

Luopioisten Keskitien ja Kirkonkylän itäosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnoksen nähtäville asettaminen

KH 28.03.2023 § 43

Pälkäneen kunta ja Pirkanmaan ELY-keskus ovat aloittaneet Luopioisten Keskitien perusparannuksen suunnittelun. Perusparannuksen tavoitteena on kunnostaa tie rakenteellisesti sekä parantaa sen liikenneturvallisuutta niin autoilijoiden kuin kevyenliikenteenkin näkökulmasta.

Tähän liittyen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa Keskitien yleinen tiealue katualueeksi, mikä mahdollistaa sen omistuksen siirtymisen valtiolta Pälkäneen kunnalle kadunpitopäätöksellä, sekä huomioida kaavahankkeen aikana laadittavat katualueen suunnitelmat.

Keskitien lisäksi asemakaavan kaavan muutosalue käsittää 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. Tällä alueella tavoitteena on todeta asemakaavassa toteutunut tilanne, huomioida ympäristön ominaispiirteet sekä mahdollistaa tarvittaessa lisärakentaminen ja muu ympäristön kehittäminen. Tavoitteena on korvata kaavassa toteutumattomat kortteli- ja katualueet toteutuneen tilanteen mukaisesti.

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Pälkäneen kunta ja kaavan tavoitteet tähtäävät pääasiassa yleisiin hyötyihin. Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen on valmistellut kaavamuutosta ja laatinut liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Keskitien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallisia ovat suunnittelualueen sekä siihen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajat, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo sekä Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta ja rakennus- ja ympäristöjaosto. Osallisia voivat lisäksi olla kaikki, jotka katsovat kuuluvansa hankkeen vaikutuksen alaisiksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaan kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 63 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on riittävän varhaisessa vaiheessa laadittava kaavan tarkoitusta ja merkitystä selvittävä osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettava niin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa kaavan tarkoituksesta ja merkityksestä.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 19 § 6.  
Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 51 § ja 63 §.

Valmistelija

Aarni-Pekka Jakonen, maankäytön suunnittelija  
p. 040 737 5390, aarni-pekka.jakonen@palkane.fi

Esitys

Kunnanjohtaja Pauliina Pikka

Kunnanhallitus päättää:

1. asettaa Luopioisten Keskitien ja Kirkonkylän itäosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimisen vireille.
2. asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 30 vuorokauden ajaksi.
3. pyytää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tarvittavat viranomaislausunnot.

Käsittely kokouksessa Tommi Vuorinen ilmoitti olevansa esteellinen (intressijäävi) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

KH 03.10.2023 § 164  
468/10.02.03/2022

Luopioisten Keskitien ja kirkonkylän itäosan asemakaavan muutoksessa on osoitettu kirkonkylän itäosan tontit ja tiet toteutuneen tilanteen mukaisesti, nykyinen kiinteistöjako ja maanomistus sekä lisärakentamismahdollisuudet ja -toiveet huomioiden. Keskitie on osoitettu katualueeksi. Sen länsipäässä kyse on asemakaavan muutosalueesta, itäpäässä uudesta asemakaava-alueesta.

Erillispientalojen tonteista kymmenen on uusia. Uusista tonteista kaksi on kunnan omistuksessa ja niille kulku tapahtuu uuden Lähdetarhantien kautta.

Maa- ja metsätalousalueiksi (M) on osoitettu pienialaiset yksityisessä maanomistuksessa olevat kiinteistöjen osat. Osa nykyisessä asemakaavassa tonttien väliin jäävistä kunnan viheralueista on kaavaluonnoksessa osoitettu osaksi viereisiä tontteja, jotka kunta voi myydä maanomistajille.

Nahkurinkujalta Ritvankujalle on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie.

Luopioisten seurakuntakeskuksen pysäköintialueesta on neuvoteltu seurakunnan kanssa ja kaavaluonnoksessa se on esitetty yleiseksi pysäköintialueeksi.

Kaavamääräys sr-1 ”rakennusala, jolla sijaitsee suojeltavia rakennuksia ja pihapiirejä” koskee 11:sta kaavaluonnoksen rakennusalaa. Määräys perustuu vuonna 2002 laadittuun rakennusinventointiin ja vuonna 2023 laadittuun rakennetun ympäristön selvitykseen. Rakennusalojen sisälle on kuitenkin sallittua rakentaa yksi uusi asuinrakennus ja talousrakennuksia. Tämä perustuu siihen, että monet alueen rakennukset ovat soveltumattomia vakituisen asumiseen eikä niiden vakituisiksi asunnoiksi muuttaminen ole mahdollista ilman, että nykyisiä rakennuksia on tarvetta purkaa tai niiden kulttuurihistoriallisia arvoja menetetään. Rakennusten säilymisen ja kunnossapidon kannalta sekä myös alueen elinvoimaisuuden kannalta on perusteltua, että rakennuksia ja tontteja käytetään, ja että alueella on vakituisia asukkaita. Sallimalla uudisrakentaminen tonteille, voidaan tukea alueen käyttöä ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten säilymistä alueella.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 5.4.-5.5.2023. Nähtävilläolon aikana alueen maanomistajille tarjottiin mahdollisuus tavata kaavan laatija Helena Väisänen paikan päällä tai etäyhteydellä. Hänet tapasi yhteensä 19 maanomistajaa. Neuvotteluissa tutustuttiin rakennuskantaan ja ympäristöön, kerrottiin kaavan laatimisen tarpeista ja tavoitteista sekä keskusteltiin maanomistajien huomioista ja toiveista kaavan laadintaa varten. Kaikki ne tavatut maanomistajat, joiden omistamia rakennusaloja uusi sr-1 kaavamääräys koskee puolsivat määräystä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antoivat lausuntonsa Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan Maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan pelastuslaitos sekä kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto. Lisäksi saatiin yksi yksityisen kuntalaisen mielipide. Saadusta palautteesta laadittiin palauteraportti, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 30 §:n mukaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 62 §:ssä tarkoitettu osallisten mahdollisuus mielipiteen esittämiseen kaavan valmistelussa voidaan tehdä asettamalla valmisteluaineisto nähtäville ja varaamalla tilaisuus esittää mielipide määräajassa kirjallisesti tai suullisesti.

Sekä asemakaavaluonnosta, että Keskitien alustavia katusuunnitelmia esitellään lisäksi perjantaina 30.10.2023 järjestettävässä asukastilaisuudessa Luopioisissa.

Toimivallan peruste

Hallintosäntö 19 § 6  
Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 62 §  
Maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999) 30 §

Valmistelija

Aarni-Pekka Jakonen, maankäytön suunnittelija  
p. 040 737 5390, aarni-pekka.jakonen@palkane.fi

Esitys

Kunnanjohtaja Pauliina Pikka

Kunnanhallitus päättää asettaa kaavaluonnoksen nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Käsittely kokouksessa

Tommi Vuorinen ilmoitti olevansa esteellinen (intressijäävi), ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.