

KTY-3

Toimitilarakennusten korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja, jotka eivät aiheuta ilman, veden tai maaperän saastumista tai muita ympäristöhäiriöitä. Korttelialueelle saa sijoittaa alueen pääkäyttötarkoituksen mukaisia myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja enintään 50 % rakennuspaikan rakennetusta kerrosalasta. Myymälätiloja saa kokonaisuudessaan kuitenkin sijoittaa tontille enintään 2 000 k-m². Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon rakennuspaikan pääkäyttötarkoituksen mukaisen kiinteistön henkilökuntaa varten. Rakennuspaikalle sallitun asunnon piha-alue on erotettava rakennuspaikan muista toiminnoista riittävillä istutuksilla.

Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 m päähän naapurin rajasta. Mikäli naapurit sopivat ja esittävät yhtenäisen suunnitelman, voi rakennusvalvontaviranomainen sallia rajalle rakentamisen. Alle 4 m päähän rajasta rakennettaessa tulee huolehtia palo-osastoinnista siten, ettei aiheuteta haittaa naapurin rakentamismahdollisuuksille.

Korttelialueella mahdollisesti tapahtuva tavaroiden varastointi ja jätehuolto tulee toteuttaa huolitellulla tavalla.

Rakennusalojen sisäpuolelle saa sijoittaa muuntamoita sähkönjakelua varten. Muuntamoiden sijoittamisessa ja rakenteissa tulee huolehtia öljyn mahdollisten vuotojen estämisestä ja öljyjen turvallisesta käsittelystä. Öljyvuotojen varalta on oltava asianmukainen suojausrakenne tai vuodonkeräysjärjestelmä.

Tontit saa aidata. Aidan tulee olla läpinäkyvä ja yhtenäinen naapuritonttien kanssa.

Lähiivikistysalue, jolla on pyrittävä säilyttämään nykyinen puusto.

Yleisen tien alue.

Suojaviheralue.

Suojaviheralue.
Hulevesien käsittelyyn varattu alue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

521

1

VARASTOT

II

e=0.4

Istutettava alueen osa.
Alueella on säilytettävä olemassa olevaa puusto ja sitä on täydennettävä uusilla istutuksilla, joiden on sovelluttava olemassa olevaan ympäristöön.
Katu.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Vedenhankintaa varten tärkeän pohjavesialueen muodostumisalue.
Alueella rakentamista rajoittavat vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja lupamenettelyissä on katsottava, ettei aiheuteta vaaraa pohjaveden määrälle tai laadulle. Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, joista voi aiheutua pohjaveden pilaantumisvaaraa. Syntyneet puhtaat hulevedet imeytetään maaperään. Epäpuhtauksia sisältävien hulevesien imeytyminen maaperään tulee estää.

Hulevesien käsittelyyn varattu alueen osa.
Vettäläpäisemättömillä pannoilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
Pälkäneen kunnan kiinteistöä 635-401-16-44.

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUVAT:
Pälkäneen kunnan korttelit 519-524.

PÄLKÄNEEN KUNTA
KANKAANMAAN TEOLLISUUSALUEEN
LAAJENNUKSEN ASEMAKAAVA

Vireilletulo 13.9.2023
OAS:n nähtävilläolo 13.9. - 13.10.2023
Valmisteluvaiheen nähtävilläolo 8.1. - 7.2.2025
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo
Kunnanhallitus
Kunnanvaltuusto

Projektipäällikkö Janne Pekkarinen, ins. AMK, YKS-697

FCG

FCG Finnish Consulting Group Oy
Osmontie 34
00610 Helsinki
Puh. 0104090, www.fcg.fi



YLEISMÄÄRÄYKSET:

Pohjavesi
Alue sijaitsee suurelta osin pohjavesialueella (Isokangas-Syrjänharju). Alueelle ei saa sijoittaa pohjaveden laatua ja määrää vaarantavia toimintoja. Alueen käyttöä ja rakentamista suunniteltaessa sekä luvituksessa on varmistettava, ettei rakentamisen määrä, laatu ja toiminnan sijoittuminen vaaranna pohjaveden laatua ja määrää.

Katualueiden sijoajat, leikkaukset ja penkereet on suunniteltava ja toteutettava siten, että estetään haitallisten aineiden, kuten polttoaineiden, öljyjen ja muiden pohjavedelle vaarallisten aineiden pääsy pohjaveteen. Tarvittaessa on käytettävä erillisiä pohjavesisuojausta.

Hulevedet
Ennen rakennushankkeen maanrakennustöiden aloittamista tulee hankkeesta laatia hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelma, joka sisältää suunnitelman myös rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta.

Tonttien likaiset hulevedet tulee viivyttaa tontti- tai korttelialueilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Viivytävien rakenteiden tilavuuden tulee olla vähintään 1 m³/100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti. Ennen viivytystä likaantuneet asfalttivedet ja kattovedet tulee johtaa öljyn- tai hiekanerotukseen tai suodatuksen, josta ne johdetaan viivytys säiliön jälkeen imeytyskentälle.

Tonttien toimijoiden tulee laatia rakennusluvan yhteydessä tontin hulevesisuunnitelma ja hyväksyttää se rakennusvalvonnassa. Hulevesisuunnitelmassa tulee huomioida myös rakentamisen aikainen hulevesien hallinta. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä tontilla.

Vettäläpäisemättömillä pannoilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Kiinteistökohtainen viivytys säiliö toteutetaan tiliviinä viivytys säiliöllä tai tiivistetään bentonitiillä.

Puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää maaperään. Likaiset hulevedet on johdettava putkessa pohjavesialueen ulkopuolelle. Hulevesien johtaminen valtatie 12 ojiin tai valtatie alittaviin rumpuihin ei ole sallittua.

Rakentaminen
Rakennusten katoille ja julkisivuihin saa asentaa aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja varusteita, jotka tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin maisemalliset vaikutukset huomioon ottaen. Aurinkoenergian

hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee esittää rakentamislupa-asiakirjoissa siten, kuin laissa määrätään.

Rakentamattomalla tontin osalla, jota ei käytetä liikenteeseen tai varastointiin, on säilytettävä olemassa oleva kasvillisuus tai tarvittaessa istutettava korvaavia puita ja pensaita. Pysäköintialue on jäsenöitävä pensas- ja puuistutuksin.

Rakennuksiin saa rakentaa viherkattoja.

Energia ratkaisu
Korttelialueilla on suositeltavaa hyödyntää uusiutuvaa energiaa. Energiaratkaisuissa on tavoiteltavaa uusiutuvan energian tuotanto tai liittyminen keskitettyyn paikallisen uusiutuvan energian tuotantjärjestelmään. Asemakaava-alueella voidaan hyödyntää aurinkoenergiaa.

Korttelialueella pohjavesialueen ulkopuolelle saa sijoittaa maalämpökaivoja. Maalämpökaivoon tulee sijoittaa vähintään 8 metrin päässä naapuritontin rajasta. Maalämpökaivoa varten tulee hakea rakentamislupa.

Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa suojaltaaseen joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus.

Pysäköinti
Rakennuslupaa haettaessa on tontille osoitettava vähintään seuraavat autopaikat:

- 1 autopaikka teollisuustilan 150 k-m² kohti kuitenkin vähintään 1 ap kahta työpaikkaa kohti
- 1 autopaikka liike- ja toimistotilojen 50 k-m² kohti

Muut
Korttelialueiden rakennukset sekä mahdolliset mainoslaitteet, liikennepaikkakilvet tai valaistus eivät saa aiheuttaa häiriötä maantien liikenteelle.

Yleisille alueille saa sijoittaa sähkönjakeluverkkoon kuuluvia maakaapeleita. Kortteleiden sisäinen sähkönjakelu tulee järjestää maakaapelein.

Kaava-alue sijoittuu osaksi Pälkäneen kulttuurimaiseman maakunnallisesti arvokasta maisema-alueutta.

Asemakaavan pohjakartan on hyväksynyt 20.5.2024 Valkeakosken kaupungin paikkatietoinsinööri Kaisa Savioja.