



PARKANON KAUPUNKI

VÄHÄINEN ASEMAKAAVAN MUUTOS AM 99

1. KAUPUNGINOSA (KESKUSTA)

KORTTELI 1002 (OSA)

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1

9.1.2020

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot.....	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	5
Alueen yleiskuvaus	5
Rakennettu ympäristö.....	6
Luonnonympäristö	7
Muinaismuistot	7
Maanomistus	7
Työpaikat, palvelut	7
Tekninen huolto	7
Liikenne	7
2.2. Suunnittelutilanne.....	7
Maakuntakaava	7
Yleiskaava	9
Asemakaava.....	10
Rakennusjärjestys	11
Luontoselvitys	11
Pohjavesi	11
Kaavan pohjakartta.....	12
Rakennuskiellot.....	12
3. Suunnittelun vaiheet	13
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	13
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	13
Viranomaisyhteistyö	13
Vireille tulo ja kaavaehdotus.....	13
Kaavan hyväksyminen	13
4. Asemakaavan kuvaus	14
4.1. Kaavan rakenne	14

	Mitoitus.....	14
4.2.	Aluevaraukset	14
	Korttelialueet	14
4.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	14
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	14
	Asemakaavan muut vaikutukset	15
5.	Asemakaavan toteutus.....	16
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	16
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	16
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	16

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
 - 3) Ehdotusvaiheesta saadut muistutukset
 - 4) Vastineet ehdotusvaiheessa saatuihin muistutuksiin

VERSIOHISTORIA

1.0	Kaavaehdotus	2.12.2019	Parkanon on käsitellyt kaavaehdotuksen 4.12.2019 § 4.
1.1	Kaavaehdotus	9.1.2020	Parkanon tekninen lautakunta on hyväksynyt asemakaavamuutoksen __.__.2020 § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

PARKANON KAUPUNKI VÄHÄINEN ASEMAKAAVAN MUUTOS, 1. KAUPUNGINOSA (KESKUSTA), KORTTELI 1002 (OSA)

Vähäinen asemakaavan muutos koskee:

Osa kortteliä 1002.

Vähäisellä asemakaavan muutoksella muodostuu:

Osa kortteliä 1002.

Suunnitteluorganisaatio

Asemakaavamuutoksen laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku). Asemakaavan teknisen laatimisen on tehnyt projektipäällikkö Antti Siirava Nosto Consulting Oy:stä.

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	17.12.2019
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	17.12. – 8.1.2020
Tekninen lautakunta on hyväksynyt kaavan	__.__.2020

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Parkanon keskustassa noin 350 metriä Vaasantiestä (E12) itään. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Keskuskatuun, lännessä Roihanraittiin, etelässä ja idässä yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeseen ja idässä myös puistoalueeseen.

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa osittain korttelin 1002, tontin 1 käyttötarkoitusta siten, että yleisten rakennusten korttelialue muutetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi, joka sallii myös osittain liike-, asuin- ja toimistorakentamista.

Asemakaavan muutos on tarkoitus laatia siten, että se voidaan käsitellä vaikutuksiltaan vähäisenä (MRL 52 §).

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Vähäinen asemakaavan muutos koskee kiinteistöä 581-1-1002-1.

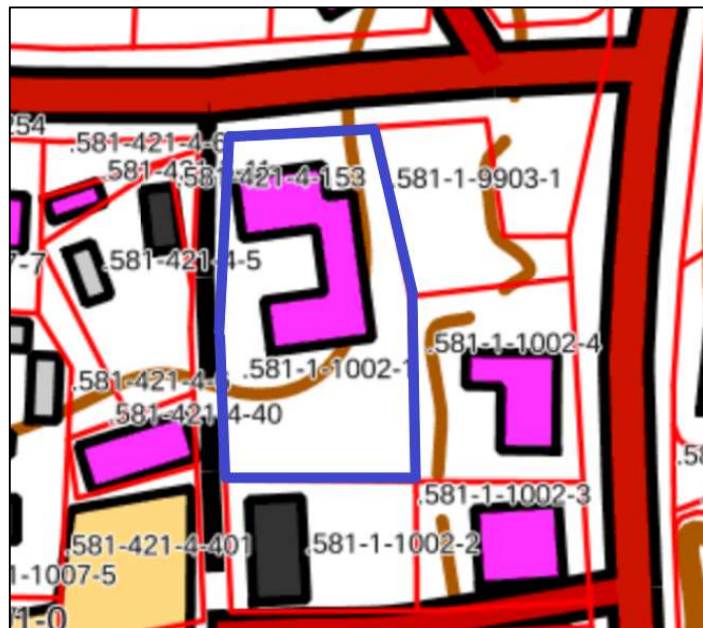
Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,3 hehtaaria.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Lähde: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja. ©MML

Suunnittelualueen ohjeellinen rajaus sinisellä:



Rajaus ilmakuvassa:



Lähde: Kiinteistötietojärjestelmä, karttaote. ©MML

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakennettua kaupunkialuetta. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee asuin-, liike- sekä keskustapalvelujen rakennuksia.

Luonnonympäristö

Suunnittelualan luonnonympäristö on rakennettua kaupunkialuetta. Suunnittelualan vieressä idässä Keskuskadun ja Parkanon-tien risteyksessä sijaitsee pieni puisto/viheralue.

Suunnittelualan maaperä on hiekkamoreenia.

Suunnittelualan ei sijaitse pohjavesialueella.

Muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Suunnittelualan on kaupungin omistuksessa.

Työpaikat, palvelut

Suunnittelualan sijaitsee Parkanon keskustassa keskustan palvelujen välittömässä läheisyydessä.

Tekninen huolto

Suunnittelualan on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin.

Liikenne

Suunnittelualan sijaitsee noin 350 metriä itään Vaasantiestä (E12), jonka vuorokausiliikenne (2018) on 6392 ajoneuvoa/vrk. (Lähde: Väylävirasto.)

Suunnittelualan sijaitsee Vaasantien (E12) ja Parkanontien väliin sijoittuvan Keskuskadun varrella Parkanon keskustassa. Suunnittelualueelle on toimivat liikenneyhteydet.

2.2. Suunnittelutilanne

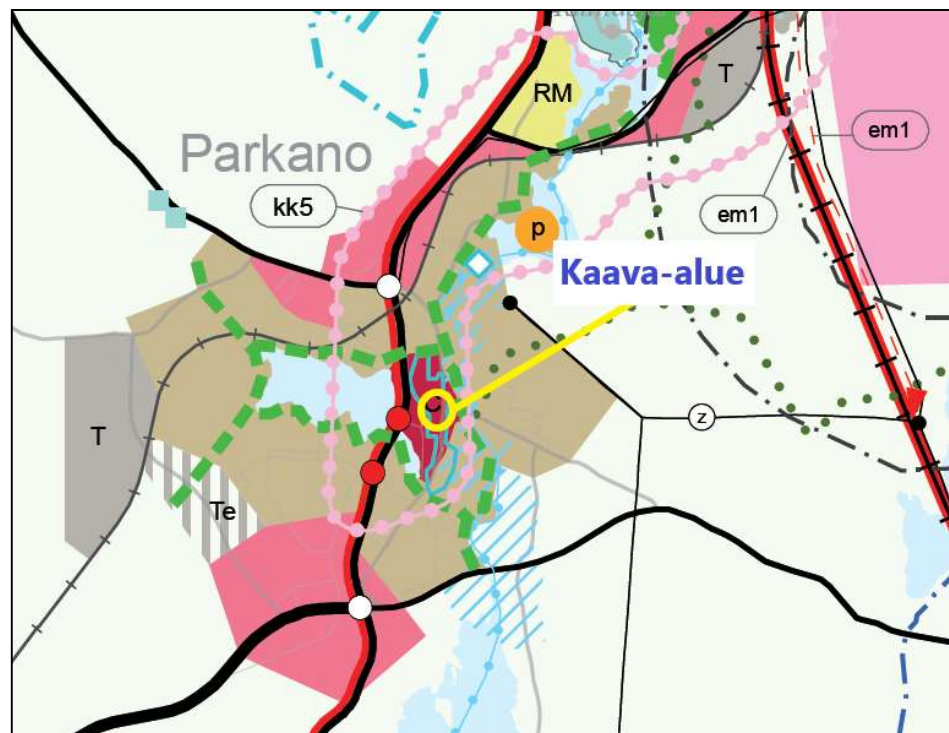
Maakuntakaava

Kokonaismaakuntakaava (Pirkanmaan maakuntakaava 2040) on saanut lainvoiman 24.4.2019. Maakuntakaavassa suunnittelualan on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Merkintä sisältää keskustamaisen asumisen, keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet, niihin liittyvine puistoinen ja liikennealueineen. Suunnittelualan on osoitettu lisäksi taajamien elinvoimaisuuden kehittämisvyöhykkeeksi, jonka kehittämissuosituksissa todetaan, että Parkanossa alueen suunnittelussa ja toteutuksessa

tulee kiinnittää erityistä huomiota Parkanon asemaseudun ja keskustan toiminnalliseen kytkeytymiseen sekä hyvään saavutettavuuteen.

Suunnittelualue on osa maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, *Parkanon kirkon ympäristö ja vanha raitti*. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Ote maakuntakaavasta:



Lähde: Maakuntakaavakartta.



Taajamien elinvoimaisuuden kehittämissvyöhyke.

Merkinnällä osoitetaan Vilppulan aseman ja Mäntän keskustan muodostama yhtenäinen eheytyvän taajamarakenteen alue, jolla vahvistetaan kaupungin kulttuuri- ja matkailupalveluiden saavutettavuutta, Parkanon keskustan ja asemaseudun välinen vyöhyke, jota kehitetään merkittävänä logistiikan, varastoinnin sekä luonnonvaratalouden työpaikka- ja tutkimustoimintojen keskittymänä, sekä Sastamalan Pehulassa alue, jolla on edellytyksiä kehittyä energiaintensiivisen yritystoiminnan ja biotalouden alueena.

Parkanossa alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota Parkanon asemaseudun ja keskustan toiminnalliseen kytkeytymiseen sekä hyvään saavutettavuuteen. Alueen maankäytössä varaudutaan hyödyntämään rai-deliikenteen kuljetus- ja terminaalitoimintojen mahdollisuudet.



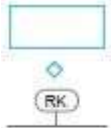
Keskustatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen.

Suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen.

Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia muille keskusta-alueille tai seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.



Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Merkinnöillä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet.

Kohdamerkinnällä osoitetaan sellaiset alueet, joiden osoittamiseen ei maakunta-kaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää. RK-merkinnällä osoitetaan karttateknisistä syistä erillisillä kartoilla esitetyt arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt.

Suunnittelumääräys:

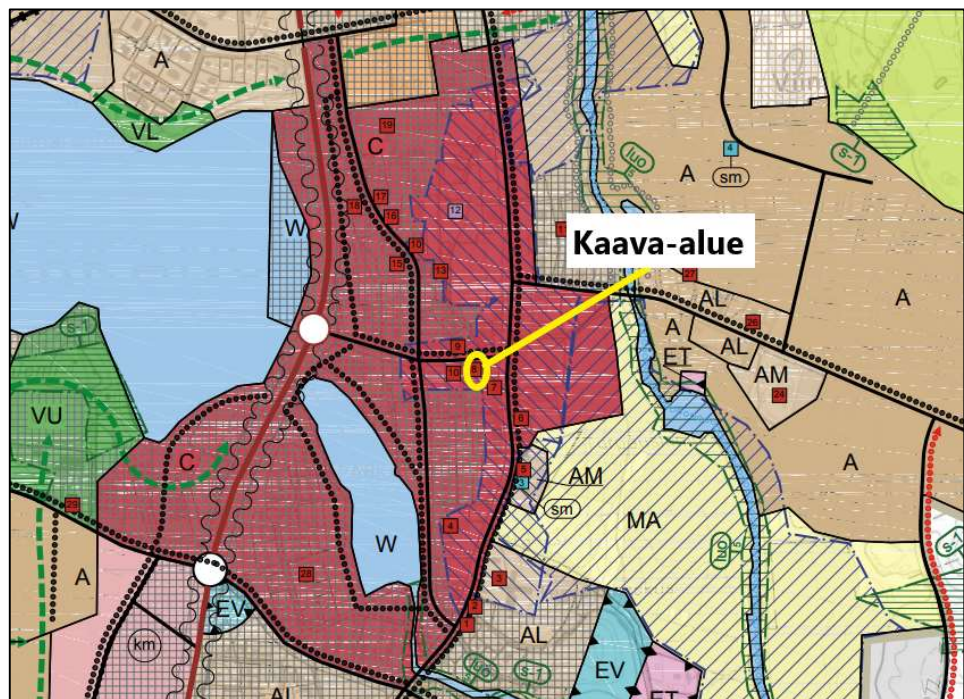
Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Keskusta-alueen osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.12.2012 oikeusvaiikutteisena yleiskaavana. Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C), jossa alueen täydennysrakentaminen ja muu kehittäminen tulee sopeuttaa alueen mittakaavaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöarvoihin. Suunnittelualue on osoitettu kaupunkikuvallisesti tärkeäksi alueeksi tai alueen osaksi, jossa korjaus- ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen vanhaan rakentamistapaan ja ympäristönhoito tulee suorittaa alueen kulttuuriympäristöarvoja kunnioittaen.

Suunnittelualueelle on osoitettu kulttuuriympäristön arvokohde (nro. 8: Parkanon vanha kunnantalo ja paloasema), jolla on suuri paikallinen arvo.

Ote yleiskaavasta:



Lähde: Keskusta-alueen osayleiskaavakartta.



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.
Alueella on voimassa asemakaava.

Alueen korjaus- ja täydennysrakentaminen tulee sopeuttaa alueen mittakaavaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöarvoihin.



KAUPUNKIKUVALLISESTI TÄRKEÄ ALUE TAI ALUEEN OSA

Alue on omaleimainen. Korjaus- ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen vanhaan rakentamistapaan ja ympäristönhoito tulee suorittaa alueen kulttuuriympäristöarvoja kunnioittaen.

Merkinällä on osoitettu (selvitys 2011):

- Kirkonmäki
- Parkanon keskusraitti



KULTTUURIYMPÄRISTÖN ARVOKOHDE
Erityisen merkittävät kohteet, suuri paikallinen arvo.

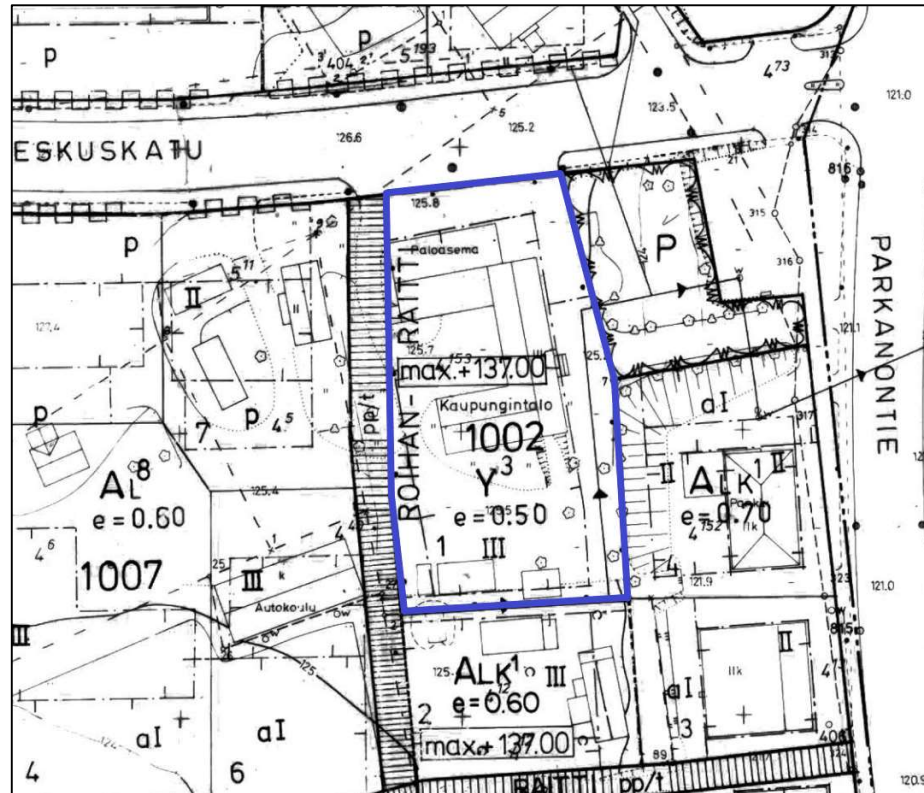
Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennetun ympäristön kohde, rakennus tai rakennusryhmä. Määntäytön lähtökohtana tulee olla kohteen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden piirteiden, kuten inventoinnissa todettujen arvokkaiden rakennusten ja ympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden piirteiden säilyminen.

Asemakaava

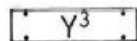
Suunnittelualueella on voimassa Turun ja Porin lääninhallituksen 22.12.1981 vahvistama Kaupunginosa 1. (keskusta) korttelit 1002, 1004 – 1014 sekä niihin liittyvät katu-, puisto-, urheilu-, liikenne-,

vaara- ja vesialueet - asemakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y³).

Ote voimassa olevasta asemakaavasta:



Lähde: Pirttimäen asemakaavakartta.



Yleisten rakennusten korttelialue. Kullekin tontille saa rakentaa enintään kolme asuinhuoneistoa kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Asuntoja varten tulee tontilta varata vähintään 100 m² lasten leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta, joka on erotettava tontin muista toiminnoista riittäväillä suojaistutuksilla. Tontilta tulee varata yksi autopaikka kutakin asuntoa sekä muun kerrosalan 100 m² kohti.

Rakennusjärjestys

Parkanon kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2014.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia erillistä luontoselvitystä. Kaavamutoksella ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Pohjavesi

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Vähäinen asemakaavan muutos laaditaan kaupungin aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuuotosprosessissa ei ole katsottu tarpeelliseksi viranomaisyhteistyötä, koska kyseessä on vähäinen asemakaavan muutos.

Vireille tulo ja kaavaehdotus

Parkanon kaupungin tekninen lautakunta on tehnyt vireilletulopäätöksen vähäisestä asemakaavamuutoksesta 20.11.2019 § 17.

Parkanon kaupungin tekninen lautakunta on käsitellyt 2.12.2019 päivätyn kaavaehdotuksen 4.12.2019 § 4.

Kaavan vireilletulosta ja kaavaehdotuksen nähtävilläolosta on kuu-
lutettu ja kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla 17.12.2019.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 17.12.2019 - 8.1.2020 välisenä aikana.

Kaavaehdotuksesta saatiin 4 muistutusta. Muistutukset on otettu huomioon kaavaa laadittaessa. Kaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia sen nähtävillä olon jälkeen.

Kaavan hyväksyminen

Parkanon tekninen lautakunta on hyväksynyt 9.1.2020 päivätyn Vähäisen asemakaavan muutos, 1. kaupunginosa (Keskusta), kortteli 1002 (osa) - asemakaavamuutoksen kokouksessaan __.__.2020 § __.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Vähäisellä asemakaavan muutoksella mahdollistetaan korttelin 1002 tontin 1 käyttötarkoituksen muuttaminen yleisten rakennusten korttelialueesta yleisten rakennusten korttelialueeksi, joka sallii myös osittain liike-, asuin- ja toimistorakentamista.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,3 hehtaaria.

Mitoitus

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1).

Kaavassa on osoitettu yleisten rakennusten korttelialuetta noin 0,3 hehtaaria.

Osakorttelin tehokkuusluvaksi on osoitettu $e=0.50$. Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1463 k-m².

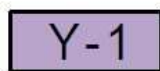
4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 2).

Korttelialueet

Kortteli 1002 (rakennuspaikka 1)



Yleisten rakennusten korttelialue.
Alueella sallitaan liike-, asuin- ja toimistorakentamista enintään 50% kerrosalasta. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/100 k-m².

Kaavassa on annettu määräyksiä koskien rakennusoikeutta sekä kerroslukua.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavalla osoitetaan käyttötarkoituksen muutos voimassa olevan asemakaavan osakortteliin. Muutos on vähäinen. Kaavaratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteen kehittymiseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavalla mahdollistetaan osin asuin-, liike- ja toimistotilojen sijoittaminen korttelialueelle. Kaavamuutos ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien teiden tai katujen rakentamista. Kaavaratkaisu toteuttaa positiivista elinvoima- ja yritysvaikutusta.

Asemakaavan muut vaikutukset

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen tai kuntatalouteen. Kaavamuutoksella pyritään toteuttamaan positiivista elinvoima- ja yritysvaikutusta. Kaava-alue on osa maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, joka huomioidaan alueen suunnittelussa.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on kuulutuksella saanut lainvoiman.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Parkanon kaupunki.

Turussa 9.1.2020

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Antti Siirava
ins. (AMK)