

Lausunto / Pappilan asemakaava / Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen

82/10.02.03/2013

KH 22.09.2016 § 219

Pappilan asemakaavan ehdotus on valmistunut. Suunnittelualue on 26,2 ha suuruinen ja se sijaitsee Pälkäneveden länsirannalla. Asemakaava koskee kiinteistöjä 635-415-1-144, 635-415-1-158, 635-415-1-38, 635-415-1-39, 635-415-1-40, 635-424-3-27, 635-426-10-5, 635-424-10-64, 635-424-10-69, 635-424-3-42, 635-424-24-141, 635-426-10-4, 635-426-1-38, 635-426-10-30, 635-426-10-32 ja 635-878-1-0. Suunnittelualue sijaitsee Epaala-Kuulialan osayleiskaavan alueella ja on yksi niistä alueista, jotka yleiskaavassa määriteltiin myöhemmin asemakaavalla tarkemmin suunniteltaviksi.

Pappilan kaavaehdotusta laadittaessa on otettu huomioon osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana saatu palautte. Kaavaluonnoksesta antoivat lausuntonsa Pirkanmaan ELY-keskus sekä Pälkäneen kunnan ympäristönsuojelusihteeri, tekninen ja rakennuslautakunta. Kunnanhallituksen vastine palautteeseen on kaavaselostuksen liitteessä numero 3: vastineraportti. Palautteen perusteella on tarkistettu kaavamääräyksiä, laadittu havainnekuva täydennetty kaavaselostusta ja täsmennetty suunnitelmaa.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Pälkäneen kunnan Kuulialan ja Pappilan kylien korttelit 510-513. Asemakaavassa on osoitettu 13 uutta erillispientalojen tonttia (AO), julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL), venevalkama (LV), muinaisjäännösalueita (SM), maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta peltoaluetta (MA) sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-2). Rakennusoikeutta kaavassa on osoitettu yhteensä 8556 kem².

Valmistelu ja lisätiedot:
Marja Kuisma, kunnanarkkitehti
p. 040 737 5390, marja.kuisma@palkane.fi

Esitys

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus päättää hyväksyä Pappilan asemakaavan kaavaehdotuksen ja asettaa sen nähtäville 28.9.-27.10.2016 väliseksi ajaksi.

Päätös
RAKLA 02.11.2016 § 70

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

Pälkäneen kunnanhallitus on 28.9.2016 pyytänyt rakennuslautakunnalta lausuntoa Pappilan asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta.

Kaava-aineisto on nähtävillä Pälkäneen kunnan verkkosivuilla

www.palkane.fi/ilmoitustaulu.

Valmistelu ja lisätiedot:
Iiro Mäkelä, rakennustarkastaja
p. 040 546 0314, iiro.makela@palkane.fi

Esitys

Rakennustarkastaja:

Rakennuslautakunta on 7.1.2015 antanut lausuntonsa Pappilan asema-kaavan luonnoksesta. Tämän lausunnon perusteella on kaavaan tehty esimerkiksi seuraavia muutoksia

- Rannan läheisyyteen on laitettu kaavaan merkintä my-1 joka selkeyttää rannan käyttöä ja puuston säilyttämistä
- Julkisivun yhtenäiseksi pituudeksi AO-kortteleissa on määritetty 15 metriä
- Kaikki alueen kiinteistöt tulee liittää yleiseen viemäriverkkoon
- Tehty havainnekuva alueesta.

Rakennettavan alueen rajat tonttien sisällä ovat edelleen varsin suuret, jotka mahdollistaa alueen muodostumisen hyvin erilaiseksi kuin havainnekuvat antavat ymmärtää. Myöskään saunarakennusten osalta muutoksia ei rakennettavan alueen rajojen osalta ole tehty. Näihin rajauksiin tulisi edelleen tehdä tarkennuksia, jotta pystyttäisiin hallitusti ohjaamaan rakennuskanta tietynlaiseen sijaintiinsa, josta voisi muodostua esimerkiksi havainnekuvan kaltainen selkeä kokonaisuus.

Kaavassa ei ohjata juurikaan rakentamista erilaisten määräysten muodossa. Tämä johtaa siihen että hyvin perusteltuna lähestulkoon kaikenlaiset materiaalit ja ratkaisut voivat tulla kyseeseen rakentamisessa, koska ympäristön rakennuskanta on jo ennestään hyvin monimuotoista. Katon harjan suuntaa määrittävä viiva on myös kaavassa epäselvästi merkitty. Kuvaselityksen mukaa harjasuunta on ohjeellinen katkoviivana merkittynä, mutta itse kaavakartassa viivat ovat kokonaisia. Kokonainen jatkuva viiva yleensä tarkoittaa määräystä. Tätä asiaa tulisi tarkentaa.

Viemäriverkkoon liittymisen pakko rakennusluvan ehtona tuo myös paineita kunnan suuntaan viemäriverkoston rakentamisen muodossa. Näillä kaavamääräyksillä ei voi myöntää rakennuslupaa, ellei tee liittymäsopimusta. Tämän takia tulisikin vielä harkita kannattaako viemäriverkkoon liittyminen ottaa kaavamääräykseksi.

Päätös

Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.