

Pälkäneen kunnanhallitus on päättänyt 16.12.2024 § 193 asettaa nähtäville Kankaanmaan teollisuusalueen laajennuksen asemakaavaluonnoksen 30 päivän ajaksi varaten näin osallisille tilaisuuden muistutusten ja lausuntojen esittämiseen. Kunnanhallitus on pyytänyt lausuntoa rakennus- ja ympäristöjaostolta.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on kaavoittaa uusia teollisuus- ja yritystontteja hyvien kulkuyhteyksien varrelle. Kunta on vuoteen 2025 tähtäävässä maankäytön kehityskuvassaan ottanut yhdeksi kärkitoimenpiteikseen teollisuusalueiden kehittämisen monipuolisella tonttitarjonnalla. Maankäytön kehityskuvassa nyt kaavoitettava alue on tunnistettu uudeksi yritysalueeksi.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu työpaikka-alueeksi ja yleiskaavassa teollisuusalueeksi. Asemakaava laaditaan linjassa ylempien kaavatasojen osoittaminen maankäyttömuotojen ja ohjaustavoitteiden kanssa. Ylemmissä kaavatasoissa merkityt ja kaavaprosessin aikana tunnistettavat arvot sovitetaan suunnittelutyössä niin, ettei niille aiheudu merkittäviä kielteisiä vaikutuksia suhteessa suunnittelun tavoitteeseen.

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan melko tasaista ja rajautuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Alueen oloista ja ominaisuuksista ei johdu erityisiä tavoitteita.

Asemakaavan kuvaus

Asemakaava käsittää Pälkäneen kunnan korttelit 519–524. Korttelit ovat teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Kaavassa varataan alueet myös kokoojakaduille, maantien suoja-alueelle sekä hulevesien viivytykseen.

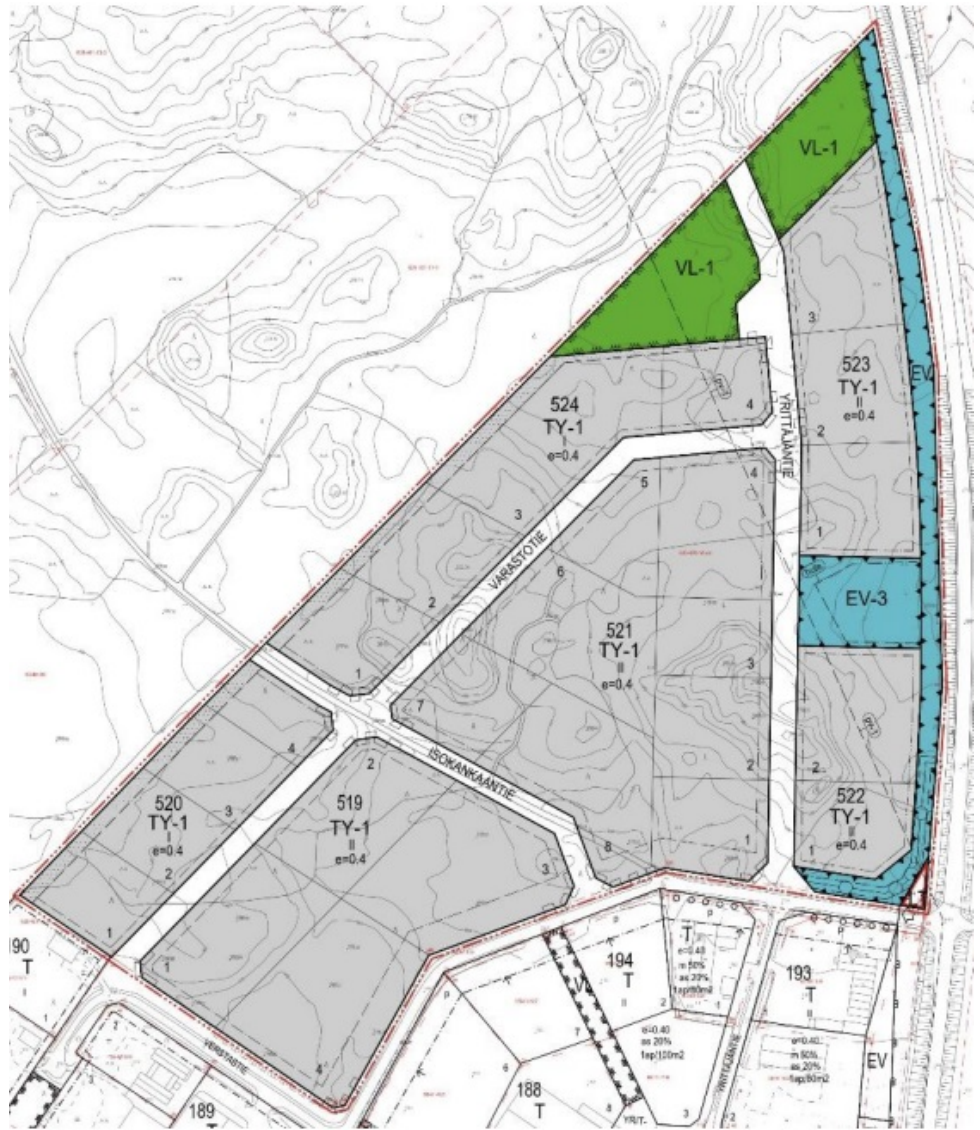
Alueella pyritään kestäväan rakentamiseen. Alueelle on osoitettu yksityiskohtaisia rakentamista ohjaavia määräyksiä sekä luontoympäristöä säilyttäviä merkintöjä. Kaavamääräyksissä on määräyksiä myös alueen energiaratkaisuihin, huleveden käsittelyyn ja kasvillisuuteen.

Alue tullaan toteuttamaan vaiheittain, jolloin ympäristöön kohdistuvat vaikutukset eivät toteudu yhdellä kerralla.

Alueelle on laadittu erillisselvityksinä rakennettavuus- ja hulevesiselvitys. Kaavan yhteydessä on arvioitu myös kaavan ilmastovaikutuksia

Korttelit 519–524 muodostavat teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1).

Muut alueet Kaavassa varataan alueet myös kokoojakaduille, maantien suoja-alueelle (EV) sekä hulevesien viivytykseen (EV-3). Kaava-alueelle osoitetaan kaksi lähivirkistysaluetta (VL-1) ja yleisen tien alue valtatie 12 ja Kankaanmaantien risteykseen.



Kuva 1. Asemakaavakartta luonnos

Toimivallan peruste

Hallintosäätö 30 §

Valmistelija

Arttu Jokinen, johtava rakennustarkastaja
p. 040 546 0314, arttu.jokinen@palkane.fi

Esitys

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen

Rakennus- ja ympäristöjaosto päättää antaa Kankaanmaan teollisuusalueen laajennuksen asemakaaluonnoksesta lausuntonaan seuraavaa:

Rakennus- ja ympäristöjaosto pyytää kiinnittämään huomioita asemakaavan määräyksissä käytettävään termistöön, että se vastaa rakentamislain termejä. Toimenpidelupa on poistunut rakentamislain tullessa voimaan.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueelle on toteutettu luontoselvitys, jonka maastotarkastelu on tehty 24.6.2024. Selvitettäviä luontoarvoja olivat luonnonsuojelu-, metsä-, ja vesilain mukaan suojeltavat, luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnin (LuTU 2018) mukaiset uhanalaiset ja muut huomionarvoiset luontotyytit ja

elinympäristöt, sekä putkilokasvien osalta uhanalaisten ja erityisesti suojeltavien, rauhoitettujen ja EU:n luontodirektiivin (liitteet II ja IV) mukaisten suojeltavien putkilokasvilajien havainnot. Selvityksessä todettiin, että alue koostuu kokonaisuudessaan eri-ikäisestä talousmetsästä. Selvitysalueella ei tehty havaintoja suojeltavista, uhanalaisista tai rauhoitetuista kohteista tai lajeista.

Liito-oravaselvitys alueelle on toteutettu 3.5.2024. Tarkastelua tehtiin havainnoiden mahdollisia liito-oravan asuttamia puita, esiintymisestä kertovia papanoita ja myös pesäpaikoiksi soveltuvia koloja ja risupesäitä. Selvityksessä tarkasteltiin myös liito-oravan mahdollisia siirtymäreittejä, sekä potentiaalisia elinympäristöjä. Liito-oravalle potentiaalista elinympäristöä havaittiin ainoastaan selvitysalueen ulkopuolella, kartoitettavan alueen lounaispuolella, jossa varttuneeseen kuusikkoon rajoittuen kasvoi useita järeähköjä haapoja. Pesäpaikkoja tai muitakaan merkkejä liito-oravan esiintymisestä alueella ei kuitenkaan havaittu. Aluetta ympäröi länteen laajat metsäalueet. Idässä selvitysalueen kohdalta metsäinen yhteys katkeaa Lahdentiehen, joka on ympäröivältä puustoltaan liian matalaa liito-oravan todennäköiseksi tienylityspaikaksi.

Rakennus- ja ympäristöjaosto pitää kaavan valmistelussa toteutettuja luonto- ja liito-oravaselvityksiä riittävinä.

Pohja- ja hulevedet

Selvitysalueelle on laadittu myös hulevesiselvitys, jossa on esitetty suunnitelma alueelle toteutettavasta hulevesiverkostosta. Hulevesien hallintaa ja imeyttämistä varten pohjavesialueen ulkopuolelle on suunniteltu imeytyskenttä, jonne alueelta kertyvät hulevedet johdetaan imeytykseen. Imeytyskentän sijainti on kaavassa osoitettu EV-3-merkinnällä. Lisäksi hulevesien imeytystä on hulevesisuunnitelman mukaan suunniteltu myös kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevalle VL-alueelle.

Kaavamääräyksillä tulee varmistaa, että kiinteistöillä syntyvät puhtaat hulevedet imeytetään maaperään. Vastaavasti likaantuneet hulevedet tulee johtaa hiekan- ja öljynerotuksen kautta tiiviissä järjestelmissä ja viivytettyinä hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle.

Pohjavettä koskeviin yleismääräyksiin rakennus- ja ympäristöjaosto esittää lisättäväksi määräyksen koskien lämmitysöljysäiliöitä pohjavesialueella. Esimerkiksi: *Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa suoja-altaaseen joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus.*

Lisäksi jaosto esittää pohjavesiä koskevaa yleismääräykseen lisättäväksi, että rakentaminen, ojitukset, hulevesien hallinta ja maankaivu on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Kaavan ilmastovaikutusten arviointi

Rakennus- ja ympäristöjaosto pitää hyvänä kaavan valmisteluvaiheessa toteutettua ilmastovaikutusten arviointia. Arvioinnin perusteella voidaan pyrkiä huomioimaan alueen jatkosuunnittelussa keinoja, joilla lievennetään alueen uuden rakentamisen ja toiminnan kielteisiä ilmastovaikutuksia sekä vahvistetaan niihin liittyviä mahdollisia syntyviä positiivisia ilmastovaikutuksia. Jaosto pitää kannatettavana ilmastovaikutusten arviointia ja tarkentamista edelleen suunnittelun edetessä. Jaosto katsoo,

että kaavan yleismääräyksissä annetut suositukset käyttää ja tavoitella uusiutuvia energiaratkaisuja ovat erittäin kannatettavia.

Päätös