



PÄLKÄNE
PARASTA AIKAA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Pälkäneveden yritysalueen vaiheittainen asemakaavan muutos

Kunnanhallitus: 28.3.2023 § 42, 25.4.2023 § 70
Kunnanvaltuusto: 13.6.2023 § 32
Kaavan voimaan tulo: 2.8.2023

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Kaavan nimi, tunnistetiedot ja yhteystiedot

Kaavan nimi:	Pälkäneveden yritysalueen vaiheittainen asemakaavan muutos
Asian kirjausnro:	199/10.02.03/2023
Asemakaava koskee kiinteistöjä:	635-424-6-40, 635-424-10-81, 635-424-10-35 sekä osaa kiinteistöistä 635-424-2-159 ja 635-424-5-114
Kaavan laatija ja yhteyshenkilö:	Aarni-Pekka Jakonen Maankäytön suunnittelija, Pälkäneen kunta p. 040 737 5390 aarni-pekka.jakonen@palkane.fi Keskustie 1, 36600 Pälkäne

1.2. Tiivistelmä

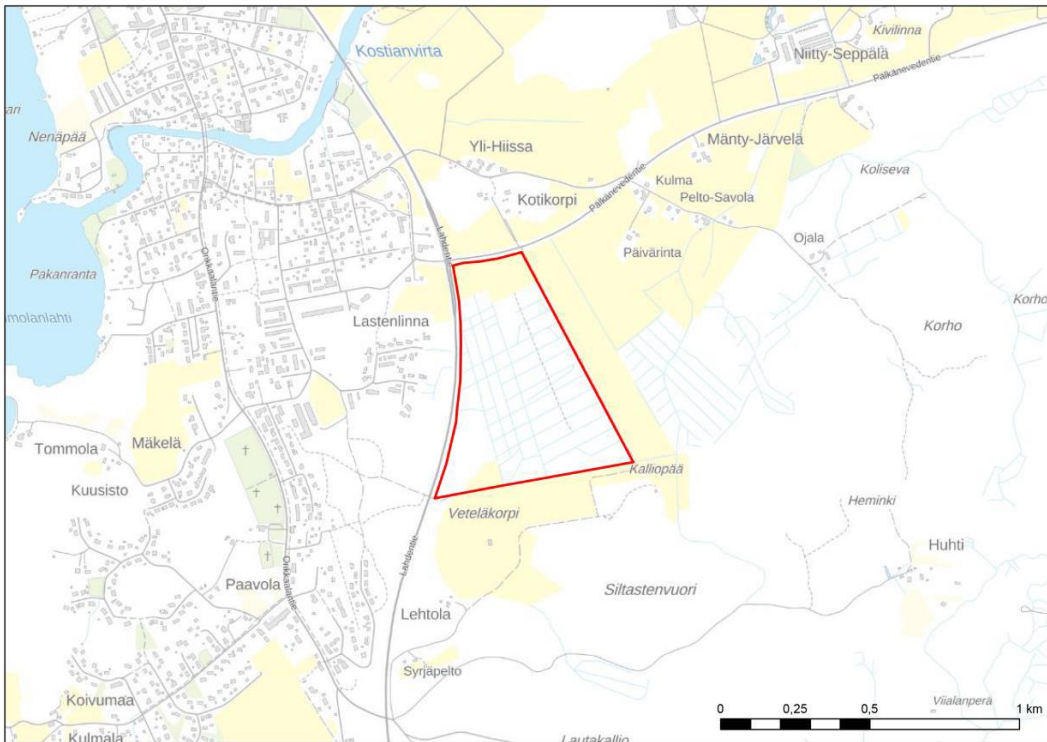
Kaavamuutos koskee Pälkäneen Lahdentien ja Pälkänevedentien risteyksessä sijaitsevaa Pälkäneveden yritysalueen 11.1.2023 voimaan tullutta asemakaavaa. Kaavan rakenne ja aluevaraukset säilyvät pääosin ennallaan suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan.

Asemakaavan muutoksella on kuitenkin tarkistettu rakennusoikeuden jakautumista alueen sisällä eri käyttötarkoituksille sekä alueen sisäisiä ajoyhteyksiä. Kaavaan on myös tehty teknisiä korjauksia, esimerkiksi korttelinumerointiin ja nimiöön.

Kaavamuutos laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain 50.2 §:n mukaisena vaiheittaisena asemakaavan muutoksena. Muutostarve kohdistuu vain rajattuun asiakokonaisuuteen ja muilta osin alueen voimassa olevan asemakaavan määräykset säilyvät ennallaan.

1.3. Suunnittelualan sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pälkäneen kunnan keskustan itäpuolella, Lahdentien ja Pälkänevedentien risteyksessä. Kaava-alue on kooltaan noin 31 hehtaaria ja käsittää vielä rakentamatonta pelto- ja metsäaluetta. Pohjoisessa ja lännessä alue rajautuu tiealueisiin ja muilta osin peltoalueisiin.



Suunnittelualueen sijainti ja rajaus.

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1. Kaavan nimi, tunnistetiedot ja yhteystiedot	2
1.2. Tiivistelmä	2
1.3. Suunnittelualueen sijainti	3
Kaavaselostuksen liitteet.....	4
2. VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAPROSESSI.....	5
2.1. Osalliset.....	5
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1. Suunnittelun tarve ja tavoite	6
3.2. Kaavatilanne	6
3.2.1. Maakuntakaava.....	6
3.2.1. Yleiskaava	7
3.2.2. Asemakaava.....	7
3.3. Maanomistus.....	8
3.4. Pohjakartta	8
3.5. Rakennusjärjestys.....	8
3.6. Rakennuskiellot.....	8
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS	8
4.1. Kaavan rakenne, aluevaraukset ja mitoitus.....	8
4.2. Suunnitteluratkaisujen perustelut.....	8
4.3. Yleiskaavallinen tarkastelu	9
5. ASEMAKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	9
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	9

Kaavaselostuksen liitteet

- Liite 1: Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2: Muutoksenalaisen asemakaavan selostus liitteineen
 - Liite 2.1: Muutoksenalaisen asemakaavan OAS
 - Liite 2.2: Rakennettavuusselvitys
 - Liite 2.3: Liikenteen toimivuustarkastelu
 - Liite 2.4: Hulevesiselvitys
 - Liite 2.6: Muutoksenalaisen asemakaavan ehdotusvaiheen palauteraportti

2. VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAPROSESSI

Vireilletulo ja valmisteluvaihe

- Pälkäneen kunnanhallitus päätti kokouksessaan 28.3.2023 § 42 asettaa kaavan laatimisen vireille.
- Kuulutus vireilletulosta julkaistiin kunnan verkkosivuilla 3.4.2023
- Osallisille varattiin aikaa mielipiteensä esittämiseksi 3.-17.4.2023. Maanomistajille ja kaava-alueen naapureille lähetettiin tästä tieto kirjeitse.
- Pirkanmaan liitto totesi, ettei sillä ole lausuttavaa kaavasta. Muita lausuntoja tai mielipiteitä ei saatu.

Ehdotusvaihe

- Pälkäneen kunnanhallitus päätti kokouksessaan 25.4.2023 § 70 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.
- Kuulutus nähtävillä olosta julkaistiin kunnan verkkosivuilla. Kuulutuksen lisäksi maanomistajille ja kaava-alueen naapureille lähetettiin saatekirje.
- Osallisille varattiin aikaa muistutuksen tekemiselle 2.-16.5.2023.
- Pirkanmaan liitto ja Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto totesivat, ettei niillä ole lausuttavaa kaavasta. Pirkanmaan ELY-keskus totesi lausunnossaan, että maanteiden vaikutusalueille rakennettaessa on kuultava ELY-keskuksen liikennevastuualuetta.

Hyväksymisvaihe

- Pälkäneen kunnanhallitus hyväksyi kaavan kokouksessaan 25.4.2023 § 70 ja päätti esittää kaavaa kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
- Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan kokouksessaan 13.6.2023 § 32. Hyväksymispäätöksestä ei valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.
- Kaava saa lainvoiman paikallislehdessä ja kunnan verkkosivuilla julkaistavalla kuulutuksella.

2.1. Osalliset

- Kaava-alueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta
- Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto
- Muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Suunnittelun tarve ja tavoite

Kaavamuutos laaditaan Pälkäneen kunnan aloitteesta.

Kaavamuutos koskee Pälkäneveden yritysalueen 11.1.2023 voimaan tullutta asemakaavaa. Asemakaavaa laadittaessa tavoitteena on ollut mahdollistaa Pälkäneelle tavanomainen ohjeellinen tonttijako. Koska rakennusoikeuden määrä on kuitenkin voimassa olevassa kaavassa esitetty koko korttelia koskevana kokonaislukuna, vaatisi rakennusoikeuden jakaminen muodostettavien tonttien kesken erillistä, sitovaa tonttijakoa.

Tarkoituksenmukaisinta onkin laatia vaiheittainen asemakaavan muutos, jolla rakennusoikeus esitetään kokonaisluvun sijaan tehokkuuslukuna. Samalla rakennusoikeus voidaan jakaa tarkoituksenmukaisesti muodostettavien teollisuustonttien ja aurinkovoiman tuotannon kesken. Myös aurinkovoimatuotannon sijoittumista ja tämän tarvitsemia ajoyhteyksiä tarkistetaan. Kaavaan tehdään myös teknisiä korjauksia, esimerkiksi korttelinumerointiin ja nimiöön.

Kaavamuutos laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain 50.2 §:n mukaisena vaiheittaisena asemakaavan muutoksena. Muutostarve kohdistuu vain rajattuun asiakokonaisuuteen ja muilta osin alueen voimassa olevan asemakaavan määräykset säilyvät ennallaan.

3.2. Kaavatilanne

3.2.1. Maakuntakaava

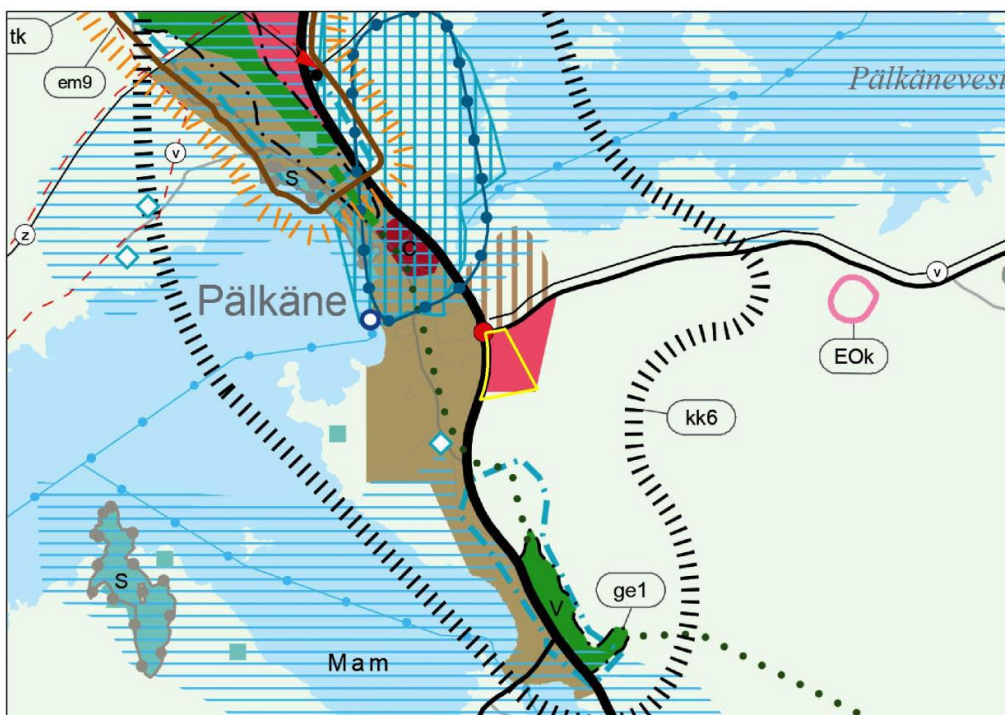
Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, joka on hyväksytty Pirkanmaan maa-kuntavaltuustossa 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset ja 24.4.2019 antamallaan päätöksellään pitänyt Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisenaan, kuin siitä päätettiin maakuntavaltuustossa.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen ja yhdyskuntarakenteen eheyteen sekä joukkoliikenteen järjestelyihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä asumiseen saa kohdistua merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on paljon tilaa vaativan erikoistavaran osalta 3 000 k-m². Alueen suunnittelussa on otettava huomioon, etteivät vähittäiskaupan suuryksiköt aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Lisäksi alue kuuluu kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen (kk6). Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat

maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajarakentamispaineita. Alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuudessa yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saatavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa osoitetun uuden eritasoliittymän (Aitoontien eritasoliittymä) viereen.



Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040, jossa suunnittelualue näkyy keltaisella rajattuna.

3.2.1. Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutukseton, vuonna 1977 hyväksytty Kirkonseudun osayleiskaava 1985. Osayleiskaavassa ei kuitenkaan ole suunnittelualueutta koskevia määräyksiä.

3.2.2. Asemakaava

Vaiheittainen asemakaavan muutos koskee alueella voimassa olevaa Pälkäneveden yritysalueen asemakaavaa, joka tuli lainvoimaiseksi 11.1.2023.

Pälkäneveden yritysalueen asemakaavalla on mahdollistettu yhdyskuntarakennetta täydentävää teollisuus- ja varastorakentamista Pälkäneen keskustan tuntumaan hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Valtatien ja Pälkänevedentien risteykseen on muodostettu teollisuus- ja varastorakennusten (T) korttelialue, johon on osoitettu rakennusoikeutta 50 000 k-m². Kulku korttelialueelle tapahtuu Pälkänevedentien kautta. Korttelin itäosaan on osoitettu suojaviheralue (EV), jolla viivytetään teollisuus- ja varastoalueella syntyvät hulevedet. Lisäksi asemakaavalla on mahdollistettu 10 MW:n suuruisen aurinkopuiston rakentaminen kaava-alueen eteläosaan.

3.3.Maanomistus

Suunnittelualue on Pälkäneen kunnan omistuksessa.

3.4.Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään samaa pohjakarttaa, kuin voimassa olevassa Pälkäneveden yritysalueen asemakaavassa. Pohjakartta täyttää MRL 54 a § vaatimukset.

3.5.Rakennusjärjestys

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestys on kunnanvaltuuston hyväksymä 14.12.2016 § 73.

3.6.Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia rakennuskielloja.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1. Kaavan rakenne, aluevaraukset ja mitoitus

Kaavan rakenne ja aluevaraukset säilyvät pääosin ennallaan suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan.

Ohjeellinen rakennusala, jolla saa sijoittaa aurinkopuiston (ena) on muutettu rajoiltaan sitovaksi ja rakennusala on kasvatettu kahden hehtaarin verran sen pohjoispuoleista rajaa siirtämällä. Rakennusalalle on osoitettu oma tehokkuuslukunsa ($e=0,07$). Rakennusalan ja kaavassa osoitetun Korpimaantien välille on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys.

Myös kaava-alueen pohjoisosan T-alueen rakennusalalle on osoitettu oma tehokkuuslukunsa ($e=0,40$).

4.2. Suunnitteluratkaisujen perustelut

Yllä esitetyillä muutoksilla on ohjattu pääosa rakennusoikeudesta sille alueelle ja siihen tarkoitukseen kuin on korttelin käyttötarkoitus ja toteuttamismahdollisuudet huomioon

ottaen tarkoituksenmukaisinta. Aurinkopuistot eivät lähtökohtaisesti tarvitse rakennusoikeutta kuluttavia rakennuksia. Alueen pohjoisosan tehokkuusluku 0,40 vastaa läheisen Kankaanmaan teollisuusalueen mitoitusta.

Korttelin tehokkuusluvut on mitoitettu niin, että sen kokonaisrakennusoikeus säilyy samana (50 000 k-m²). Suunnitteluratkaisut eivät näin ollen vaikuta rakentamisen kokonaismäärään, vaan ainoastaan sen sijoittumiseen alueen sisällä.

4.3. Yleiskaavallinen tarkastelu

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteita yleiskaavaa, on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös, mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 §).

Voimassa olevassa Pälkäneveden yritysalueen asemakaavassa on huomioitu kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen. Koska vaiheittaisessa asemakaavan muutoksessa käsitellään vain rajallista asiakokonaisuutta, muuttuu suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen ainoastaan seuraavilta osin:

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Asemakaava

Asemakaavan muutoksella helpotetaan kunnan elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämistä.

5. ASEMAKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vaiheittainen asemakaavan muutos ei pääsääntöisesti poikkea voimassa olevan Pälkäneveden yritysalueen asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioiduista vaikutuksista yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman ja kun se on kuulutettu voimaan.

