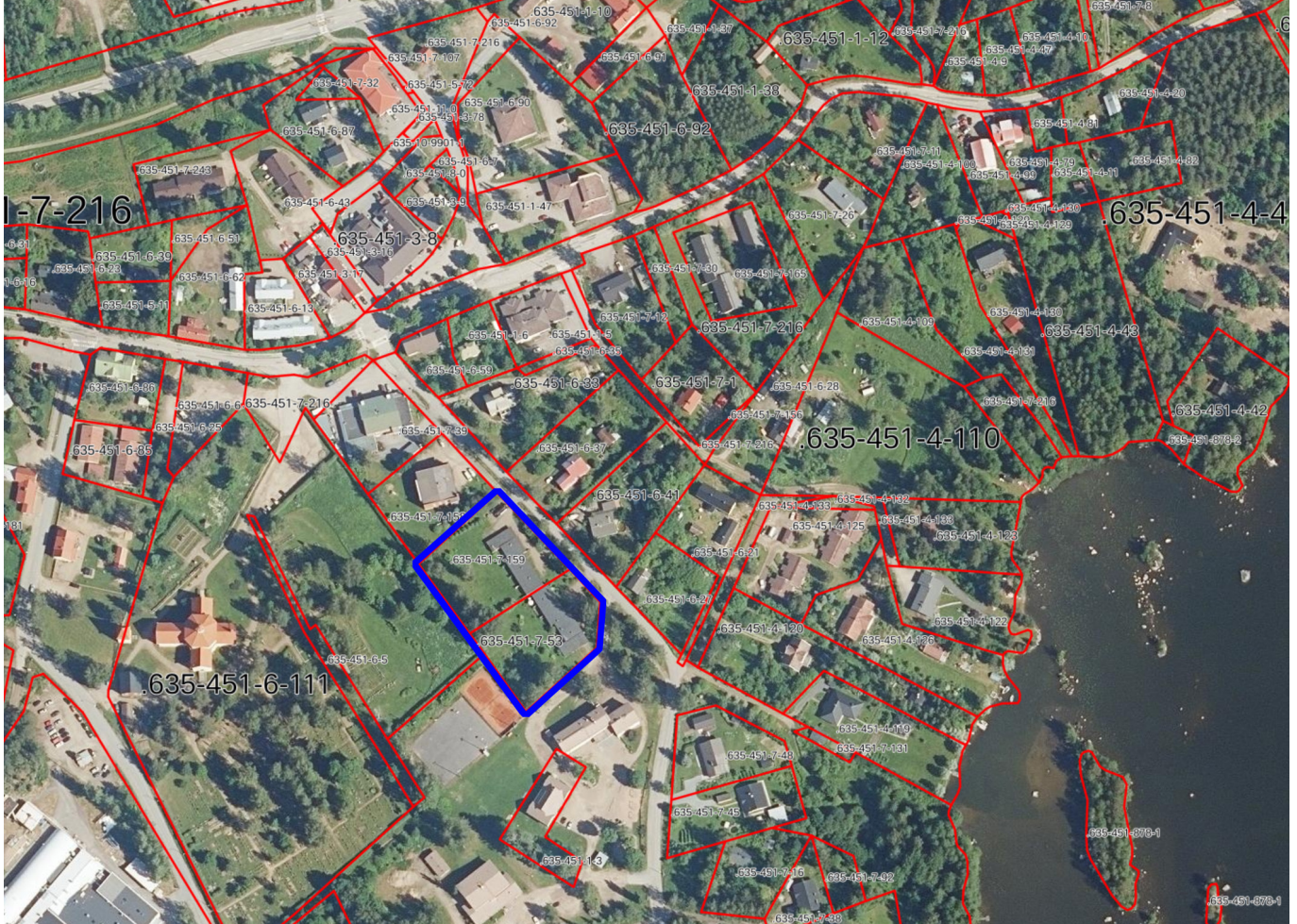


PÄLKÄNEEN KUNTA, LUOPIOINEN

# 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](http://www.palkane.fi)  
→ ASUMINEN JA YMPÄRISTÖ  
→ Kaavoitus  
→ Vireillä olevat kaavat

### Kaavan laatija:



Arkkitehtitoimisto  
Helena Väisänen

Puh. 040 5576 086

[helena.vaisanen@arkkitehtihv.fi](mailto: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 m<sup>2</sup>. 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.

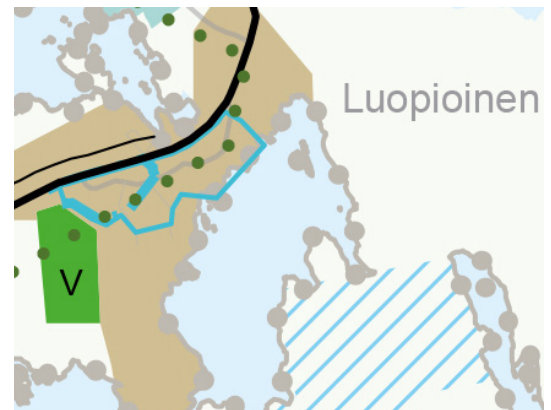
## SUUNNITTELUN ALOITE

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt Pälkäneen kunta.

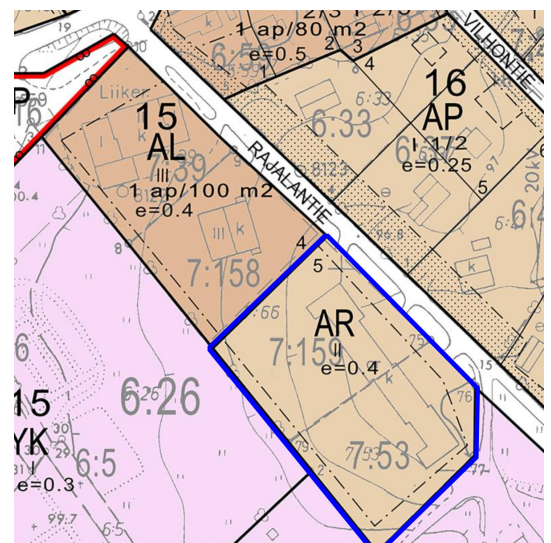
## SUUNNITTELUN TAVOITE

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, työnteeseen 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](http://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 nähtävälle 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

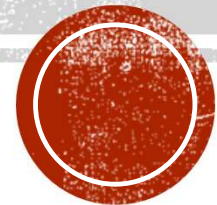
Tehtävät	Tavoitteellinen aikataulu Osallistuminen ja vuorovaikutus
Kaavaluonnoksen laatiminen. Tarvittavien selvitysten hankkiminen/ laatiminen. Kaavaselostus liitteineen.	Talvi-kevät 2022  Aineistoihin voi tutustua kunnan nettisivuilla.
Kaavaluonnoksen nähtävälle asettaminen.	Aineistosta pyydetään lausunnot asian kannalta oleellisilta viranomaisilta ja lautakunnilta.  Osalliset ja kunnan jäsenet voivat esittää aineistosta mielipiteensä.
(Kaavaluonnoksen tarkistaminen uudelleen nähtävälle 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 nähtävälle 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 nähtävälle 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- varustetut kodit - mutta asumiseen kuuluvat asukkaiden kohtaamiset ja laadukkaat yhteiskäyttöiset tilat. Yhteisötalo voi tarjota tilaa myös kyläyhteisölle ja tukikohdan vieraileville palveluille.

Seni-ikäisten yhteisötalon tulee sijaita keskeisellä paikalla. Rakennuksen tila- osien toivotaan olevan valoisia ja keskenään sisäyhteydessä. Yhteisiin tiloihin tulee sisältyä hoituhuone, oleskelutila, etälääkärin vastaanotonurkkaus ja tilava rollaattorisäilytys- varasto normaali- saunojen 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









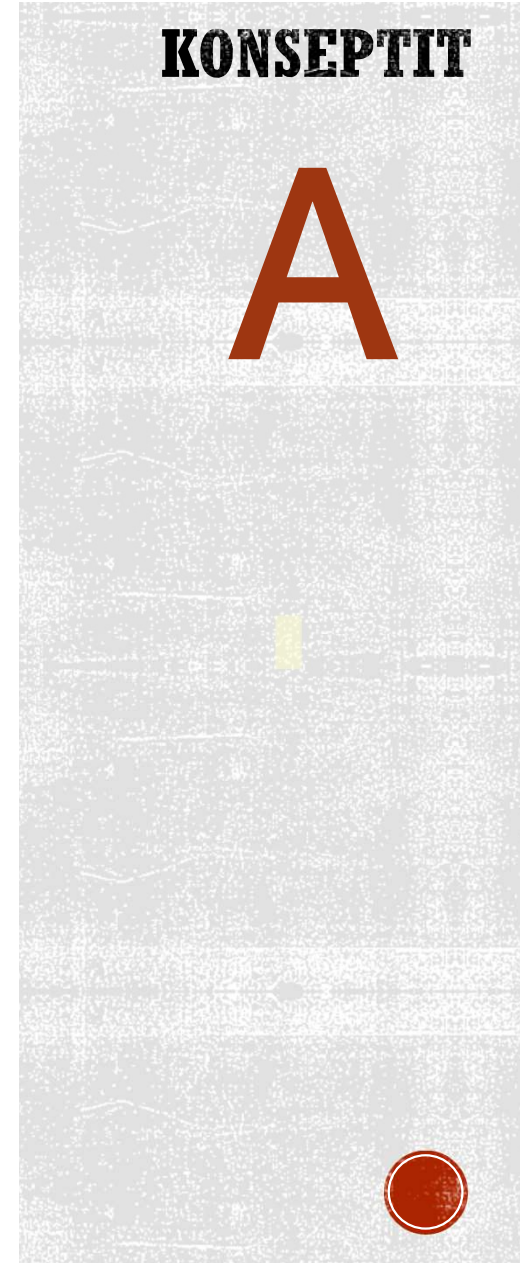
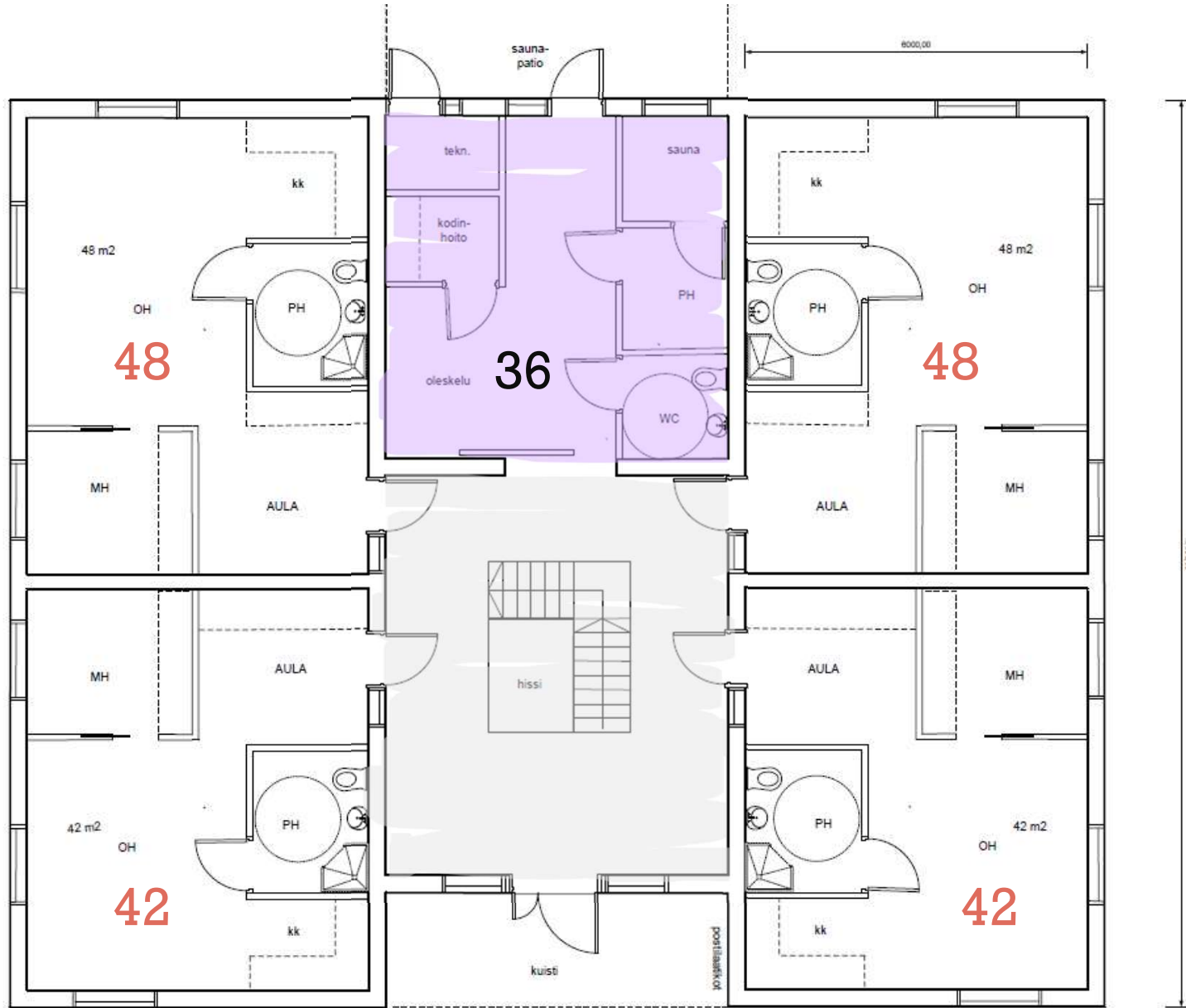


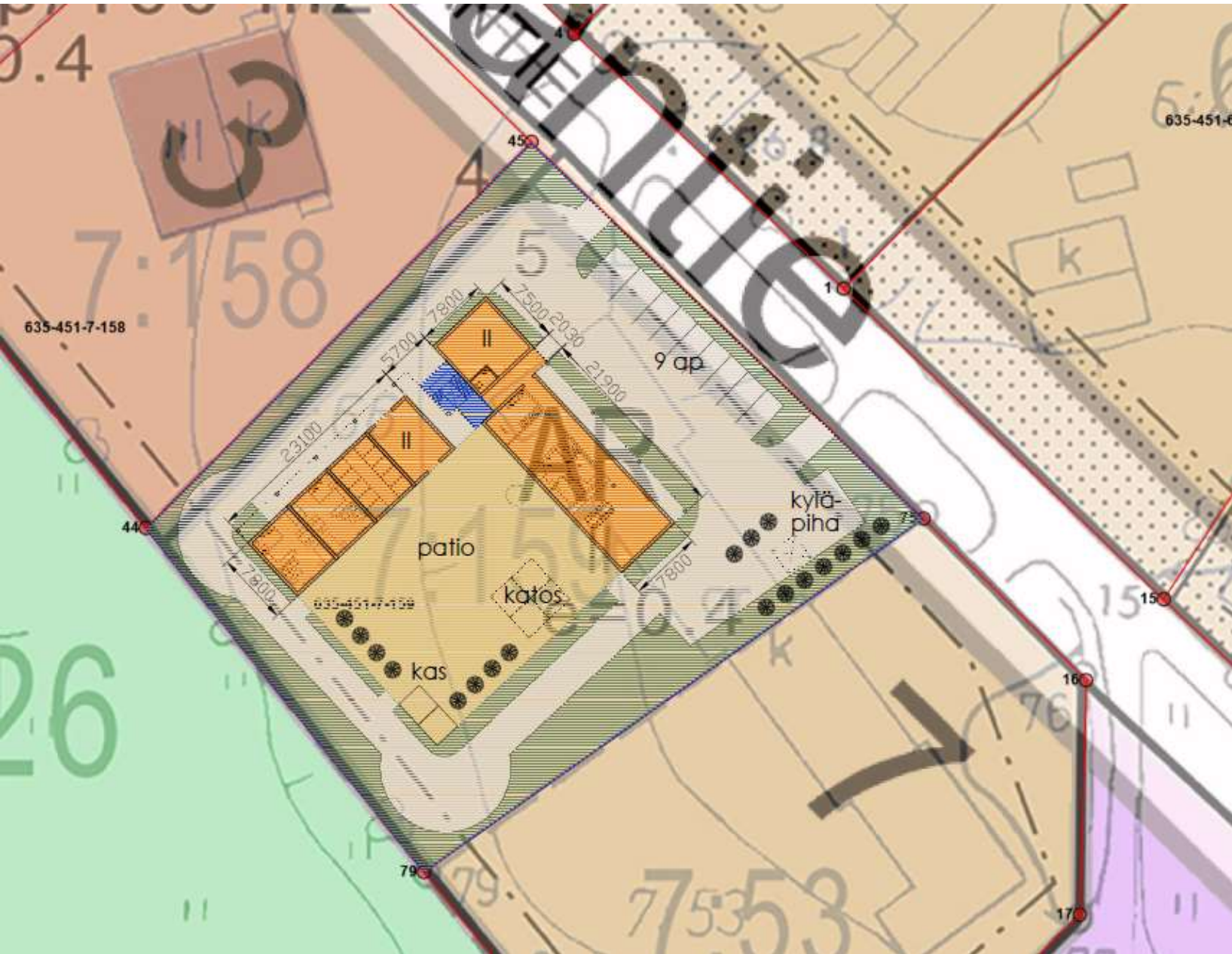


# KONSEPTIT

# A





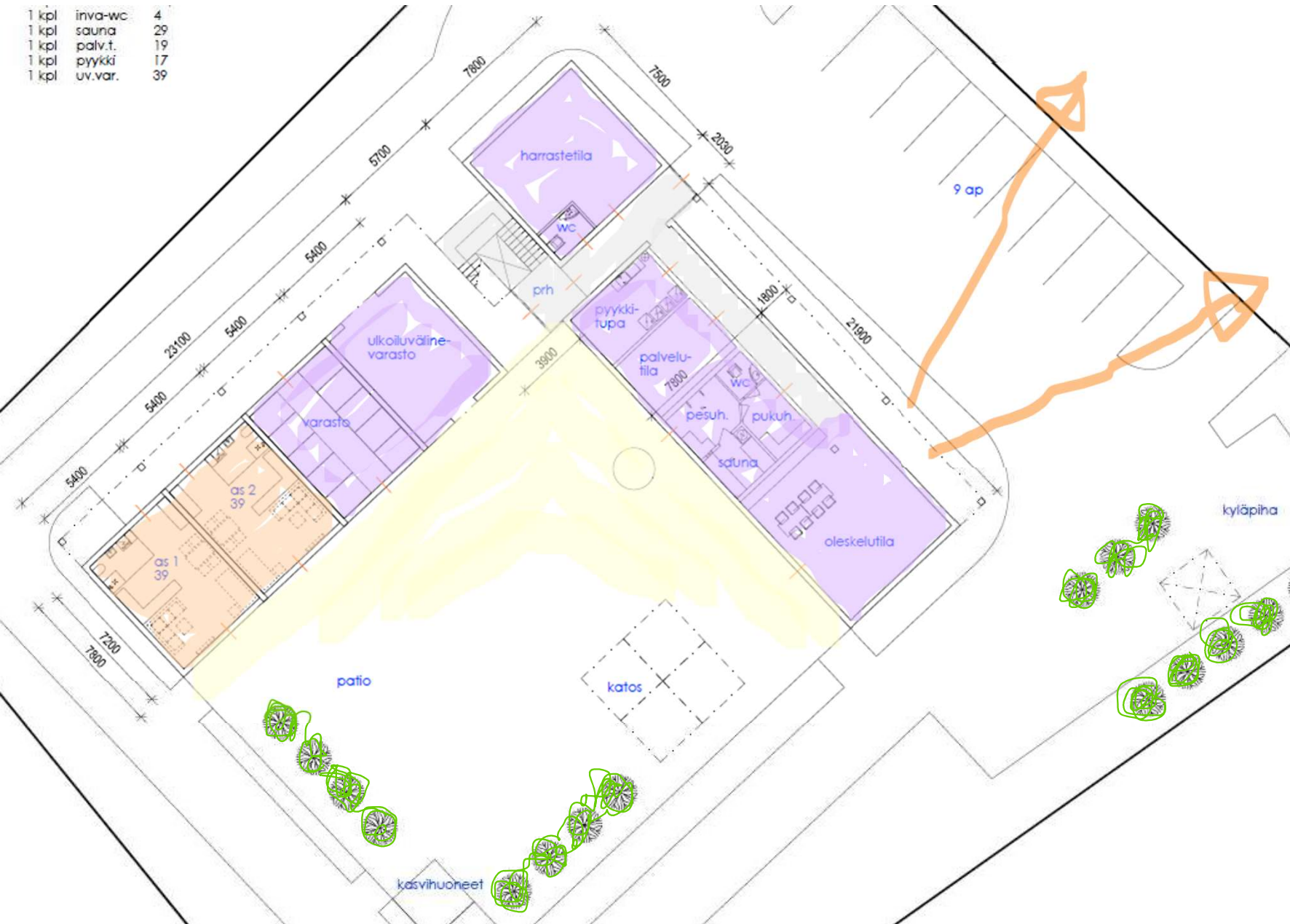


# KONSEPTIT

# 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



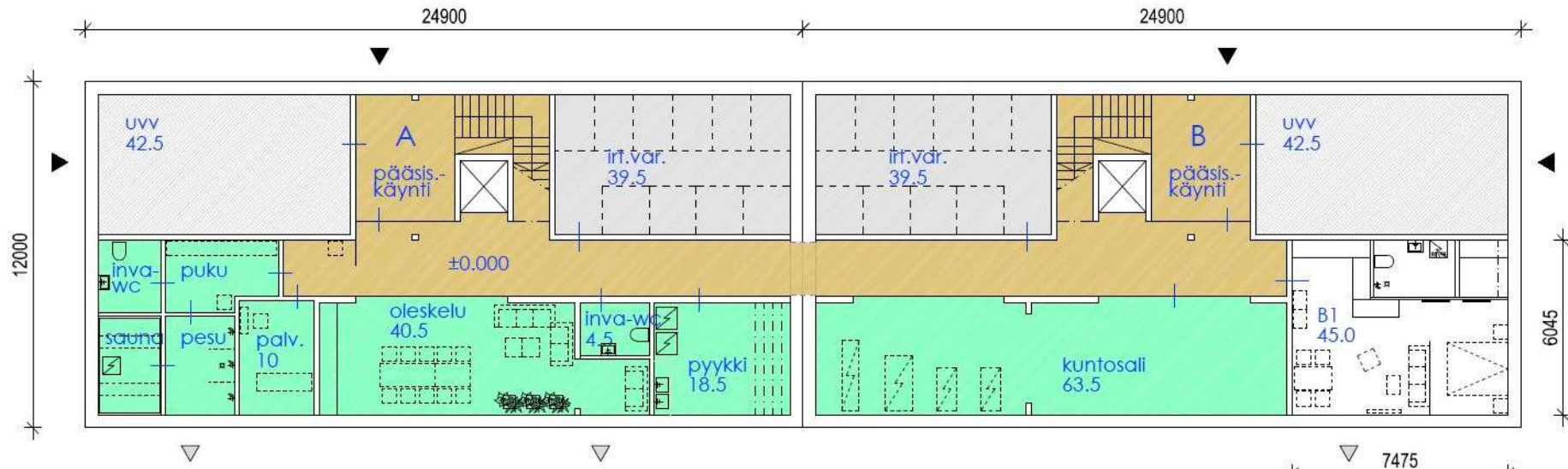


# KONSEPTIT

# C



# 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

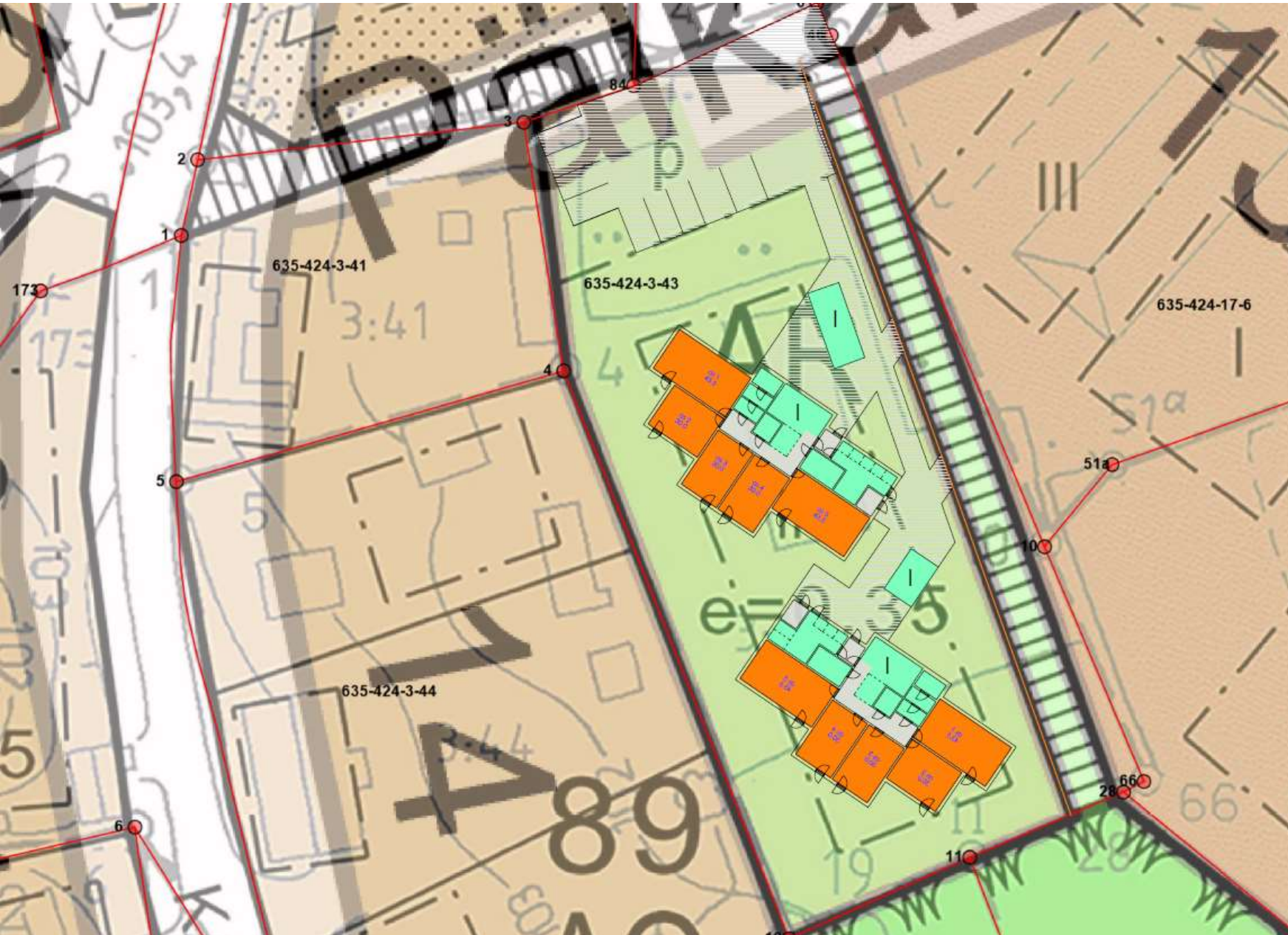
1 kpl as	45.0
uv.var.	42.5
irt.var.	39.5
kuntosali	63.5
<hr/>	
	190.5

voidaan käyttää VSS-tilana

br-m2 299.0



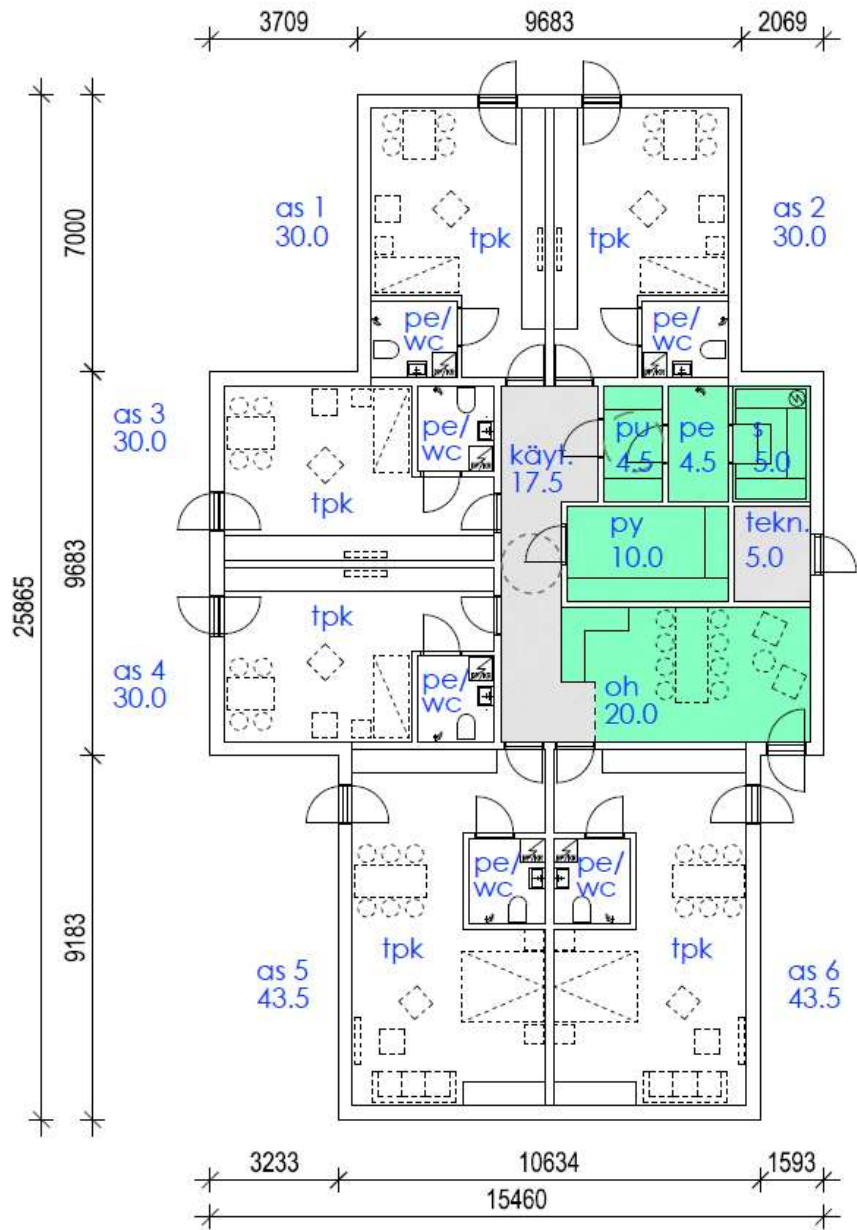




# KONSEPTIT

# E





# KONSEPTIT

# E





# KONSEPTIT

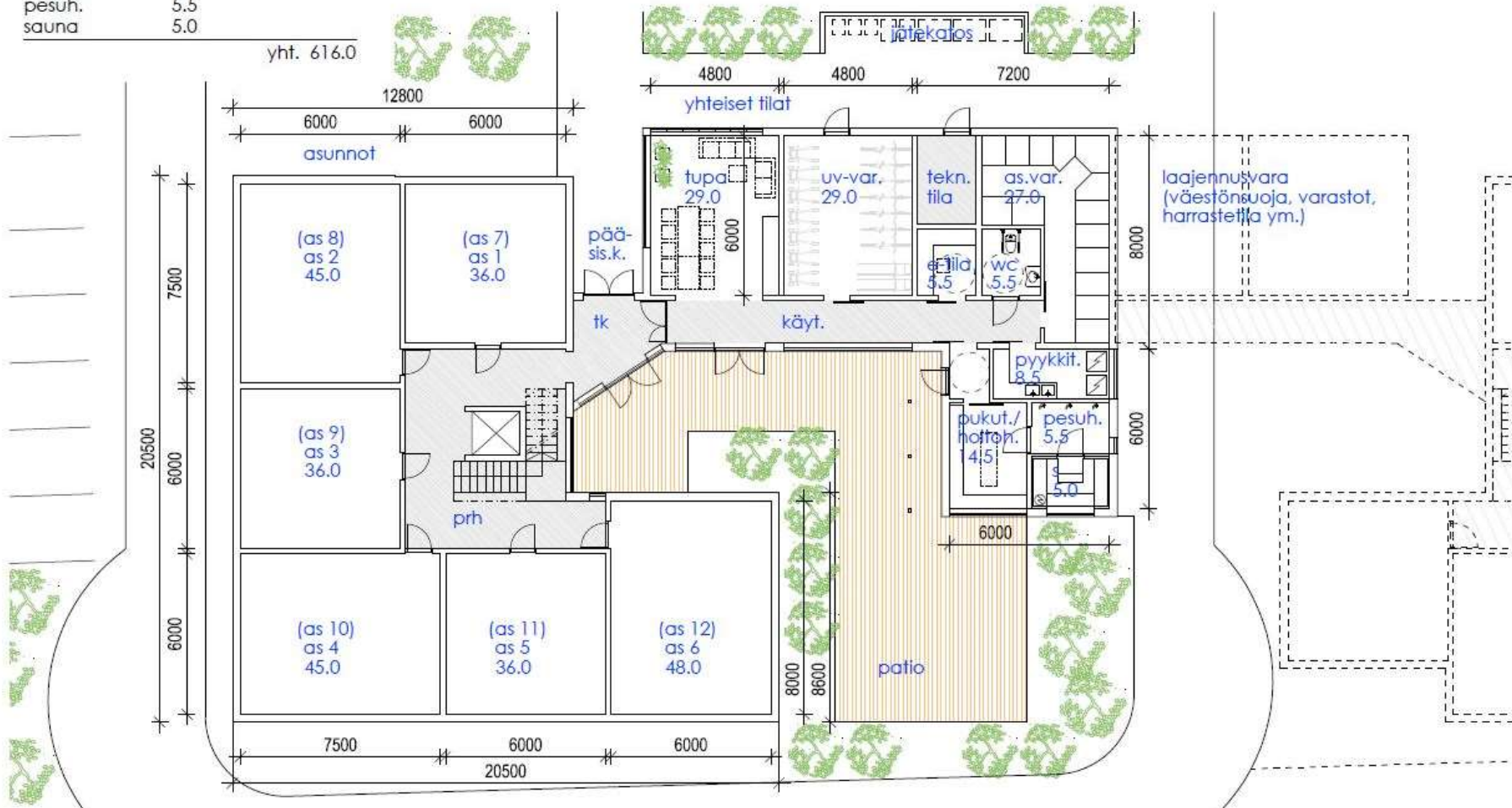
# F



### 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		

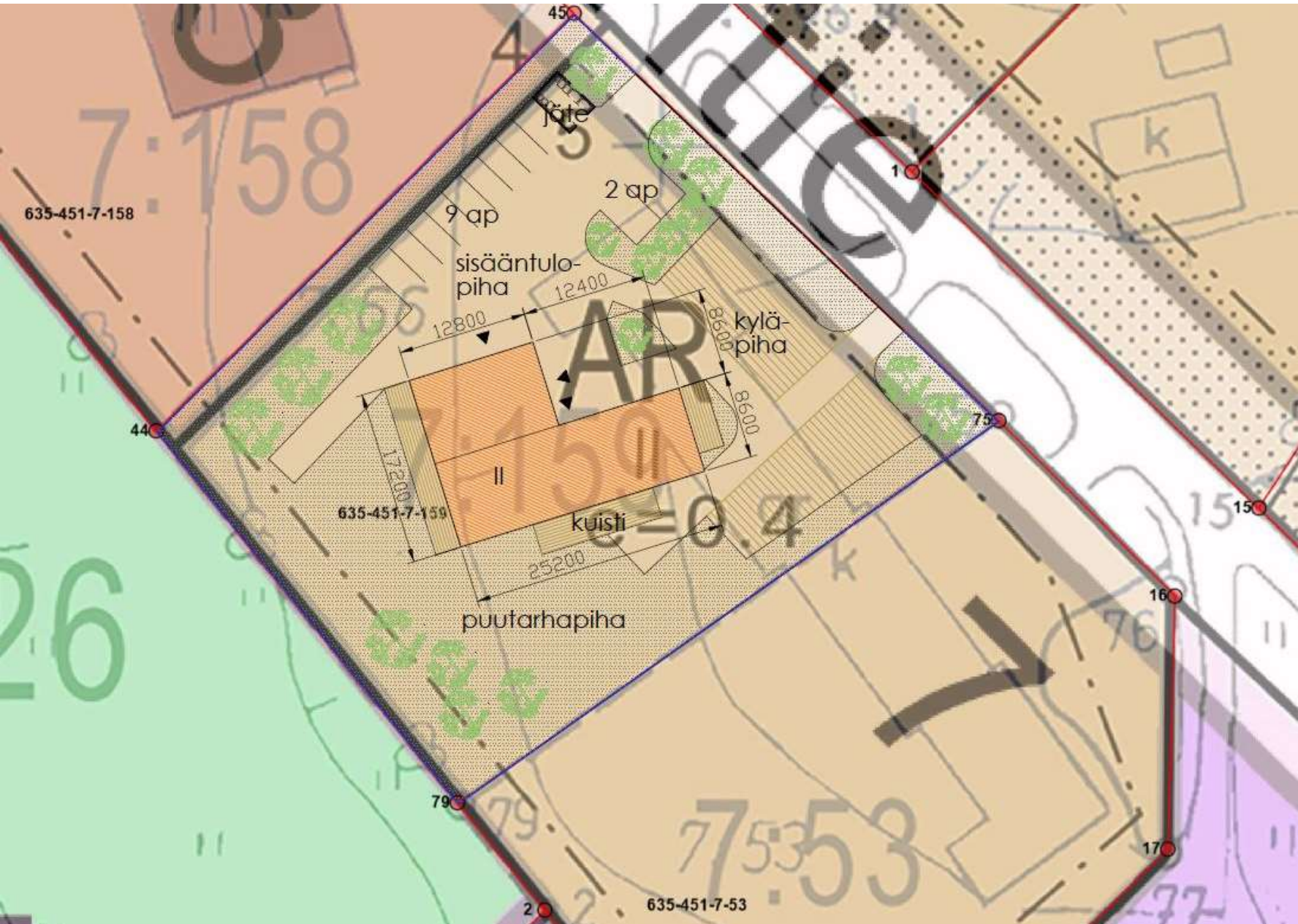
rakennusosa-ala	111.5
liikennetilat	122.5
tekn. tila	7.5
<b>yht.</b>	<b>240.5</b>
<b>BRUTTOALA</b>	<b>yht. 857.5</b>
hy-m2 / br-m2	0,718



# KONSEPTIT

# F





# KONSEPTIT

# L2



## L2 Kerros 1

Huoneistot 389 m<sup>2</sup>  
- 2 kpl 42 m<sup>2</sup>  
- 2 kpl 40 m<sup>2</sup>  
- 4 kpl 36 m<sup>2</sup>  
- 3 kpl 27 m<sup>2</sup>

Yhteistilat 72 m<sup>2</sup>  
Apuvälinetila 22 m<sup>2</sup>  
-----  
483 m<sup>2</sup>

Rakennusosat 74 m<sup>2</sup>  
Liikennetilat 90 m<sup>2</sup>  
Tekninen tila 5 m<sup>2</sup>  
-----  
652 m<sup>2</sup>

hy-m<sup>2</sup> / br-m<sup>2</sup> = 0.74  
Pohjan ala 326 m<sup>2</sup>



# KONSEPTIT

# L2

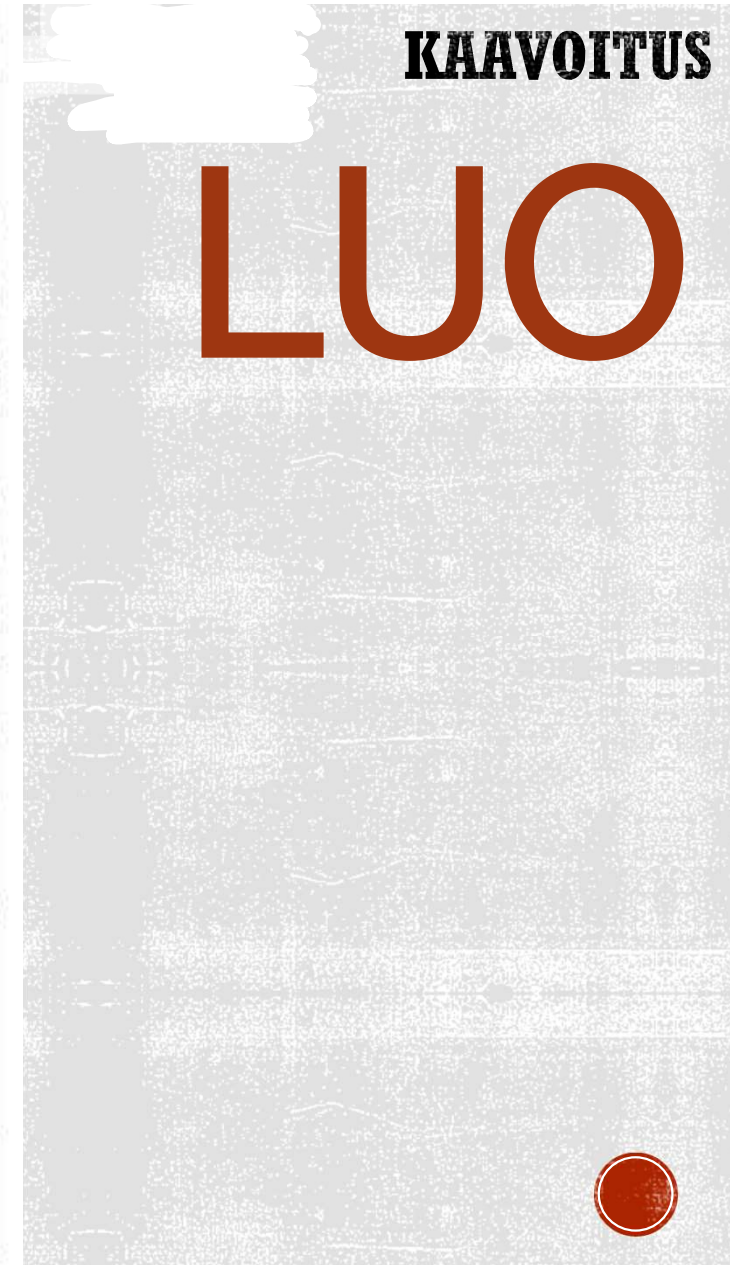
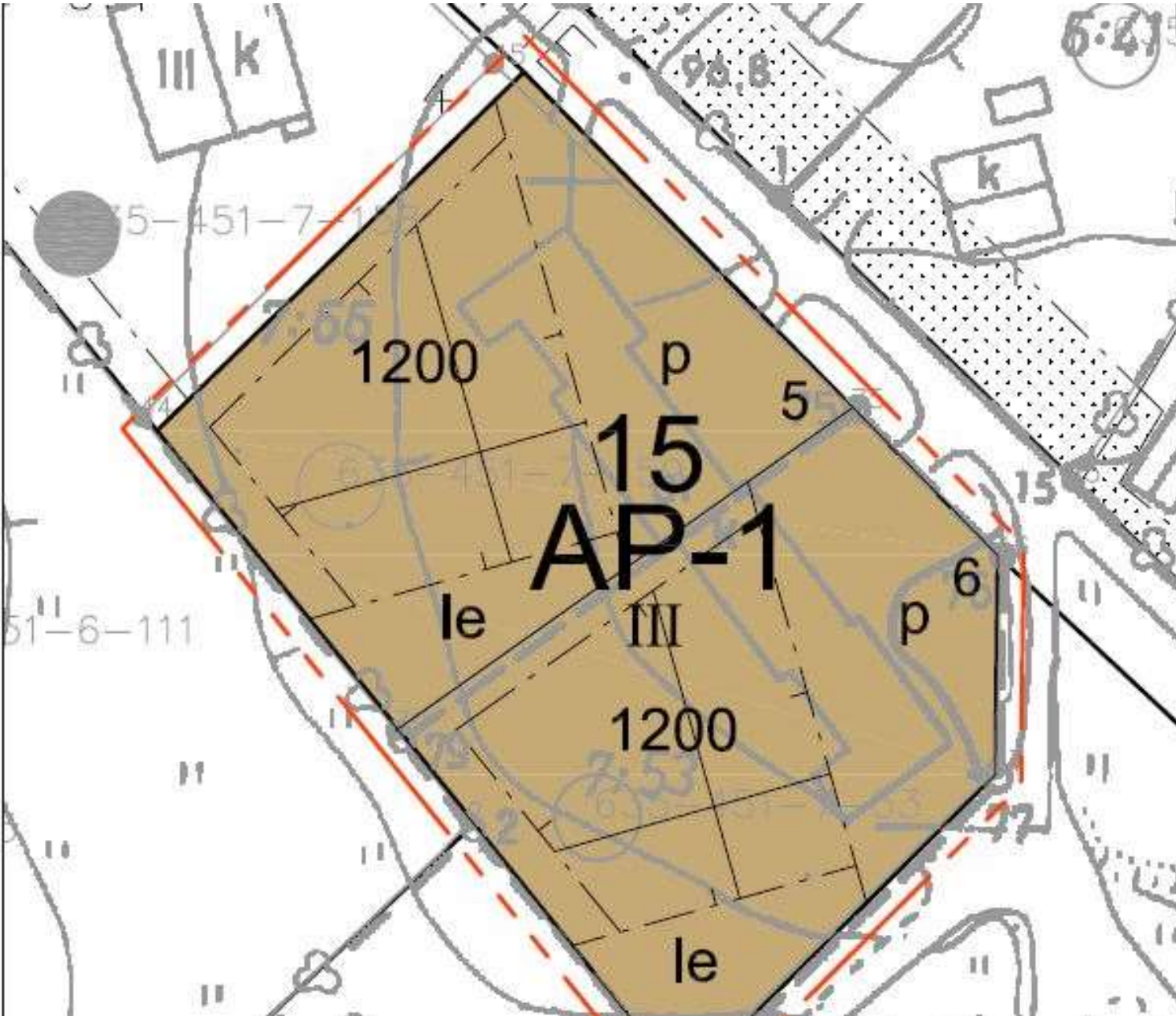




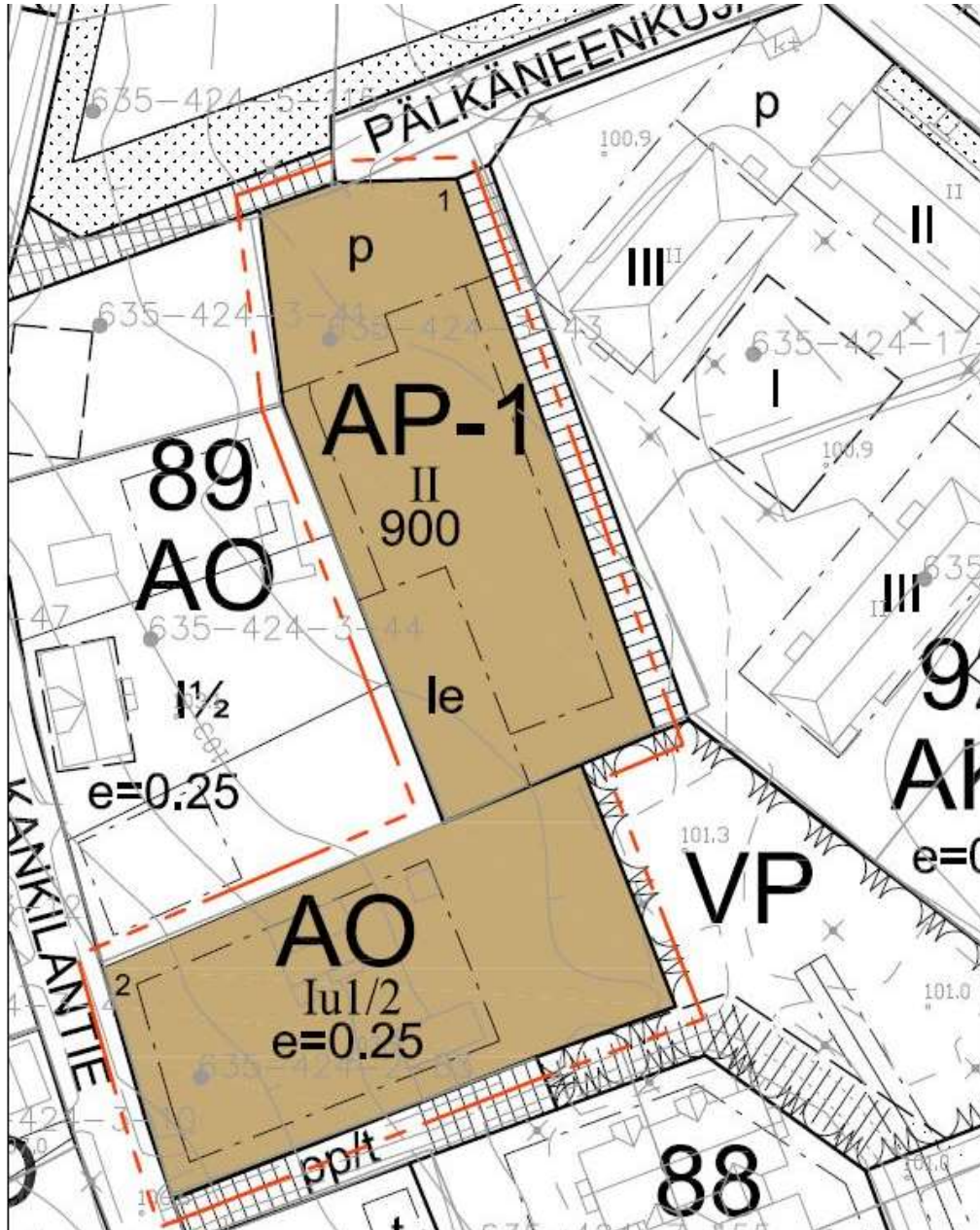
**KONSEPTIT**

**L3**











Sydäntalot

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

## YHTEISÖTALO L3

### KERROS 1

1 kpl 42 m<sup>2</sup>

2 kpl 35 m<sup>2</sup>

Hyvinvointitila 35 m<sup>2</sup>

Harrastus- ja apuvälinetila

Tekninen tila

### KERROS 2

1 kpl 42 m<sup>2</sup>

2 kpl 35 m<sup>2</sup>

1 kpl 20 m<sup>2</sup>

Olo- ja juhlatila 35 m<sup>2</sup>

### KERROS 3

1 kpl 42 m<sup>2</sup>

3 kpl 35 m<sup>2</sup>

1 kpl 30 m<sup>2</sup>





Sydäntalot

## YHTEISÖTALO L3

KERROS 1

1 kpl 42 m<sup>2</sup>

2 kpl 35 m<sup>2</sup>

Hyvinvointitila 35 m<sup>2</sup>

Harrastus- ja apuvälinetila

Tekninen tila





Sydäntalot

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

## YHTEISÖTALO L3

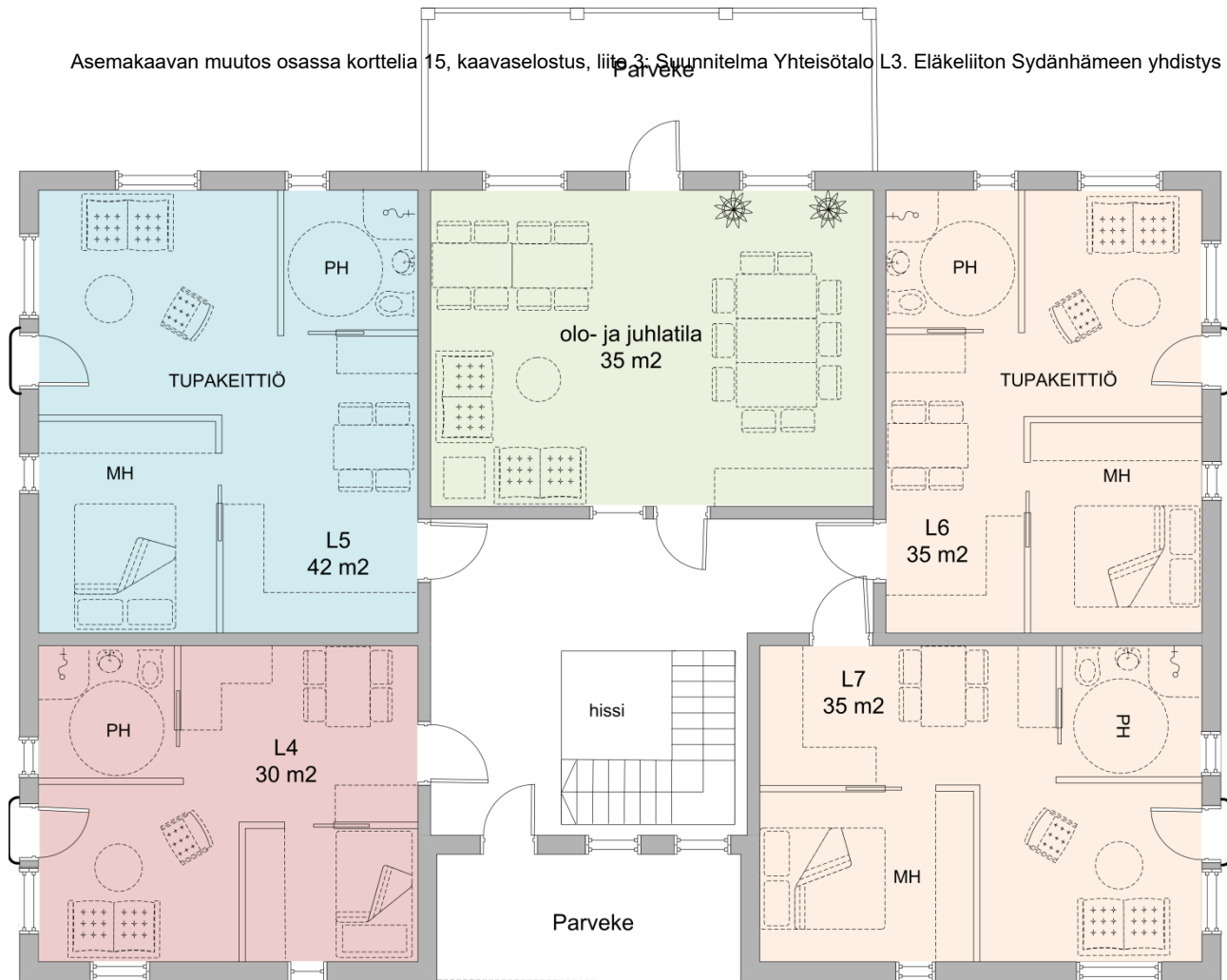
KERROS 2

1 kpl 42 m<sup>2</sup>

2 kpl 35 m<sup>2</sup>

1 kpl 30 m<sup>2</sup>

Olo- ja juhlatila 35 m<sup>2</sup>





Sydäntalot

# YHTEISÖTALO L3

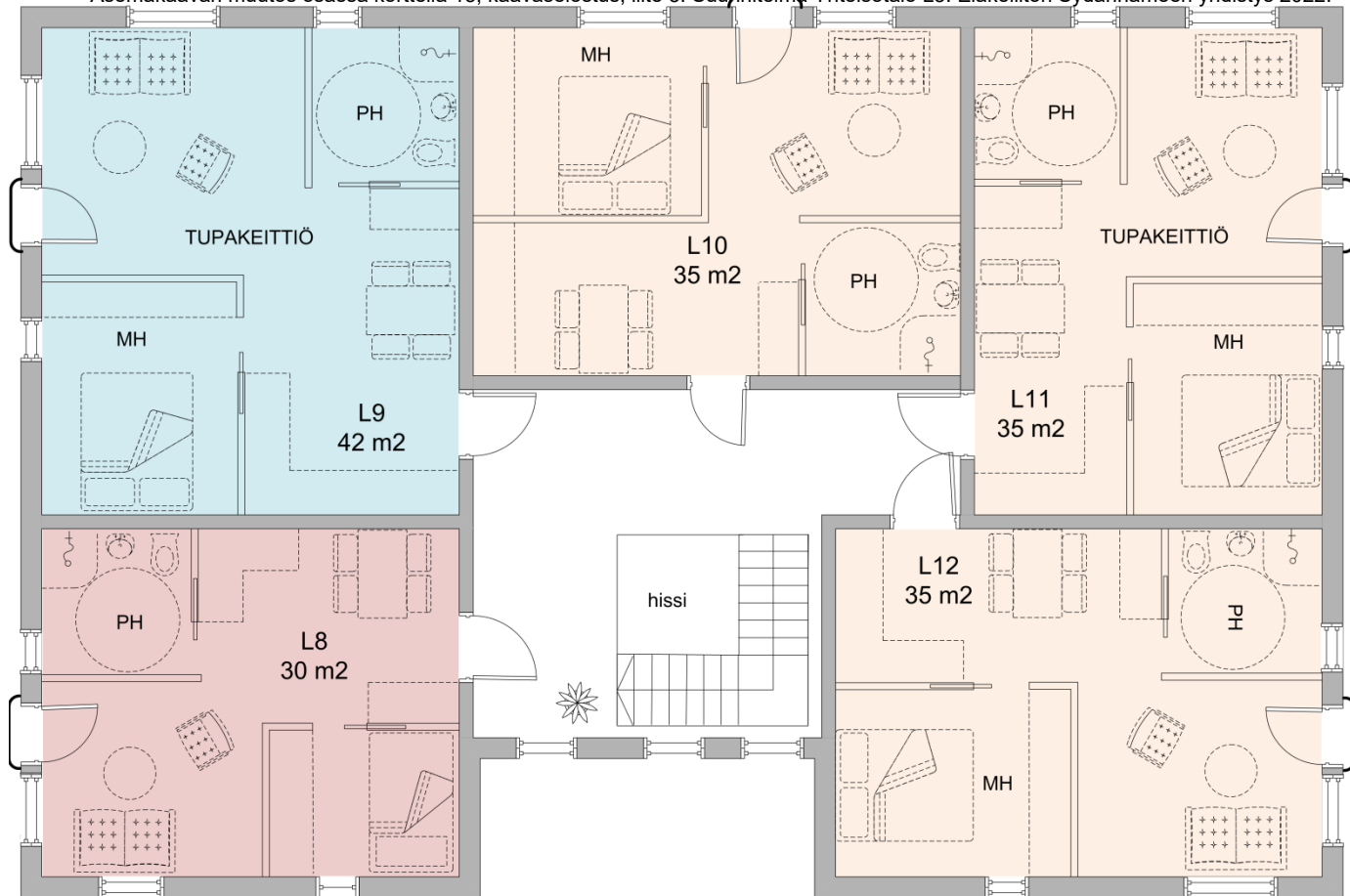
KERROS 3

1 kpl 42 m<sup>2</sup>

3 kpl 35 m<sup>2</sup>

1 kpl 30 m<sup>2</sup>

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





Sydäntalot

## YHTEISÖTALO L3

Huoneistot

3 kpl 42 m<sup>2</sup>

7 kpl 35 m<sup>2</sup>

2 kpl 30 m<sup>2</sup>

Huoneistoala 431 m<sup>2</sup>

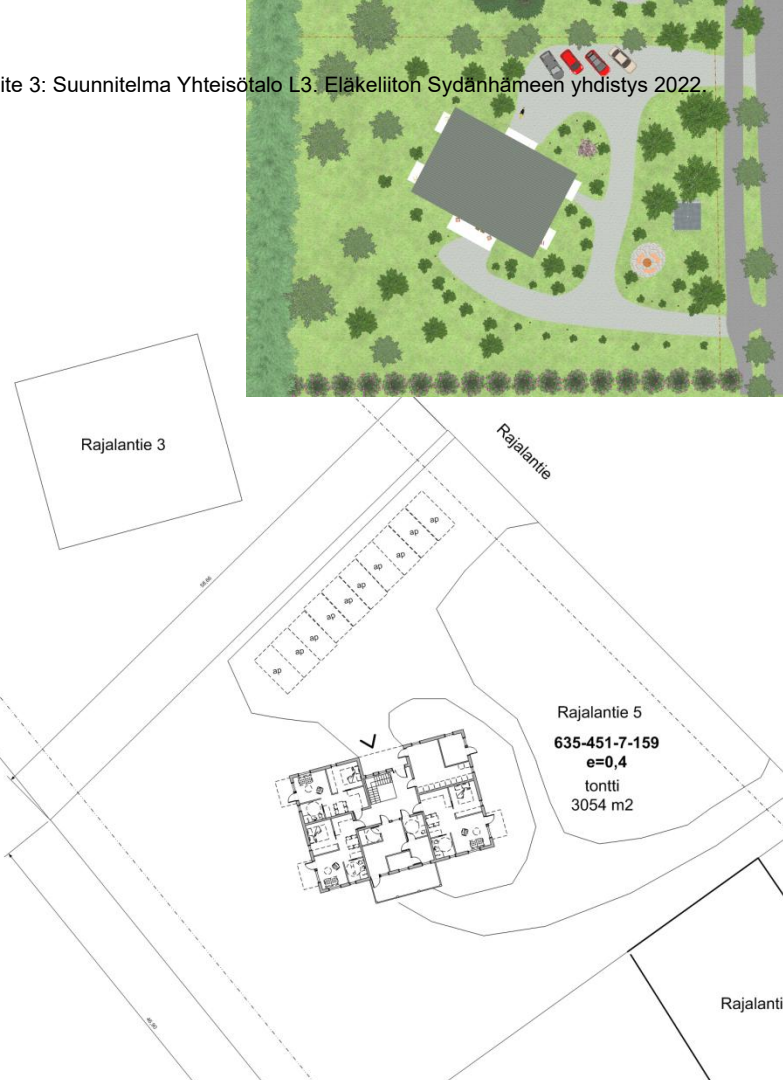
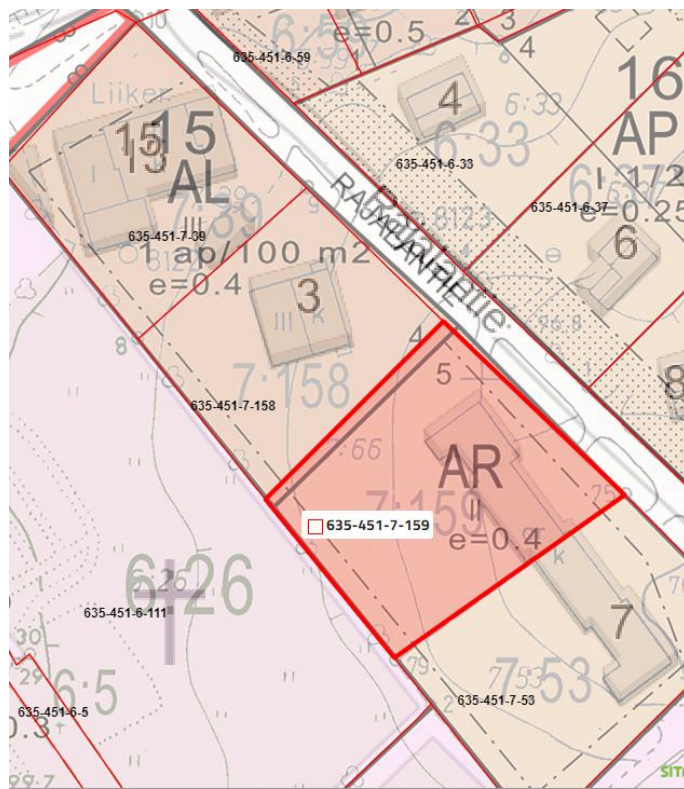
Yhteistilat 100 m<sup>2</sup>

Liikennetilat 75 m<sup>2</sup>

Rakenneosat 93 m<sup>2</sup>

-----  
Kerrosala 699 m<sup>2</sup>

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



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	<b>635 Pälkäne</b>	Täyttämispvm	<b>19.05.2022</b>
Kaavan nimi	<b>Asemakaavan muutos osassa korttelia 15</b>		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	<b>21.12.2021</b>
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	<b>0,6139</b>	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	<b>0,6139</b>

<b>Ranta-asemakaava</b>	Rantaviivan pituus [km]	
<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6139</b>	<b>100,0</b>	<b>2400</b>	<b>0,39</b>	<b>0,0000</b>	<b>-2456</b>
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 <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

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

## Alamerkinnot

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

# 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.



Osa-alueen raja.

15

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen rakennuspaikan numero.

1200

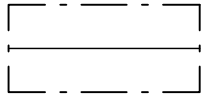
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

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



Rakennusala.



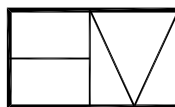
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Yleismääräykset:

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

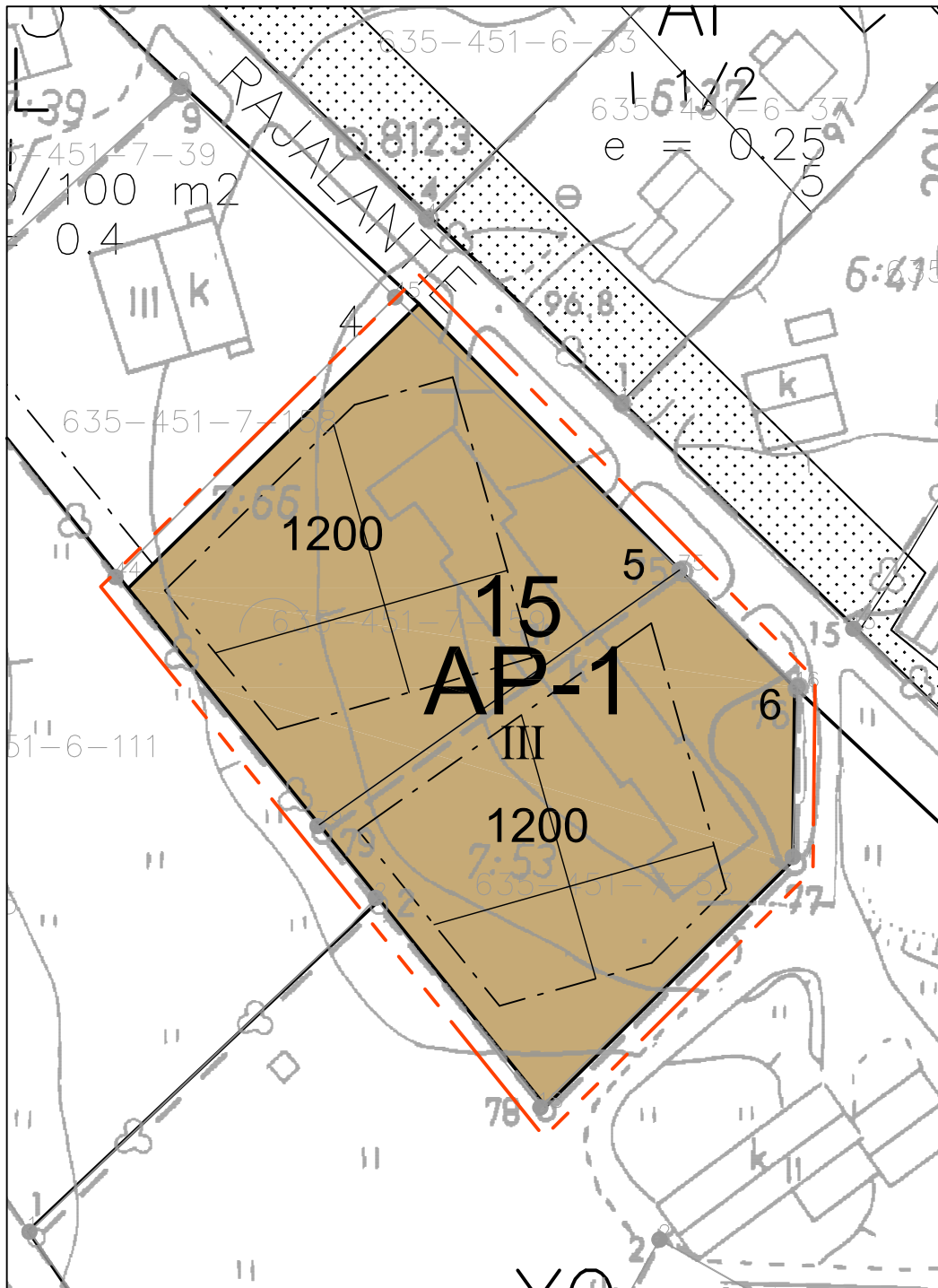
24.5.2022

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**