



PARKANON KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS

4. KAUPUNGINOSA (KALLIO)

Kortteli 4050

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



~~10.6.2021~~ 19.8.2021

Nosto Consulting O

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatumis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

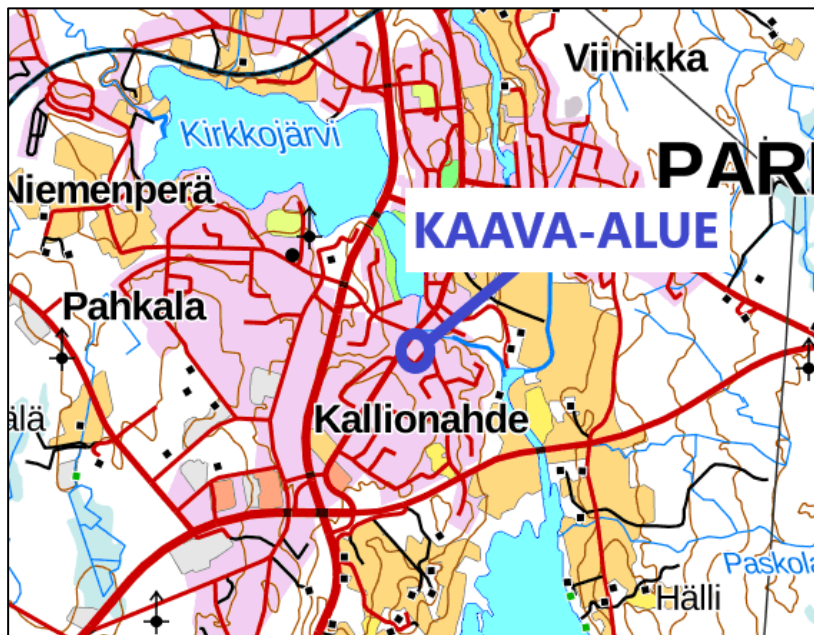
1. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Parkanossa 4. kaupunginosassa (Kallio) Heinosentien ja Parkanontien kiertoliittymän kaakkoispuolella aivan Parkanon keskustan tuntumassa noin 1 km Parkanon kirkolta etelään. Valtatie 3 sijaitsee suunnittelualueesta noin 500 metriä länteen. Suunnittelualue rajautuu lännessä Parkanontiehen, pohjoisessa ja idässä Heinosentiehen ja etelässä Lestikujaan, virkistysalueeseen sekä erillispientalojen korttelialueeseen.

Suunnittelualue koskee kiinteistöjä 581-4-4050-10, 581-4-4050-2, 581-4-4050-4, 581-4-4050-8 ja 581-421-62-3 KANTAPOHJA (osa).

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 1,5 ha. Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



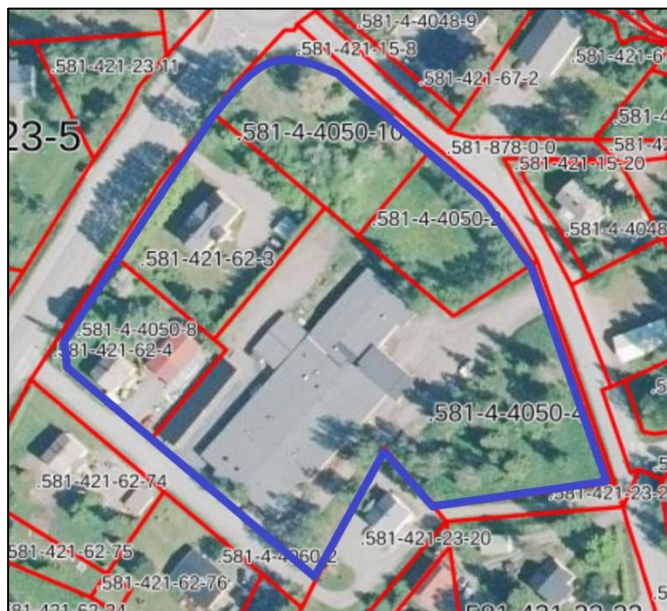
Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML

Suunnittelualueen ohjeellinen raja (sinisellä):



Lähde: Kiinteistöietopalvelu, karttaote. ©MML

Suunnittelualueen ohjeellinen rajaus ilmakuvasa:



Lähde: Kiinteistöietopalvelu, karttaote. ©MML

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Suunnittelualueen pohjoisosa on hoitamaton nurmialuetta ja Heinosentien varrella on puustutuksia. Omakotitalojen piha-alueille on istutettu puita sekä pensaita.

Kaava-alueen maaperä on pääosin hiesua. Alueen kallioperä koostuu graniitista (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>).

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakennettua kaupungin taajama-alueita. Suunnittelualueella sijaitsee toimistokalusteliike sekä pientaloasutusta ja suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee omakoti- ja rivitaloalueita.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017, ja päätös tuli voimaan 1. huhtikuuta 2018. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

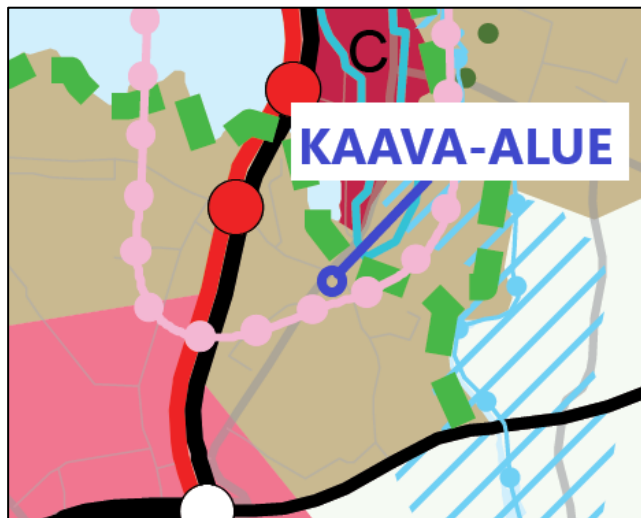
Pirkanmaalla on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt hy-

väksymispäätöstä koskeneet valitukset ja 24.4.2019 antamallaan päätöksellään pitänyt Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisenaan, kuin siitä päätettiin maakuntavaltuustossa.

Maakuntakaava on koko maakunnan yhteinen, yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Kaavassa ratkaistaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät alueiden käytön kysymykset. Maakuntakaavassa 2040 tehdään valinnat siitä, millaiseksi maakunnaksi Pirkanmaan halutaan kehittyvän tulevaisuudessa. Erityisinä tavoitteina on vahvistaa maakunnan kilpailukykyä ja kehittää vastuullista ja kestävä yhdyskuntarakennetta.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa 2040 osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja suunnittelualue kuuluu taajamien elinvoimaisuuden kehittämisyöhykkeeseen (kk5).

Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040:



Lähde: Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

Kaava-aluetta koskevat määräykset:

Taajamatoimintojen alue.



Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Suunnittelumääräys

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla.

Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.



Taajamien elinvoimaisuuden kehittämisvyöhyke.

Merkinnällä osoitetaan Vilppulan aseman ja Mäntän keskustan muodostama yhtenäinen eheytyvän taajamarakenteen alue, jolla vahvistetaan kaupungin kulttuuri- ja matkailupalveluiden saatavuutta, Parkanon keskustan ja asemanseudun 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.

Kehittämissuositus:

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

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Parkanon kaupunginvaltuuston 17.12.2012 § 63 hyväksymä oikeusvaikutteinen keskusta-alueen osayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi, johon kohdistuu kehityspaineita (AL). Suunnittelualueen länsiosaan on osoitettu kevyen liikenteen reitti.

Ote suunnittelualueella voimassa olevasta osayleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen raja-alue sinisellä:



Lähde: Parkanon keskusta-alueen osayleiskaavakartta.

Kaava-alueella koskevat osayleiskaavassa seuraavat määräykset:



ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN ALUE.

Alueelle kohdistuu kehitystarpeita. Alueella on voimassa asemakaava.

Alueen täydennysrakentaminen ja muu kehittäminen tulee sopeuttaa alueen mittakaavaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöarvoihin. Rakennukset tulee liittää yleiseen vesi- ja viemäri-verkostoon.

Kerrostalovaltaisten asemakaavamuutosalueiden laadukas rakentaminen tulee varmistaa huolellisella hankesuunnittelulla mm. palvelujen ja kunnallisteknisten järjestelmien oikea-aikaisen toteutumisen turvaamiseksi.

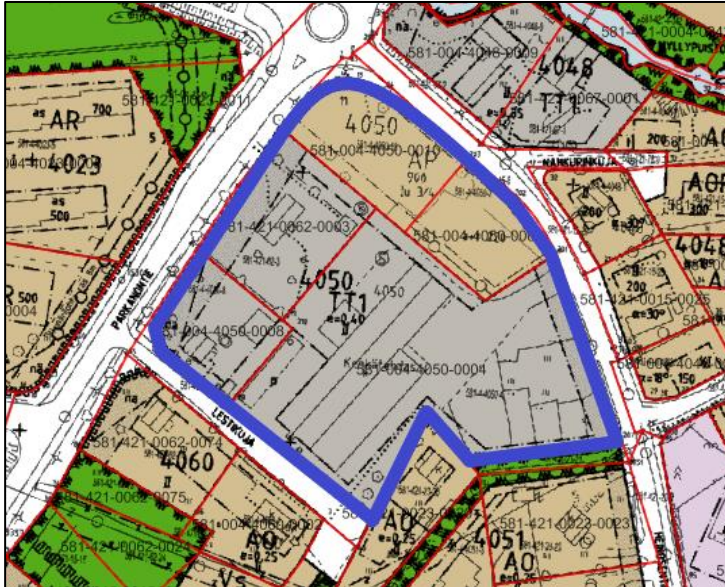


KEVYEN LIIKENTEN REITTI.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Parkanon kaupunginvaltuuston 29.5.1980 § 63 hyväksymä asemakaava 4. kaupunginosa (Kallio), korttelit 4048, 4050 ja 4060 (kaavanro A19) sekä Parkanon teknisen lautakunnan 20.3.2019 § 11 hyväksymä asemakaavan muutos 4. kaupunginosa (Kallio), kortteli 4050 (kaavanro AM95). Suunnittelualue on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu asuinpienalojen (AP) korttelialueeksi, jossa korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeus 900 k-m² sekä erikseen auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusoikeus 220 k-m². Suunnittelualue on osoitettu myös teollisuusrakennusten ja -laitosten korttelialueeksi (TT), jossa tehokkuusluvaksi on osoitettu e=0,40.

Ote Parkanon ajantasa-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajaus sinisellä:



Voimassa olevat määräykset:



Teollisuusrakennusten ja -laitosten korttelialue.
Tontin rakennetusta kerrosalasta saadaan enintään 10 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Tontille saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa kiinteistön huoltohenkilökuntaa varten.
Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön melua, tärinää, hajua tai muuta ilman pilaantumista. Ulkovarastointi on sallittu vain alueella, jolla on näköesteinen siisti aitaus.
Rakentamatta jäävät tontinosat tulee pitää istutuksin huolituksessa kunnossa.
Asuntoja varten tulee tontilta varata vähintään 100 m² lasten leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta, joka on erotettava tontin muista toiminnoista riittäväillä suojaistutuksilla.
Autopaikkoja on järjestettävä yksi neljää työntekijää kohti ja vähintään yksi autopaikka kerrosalan 100 m² kohti.



Asuinpienalojen korttelialue

900

Kerrosalan määrä neliömetreinä

a + t 220

Auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen sallittu kerrosalan määrä neliömetreinä



Johtoa varten varattu alueen osa.

Rakennusjärjestys

Parkanon kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2014.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta on Parkanon kaupungin ylläpitämä asemakaavan pohjakartta (1:2000). Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

2.2 Tavoite

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa voimassa olevan asemakaavan korttelin 4050 asuinpienalojen osakortteli (AP) teollisuusrakennusten korttelialueeksi ja osoittaa teollisuusrakennusten korttelialueelle yhteensä 3 rakennuspaikkaa kiinteistöjen 581-4-4050-10, 581-4-4050-2, 581-4-4050-4, 581-4-4050-8 ja 581-421-62-3 KANTAPOHJA (osa) alueelle.

Edelliseen liittyen, asemakaavan muutoksen tarkennettuna tavoitteena on kumota suunnittelualueelle 28.6.2002 hyväksytty sitova tonttijako asemakaavan muutoksen hyväksymisen yhteydessä.

2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan:

- Nykytilanneselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu Keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä luontoselvitys (FCG 2012), rakennetun ympäristön selvitys (FCG 2010) sekä arkeologinen selvitys (FCG 2010). Selvitykset on otettu huomioon suunnittelun taustamateriaalina.

2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Yritysvaikutukset
- Liikenteelliset vaikutukset
- Mahdolliset muut vaikutukset

Suunnittelualan lisäksi kaavan vaikutusalueeseen kuuluvat välittömässä läheisyydessä olevat muut kiinteistöt.

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

3. Osalliset

Kaavahankkeen osallisia ovat ainakin:

- kaava-alueen ja sen lähivaikutusalueen maanomistajat ja -haltijat, asukkaat, yritykset, työntekijät ja muut toimijat
- yhdistykset, jotka toimivat alueella ja joiden toimialaan suunnittelu liittyy
- elinkeinonharjoittajat, joiden oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa ja jotka erikseen ilmoittautuvat osallisiksi
- Parkanon kaupungin organisaatiotahot, kuten
 - eri alojen asiantuntijaviranomaiset
 - kaupunginvaltuusto
 - kaupunginhallitus
 - lautakunnat
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot:
 - Pirkanmaan liitto
 - Pirkanmaan ELY-keskus
 - Pirkanmaan pelastuslaitos
 - Pirkanmaan Jätehuolto Oy
 - Parkanon Vesi Oy
 - Leppäkosken Sähkö Oy

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Kesäkuu 2021: Asemakaavan laadinnan vireille tulo sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja nähtävillä yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa* kaupunginvirastossa sekä internet-sivuilla. Kaupunki ilmoittaa kaava-aineiston nähtävillä olosta kirjeitse kaikille osallisille ja kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, ilmoitustaululla sekä internet-sivuilla. Aineisto pidetään nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kaupunki pyytää lausunnot viranomaisilta ja yhteistyötahoilta.

Ehdotusvaihe

Elokuu 2021: *Kaavaehdotus nähtävillä*. Kaupunki asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtävillä 30 päiväksi ja il-

moittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, ilmoitustaululla sekä internet-sivuilla, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kaupunki pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta ja yhteistyötahoilta.

Hyväksymisvaihe

Marraskuu 2021:

Kaupungin *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. Pasi Lappalainen

puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy

Brahenkatu 7, 20100 TURKU

Parkanon kaupunki:

Tekninen johtaja Jarmo Kyösti

puh. puh. 044 786 5601, jarmo.kyosti@parkano.fi

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

Nosto Consulting Oy