

VASTINE

PARKANON KAUPUNKI
ASEMAKAAVAN MUUTOS 4. KAUPUNGINOSA (KALLIO), KORTTELI 4050

Asemakaavan muutos 4. kaupunginosa (Kallio), kortteli 4050 on ollut kaavaluonnoksena nähtävillä 1.7. – 30.7.2021. Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä 3 lausuntoa ja 1 kommentti. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin ja kommenttiin vastineen.

Lausunto / kommentti	Kaavan laatijan vastine
<p>Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto (5.7.2021):</p> <p>Yleiskaava on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Alueella voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi, joten laadittavana oleva asemakaava on yleiskaavan vastainen. Koska asemakaavan luonnos on vastoin voimassa olevaa yleiskaavaa, on tarpeen selvittää riittävällä laajuudella alueelle sijoittuvien ja suunniteltujen teollisuustonttien toimintaa sekä arvioida niistä mahdollisesti aiheutuvat vaikutukset kaavoitettavan alueen ympäristöön. Yleiskaavasta poikkeaminen asemakaavalla edellyttää lähtökohtaisesti yleiskaavan muuttamista tai vähintään poikkeamisen edellytysten riittävän laajaa arviointia siitä, kuinka yleiskaavaa koskevat MRL 39 §:n mukaiset sisältövaatimukset tulevat huomioon otetuiksi.</p> <p>TY-1-korttelialueiden reunat tulee merkitä puilla ja penssailla istutettavaksi alueen osaksi. Istutettava alueen osa parantaa rakentamisen sopeutumista maisemaan ja suojaaa naapurikortteleita esimerkiksi teollisuusalueen suunnasta mahdollisesti tulevaa melua, hajua tai valon häiritsevyyttä vastaan.</p> <p>Mikäli alueella sallitaan esimerkiksi mainostornin sijoittaminen, sen sijaintia ja laatua on tarpeen ohjata asemakaavalla valohaitan ennakkoimiseksi suhteessa asutukseen. Tonttien valaistusjärjestelyissä valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovitettava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse naapurialueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapurialueita.</p>	<p>Laadittu asemakaavan muutos toteuttaa alueella voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan tavoitteita mahdollistaen asumisen sekä yritys- ja liiketoiminnan kaava-alueella.</p> <p>Koska laaditulla asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta, ELY-keskuksen toimivaltaan ei muutoinkaan kuulu sen arvioiminen, onko laadittu asemakaava oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.</p> <p>TY-1-korttelialueelle ei ole tarpeen osoittaa erikseen istutettavia alueen osia. TY-1-korttelialueelle ei saa kaavamääräyksen mukaan sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön melua, tärinää, hajua tai muuta ilman pilaantumista. Kaavan yleisissä määräyksissä lisäksi määrätään, että korttelialueen osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai piha- ja liikennealueeksi, tulee kunnostaa ja hoitaa istutettavana. Kaavamuutoksessa korttelialueen reuna-alueille ei ole osoitettu erikseen istutettavia alueiden osia joihin lisäksi kaava-alueen tonteille olemassa olevista ajoyhteyksistä Parkanontieltä, Lestikujalta sekä Heinosen tieltä. Lisäksi kaavamuutoksessa on huomioitu liikenneturvallisuuteen suoraan vaikuttava voimassa olevan asemakaavan mukainen näkemäalue Lestikujan ja Parkanontien risteyksessä.</p> <p>Kaavan yleisiin määräyksiin lisätään määräys "Teollisuusrakennusten korttelialueelle saa rakentaa korkeintaan 10 metriä korkeita mainostorneja. Alueen valaistuksen, mainosvalojen ja mainostornien sijoittamisessa ja suuntaamisessa tulee varmistua, että ne eivät heikennä alueen arvoja."</p>

Lausunto / kommentti	Kaavan laatijan vastine
<p>Rakentamisen saattaa muuttaa alueen hydrologisia olosuhteita. Suunnittelualueella tulee ottaa huomioon asemakaavan muutoksen vaikutus kertyvien hulevesien määrään ja laatuun. Hulevesien hallintaa koskevat kaavamääräykset tulee esittää kaavassa. Pohjaveden laatua uhkaavien riskien vähentämiseen tulee kiinnittää huomiota.</p> <p>Kun kyseisellä kaavamuutoksella osa asumiseen varustusta korttelialueesta, joka sijoittuu olemassa olevan asutuksen välittömään läheisyyteen, muutetaan teollisuusrakennusten korttelialueeksi, on kaavan laadinnassa tarpeen määrittellä korttelin rakennusten ja rakennelmien sijoittelu sekä mahdolliset korkeussuhteet ja massoittelu esitettyä yksityiskohtaisemmin.</p> <p>Alueen keskeisen sijainnin vuoksi ELY-keskus katsoo, että asemakaavaluonnosta tulee kehittää siten, että kaavassa annetaan tarkempia määräyksiä ympäristöön soveltuvasta rakentamistavasta. Erityistä huomiota tulee kiinnittää siihen, että ratkaisu soveltuu ympäristöön sekä ympäristön rakennuskantaan eikä aiheuta lähiympäristölle meluhaittaa tai muuta häiriötä etenkin yöaikaan.</p>	<p>Kaavan yleisiin määräyksiin lisätään hulevesien hallintaan liittyvä määräys: "Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma, jossa on mitoitettu ja suunniteltu hulevesien johtamisreitit sekä varattu riittävät hulevesien imeyttämiseksi sekä tarvittaessa viivytysalueet. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta kertyvät hulevedet tulee koota hulevesireittejä pitkin käsittelyalueille ja ensisijaisesti imeyttää tontilla ja tarvittaessa johtaa hallitusti eteenpäin. Hulevesien johtamisesta ei saa aiheutua kiintoaineen ja haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin tai maaperään"</p> <p>Kaavassa on annettu määräyksiä koskien rakentamiskorkeutta sekä rakentamisen määrää. Teollisuusrakennusten korttelialueella rakennuspaikka-kohtainen rakennusoikeus on $e=0,40$ ja sallittu kerroskorkeus II. Korttelin 4050 rakennuspaikoilla rakentamiseen sallittu alue on osoitettu rakennusalarajauksin. Tarkempi uudisrakennusten sijoittelu sekä massoittelu rakennuspaikoilla tulee esitettäväksi rakennuslupaa haettaessa.</p> <p>Kaavassa osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1). TY-1-kaavamääräys ei salli alueelle sijoitettavan laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön melua, tärinää, hajua tai muuta ilman pilaantumista. Kaavassa on riittävällä tavalla ja riittävin kaavamääräyksin huomioitu rakentamisen ja toiminnan sopeutuminen ympäristöön.</p>
<p>Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto (16.7.2021):</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että kaavoituksen yhteydessä selvitetään olemassa olevan rakennuskannan ja maisemien arvot sekä huolehditaan arvojen säilymisestä (MRL 132/1999, 5 § ja 54 §). Suunnittelualueelta tai sen lähiympäristöstä ei ole valtakunnallisissa tai maakunnallisissa selvityksissä todettu erityisiä maiseman tai rakennetun ympäristön arvoja. Alue on kuulunut yleiskaavaa varten laadittuun Parkanon rakennetun ympäristön selvitykseen (FCG/Jari Heiskanen, 2010), jonka perusteella Parkanontie on kaupunginosan pääkatu ja pohjautuu vanhaan Kankaanpää-Parkano-maantiehen. Tienvarren asuinrakennukset suunnittelualueen länsiosassa ovat peräisin 1900-1950 -lukujen väliseltä ajalta. Suunnittelualueen keskiosassa sijaitsee matala punatiilinen 1960-luvun teollisuusrakennus, jossa on aiemmin toiminut kenkätehdas. Rakennuksia ei ole selvityksessä nostettu esiin kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti erityisen merkittävänä, eikä niitä ole inventoitu erikseen. Asemakaavatasoista (rakennuskohtaista) inventointia alueelta ei ole laadittu. Kaava-alueen pienialaisuudesta ja tavanomaisesta rakennuskannasta johtuen edellä mainitut selvitykset voidaan tässä tapauksessa katsoa kaavan vaikutusten arvioinnin kannalta riittäviksi, eikä lisäselvitystarvetta ole.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Kaavakarttaan ei ole tarpeen tehdä muutoksia lausunnon perusteella.</p>

Lausunto / kommentti	Kaavan laatijan vastine
<p>Kaavaluonnos kuitenkin mahdollistaa olemassa olevien rakennusten purkamisen ja korvaamisen uudisrakennuksilla, mikä tulisi selkeästi käydä ilmi myös kaavaselostuksesta. Lisäksi kaavaselostusta tulisi täydentää suunnittelualueen rakennusten perustiedoilla (rakennusvuosi tai arvio, suunnittelija, käyttötarkoitus, päärakennusmateriaalit) sekä valokuvilla. Kaavaselostuksessa tulisi luonnehtia myös lähiympäristön rakennettua ympäristöä, jotta kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen vaikutuksia on mahdollista arvioida.</p> <p>Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole kaavahankkeesta huomautettavaa.</p>	<p>Kaava-alueella sijaitsevilla rakennuksilla ei ole olemassa olevissa ja riittäviksi todetuissa rakennetun ympäristön selvityksissä todettu sellaisia erityisiä rakennushistoriallisia tai kulttuuriympäristöarvoja, joiden perusteella rakennukset tulisi osoittaa kaavassa erityisesti säilytettäviksi.</p> <p>Kaavaselostusta täydennetään rakennetun ympäristön osalta tekstein ja valokuvin kohdassa 2.1 <i>Selvitys suunnittelualueen oloista</i>.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Kaavakarttaan ei ole tarpeen tehdä muutoksia lausunnon perusteella.</p>
<p>Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto (17.8.2021):</p> <p>Kaavamuutoksen kohteena olevat tontit sijaitsevat keskeisellä paikalla kaupungin keskustassa. Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee asuinrakennuksia, jolloin toiminnan tulee olla häiriötä aiheuttamatonta alueen häiriöherkkyyden vuoksi. Yleisen siisteyden vuoksi voisi olla tarpeellista, että mahdolliset varastointialueet tulisi ympäröidä näkösuoja-aidalla. Tämä ehkäisisi sitä, että näin erilaisten toimintojen sijaitessa lähekkäin, esim. varastointi ei aiheuttaisi näköhaittaa alueen asukkaille. Myös näkymä kadulle olisi tällöin siisti.</p>	<p>Kaavan yleisiin määräyksiin lisätään määräys: "Mahdolliset varastointialueet tulee ympäröidä näkösuoja-aidalla, joka on ympäristöön sopiva."</p>
<p>Parkanon vesi Oy:n kommentti (9.8.2021):</p> <p>Kaavamuutoksen vuoksi alueella on tehtävä vesihuoltojärjestelyjä. Kaavan muuttaja vastaa kokonaisuudessaan tarvittavista vesihuoltotöiden kustannuksista.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Kaavakarttaan ei ole tarpeen tehdä muutoksia kommentin perusteella.</p>

Turussa 19.8.2021

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.