Vastaanottaja
Pälkäneen kunta

Asiakirjatyyppi
Asemakaava selostus

Päivämäärä
18.2.2020

Työnumero
1510037955

PÄLKÄNEEN KUNNAN ONKKA**A**LAN KYLÄN KORTTELI 1234

PÄLKÄNEVEDEN YRI**T**YSALUEEN ASEMAKAAVA

Vireille	30.3.2017 § 96
Nähtävillä	__.__.____
Kaupunginhallitus	__.__.____
Nähtävillä	__.__.____
Kaupunginhallitus	__.__.____
Kaupunginvaltuusto	__.__.____

RAMBØLL

PÄLKÄNEEN KUNNAN ONKKAALAN KYLÄN KORTTELI 1234

Päivämäärä	18.2.2020
Laatijat	Tiina Heikkilä ja Niina Ahlfors
Kuvaus	Asemakaavan selostus

Viite 1510037955

Ramboll
Niemenkatu 73
15140 LAHTI
P +358 20 755 611
F +358 20 755 7801
www.ramboll.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 1
1.1 Kaava-alueen sijainti 1
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus 1

2. TIIVISTELMÄ 3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 3
2.2 Asemakaava 3

3. LÄHTÖKOHDAT 4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 4
3.2 Suunnittelutilanne 12

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 14
4.4 Asemakaavan tavoitteet 15

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS 16
5.1 Kaavan rakenne 16

6. KAAVAN VAIKUTUKSET 17
6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen 17
6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 17
6.3 Muut vaikutukset 19

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 20

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ:

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.2.2020.

Liite 2 Rakennettavuusselvitys. Taratest. 12.2.2018.

Liite 3 Liikenteen toimivuustarkastelu. Ramboll. 4.11.2019.

Liite 4 Pälkäneveden yritysalueen hulevesiselvitys. Ramboll. 8.1.2020.

Liite 5 Kaavoituksen seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKRJAT, TAUSTASELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI:

- Valtatien 12 ja Pälkänevedentien liittymäselvitys. Sito. 28.2.2014.
- Lastenlinnan Metsän asemakaavan meluselvitys. Ramboll. Luonnoskartat 3.2.2017.
- Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Taustaselvitykset.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus, joka koskee 18.2.2020 päivättyä kaavakarttaa.

ASEMAKAAVA KOSKEE:
Onkkaalan kylän (424), 1234 korttelia sekä katualuetta.

Kaavan nimi:	Pälkäneveden yritysalueen asemakaava
Kaavan laatija:	Ramboll Finland Oy
Työnumero:	1510037955
Yhteystiedot:	Pälkäneen kunta Kaavoitusinsinööri Minna Aittola Keskustie 1 36600 PÄLKÄNE puh. 040 737 5390 etunimi.sukunimi@palkane.fi
	Ramboll Finland Oy Kaavoitusarkkitehti Niina Ahlfors Niemenkatu 73 15140 LAHTI puh. 040 176 8252 etunimi.sukunimi@ramboll.fi

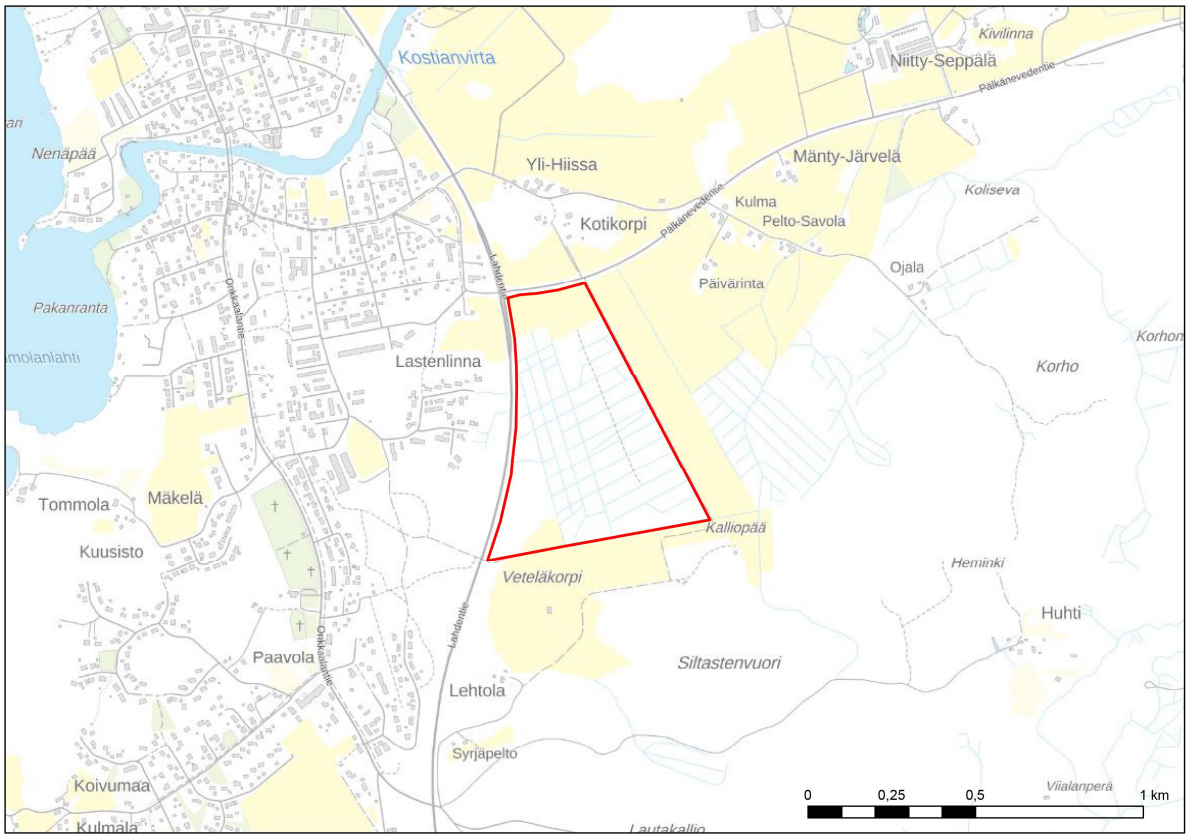
1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Pälkäneen kunnan keskustan itäpuolelle Lahdentien ja Pälkänevedentien risteyksen tuntumaan. Rakentamattoman ja tasainen kaava-alue on pelto- ja metsäaluetta. Pohjoisessa ja lännessä alue rajautuu tiealueisiin ja muilta osin peltoalueisiin. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 31 hehtaaria ja se koskee kiinteistöjä 6:40, 10:81, 5:114, 2:159 ja 10:35.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Tehtävänä on laatia asemakaava kunnan omistamalle alueelle. Asemakaava on tullut vireille Pälkäneen kunnanhallituksen päätöksellä 30.3.2017 § 96.

Asemakaavan tavoitteena on luoda Lahdentien ja Pälkänevedentien risteyksen tuntumaan liiketoiminnan, teollisuuden sekä erilaisten palveluiden mahdollistava keskittymä.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti ja rajaus

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä on päätetty Pälkäneen kunnanhallituksessa 30.3.2017 § 96. Samalla päätettiin asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisesta. OAS oli nähtävillä 2.8.-1.9.2017.

Kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta on kuulutettu 2.8.2017 MRL 63 §:n mukaisesti Sydän-Hämeen lehdessä sekä kunnan Internet-sivuilla. Muutoksia OAS:aan voidaan tehdä kaavaehdotuksen nähtävilletuloon asti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on liitteenä. (LIITE 1)

MRL 66 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 28.6.2019.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä __.__. - __.__.2020.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__. – __.__.2020.

Asemakaava on hyväksytty Pälkäneen kunnanvaltuustossa __.__.2020.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla mahdollistetaan yhdyskuntarakennetta täydentävää teollisuus- ja varastorakentamista Pälkäneen keskustan tuntumaan hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Valtatien ja Pälkänevedentien risteykseen muodostuu teollisuus- ja varastorakennusten (T) korttelialue, johon osoitetaan rakennusoikeutta 50 000 k-m². Kulku korttelialueelle tapahtuu Pälkänevedentien kautta. Kaavan merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat alueen maisemakuvaan, joka rakentamattomasta pelto- ja metsäalueesta muuttuu rakennetuksi.

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista asemakaavan tultua voimaan. Pälkäneen kunnan viranomaiset valvovat rakentamisen toteutusta rakennuslupamenettelyn ja -valvonnan yhteydessä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

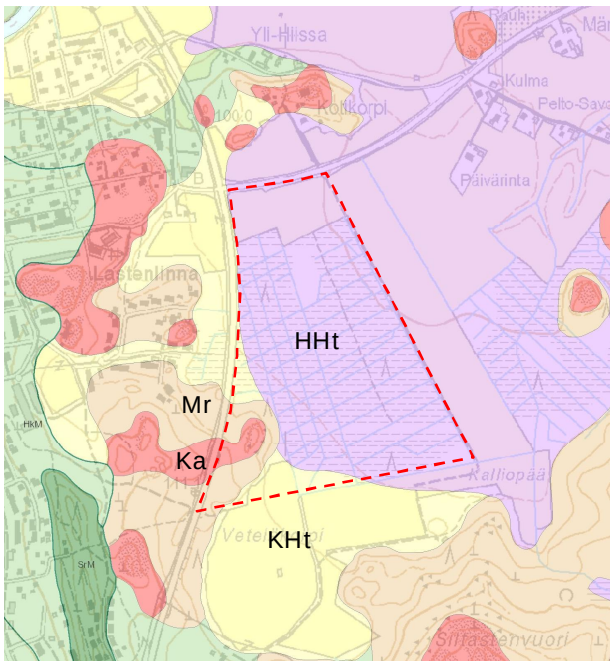
Alue sijaitsee Pälkäneen keskustasta noin 1,5 kilometriä kaakkoon. Alueen länsipuolella kulkee Lahdentie (Valtatie 12) ja pohjoispuolella Pälkänevedentie. Rakentamaton pelto- ja metsäalue rajautuu muilta osin peltoalueisiin. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 31 hehtaaria.

Kuva 2. Kaava-alue Pälkänevedentieltä kuvattuna etelään.

Maaperä ja rakennettavuus

GTK:n maaperäkartan perusteella suunnittelualueen maaperä on pääosin hienoa hietaa (HHt). Aivan alueen lounaiskulmassa on karkeaa hietaa (KHt), hiekkamoreenia (Mr) ja Kalliomaata (Ka). Alueen kallioperä on granodioriittia.

Kaavatyön yhteydessä alueelle on laadittu rakennettavuusselvitys talvella 2018 (Taratest), joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä (LIITE 2). Rakennusalueella oli 0 … 0.6 m turve-/humus-/täytemaakerroksen alla 0 …17.0 m savi/siltti/hiekkakerros, mikä rajoittuu alapinnastaan sora-/moreenikerrokseen. Kairaukset ovat päättyneet 0 …18.2 m syvyyteen vallitsevasta maanpinnasta mitattuna (taso +85.3 … +112.4) pysähtyen tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon.



Kuva 3. Suunnittelualueen maaperä (GTK 1: 20 000)

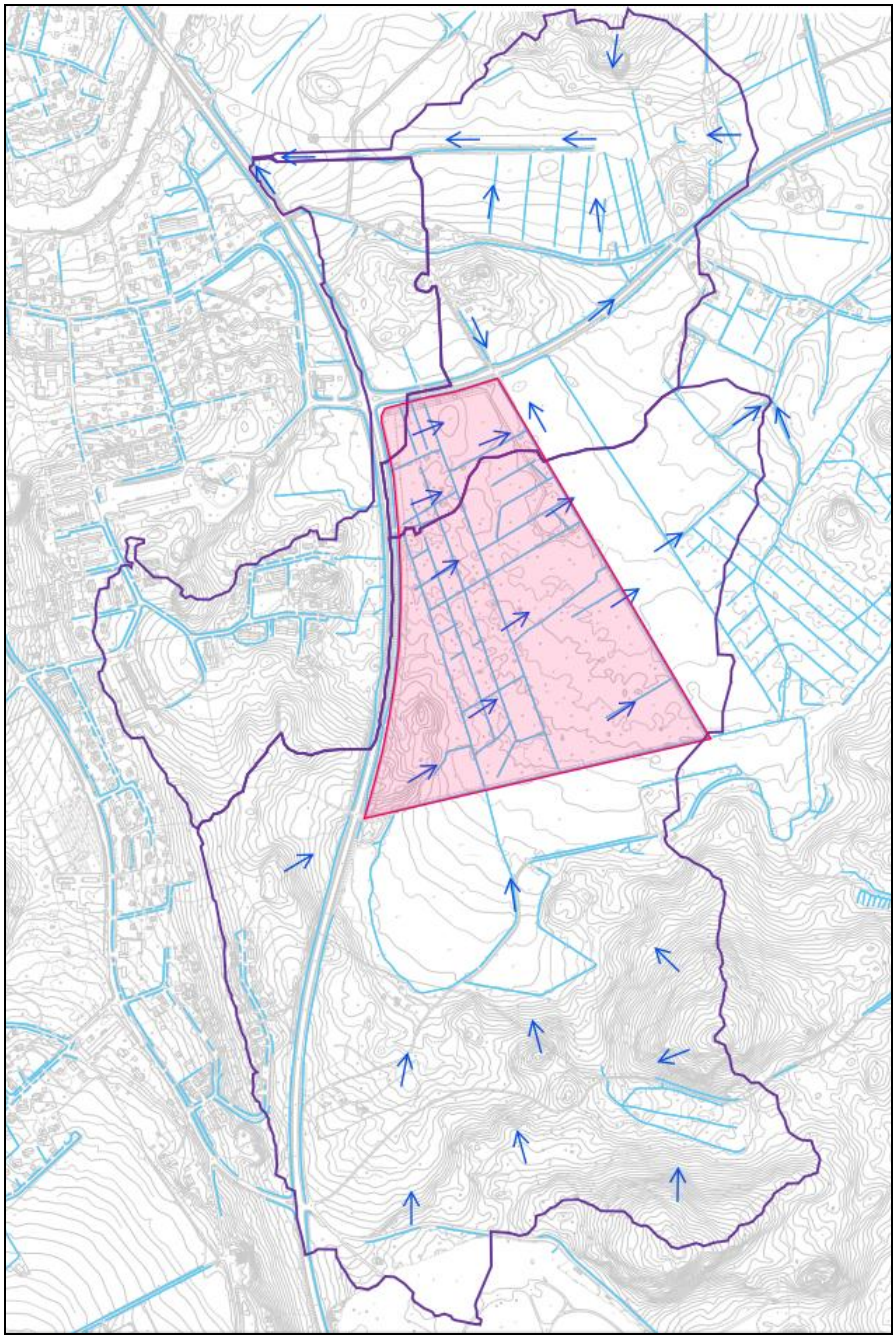
Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue kuuluu Kokemäenjoen vesistöön (vesistöaluetunnus 36) ja Pälkäneveden valuma-alueeseen (35.714). Valuma-alueen vedet laskevat Pälkäneveteen, joka on noin kahden kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Pälkäneveden ekologinen tila on luokiteltu hyväksi ja järvi soveltuu hyvin virkistyskäyttöön.

Nykytilassa suunnittelualue jakautuu yhteensä kolmelle eri osavaluma-alueelle, jolloin sen valumavedet johtuvat sekä itään että pohjoiseen (kuva 5).

Suunnittelualue ei ulotu luokitelluille pohjavesialueille. Noin kilometrin päässä suunnittelualueelta etelään sijaitsee Kollolanharjun pohjavesialue, joka on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Suunnittelualueen vedet johtuvat pohjoiseen, joten suunnittelualueen vedet eivät suoraan vaikuta pohjavesialueeseen.

Suunnittelualue ei myöskään SYKE:n tulvariskikarttoihin (lokakuu 2019) perustuen sisällä hulevesien tulva-alueita tai niitä ei ole kartoitettu.



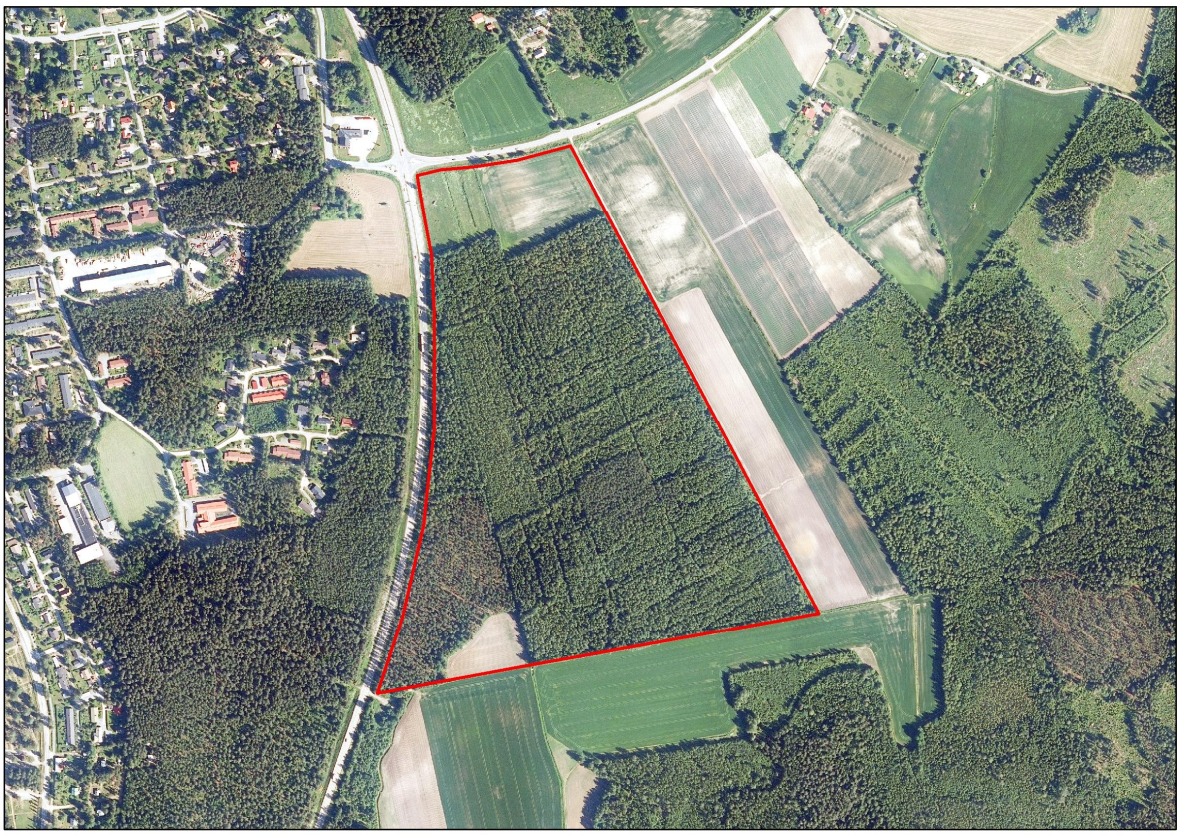
Kuva 4. Suunnittelualueeseen nykytilassa vaikuttavat osavaluma-alueet (rajattu violetilla) sekä veden virtaussuunnat esitettynä sinisillä nuolilla. (Hulevesiselvitys)

Luonnonympäristö

Kaava-alue sijoittuu voimakkaasti ojitetulle soistuneelle maalle sekä osin peltoaloille. Puustoisilla aloilla alueen luontotyyppiä edustaa valtaosin tuore kangas tai sitä vastaava suotyyppi (MVMI Kartta-aineisto 2017). Ojituksesta johtuen vallitseva luontotyyppi on todennäköisesti mustikka-turvekangas, sillä ojitus on tehty alueelle vuosien 1952 – 1971 välisenä aikana ja suo on ehtinyt kuivua ainakin noin 50 vuotta (www.maanmittauslaitos.fi). Paikka paikoin esiintyy todennäköisesti ruohoturvekankaan aloja. Hyvin vähäisessä määrin esiintyy lehtoa ja/tai lehtoturvekangasta ja kuivahkoa kangasta ja/tai puolukkaturvekangasta.

Puusto on iältään lähinnä nuorta ja varttuvaa sekametsää (MVMI Kartta-aineisto 2017). Kaava-alueen lounaisosassa kasvaa kuusivaltaista metsikköä, jossa kasvaa sekapuuna koivua. Ojitus-alueella vallitsevat niin ikään koivu ja kuusi. Mäntyä kasvaa lähinnä paikoitellen varsin harvakseltaan. Ilmakuvien perusteella puusto käsittää metsätaloustoimin käsiteltyä melko tasaikäistä ja tasarakenteista kasvatusmetsää.

Kaava-alueella ei esiinny metsälain 10 § mukaisia erityisen arvokkaita elinympäristöjä (www.metsakeskus.fi). Alueen voimakkaista ojitustoimista ja puuston tasarakenteisuudesta johtuen alueen luontoarvot arvioidaan tavanomaisiksi metsätalousvaltaiselle kasvatusalalle.



Kuva 5. Ortoilmakuva alueesta.

Luonnonsuojelu

Kaava-alueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai -kohteita. Lähimmät luonnonsuojelualueet sijaitsevat yli kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta.

Väestön rakenne ja kehitys

Pälkäneellä on asukkaita 6 499 (Tilastokeskus 2018). Tilastokeskuksen väestöennuste vuodelta 2019 vuodelle 2040 on 5 690. Suunnittelualueella ei ole asukkaita.

Yhdyskuntarakenne, taajamakuva ja asuminen

Kaava-alue on rakentamatonta pelto- ja metsäaluetta eikä sillä ole asutusta. Alue sijoittuu Pälkäneen kunnan keskustan yhdyskuntarakenteen reuna-alueelle liikennealueiden risteykseen.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavoitettavalla alueella ei ole palveluja. Pälkäneen kunnan keskustan palvelut sijoittuvat noin 1,5 kilometrin etäisyydelle suunnittelualueesta luoteeseen. Keskustasta löytyvät peruspalvelut kuten päiväkoti, ala- ja yläkoulu, terveysasema ja kirjasto sekä kaupallisia palveluja. Lahdentien ja Pälkänevedentien risteyksen toisella puolella on leipomo sekä kylmäasema.

Virkistys

Kaava-alueen länsipuolella on metsäalue, joka toimii läheisen asutuksen virkistysalueena. Sappeen matkailukeskus sijaitsee kaava-alueesta noin 20 km itään.

Liikenteen nykytilanne

Suunnittelualueen luoteiskulmassa on Valtatie 12:n ja Pälkänevedentien (Mt 322) ja Tehdastien nelihaaraliittymä. Liittymä on valo-ohjaamaton tasoliittymä, jossa Sammontien ja Pälkänevedentien tulosuunnissa on pakollinen pysähtyminen.

Valtatie 12 on valtakunnallisesti merkittävä tieyhteys Rauma-Pori-Kouvola välillä. Tie toimii sekä pitkänmatkalaisen liikenteen välittäjänä, että paikallisena yhteytenä. Yhteysvälillä on myös kansainvälistä merkitystä, sillä se toimii yhteytenä Länsi-Suomesta Pirkanmaalta Nuijamaan ja Vaalimaan raja-asemille. Pälkänevedentie on seudullinen yhteys Etelä- ja Kaakkois-Pirkanmaalta Pohjois-Päijät-Hämeeseen. Pälkäneen kunnan liikenteessä Pälkänevedentie liittää kunnan päätaajamat yhteen. Kesäaikana maantien liikennemäärät lisääntyvät kesäasutuksen vuoksi ja talven laskettelukautena liikennemääriä kasvattaa läheisen Sappeen laskettelukeskus.

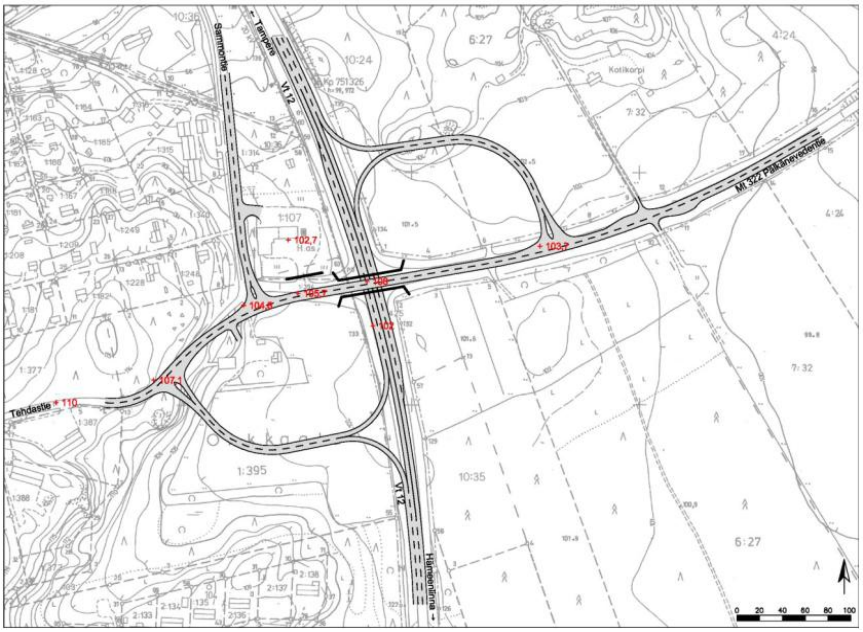
Pälkäneen kohdalla valtatien 12 nopeusrajoitus on 80 km/h. Pälkänevedentien nopeusrajoitus suunnittelualueen kohdalla on 60 km/h.

Pälkänevedentiellä ei ole jalkakäytäviä tai pyöräteitä. Lähin valtatien alittava yhteys on linnuntietä 400 metrin päässä sijaitseva Kyttälän alikulku. Kävellen alikululle tulisi matkaa 1,4 km puuttuvasta valtatien suuntaisesta jalankulun yhteydestä johtuen.

Liittymäselvitys 2014

Valtatie 12 ja Pälkänevedentien liittymäselvitys on laadittu Siton toimesta vuonna 2014. Selvityksessä tarkasteltiin vaihtoehtoja Valtatie 12:n ja Pälkänevedentien liittymän parantamiseksi. Nelihaaraliittymä on nykyisellään liikenneturvallisuuden kannalta vaarallinen ja kuormittunut.

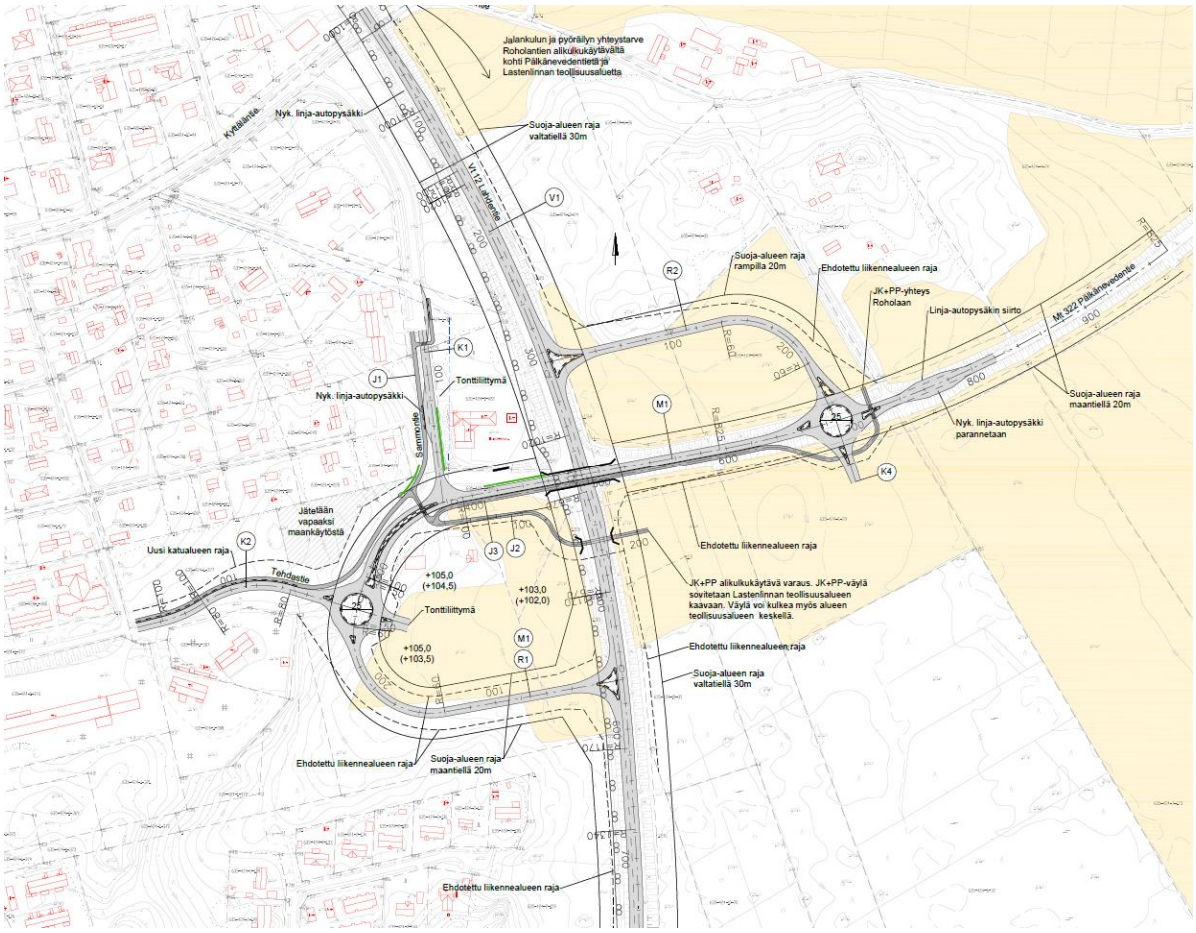
Liittymäselvityksen liittymävaihtoehdoista on päädytty jatkamaan suunnittelua vaihtoehdon VE 1C pohjalta. Vaihtoehdossa idän puoleinen ramppi sijaitsee Roholan kaava-alueen puolella Pälkänevedentien pohjoispuolella ja Pälkäneen kuntakeskuksen puoleinen ramppi Tehdastien eteläpuolella valtatien länsipuolella.



Kuva 6. Vaihtoehto VE 1C. (Liittymäselvitys 2014)

Aluevaraussuunnitelma 2018

Valtatie 12 ja Pälkänevedentien liittymän vaiheittaisen parantamisen aluevaraussuunnitelma valmistui 12.4.2018 (Sitowise). Tavoitteena on ensimmäisessä vaiheessa liittymäalueen porrastaminen (vasen-oikea porrastus) ja toisessa vaiheessa perusverkon eritasoliittymä. Ensimmäisessä vaiheessa Tehdastien nykyinen liittymä valtatielle katkaistaan ja liittymä siirretään etelään, vasen-oikea porrastus. Kaava-alueen liittymä toteutetaan T-liittymänä ilman kääntymiskaistoja. Suunnitelmassa on esitetty alkukulkukäytävän varaus valtatien 12 alitse. Alikulkukäytävälle ei ole nykytilanteessa tarvetta, eikä kaava-alueen toteuttaminen teollisuusalueena valtatien itäpuolella edellytä alikulkukäytävää. Jos aluetta kuitenkin kehitetään kaupallisten palveluiden alueena, on alikulkukäytävä välttämätön ennen eritasoliittymän toteutusta. Suunnitelman toisessa vaiheessa eritasoliittymä on suunniteltu siten, että Pälkänevedentien risteyssillalla on alikulkukorkeutta 5,2 metriä. Kaava-alueen liittymä muutetaan kiertoliittymäksi. Eritasoliittymään varataan jalankulku ja pyöräily yhteys Sammontieltä kaava-alueelle Pälkänevedentien etelälaidassa.

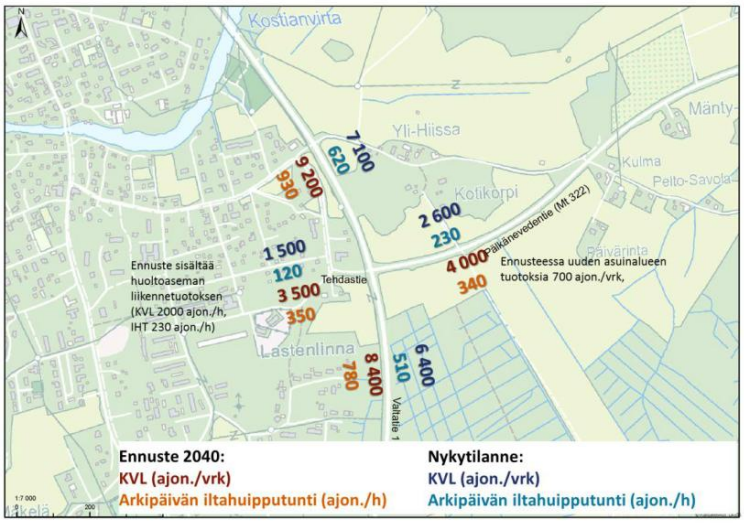


Kuva 7. Suunnitelmakartta toisesta vaiheesta. (Aluevaraussuunnitelma 2018)

Liikennemäärät ja liikenne-ennuste

Valtatien 12 keskivuorokausiliikenne Liikenneviraston mukaan (KVL 2016) on valtatien ja Pälkänevedentien pohjoispuolella 7 234 ajoneuvoa vuorokaudessa ja eteläpuolella 6 581 ajoneuvoa vuorokaudessa. Pälkänevedentien liikennemäärä on 1 903 ajoneuvoa vuorokaudessa. Raskaan liikenteen osuus liittymän pohjoispuolella on 7,7 % ja eteläpuolella 10,5 % sekä Pälkänevedentiellä 5,4 %.

Liikenne-ennusteita on tehty myös liittymäselvityksen 2014 yhteydessä. Selvityksessä tarkasteluvuodeksi oli valittu vuosi 2040. Liikennemäärät tulevat tulevaisuudessa kasvamaan merkittävästi. Liikennemäärien kasvuun vaikuttavat kaava-alueen pohjoispuolella olevan Roholan asemakaava-alueen rakentuminen, joka tuottaa ennusteajankohtana noin 1 200 matkaa vuorokaudessa. Myös Tehdastien varteen tulee uutta maankäyttöä. Uuden palveluaseman arvioidaan tuottavan noin 2 000 ajoneuvomatkaa vuorokaudessa. Kasvun ennakoitiin olevan noin 30 % vuoteen 2040 mennessä, jolloin Pälkänevedentien liittymän eteläpuolella liikennemäärä on noin 8 400 ja pohjoispuolella noin 9 200 ajoneuvoa vuorokaudessa.



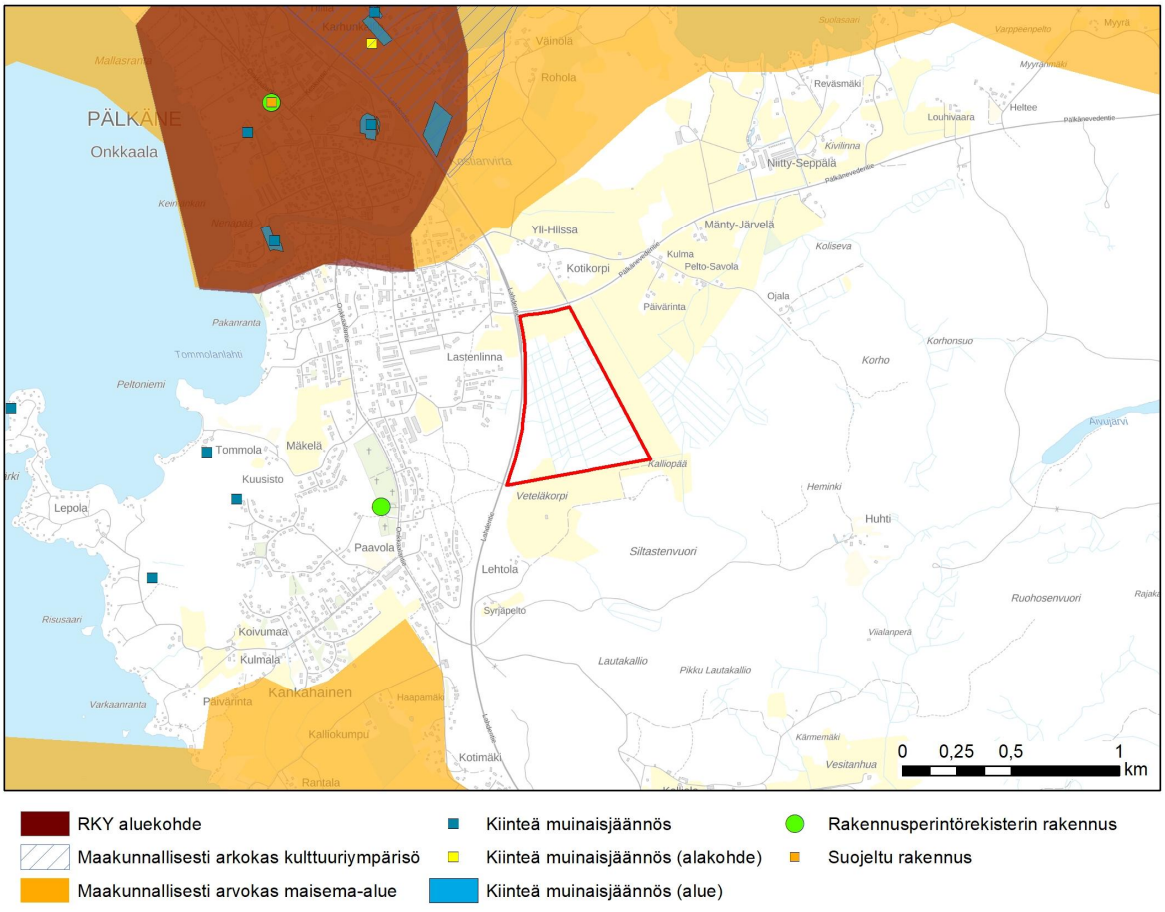
Kuva 8. Liikennemäärät liittymäselvityksen 2014 mukaan. (Liittymäselvitys 2014)

Liikenneturvallisuus

Valtatien 12 ja Pälkänevedentien liittymässä on liikenneturvallisuuspuutteita ja liittymän onnettomuushistoria on ollut onnettomuusaltis. Vuosien 2004-2013 aikana liittymän välittömässä läheisyydessä on sattunut 12 onnettomuutta, joista 6 on johtanut henkilövahinkoihin. Liittymässä on Pälkänevedentieltä valtatielle liityttäessä heikot näkemät Lahden suuntaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä tai maisema-alueita. Alle kilometrin etäisyydellä pohjoisessa on Pälkäneen pitäjänkeskuksen valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009) ja Pälkäneen maakunnallisesti arvokas maisema-alue.



Kuva 9. Lähiympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet ja alueet.

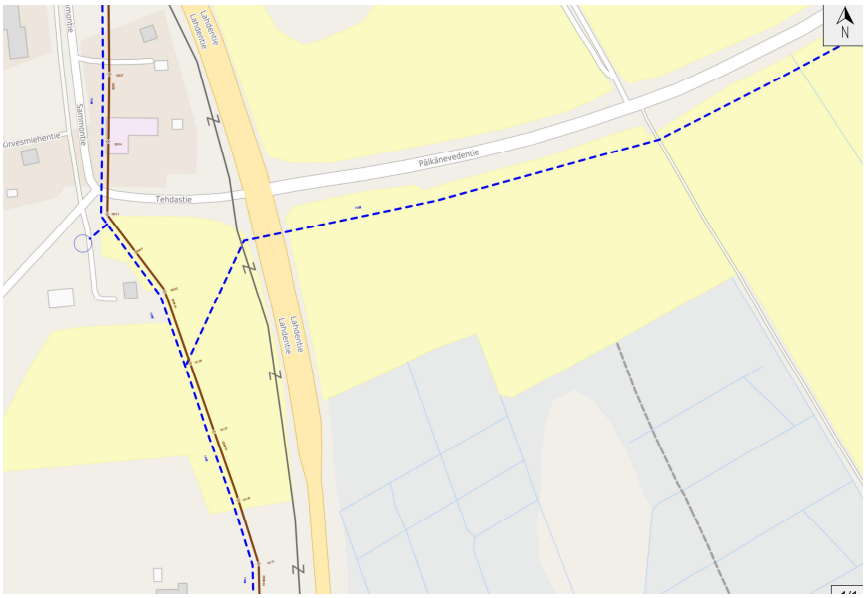
Muinaismuistot

Alueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä. Lähimmät muinaisjäännökset sijoittuvat Kostianvirran varrelle alle kilometrin etäisyydelle suunnittelualueesta pohjoiseen.

Pirkanmaan maakuntamuseo teki alueelle maastotarkastuksen 16.7.2016. Alueella ei havaittu mitään viitteitä kiinteisiin muinaisjäännöksiin tai kulttuuriperintökohteisiin.

Tekninen huolto

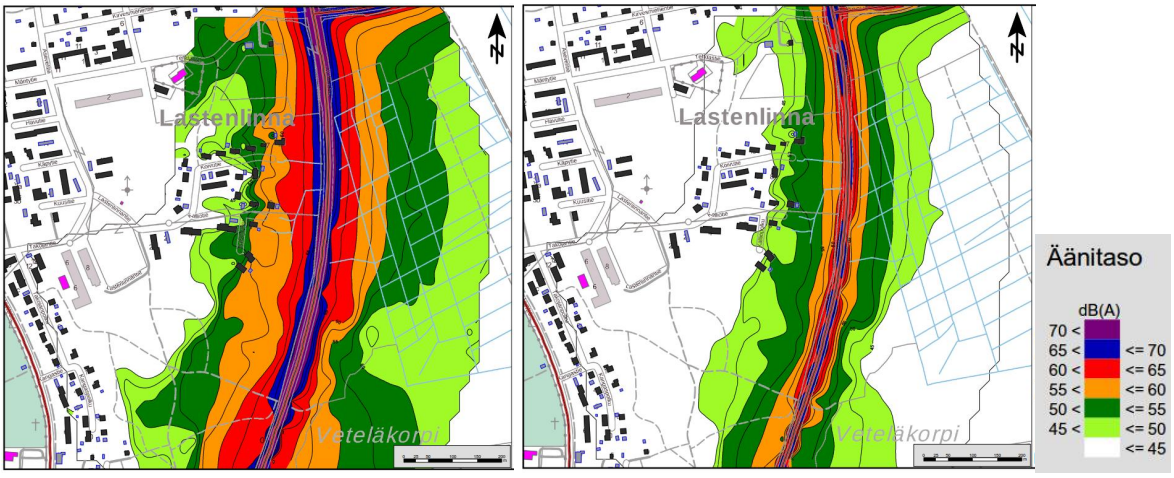
Pälkänevedentien varrella kulkee vesijohto. Viemäriverkosto ulottuu Lahdentien länsipuolelle.



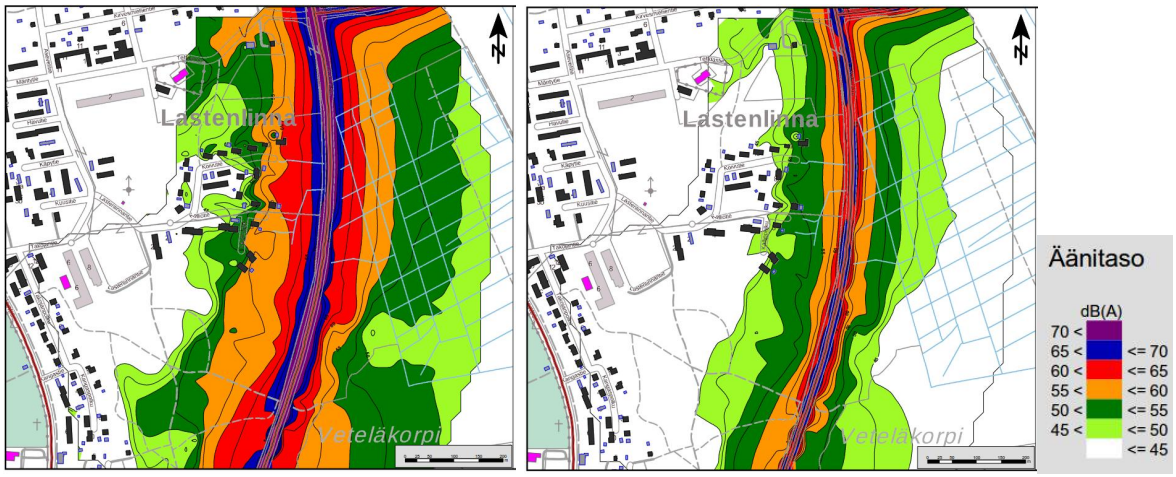
Kuva 10. Vesijohto kulkee Pälkänevedentien suuntaisesti.

Melu

Lastenlinnan Metsän asemakaavan laadinnan yhteydessä on laadittu valtatien meluselvitys (Ramboll). Selvitys ulottuu myös osin suunnittelualueelle. Selvityksen perusteella melun äänitaso ylittää 55 dB:n päivällä reilun 100 metrin etäisyydellä valtatiestä nykytilanteessa. Yöllä etäisyys on noin 50 metriä. Ennustetilanne ei juurikaan poikkea nykytilanteesta.



Kuva 11. Vasemmalla on päiväajan ja oikealla yöajan keskiäänitaso nykytilanteessa. (Lastenlinnan Metsän asemakaavan meluselvitys, luonnos)



Kuva 12. Vasemmalla päiväajan ja oikealla yöajan keskiäänitaso ennusteliikenteen 2040 mukaan. (Lastenlinnan Metsän asemakaavan meluselvitys, luonnos)

Maanomistus

Kaava-alue on Pälkäneen kunnan omistuksessa.

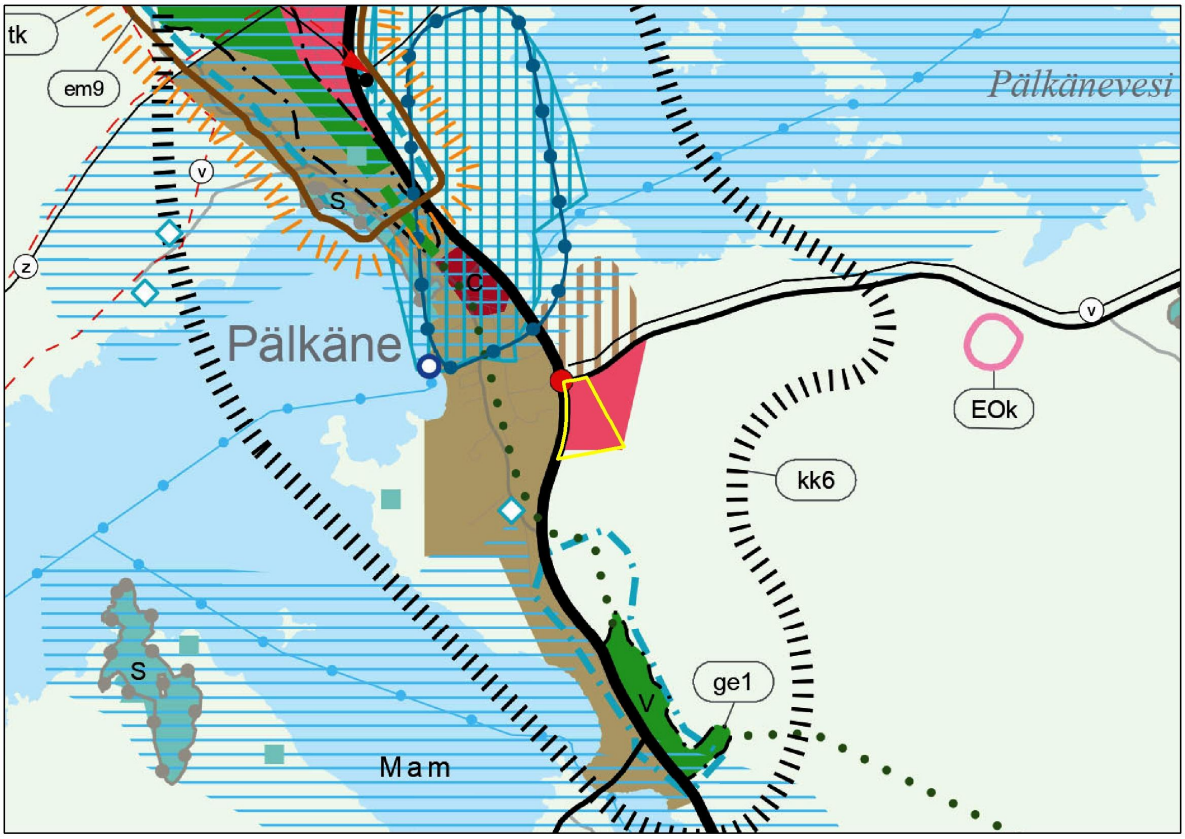
3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, joka on hyväksytty Pirkanmaan maakuntavaltuustossa 27.3.2017. Pirkanmaan maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 29.5.2017 maakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

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.



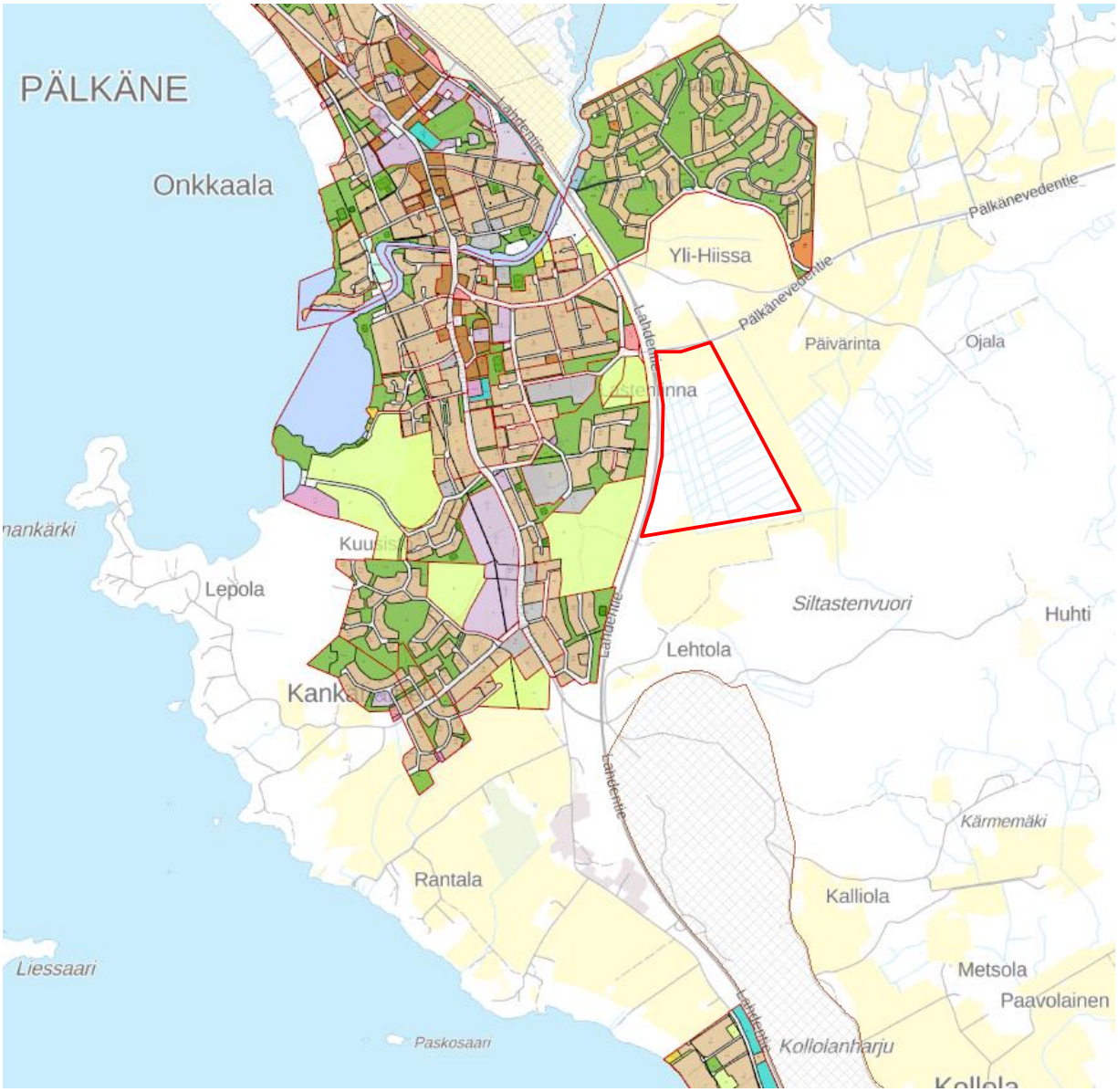
Kuva 13. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040, jossa suunnittelualue näkyy keltaisella rajattuna.

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.



Kuva 14. Voimassa olevat asemakaavat näkyvät kuvassa väritettyinä alueina ja voimassa olevat yleiskaavat rastereilla korostettuina. Suunnittelualue näkyy punaisella rajattuna.

Rakennusjärjestys

Pälkäneen kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan kunnanvaltuuston päätöksellä 14.12.2016 § 73.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n asettamat vaatimukset.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kaava-alueen pohjoispuolella on voimassa Roholan asemakaava, jossa on osoitettu yhteensä 180 uutta omakotitonttia ja 25 kytkettyjen asuinpientalojen tonttia. Rakennusoikeutta kaavassa on osoitettu noin 53 000 k-m³. Alueelle on tulossa myös päiväkoti ja kioski. Alueelta on kaavassa esitetty auto ja kevyen liikenteen alkukulku Pälkäneen keskustaan, mutta suuri osa liikenteestä liittyy Pälkäneentien kautta valtatielle. Valtatien itäpuolella olevalla huoltoasemalla on mahdollisesti laajenemissuunnitelmia.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan suunnitteluun on ryhdytty Pälkäneen kunnanhallituksen päätöksellä 30.3.2017 § 96.

Pälkäneen kunnan tavoitteena on luoda liiketoiminnan, teollisuuden ja erilaisten palveluiden mahdollistava keskittymä kunnan omistamalle alueelle Lahdentien ja Pälkänevedentien risteyksen tuntumaan. Nykyinen Kankaanmaan teollisuusalue sijaitsee pohjavesialueella, joka osaltaan painostaa uuden alueen osoittamista teollisuuskäyttöön pohjavesialueen ulkopuolelta. Liikenteellisesti ja asiakkaiden tavoittamisen kannalta kaava-alue sijaitsee erinomaisella paikalla valtatien ja Pälkänevedentien risteyksessä. Alue on maakuntakaavassa 2040 osoitettu seudullisesti merkittäväksi ja toimialarakenteeltaan monipuoliseksi liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatuksi alueeksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä on päätetty Pälkäneen kunnanhallituksessa 30.3.2017 § 96.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (MRL 62 §) osallisia ovat ne maanomistajat, joiden omistamia alueita kuuluu kaavoitettavaan alueeseen, sekä kaikki ne henkilöt, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavahanke saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia Pälkäneveden yritysalueen asemakaavassa ovat:

- Suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta, rakennus- ja ympäristöjaosto
- Tampereen aluepelastuslaitos
- Tampereen ympäristöterveys
- Muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Vireilletulo

Kaavan vireille tulosta on tiedotettu Sydän-Hämeen lehdessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu tarkemmin kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä (LIITE 1). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.8.-1.9.2017 ja sitä päivitetään tarpeen mukaan kaavaprosessin aikana.

Osallistumis- ja arviointiohjelmasta sen nähtävillä olon aikana palautetta jättivät Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Tampereen kaupungin ympäristöterveys, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pälkäneen tekninen lautakunta sekä yksi yksityinen osallinen.

Viranomaisyhteistyö

Kunnan, Pirkanmaan ELY-keskuksen sekä Siton liikenneasiantuntijan kesken on järjestetty työneuvottelu 1.6.2017. Neuvottelussa sovittiin, että aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään, kun kaavalaatija on valittu. Lisäksi sovittiin, että kunta teettää liikenneselvityksen.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 28.6.2019.

Asemakaavan tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Uudistetut alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energianhuolto

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kokonaisuuksista tätä asemakaavaa koskevat erityisesti toimivien yhdyskuntien ja kestävän liikkumisen sekä tehokkaan liikennejärjestelmän tavoitekokonaisuudet.

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa kaava-alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP).

Yleiskaava

Koska alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, ohjaa maakuntakaava asemakaavan laadintaa.

Kunnan asettamat tavoitteet

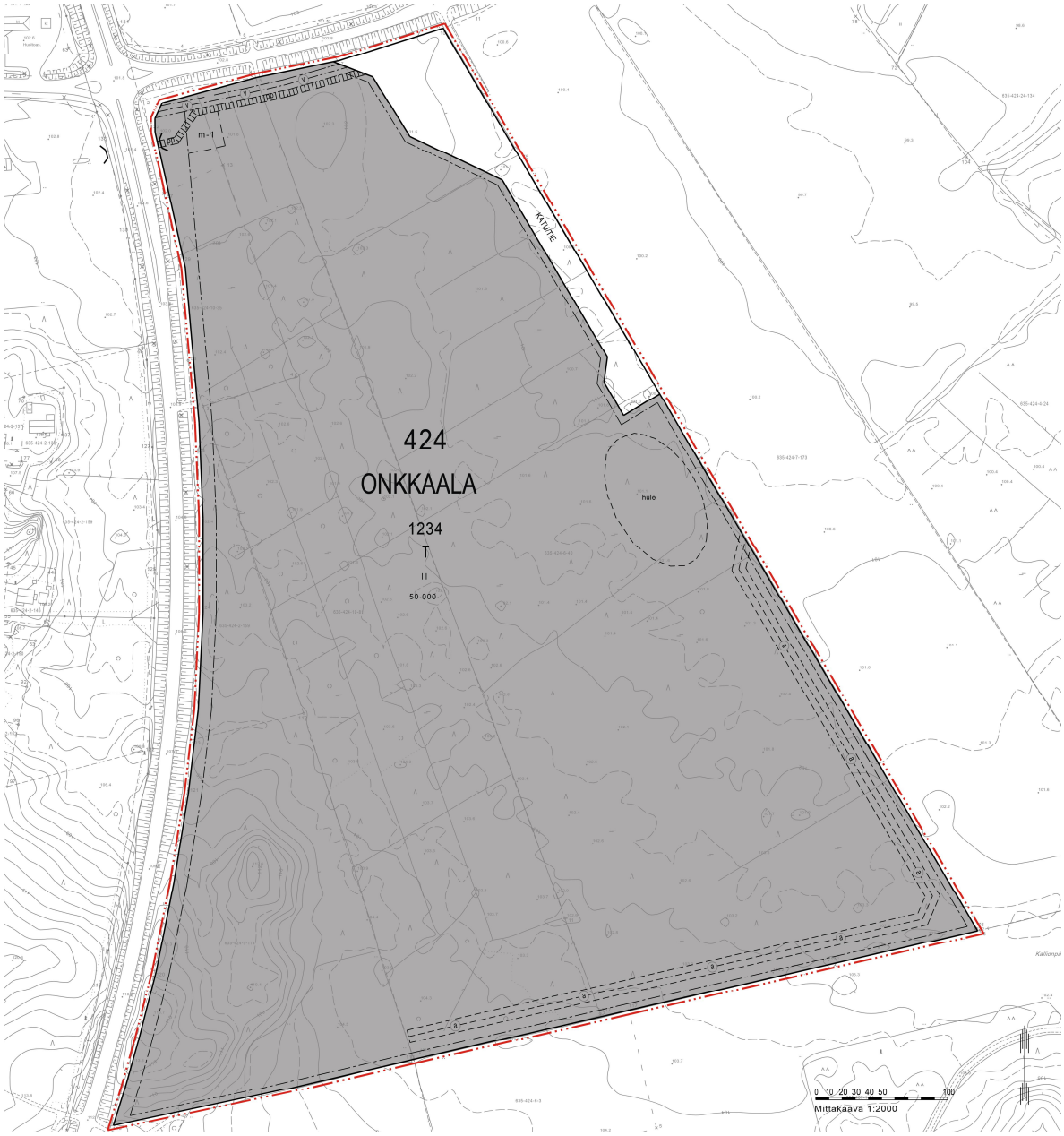
Tavoitteena on luoda alueelle liiketoiminnan, teollisuuden ja erilaisten palveluiden mahdollistama keskittymä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostetaan teollisuus- ja varastorakennusten kortteli (T) 1234, jonka rakennusoikeudeksi on osoitettu 50 000 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on II. Korttelin itärajalla on katualueen varaus. Pälkänevedentien suuntaisesti kulkee vesijohtolinja (v) sekä ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen osa (pp). Valtatien ja Pälkänevedentien kulmauksessa on ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa korkeintaan 15 metriä korkean mainosrakenteen, joka on tarkoitettu yhteiseksi kaikkia yrityksiä varten (m-1). Korttelin itäosassa on ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alue (hule) sekä ohjeellinen avo-ojaa varten varatun alueen osa (a).

Kaava-alue on kooltaan noin 31 hehtaaria. Teollisuus- ja varastorakennusten (T) korttelialuetta on yhteensä noin 30 hehtaaria ja katualuetta noin 1 hehtaari. Rakennusoikeutta on 50 000 k-m².



Kuva 15. Kaavaluonnos 18.2.2020.

6. KAAVAN VAIKUTUKSET

Seuraavassa on arvioitu asemakaavan toteuttamisen vaikutuksia. Vaikutusten arvioinnissa on huomioitu rakentamisen aikaisia vaikutuksia, mutta arvioinnin painopiste on toiminnan ja käytön aikaisissa vaikutuksissa. Kaavan vaikutusten arviointi tarkentuu ehdotusvaiheeseen.

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaava-alue sijoittuu nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen ja hyvien liikenneyhteyksien varrelle valtatie 12:n ja Pälkänevedentien risteykseen. Täydennysrakentaminen hyvien liikenneyhteyksien ja rakennetun infrastruktuurin äärelle on yhdyskuntarakenteen kannalta kestävää.

Vaikutukset taajamakuvaan ja maisemaan

Asemakaavan toteuttamisen myötä alue muuttuu rakentamattomasta pelto- ja metsäalueesta teollisuus- ja varastoalueeksi. Uusi rakentaminen tulee näkymään valtatiellä ja Pälkänevedentiellä liikkujille. Vaikutukset Pälkäneen varsinaiseen taajamaan jäävät vähäisiksi. Alue on maastonmuodoiltaan melko tasaista eikä huomattaville maastonmuotoiluille ole tarvetta. Asemakaavan vaikutukset taajamakuvaan ja maisemaan ovat huomattavat.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Kaava-alueella tai sen lähialueella ei ole tiedossa erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Asemakaavalla ei ole vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Vaikutukset liikenteeseen

Alueelle on laadittu erillinen liikenteen toimivuustarkastelu, joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä (LIITE 3). Tarkastelun perusteella kaavassa osoitetulla rakennusoikeudella 50 000 k-m²:lla liikennesuorite arkivuorokautena olisi noin 510 ajon/vrk (saapuvat ja lähtevät matkat yhteensä, sisältäen kevyet ja raskaat ajoneuvot). Ilman vireillä olevan teollisuusalueen kaavan tuottamia matkoja liikenteen ennustetaan kasvavan liittymässä 25 %. Uusi teollisuusalue lisää liikennettä tästä vielä 10 %. Toimivuustarkastelun perusteella liikenne nykyisessä liittymässä on kasvavista liikennemääristä huolimatta erittäin sujuvaa. Pälkänevedentien tulosuuntaan muodostuu joitain kertoja huipputunnin aikana noin 40 metrin jono, joka kuitenkin on koko ajan liikkeessä ja purkautuu nopeasti. Herkkyystarkasteluna tehdasalueen matkatuotosta kasvatettiin portaittain kunnes tarkastellun liittymän välityskyky ylittyi. Herkkyystarkastelun perusteella kaavan tuottamaa työpaikkaliikennettä voisi kulkea liittymän läpi jopa ylikaksinkertainen määrä.

Valtatien 12 ja Pälkänevedentien liittymän vaiheittaisen parantamisen aluesuunnitelmassa (Sitowise 12.4.2018) osoitettu valtatien alittavaan alikulkukäytävään on kaavassa varauduttu ohjeellisella jalankululle ja polkupyöräilylle varatulla alueella (pp). Kaava-alueen toteuttaminen teollisuusalueena ei edellytä alikulkukäytävää. Jos aluetta kuitenkin kehitetään kaupallisten palveluiden alueena, on alikulkukäytävä välttämätön ennen eritasoliittymän toteutusta. Aluesuunnitelmaan liittyy myös sen toisessa vaiheessa teollisuusalueen liittymän muuttaminen kiertoliittymäksi, joka on huomioitu kaavassa riittävin aluevarauksin.

Vaikutukset virkistykseen

Asemakaavalla ei ole vaikutusta lähiympäristön virkistysalueiden käyttöön.

6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueelle tai sen läheisyyteen ei sijoitu luonnonsuojelualueita, luonnonsuojeluohjelmien alueita tai Natura 2000-verkostoon liitettyjä alueita eikä hankkeella siten ole vaikutuksia em. alueisiin.

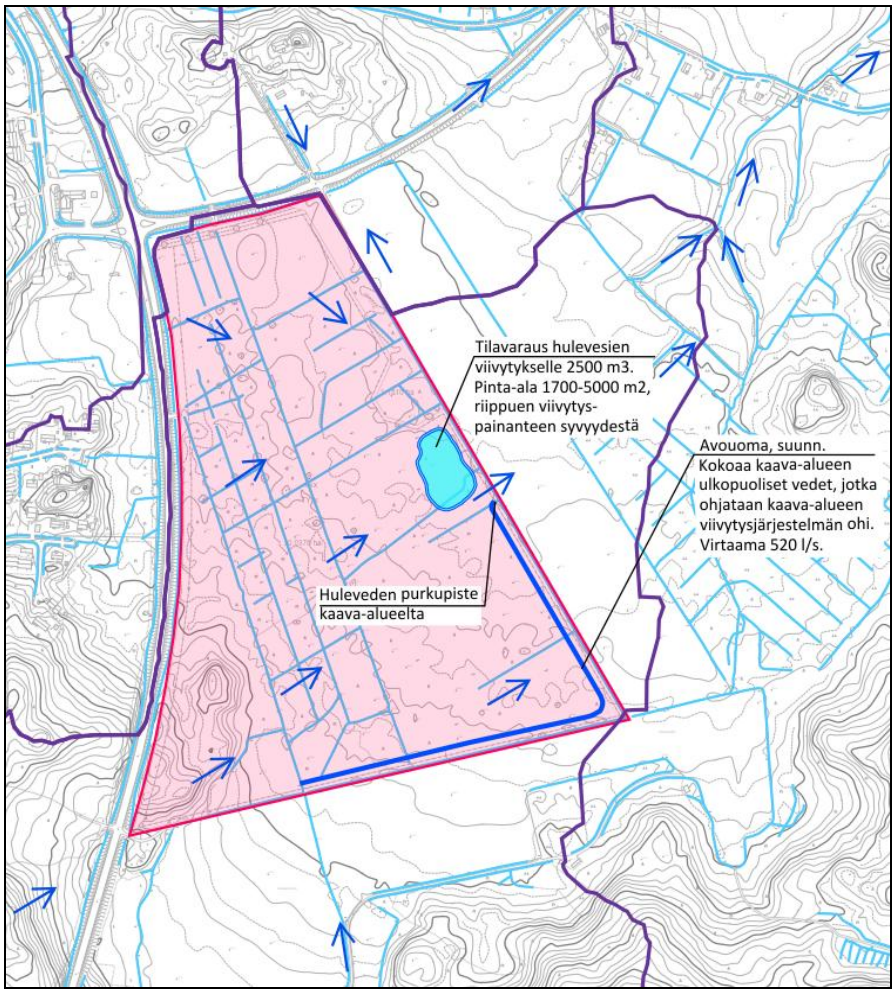
Hankkeella ei arvioida ole merkittäviä vaikutuksia lajistoon, luontotyyppeihin tai luonnon monimuotoisuuteen johtuen kaava-alueen puustoisen alan voimakkaista metsätaloustoimista, jotka ovat muuttaneet alueen vesitaloutta ja siten myös alueella esiintyviä luontotyyppejä sekä yksipuolistaneet puuston rakennetta. Kaava-alueen rakentamisen vaikutukset kohdistuvat siten kaava-alueella elävään yleiseen lajistoon sekä muuntuneisiin luontotyyppeihin.

Vaikutukset maaperään

Alueelle on laadittu erillinen rakennettavuusselvitys, joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä (LIITE 2). Selvityksen perusteella kaava-alue on, lukuun ottamatta lounaisnurkkaa, perustamisolosuhteiltaan kohtalaisen haastavaa. Kevyet rakennukset (esim. 1-kerroksiset ok-talot) voidaan todennäköisesti perustaa anturoilla luonnontilaisen pohjamaan varaan. Raskaat rakennukset suositellaan perustettavan tukipaalujen välityksellä kantavan pohjamaan varaan. Kairausten perusteella arvioidut paalupituudet tulevat olemaan noin 8-20 metriä.

Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Alueelle on laadittu erillinen hulevesiselvitys, joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä (LIITE 4). Suunnittelualue tulee kaavan toteutumisen myötä muuttumaan nykyisestä lähellä luonnontilaa olevasta pääosin päällystetyksi kovaksi pinnaksi. Näin ollen hulevesivirtaamat suunnittelualueelta tulevat kasvamaan tulevaisuudessa. Selvityksen perusteella suunnittelualueen vaatima tilavaraus hulevesien viivytykselle on 2500 m³, joka on pinta-alaltaan 1700-5000 m² riippuen viivytyspainanteen syvyydestä. Koska kaava-alueelle ei tehdä tonttijakoa, hulevesiselvityksessä on suositeltu kaava-alueelle toteutettavaksi keskitettyä hulevesienhallintajärjestelmää. Keskitetyn järjestelmän etuna on, että se voidaan toteuttaa koko laajuudessaan heti rakentamisen alkaessa, vaikka alueen kaikkia tulevia toimijoita ei olisi vielä tiedossa. Lisäksi keskitetyssä hallintajärjestelmässä vastuunjako on selkeä. Tilavaraus hulevesien viivytysaltaalle on kaavassa osoitettu kaava-alueen itäosaan suunnittelualueen vesien purkupisteen tuntumaan (hule). Huleveden puretaan alueelta avo-ojiin, jotka johtavat Pälkänevedentien suuntaisiin tienvarsiojiin. Lisäksi vedet alittavat Pälkänevedentien olemassa olevan rummun kautta. Kaavassa on osoitettu alueen koilliskulmaan ohjeellinen avo-ojaa varten varattu alueen osa (a). Kaavamääräyksissä on annettu erilliset määräykset koskien hulevesien hallintaa.



Kuva 16. Kaava-alueen suunniteltu tilanne. (Hulevesiselvitys)

6.3 Muut vaikutukset

Melu, tärinä ja pöly

Valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoista ei sovelleta teollisuusalueilla. Melutason kannalta riittävät työskentelyolosuhteet saavutetaan tavanomaisin seinärakentein. Kaavanmukainen rakentaminen aiheuttaa tilapäistä melu-, tärinä- ja pölyhaittaa.

Vaikutukset asumiseen

Asemakaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen lähiympäristön asumisolosuhteisiin.

Vaikutukset tekniseen huoltoon

Alue tukeutuu olemassa oleviin verkostoihin.

Vaikutukset työpaikkoihin, elinkeinoelämään ja yrityksiin

Asemakaava mahdollistaa elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämisen. Asemakaava lisää uusien teollisuustonttien tarjontaa kunnassa ja luo uusia työpaikkoja.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista asemakaavan tultua voimaan. Pälkäneen kunnan viranomaiset valvovat rakentamisen toteutusta rakennuslupamenettelyn ja -valvonnan yhteydessä.

Lahdessa 18. päivänä helmikuuta 2020

RAMBOLL FINLAND OY
KAAVOITUSYKSIKKÖ

Niina Ahlfors
Yksikönpäällikkö

Tiina Heikkilä
Kaavasuunnittelija

PÄLKÄNEEN KUNTA

Minna Aittola
Kaavoitusinsinööri