

PÄLKÄNEEN KUNTA, LUOPIOINEN

LUOPIOISTEN KESKITIEN JA KIRKONKYLÄN ITÄOSAN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaava koskee kiinteistöjä 635-895-2-28, 635-451-4-66, 635-451-4-45, 635-451-4-24, 635-451-4-143, 635-451-7-216, 635-451-4-37, 635-451-4-38, 635-451-4-54, 635-451-4-55, 635-451-4-98, 635-451-4-97 ja 635-451-4-41.

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 5, 6, 7, 17, 18, 19, 20, 21, osaa kortteleista 4, 9, 22 ja 72, puistoaluetta, lähivirkistysaluetta, yleisen tien aluetta, katualuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua tietä.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 24.2.2023



Suunnittelualueen sijainti. Kaava-alue on esitetty sinisellä ympyrällä ja viivoilla.

YHTEYSTIEDOT

Hankkeen nettisivut:

www.palkane.fi

→ ASUMINEN JA YMPÄRISTÖ

→ Kaavoitus

→ Vireillä olevat kaavat

→ Asemakaavat

Pälkäneen kunta

Keskustie 1
36600 Pälkäne

Maankäytön suunnittelija
Aarni-Pekka Jakonen

puh. 040 737 5390
aarni-pekka.jakonen@palkane.fi

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 nähdyn 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.”

Kaavan laatija:



Arkkitehtitoimisto

Helena Väisänen

Puh. 040 5576 086

arkkitehtitoimisto@helenavaisanen.fi

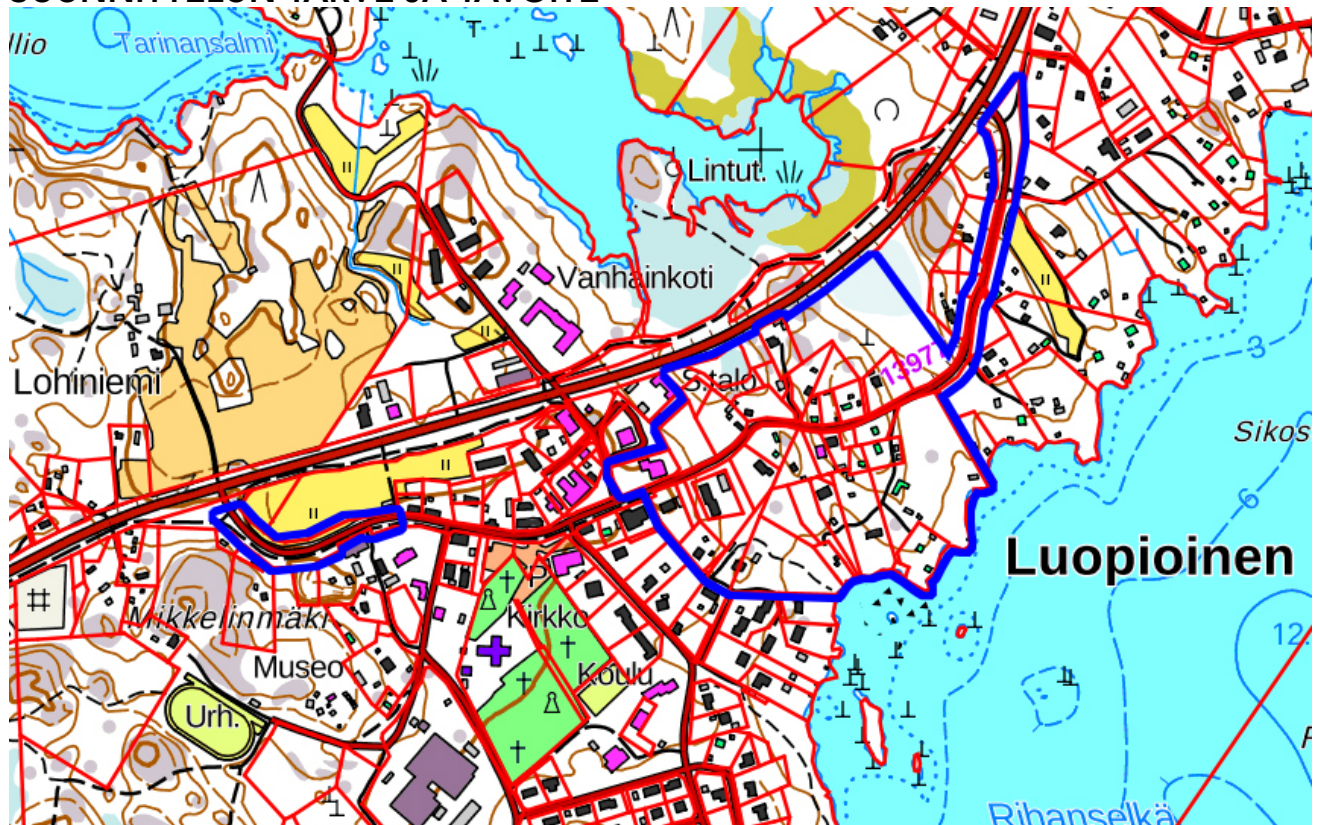
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA MAANOMISTUS

Kaava-alue on kaksiosainen. Asemakaavaa käsittää Keskitien itäpäässä olevan aiemmin asemakaavoittamattoman osan. Asemakaavan muutos käsittää Luopioisten Keskitien yleisen tien aluetta ja katualuetta sekä Keskitiehen rajautuvat korttelialueet Pereentien ja Vilhontien itäpuolella Luopioistentien ja Kukkiajärven rannan välisellä alueella.

Kaava-alueessa on mukana ne korttelialueet ja kiinteistöt, jotka ovat Keskitien katualueen asemakaavan laatimisen vuoksi tarpeellista ottaa mukaan rajaukseen.

Kaava-alueen maanomistajina ovat Suomen valtio, Pälkäneen kunta, Pälkäneen seurakunta ja yksityiset maanomistajat.

SUUNNITTELUN TARVE JA TAVOITE



Ote alueen maastokartasta. Kaava-alueen rajaus on esitetty sinisellä viivalla.

Tavoitteena on osoittaa asemakaavalla Keskitien yleinen tiealue katualueeksi. Tavoitteena on, että asemakaava mahdollistaa tiealueen omistuksen siirtymisen valtiolta Pälkäneen kunnalle maankäyttö- ja rakennuslain 86 a §:n mukaisella kadunpitopäätöksellä. Asemakaavassa on tavoitteena huomioida samanaikaisesti asemakaavahankkeen aikana Keskitielle laadittava katualueen parantamissuunnitelma ja osalle Keskitietä laadittava maankäyttö- ja rakennuslain 85 §:n mukainen katusuunnitelma, joissa esitetään muun muassa liikenneturvallisuutta ja viihtyisyyttä parantavia toimenpiteitä. Aiemmin asemakaavoittamattomilla alueilla Keskitielle on tavoitteena laatia asemakaava ja osoittaa alue katualueeksi.

Kaavan muilta osin tavoitteena on todeta asemakaavassa toteutunut tilanne, huomioida ympäristön ominaispiirteet sekä mahdollistaa tarvittaessa lisärakentaminen ja muu ympäristön kehittäminen. Tavoitteena on poistaa Keskitien itäosan toteutumattomat kortteli- ja katualueet asemakaavasta ja laatia asemakaava toteutuneiden rakennuspaikkojen ja tiealueiden pohjalta.

SUUNNITTELUN ALOITE

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Pälkäneen kunta.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Ympäristö

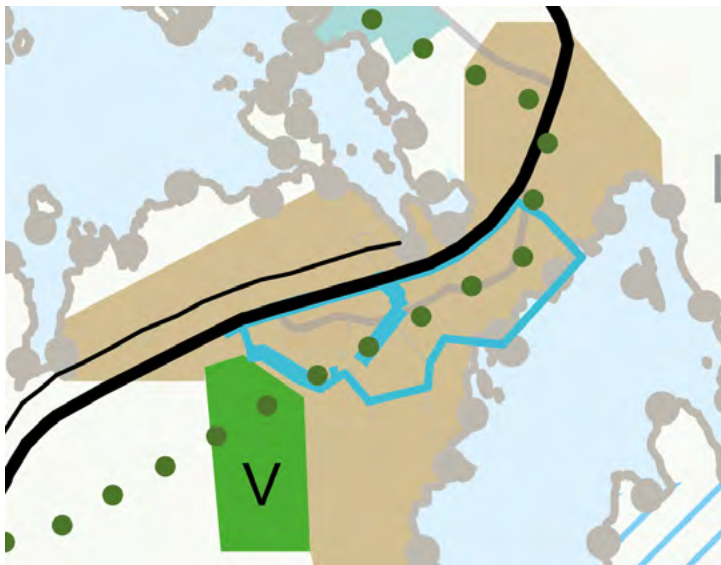
Keskitie kulkee Luopioisten kirkonkylän halki. Keskitie on koko kaava-alueen matkalta päällystetty. Tiealueen leveys on 6,0- 6,5 metriä. Nopeusrajoituksena on 40-50 km/h. Tie on kokonaisuudessaan valaistu.

Kaavamuutosalueeseen kuuluu Luopioisten seurakuntatalo ja sen itäpuolella oleva Susimäkenä tunnettu alue, joka koostuu pääasiassa vakituisesta asuinrakentamisesta ja loma-asunnoista. Alueella sijaitsee myös pienyritystoimintaa kuten autokorjaamo ja sepän paja. Alueen rakennuskannasta vanhimmat rakennukset ovat 1800-luvulta. Useita rakennuksia on 1900-luvun alusta ja 1950-luvulta. Uusin rakennus kaaavamuutosalueella on rakennettu vuonna 2022. Monet aiemmin vakituisessa asumisessa olleet rakennukset ovat nykyisin loma-asuntoina.

Kaavamuutosalue ulottuu Kukkiajärven rantaan. Rannassa on neljä rakennuspaikkaa, sauna ja yhteiskäytössä oleva venevalkama. Kukkiajärvi on Natura2000-suojelualue.

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.



Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

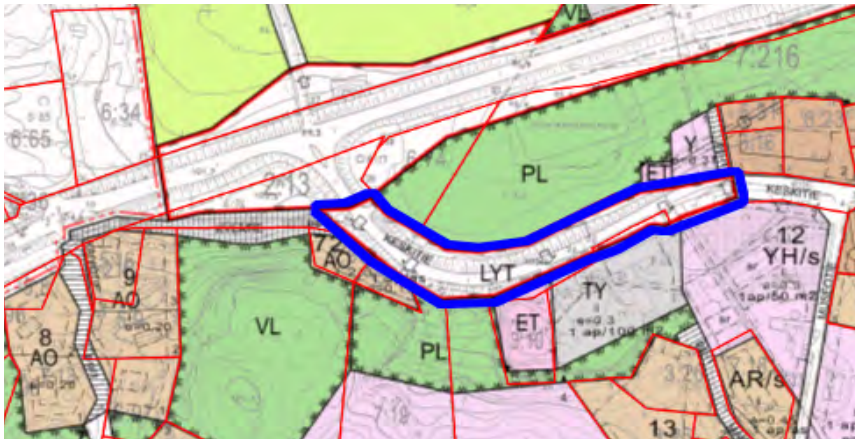
Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Maakuntakaavassa suunnittelualueen koskevat seuraavat kehittämisspe-riatemerkinnot ja aluerajaukset:

- Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Luopioisten kirkonkylän raitti ja pappila (sininen raja).
- Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (sininen katkoviivaraja Keskitien länsipäässä).
- Ulkoilureitti (vihreä palloviiva).

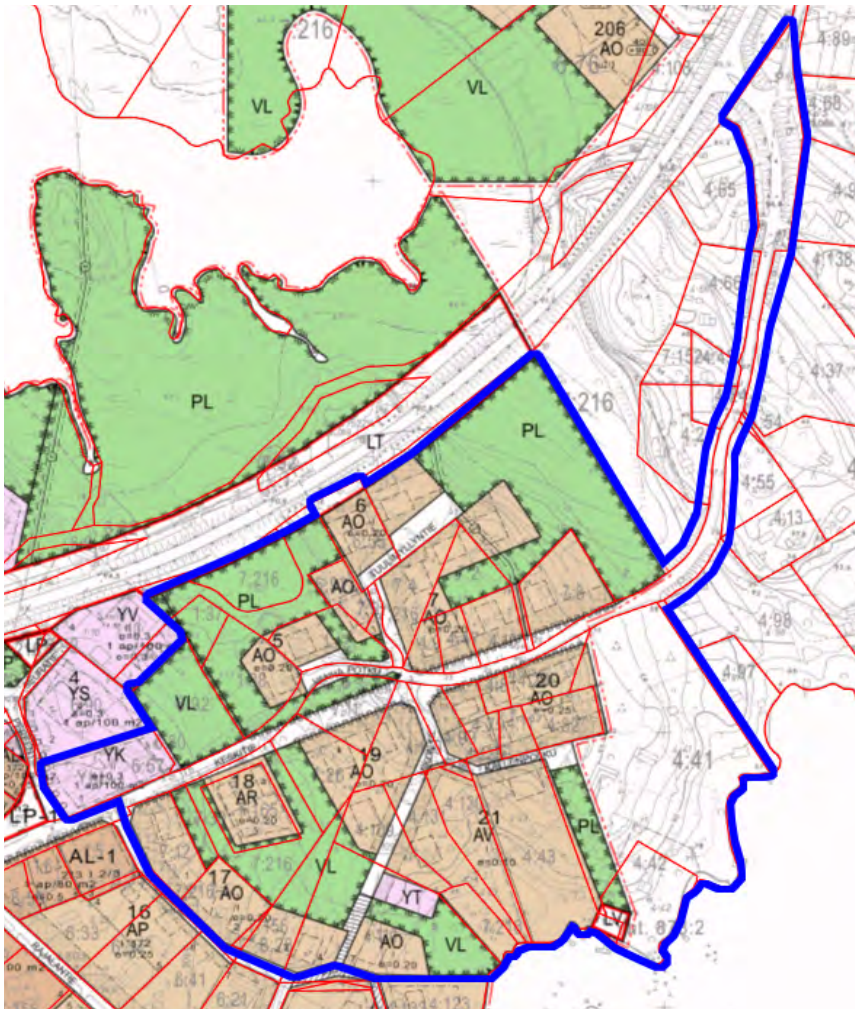
Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1973, 1982, 1983, 1987, 1992 ja 1997.



Voimassa oleva asemakaava kaava-alueen länsipäässä. Keskitie on osoitettu yleisen tien alueeksi (LYT).

Kaavamuutosalueen rajaus on esitetty sinisellä viivalla.



Voimassa oleva asemakaava kaava-alueen itäpäässä. Keskitie on osoitettu katualueeksi. Seurakuntatalo on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK). Asemakaavassa on osoitettu katualueet Tuulimyllyntie, Mikontie ja Kallenspolku. Mikontien jatkeena on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolta on yhteys Vilhontielle. Korttelialueet on osoitettu erillispientalojen korttelialueiksi (AO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueiksi (AR) sekä asunto- ja kasvitarihakennusten korttelialueiksi (AV). Korttelialueiden väliin on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL) ja puistoaluetta (PL) sekä kunnallisteknisten laitosten ja rakennusten korttelialuetta (YT).

Asemakaavan ja kaavamuutosalueen rajaus on esitetty sinisellä viivalla. Kaava on toteutunut seurakuntalon, rivitalokorttelin ja Vilhontien alkuosan osalta sekä osin viheralueiden osalta. Keskitien suora linjaus, uudet katualueet ja niitä ympäröivät korttelialueet eivät ole toteutuneet.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

Luopioisten Keskitien ja kirkonkylän itäosan asemakaavaa ja asemakaavan muutosta laadittaessa keskeisiä asioita vaikutuksia arvioitaessa ovat:

- Vaikutukset elinoloihin ja elinympäristöön.
- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.
- Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.
- Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen.

Asemakaavalla on vaikutusta eniten alueen maanomistajiin, asukkaisiin ja yrittäjiin.

Keskitien yleisen tien osalta asemakaava ja asemakaavan muutos on lähinnä hallinnollinen asemakaava. Asemakaavalla tiealue muuttuu katualueeksi, mikä mahdollistaa tiealueen hallinnoinnin ja omistuksen siirtymisen valtiolta Pälkäneen kunnalle.

Asemakaavoitusta varten hankitaan alueelta päivitetty pohjakartta sekä tarvittavat lähtötiedot alueen rakennetusta ympäristöstä ja rakentamattomista alueista.

OSALLISET

Luopioisten Keskitien ja kirkonkylän itäosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pälkäneen seurakunta
- Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta sekä rakennus- ja ympäristöjaosto
- Kukkia-Seura ry

Lisäksi edellä olevan määrittelyn mukaan osallisiksi voivat itsensä katsoa kaikki, jotka katsovat 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

Kaavahanketta valmistellaan vuorovaikutuksessa alueen maanomistajien, viranomaistahojen ja muiden osallisten kanssa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus kirkonkylän itäosan kaavamuutosalueen maanomistajien kanssa järjestetään hankkeen alussa henkilökohtaisissa tapaamisissa. Kaavaluonnosvaiheessa järjestetään kaikille osallisille yhteinen kuulemistilaisuus. Lisäksi osallisiin voidaan pitää yhteyttä sähköpostitse.

Kaikissa kaavaprosessin vaiheissa osalliset voivat esittää mielipiteitä nähtävänä olevista aineistoista. Palautetta on mahdollista antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta.

Kaavaluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin sekä saatuihin lausuntoihin laaditaan vastineet.

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, valitusaika on 30 päivää. Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, kaava tulee voimaan kuulutuksella.

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asian kannalta oleellisilta viranomaisilta.

Koska kaavaa valmistellaan alueelle, joka sijaitsee maakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä, varaudutaan järjestämään viranomaisneuvottelu ennen kaavan valmisteluaineiston nähtäville asettamista.

Tarvittaessa viranomaisten kanssa järjestetään lisäksi hankkeen edetessä työneuvotteluja ja tehdään muuta yhteistyötä.

TIEDOTTAMINEN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään alueen maanomistajille ja viranomaisille.

Kaavan nähtävillä pitämisestä tiedotetaan kunnan verkkosivuilla sekä ilmoittamalla Sydän-Hämeen lehdessä. Kaavan valmisteluaineisto ja kaavaehdotus tulevat nähtäville kunnan verkkosivuille www.palkane.fi.

Valmisteluvaiheessa lähetetään kirjeitse tiedote maanomistajille ja lähinaapureille.

Asemakaavaehdotuksesta voidaan lisäksi tiedottaa kirjeitse niitä, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet.

Hankkeen nettisivut:

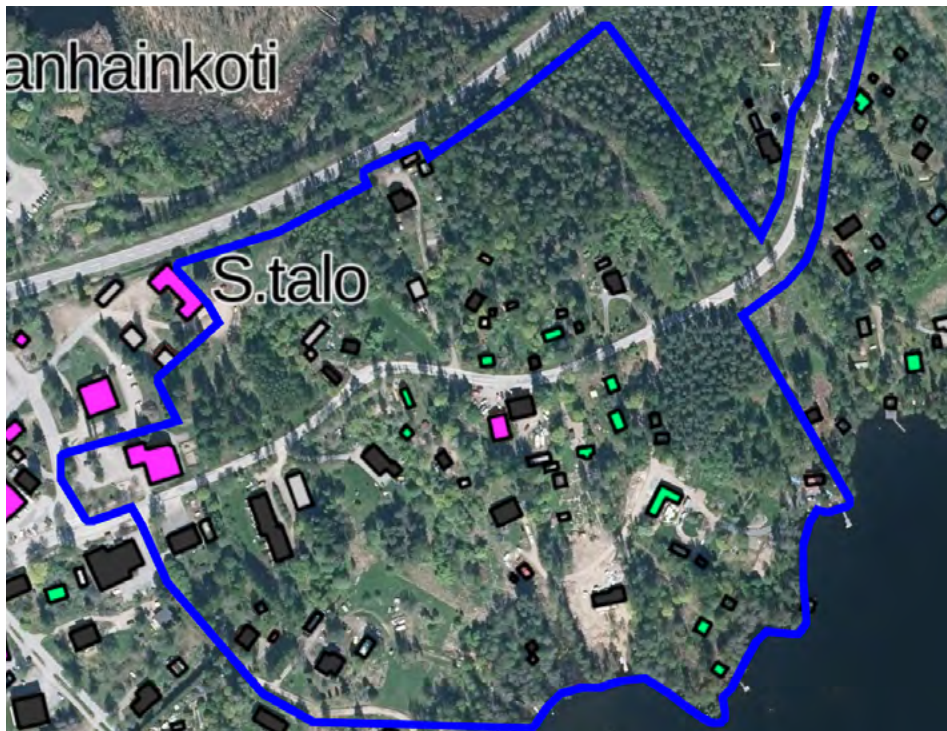
www.palkane.fi

→ ASUMINEN JA YMPÄRISTÖ

→ Kaavoitus

→ Vireillä olevat kaavat

→ Asemakaavat



Ilmakuvaote kirkonkylän itäosan kaavamuutosalueelta. Asemakaavan ja asemakaavan muutosalueen rajaus on esitetty sinisellä viivalla. Ilmakuvasssa on esitetty nykyinen rakennuskanta: musta=vakituinen asuminen, vihreä=loma-asunto, pinkki=julkinen rakennus tai liikerakennus, harmaa=talouksrakennus.

KAVAHANKKEEN KULKU

Vaihe 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja lähtöaineisto

Tehtävät ja hallinnolliset käsittelyt	Tavoitteellinen aikataulu, osallistuminen
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen.	Kevät 2023 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua kunnanvirastossa ja kunnan verkkosivuilla. Siitä voi antaa palautetta vapaamuotoisesti.
Tarvittavan lähtöaineiston hankkiminen.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään kommentteja viranomaisilta ja lautakunnilta.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen. OAS lähetetään postitse maanomistajille.	Maanomistajat voivat osallistua henkilökohtaisiin tapauksiin paikan päällä tai Teams:n välityksellä.
Maanomistajatapaamiset ja viranomaisneuvottelu.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää hankkeen aikana.

Vaihe 2: Kaavaluonnos

Tehtävät ja hallinnolliset käsittelyt	Tavoitteellinen aikataulu, osallistuminen
Kaavaluonnoksen laatiminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen ja lähtöaineiston pohjalta.	Kevät - kesä 2023 Aineistoihin voi tutustua kunnan nettisivuilla ja kunnanvirastolla.
Kaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston nähtäville asettaminen 30 pv.	Aineistosta pyydetään lausuntoja viranomaisilta ja lautakunnilta. Osalliset voivat esittää aineistosta mielipiteensä. Osallisille järjestetään yhteinen kuulemistilaisuus.

Vaihe 3: Kaavaehdotus ja kaavan hyväksyminen

Tehtävät ja hallinnolliset käsittelyt	Tavoitteellinen aikataulu, osallistuminen
Kaavaehdotuksen laatiminen luonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta.	Syky 2023 Ehdotuksesta pyydetään lausuntoja asian kannalta oleellisilta viranomaistahoilta.
Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen 30 pv.	Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kunnalle ennen nähtävänä olon päättymistä.
Yhteenveto saaduista mielipiteistä ja lausunnoista sekä vastineet niihin.	
Kaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen ja lopullisten hyväksyttävien asiakirjojen laatiminen.	
Kaavan hyväksyminen. Kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan.	Kaavasta on mahdollista valittaa 30 pv:n sisällä päätöksestä.