

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.

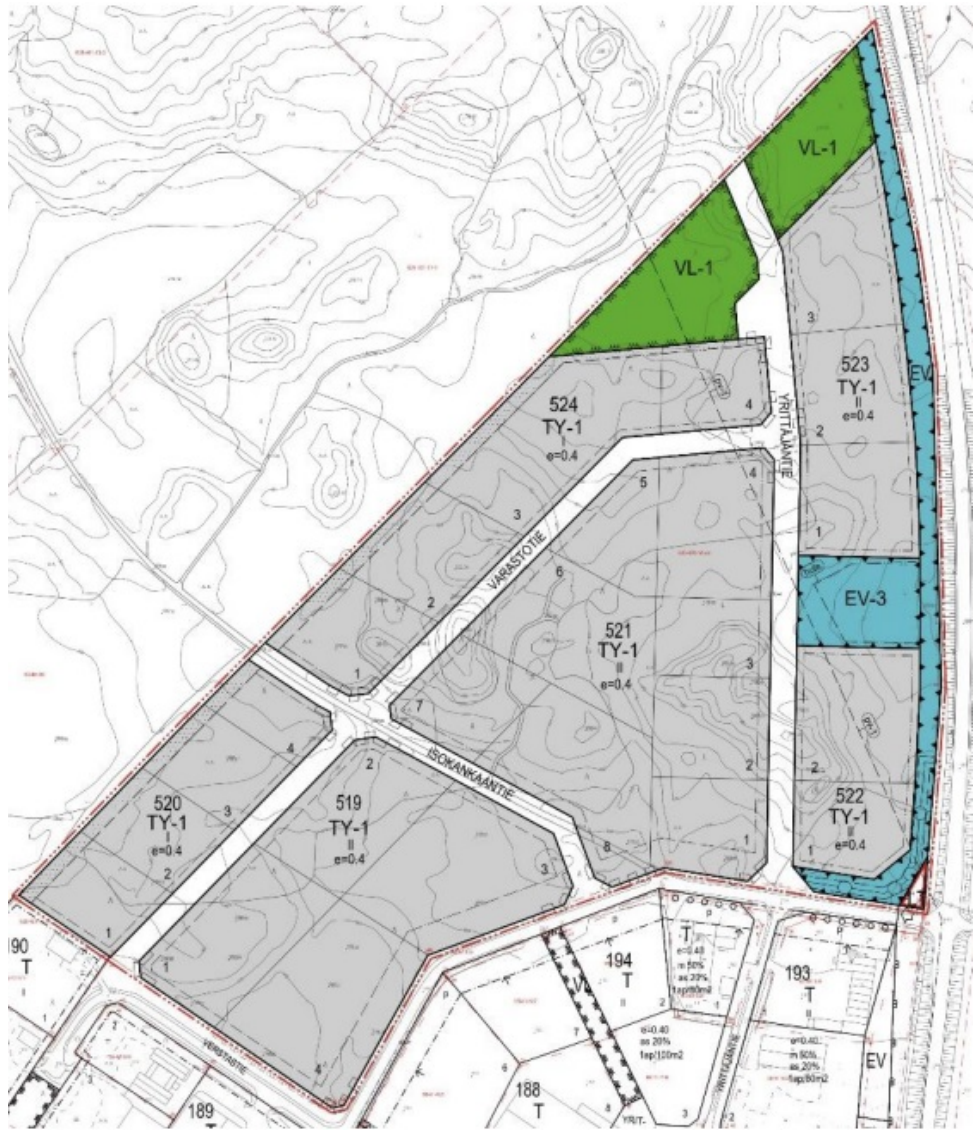
Alueella pyritään kestävään rakentamiseen. Alueelle on osoitettu yksityiskohtaisia rakentamista ohjaavia määräyksiä sekä luontoympäristöä säilyttäviä merkintöjä. Kaavamääräyksissä on määräyksiä myös alueen energiaratkaisuihin, huleveden käsittelyyn ja kasvillisuuteen.

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 uhanalaisuusarviointiin (LuTU 2018) mukaiset uhanalaiset ja muut huomionarvoiset luontotypit 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 talousmetsiköstä. 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 risupesä. 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 järeäkhöjä 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

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

RYJA 18.12.2025
469/10.02.03/2022

Pälkäneen kunnanhallitus on 16.12.2024 (§ 193) päättänyt asettaa Kankaanmaan teollisuusalueen laajennuksen asemakaavaluonnoksen nähtäville ja pyytänyt siitä viranomaislausunnot. Rakennus- ja ympäristöjaosto on käsitellyt asiaa kokouksessaan 15.1.2025 (§ 10) ja antanut kaavaluonnoksesta lausunnon.

Rakennusvalvontaviranomainen totesi lausunnossaan, että kaavaluonnoksessa tulee tarkistaa määräyksissä käytetty termistö vastaamaan rakentamislain käsitteistöä, sillä toimenpidelupa ei ole enää käytössä lain voimaantulon jälkeen. Lausunnossa esitettiin myös täsmennyksiä hulevesien hallintaan ja pohjaveden suojeluun, mukaan lukien velvoite erottaa puhtaat ja likaantuneet hulevedet sekä lisätä määräys lämmitysöljysäiliöiden suojaamisesta pohjavesialueella.

Kaavan valmistelun yhteydessä alueelle oli laadittu luontoselvitys sekä liito-oravaselvitys. Selvitysten mukaan alueella ei havaittu suojeltavia tai uhanalaisia luontotyyppejä tai lajeja, eikä merkkejä liito-oravan esiintymisestä. Jaosto katsoi selvitysten olevan riittäviä asemakaavan jatkovalmistelun tueksi.

Lisäksi jaosto piti hyvänä, että kaavan valmisteluvaiheessa oli arvioitu kaavan ilmastovaikutuksia ja esitetty määräyksiä, joilla voidaan tukea vähähiilisiä ja uusiutuvia energiaratkaisuja teollisuusalueen toteutuksessa.

Asemakaavaehdotus on nyt asetettu nähtäville ja rakennus- ja ympäristöjaostolta pyydetään lausuntoa ehdotusvaiheen aineistosta.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 28 §

Valmistelija

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

Elina Heinonen, ympäristötarkastaja
p. 040 829 1178, elina.heinonen@palkane.fi

Esitys

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen

Rakennus- ja ympäristöjaosto esittää Kankaanmaan teollisuusalueen laajennuksen asemakaavaehdotuksesta lausuntonaan seuraavaa:

Rakennus- ja ympäristöjaosto pitää kaavaehdotusta pääosin jatkovalmistelussa kehittyneenä ja toteaa, että merkittävä osa aiemmassa lausunnossa esitetyistä näkökohdista on huomioitu asianmukaisesti.

Jaosto toteaa, että kaavaehdotuksessa on annettu pohjavesialueen kannalta pääosin riittävät ja asianmukaiset määräykset pohjaveden laadun ja määrän suojelemiseksi. Kaavamääräykset ohjaavat hulevesien käsittelyä siten, että puhtaat hulevedet imeytetään kiinteistöillä ja likaantuneet johdetaan käsittelyn kautta hulevesien käsittelyyn, eikä kaavassa sallita pohjavedelle haitallisia rakenteita. Jaosto kuitenkin esittää,

että kaavamateriaaliin täydennettäisiin, että likaantuneet hulevedet tulee johtaa pois alueelta menetelmällä, joka ei mahdollista vesien imeytymistä pohjavesialueelle, esimerkiksi hiekan ja öljynerotuskaivon kautta tiiviissä putkistossa pohjavesialueen ulkopuolelle.

Jaosto kiinnittää erityistä huomiota pohjavesiselvityksessä esitettyihin pohjaveden virtaussuuntiin. Toteutetun pohjavesiselvityksen mukaan suunnittelualueella pohjavesi virtaa luoteeseen ja sitä vahvistaa myös selvityksen aikana asennettujen pohjavesiputkien pinnankorkeuksien perusteella arvioidut virtaussuunnat. Kuitenkin selvityksessä esitetään, että pohjavesialueen ulkopuolella sijaitsevan hulevesien viivytysalueen pohjavedet virtaavat korkeuskäyrien perusteella pohjavesialueen suunnalta EV-3:n suuntaan.

Jaosto katsoo, että pohjavesiselvityksessä esitetyn yleisen virtaussuunnan perusteella on mahdollista, että likaantuneiden hulevesien käsittelyyn varatulta EV-3-alueelta vesiä suotautuu takaisin pohjavesialueelle ja edelleen kohti sen varsinaista muodostumisaluetta. Tämä muodostaa riskin siitä, että osa likaantuneista hulevesistä voisi kulkeutua maaperän kautta pohjavesivyöhykkeelle, jolloin haitta-aineita voi kulkeutua pohjaveteen. Tällainen kulkeutuminen voi heikentää pohjaveden laatua pitkäkestoisesti, laaja-alaisesti ja vaikeasti havaittavasti sekä johtaa pohjaveden puhdistamistarpeeseen ja aiheuttaa rajoitteita alueen tulevalle maankäytölle.

Jaosto katsoo, että tämä riski on syytä arvioida tarkemmin kaavan jatkotoimenpiteissä. Virtausolosuhteiden tarkentaminen olisi perusteltua, jotta voidaan varmistua siitä, ettei likaantuneiden hulevesien kulkeutuminen takaisin pohjaveden muodostumisalueelle ole mahdollista.

Päätös