi osoitettu 9 olemassa olevaa erillispientalojen rakennuspaikkaa (AO-2, ●).

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on, että kiinteistöt liittyvät alueelle rakennettavaan kunnan jätevesiviemäriverkkoon.

Kaavamääräyksen mukaan alueelle on laadittava asemakaava tai rakennusluvan myöntämisen edellytykset on selvitettävä poikkeamislupamenettelyllä (punainen rajausta).

Onkkaalan Alikyläntien itäpäässä sijaitseva yhteisranta on kaavassa osoitettu venevalkamaksi. Viljelymaiseman rantavyöhyke on osoitettu maatalousalueeksi, jolla on erityistä maisemallista arvoa (MT-1).

Keskeiseen avoimeen viljelymaisemaan kuuluvat alueet on osoitettu maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi (MA).

Pappilan alue on osoitettu julkisten palvelujen alueeksi (PY).

Kostianvirran rantaan on osoitettu muinaisjäännösalue, historiallinen taistelupaikka (SM 58) ja Pappilan alueelle muinaisjäännöskohde, rautakautinen asuinpaikka (SM 50).

Pappila on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kohteeksi (sr 4.2).

Lahdentien läheisyyteen on osoitettu liikennemelualue, jonka melutasoarvio on yli 55 dBA (sininen aaltoviiva).

Koko suunnittelualue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.



Pappilan länsipuolella oleva peltoalue.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

Pappilan asemakaavaa laadittaessa on käytettävissä Epaala-Kuulialan osayleiskaavoituksen yhteydessä käytetty aineisto. Koska Epaala-Kuulialan osayleiskaava on suoraan rakentamista ohjaava yleiskaava, on sitä varten tehdyt selvitykset laadittu niin tarkalla tasolla, että niiden pohjalta voidaan vaikutuksia arvioida riittävästi rakennuspaikkakohtaisesti. Sen vuoksi tehtyjä selvityksiä voidaan lähtökohtaisesti käyttää asemakaavoituksen pohjana.

Asemakaava 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, kulttuuri-perintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Asemakaavoitus perustuu alueelle tehtäviin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvityksiä tarvitaan myös arvioitaessa kaavan vaikutuksia.

Pappilan asemakaavan laadinnassa voidaan käyttää seuraavia laadittuja selvityksiä:

- Pälkäne. Epaala-Kuuliala osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi 2009. Hannu Poutiainen ja Timo Jussila, Mikrolitti Oy 2009. Tilaaja Pälkäneen kunta.
- Pälkäneen rauniokirkon korjaus- ja ympäristöselvityshanke. Maisemahistorian tutkimus ja rakennusinventointi. Rakennuskulttuuriyö Kivikenkä/ Tiusanen, Pauliina 2005. Tilaaja Pälkäneen seurakunta.
- Pälkäneen rauniokirkon ympäristön maisemaselvitys. Maisemasuunnittelu Hemgård 2005. Tilaaja Pälkäneen seurakunta ja Pälkäneen Vanhankirkon suojeluyhdistys ry.
- Liito-oravan mahdollinen esiintyminen Epaala-Kuulialan osayleiskaava-alueella. Alén, Hannu, Pälkäneen kunta 2005.
- Pälkäneen rantayleiskaavan luonto- ja maisemaselvitys. Pälkäneen kunta 2003.
- Epaala-Kuulialan osayleiskaava. Luontoselvitys 2009. Mira Ranta. Tilaaja Pälkäneen kunta.
- Epaala-Kuulialan osayleiskaava. Luontoselvitys 2010. Täydennys luontoselvitykseen 2009. Mira Ranta. Tilaaja Pälkäneen kunta.
- Linnustoselvitys, Pälkäne, Epaala-Kuulialan osayleiskaava. Hannu Alén 1.9.2011. Tilaaja Pälkäneen kunta.
- Valtioneuvoston päätös 22.12.2009 valtakunnallisesti merkittävistä kulttuurihistoriallisista ympäristöistä. Pälkäne, Pälkäneen pitäjakeskus, ID 360.
- Pälkäneen kunta, Epaala-Pälkänevedentie, meluselvitys 5.8.2011. Rambøll Finland Oy
- Syrjänharjun pohjavesialueen raja. Pirkanmaan ELY-keskus.

Kostianvirran eteläpuolen Roholan asemakaavahankkeen yhteydessä on laadittu arkeologinen selvitys (*Arkeologinen selvitys Roholan asemakaavan suunnittelualueen ympäristössä, Arkeologinen inventointi 2013, Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy*). Selvityksen laadinnassa varauduttiin Pappilan asemakaavahankkeeseen ottamalla selvitysalueeseen mukaan myös Kostianvirran pohjoispuoli.

Pappilan asemakaavaa laadittaessa keskeisiä asioita vaikutuksia arvioitaessa ovat:

- Vaikutukset maisemaan
- Vaikutukset kulttuuriympäristöön
- Vaikutukset vesistöön

VAIKUTUSALUE

Kaavalla on vaikutusta Onkkaalan ja Pappilan kyliin. Alue näkyy avoimesti Lahdentielle, Kostianvirran eteläpuolelle ja Pappilanlahdelle ja sen maisemallinen vaikutusalue on laaja.

OSALLISET

Pälkäneen Pappilan asemakaavan yhteydessä osallisia ovat:

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

TIEDOTTAMINEN

Kaavaprosessin vaiheista tiedotetaan ilmoittamalla lehdessä sekä kunnan ilmoitustaululla ja internetsivuilla.



Venevalkama Alikyläntien päässä.

VIRANOMAISSYHTEISTYÖ

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

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.

Hankkeen nettisivut:
www.palkane.fi
→ ASUMINEN JA YMPÄRISTÖ
→ Kaavahankkeet

KAVAHANKKEEN KULKU

Vaihe 1: Lähtötiedot ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tehtävät	Tavoitteellinen aikataulu Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen.	Helmi-maaliskuu 2014 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua kunnan nettisivuilla ja siitä voi antaa palautetta vapaamuotoisesti.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään kommentteja viranomaisilta ja lautakunnilta.
Viranomaisneuvottelu (tarvittaessa)	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää hankkeen aikana.

Vaihe 2: Valmisteluvaihe, kaavaluonnos

Tehtävät	Tavoitteellinen aikataulu Osallistuminen ja vuorovaikutus
Kaavaluonnoksen laatiminen. Kaavaselostus liitteineen.	Kevät 2014
Kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen.	Aineistoihin voi tutustua kunnan nettisivuilla. Aineistosta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta. Osalliset ja kunnan jäsenet voivat esittää aineistosta mielipiteensä.
(Kaavaluonnoksen tarkistaminen uudelleen nähtäville asetettavaksi)	

Vaihe 3: Ehdotusvaihe, kaavaehdotus

Tehtävät	Tavoitteellinen aikataulu Osallistuminen ja vuorovaikutus
Kaavaehdotuksen laatiminen luonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta.	Syky 2014
Kaavaselostuksen täydentäminen	Ehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta.
Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen 30 pv.	Osalliset ja kunnan jäsenet voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kunnalle ennen nähtävänä olon päättymistä.
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.	Talvi 2014-15 Kaavasta on mahdollista valittaa 30 pv:n sisällä päätöksestä.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	635 Pälkäne	Täyttämispvm	10.10.2014
Kaavan nimi	Pappilan asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	09.04.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	26,1739	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	25,8478
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3261

Ranta-ase maakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	26,1739	100,0	8556	0,03	25,8478	8356
A yhteensä	15,0671	57,6	6265	0,04	14,8372	6065
P yhteensä						
Y yhteensä	2,2914	8,8	2291	0,10	2,2914	2291
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,2984	5,0			1,2984	
E yhteensä						
S yhteensä	1,2448	4,8			1,2448	
M yhteensä	6,2722	24,0			6,1760	
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1		1	

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-ala muut. [ha +/-]	Kerrosala muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	26,1739	100,0	8556	0,03	25,8478	8356
A yhteensä	15,0671	57,6	6265	0,04	14,8372	6065
AO	15,0671	100,0	6265	0,04	14,8372	6065
P yhteensä						
Y yhteensä	2,2914	8,8	2291	0,10	2,2914	2291
YL	2,2914	100,0	2291	0,10	2,2914	2291
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,2984	5,0			1,2984	
Kadut	0,9794	75,4			0,9794	
LV	0,3190	24,6			0,3190	
E yhteensä						
S yhteensä	1,2448	4,8			1,2448	
SM	1,2448	100,0			1,2448	
M yhteensä	6,2722	24,0			6,1760	
M					-0,0962	
MA	5,1152	81,6			5,1152	
MY	1,1570	18,4			1,1570	
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1		1	
Asemakaava	1		1	