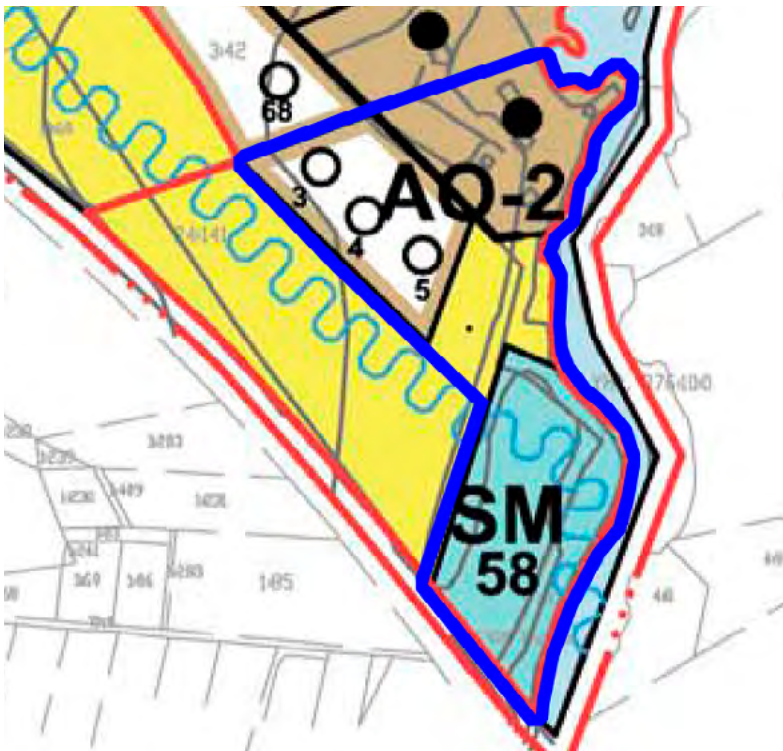


PÄLKÄNEEN KUNTA

EPAALA-KUULIALAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

KOSKEE KIINTEISTÖJÄ ANTTILA-PERTTULA 635-424-24-141 JA ANTTILANPELTO 635-424-24-160

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 05.05.2023



Suunnittelualueen rajaus.

YHTEYSTIEDOT

Hankkeen nettisivut:

www.palkane.fi

→ Asuminen ja ympäristö

→ Kaavoitus ja yleisten alueiden suunnittelu

→ Vireillä olevat kaavat ja suunnitelmat

→ Yleiskaavat

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 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.”

Kaavan laatija:



Arkkitehtitoimisto

Helena Väisänen

Puh. 040 5576 086

arkkitehtitoimisto@helenavaisanen.fi

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA MAANOMISTUS

Osayleiskaavan muutosalue sijaitsee Pälkäneen Onkkaalassa Pappilantien eteläpäässä. Alue on yksityisessä omistuksessa.

SUUNNITTELUN TAVOITE

Tavoitteena on osoittaa kiinteistön Anttila-Perttula 635-424-21-141 alueelle yksi uusi erillispientalojen rakennuspaikka. Alueella on olemassa oleva asuinrakennus.

Tavoitteena on tarkistaa osayleiskaavassa osoitettujen uusien erillispientalojen rakennuspaikkojen 3, 4 ja 5 sekä muinaismuistoalueen ja maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan peltoalueen sijaintia ja laajuutta voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

SUUNNITTELUN ALOITE

Aloitteen yleiskaavan muuttamisesta on tehnyt alueen maanomistaja.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Ympäristö

Kaavamuuotosalueella sijaitsee kaksi asuinrakennusta, kolme talousrakennusta ja rantasauna.

Kaava-alueella sijaitsee kolme arkeologisesti merkittävää aluetta, jotka ovat vuonna 1713 käytyyn Kostianvirran taisteluun kuuluvia linnoitteita, potoeroita, maavalleja ja juoksuhaudausmaita. Kohteen muinaisjäännöstunnus on 635000001 Kostianvirta.

Pappilantien länsipuoli on viljeltyä peltoa.

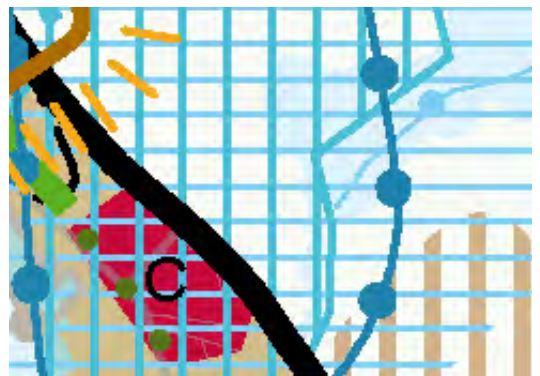
Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Maakuntakaavassa suunnittelualueella koskevat seuraavat kehittämissuunnitelmat ja aluerajaukset:

- Arkeologisen perinnön ydinalue.
- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.
- Maakunnallisesti arvokas maisema-alue.



Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040.

Yleiskaava

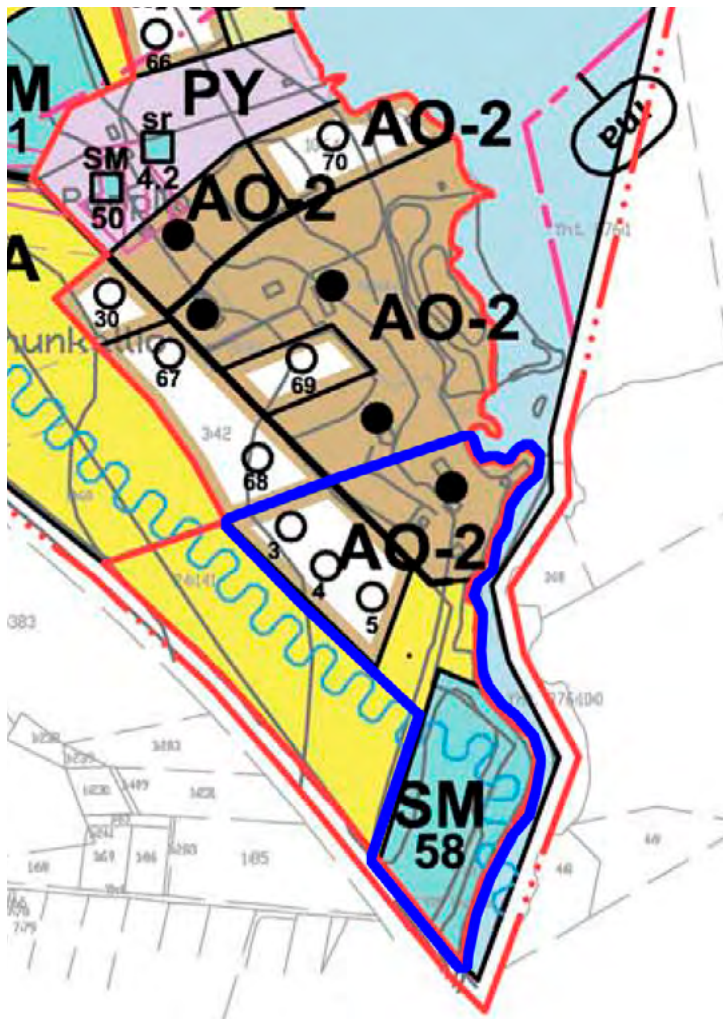
Alueella on voimassa Epaala-Kuulialan osayleiskaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 5.12.2012. Kaavamääräyksen mukaan alueelle on laadittava asemakaava tai rakennusluvan myöntämisen edellytykset on selvitettävä poikkeamislupamenettelyllä (punainen raja).

Osayleiskaavassa kaavamuuotosalueelle on osoitettu yksi olemassa oleva erillispientalojen rakennuspaikka (AO-2, ●) ja kolme uutta erillispientalojen rakennuspaikkaa (AO-2, O, numerot 3, 4 ja 5). Rakennuspaikan vähimmäiskooksi on määrätty 4000 m².

Rantaan on osoitettu muinaismuistoalue (SM 58, Kostianvirta, historiallinen taistelupaikka).

Erillispientalojen rakennuspaikkojen länsipuolelle on osoitettu maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas peltoalue (MA, keltainen väri).

Peltoalueelle on osoitettu melualueen raja (aaltoviiva).



Ote Epaala-Kuulialan osayleiskaavasta. Kaavamuuotosalueen

Epaala-Kuulialan osayleiskaavan kaavaselostuksessa kerrotaan, että kantatilalaskelman mukaisista 84 rakennuspaikasta 12 ei pystytty toteuttamaan, koska rakennuspaikoille ei löytynyt sopivaa paikkaa, minne ne voitaisiin siirtää.

Nyt laadittavassa Epaala-Kuulialan osayleiskaavan muutoksessa on tavoitteena osoittaa yksi niistä kantatilalaskelman mukaisista rakennuspaikoista, joita ei yleiskaavaa laadittaessa pystytty osoittamaan.

Epaala-Kuulialan osayleiskaava on tavoitteena muuttaa ennen kuin Pappilan asemakaavan muutos hyväksytään.

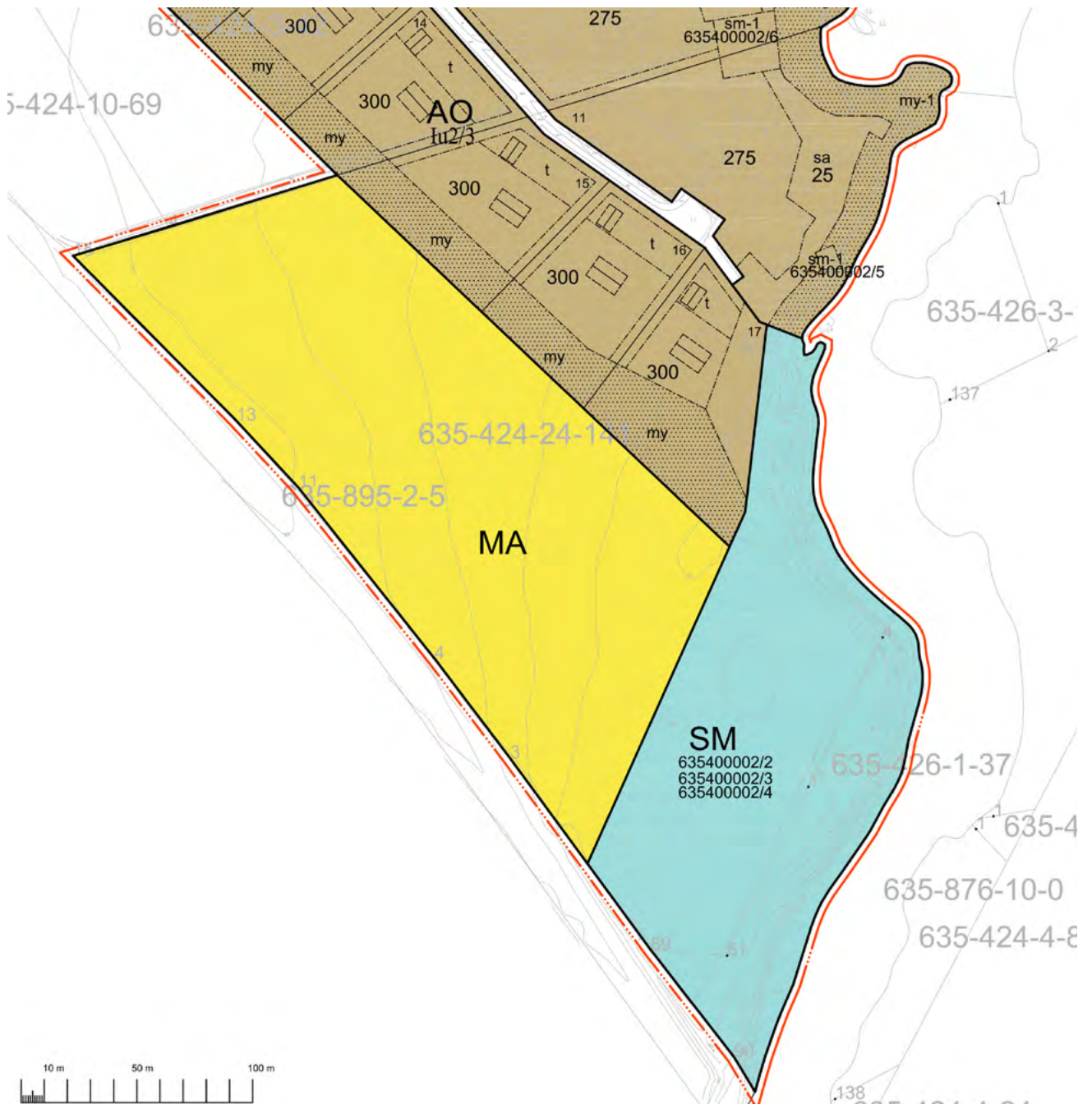
Asemakaava

Alueella on voimassa Pappilan asemakaava. Kaava on tullut voimaan 9.11.2022. Kaavassa alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialue (kortteli 513, AO, tontit 11, 15, 16 ja 17). Erillispientalojen korttelialueille (AO) voidaan rakentaa korkeintaan kaksiasuntoisia pientaloja asumiseen. AO-korttelialueilla kerrosluvaksi on määritetty $1\ u/2/3$. Kullakin tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 300 kerrosalaneliömetriä.

Tontille 11 on erikseen osoitettu saunan rakennusala ja -oikeus (sa). Tontin 11 ranta-alueelle on annettu määräys alueen säilyttämisestä puustoisena (my-1). Tontille 11 on osoitettu alueen osat, joilla sijaitsee muinaismuistolain mukainen kiinteä muinaisjäännösalue ja -kohde (sm-1).

Tonteille 16 ja 17 on osoitettu erikseen Pappilantien varteen rakennusalat, joille voi sijoittaa ainoastaan talousrakennuksia. Tonteille 16 ja 17 on avoimen viljelymaiseman puolelle osoitettu luonnontilaisena istutettava rakennuspaikan osa (my).

Asemakaavan länsiosaan on osoitettu maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas peltoalue (MA) ja etelään muinaisjäännösalue (SM).



Voimassa oleva asemakaava.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Epaala-Kuulialan osayleiskaavan muutosta laadittaessa keskeisiä asioita vaikutuksia arvioidaessa ovat:

- Vaikutukset maanomistajien tasapuoliseen kohteluun.
- Vaikutukset elinympäristöön.
- Vaikutukset kulttuuriympäristöön.

Osayleiskaavan muutoksella on vaikutusta eniten alueen maanomistajiin sekä alueeseen rajautuvien alueiden maanomistajiin.

SELVITYKSET

Osayleiskaavan muutosta laadittaessa on käytössä Epaala-Kuulialan osayleiskaavaa ja Pappilan asemakaavaa varten laaditut selvitykset, joita ovat muun muassa:

- Kantatilaselvitys
- Rakennusoikeuslaskelma
- Arkeologiset inventoinnit
- Rakennus- ja maisemainventoinnit
- Luontoselvitykset ja linnustoselvitys
- Meluselvitys

OSALLISET

Epaala-Kuulialan osayleiskaavan muutoksen yhteydessä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjenmaanomistajat ja asukkaat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta sekä rakennus- ja ympäristöjaosto

OSALLISTUMINEN

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

Kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asian kannalta oleellisilta viranomaistahoilta. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu. Tarvittaessa viranomaisten kanssa järjestetään hankkeen edetessä työneuvotteluja ja tehdään muuta yhteistyötä.

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.

Kaavaluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin sekä saatuihin lausuntoihin laaditaan vastineet. Ehdotusvaiheessa niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, valitusaika on 30 päivää. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kirjeitse vain sitä erikseen kaavaehdotuksen nähtävänä ollessa pyytäneille ja osoitteensa ilmoittaneille. Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, kaava tulee voimaan kuulutuksella.

Hankkeen nettisivut:

www.palkane.fi

→ [Asuminen ja ympäristö](#)

→ [Kaavoitus ja yleisten alueiden suunnittelu](#)

→ [Vireillä olevat kaavat ja suunnitelmat](#)

→ [Yleiskaavat](#)

TIEDOTTAMINEN

Kaavan nähtävillä pitämisestä tiedotetaan kunnan verkkosivuilla sekä ilmoittamalla Sydän-Hämeen lehdessä. Valmisteluvaiheessa lähetetään kirjeitse tiedote maanomistajalle ja lähi-naapureille.

Asemakaavaehdotuksesta voidaan lisäksi tiedottaa kirjeitse niitä, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet. Kaavan valmisteluaineisto ja kaavaehdotus tulevat nähtäville kunnan verkkosivuilla www.palkane.fi.

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.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen. OAS lähetetään postitse rajanaapureille.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään kommentteja viranomaisilta ja lautakunnilta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää hankkeen aikana.
Tarvittavan lähtöaineiston hankkiminen.	

Vaihe 2: Kaavaluonnos

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

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.
Kaavaselostuksen täydentäminen.	Osalliset ja kunnan jäsenet voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kunnalle ennen nähtävänä olon päättymistä.
Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen 30 pv.	
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.