

PÄLKÄNEEN KUNTA, LUOPIOINEN

ASEMAKAAVAN MUUTOS OSASSA KORTTELIA 15

OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA 21.12.2021 24.5.2022



Suunnittelualueen sijainti ja rajaus. Suunnittelualue on rajattu sinisellä viivalla. Rajausta voidaan tarkistaa hankkeen aikana.

OSALLISTUMIS-JA ARVIINTISUUNNITELMA 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

Pälkäneen kunta, Osoite: Keskustie 1, 36600 Pälkäne

Hankkeen nettisivut:
www.palkane.fi
→ ASUMINEN JA YMPÄRISTÖ
→ Kaavoitus
→ Vireillä olevat kaavat

Kaavan laatija:



Arkkittehtitoimisto
Helena Väisänen

Puh. 040 5576 086

helena.vaisanen@arkkitehtihv.fi

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA MAANOMISTUS

Kaava-alue käsittää rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen (AR) Rajalantien varrella Luopioisissa. Kaavamuutos käsittää kiinteistöjen Rivirajala 635-451-7-159 ja Säästörivi 635-451-7-53 alueet, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 6140 m². Alueet ovat yksityisessä omistuksessa.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Rajalantien varrella. Kiinteistön Rivirajala 635-451-7-159 alueella sijainnut rivitalo on purettu. Kiinteistön Säästörivi 635-451-7-53 alueella on yksikerroksinen rivitalo.

Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Luopioisten kirkonkylän raitti ja pappila).

SUUNNITTELUTILANNE

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taa-jamatoimintojen alueeksi. Aluetta koskee maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön rajaus.

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa Luopioisten Kirkonkylän koulun alueen rakennuskaavan muutos vuodelta 1995. Rakennuspaikka 5 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AR). Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,40$. Asemakaavassa on osoitettu rakennusalan raja.

Rakennusjärjestys

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestyksen on hyväksynyt kunnanvaltuusto 14.12.2016 §73.

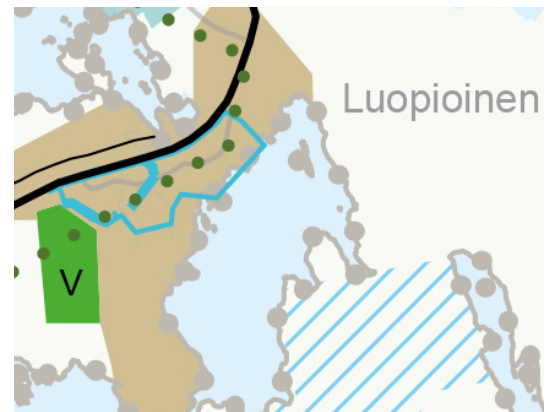
SUUNNITTELUN ALOITE

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt Pälkäneen kunta.

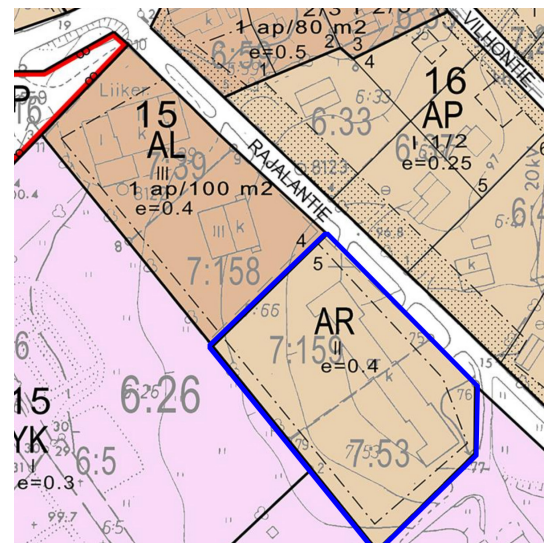
SUUNNITTELUN TAVOITE

Pälkäneen kunta on yhdessä Eläkeliiton Sydänhämeeen yhdistys ry:n kanssa laatinut kiinteistön Rivirajala 635-451-7-159 alueelle suunnitelman yhteisötalon rakentamisesta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on, että asemakaavan muutos mahdollistaa suunnitellun yhteisötalon rakentamisen alueelle.



Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:sta.



Ote asemakaavayhdistelmästä. Kaavamuutosalue on rajattu sinisellä viivalla.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

Asemakaavan muutoksella on vaikutusta korttelin 15 rakennuspaikan 5 rakentamismahdollisuuksiin.

Asemakaavan muutosta laadittaessa keskeisiä asioita vaikutuksia arvioitaessa ovat:

- Vaikutukset elinoloihin ja elinympäristöön.
- Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriperintöön.

OSALLISET

Korttelin 15 rakennuspaikan 5 asemakaavan muutoksen yhteydessä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat ja asukkaat
- Suunnittelualueen viereisten korttelialueiden maanomistajat ja asukkaat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta sekä rakennus- ja ympäristöjaosto

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

Kaavaprosessin vaiheissa osallistuminen on

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

Kaavaprosessin vaiheissa osallistuminen on mahdollista esittämällä mielipiteitä nähtävänä olevista aineistoista.

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

Hankkeen nettisivut:
www.palkane.fi
→ ASUMINEN JA YMPÄRISTÖ
→ Kaavoitus
→ Vireillä olevat kaavat

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään viranomaisille. Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausuntoja asian kannalta oleellisilta viranomaisilta. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu. Tarvittaessa viranomaisten kanssa järjestetään hankkeen edetessä työneuvotteluja ja tehdään muuta yhteistyötä.

TIEDOTTAMINEN

Kaavaprosessin vaiheista ja nähtävillä olosta tiedotetaan ilmoittamalla Sydän-Hämeen lehdessä ja kunnan internetsivuilla.



Suunnittelualue nähtynä Rajalantieltä.

KAVAHANKKEEN KULKU

Vaihe 1: Lähtötiedot ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tehtävät	Tavoitteellinen aikataulu Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen.	Joulukuu 2021 - tammikuu 2022 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua kunnan nettisivuilla ja siitä voi antaa palautetta vapaamuotoisesti.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään kommentteja asian kannalta oleellisilta viranomaisilta ja lautakunnilta.
Viranomaisneuvottelu (tarvittaessa)	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää hankkeen aikana.

Vaihe 2: Valmisteluvaihe, kaavaluonnos

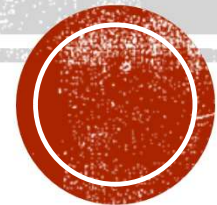
Tehtävät	Tavoitteellinen aikataulu Osallistuminen ja vuorovaikutus
Kaavaluonnoksen laatiminen. Tarvittavien selvitysten hankkiminen/ laatiminen. Kaavaselostus liitteineen.	Talvi-kevät 2022 Aineistoihin voi tutustua kunnan nettisivuilla.
Kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen.	Aineistosta pyydetään lausunnot asian kannalta oleellisilta 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.	Kesä-syky 2022
Kaavaselostuksen täydentäminen	Ehdotuksesta pyydetään lausunnot asian kannalta oleellisilta viranomaisilta ja lautakunnilta.
Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen 30 pv.	Aineistoihin voi tutustua kunnan nettisivuilla.
Yhteenveto saaduista mielipiteistä ja lausunnoista sekä vastineet niihin.	Osalliset ja kunnan jäsenet voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kunnalle ennen nähtävänä olon päättymistä.
Kaavaehdotuksen tarkistaminen uudelleen nähtäville asetettavaksi.	
Kaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen ja lopullisten hyväksyttävien asiakirjojen laatiminen.	
Kaavan hyväksyminen. Kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan.	Kaavasta on mahdollista valittaa 30 pv:n sisällä päätöksestä.

SUUNNITTELUTEHTÄVÄNÄ YHTEISÖTALO

Yleisötilaisuus Luopioisissa 11.5.2022 – Arkkitehtitoimisto Akkuna





MÄÄRITTELY

Yhteisötalossa on sekä yhteisiä että privateja alueita. Ei puhuta kommuuniasumisesta - asukkailla on hallinnassaan omat perusmukavuus- ja varustetut kodit - mutta asumiseen kuuluvat asukkaiden kohtaamiset ja laadukkaat yhteiskäyttöiset tilat. Yhteisötalo voi tarjota tilaa myös kyläyhteisölle ja tukikohdan vieraileville palveluille.

Seniöri-ikäisten yhteisötalon tulee sijaita keskeisellä paikalla. Rakennuksen tilausten toivotaan olevan valoisia ja keskenään sisäyhteydessä. Yhteisiin tiloihin tulee sisältyä hoituhuone, oleskelutila, etälääkärin vastaanotonurkkaus ja tilava rollaattorisäilytysvarasto normaaliensaunojen ja pyykkitupien lisäksi.





A rendering of South Seaham Garden Village, a 1,500 home and mixed-use development that is planned for families, seniors and singles in the U.K.

PHOTO: IDPARTNERSHIP







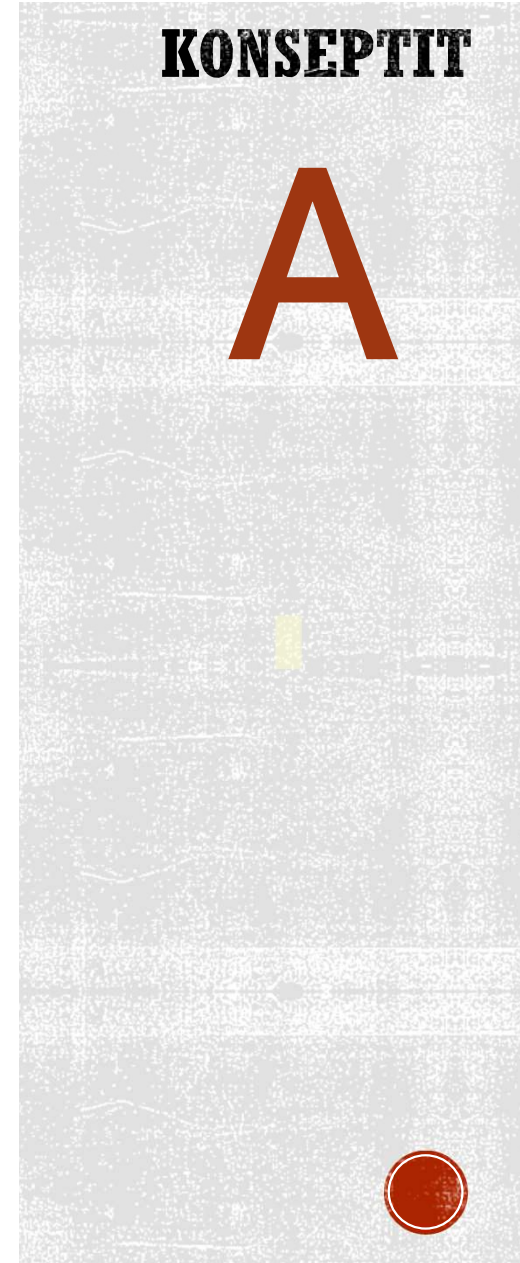
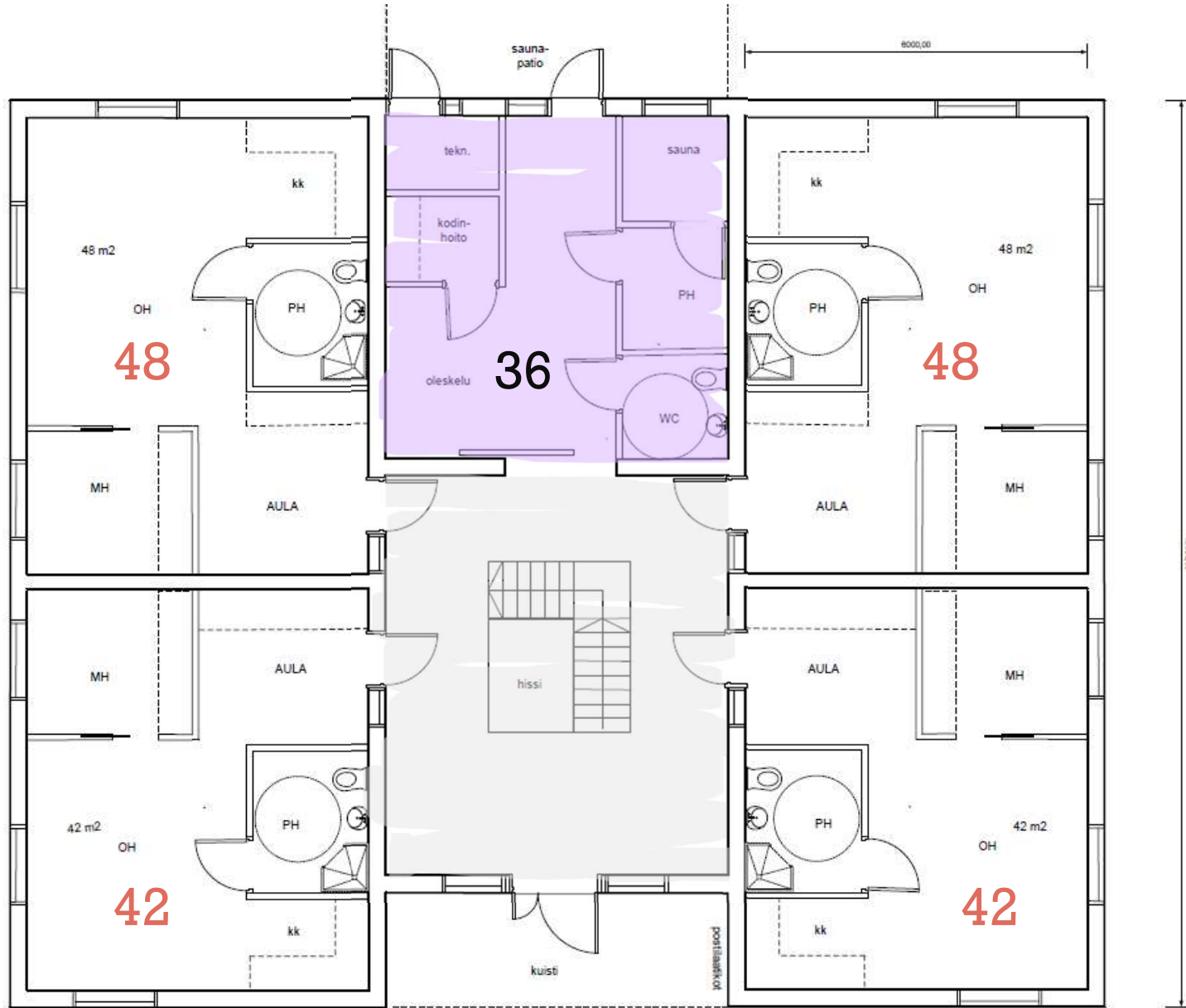




KONSEPTIT

A





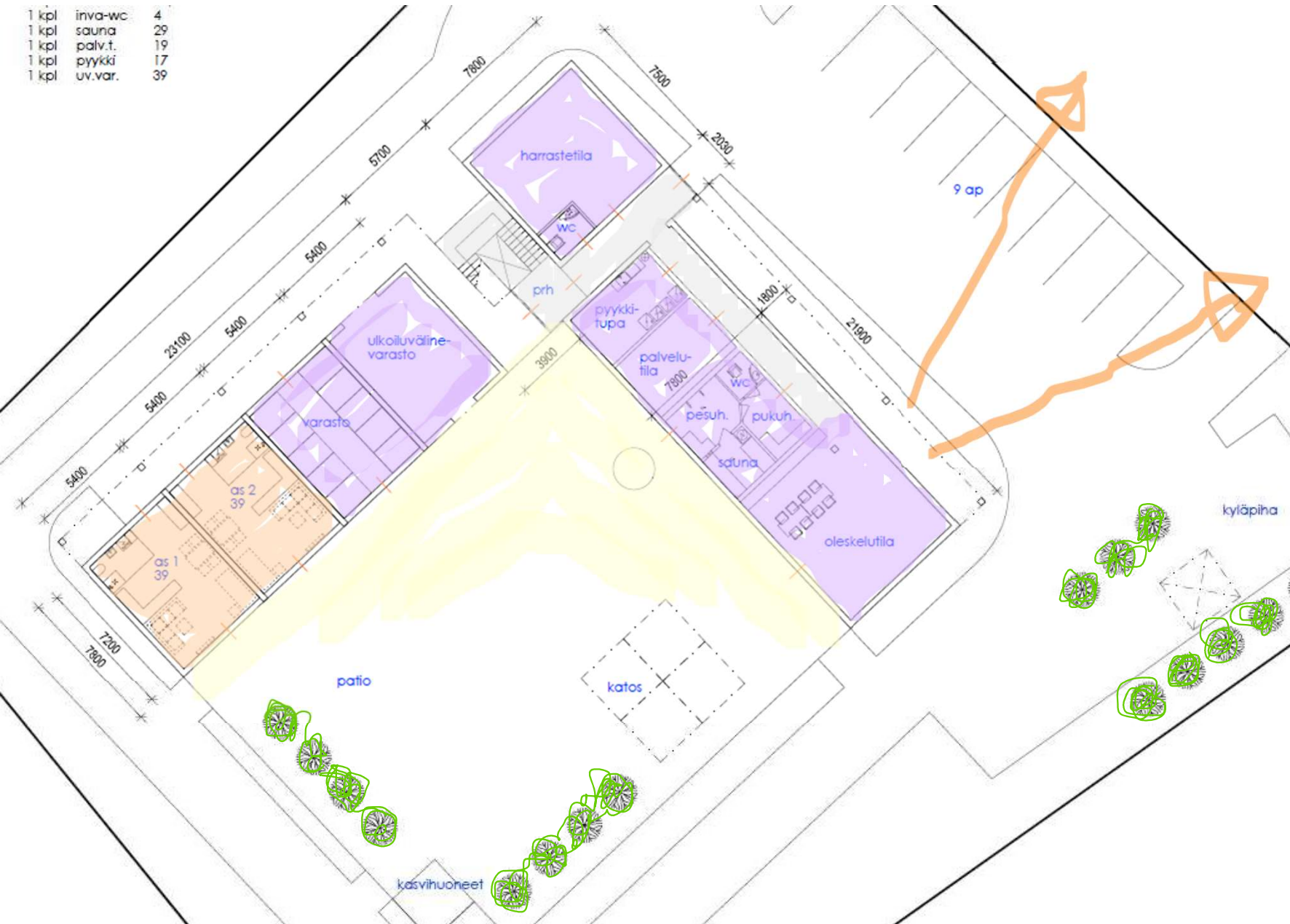


KONSEPTIT

B



1 kpl	inva-wc	4
1 kpl	sauna	29
1 kpl	palv.t.	19
1 kpl	pyykki	17
1 kpl	uv.var.	39



KONSEPTIT

B

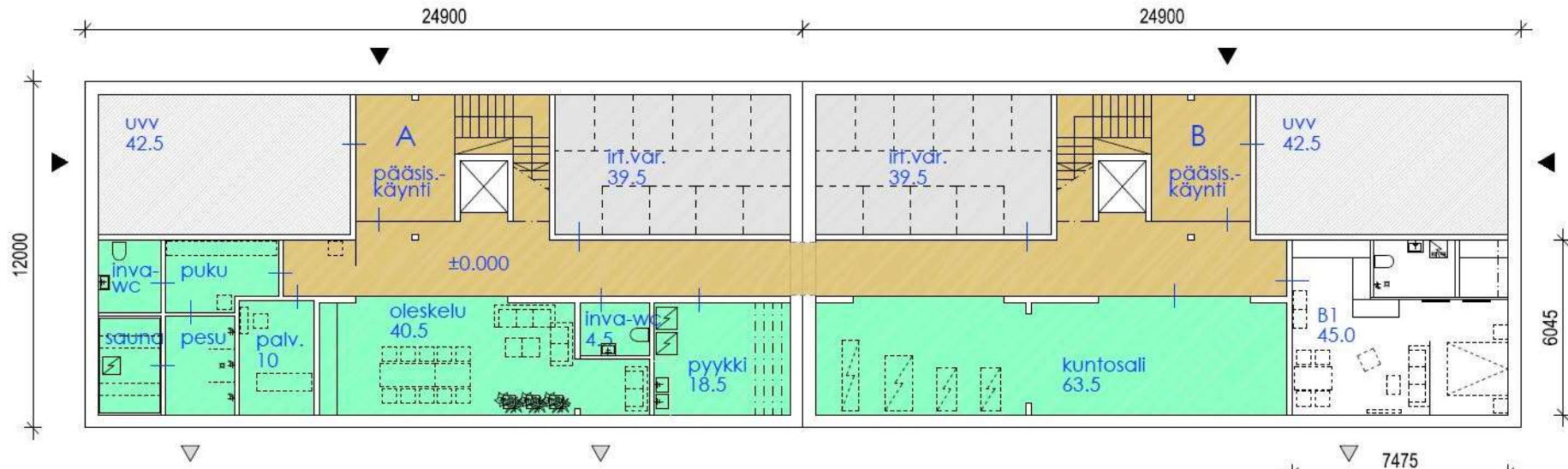




KONSEPTIT



KONSEPTIT



1. KRS

uv.var.	42.5
irt.var.	39.5
pyykitupa	18.5
inva-wc	4.5
oleskelu	40.5
palv.t.	10
saunatila	31.5

voidaan käyttää VSS-tilana

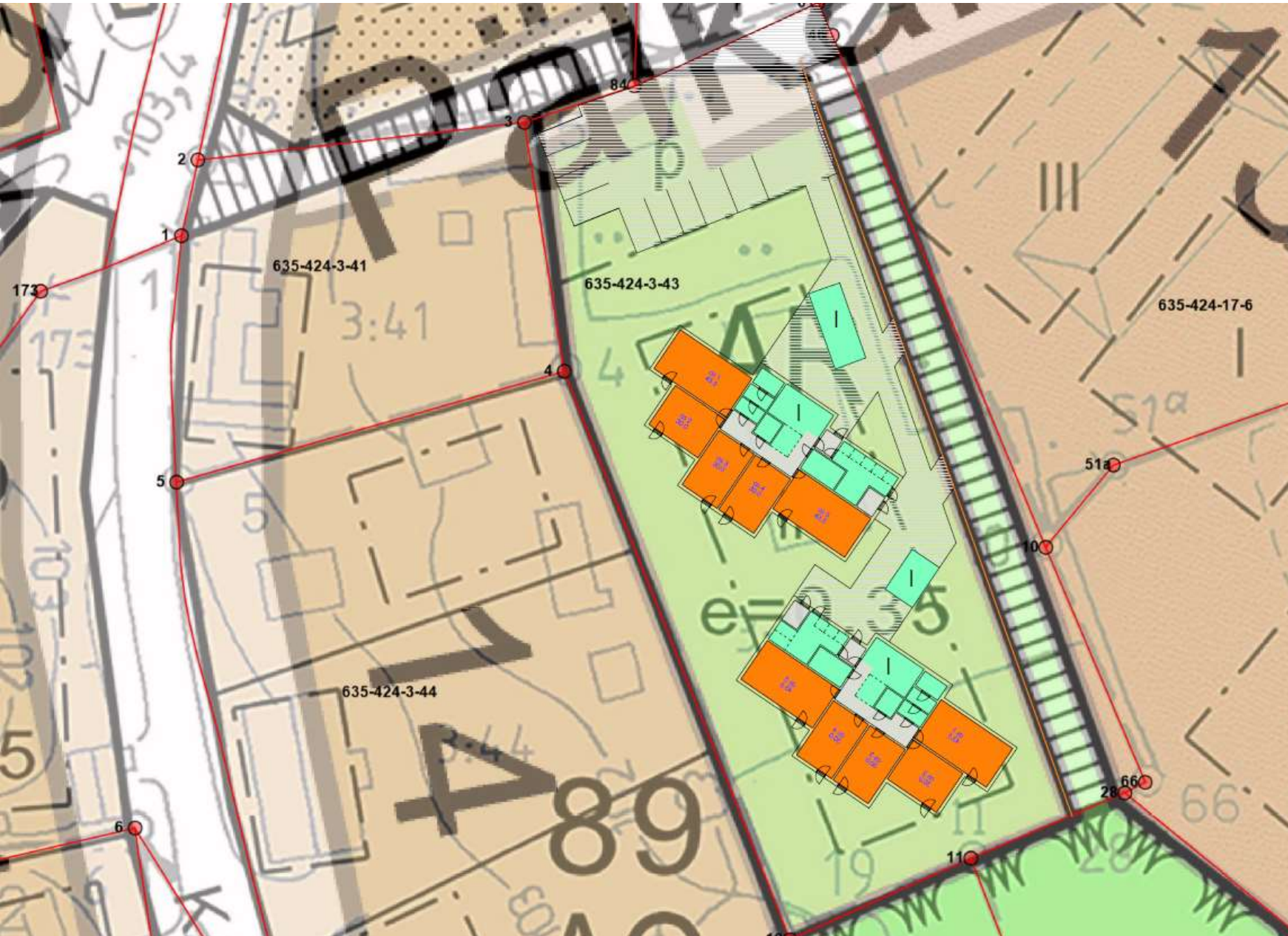
1. KRS

1 kpl as	45.0
uv.var.	42.5
irt.var.	39.5
kuntosali	63.5
<hr/>	
	190.5

voidaan käyttää VSS-tilana

br-m2 299.0

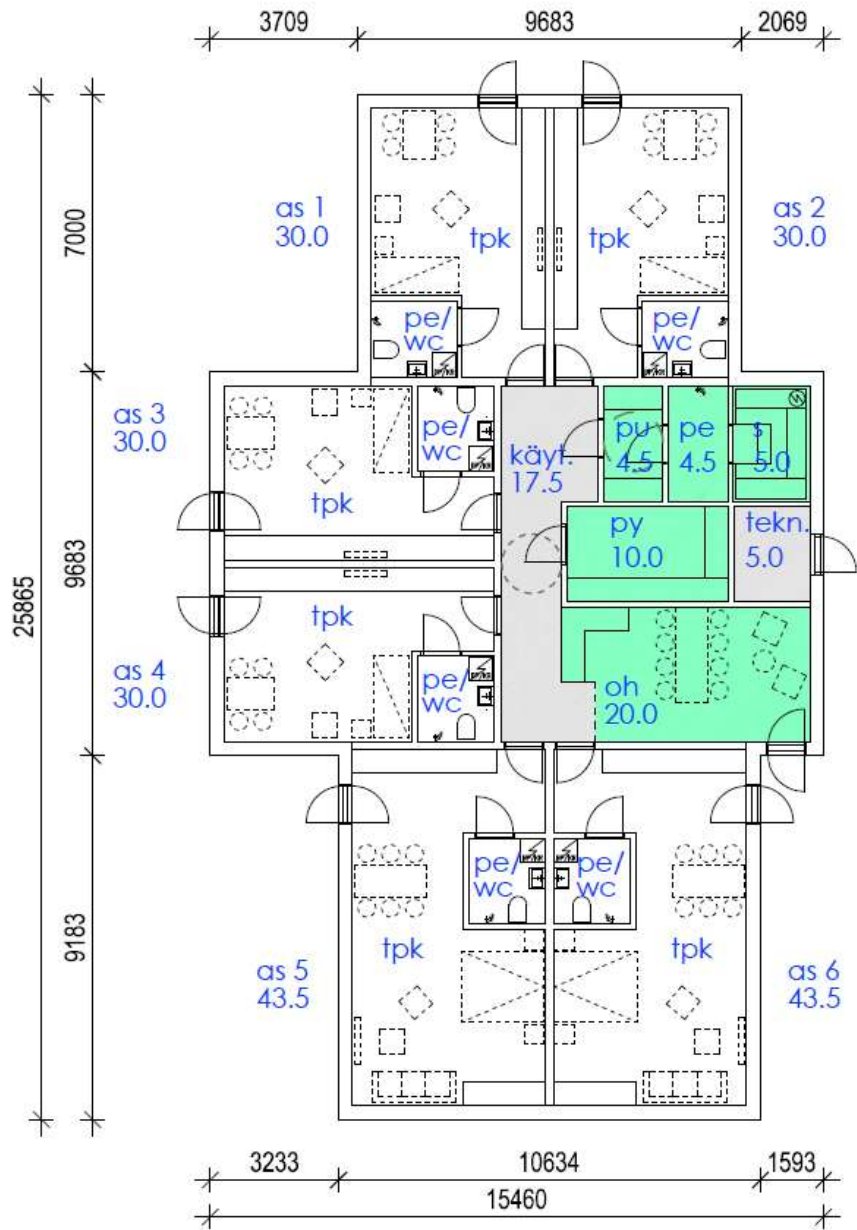




KONSEPTIT

E





KONSEPTIT

E





KONSEPTIT

F



HYÖTYALA

as	36.0	6 kpl	yht. 216.0
as	45.0	4 kpl	yht. 180.0
as	48.0	2 kpl	yht. 96.0
tupa	29.0		
ulkoiluv.var.	29.0		
e-tila	5.5		
wc	5.5		
asukasvar.	27.0		
pyykitupa	8.5		
pukut./hoitoh.	14.5		
pesuh.	5.5		
sauna	5.0		

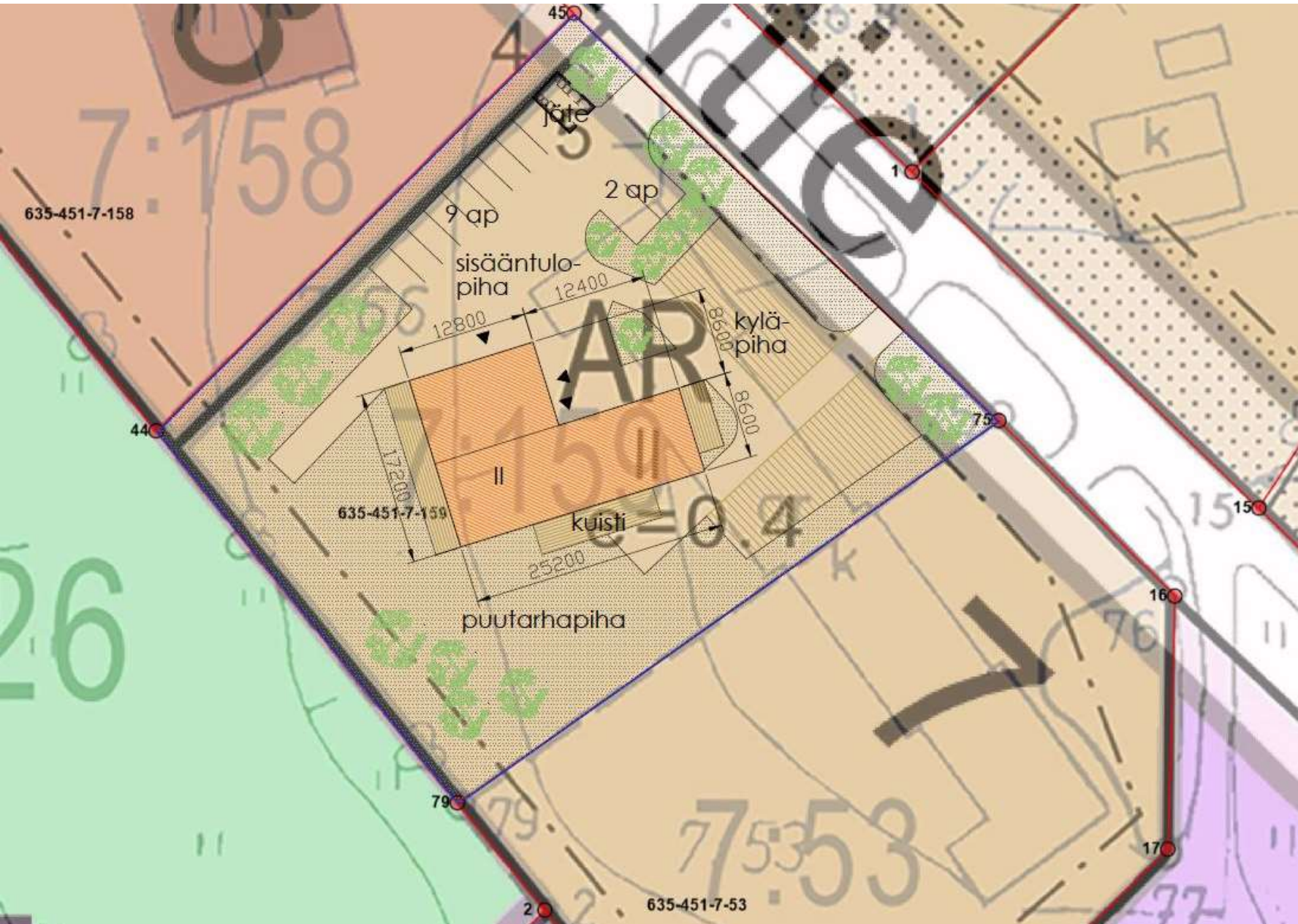
rakennusosa-ala	111.5
liikennetilat	122.5
tekn. tila	7.5
yht.	240.5
BRUTTOALA	yht. 857.5
hy-m2 / br-m2	0,718



KONSEPTIT

F





KONSEPTIT

L2



L2 Kerros 1

Huoneistot 389 m²
- 2 kpl 42 m²
- 2 kpl 40 m²
- 4 kpl 36 m²
- 3 kpl 27 m²

Yhteistilat 72 m²
Apuvälinetila 22 m²

483 m²

Rakennusosat 74 m²
Liikennetilat 90 m²
Tekninen tila 5 m²

652 m²

hy-m² / br-m² = 0.74
Pohjan ala 326 m²



KONSEPTIT

L2

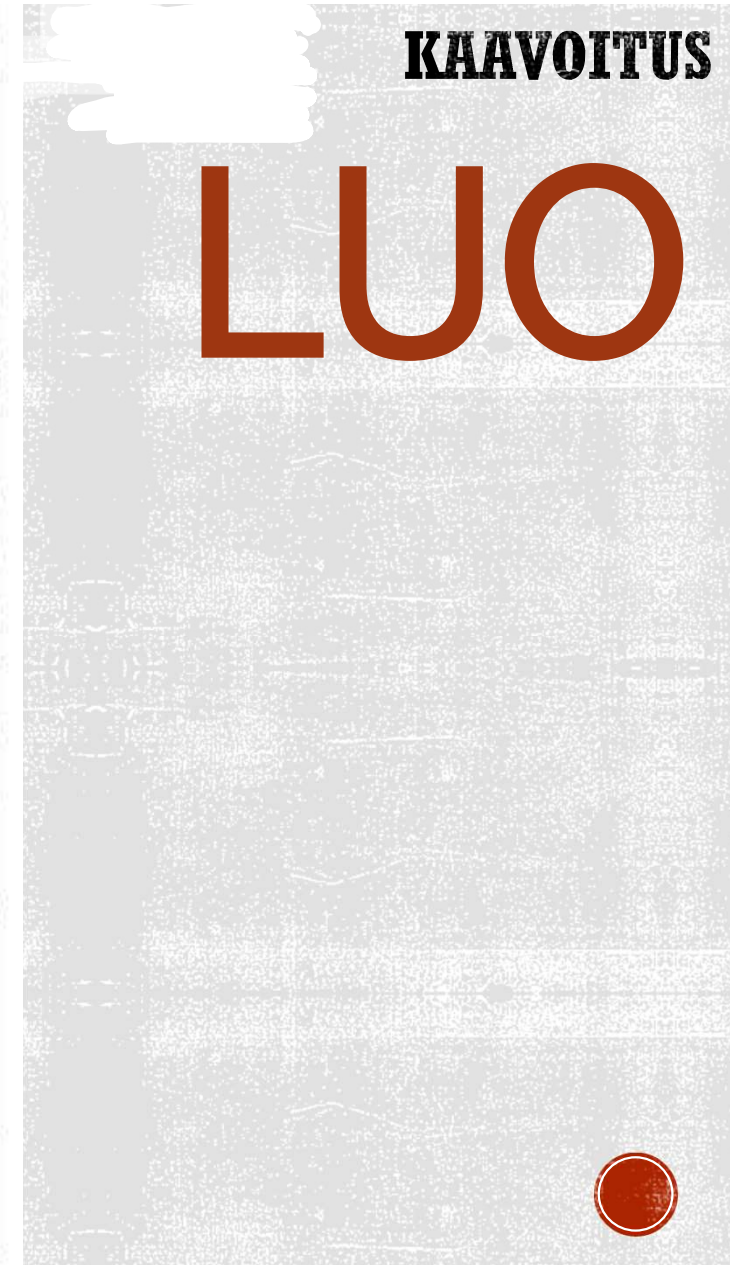
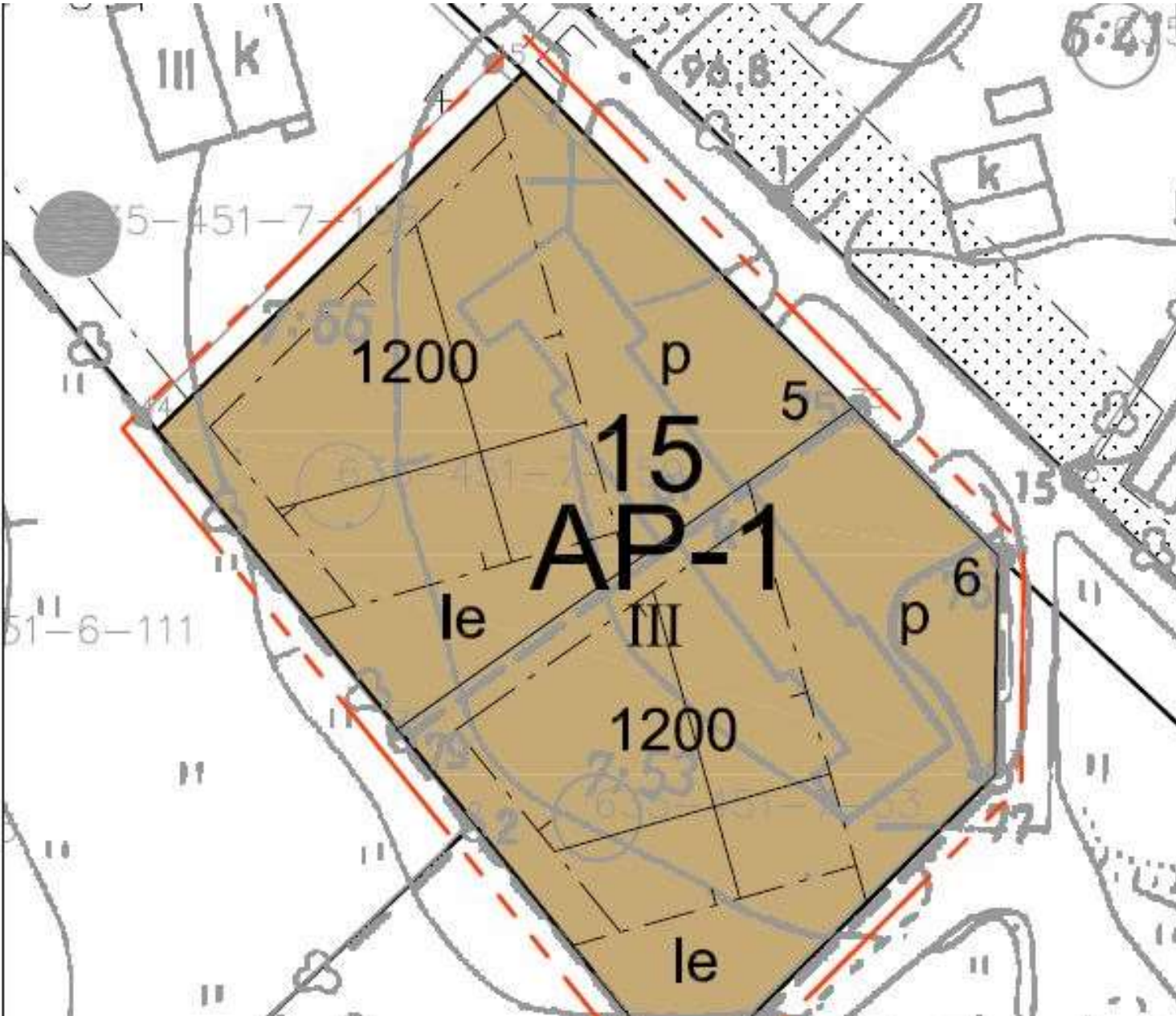


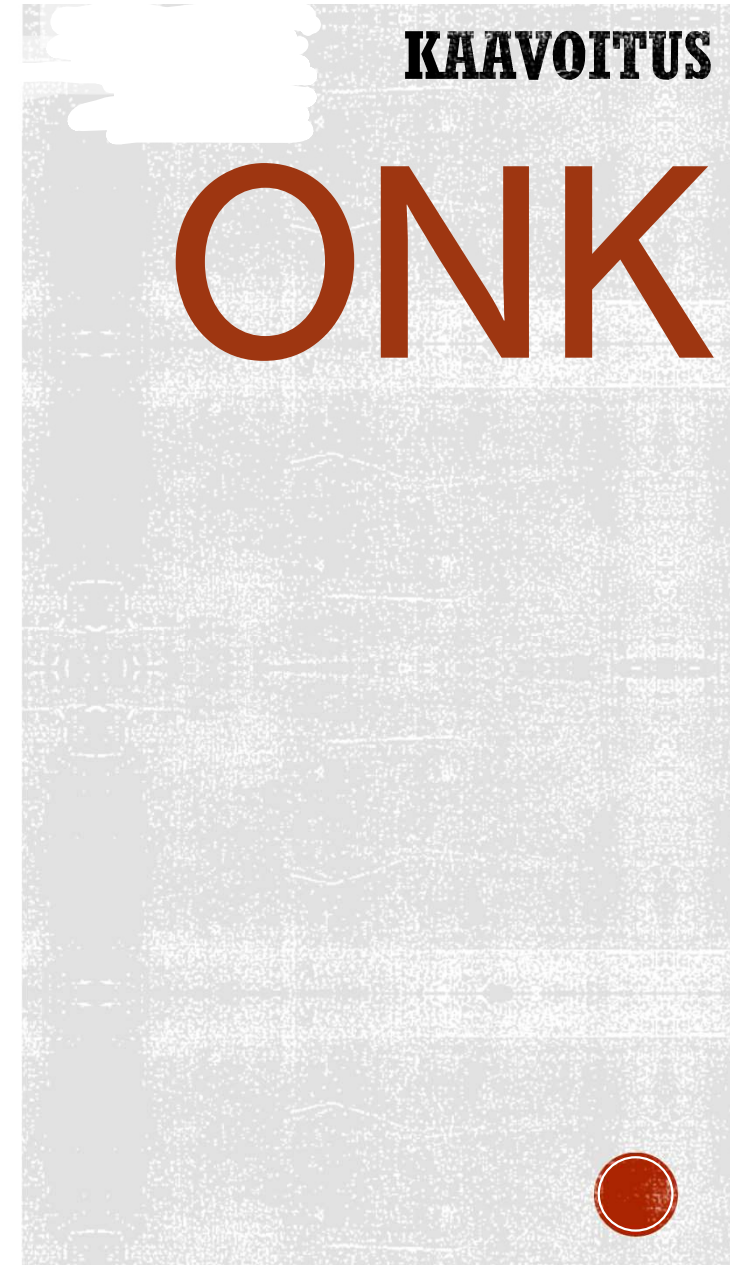
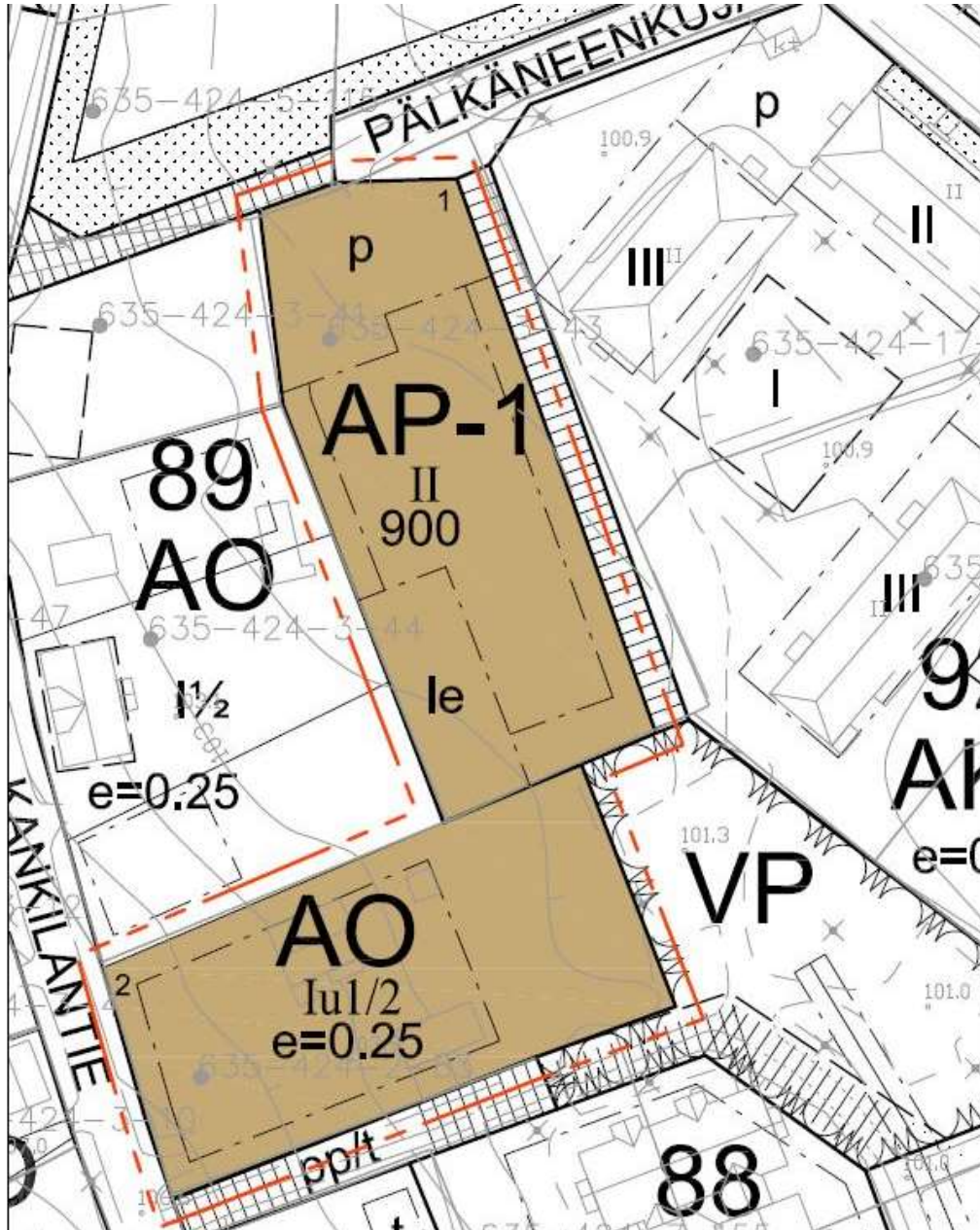


KONSEPTIT

L3









Sydäntalot

Asemakaavan muutos osassa korttelia 15, kaavaselustus, liite 3: Suunnitelma Yhteisötaló L3. Eläkeliiton Sydänhämeen yhdistys 2022.

YHTEISÖTALO L3

KERROS 1

1 kpl 42 m²

2 kpl 35 m²

Hyvinvointitila 35 m²

Harrastus- ja apuvälinetila

Tekninen tila

KERROS 2

1 kpl 42 m²

2 kpl 35 m²

1 kpl 20 m²

Olo- ja juhlatila 35 m²

KERROS 3

1 kpl 42 m²

3 kpl 35 m²

1 kpl 30 m²





Sydäntalot

YHTEISÖTALO L3

KERROS 1

1 kpl 42 m²

2 kpl 35 m²

Hyvinvointitila 35 m²

Harrastus- ja apuvälinetila

Tekninen tila





Sydäntalot

Asemakaavan muutos osassa korttelia 15, kaavaselustus, liite 3: Suunnitelma Yhteisötalo L3. Eläkeliiton Sydänhämeen yhdistys 2022.

YHTEISÖTALO L3

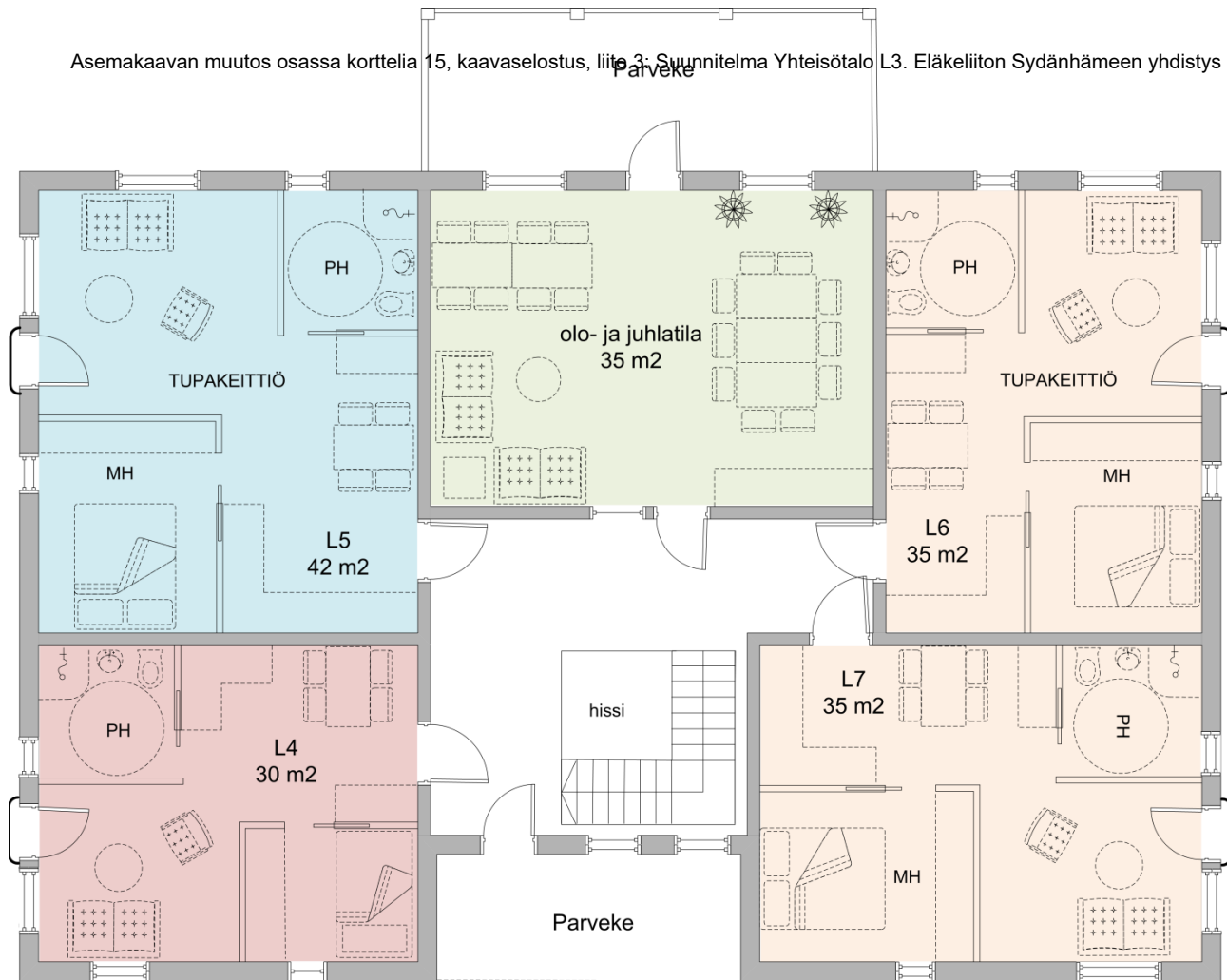
KERROS 2

1 kpl 42 m²

2 kpl 35 m²

1 kpl 30 m²

Olo- ja juhlatila 35 m²





Sydäntalot

YHTEISÖTALO L3

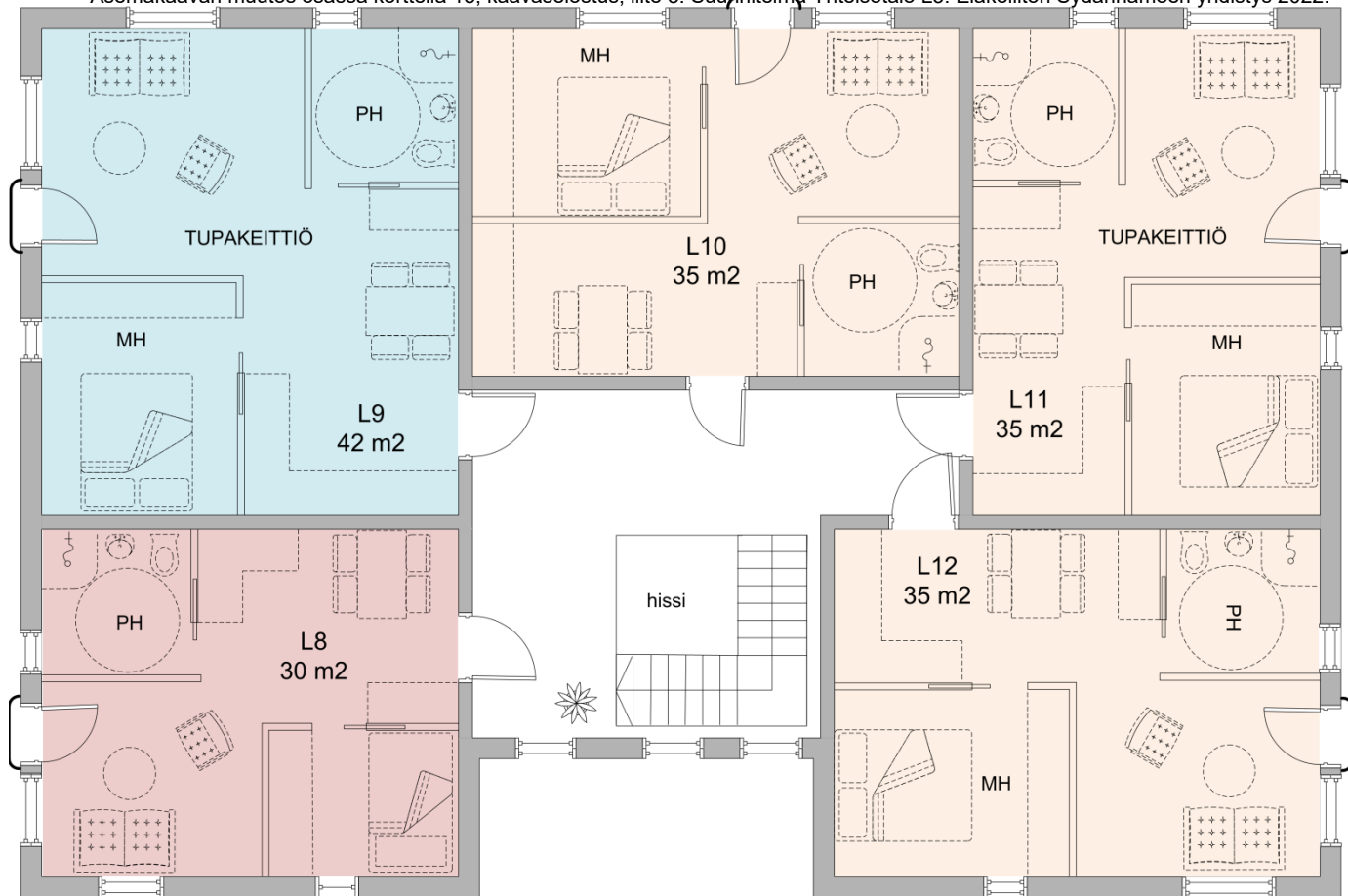
KERROS 3

1 kpl 42 m²

3 kpl 35 m²

1 kpl 30 m²

Asemakaavan muutos osassa korttelia 15, kaavaselustus, liite 3: Suunnitelma Yhteisöalo L3. Eläkeläisten Sydänhämeeen yhdistys 2022.





Sydäntalot

YHTEISÖTALO L3

Huoneistot

3 kpl 42 m²

7 kpl 35 m²

2 kpl 30 m²

Huoneistoala 431 m²

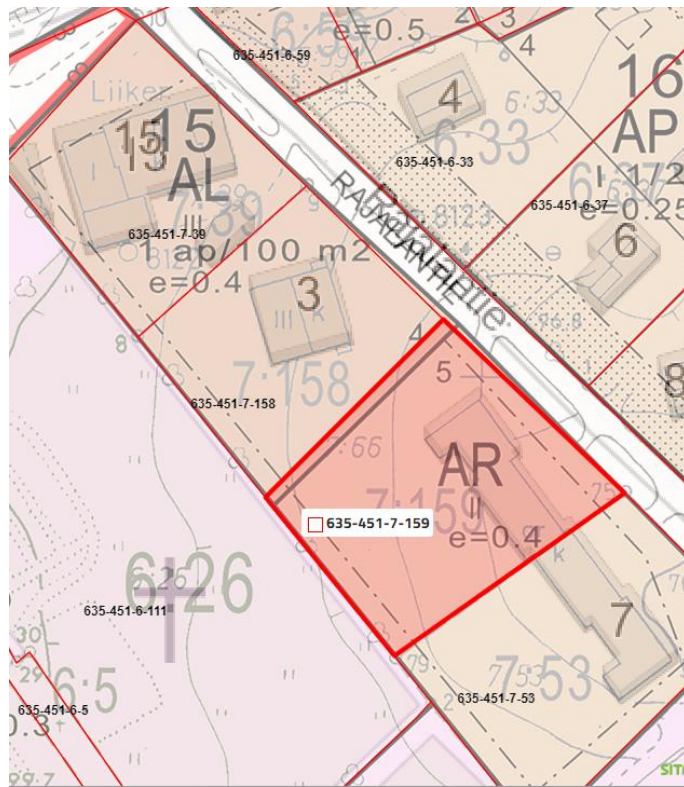
Yhteistilat 100 m²

Liikennetilat 75 m²

Rakenneosat 93 m²

Kerrosala 699 m²

Asemakaavan muutos osassa korttelia 15, kaavaselustus, liite 3: Suunnitelma Yhteisötalo L3. Eläkeliiton Sydänhameen yhdistys 2022.





Asemakaavan muutos osassa korttelia 15, 3d-malli, ilmakuvasovite

Havainnekuvia 24.5.2022



Arkkittehtitoimisto Helena Väisänen



Asemakaavan muutos osassa korttelia 15, 3d-malli, ilmakuvasovite

Havainnekuvia 24.5.2022



Arkkittehtitoimisto Helena Väisänen

PÄLKÄNEEN KUNTA, LUOPIOINEN

ASEMAKAAVAN MUUTOS OSASSA KORTTELIA 15**PALAUTERAPORTTI 05.09.2022****KAVALUONNOS (24.5.2022)****Saapuneet lausunnot:**

Palautteen antaja	Pvm
Pirkanmaan maakuntamuseo	09.06.2022
Pirkanmaan ELY-keskus	10.06.2022
Pälkäneen rakennus ja ympäristöjaosto	13.06.2022
Pirkanmaan liitto	20.06.2022

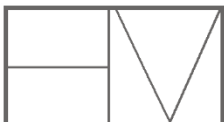
Saapuneet mielipiteet:

	Pvm
Mielipide #1	20.06.2022
Mielipide #2	10.07.2022

Pälkäneen rakennus- ja ympäristöjaosto lausui, ettei sillä ole huomautettavaa Luopioisten korttelin 15 rakennuspaikan 5 asemakaavan muutoksen kaavaluonnoksesta.

Pirkanmaan liitto ilmoitti, että se ei anna lausuntoa aineistosta.

LAUSUNTO	VASTINE
Pirkanmaan maakuntamuseo: Pirkanmaan maakuntamuseo on tutustunut kaavan aineistoihin ja toteaa, että kaavaluonnos on kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä. Mikäli hanke etenee kaavaluonnoksessa esitettyjen periaatteiden mukaisesti, kaavaehdotuksesta ei ole välttämätöntä pyytää maakuntamuseon lausuntoa.	Pälkäneen kunnanhallitus: Todetaan saapunut lausunto.
LAUSUNTO	VASTINE
Pirkanmaan ELY-keskus: Korttelialueen reunat tulee merkitä puilla ja pensailla istutettavaksi alueen osaksi. Istutettava alueen osa parantaa korttelin sopeutumista maisemaan ja suojaa asuntoja esimerkiksi liikennemelua tai valon häiritsevyyttä vastaan.	Pälkäneen kunnanhallitus: Kaavaa täydennetään istutettavilla alueen osilla.
Kaava-alue on osa Luopioisten kirkonkylän raitin ja pappilan maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueen lisärakentaminen tulee sopeuttaa maisemaan ja ole-	Lisärakentamisen rakennusalueella, harjansuunnassa ja kerrosluvussa on huomioitu Rajalantien muu rakentaminen. Asemakaavan muutoksen vaikutuksia ympäristöönsä on arvioitu kaavasta laaditun ilmakehuasovitteiden

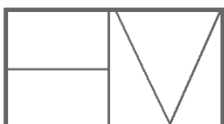


Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

<p>massa olevaan rakennuskantaan. Asemakaavaratkaisussa tulee huomioida Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon mukaan kaava-alueen sijoittuminen maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen arvoihin. Esimerkiksi kerrosluvun nostamisen vaikutuksia tulee tarkastella erityisesti suhteessa Luopioisten kirkkoon ja hautausmaahan sekä kirkonkylän kouluun.</p>	<p>avulla. Ilmakuvasovite on kaavaselostuksessa ja sen liitteenä.</p>
<p>Rakentaminen saattaa muuttaa alueen hydrologisia olosuhteita. Suunnittelualueella tulee ottaa huomioon rakentamisen vaikutus kertyvien hulevesien määrään ja laatuun. Hulevesien hallintaa koskevat määräykset tulee esittää kaavassa. Kaavamääräyksillä voidaan vaikuttaa siihen, ettei asemakaavan suunnittelualueelta pääse huuhtoutumaan hulevesiä. Muodostuvien hulevesien määrää tulee pyrkiä vähentämään kaavamääräyksellä, joka edellyttää hulevesien viivyttämistä tontilla. Samaa tavoitetta tukevat myös kaavamääräykset istutettavista puista ja viheralueista.</p>	<p>Kaavaa täydennetään hulevesiä koskevien määräysten osalta.</p>
	<p>VASTINE</p>
<p>Mielipide #1:</p>	<p>Pälkäneen kunnanhallitus:</p>
<p>Vaadimme merkinnän poistamista osoitteen Rajalantie 7, 36760 Luopioinen, osalta. Tontilla sijaitsee neljän asunnon rivitalo. Asuntojen arvo, sekä kiinnostus laskee huomattavasti jos kyseinen kaava toteutuu.</p>	<p>Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 15 rakennuspaikka 5 muodostuu kahdesta kiinteistöstä; kiinteistöistä 635-451-7-159 ja 635-451-7-53. Asemakaavan muutosta laadittaessa on asemakaava-alueen rajaukseen otettava mukaan rakennuspaikka kokonaisuudessaan.</p> <p>Voimassa olevassa asemakaavassa rakennuspaikka on osoitettu kaksikerroksisten rivitalojen ja muiden kytkettyjen korttelialueeksi (AR). Rakennusoikeutta on 1214 kerrosalaneliömetriä.</p> <p>Asemakaavan muutoksessa kiinteistön 635-451-7-53 alueelle on osoitettu oma rakennuspaikka, rakennuspaikka 6.</p> <p>Rakennuspaikka on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP), joka mahdollistaa erillisten pientalojen, paritalojen, kytkettyjen pientalojen ja rivitalojen rakentamisen alueelle. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu kolme. Rakennusoikeutta on osoitettu 1200</p>



	<p>kerrosalaneliometriä. Rakennusala on osoitettu rakennuspaikkojen keskiosaan samaan linjaan Rajalantien varrella naapurissa olevien rakennusten kanssa.</p> <p>Rakennuspaikan nykyinen rakentaminen vastaa asemakaavan muutosta lukuun ottamatta rakennusalan rajaa ja harjansuuntaa.</p> <p>Kaavamuutos ei luo nykyisen asuinrakennuksen omistajille mitään velvoitteita rakennuksen purkamisesta tai korvaamisesta uudella rakennuksella. Asuminen rakennuksessa voi säilyä nykyisellään ja asuntoja on myös mahdollista myydä nykytilanteen mukaisesti.</p> <p>Mikäli nykyinen asuinrakennus jossain vaiheessa päätetään korvata uudella, mahdollistaa asemakaavan muutos rakennuspaikalle joustavasti ja monipuolisesti erilaisia toteuttamismahdollisuuksia.</p>
	VASTINE
Mielipide #2:	Pälkäneen kunnanhallitus:
<p>Kaavan oheismateriaalina on kaavoittajan taholta aktiivisesti myös julkisuudessa (mm. Sydän Hämeen Lehti) esitetty virheellistä tietoa rakennuspaikan omistussuhteista. On esitetty, että Pälkäneen kunta omistaa koko rakennuspaikka 15:n. Mikä tieto on kunnan luottamushenkilöillä, jotka tekevät lopullisen päätöksen?</p>	<p>Kaavaselostuksessa kerrotaan: ”Suunnittelualueen omistavat Pälkäneen Asuntotuotanto Oy ja Asunto Oy Luopioisten Säästörivi”. Kunta ei omista kaavoituksen kohteena olevaa maata. Sydän-Hämeen lehdessä on tämän suhteen ollut asiavirheitä, joista kunta ei ole vastuussa.</p>
<p>On myös kaavamuutoksen mukana esitelty konseptia, johon on As Oy Luopioisten Säästörivin tilalle ja omistamalle rakennuspaikalle piirretty vastaava yhteisötalo. Asian osalta ei ole oltu kaavoittajan taholta missään yhteydessä As Oy Luopioisten Säästöriviin. Tämä ei mitenkään voi olla hyvän hallintotavan mukaista. Tällä on myös saatu aikaan mielikuva täysin erilaisesta ympäristöstä, kuin mikä käytännössä tulee olemaan eli kolmikerroksinen yhteisötalo ja matala rivitalo.</p>	<p>Olette oikeassa, että Säästörivin asukkaiden kanssa olisi ollut hyvä aloittaa vuoropuhelu aikaisemmassa vaiheessa, pahoittelumme tästä. Onkin hyvä, että otitte kuntaan aktiivisesti yhteyttä kaavaluonnoksen ollessa nähtävillä. Havainnekuva ei ota kantaa siihen, onko rivitalon paikalle piirretty kerrostalo yhteisötalo, vaan kertoo lähinnä mahdollisen rakennuksen koosta ja asemoitumisesta rakennuspaikalle. Mainitsemanne tilanne on heti kaavan voimaantulon jälkeen todennäköisin, muttei pidemmällä aikavälillä kuitenkaan ainoa mahdollinen tilanne. Koska asemakaavamuutos kuitenkin mahdollistaa 3-kerroksisen talon rakentamisen, tätä mahdollista tilannetta on myös ollut tarpeen havainnollistaa sovittamalla vastaava rakennus maisemaan havainnekuville.</p>



<p>As Oy Luopioisten Säästöriivin seniori-ikäiset osakkaat joutuvat kaavamutoksen myötä eri arvoiseen asemaan muiden kuntalaisten kanssa. Toteutuessaan kaava mitätöi asunto-osakkeiden arvon. Koska liikkeellä on kuvat, joissa päälle on piirretty uudisrakennus. Tämä kertoo kaavoittajan aikeista romahduttaa asuntojen arvo, jolloin kunta voi ne pakkolunastaa arvottomina.</p>	<p>Kaavamuuotos ei mitätöi asunto-osakkeiden arvoa, sillä se ei aiheuta asunto-osakeyhtiölle minkäänlaisia velvoitteita nykyisen rakennuksen purkamisesta tai korvaamisesta. Asuminen rakennuksessa voi säilyä nykyisellään ja asuntoja on myös mahdollista myydä nykytilanteen mukaisesti. Kaavamutoksen sallimista nykyistä monipuolisempaa rakentamista tontilla se saattaa itse asiassa nostaa kyseisen tontin maan arvoa.</p>
<p>Mainonnassa on käytetty em. konseptia ja kerrottu rakentamisen alkavan kun osuudet on myyty, mahdollisesti keväällä 2023. Tämä kertoo kaavoittajan päättäneen viedä kaavamutoksen varmasti läpi. Ei ole tälläkään hyvää hallintotapaa.</p>	<p>Yhteisötalon mainonnasta ja viestinnästä vastaavat Eläkeliitto ja Pelarcon Oy, ei Pälkäneen kunta. Rakennus- ja kaavahankkeissa on normaalia kertoa mahdollisesta aikataulusta, mikä ei kuitenkaan tarkoita sitä, etteikö kaavaa käsiteltäisi lainmukaisessa järjestyksessä ja etteikö myös kaavan hyväksymättä jättäminen olisi mahdollista.</p>
<p>Veijo Lievosen 1996 tekemän kaavamutoksen tarkoituksena oli säilyttää alueen rakennettu kulttuuriympäristö ja katsottiin ettei alueelle ole maisemallisesti tarkoituksen mukaista rakentaa yli 2 kerroksisia rakennuksia.</p>	<p>Rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyen Pirkanmaan maakuntamuseo lausui osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassa lausunnossaan 24.2.2022 seuraavaa: <i>"Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että kaava-alueelta ei tunneta erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja omaavia rakennuksia eikä kaavaa varten ole lähtökohtaisesti tarpeen laatia rakennetun ympäristön selvitystä. Asemakaavaratkaisussa tulee huomioida kaava-alueen sijoittuminen maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen arvoihin. Kaavan vaikutuksia tulee tarkastella erityisesti suhteessa Luopioisten kirkkoon ja hautausmaahan sekä kirkonkylän kouluun. Mikäli vaikutusten arvioidaan olevan merkittäviä, niitä tulee havainnollistaa kuvasovittein."</i></p> <p>Kuvasovitteet laadittiin. Luonnosvaiheessa Pirkanmaan maakuntamuseo totesi, että edellä mainitut seikat on asemakaavaluonnoksessa huomioitu ja luonnos on kulttuuriympäristön arvojen osalta hyväksyttävissä. 3-kerroksisuuden katsotaan sopivan maisemallisesti yhteen Rajalantien muiden 3-kerroksisten kerrostalojen kanssa.</p>



<p>Tehty maaperätutkimushan on osoittanut, että rakennuspaikka vaatii paaluttamisen. Mutta se- hän on kaavoittajalla varmasti tiedossa.</p>	<p>Lähtökohtaisesti talojen perustamisesta ei määrätä asemakaavassa, vaan kullekin paikalle tarpeellinen perustamistapa selvitetään aina rakentajan toimesta viimeistään rakennuslupavaiheessa. Kaavaselostuksen osana olevassa maaperäkartassa alueen maaperän on todettu olevan hiekkamoreenia ja hiekkaa. Tontti on lisäksi aiemmin rakennettuna ollut ja kertaalleen perustettu, minkä voidaan arvioida helpottavan myös tulevia perustustöitä.</p>
<p>Nyt kaavamuutoksessa ja sen siivellä kulkevassa hankesuunnitelmassa, sekä julkisuuteen annetuissa lausunnoissa on niin paljon ristiriitaisuuksia, joten; Esitän vakavasti harkittavan asian palauttamista uudelleen valmisteluun.</p>	<p>Asemakaavan muutos on ehdotusvaiheessa eli edelleen valmistelussa.</p> <p>Kaavaehdotuksen käsittelee ja asettaa nähtävälle kunnanhallitus. Kaavaehdotuksesta on mahdollista jättää muistutus sen nähtävänäoloaikana.</p>

Yhteenveto tehtävistä tarkistuksista:

Kaavaa täydennettiin istutettavien alueen osien kaavamääräyksillä.

Kaavaa täydennetään hulevesiä koskevien määräysten osalta.



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

PÄLKÄNEEN KUNTA

KORTTELI 15, ASEMAKAAVAN MUUTOS

PALAUTERAPORTTI 2.11.2022

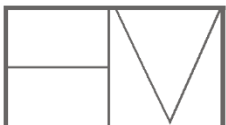
KAAVAEHDOTUS (21.9.2022)

Saapuneet lausunnot:

Palautteen antaja	Pvm
Pirkanmaan liitto	27.9.2022
RYJA	5.10.2022
Pirkanmaan ELY-keskus, kommentti	17.10.2022
Pälkäneen seurakunta	21.10.2022

Pirkanmaan liitto ilmoitti, että se ei anna lausuntoa kaavaehdotuksesta. Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto totesi lausunnossaan, että sillä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

KOMMENTTI	VASTINE
Pirkanmaan ELY-keskus:	Pälkäneen kunnanhallitus:
Korttelialueen lounaisreuna sekä tontin 6 luoteisreuna tulee merkitä puilla ja pensailta istutettavaksi alueen osaksi. Istutettava alueen osa parantaa korttelin sopeutumista maisemaan ja suojaa asuntoja esimerkiksi liikennemelua tai valon häiritsevyyttä vastaan.	Luonnosvaiheen jälkeen asemakaavan muutosta on täydennetty istutettavilla alueen osilla. Hautausmaahan rajoittuvalle korttelinrajalle lisätään istuttavan alueen osan kaavamääräys.
Kaava-alue on osa Luopioisten kirkonkylän raitin ja pappilan maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueen lisärakentaminen tulee sopeuttaa maisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Asemakaavaratkaisussa tulee huomioida Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon mukaan kaava-alueen sijoittuminen maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen arvoihin. Esimerkiksi kerrosluvun nostamisen vaikutuksia tulee tarkastella erityisesti suhteessa Luopioisten kirkkoon ja hautausmaahan sekä kirkonkylän kouluun.	Lisärakentamisen rakennusalueissa, harjansuunnassa ja kerrosluvussa on huomioitu Rajalantien muu rakentaminen. Asemakaavan muutoksen vaikutuksia ympäristöönsä on arvioitu kaavasta laaditun ilmakuvasoittien avulla. Ilmakuvasoite on kaavaselostuksessa ja sen liitteenä.
Rakentaminen saattaa muuttaa alueen hydrologisia olosuhteita. Suunnittelualueella tulee ottaa huomioon asemakaavan muutoksen vaikutus kertyvien hulevesien määrään ja laatuun. Hulevesien hallintaa koskevat kaavamerkinnät sekä määräykset tulee esittää kaavakartassa ja kaavamääräyksissä, ei ainoastaan yleismääräyksissä. Kaavamerkinnöillä ja määräyksillä voidaan vaikuttaa siihen, ettei asemakaavan	Luonnosvaiheen jälkeen asemakaavan muutosta on täydennetty hulevesiä koskevalla yleismääräyksellä ja istutettavilla alueen osilla. Kaksi- kolmekerroksisena toteutettuna rakennukset ja pysäköintialueet kattavat tonttien alueesta noin 35 %. Kummallekin tontille on mahdollista jättää noin 2000 m ² rakentamiselta, pysäköintialueilta ja katetuilta kulkuväyliltä vapaata pinnoittamatonta aluetta, joilla hulevesiä

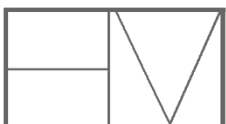


Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

<p>suunnittelualueelta pääse huuhtoutumaan esimerkiksi kemikaaleja hulevesien mukana. Muodostuvien hulevesien määrää tulee pyrkiä vähentämään kaavamerkinnöillä ja määräyksellä, jotka edellyttävät hulevesien viivyttämistä tontilla. Samaa tavoitetta tukevat myös kaavamerkinnät ja määräykset istutettavista puista ja viheralueista.</p>	<p>voidaan riittävästi viivyttää ja imeyttää. Korttelialueen maaperä on hyvin vettä läpäisevää hiekkamoreenia ja hiekkaa.</p> <p>Koska tonteilla on mahdollista varata riittävästi pinnoittamattomia ja vettä läpäiseviä alueita, ei asemakaavassa ole nähty tarpeelliseksi antaa muita hulevesiä koskevia määräyksiä.</p>
<p>MUISTUTUS</p>	<p>VASTINE</p>
<p>Pälkäneen seurakunta:</p>	<p>Pälkäneen kunnanhallitus:</p>
<p>Kaavassa tulee huomioida istutusalueilla myös hautausmaan ja rakennusalueen välien reuna-kaista (korttelialueen reunat), nykyisellä puustolla ja tulevilla istutuksilla, luoden viihtyvyyttä.</p>	<p>Hautausmaahan rajoittuvalle korttelinrajalle lisätään istuttavan alueen osan kaavamääräys.</p>
<p>Hulevesimääräysten huomioiminen tarvittavilla istutusalueilla ja ympäristön viihtyisyys. Geologia tutkimuskeskuksen kartan mukaan maaperä on hiekkaa ja hiekkamoreenia ja rakentaminen alueelle saattaa muuttaa alueen hydrogeologisia olosuhteita, jotka voivat muuttaa virtauksia, miten tämä on huomioitu hautausmaan suuntaan?</p>	<p>Luonnosvaiheen jälkeen asemakaavan muutosta on täydennetty hulevesiä koskevalla yleismääräyksellä ja istutettavilla alueen osilla.</p> <p>Alue ei ole pohjavesialuetta. Lähtökohtaisesti perustaminen tasaiselle hiekka- tai hiekkamoreeniselle rakennuspäikälle voidaan toteuttaa maanvaraisella perustamisella siten, että rakentamisella ei ole vaikutusta alueen hydrogeologisiin olosuhteisiin. Perustamistapa ja hulevesistä huolehtiminen tulevat huomioitavaksi rakentamislupahakemuksen yhteydessä.</p>
<p>Kerros korkeus on nyt nostettu kahdesta kolmeen, joka on havainne massamallin mukaan liian suuri/korkea epäsuhtainen kokonaisuus. Maisemallinen kokonaisuus rakennettuun ympäristöön ja niiden vaikutus pitää huomioida hautausmaan suuntaan ja kulttuurihistoriallisen kirkon suuntaan, rakennusmassat lähemmäksi Rajalantietä ja puustoa lisätään/jätetään hautausmaan ja uudisrakennusten väliin ja mahdollinen maksimi korkeus rakennuksille voitaisiin määrittää?</p>	<p>Lisärakentamisen rakennusalueella, harjansuunnassa ja kerrosluvussa on huomioitu Rajalantien muu rakentaminen. Rajalantiellä naapuritontilla on kolmekerrosista asuinrakentamista. Koulurakennus vastaa myös noin kolmekerrosista asuinrakennusta korkeudeltaan. Korttelialueelle on osoitettu istutettavat alueen osat. Rakennusalan rajassa ja rakennuksen harjansuuntaa koskevassa määräyksessä on huomioitu rakentamisen sopeutuminen Rajalantien ympäristöön.</p> <p>Rakennusten enimmäiskorkeutta ei asuinrakennusten osalta yleensä ole tarvetta määrittää asemakaavassa, koska asuinrakentamisessa rakennuksen korkeuden määrittävät lähtökohtaisesti kerroskorkeus 3,0 metriä, sokkeli ja vesikaton rakenteet.</p>

Yhteenveto tehtävistä tarkistuksista:

Hautausmaahan rajoittuvalle korttelinrajalle lisätään istuttavan alueen osan kaavamääräys.



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	635 Pälkäne	Täyttämispvm	05.01.2023
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos osassa korttelia 15		
Hyväksymispvm	15.11.2022	Ehdotuspvm	08.11.2022
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	21.12.2021
Hyväksymispykälä	49	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus	635V151122A49		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6139	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6139

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6139	100,0	2400	0,39	0,0000	-2456
A yhteensä	0,6139	100,0	2400	0,39	0,0000	-2456
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6139	100,0	2400	0,39	0,0000	-2456
A yhteensä	0,6139	100,0	2400	0,39	0,0000	-2456
AP	0,6139	100,0	2400	0,39	0,6139	
AR					-0,6139	-2456
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

PÄLKÄNEEN KUNTA, LUOPIOINEN

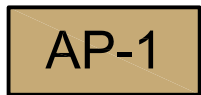
ASEMAKAAVAN MUUTOS OSASSA KORTTELIA 15

1:1000

Asemakaavan muutos koskee korttelin 15 rakennuspaikkaa 5.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Pälkäneen kunnan Luopioisten korttelin 15 rakennuspaikat 5 ja 6.

Merkintöjen selitykset:



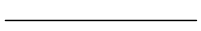
Asuinpienalojen korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Kerrosalasta voidaan korkeintaan 20 % käyttää asumista tukevia yksityisiä tai julkisia lähipalveluja, hoivapalveluja tai tuetun asumisen palveluja varten.



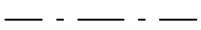
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Osa-alueen raja.

15

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen rakennuspaikan numero.

1200

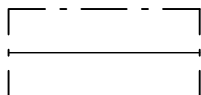
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

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



Rakennusala.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Istutettava alueen osa.

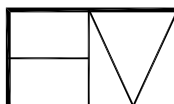
Yleismääräykset:

Korttelialueilla autopaikkoja on varattava vähintään 1,5 ap/2 asuntoa.

Korttelialueilla on varattava riittävästi pinnoittamattomia ja vettä läpäiseviä alueita, joilla hulevesiä voidaan kiinteistökohtaisesti imeyttää ja viivytetään.

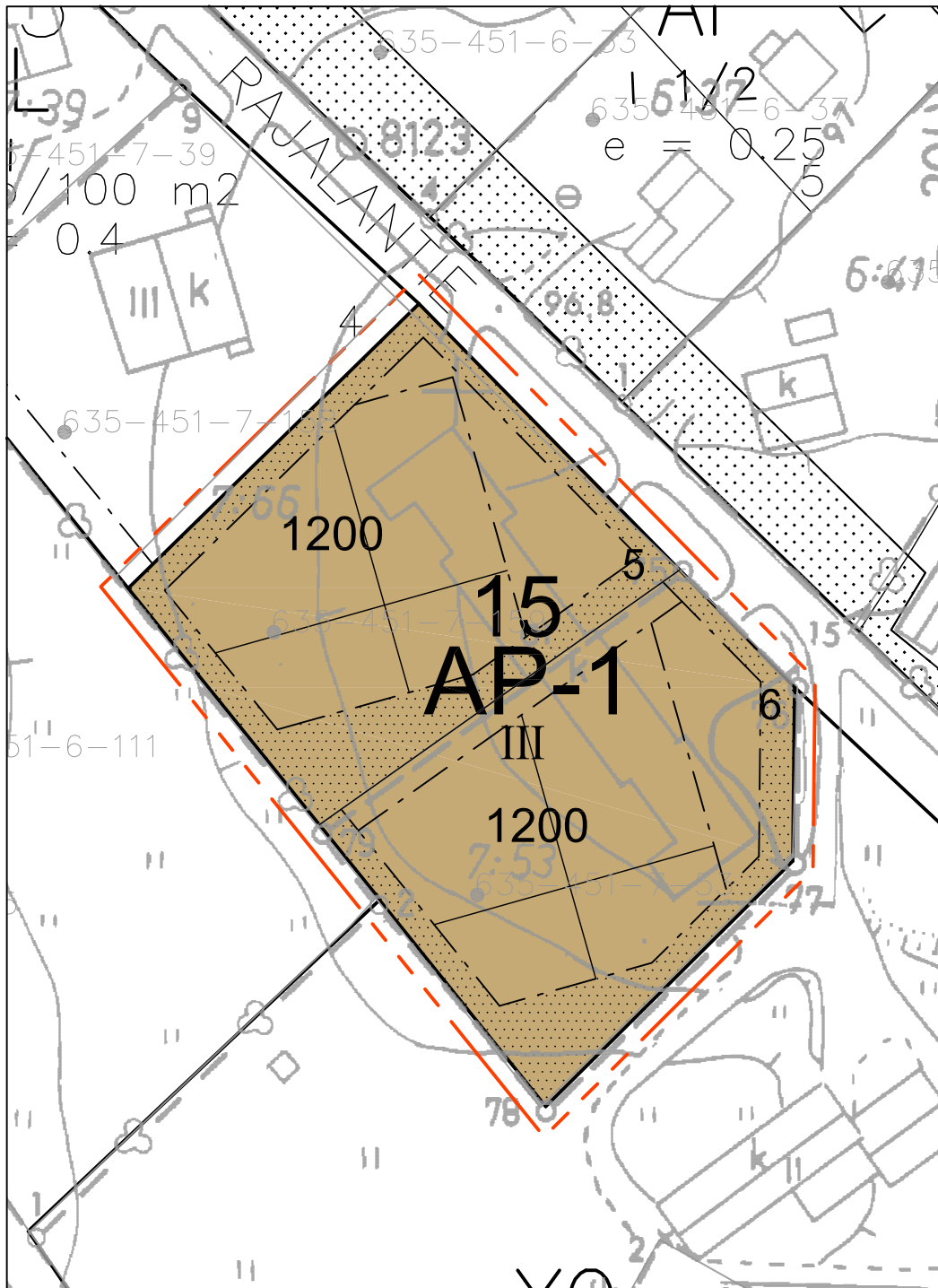
8.11.2022


Helena Väisänen
Arkkitehti, SAFA



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

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



PÄLKÄNEEN KUNTA, LUOPIOINEN
ASEMAKAAVAN MUUTOS OSASSA KORTTELIA 15
 1:1000