

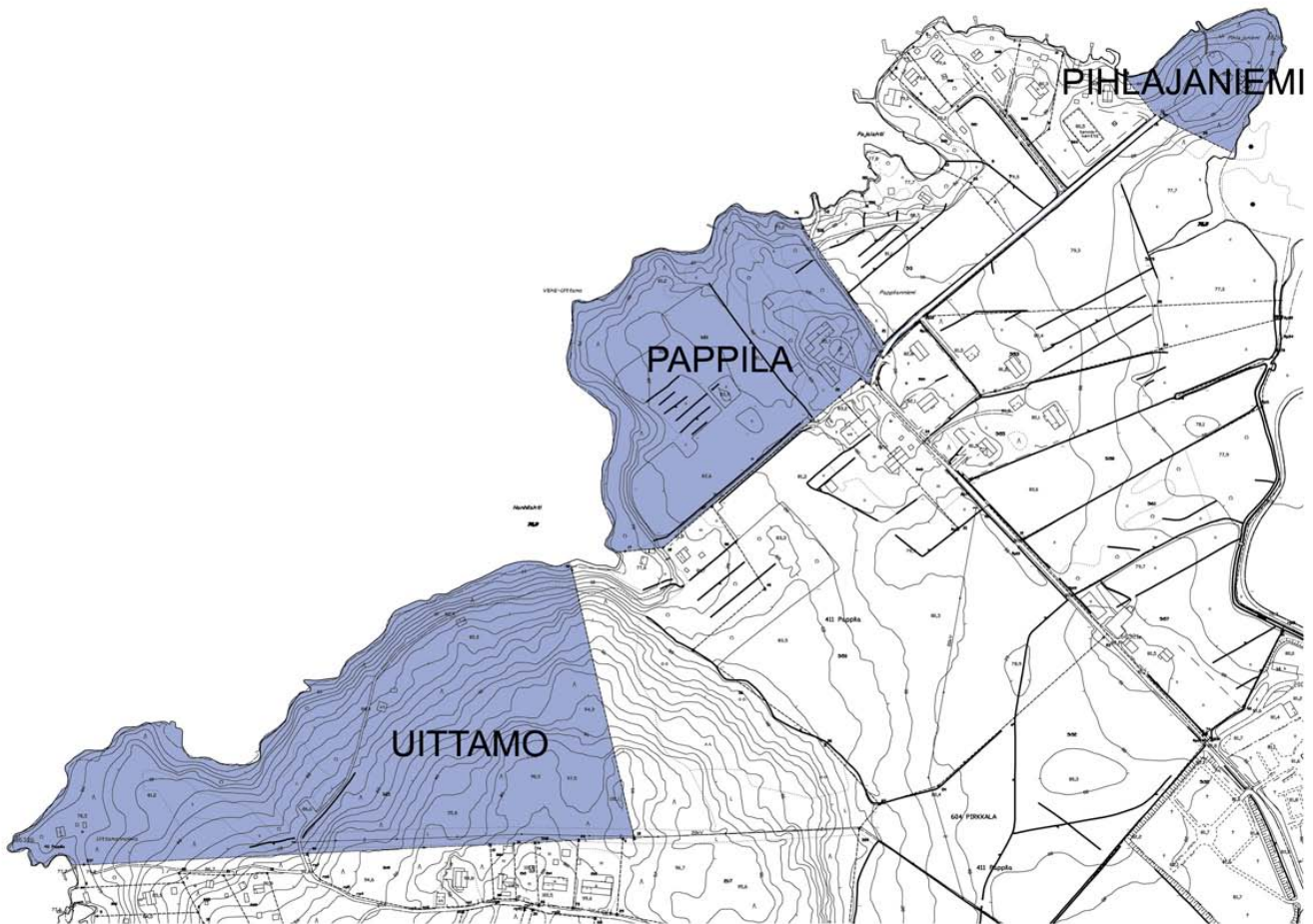


PIRKKALA

PAPPILA 411

Ehdotus

Ranta-asemakaava nro 210



Perus- ja tunnistetiedot

Selostus, joka koskee 11.11.2011 päivättyä asemakaavaehdotusta.

- Vireille tulo kaavoituskatsaus 2009 yhteydessä
- Valmisteluaineisto ja luonnos: ympäristölautakunta 12.04.2011, kunnanhallitus 02.05.2011
- Asemakaavaehdotus: ympäristölautakunta xxx, kunnanhallitus xxx
- Kunnanvaltuuston hyväksyminen xxx
- Lainvoimaisuuskuulutus xxx

1.1 Tunnistetiedot

PAPPILAN RANTA-ASEMAKAAVA, joka koskee Pappilan osa-alueen tilaa 604-411-1-21

RANTA-ASEMAKAAVALLA muodostuvat korttelit 2201, 2202, 2203 sekä Uittamon osa-alueen urheilu- ja virkistyspalveluiden alue.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Ranta-asemakaava koskee tilaa 1:21 Pirkkalan kunnan Pappilan kylässä.

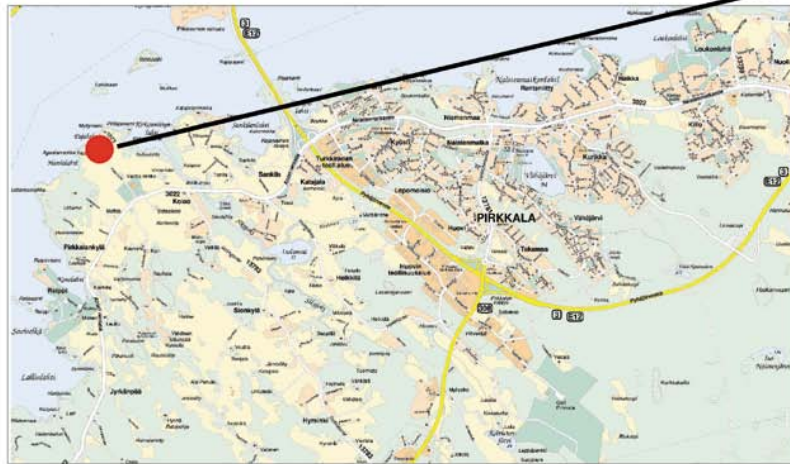
Ranta-asemakaavan korttelit muodostuvat Uittamon, Vanhan Pappilan ja Pihlajaniemen alueille. Suunnittelualue sijaitsee Pirkkalan kunnassa Pyhäjärven rannassa Vanhan kirkon luoteispuolella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 14,7 ha ja siihen kuuluu kolme erillistä osa-aluetta: Vanhan Pappilan alue (noin 5,5 ha), Uittamon metsäalue noin (8,4 ha) ja sekä Pihlajaniemi (noin 0,8 ha). Alueen yhteenlaskettu rantaviivan pituusmitoitusrantaviivanpituus on noin 1500 metriä. Kaava-alueen maanomistajana on Pirkkalan seurakunta.

1.3 Kaavan tarkoitus

Seurakunnalla on tarkoitus tulevia vuosina kehittää suunnittelualueista kuntalaisia monipuolisesti palveleva keskus ulkoilu-, liikunta- ja virkistysalueineen sekä kokoontumistiloineen. Toimintojen järjestämisen ja rakentamisen ohjaamisen lisäksi kaavan tarkoituksena on siirtää rantojen käytön osayleiskaavassa osoitetut, toistaiseksi rakentamattomat lomarakennusten rakennuspaikat aluekokonaisuuden kannalta paremmalle paikalle.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 TUNNISTETIEDOT	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3 KAAVAN TARKOITUS	2
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ.....	4
1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	4
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET.....	5
3. LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2 Kokonaisrakenne	5
3.1.3 Maisemarakenne ja luonnonolot	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö	5
3.1.3.1 Taajamakuva	5
3.1.3.2 Asuminen, palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta.....	6
3.1.3.3 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	6
3.1.3.4 Liikenne.....	6
3.1.3.5 Tekninen huolto.....	6
3.1.3.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	6
3.1.3.7 Maanomistus.....	7
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	7
4. ASEMAKAAVA	8
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	8
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	9
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	9
4.3.1 Osalliset	9
4.3.2 Vireilletulo	9
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	9
4.5.1 Asemakaavan tavoitteet osa-alueittain	9
4.5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	9
4.5.1 Asemakaavan kuvaus osa-alueittain.....	9
4.5.2 Mitoitus	10
4.5.3 Liikenne.....	11
4.5.4 Luonnosvaiheen mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioonottaminen	11
4.6 KAAVAN VAIKUTUKSET	14
4.7 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	15
4.8 KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	15
4.9. SELVITYSTARVE.....	16
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	16

Ranta-asemakaava / Pirkkalan seurakunta



Sijaintikartta



Ilmakuva

1.5 Luettelo selostuksen liitteistä

1. Sijaintikartta
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Asemakaavakartta
4. Asemakaavan seurantalomake
5. Mielipiteet ja lausunnot luonnoksesta

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Luontoinventointi 06.09.2009, tmi Luontotutkimus Pertti Ranta / Pertti Ranta
- Arkeologinen inventointi, 11.12.2009 Pirkanmaan maakuntamuseo / Ulla Lähdesmäki

- Rakennusinventointi ja maisemallinen asema 04.04.2011, Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy / Sami Kauhanen

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laatiminen on tullut vireille Pirkkalan kaavoituskatsauksen 2009 hyväksymisen yhteydessä.

Hankkeen aloitusvaiheen työneuvottelu on pidetty Pirkkalan seurakunnan edustajan ja kaavan laatijan kesken 26.1.2009.

Viranomaisneuvottelu (MRL § 66) on pidetty Pirkanmaan ympäristökeskuksessa 17.2.2009. Viranomaisneuvottelun muistio liitetään kaavaselostukseen ja se on lähetetty tiedoksi Tiehallinnolle ja Pirkanmaan liittoon.

Kaavaluonnos on käsitelty lautakunnassa ja kunnanhallituksessa, joka on asettanut sen nähtäville. Kaavaluonnos on pidetty julkisesti nähtävänä kesällä 2011. Kaavaluonnoksesta saadut muistutukset on käsitelty ennen kaavaehdotusvaihetta. Ehdotusvaiheessa on osallisilla mahdollista antaa ehdotuksesta muistutus. Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen johdosta tehtävien tarkistusten jälkeen kaavan hyväksyy valtuusto. Valtuuston päätös on lainvoimainen 30 vrk kuluttua päätöksen julkistamisesta kuulutuksella (MRA 93§), mikäli siitä ei ole valitettu Hämeen hallinto-oikeuteen.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

3.1.2 Kokonaisrakenne

Nykyinen kokonaisrakenne on esitetty alueen ilmakuvassa s.5 sekä Rakennusinventointi ja maisemallinen asema -liitteessä.

3.1.3 Maisemarakenne ja luonnonolot

Pirkkalan Pappilan alueen luontoselvityksessä todetaan selvitysalueen merkittävimmiksi luontoarvoiksi pyhäjärven rannoilla kasvavat rauhoitetut ja uhanalaiset kynäjalavat, sekä pappilan osa-alueella havaitut uhanalaiset jäkälät. Merkittävänä havaintona pidetään myös mahdollinen pikkutikan reviiiri Uittamonokassa. Pihlajaniemi todettiin paikallisesti merkittäväksi lepakko-alueeksi. Luontoselvityksessä mainittiin niin ikään Pappilan puiston jättiliikemukset sekä harvinaisen lehtokielon kasvupaikka Pihlajaniemessä. Liito-oravia ei havaittu. Selvitysalueen kasvistoa ja hyönteistöä pidettiin muilta osin tavanomaisena.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennetusta alueen ympäristöstä on tehty erillinen rakennusinventointi Sami Kauhasen toimesta/Vastamäki Arkkitehdit.

3.1.3.1 Taajamakuva

Keskeiset tiedot alueen rakennuskannasta käy ilmi alueen ilmakuvassa sekä Rakennusinventointi ja maisemallinen asema -liitteessä.

3.1.3.2 Asuminen, palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueella sijaitsee vakituista asutusta mm. Pirkkalan pappilan päärakennuksessa joka on vuokrattuna asuinkäyttöön, lisäksi sitä käytetään seurakunnan omaan toimintaan. Muut alueen rakennukset ovat lähinnä varastokäytössä ja niiden käyttö ajoittuu pääosin kesällä tapahtuvien leiritoimintojen yhteyteen. Vakituksia työpaikkoja tai elinkeinotoimintaa alueella ei sijaitse.

3.1.3.3 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Pappilan osa-alueelle tehdyn rakennusinventoinnin sekä maisema-arvioinnin tuloksena voidaan todeta, että Pappila muodostaa yhdessä kirkon ja ympäröivien peltojen kanssa edustavan kokonaisuuden, jolla on myös asutushistoriallista merkitystä. Pappilan niemen vanha asuttu ympäristö ja siihen jääneet asutushistorialliset jäljet; rakenteet, rakennukset ympäröivine viljelymaisemineen tulee pyrkiä säilyttämään. Alueelle toteutettavan uudisrakentamisen tulee täydentää / eheyttää olemassa olevaa rakennettua ympäristöä. Aluetta koskeva maankäyttö tulee toteuttaa siten, ettei alueen kulttuurihistoriallinen arvo ja maisemallisen ominaispiirteet vaarannu.

Pirkkalan Pappilan ranta-asemakaava-alueen arkeologisen inventoinnin tuloksena todettiin yksi ennestään tuntematon kiinteä muinaisjäänös, Pirkkalan Pappila. Kohde kuuluu rauhoitusluokkaan 2, jolloin sen tarkan laajuuden, säilyneisyyden ja arvon selvittämiseksi tarvitaan inventointia tarkempia arkeologisia tutkimuksia. Muinaisjäänösalue merkitään kaavaan SM – aluevarauksena.

Tämän lisäksi todettiin historiallisen ajan rakennuksen perustukset, jotka ovat peräisin pappilan vanhemmasta rakennuskannasta. Kaavamerkintä s, alueen osa, jossa sijaitsee suojeltava rakenne.

3.1.3.4 Liikenne

Pappilan alueelle suuntautuu liikennettä Pappilantietä pitkin jonkin verran päivittäisenä asiointiliikenteenä ainakin kesäleirien yhteydessä. Rippileirien ja joidenkin seurakunnan järjestämien tapahtumien aikoihin liikennettä on satunnaisesti hieman runsaammin. Tien kunnossapidosta ja huollosta vastaa tiehoitokunta johon kyseinen kaava-alue osallistuu. Liikenteen mahdollisesti hieman lisääntyessä keskustellaan tiehoitokuntaan liittyvien velvoitteiden laajentamisesta.

3.1.3.5 Tekninen huolto

Alueella on olemassa vesiliittymä Pirkkalan vesiosuuskunnalta muttei kunnallista viemärintiä. Kaava-alue on Vattenfall Oy:n sähköverkoston piirissä ja se on alueellisen jätehuollon piirissä.

3.1.3.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelta on tehty luontoinventointi 2009 (tmi Luontotutkimus Pertti Ranta). Suunnittelualueella ei ole varsinaisia ympäristönsuojelukohteita mutta esim. Pappilan alueella sijaitsee kookkaita jättiläislehmäksiä, kynäjalavia ja harvinaisia jäkäliä jotka sinällään ovat rauhoitettuja.

3.1.3.7 Maanomistus

Kaava-alueen maanomistajat ja osa-alueiden pinta-alat:

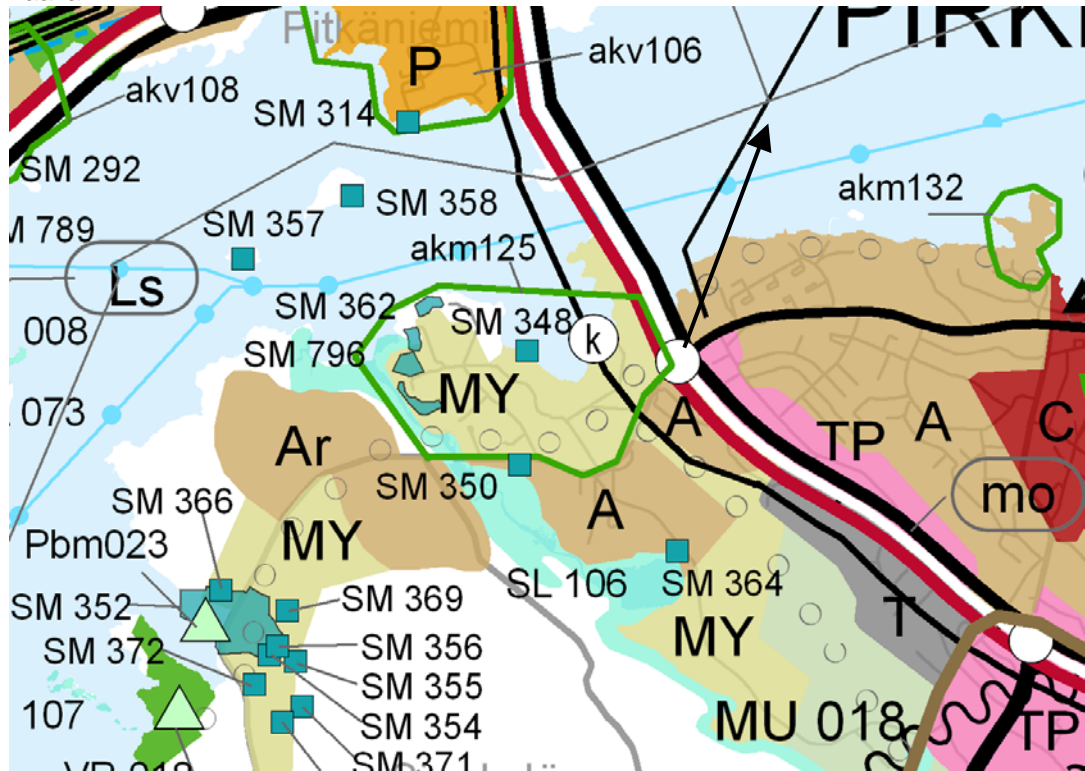
Omistaja	r:no		pinta-ala (m2)
Pirkkalan seurakunta	604-411-1-21	Pihlajaniemi	n. 9 600
Pirkkalan seurakunta	604-411-1-21	Uittamo	n. 90 000
Pirkkalan seurakunta	604-411-1-21	Pappila	n. 50 000
Yhteensä			n.149 600

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

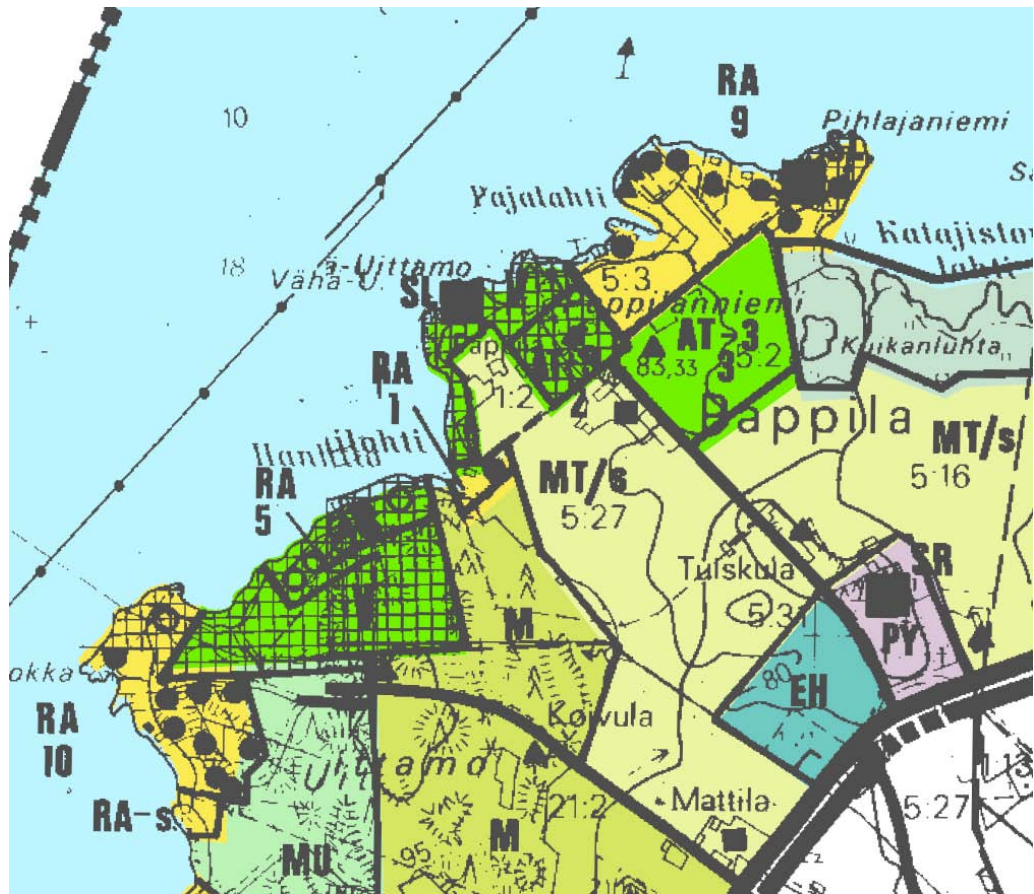
Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 09.03.2005 hyväksymä Pirkanmaan 1. maakuntakaava.



Kuva 1. Ote maakuntakaavasta.

Yleiskaava, osayleiskaava

Alueella on voimassa 10.3.1993 vahvistettu Pirkkalan rantojen käytön oikeusvaikutteinen osayleiskaava.



Kuva 2. Ote osayleiskaavasta.

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Lähin asemakaavoitettu alue sijaitsee Sankilassa noin 1 km suunnittelualueesta koilliseen.

Rakennusjärjestys

Pirkkalan kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2001. Uusi rakennusjärjestys on valmisteilla, valmistuu 2012.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoja.

Päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Rantasaunarakennuksen suunnittelukilpailu TTY:n opiskelijoille / tulokset
Toimintasuunnitelma 2010 / AR-Vastamäki Oy

Pohjakartta

Pohjakarttakuvaus on suoritettu 22.04.2007.

4. Asemakaava

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavoitettavalle alueelle on rantojen käytön osayleiskaavassa suositeltu laadittavaksi ranta-asemakaava. Lisäksi seurakunnan tulevan toiminnan kehittäminen suunnittelualueella vaatii osaltaan tuekseen osayleiskaavaa tarkemman kaavoituksen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava on tullut vireille kaavoituskatsaus 2009:n yhteydessä. Hankkeen aloitusvaiheen työneuvottelu on pidetty Pirkkalan seurakunnan edustajan ja kaavan laatijan kesken 26.1.2009.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty ympäristölautakunnassa ja kunnanhallituksessa. Ks. Liitteenä oleva osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

4.3.1 Osalliset

Kaavoitukseen osallisia ovat:

- Kaavoitettavan alueen maanomistajat ja asukkaat erityisesti Pirkkalan seurakunta
- Naapuritonttien asukkaat
- Vattenfall verkko oy
- Pirkkalan ympäristöyhdistys
- Pirkanmaan Ely-keskus

4.3.2 Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille kaavoituskatsaus 2009 yhteydessä. Vireille tulevat ja vireillä olevat kaavat julkaistaan vuosittain kaavoituskatsauksessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.5.1. Asemakaavan tavoitteet osa-alueittain

Pappilan osa-alue

Tavoitteena on, että kaava mahdollistaa alueelle Pirkkalan seurakunnan palvelukeskuksen toteuttamisen. Tarkoitus on säilyttää mahdollisimman paljon nykyistä rakennuskantaa ja myös keskittää tarvittava uudisrakentaminen pappilan läheisyyteen.

Uittamon osa-alue

Uittamon osa-alueelle muodostetaan yksi urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU) sekä kolme rakennuspaikkaa käsittävä loma-asuntojen korttelialue (RA1). VU- alueen tavoitteena on turvata alueella tapahtuvan partiotoiminnan toimintaedellytykset tulevaisuudessa, sekä tukea alueen kehitystä näiltä osin. Uittamon loma-asuntojen korttelialueen tavoitteena on kehittää alueen kokonaisrakennetta voimassa olevan rantojen käytön osayleiskaavan hengessä.

Pihlajaniemen osa-alue

Pihlajaniemen osa-alueella tehdään aluekokonaisuuteen liittyviä tarkistuksia rakennuspaikkojen lukumäärään sekä rakennusoikeuteen. Osa-alue liittyy kiinteästi tämän ranta-asemakaavan kokonaissuunnitelmaan. Pihlajaniemen osa-alueella tehtävät rakennuspaikkoihin sekä – oikeuksiin liittyvät tarkistukset palvelevat koko ranta-asemakaavaa ja tulevat näin myös osaltaan ottamaan huomioon rantojen käytön osayleiskaavan asettamia kokonaistavoitteita.

4.5 Asemakaavan kuvaus

4.5.1. Asemakaavan kuvaus osa-alueittain

Pappilan osa-alue

Pappilan osa-alueelle muodostuu yksi yleisten sekä asuin- matkailupalvelurakennusten (YRM/s) kortteli.

Rakennusoikeutta uudisrakentamiselle kokous- ja saunatiloja varten tarvitaan noin 300 kem². Olemassa olevan rakennuskannan laajennus- ja täydennysrakentamiselle varataan 200 kerrosala-m² rakennusjärjestyksessä sallitun 500 kerrosala-m² lisäksi, eli yhteensä 700 k-m². Alueelle sallitaan myös pienten, seurakunnan toimintaa palvelevien kevytrakenteisten rakennelmien rakentaminen.

Uittamon osa-alue

Yleiskaavassa osoitettu kaksi rakennuspaikkaa Uittamonokassa halutaan säilyttää. Lisäksi Uittamonokkaan sijoitetaan yksi uusi rakennuspaikka, joka siirretään yleiskaavassa Hanhilahden etelärannassa esitetyistä rakennuspaikoista (RA5). Näiden kunkin rakennuspaikan rakennusoikeus on yhteensä 130 kerrosala-m².

Yleiskaavassa Hanhilahden etelärannassa olevista rakennuspaikoista (RA5), voidaan tässä yhteydessä kokonaisuudessaan luopua ja näistä jäljelle jäävä rakennusoikeus siirretään Pappilan alueelle.

Muutoin alueen käyttö tulee olemaan virkistys- ja ulkoilutoimintaa. Alueelle voidaan sallia rakennettavaksi kevyitä, esim. laavu-, katos-, yms. rakennelmia.

Pihlajaniemen osa-alue

Osayleiskaavassa on suunnittelualueelle osoitettu kaksi rakennuspaikkaa. Alueella säilytetään yksi rakennuspaikka ja toisesta rakennuspaikasta jäljelle jäävä rakennusoikeus siirretään Pappilan alueelle. Alueen yhteenlasketuksi rakennusoikeudeksi määritellään 170 kerrosala-m².

4.5.2. Mitoitus

Kaavalla muodostuvat korttelit 2201, 2202 ja 2203.

Uittamon osa-alueen RA1-kortteliin 2201 muodostuu kolme tonttia, joiden pinta-alat ovat n.3000 – 3800 m². Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 80 k-m² loma-asunnon, 25 k-m² erillisen saunarakennuksen ja 25 k-m² erillisen saunarakennuksen, sekä erillisen käymälän. Rakennusoikeus yhteensä 130 k-m² / rakennuspaikka.

Tämän lisäksi Uittamon osa-alueelle muodostuu urheilu- ja virkistyspalvelujen alue, jonka pinta-ala on noin 80 000 m². Alueelle saa rakentaa merkitylle rakennusalalle yhteensä 50 k-m² laajuisen saunamökkirakennuksen. Alueelle saa sijoittaa myös alueen toimintaa tukevia kevytrakenteisiä rakennelmia.

Pappilan osa-alueelle muodostuu yleisten sekä asuin- ja matkailupalvelurakennusten kortteli-alue 2202, YRM/s. Korttelialueen pinta-ala on 49790 m². Alueelle on tarkoitus toteuttaa ympärivuotisessa käytössä oleva Pirkkalan seurakunnan palvelukeskus. Alueelle rakennettavan sauna- ja palvelurakennuksen sallittu kerrosala on 300 k-m². Lisäksi alueen muu rakennusoikeus on 700 k-m². Osa-alueen kokonaisrakennusoikeus on näin ollen 1000 k-m². Alueelle saa lisäksi sijoittaa urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevia kevytrakenteisiä rakennelmia. Alueen vanhojen pappilarakennusten ja pihapiirien ominaispiirteet on säilytettävä. Alueella sijaitsee kaavassa merkityillä alueilla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänne sekä suojeltava rakenne. Näiltä osin maankäyttöä koskevat suunnitelmat tulee lähettää museoviranomaiselle lausuntoa varten.

Pihlajaniemen osa-alueelle muodostuu RA2-korttelialue 2203. Alueen pinta-ala n. 9665 m². Alueelle saa rakentaa enintään 80 k-m² laajuisen loma-asunnon, 40 k-m² vierasmajan, erillisen 25 k-m² saunarakennuksen ja erillisen 25 k-m² talusrakennuksen, sekä erillisen käymälän. Rakennusoikeus yhteensä 170 k-m².

4.5.3. Liikenne

Ajoneuvoliikenne suuntautuu Pappilan osa-alueelle Pappilantietä pitkin. Liikenteen vaikutuksista suunnittelualueelle on kerrottu kohdassa 3.1.3.4. Pappilantien päästä haarautuu olemassa oleva yhdystie Pihlajaniemen osa-alueelle. Ranta-asemakaavalla ei ole vaikutusta tälle alueelle tapahtuvaan ajoneuvoliikenteeseen. Uittamon osa-alueelle tapahtuva liikenne säilyy ennallaan. RA-1 korttelin sisäiset ajoyhteydet hoidetaan kortteliin sisäisellä rasitetulla ajoyhteydellä (ajo-1).

4.5.4. Luonnosvaiheen mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioonottaminen

Valmisteluasiakirjoista saatiin yhteensä 1 lausunto ja 4 mielipidettä. Seuraavassa on lyhennelmät lausunnoista sekä kaavoittajan vastineet. Mielipiteet ja lausunnot kokonaisuudessaan ovat selostuksen liitteinä

Vattenfall verkko Oy/Ville Peijariniemi 09.06.2011

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee Vattenfall Verkko Oy:n pienjännite- sekä keskijänniteverkkoa.

Verkolle mahdollisesti tehtävien muutostöiden kustannuksista vastaa työn tilaaja. Kustannuksissa tullaan ottamaan huomioon verkon iästä tehtävä ikähyvytys.

Tampereen kasvitieteellinen yhdistys ry:n kannanotto/Matti Kääntönen/Esa Kalska 10.03.2009

Haluaisimme muistuttaa alueella esiintyvistä harvinaisista ja uhanalaisista kasvi- ja jäkälälajeista.. mm. Pihlajaniemen puolella aivan seurakunnan leirikeskuksen alueelta löytyi yli 20 vuotta sitten lehtokieli. Olisi hyvä jos lehtokieli esiintymä pystyttäisiin turvaamaan. Pappilantien mutkan kohdalta jatkuu kapea polku rantaan ja tämän polun koillislaiteessa kasvavilta vaahteroilta löytyi 1987 valtakunnallisesti silmälläpidettävää jäkälää puistokarvetta., jota ei tuolloin tunnettu muualta Pirkanmaalta. Samana vuonna löytyi toinenkin valtakunnallisesti uhanalainen jäkälälaji, härmäkilpijäkälä.2008 jäkälä oli edelleen paikalla. Olisi toivottavaa, että tämän lajiston säilyminen otettaisiin huomioon alueen suunnittelussa.

Kaavoittajan vastine

Harvinaisten lajien säilyminen pyritään ottamaan huomioon alueen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa kaikin mahdollisin tavoin.

Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa valmisteluaineistosta.

Risto Laamanen/ 06.06.2011

Oas on mielestäni riittämätön ja vakavassa ristiriidassa Maankäyttö- ja rakennuslain 62§ tarkoittamien vuorovaikutteisten osallistumisperiaatteiden ja MRL 6§:n tarkoittaman tavoitteelliseen vuorovaikutusta ja tiedottamista koskevan oikeusohjeen kanssa..Kaavan vireilletulosta ei ole tiedotettu eikä kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ole tiedotettu MRL vaatimusten mukaisesti. Aloitusvaiheen tiedottaminen olisi pitänyt tapahtua OAS:in mukaan kirjeitse mutta näin ei ole todellisuudessa tapahtunut..Kaavalla on merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaava-alueen lähinaapurustossa minkä johdosta jo kaavan valmisteluvaiheessa olisi tullut järjestää kaavan vaikutuksia koskevia neuvotteluja naapurien kanssa. Kaavan pohja-aineistoksi olisi tullut laatia myös arvio sen haitallisuudesta vaikutuksista lähinaapurustuun.

Kaavaluonnoksessa ei selosteta, kuinka kulkeminen Pappilasta Uittamon palstalle on suunniteltu tapahtuvaksi..Omistan kyseisen palstojen välisen alueen ja seurakunnalla ei ole kulkuoikeutta tonttini läpi..

Kaavaluonnokseen on merkitty urheilukenttä ja katsomorakennelma vain noin 20 metrin päähän kesämökistäni. Merkintä tulee poistaa..Nykyisessä voimassa olevassa rantojen käytön osayleiskaavassa kyseisellä alueella on merkintä MT/S eli säilytettävä maatalousalue. Alue on

ollut ja on edelleen viljelykäytössä..Tämä on sopusoinnussa vapaa-ajankäyttöön tarkoitettun tontin käyttömuodon kanssa..Pellon muuttaminen osin parkkipaikaksi ja osin urheilukentäksi olisi niin merkittävä ja yksipuolisesti suunniteltu maankäyttömuodon muutos, ettei sitä tule sallia..Aluetta koskeva maankäyttö tulee toteuttaa siten, ettei alueen kulttuurihistoriallinen arvo ja maisemalliset ominaispiirteet vaarannu.

Liikennemäärät tulevat kasvamaan merkittävästi. Pappilantie on varsin kevyttä käyttöä varten rakennettu tie ja talot on rakennetty hyvin lähelle tietä..kaavoituksessa on otettava nämä haitat huomioon.

Vanhan kirkon seutu on maakuntakaavassa Ar-merkinnällä varustettu ts. taajamatoimintojen reservialue..Onkin ilmeistä, että alue on tulevaisuudessa otettava asuinrakentamisen kohdealueeksi..Alueelle tulisi laatia ensin yleiskaava ja vasta sitten tarpeelliset asemakaavat. Näin voitaisiin parhaiten ottaa huomioon yhteiskunnan ja kaikkien alueen nykyisten maanomistajien tarpeet ja edut sekä alueen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset ominaispiirteet..Alueen kaavoittaminen tässä vaiheessa erillisenä johtaa väistämättä ratkaisemattomiin ristiriitoihin ja epäoptimaalisiin maankäyttöisiin ratkaisuihin.

Kaavoittajan vastine

Kaava on tullut vireille kaavoituskatsaus 2009 yhteydessä joka on kunnan virallinen kaavoituksesta kertova tiedonanto koskien kunnan kaavojen laatimista.

Asiasta on järjestetty kyläläisille kuulemis ja esittelytilaisuuksia, joista on ilmoitettu paikallisessa lehdessä etukäteen. Näissä tilaisuuksissa on asianomaisilla on ollut mahdollisuus vaikuttaa asian valmisteluun liittyviin yksityiskohtiin. 06.03.2009 on järjestetty kyläläisille tiedotustilaisuus kaavanvalmisteluvaiheessa asian vireilletulosta ja tästä on ilmoitettu Pirkkalainen-lehdessä edeltä. Tilaisuudessa on ollut myös ao. henkilö.

Alueen kehittämisestä on järjestetty TTY:llä erilaisia suunnittelukilpailuja, joiden tulokset ovat olleet julkisesti nähtävillä ja joista on tiedotettu Pirkkalainen-lehdessä.

Syksyllä 2008 on Risto Laamasen kanssa käyty useita neuvotteluja kaavavalmisteluun liittyvästä maanvaihdesta joten Risto Laamanen on tuolloin jo ollut tietoinen ranta-asemakaava-asian vireille tulosta.

Pappilantien ja Uttamontien välille ei ole suunniteltu liikennettä. Alueilla on omat erilliset toimintonsa ja omat kulkuyhteytensä, niiden välillä ei ole kulkuyhteystarvetta.

Pelikentän haitasta voidaan todeta, että kaavamerkintä muutetaan ohjeelliseksi. Alueen käyttö on tulevaisuudessa suunniteltu olevan ”tapahtumakenttä”-tyyppistä toimintaa, joka aiheuttaa naapurustoon nähden vain vähäistä haittaa. Tapahtumakentän toimintojen mahdollisia haittavaikutuksia voidaan lieventää istuttamalla tapahtumakentän reunaan pensas ja puuistutuksia.

Pappilantien liikennemäärien kasvu ei ole merkittävä. Ajoittainen liikennemäärien lisääntyminen esim. leirikeskustoiminnan yhteydessä on luonnollisesti huomioitava tienhoitoyhdistysten velvoitteissa. Asiaa tarkastellaan jatkossa ja sen mukaiset velvoitteet huomioidaan.

Yleiskaavaa on kunnan toimesta oltu laatimassa ja viimeisessä vaiheessa yleiskaavatyön kohteeksi on rajattu kehän sisäpuolinen taajamayleiskaava joten tämäkään alue ei tulevaan lähivuosiin mahdollisesti valmistuvaan yleiskaavaan sisälly.

Kyseinen kaavatyö on koettu seurakunnan taholta tässä ajassa tarpeelliseksi eikä se ole ristiriidassa maakuntakaavan saati rantaosayleiskaavan hengen kanssa. Tulevaisuuden asuntoalue-painotukset saattavat vielä aikojen kuluessa merkittävästikin muuttua, tällä hetkellä alueelle ei ole näköpiirissä minkäänlaista asumisen kohdentamista joten lyhyemmän aikavälin perspektiivillä tarkastellen nykyisenlaisen kaavamutoksen eteenpäin vieminen on täysin realistista ja seurakunnan tavoitteiden mukaista.

Seurakunta on järjestelmällisesti pyrkinyt alueen kehittämisessä ottamaan huomioon alueen luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot..Tätä varten alueelle on teetetty arkeologinen inventointi, luontoinventointi, sekä selvitys rakennuskannasta ja maisema-arviointi.

Alueen kehittämissuunnitelmat tähtäävät lähtökohtaisesti vähintään 30-50 vuoden päähän ja tämän vuoksi on järjestetty mm. yhteisiä projekteja/kilpailuja TTY:n kanssa, joissa on pyritty saamaan esiin uusia kauaskantoisia ideoita. Näissä toimissaan seurakunta on kaavan valmisteluvaiheessa toiminut mielestään epäitsekkäästi ja pyrkinyt tähtäämään hyvään ja kestäväkehityksen mukaiseen lopputulokseen. Alueen on tarkoitus jatkossa palvella kaikkia kuntalaisia ja kaikkia ikäryhmiä.

Kaavassa kulttuurimaiseman säilyttämiseen tähtäävät toimet tarkoittavat mm. viljelyalueiden osalta, ettei alueille sallita rakennettaviksi pysyviä kiinteitä rakennuksia tai alueiden hoito järjestetään siten, ettei ko. alueiden luonto pääse "villiintymään" ja sitä kautta kasvamaan umpeen. Maiseman tunnusmerkit pyritään säilyttämään siten että ne ovat palautettavissa ennalleen vähäisillä toimenpiteillä.

Kyösti Laamanen/ 10.06.2011

Kaavaluonnoksen toteutuminen itsessään merkitsisi liikenteen huomattavaa kasvua alueelle ja nykyinen tieyhteys on tähän täysin riittämätön. Tähän kaavaluonnos ei ota mitään kantaa.

Kaavaluonnoksessa on 2 osa-aluetta joihin toimintaa on suunniteltu: Pappilan alue ja Uittamon alue. Näiden välillä ei ole suoraa tieyhteyttä.

Kaavan tavoitteet ja sisältö ovat yleisesti ottaen ristiriitaisia. Toisaalla puhutaan pyrkimyksestä säilyttää maisema-arvoja kuten peltoaukeita ja toisaalla niille ollaan sijoittamassa parkkipaikoja.

Vastustan kaavoituksen jatkamista tämän luonnoksen pohjalta. Alueelle pitäisi ensin laatia kattava yleiskaava, jossa kaikkia maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti.

Kaavoittajan vastine

Osin viitataan edelliseen vastineeseen.

Liikennemäärien kasvu ei ole merkittävä. Pappilan ja Uittamon alueella ei ole liikenteellistä kulkuyhteystarvetta.

Maisema-arvojen säilyttäminen on kaavassa huomioitu, parkkialue on ohjeellisena lisäpysäköintialueena joidenkin hetkellisten tapahtumien ja kokoontumisten yhteydessä, sillä ei tule olemaan jatkuvaa pysäköintiä eikä sille tulla rakentamaan mitään pysyviä rakenteita. Kaikki muutokset maisemassa (jotka ovat hyvin vähäisiä) ovat vähäisillä toimenpiteillä palautettavissa ennalleen.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei kaavoituksessa vaarannu. Rakennusoikeudet säilyvät ennallaan rantaosayleiskaavan mukaisina. Kaavalla on siirretty käyttämättä jääneitä rakennusoikeuksia paremmin tarkoitusta palveleviin kohteisiin, rakennusoikeuksia ei ole lisätty.

Yleiskaavan tarve on ilmeinen koko Pirkkalassa, eikä tämäkään alue ole poikkeus. Kuitenkin seurakunnan rooli koko kuntaa ja kaikkia kuntalaisia palvelevana yhteisöllisenä toimijana on sen luonteinen, ettei voida katsoa sen toimivan muiden etuja polkevana varsinkin sen noudattaessa kaavahankkeessa kunnan yleisiä periaattellisia linjauksia kuten mm. rantaosayleiskaavan määrittelemiä rakennusoikeuksia. Yleiskaavan laatiminen pelkästään tälle alueelle ei taas tukisi maanomistajien tasapuolista kohtelua suhteessa kunnan muihin alueisiin. Asuinrakentamisen reservialueena kyseinen alue saattaa tulla tarkemman tutkimuksen alle lähivuosikymmeninä, mutta tällä hetkellä ei ole näkyvissä tarvetta laajentaa asuinrakentamista kyseiselle alueelle vaan lähinnä ensivaiheessa tutkitaan kehän sisäpuolinen taajamayleiskaava kunnan muiden asemakaavoitushankkeiden yhteydessä.

Heikki Laamanen/ 09.06.2011

En ole saanut kirjeitse ilmoitusta asiasta..Pirkkalan kunta ei siis ole noudattanut laatimaansa suunnitelmaa eikä tiedotuksessa ole noudatettu MRL:aa. Tämän vuoksi osallistumis- ja arvi-

ointisuunnitelmaa on muutettava ja suunnitelmaa myös noudatettava siten, että lain määräämä vuorovaikutteisuus osallisten kesken toteutuu ja osallisille annetaan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun.

Kaavaluonnos mahdollistaa mm. laajojen parkkipaikkojen ja urheilukentän rakentamisen, jotka toteutuessaan tulevat lisäämään Pappilantien liikennettä merkittävästi. Kaavoituksen pohjaksi olisi tullut laatia itsestään selvyytenä myös arvio kaavan haitallisista vaikutuksista ja neuvotella näistä vaikutuksista naapuruston kanssa MRL:n edellyttämällä tavalla. Näin ei ole kuitenkaan tehty.

Kaavaluonnoksessa on sisäisiä ristiriitoja..mainitun alueen ainoa pelto on osoitettu parkkipaikoille ja urheilukentälle katsomoinen.

Kaavaluonnos on laadittu sen hakijan, Pirkkalan seurakunnan intresseistä lähtien ja MRL:n edellyttämä alueen tasapainoinen kehittäminen on unohtunut. Tulevaisuudessa alue tulee asuinrakentamisen kohdealueeksi. Maakuntakaavassa vanhan kirkon seutu onkin merkitty taajamatoimintojen reservialueeksi. Näin ollen yhden maanomistajan intressejä painottavan ranta-asemakaavan laatiminen ei ole hyväksyttävää eikä MRL:n periaatteiden mukaista, vaan alueelle tulisi laatia ensin uusi yleiskaava ja vasta sen jälkeen uudet yleiskaavan periaatteita noudattavat asemakaavat.

Kaavoittajan vastine

Pirkkalan kunnasta on lähetetty OAS ja kaavaluonnos samalla lähetyksellä joka on MRL:n mahdollistama toimintamalli jolloin osallisille on saattanut jäädä vaikutelma että on toimittu jotenkin salassa tai muuten osallisia kuulematta.

Kaavaprosessiin kuuluu kuitenkin osallisten kuuleminen jokaisessa kaavan vaiheessa ja tällöin edelleen on mahdollista jokaista kaavan vaihetta kommentoida. Kaikki mielipiteet yleensä huomioidaan ja kaikkiin mahdollisiin korjattaviin kohtiin pyritään korjauksia tekemään edelleen. Tämä koskee myös kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisen aikaista kuulemistä.

Kaavan vaikutuksia pyritään arvioimaan ennen ehdotusvaiheen esille laittamista.

Alueen tasapainoinen kehittäminen ei ole unohtunut vaan kaavaluonnosta on pyritty kehittämään ehdotusvaiheeseen mielipiteet ja lausunnot huomioon ottaen. Urheilukentän merkintä on muutettu ohjeelliseksi tapahtumakentäksi jolle ei rakenneta mitään pysyviä rakenteita. Peltomaisuus ja avara maisema säilytetään.

Yleiskaavan tarpeesta viitataan edellisiin vastineisiin.

4.6 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset arvioidaan ennen ehdotusvaihetta

1.) Ihmisten elinoloihin ja ympäristöön

Vaikutukset eivät ole merkittäviä, rakentaminen ja kaavalla osoitetut rakennusoikeudet ovat hyvin maltillisia ja linjassa rantaosayleiskaavan rakennusoikeuksien kanssa. Pääosa uudisrakentamisesta keskittyy Pappilan leirikeskukseen suuntaan josta ollaan kehittämässä kaikkia kuntalaisia monipuolisesti palveleva virkistyskeskus. Pysyviä haittoja ei alueen rakentumisesta tule merkittävässä määrin kenellekään.

2.) Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon sekä kasvi ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan, ilmastoon vastaavat tavanomaisia rakentamisesta aiheutuvia vaikutuksia. Pieni osa luonnonympäristöä joutuu väistymään rakentamisen tieltä, mutta paikallisesti arvokkaaksi todetut biotoopit pystytään alueella suojelemaan jatkossakin. Erityisesti jo kaavoitusta varten tehdyt selvitykset palvelevat luonnonarvojen suojelussa jatkossakin. Alueella on selvityksissä todettu ja löydetty harvinaisia kasvilajeja joiden suoje-

luun tulee jatkossa rakentamisen yhteydessä ja myös rakentamisen jälkeen kiinnittää erityishuomio.

3.) Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavoitettava alue sijoittuu aluerakenteessa n. 5,5km päähän Pirkkalan kuntakeskuksesta. Alueelle ei olla sijoittamassa pysyvää asutusta vaan lähinnä lomarakennuksia ja pääosin kesäaikaan sijoituvaa virkistys, harrastus- ja leiritoimintaa jolloin energiataloudellisesti hanke ei ole merkittävä. Liikenne alueella tulee jonkin verran lisääntymään ja haitannee vähäisessä määrin nykyistä asutusta ja loma-asutusta. Kaavan toteuttaja on sitoutunut tiestöön kohdistuviin tiehoitokunnassa sovittaviin parannustoimenpiteisiin jatkossa jotka aiheutuvat kaavoituksen aiheuttamasta lisääntyvästä liikenteestä.

4.) Maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Alue on merkittävä maisemallisesti ja sisältää kulttuuriperinnöllisiä arvoja joita tulee vaalia jatkossakin. Alueen toiminta tulee lisääntymään ja lähistöllä sijaitsevien lomarakennusten kanalta lisärakentaminen ja lisätoiminta alueella koetaan usein negatiivisesti. Seurakunnan toimintojen pitkäjänteinen kehittäminen kuitenkin katsotaan yleisesti ottaen kuntalaisten yleistä etua palvelevaksi ja varsinkin nuorisotyöhön panostaminen on katsottava kaikkien kuntalaisten etua erityisesti palvelevaksi toiminnaksi. Rakennettu ympäristö pysyy paremmassa kunnossa kun aluetta kehitetään ja käytetään aktiivisesti jatkossa edelleen.

4.7 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristössä ei ole häiriötekijöitä.

4.8 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa. Kaavamääräyksiä ja merkintöjä, jotka ovat erityisesti tälle kaavalle tyypillisiä, on esitelty seuraavassa.

YRM/s

Yleisten sekä asuin- ja matkailupalvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Rakennusoikeus erilliselle sauna- ja palvelurakennukselle 300 k-m². Lisäksi alueen muu rakennusoikeus yhteensä 700 k-m². Erillisen sauna- ja palvelurakennuksen etäisyys keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 10 metriä. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ulkoilu- ja virkistystoimintaa palvelevia kevytrakenteisiä rakennelmia.

Rakennuspaikkojen puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

Alue on kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde, jolla olevien vanhojen pappilarakennusten ja pihapiirien ominaispiirteet on säilytettävä. Museovirastolle on varattava mahdollisuus antaa lausuntonsa rakennus- ja toimenpidelupahakemuksesta ennen lupapäätöksen antamista.

RA1

Loma-asuntojen korttelialue.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 80 k-m² loma-asunnon, 25 k-m² erillisen saunarakennuksen ja 25 k-m² erillisen talusrakennuksen, sekä erillisen käymälän. Rakennusoikeus yhteensä 130 k-m².

Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

RA2

Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 80 k-m² loma-asunnon, erillisen 40 k-m² vierasmajan, erillisen 25 k-m² saunarakennuksen ja erillisen 25 k-m² talusrakennuksen, sekä erillisen käymälän. Rakennusoikeus yhteensä 170 k-m².

Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

VU

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Alueelle merkitylle rakennusalalle saa rakentaa yhden yhteensä 50 k-m² laajuisen saunamökkirakennuksen.

Alueelle saa sijoittaa urheilu- ja virkistystoimintaa, kuten partiolaistointia, tukevia kevytrakenteisia rakennelmia.

Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena.

4.9. Selvitystarve

Ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa tehdyt selvitykset ovat kaavaehdotuksen liitteenä.

6. Asemakaavan toteuttaminen

Ranta-asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman. Tavoitteena on saada ranta-asemakaava ehdotusvaiheeseen alkutalveen 2011 mennessä. Arvioitu rakentamisen aloittamisajankohta on kesä 2012. Asemakaavan toteutuksesta vastaa maanomistaja.

Pirkkalassa 18.11.2011



Teuvo Vastamäki / Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy