



Pätkäneen kunta

Ranta-alueiden pysyvän asumisen edullisuusvyöhyketarkastelu

Raportti

Työvaiheet ja aikataulu

Työvaihe	Ehdotus aikataulusta
1. Työn käynnistäminen <ul style="list-style-type: none"> • Aloituskokous (kokous nro 1.) • Tilaaja toimittaa lähtöaineistot konsultille • Työohjelman tarkistaminen 	05-08/2023
2. Tausta-analyysit ja konsultin ehdotus vyöhykeanalyysin kriteereistä/pisteytyksestä <ul style="list-style-type: none"> • Konsultti toimittaa tilaajalle tutustuttavaksi • Asukaskysely (kysely maanomistajille) 	08-09/2023
3. Ohjausryhmän kokous (kokous nro 2.) / työpaja <ul style="list-style-type: none"> • Tausta-analyysien läpikäynti ja kriteerien ja pisteytyksen tarkentaminen 	09-10/2023
4. Edullisuusvyöhykeanalyysi <ul style="list-style-type: none"> • Ohjausryhmän kokous (kokous nro 3.) • Analyysin läpikäynti ja muutostarpeet 	10/2023
5. Vaikutusten arviointi ja edullisuusvyöhykeanalyysin viimeistely ja raportointi <ul style="list-style-type: none"> • Vaikutusten arviointi ja raportti kommenteille • Ohjausryhmän kokous (kokous nro 4.) 	11/2023
6. Viimeistely ja lopputulosten toimitus, infotilaisuus	12/2023

FCG.

Työn tausta

Johdanto

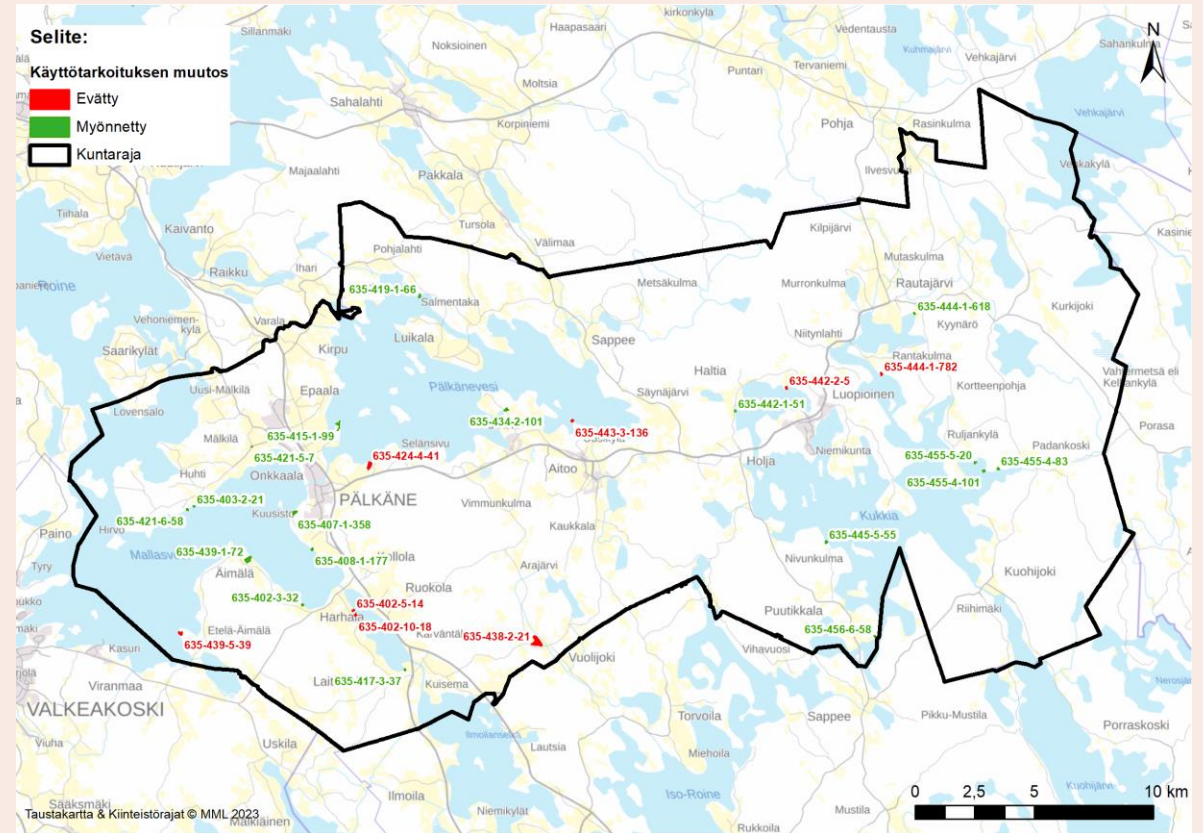
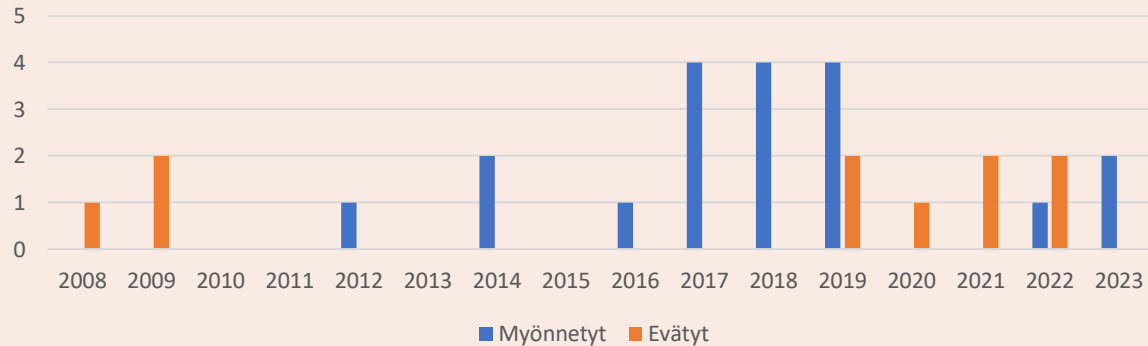
- Työn tavoitteena on pysyvän asumisen mahdollisuuksien tutkiminen kunnan ranta-alueilla. Tätä varten tarvitaan selvitys, joka koskee koko kunnan aluetta. Selvityksessä huomioidaan erityisesti asemakaavan ulkopuoliset alueet.
 - Yleiskaavojen muuttaminen on pitkä prosessi ja siksi toistaiseksi vakituista asumista rannoilla edistetään poikkeamispäätöksillä
 - Poikkeamisten myöntämiseksi on syytä määritellä periaatteet, joiden pohjalta poikkeamisia arvioidaan.
 - Laadittavan selvityksen tavoitteena on edullisuusvyöhyketarkastelun kautta tunnistaa ranta-alueet, joilla vakituinen asuminen ja loma-asuntojen (rakennuspaikan) käyttötarkoituksen muuttaminen olisi yhdyskuntarakenteen ja kuntatalouden kannalta järkevintä.
 - Ranta-alueilla tapahtuvia käyttötarkoituksen muutoksia käytännössä edesauttaa vakituisen asumisen mahdollisuuksien tarkastelu ranta-asemakaavan tai oikeusvaikutteisen osayleiskaavan yhteydessä.
 - Selvitys on koko kuntaa kattava tarkastelu.
 - Selvityksen on laatinut FCG yhteistyössä kunnan viranhaltijoista koostuvan työryhmän kanssa.
 - Selvitystyötä työstettiin myös työpajassa, jonka osallistujat koostuivat kaupungin hallituksen puheenjohtajistosta, kaupungin hallituksen ryhmien puheenjohtajista ja viranhaltijoista.
- Työssä määritellään eri kriteereistä muodostuvien paikkatietoanalyysien avulla ranta-alueiden pysyvän asumisen edullisuusvyöhykkeet. Tarkastelussa huomioidaan mm.:
 - ranta-alueiden nykyinen asutusrakenne (loma / vakituinen)
 - sijainti suhteessa nykyisiin taajamiin ja kyliin sekä palveluihin
 - koulukuljetusreitit / saavutettavuus
 - sijainti suhteessa tieverkkoon ja vesihuoltoverkostoon
 - mahdolliset laaja-alaiset ympäristön häiriötekijät (esim. tiemelu)
 - tiedossa olevat erityiset maisema- ja ympäristöarvot
 - kunnan päävirkestysalueet
 - Paikkatietoanalyysien perusteella tunnistetaan ne ranta-alueet, jotka ovat yhdyskuntarakenteen, ympäristötekijöiden sekä kuntatalouden kannalta suotuisia vakituisen asumiseen ja loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttamiseen. Analyysivaiheessa on mahdollista tarkastella myös erilaisia vaihtoehtoja edullisten vyöhykkeiden tunnistamiseksi.
 - Laadittavan analyysin perusteella muodostetaan suositukset pysyväle asumiselle parhaiten soveltuvista ranta-alueista sekä arvioidaan keskeiset muutoksesta seuraavat vaikutukset eri tekijöiden näkökulmasta. Selvityksessä annetaan myös suosituksia, millä tavoin parhaimmiksi katsotuilla alueilla pysyvää asumista voitaisiin edistää kaavoituksen tai rakennusjärjestyksen keinoin.



Poikkeamispäätökset käyttötarkoituksen muutoksissa 1.1.2007-22.8.2023

Myönnetty: 19 kpl
Eväty: 10 kpl

Poikkeamispäätökset käyttötarkoituksen muutoksissa 1.1.2007-22.8.2023



Poikkeaminen ranta-alueella

Vapaa-ajan asunnon (rakennuspaikan) käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi edellyttää lupamenettelyä. Rakennuspaikasta ja kaavoitustilanteesta riippuen lupahakemus ratkaistaan jollakin seuraavista menettelytavoista:

- 1. Suunnittelutarveratkaisulla (MRL 137§) silloin kun kyseessä on kuiva maa (ei ranta-alue) ja alueella ei ole suoraan rakentamiseen ohjaavaa kaavaa (asema- tai yleiskaava), mutta alue on suunnittelutarvealuetta (MRL 16§)
- 2. Poikkeamispäätöksellä (MRL 171§) silloin kun on kyseessä kaavaton ranta-alue tai rantayleis- tai asemakaavassa alue on osoitettu lomarakennuspaikaksi
- 3. Rakennusluvalla (MRL 125 §), silloin kun kyseessä on kuivan maan haja-asutusluonteinen alue, alueella ei ole yleiskaavaa, eikä alue ole suunnittelutarvealuetta

Mikäli suunnittelutarveratkaisu tai poikkeamispäätös (kohdat 1. ja 2.) on myönteinen, tulee käyttötarkoituksen muutokselle hakea sen jälkeen rakennuslupa.

Maankäyttö ja rakennuslaki 72§: Suunnittelutarve ranta-alueella

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

171 §: Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. **Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää**, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, **kaavan toteuttamiselle** tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) **vaikeuttaa luonnonsuojelun** tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) **johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.**

Poikkeaminen ranta-alueella

SUUNNITTELUTARVERATKAISU

- Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.
- Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.
- Rakentaminen suunnittelutarvealueelle edellyttää, että tutkitaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä tai erillisessä menettelyssä rakennusluvnan erityisten edellytysten olemassaolo.

POIKKEAMISLUPA

- Ranta-alueella maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen tarvittavan poikkeamisluvan myöntää kunta.
- Poikkeamisluvan edellytyksenä on, ettei rakentaminen saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle, alueiden muulle järjestämiselle eikä vaikeuttaa luonnon-suojelullisten ja ympäristönsuojelullisten tavoitteiden saavuttamista (MRL 171 §).
- Ranta-alueella lomarakennuksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi ratkaistaan pääsääntöisesti kaavoituksella. Haettaessa poikkeamislupaa muutos ei saa vaikeuttaa alueen kaavoitusta ja rakennuspaikan on muutenkin täytettävä kunnan rakennusjärjestyksen vaatimukset. Edellytyksenä rakennuspaikan muodostumiselle on, että rakennuspaikka on aikaisemmin ollut vakituiseen asumiseen käytetty tai sen tulee tukeutua olemassa olevaan kyläasukukseen ja olemassa oleviin palveluihin.
- Pälkäneellä valtaosa rannoista on kaavoitettu loma-asumiselle. Loma-asuntojen (rakennuspaikkojen) muuttaminen pysyväan asumiseen vaatii tällöin useimmiten yleiskaavan muutoksen.

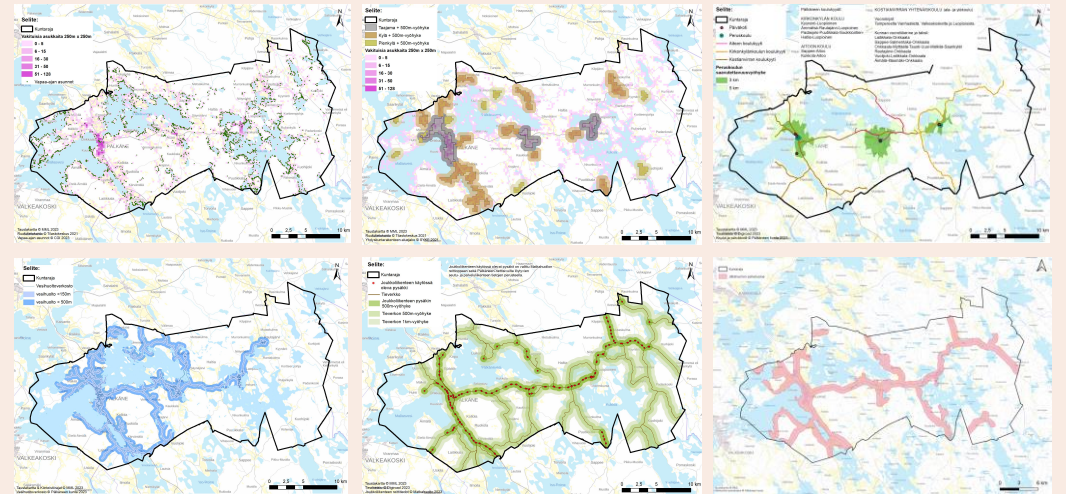
FCG.

Edullisuusvyöhyketarkastelu: kriteerit

Tausta-analyysit ja ehdotus vyöhykeanalyysin kriteereistä/pisteytyksestä

Selvitystyötä varten kerättiin tarpeellinen tausta-aineisto, joiden pohjalta tehtiin tausta-analyyskejä, joissa tarkasteltiin:

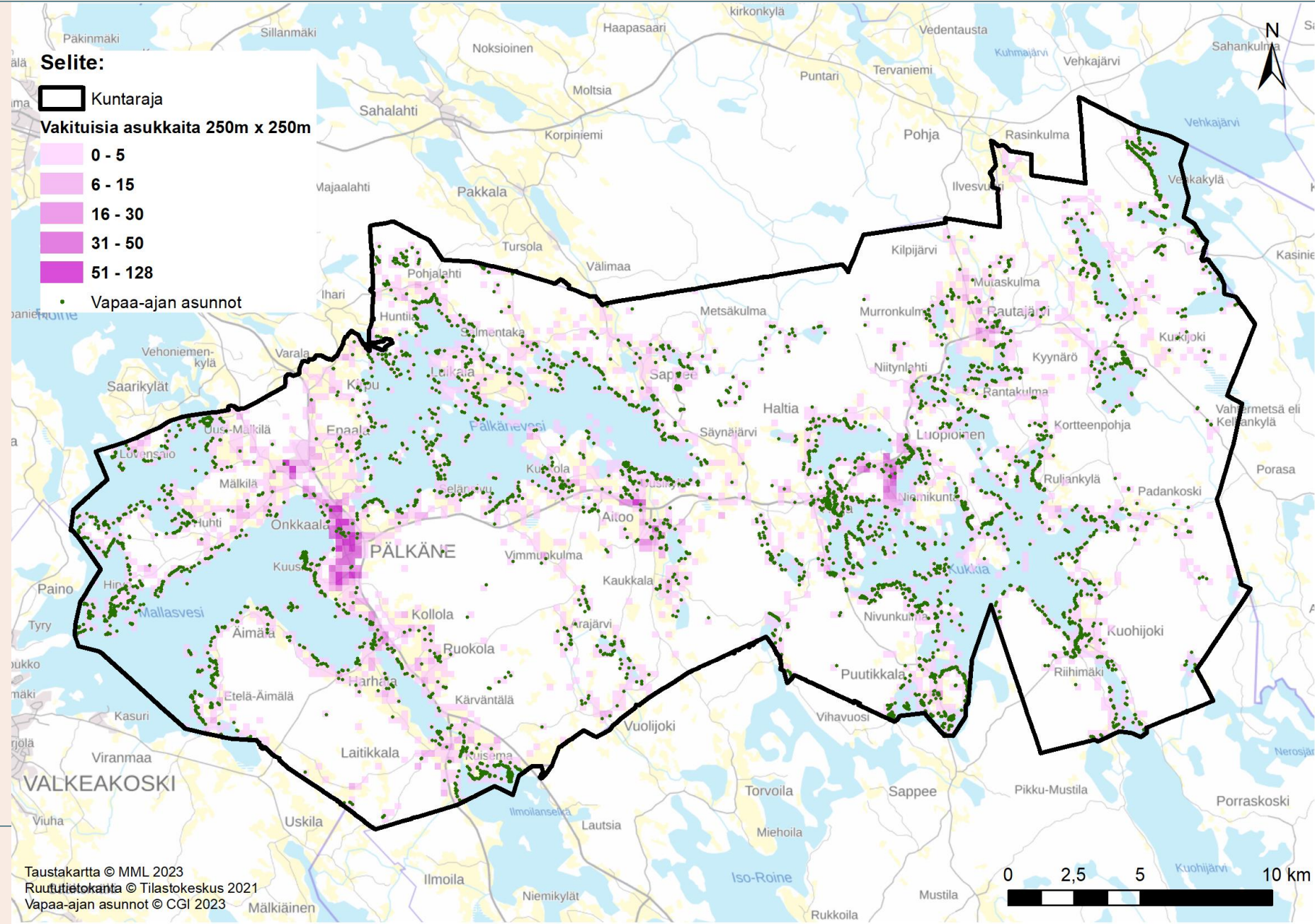
- Loma-asuntojen ja vakituisten asuntojen sijoittuminen
- Saavutettavuusanalyysi huomioiden tieluokat ja joukkoliikenteen reitit ja pysäkit
- Etäisyydet vakituisesta asutuksesta
 - Rh-rekisteriin perustuen tehdään paikkatietoaineiston puskurointi, joka käsittää enintään esim. tietyllä etäisyydellä vakituisesta asutuksesta olevat alueet.
- Etäisyydet vesihuollosta ja jätehuolto
 - Vesihuollon toiminta-alueisiin ja verkostotietoihin perustuen tehdään paikkatietoaineiston puskurointi alueista, jotka ovat vesi- ja viemäriverkoston toiminta-alueilla tai enintään tietyllä etäisyydellä vesi- ja viemäriverkostosta.
- Palveluverkosta
 - Palveluverkkokartassa painottuneet etäisyydet kouluista ja päiväkodeista



Asutus

Asutus keskittyy kolmen taajaman (Keskustaajama, Aitoo ja Luopioinen) alueelle, ja levittäytyy muuten lähinnä järvenrantojen läheisyyteen.

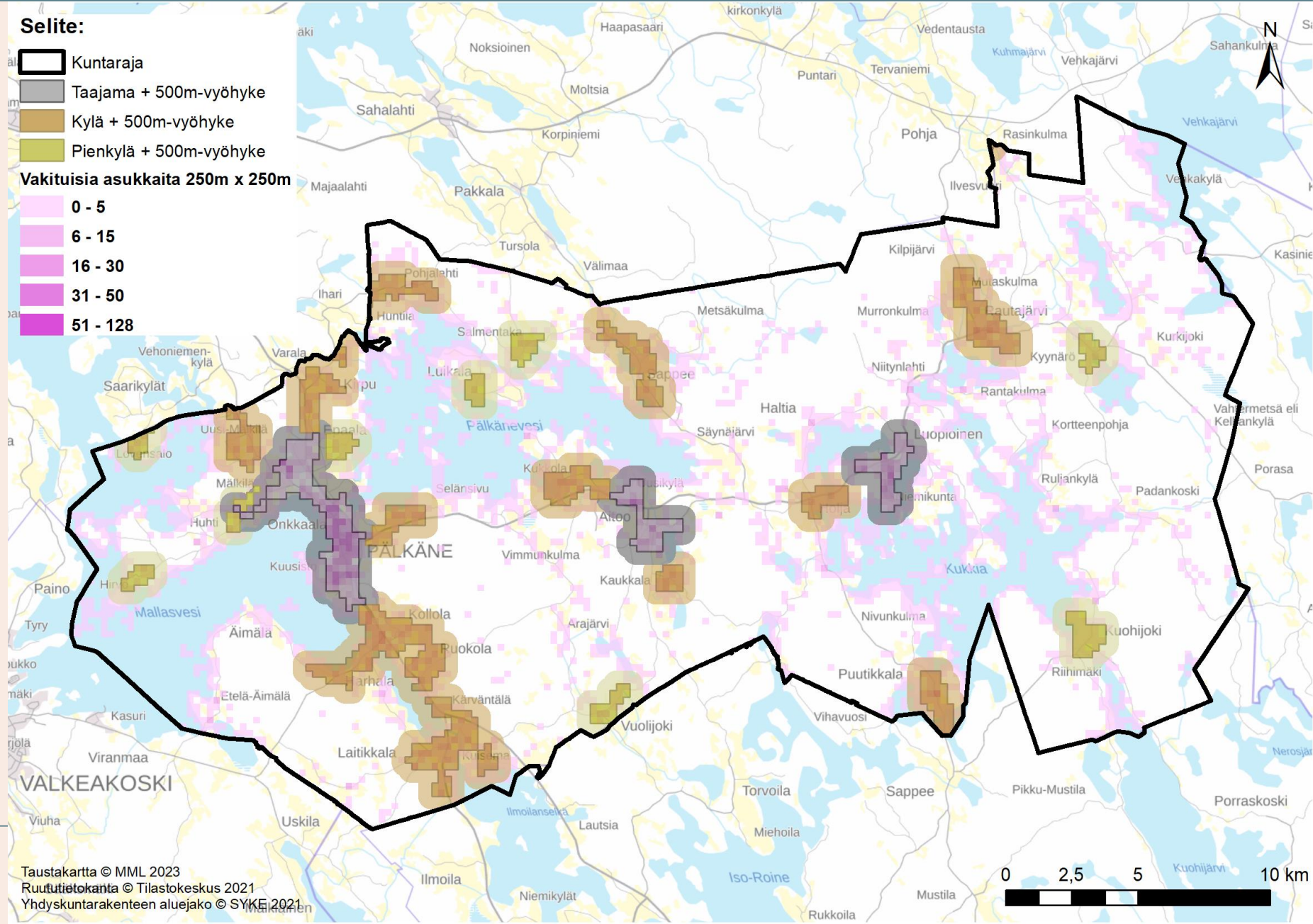
Vapaa-ajan asunnot sijaitsevat eri puolilla Pälkänettä lähinnä järvien rannoilla.



Vakituisten asuntojen sijoittuminen

Vakituisten asukkaiden selvimmät keskittymät sijaitsevat kolmella taajama-alueella. Laajimmissa Keskustaajamassa on Pälkäneen kunnan tihein asutus.

Yhdyskuntarakenteen aluejaon mukaiset kyläalueet ja pienkyläalueet puolestaan painottuvat kunnan länsipuolelle ja järvien rannoille.



Koulut ja päiväkodit

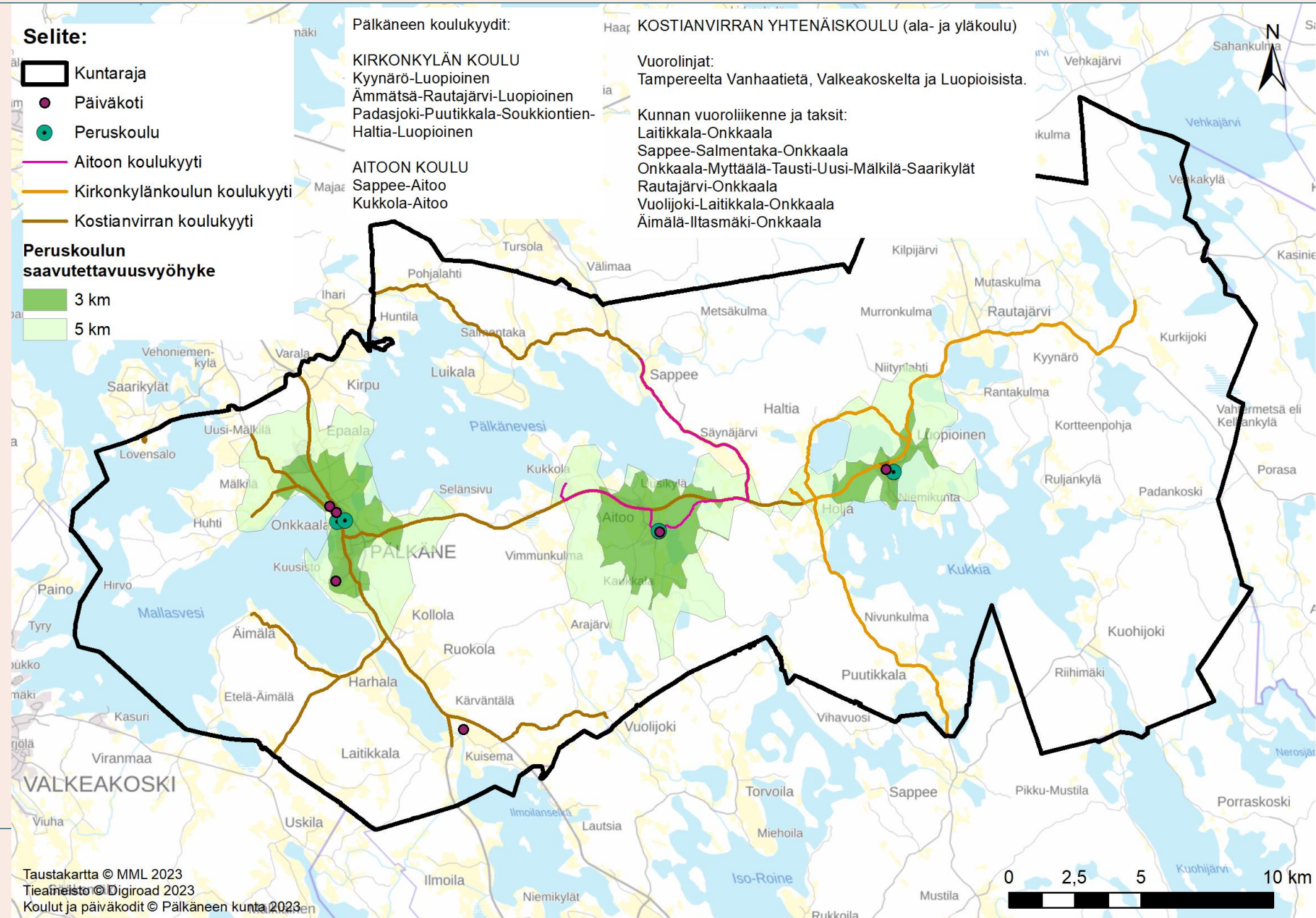
Pälkäneen Keskustaajamassa on eniten peruskouluja ja päiväkoteja; kaksi peruskoulua ja kolme päiväkotia.

Aitoon sekä Luopioisten taajamissa kummassakin sijaitsee yksi peruskoulu ja yksi päiväkoti.

Yksi päiväkoti sijaitsee taajamien ulkopuolella, Etelä-Pälkäneellä.

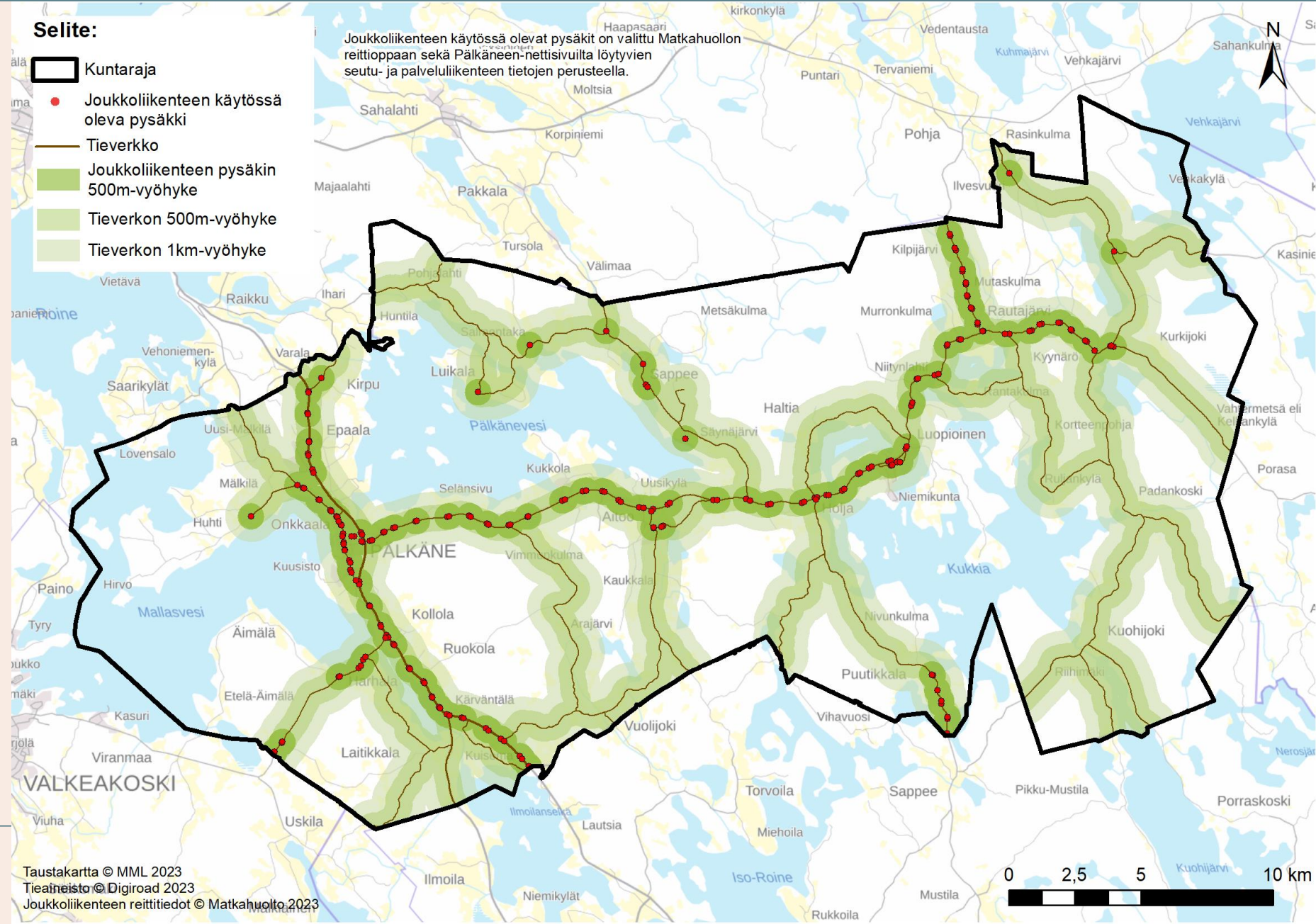
Koulukyydit palvelevat eri puolilla Pälkänettä, kuljettaen koululaisia tarvittaessa kauas taajamista.

Ranta-alueiden pysyvän asumisen edullisuusvyöhyketarkastelu



Joukkoliikenteen reitit ja pysäkit

Pälkäneen tieverkko ulottuu eri puolille kuntaa, mutta joukkoliikenne palvelee kattavammin länsi-itäsuunnassa sekä Pälkäneen kunnan länsipuolella.

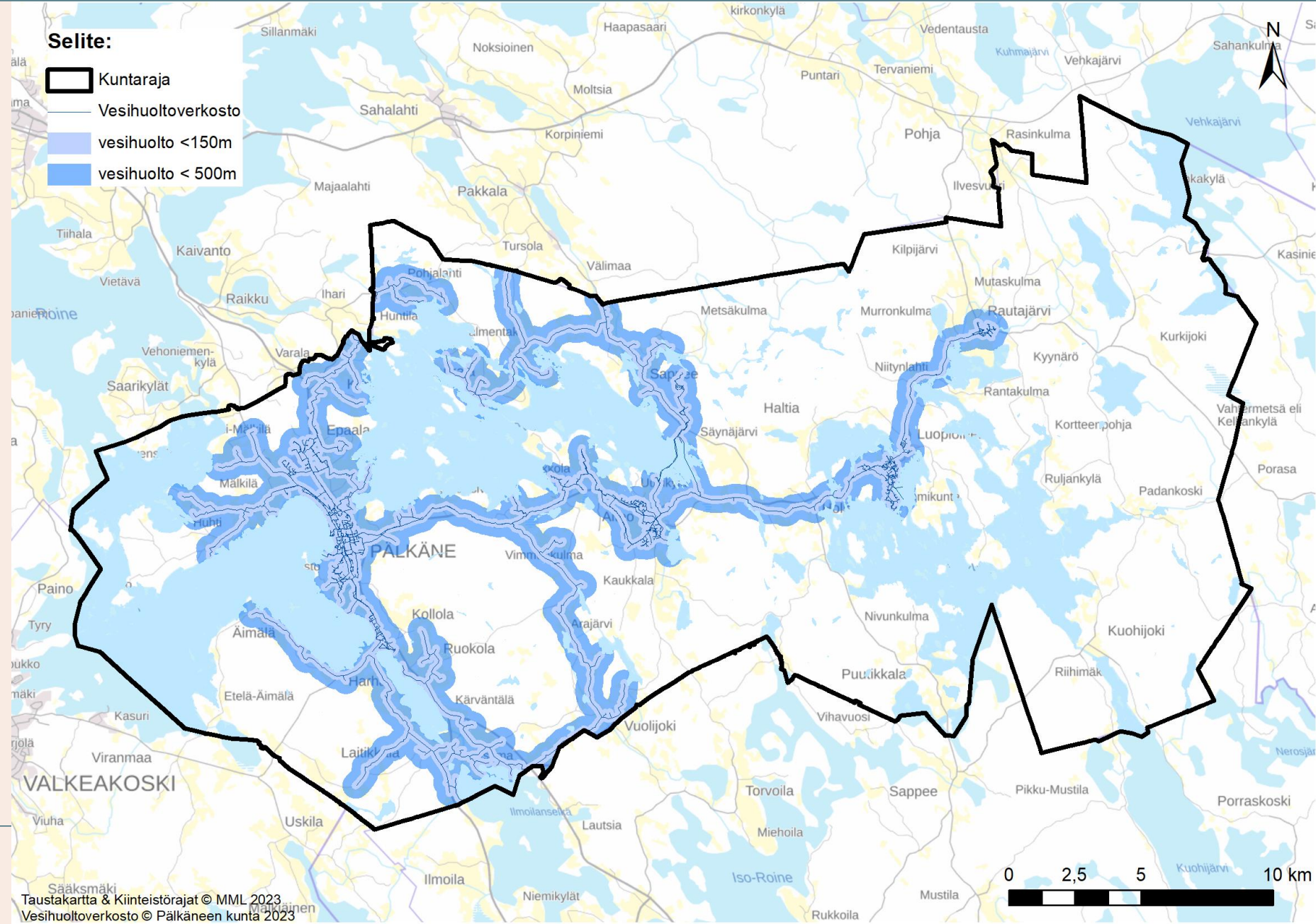


Etäisyydet vesihuollosta

Vesihuoltoverkosto kattaa Pälkäneen taajamat Keskustaajaman, Aitoon ja Luopioisen. Vesihuoltoverkosto levittäytyy lähes koko Pälkäneveden (ml. Sappee) ympärille.

Vesihuolto ulottuu kunnan itäpuolella Luopioisen taajamasta Rautajärven alueelle.

Vesihuoltoverkosto jatkuu Keskustaajamasta myös kunnan eteläosiin Mallasveden sekä Pintelejärven ja Ilmoilanselän ranta-alueille ja ulottuu myös Pälkäneen etelärajalta Vuolijoen alueelle asti.

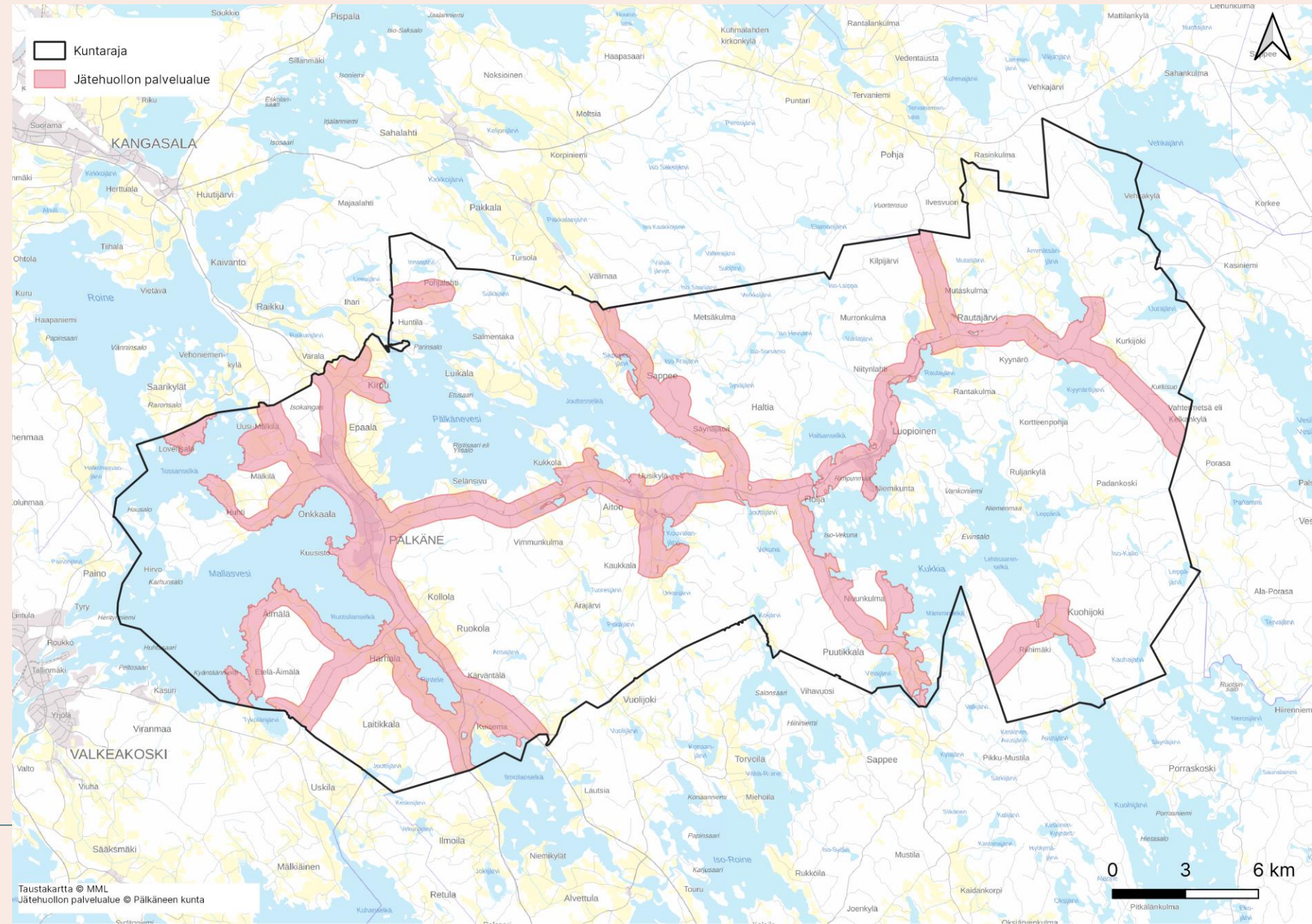


Jätehuollon palvelualue

Jätekuljetukset alueella suorittaa Pirkanmaan Jätehuolto.

Kiinteistökohtaisen sekajätteen keräysalue esitetään kartassa.

Kiinteistökohtaisen sekajätteen keräysalueen muutokset vaikuttavat kuljetusmääriin. Jätteenkuljetuksiin lisätään Pälkäneeltä noin 1 160 uutta kiinteistöä omalla jätteastialla.



Ranta-alueiden pysyvän asumisen edullisuusvyöhyketarkastelu

FCG.

Edullisuusvyöhykkeet

Työpaja 2.10.23 Pälkäneen valtuustosali

- Työpajassa läpikäytiin 9 asiantuntijan kanssa tausta-analyysit ja tarkennettiin kriteerit sekä pisteytettiin teemat
- FCG:n alustuksen jälkeen jakauduttiin kahteen ryhmään:
 - Ryhmät tarkastelivat tausta-analyysejä viiden teemakartan avulla ja antoivat kehittämissuhteensa niihin, sekä ehdotukset tärkeistä lisäteemoista.
 - Karttojen teemat pisteytettiin.
- Keskeiset tulokset pisteytyksen osalta (tärkeysjärjestys):
 1. Päiväkoti ja peruskoulu sekä koulukyyti palvelut
 2. Yhdyskuntarakenne
 3. Vesihuolto sekä valokuituverkko
 4. Vakituinen asutus sekä tieverkko ja joukkoliikenne pysäkit
 5. Kiinteistöjen rakentamisvuodet

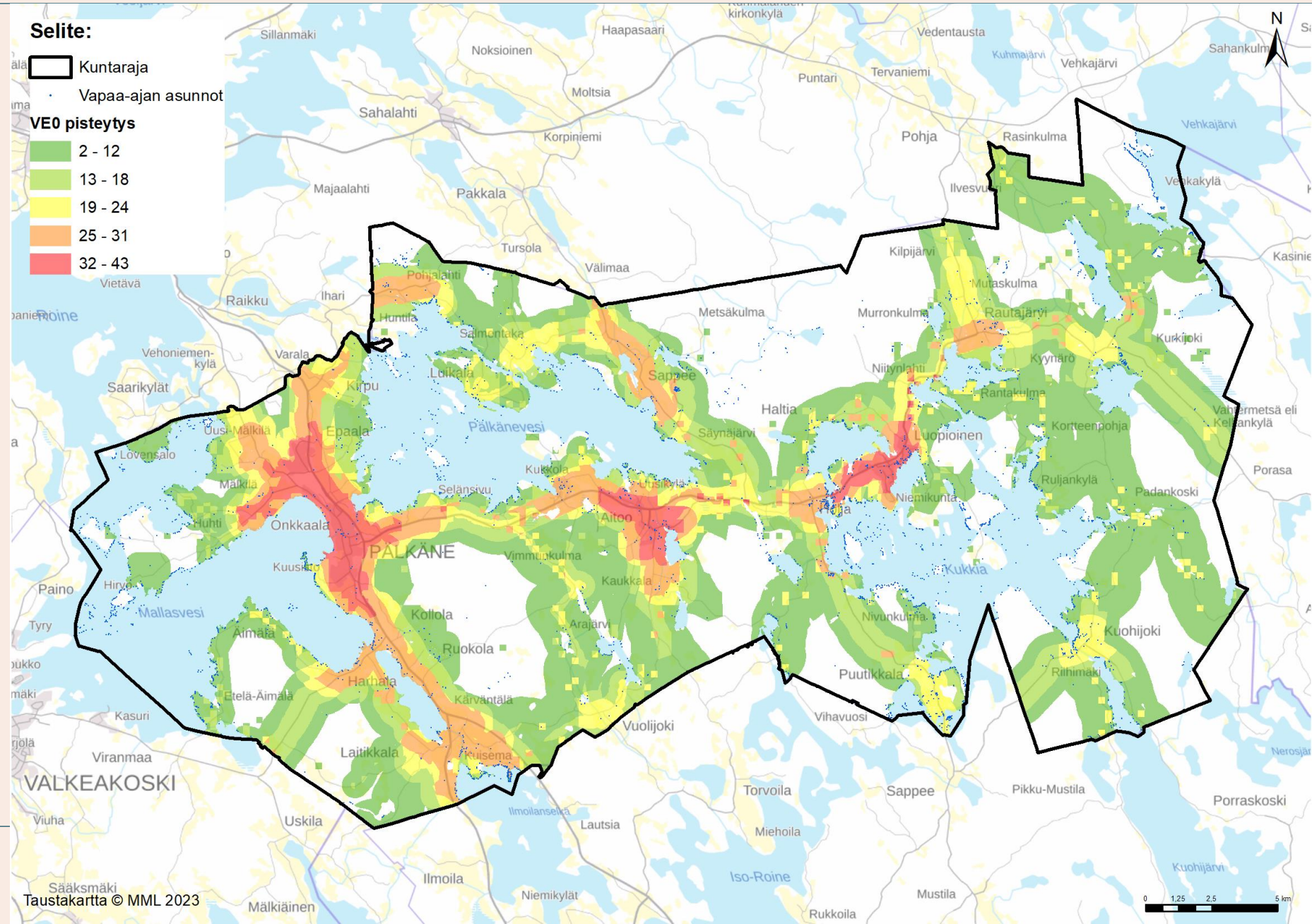


Kriteerit ja pisteytys

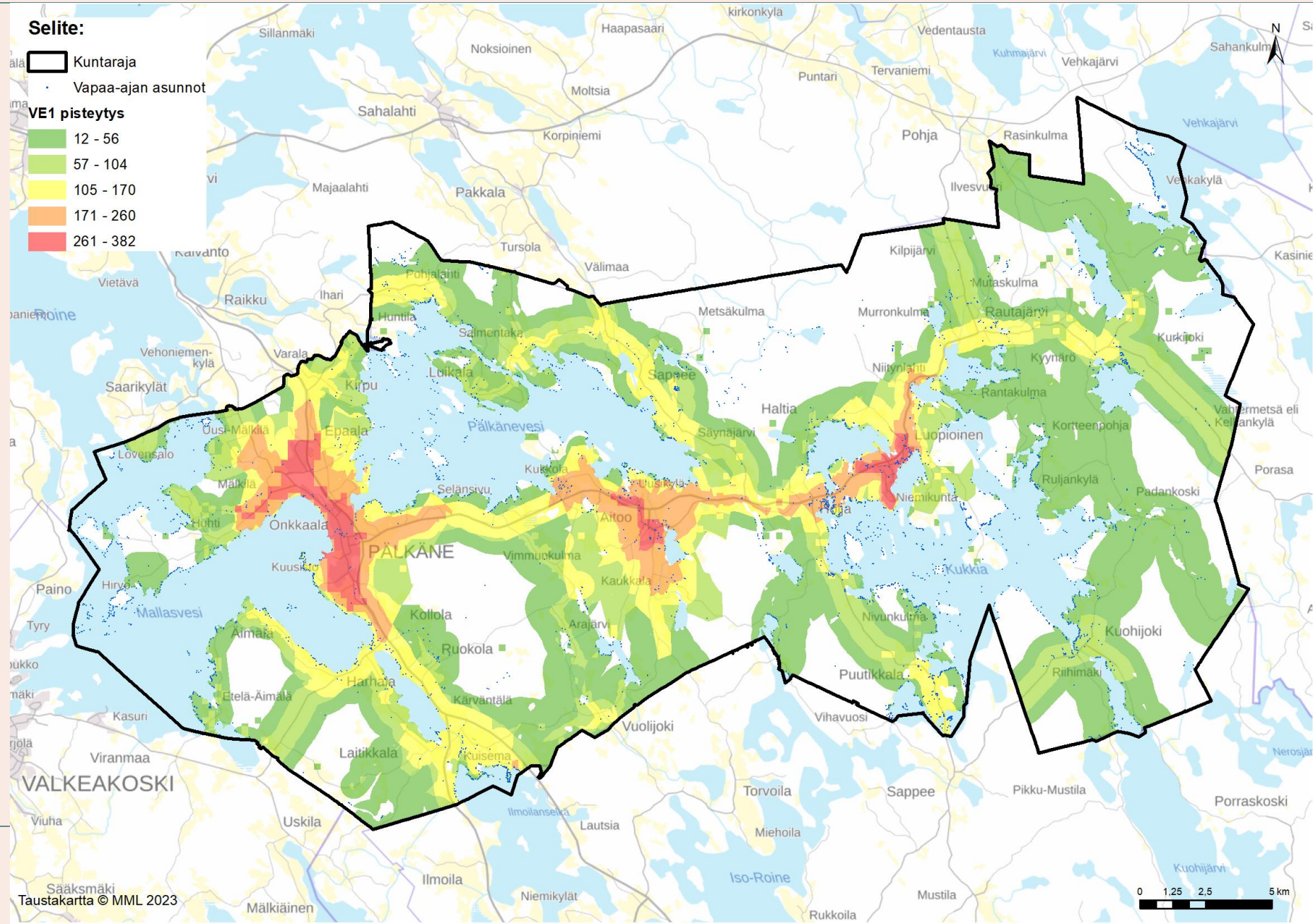
- Tehdyn vyöhykeanalyysin perusteella esitetään 2 erilaista vyöhykeskenaariota.
- Tausta-analyysien ja työpajan tulosten kautta edullisuusvyöhykkeen muodostamista varten valittiin viisi eri teemaa.
- Jokainen teema pisteytettiin niiden merkittävyyden perusteella.
- Yhteispisteiden avulla luotiin kartta, jossa voitiin tarkastella eri edullisuusvyöhykevaihtoehtoja.

Arvostus (kerroin)	Teema	Tarkastelu	Pisteet (VE0)	Pisteet (VE1)
Vakituinen asutus (2)	Vakituisen asutuksen läheisyys	< 250 m vakituisesta asutuksesta	10	20
	Vakituisen asutuksen tiheys	YKR-taajama-alue + 500 m:n bufferi	10	20
	Vakituisen asutuksen tiheys	YKR-kyläalue + 500 m:n bufferi	8	16
	Vakituisen asutuksen tiheys	YKR-pienkyläalue + 500 m:n bufferi	6	12
Yhdyskuntarakenne (17)	palvelut	YKR-taajama, jossa > 30 palvelua	8	136
	palvelut	YKR-taajama, jossa 21–30 palvelua	6	102
	palvelut	YKR-taajama, jossa 11–20 palvelua	4	68
	palvelut	YKR-taajama, jossa 1–10 palvelua	2	34
Tieverkko ja joukkoliikenteen pysäkit (2)	Tieverkon läheisyys	< 500 m valta-, kanta-, seutu- tai yhdystiestä	10	20
	Tieverkon läheisyys	< 1000 m valta-, kanta-, seutu- tai yhdystiestä	6	12
	Joukkoliikenteen saavutettavuus	Vakiliinjojen pysäkki < 500 m	0	0
	Joukkoliikenteen saavutettavuus	Kutsubussien pysäkki < 500 m	0	0
Päiväkoti ja peruskoulu sekä koulukyyti -palvelut (18)	Peruskoulut	Tietä pitkin < 3 km	7	126
	Peruskoulut	Tietä pitkin < 5 km	5	90
	Päiväkodit	Tietä pitkin < 3 km	3	54
	Koulukyyti	Koulukyytipysäkki < 500 m	2	36
Vesihuolto (10)	Vesi- ja viemärihuollon saavutettavuus	Vesihuoltoverkon alue, tai < 150 m vesihuoltoverkonalueesta	4	40
	Vesi- ja viemärihuollon saavutettavuus	Vesihuoltoverkon alue, tai < 500 m vesihuoltoverkonalueesta	2	20
Jätehuolto	Jätehuollon toiminta-alue	Jätehuollon toiminta-alue	4	40
MAX			43	382

Vyöhykkeiden pisteytys (VE0)



Vyöhykkeiden pisteytys (VE1)

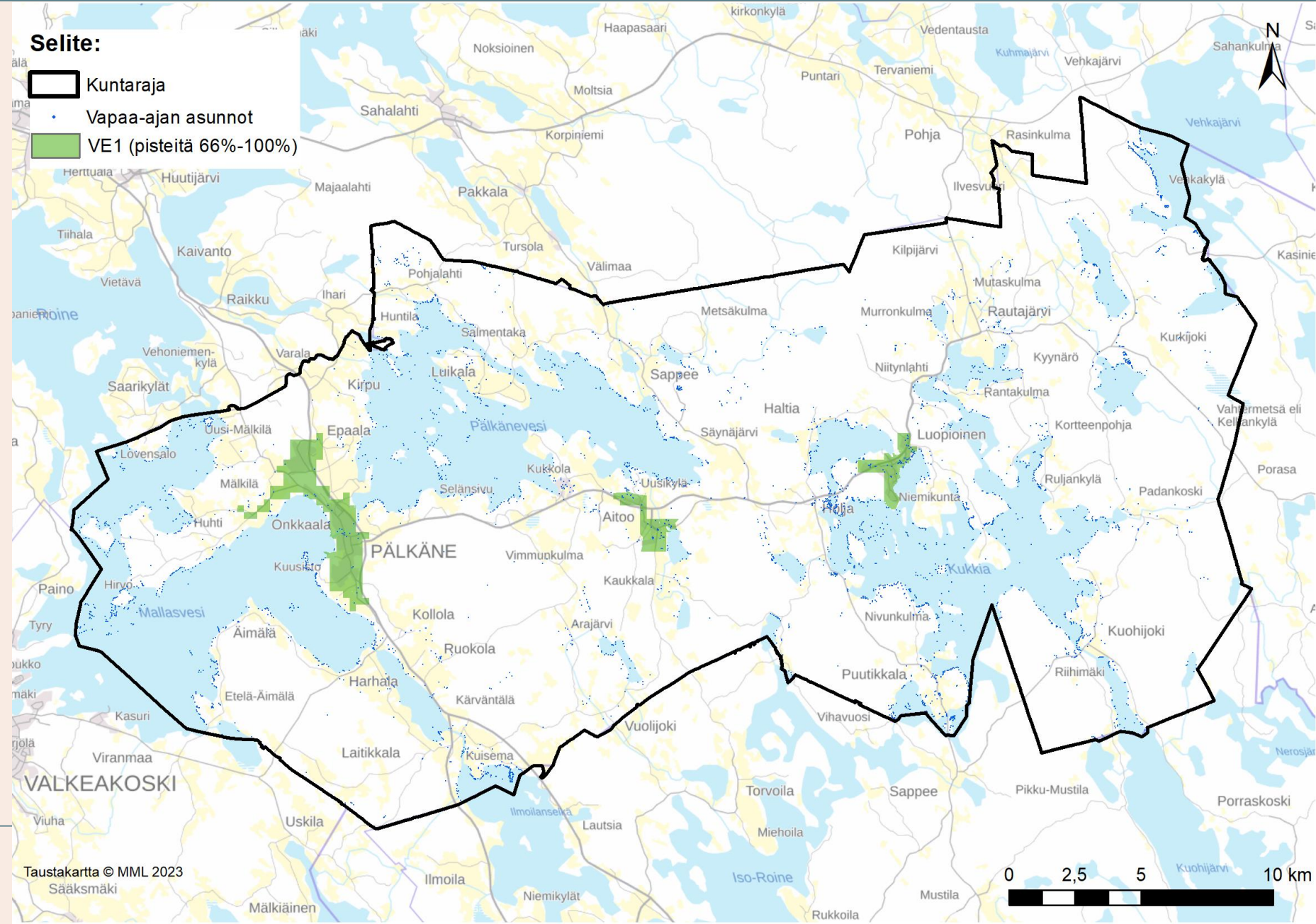


Vyöhykkeiden pisteytys (VE1a)

Vapaa-ajan rakennusten määrä:

66% alueella: 134 (3,1 %)

Vapaa-ajan asuntoja yhteensä: 4 387

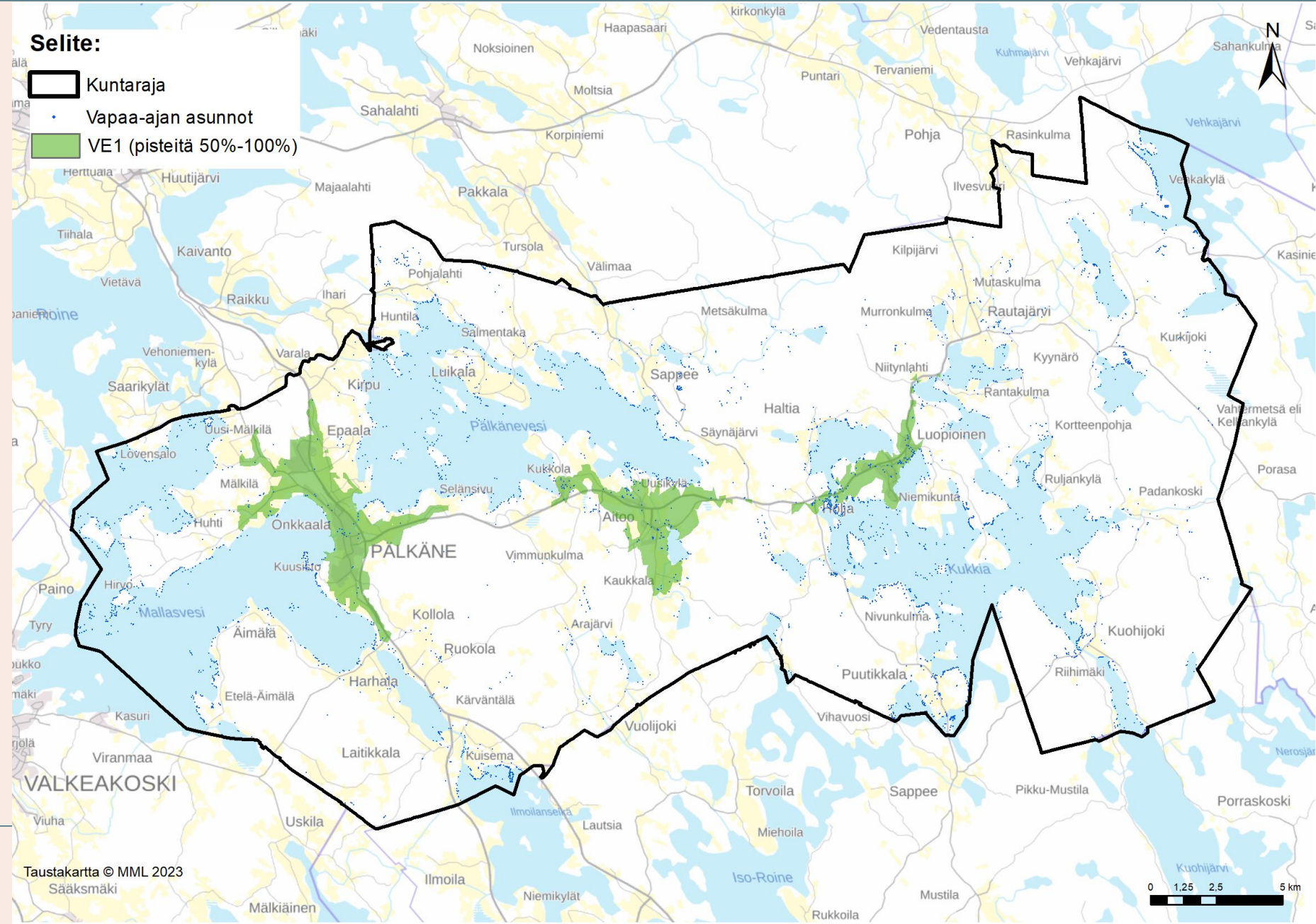


Vyöhykkeiden pisteytys (VE1b)

Vapaa-ajan rakennusten määrä:

50% alueella: 284 (6,5 %)

Vapaa-ajan asuntoja yhteensä: 4 387

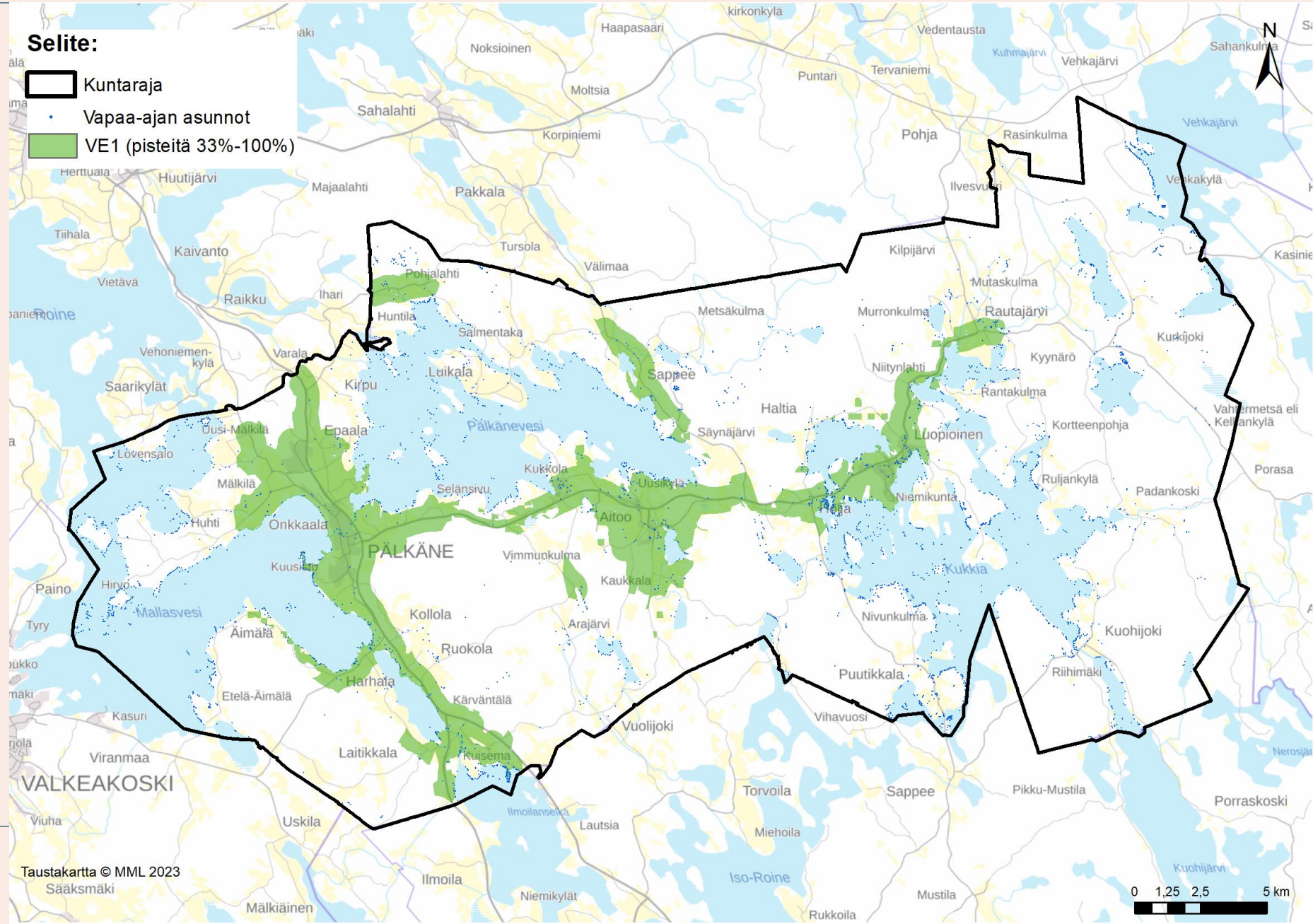


Vyöhykkeiden pisteytys (VE1c)

Vapaa-ajan rakennusten määrä:

33% alueella: 737 (16,8 %)

Vapaa-ajan asuntoja yhteensä: 4 387



Optimaalisen edullisuusvyöhykkeen valinta

- Lopulliseksi edullisuusvyöhykkeeksi valittiin alueet, jotka olivat saaneet yli 33 % vyöhykeanalyysin (VE1c) maksimipisteistä. Edullisuusvyöhykettä yleispiirteistettiin.
- Lopullinen vyöhyke vastaa parhaiten tavoitteeseen löytää alue, jolla vakituinen asuminen ja loma-asuntojen (rakennuspaikkojen) käyttötarkoituksen muuttaminen ranta-alueella on kunnan yhdyskuntarakenteen, talouden ja muiden asetettujen tavoitteiden kannalta järkevintä.

Vapaa-ajan rakennusten määrä:

VE1

33% alueella: 737 (16,8 %)

50% alueella: 284 (6,5 %)

66% alueella: 134 (3,1 %)

VE2

vyöhykealueella 1 350 (31 %)

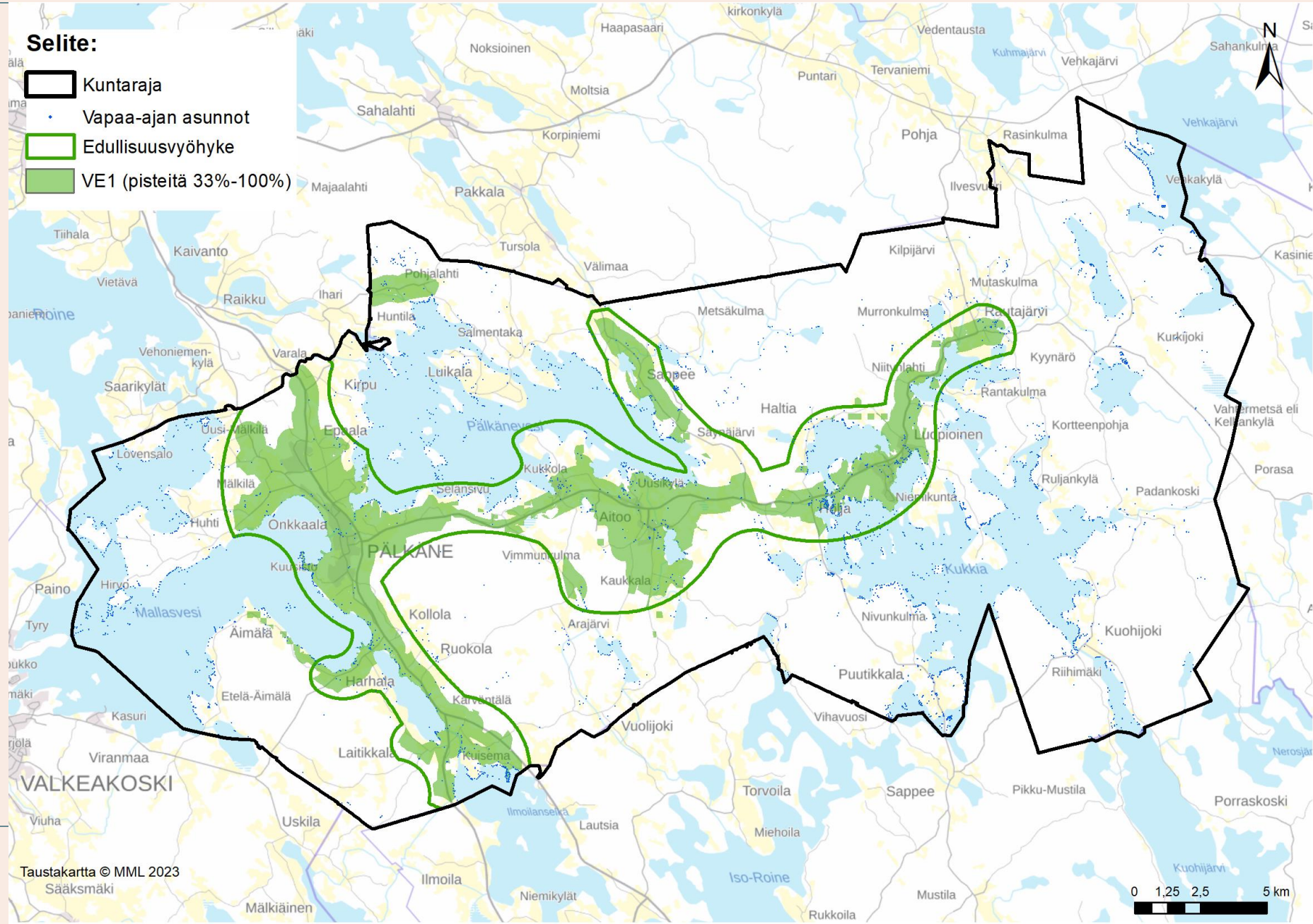
rantavyöhykkeellä 1139 (24 %)

VE2

Edullisuusvyöhykkeen alueella sijaitsee n. 1 350 vapaa-ajan asuntoa, eli noin 31 % kokonaismäärästä.

Ranta-asumisen selvityksen yhteydessä nähtiin tärkeäksi tukea olemassa olevia taajamia ja niiden elinvoimaa edullisuusvyöhykkeen avulla. Vakituisen asumisen läheisyys sekä YKR-taajama-, -kylä- ja -pienkyläalueet asetettiin vyöhykeanalyysissä korkeaksi prioriteetiksi. YKR-alueiden mukanaolo varmistettiin vielä ottamalla ne erikseen mukaan vyöhykeanalyysin ja vaikutusten arvioinnin perusteella tehtyyn edullisuusvyöhykkeeseen.

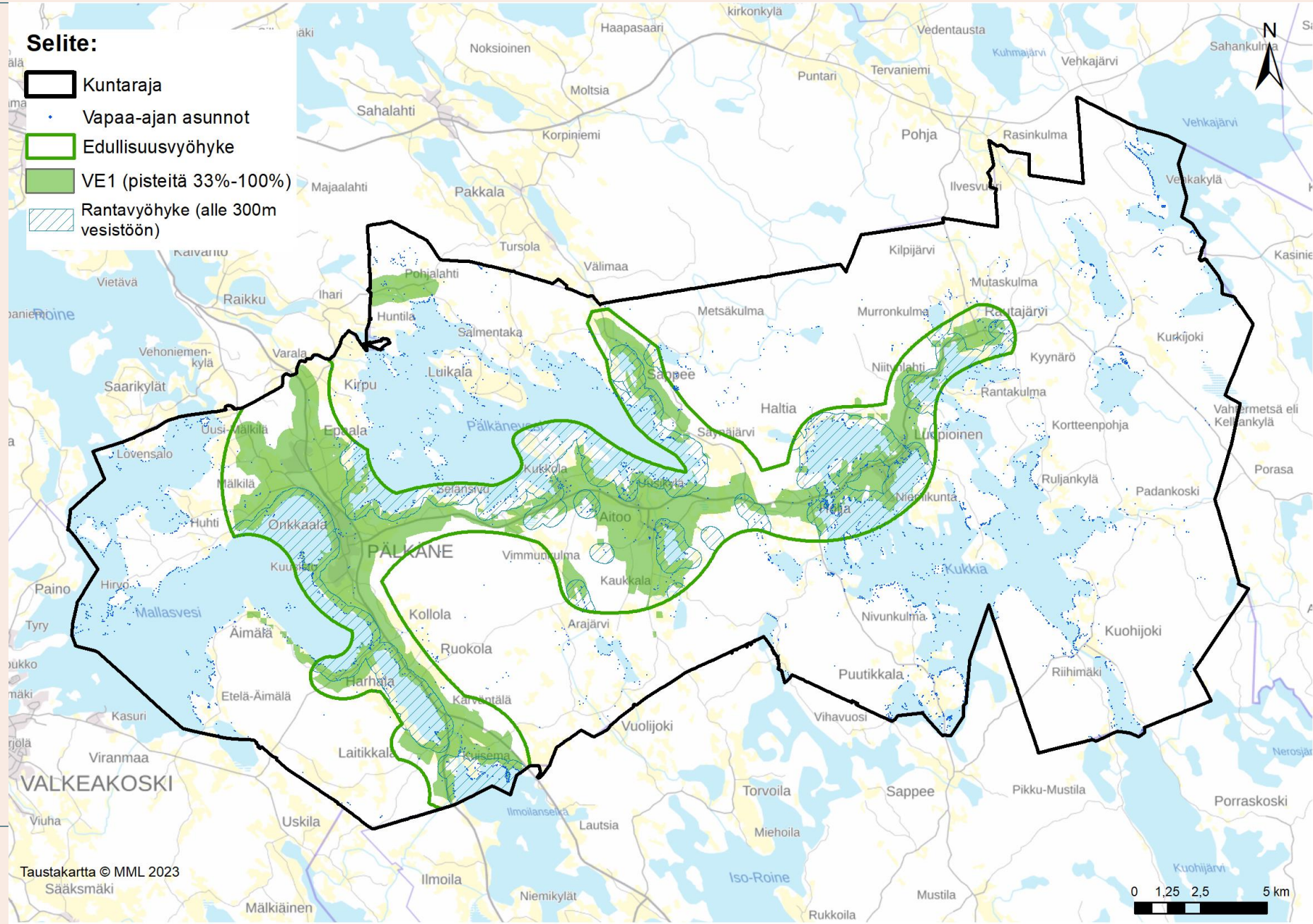
Mitä uudempi vapaa-ajan asunto on, sitä todennäköisemmin se soveltuu käyttötarkoitukseltaan muutettavaksi vakituisen asumiseen.



VE2

Edullisuusvyöhykkeen ranta-alueilla sijaitsee n. 1 139 vapaa-ajan asuntoa, eli noin 24 % kokonaismäärästä.

Edullisuusvyöhykkeen ranta-alueet muodostettiin huomioimalla yli kahden hehtaarin laajuiset vesialueet.



Ranta-alueiden pysyvän asumisen edullisuusvyöhyketarkastelu

FCG.

Vaikutusten arviointi

Jokaisen edullisuusvyöhykeskenaarion sekä valitun edullisuusvyöhykkeen osalta tehtiin vertailu sekä asiantuntija-arviointi kolmen teeman kautta.

1. TEEMA

VAIKUTUKSET KUNNAN MENOIHIN

- Infran rakentamiskustannukset
- Infran kunnossapitokustannukset
- Kuljetuskustannukset

2. TEEMA

VAIKUTUKSET KUNNAN TULOIHIN

- Kunnallisverotulot
- Kiinteistöverotulot
- Valtion osuudet

3. TEEMA

MRL:N MUKAISET VAIKUTUKSET

- Ihmisten elinolot ja ympäristö
- Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto
- Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat
- Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskunta- ja energiatalous sekä liikenne
- Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö
- Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittyminen

Vaikutuksia:	Skenaario VE1a Alueella, jolla harkitaan käyttötarkoituksen muutoksia, sijaitsee 134 vapaa-ajan asuntoa. Arviointioletus on että 5 % näistä muuttuu vakituiseksi asunnoiksi, eli yhteensä 7 asuntoa.	Skenaario VE1b Alueella, jolla harkitaan käyttötarkoituksen muutoksia, sijaitsee 284 vapaa-ajan asuntoa. Arviointioletus on että 5 % näistä muuttuu vakituiseksi asunnoiksi, eli yhteensä 14 asuntoa.	Skenaario VE1c Alueella, jolla harkitaan käyttötarkoituksen muutoksia, sijaitsee 737 vapaa-ajan asuntoa. Arviointioletus on että 5 % näistä muuttuu vakituiseksi asunnoiksi, eli yhteensä 37 asuntoa.	Lopullinen skenaario VE2 Edullisuusvyöhykkeenä esitetään alueet, jotka ovat saaneet yli 33 % maksimipisteistä ja pääosin sijoittuvat YKR-taajama- ja -kyläalueille. Edullisuusvyöhykkeen alueella sijaitsee n. 1 350 vapaa-ajan asuntoa. Arviointioletus on että 5 % näistä muuttuu vakituiseksi asunnoiksi, eli yhteensä 68 asuntoa (eli noin 136 asukasta).
Infran rakentamiskustannuksiin <ul style="list-style-type: none"> Kokoojakadun rakentaminen n. 3 500 euroa / m (alv 0 %) Yksityisen tien perusparannus kokoojakaduksi n. 3 000 euroa / m (alv 0 %) Vesihuoltoverkon rakentamiskustannukset n. 1 200 euroa / m (alv 0 %) 	Rakennukset sijoittuvat olemassa oleva infra yhteyteen. Pälkäneen kunnalle ei aiheudu lisäkustannuksia infran rakentamisesta.	Rakennukset sijoittuvat olemassa oleva infra yhteyteen. Pälkäneen kunnalle ei aiheudu lisäkustannuksia infran rakentamisesta.	Rakennukset sijoittuvat olemassa oleva infra yhteyteen. Pälkäneen kunnalle ei aiheudu lisäkustannuksia infran rakentamisesta.	Rakennukset sijoittuvat pääosin olemassa oleva infra yhteyteen. Pälkäneen kunnalle voi kuitenkin aiheutua jonkin verran lisäkustannuksia infran rakentamisesta.
Infran kunnossapitokustannuksiin <ul style="list-style-type: none"> Kunnossapitokustannukset vuositason n. 5 % rakentamiskustannuksista 	Pälkäneen kunnalle ei aiheudu lisäkustannuksia infran kunnossapidosta.	Pälkäneen kunnalle ei aiheudu lisäkustannuksia infran kunnossapidosta.	Pälkäneen kunnalle ei aiheudu lisäkustannuksia infran kunnossapidosta.	Pälkäneen kunnalle voi aiheutua lisäkustannuksia infran kunnossapidosta.
Kuljetuskustannuksiin <ul style="list-style-type: none"> Koulukuljetusta järjestetään Pälkäneellä vuositason oppilaille ja sen kustannus on keskimäärin 500 000 – 600 000 euroa vuodessa. Vuonna 2020 kuljetuskustannukset olivat Pirkanmaalla vuositason keskimäärin n. 1 559 euroa oppilasta kohden (Kuntaliito 2022). 	Rakennukset sijoittuvat pääosin alle 3 km etäisyydelle koulusta. Pälkäneen kunnalle ei aiheudu lisäkustannuksia kuljetusten järjestämisestä oppilaille eikä myöskään sosiaalihuoltolain mukaisista kuljetuspalveluista.	Rakennukset sijoittuvat pääosin alle 5 km etäisyydelle koulusta. Pälkäneen kunnalle ei aiheudu lisäkustannuksia kuljetusten järjestämisestä oppilaille eikä myöskään sosiaalihuoltolain mukaisista kuljetuspalveluista.	Rakennukset sijoittuvat nykyisten koulukyytireittien äärelle. Pälkäneen kunnalle ei aiheudu lisäkustannuksia kuljetusten järjestämisestä oppilaille eikä myöskään sosiaalihuoltolain mukaisista kuljetuspalveluista.	Rakennukset sijoittuvat pääosin nykyisten koulukyytireittien äärelle. Pälkäneen kunnalle ei aiheudu merkittäviä lisäkustannuksia kuljetusten järjestämisestä oppilaille eikä myöskään sosiaalihuoltolain mukaisista kuljetuspalveluista.

Vaikutuksia:	Skenaario VE1a Alueella, jolla harkitaan käyttötarkoituksen muutoksia, sijaitsee 134 vapaa-ajan asuntoa. Arviointioletus on että 5 % näistä muuttuu vakituiseksi asunnoiksi, eli yhteensä 7 asuntoa (eli noin 14 asukasta).	Skenaario VE1b Alueella, jolla harkitaan käyttötarkoituksen muutoksia, sijaitsee 284 vapaa-ajan asuntoa. Arviointioletus on että 5 % näistä muuttuu vakituiseksi asunnoiksi, eli yhteensä 14 asuntoa (eli noin 28 asukasta).	Skenaario VE1c Alueella, jolla harkitaan käyttötarkoituksen muutoksia, sijaitsee 737 vapaa-ajan asuntoa. Arviointioletus on että 5 % näistä muuttuu vakituiseksi asunnoiksi, eli yhteensä 37 asuntoa (eli noin 74 asukasta).	Lopullinen skenaario VE2 Edullisuusvyöhykkeenä esitetään alueet, jotka ovat saaneet yli 33 % maksimipisteistä ja pääosin sijoittuvat YKR-taajama- ja -kyläalueille. Edullisuusvyöhykkeen alueella sijaitsee n. 1 350 vapaa-ajan asuntoa. Arviointioletus on että 5 % näistä muuttuu vakituiseksi asunnoiksi, eli yhteensä 68 asuntoa (eli noin 136 asukasta).
Kunnallisverotuloihin <ul style="list-style-type: none"> Keskimääräiset kunnallisverotulot olivat vuonna 2022 noin 3 405 euroa asukasta kohden (yhteensä 21,9 milj. euroa). 	Kunnalle syntyy lisäverotuloja keskimäärin 3 405 euroa uuta asukasta kohden. Vuositasolla tämä tarkoittaa lisätuloja noin 48 000 euroa.	Kunnalle syntyy lisäverotuloja keskimäärin 3 405 euroa uuta asukasta kohden. Verotuloja voi syntyä noin kaksi kertaa enemmän VE1a verrattuna. Vuositasolla tämä tarkoittaa lisätuloja noin 95 000 euroa.	Kunnalle syntyy lisäverotuloja keskimäärin 3 405 euroa uuta asukasta kohden. Verotuloja voi syntyä noin 2-3 kertaa enemmän VE1b verrattuna. Vuositasolla tämä tarkoittaa lisätuloja noin 252 000 euroa.	Kunnalle syntyy lisäverotuloja keskimäärin 3 405 euroa uuta asukasta kohden. Verotuloja voi syntyä noin kaksi kertaa enemmän VE1b verrattuna. Vuositasolla tämä tarkoittaa lisätuloja noin 463 000 euroa.
Kiinteistöverotuloihin <ul style="list-style-type: none"> Keskimääräiset kiinteistöverotulot olivat vuonna 2022 noin 391 euroa asukasta kohden (yhteensä 2,5 milj. euroa). Vakituksen asunnon kiinteistövero on 0,48 % (vuositasolla keskimäärin 121 euroa / rakennus). Vapaa-ajan rakennuksen kiinteistövero on 1,1 % (vuositasolla keskimäärin 125 euroa / rakennus). 	Käyttötarkoituksen muutoksesta johtuen verotulot vähenevät vuositasolla keskimäärin noin 4 euroa / rakennus. Vuositasolla muutos kunnan tuloihin on kokonaisuudeltaan varsin pieni.	Käyttötarkoituksen muutoksesta johtuen verotulot vähenevät vuositasolla keskimäärin noin 4 euroa / rakennus. Vuositasolla muutos kunnan tuloihin on kokonaisuudeltaan varsin pieni.	Käyttötarkoituksen muutoksesta johtuen verotulot vähenevät vuositasolla keskimäärin noin 4 euroa / rakennus. Vuositasolla muutos kunnan tuloihin on kokonaisuudeltaan varsin pieni.	Käyttötarkoituksen muutoksesta johtuen verotulot vähenevät vuositasolla keskimäärin noin 4 euroa / rakennus. Vuositasolla muutos kunnan tuloihin on kokonaisuudeltaan varsin pieni.
Valtion osuuksiin <ul style="list-style-type: none"> Kunnalle syntyy valtionosuustuloja 18,7 milj. euroa (v. 2022) eli keskimäärin 2 900 euroa asukasta kohden. 	Kunnalle syntyy lisää valtionosuustuloja keskimäärin 2 900 euroa uutta asukasta kohden. Vuositasolla tämä tarkoittaa lisätuloja noin 41 000 euroa.	Kunnalle syntyy tuloja keskimäärin 2 900 euroa uutta asukasta kohden. Tuloja voi syntyä noin kaksi kertaa enemmän VE1a verrattuna. Vuositasolla tämä tarkoittaa lisätuloja noin 82 000 euroa.	Kunnalle syntyy tuloja keskimäärin 2 900 euroa uutta asukasta kohden. Tuloja voi syntyä noin 2-3 kertaa enemmän VE1b verrattuna. Vuositasolla tämä tarkoittaa lisätuloja noin 214 000 euroa.	Kunnalle syntyy tuloja keskimäärin 2 900 euroa uutta asukasta kohden. Tuloja voi syntyä noin kaksi kertaa enemmän VE1b verrattuna. Vuositasolla tämä tarkoittaa lisätuloja noin 394 000 euroa.

Vaikutuksia:	Skenaario VE1a Alueella, jolla harkitaan käyttötarkoituksen muutoksia, sijaitsee 134 vapaa-ajan asuntoa. Arviointioletus on että 5 % näistä muuttuu vakituiseksi asunnoiksi, eli yhteensä 7 asuntoa.	Skenaario VE1b Alueella, jolla harkitaan käyttötarkoituksen muutoksia, sijaitsee 284 vapaa-ajan asuntoa. Arviointioletus on että 5 % näistä muuttuu vakituiseksi asunnoiksi, eli yhteensä 14 asuntoa.	Skenaario VE1c Alueella, jolla harkitaan käyttötarkoituksen muutoksia, sijaitsee 737 vapaa-ajan asuntoa. Arviointioletus on että 5 % näistä muuttuu vakituiseksi asunnoiksi, eli yhteensä 37 asuntoa.	Lopullinen skenaario VE2 Edullisuusvyöhykkeenä esitetään alueet, jotka ovat saaneet yli 33 % maksimipisteistä ja pääosin sijoittuvat YKR-taajama- ja -kyläalueille. Edullisuusvyöhykkeen alueella sijaitsee n. 1 350 vapaa-ajan asuntoa. Arviointioletus on että 5 % näistä muuttuu vakituiseksi asunnoiksi, eli yhteensä 68 asuntoa (eli noin 136 asukasta).
Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	<p>Yhdyskuntarakenteen muutokset keskittyvät taajamiin. Pienen mittakaavan takia muutokset ovat vähäisiä.</p> <p>Skenaario tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja energiahuollon verkostoihin. Kiinteistöillä on toisaalta mahdollista toteuttaa kestäviä energiantuotantoratkaisuja.</p> <p>Kylissä ja taajamissa skenaario mahdollistaa jossain määrin kevyen liikenteen verkoston kehittämisen sekä kävelyn ja pyöräilyn edistämisen.</p>	<p>Skenaariossa yhdyskuntarakenteen muutokset keskittyvät taajamien ja kylien välittömään vaikutuspiiriin</p> <p>Skenaario tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja energiahuollon verkostoihin. Kiinteistöillä on toisaalta mahdollista toteuttaa kestäviä energiantuotantoratkaisuja.</p> <p>Kylissä ja taajamissa skenaario mahdollistaa kevyen liikenteen verkoston kehittämisen sekä kävelyn ja pyöräilyn edistämisen. Liikenteen pääväylien mukaisesti hajautuva yhdyskuntarakenteen mahdollistaa joukkoliikennekäytävien kehittämisen.</p>	<p>Skenaariossa yhdyskuntarakenteen muutokset keskittyvät pääasiassa taajamien ja kylien läheisyyteen sekä pääväylien varrelle, mutta yhdyskuntarakenteen myös hajaantuu muita skenaarioita enemmän (VE1a ja VE1b). Tämä kuitenkin monipuolistaa asumisvaihtoehtoja ja mahdollistaa niiden kehittämisen.</p> <p>Potentiaalisesti suurempi asukasmäärä antaa edellytykset taajamien ja kylien kehittymiselle palvelujen, asumisen ja työpaikkojen alueena.</p> <p>Skenaario tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja energiahuollon verkostoihin. Kiinteistöillä on toisaalta mahdollista toteuttaa kestäviä energiantuotantoratkaisuja.</p> <p>Kylissä ja taajamissa skenaario mahdollistaa kevyen liikenteen verkoston kehittämisen sekä kävelyn ja pyöräilyn edistämisen. Liikenteen pääväylien mukaisesti hajautuva yhdyskuntarakenteen mahdollistaa joukkoliikennekäytävien kehittämisen.</p>	<p>Skenaariossa yhdyskuntarakenteen hajautuu muita skenaarioita enemmän. Tämä kuitenkin monipuolistaa asumisvaihtoehtoja ja mahdollistaa niiden kehittämisen.</p> <p>Potentiaalisesti suurempi asukasmäärä antaa edellytykset taajamien ja kylien kehittymiselle palvelujen, asumisen ja työpaikkojen alueena.</p> <p>Skenaario tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja energiahuollon verkostoihin. Kiinteistöillä on toisaalta mahdollista toteuttaa kestäviä energiantuotantoratkaisuja.</p> <p>Kylissä ja taajamissa skenaario mahdollistaa kevyen liikenteen verkoston kehittämisen sekä kävelyn ja pyöräilyn edistämisen. Liikenteen pääväylien mukaisesti hajautuva yhdyskuntarakenteen mahdollistaa joukkoliikennekäytävien kehittämisen. Toisaalta maaseutualueilla uusien asukkaiden kunnan sisäinen liikkuminen tapahtuu voittopuolisesti henkilöautolla, mikä voi edellyttää maaseututieverkoston kehittämistä.</p>

Vaikutuksia:	Skenaario VE1a Alueella, jolla harkitaan käyttötarkoituksen muutoksia, sijaitsee 134 vapaa-ajan asuntoa. Arviointioletus on että 5 % näistä muuttuu vakituiseksi asunnoiksi, eli yhteensä 7 asuntoa.	Skenaario VE1b Alueella, jolla harkitaan käyttötarkoituksen muutoksia, sijaitsee 284 vapaa-ajan asuntoa. Arviointioletus on että 5 % näistä muuttuu vakituiseksi asunnoiksi, eli yhteensä 14 asuntoa.	Skenaario VE1c Alueella, jolla harkitaan käyttötarkoituksen muutoksia, sijaitsee 737 vapaa-ajan asuntoa. Arviointioletus on että 5 % näistä muuttuu vakituiseksi asunnoiksi, eli yhteensä 37 asuntoa.	Lopullinen skenaario VE2 Edullisuusvyöhykkeenä esitetään alueet, jotka ovat saaneet yli 33 % maksimipisteistä ja pääosin sijoittuvat YKR-taajama- ja -kyläalueille. Edullisuusvyöhykkeen alueella sijaitsee n. 1 350 vapaa-ajan asuntoa. Arviointioletus on että 5 % näistä muuttuu vakituiseksi asunnoiksi, eli yhteensä 68 asuntoa (eli noin 136 asukasta).
Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	<p>Ei merkittäviä vaikutuksia veden laatuun. Hyvät edellytykset vesihuoltoverkoston liittymiseen.</p> <p>Skenaario antaa puitteet kävelyn ja pyöräilyn edistämiseksi kylissä ja taajamissa. Olemassa olevat palvelut ovat uusille asukkaille keskimäärin lähempänä VE1b verrattuna.</p> <p>Ei merkittäviä vaikutuksia maa ja kallioperään. Arvot huomioidaan lupaprosessin yhteydessä.</p>	<p>Ei merkittäviä vaikutuksia veden laatuun. Hyvät edellytykset vesihuoltoverkoston liittymiseen.</p> <p>Skenaario antaa puitteet kävelyn ja pyöräilyn edistämiseksi kylissä ja taajamissa. Olemassa olevat palvelut ovat uusille asukkaille keskimäärin lähempänä VE1c verrattuna.</p> <p>Ei merkittäviä vaikutuksia maa ja kallioperään. Arvot huomioidaan lupaprosessin yhteydessä.</p>	<p>Ei merkittäviä vaikutuksia veden laatuun. Hyvät edellytykset vesihuoltoverkoston liittymiseen.</p> <p>Muiden skenaarioiden verrattuna uudet asukkaat ovat enemmän riippuvaisia henkilöautoliikenteestä ja hajautetusta energiantuotannosta, joten hiilitaseen parantamiseksi on panostettava liikenteen ja energiantuotannon päästöjen vähentämiseen muilla keinoin.</p> <p>Ei merkittäviä vaikutuksia maa ja kallioperään. Arvot huomioidaan lupaprosessin yhteydessä.</p>	<p>Muiden skenaarioiden verrattuna kiinteistöt voivat olla enemmän riippuvaisia kiinteistökohtaisista jätevesihuoltoratkaisuista. Ei merkittäviä vaikutuksia veden laatuun.</p> <p>Muiden skenaarioiden verrattuna uudet asukkaat ovat enemmän riippuvaisia henkilöautoliikenteestä ja hajautetusta energiantuotannosta, joten hiilitaseen parantamiseksi on panostettava liikenteen ja energiantuotannon päästöjen vähentämiseen muilla keinoin.</p> <p>Ei merkittäviä vaikutuksia maa ja kallioperään. Arvot huomioidaan lupaprosessin yhteydessä.</p>
Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	<p>Ei merkittäviä suoria tai epäsuoria vaikutuksia. Rakennusten määrä ei kasva. Olemassa olevat rakennukset sijoittuvat arvoalueiden ulkopuolelle.</p>	<p>Ei merkittäviä suoria tai epäsuoria vaikutuksia. Rakennusten määrä ei kasva. Olemassa olevat rakennukset sijoittuvat arvoalueiden ulkopuolelle.</p>	<p>Ei merkittäviä suoria tai epäsuoria vaikutuksia. Rakennusten määrä ei kasva. Olemassa olevat rakennukset sijoittuvat arvoalueiden ulkopuolelle.</p>	<p>Ei merkittäviä suoria tai epäsuoria vaikutuksia. Rakennusten määrä ei kasva. Olemassa olevat rakennukset sijoittuvat arvoalueiden ulkopuolelle.</p>

Luonnon suojelu ja maisema

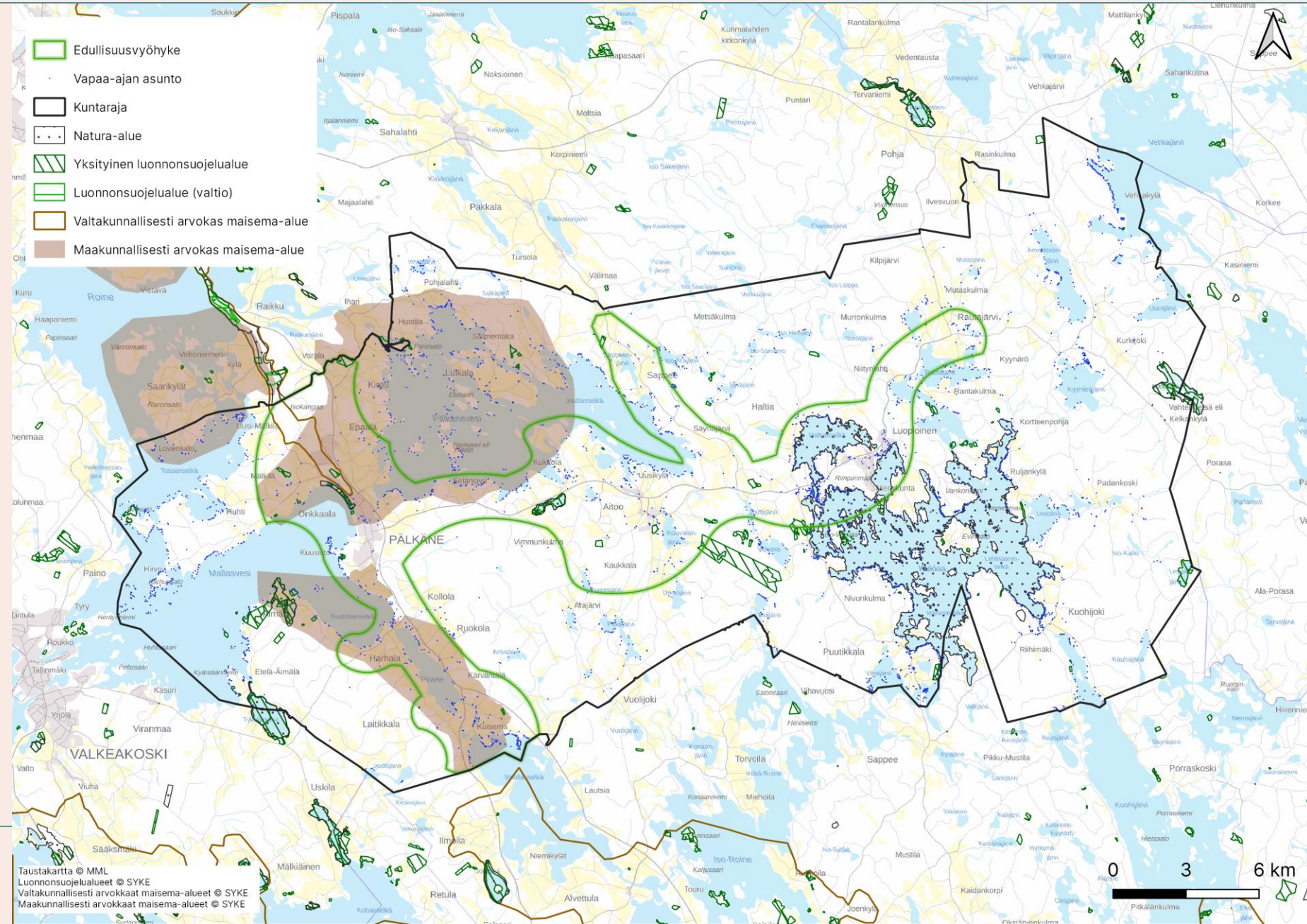
- Luonnon ja maiseman kannalta maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat alueet esitetään kartassa.

Huom: 171 §: Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. **Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:**

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Ranta-alueiden pysyvän asumisen
edullisuusvyöhyketarkastelu



Vaikutuksia:	Skenaario VE1a Alueella, jolla harkitaan käyttötarkoituksen muutoksia, sijaitsee 134 vapaa-ajan asuntoa. Arviointioletus on että 5 % näistä muuttuu vakituiseksi asunnoiksi, eli yhteensä 7 asuntoa.	Skenaario VE1b Alueella, jolla harkitaan käyttötarkoituksen muutoksia, sijaitsee 284 vapaa-ajan asuntoa. Arviointioletus on että 5 % näistä muuttuu vakituiseksi asunnoiksi, eli yhteensä 14 asuntoa.	Skenaario VE1c Alueella, jolla harkitaan käyttötarkoituksen muutoksia, sijaitsee 737 vapaa-ajan asuntoa. Arviointioletus on että 5 % näistä muuttuu vakituiseksi asunnoiksi, eli yhteensä 37 asuntoa.	Lopullinen skenaario VE2 Edullisuusvyöhykkeenä esitetään alueet, jotka ovat saaneet yli 33 % maksimipisteistä ja pääosin sijoittuvat YKR-taajama- ja -kyläalueille. Edullisuusvyöhykkeen alueella sijaitsee n. 1 350 vapaa-ajan asuntoa. Arviointioletus on että 5 % näistä muuttuu vakituiseksi asunnoiksi, eli yhteensä 68 asuntoa (eli noin 136 asukasta).
Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	Skenaarion asukasmäärän kasvu voi vähäisissä määrin elävöittää kaupunkikuvaa ja näin vahvistaa alueen kulttuuriympäristön identiteettiä. Skenaario ei aiheuta vaikutuksia inventoituun arvokkaaseen arkeologiseen, maisemalliseen ja kulttuurihistorialliseen perintöön.	Skenaarion asukasmäärän kasvu voi vähäisissä määrin elävöittää kaupunkikuvaa ja näin vahvistaa alueen kulttuuriympäristön identiteettiä. Skenaario ei aiheuta vaikutuksia inventoituun arvokkaaseen arkeologiseen, maisemalliseen ja kulttuurihistorialliseen perintöön.	Kylärakenne laajentuu ja hajaantuu jonkin verran. Potentiaalinen asukasmäärän kasvu voi edistää maaseudun kulttuurimaisemaa, elävöittää kaupunkikuvaa ja näin vahvistaa alueen kulttuuriympäristön identiteettiä. Ei vaikutuksia inventoituun arvokkaaseen arkeologiseen, maisemalliseen ja kulttuurihistorialliseen perintöön.	Kylärakenne laajentuu ja hajaantuu. Potentiaalinen asukasmäärän kasvu voi edistää maaseudun kulttuurimaisemaa, elävöittää kaupunkikuvaa ja näin vahvistaa alueen kulttuuriympäristön identiteettiä. Ei vaikutuksia inventoituun arvokkaaseen arkeologiseen, maisemalliseen ja kulttuurihistorialliseen perintöön.
Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen	Skenaario tukee pienessä mittakaavassa kaupan palveluiden toimintaa kylien ja taajamien alueilla. Ei merkittäviä vaikutuksia muuhun elinkeinoelämään.	Skenaario tukee kaupan palveluiden toimintaa kylien ja taajamien alueilla, mutta vähemmän VE1c verrattuna. Ei merkittäviä vaikutuksia muuhun elinkeinoelämään.	Skenaario tukee kaupan palveluiden toimintaa kylien ja taajamien alueilla. Muihin (VE1a ja VE1b) skenaarioihin verrattuna potentiaalisesti isompi kunnan asukkaiden määrä tuo jonkin verran lisäostovoimaa alueelle. Ei merkittäviä vaikutuksia muuhun elinkeinoelämään.	Skenaario luo edellytyksiä kaupan palveluiden kehittämiselle kylien ja taajamien alueilla. Muihin skenaarioihin verrattuna potentiaalisesti isompi kunnan asukkaiden määrä tuo jonkin verran lisäostovoimaa alueelle. Ei merkittäviä vaikutuksia muuhun elinkeinoelämään.
Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	Skenaario luo edellytykset olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämiselle kunnan taajamissa. Skenaario edistää vähiten monipuolista asumismuotojen tarjontaa asukkaille sekä palvelujen kysynnän kasvua kunnan alueella verrattuna muihin (VE1b, VE1c ja VE2) skenaarioihin.	Skenaario luo edellytykset olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämiselle lähinnä kunnan taajamissa sekä viereisillä kyläalueilla. Skenaario edistää vähän monipuolista asumismuotojen tarjontaa asukkaille kunnan alueella sekä palvelujen kysynnän kasvua.	Skenaario luo edellytykset olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämiselle taajamien lisäksi etenkin suurimmalla osalla kyläalueista. Skenaario edistää monipuolista asumismuotojen tarjontaa eri ikäisille asukkaille kunnan alueella enemmän kuin VE1a ja VE1b. Palvelujen kysyntä kasvaa selkeästi enemmän kuin vaihtoehdoissa VE1a ja VE1b.	Skenaario edistää muihin skenaarioihin verrattuna eniten olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä monipuolista asumismuotojen tarjontaa eri ikäisille asukkaille kunnan alueella. Palvelujen kysyntä kasvaa merkittävästi enemmän verrattuna muihin skenaarioihin. Ympärikuotisten asukkaiden myötä mm. alueiden identiteetti ja imago sekä asukkaiden kokema yhteisöllisyyden tunne muuttuvat enemmän kuin muissa skenaarioissa.

FCG.

Jan Tvrdy

Liiketoiminnan johtaja

Jan.tvrdy@fcg.fi
+358 41 731 9560

www.fcg.fi