



PARKANON KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS 4. KAUPUNGINOSA
(KALLIO)

Kortteli 4050

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



~~19.8.2021~~ 23.9.2021

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot.....	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö	7
Rakennettu ympäristö/kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	7
Maanomistus	9
Palvelut ja työpaikat.....	9
Tekninen huolto.....	10
Liikenne	10
2.2. Suunnittelutilanne.....	10
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	10
Maakuntakaava	10
Yleiskaava	12
Asemakaava	13
Rakennusjärjestys	15
Kaavan pohjakartta.....	15
Rakennuskiellot.....	15
3. Suunnittelun vaiheet	16
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	16
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	16
Viranomaisyhteistyö.....	16
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	16
Kaavaehdotus	17
Kaavan hyväksyminen.....	18
4. Asemakaavan kuvaus	19
4.1. Kaavan rakenne	19
Mitoitus.....	19

4.2.	Aluevaraukset	19
	Korttelialueet	19
4.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	20
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
	Vaikutukset ihmisten elinoloihin	22
	Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen	22
	Vaikutukset yritystoimintaan	22
	Sosiaaliset vaikutukset	22
	Taloudelliset vaikutukset.....	22
5.	Asemakaavan toteutus	23
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	23
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	23

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
- 4) Lausunnot kaavaluonnoksesta
- 5) Kaavan laatijan vastine lausuntoihin kaavaluonnoksesta
- 6) Lausunnot kaavaehdotuksesta
- 7) Kaavan laatijan vastine lausuntoihin kaavaehdotuksesta

Taustamateriaali:

- Osayleiskaavan luontoselvitys, raportti D3437 (FCG 2012).
- Parkanon rakennetun ympäristön selvitys. Maaseudusta kirkonkyläksi ja teollistuneeksi kaupungiksi 220-D3437 (FCG 2010).
- Esihistoriallisten kohteiden arkeologinen selvitys 220-D3437 (FCG 2010).

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	10.6.2021	Käsitelty Parkanon teknisessä lautakunnassa 16.6.2021 § 3
1.0	Kaavaehdotus	11.8.2021	Käsitelty Parkanon teknisessä lautakunnassa 18.8.2021 § 3
1.01	Kaavaehdotus	19.8.2021	Parkanon teknisen lautakunnan päätöksen (18.8.2021 § 3) mukainen
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	23.9.2021	Hyväksytty Parkanon kaupunginvaltuustossa __.__.2021 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

**PARKANON KAUPUNKI
ASEMAKAAVAN MUUTOS
4. KAUPUNGINOSA (KALLIO)
Kortteli 4050**

Asemakaavan muutos koskee:

Korttelia 4050 (osa).

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 4050 (osa).

Suunnitteluorganisaatio

Asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	18.6.2021
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	1.7. – 30.7.2021
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	30.8. - 28.9.2021
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__._2021

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Parkanossa 4. kaupunginosassa (Kallio) Heinosentien ja Parkanontien kiertoliittymän kaakkoispuolella ai-
van Parkanon keskustan tuntumassa noin 1 km Parkanon kirkolta
etelään. Valtatie 3 sijaitsee suunnittelualueesta noin 500 metriä
länteen. Suunnittelualue rajautuu lännessä Parkanontiehen, poh-
joisessa ja idässä Heinosentiehen ja etelässä Lestikujaan, virkis-
tysalueeseen sekä erillispientalojen korttelialueeseen.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite
2).

1.3. Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa voimassa olevan
asemakaavan korttelin 4050 asuinpientalojen osakortteli (AP) te-
ollisuusrakennusten korttelialueeksi ja osoittaa teollisuusrakennus-
ten 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.

Suunnittelualueelle 28.6.2002 hyväksytty sitova tonttijako on tarkoitus kumota asemakaavamuutoksen hyväksymisen yhteydessä.

Toteutuessaan asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

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 noin 1,5 ha.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueen pohjoisosa on hoitamaton nurmialuetta ja Heinosen tien varrella on puuistutuksia. Omakotitalojen piha-alueille on istutettu puita sekä pensaita.

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



Istutettuja puita Heinosen tien varrella suunnittelualueen pohjois- ja koillisosassa kiinteistöillä 581-4-4050-2 ja 581-4-4050-10.

Rakennettu ympäristö/kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualue on pääosin rakennettua kaupungin taajama-alueita. Suunnittelualueella sijaitsee toimistokalusteliike entisen kenkätehtaan matalassa punatiilirakennuksessa kiinteistöllä 581-4-4050-4 sekä kaksi asuinrakennusta ulkorakennuksineen Lestikujan ja Parkanontien varrella kiinteistöillä 581-4-4050-2 ja 581-4-4050-10. Suunnittelualueen välittömässä lähiympäristössä sijaitsee pääosin väljästi rakentuneita omakoti- ja rivitaloalueita.

Osayleiskaavan yhteydessä Parkanon alueelta on laadittu sekä arkeologinen että rakennetun ympäristön selvitys (FCG 2010). Rakennetun ympäristön selvityksen mukaan Kallion kaupunginosan rakennuskanta on pääosin 1900-luvun loppupuolen väljästi rakennuttama omakoti- ja rivitaloasutusta. Pääkadun muodostaa Vanhaan Kankaanpää-Parkano-maantiehen pohjautuva Parkanontie. Päätien rakennuskanta on selvityksen mukaan pääasiassa väljille tonteille rakennettuja jälleenrakennuskauden omakotitaloja.

Kaupunginosan vanhinta asutusta edustaa selvityksen mukaan entinen Parkanon pappila, jonka tilakeskuksen pihapiiristä on säilynyt vain päärakennus rivitaloalueen yhteydessä. Pappilan jälkeen kaupunginosan vanhin asutus keskittyy vanhan maantien ja Heinosen tien ja Mannerheimintien varteen. Tämä vanhempi, pääosin haja-asutusluontoinen ja vanhojen teiden varsille rakennettu rakennuskanta on 1900-luvun alkupuolelta ja 1950-luvulta.

Suunnittelualueella sijaitseva matala punatiilinen 1960-luvun entinen kenkätehdasrakennus (nyk. toimistokalusteliike) edustaa selvityksen mukaan vanhempaa teollisuutta, kun varsinaiset teollisuusalueet kaavoitettiin hieman myöhemmin 1960-luvulla.

Suunnittelualueelta ei ole selvityksen perusteella tiedossa erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita. Suunnittelualueelta ei ole myöskään tiedossa muinaisjäännöskohteita.



1960-luvulta peräisin oleva punatiilinen entinen kenkätehdasrakennus (nykyinen toimistokalusteliike) suunnittelualueen keskiosassa kiinteistöllä 581-4-4050-4. Vasemmalla rakennus kuvattuna Heinosen tieltä ja oikealla Lestikujalta.



Asuinrakennus Parkanontien varrella suunnittelualueen länsiosassa kiinteistöllä 581-421-62-3 KANTAPOHJA.



Suunnittelualueen lähiympäristön pientaloasutusta. Kuva Lestikujalta länteen. Kuvassa näkyy taustalla oikealla Parkanontien ja Lestikujan varrella suunnittelualueen länsiosassa kiinteistöllä 581-4-4050-8 sijaitseva asuinrakennus.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat pääosin yksityisomistuksessa. Parkanon kaupunki omistaa suunnittelualueen pohjoisosassa olevat kaksi tonttia.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuuotos tukeutuu julkisten ja kaupallisten palveluiden sekä työpaikkojen osalta Parkanon keskustan palveluihin, jotka sijaitsevat suunnittelualueesta noin 1 kilometriä pohjoiseen.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on sekä vesihuolto- että sähköverkosto.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Heinosentien ja Parkanontien kiertoliittymän kaakkoispuolella noin 500 metriä Valtatie 3:sta itään. Vaasantien vuorokausiliikenne (2020) Parkanon keskustan tuntumassa on noin 5798 ajoneuvoja/vrk.

Tonteille ajo tapahtuu suunnittelualueella sekä Parkanontien, Heinosen tien että Lestikujan kautta.

2.2. Suunnittelutilanne

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

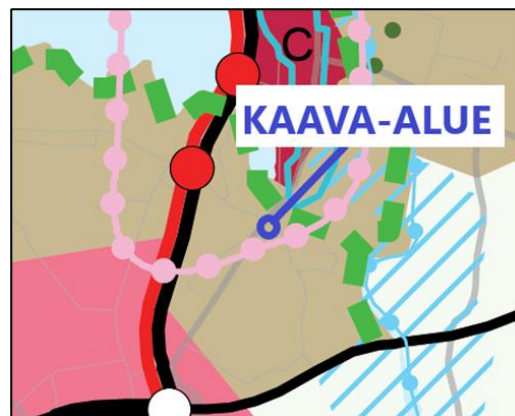
Pirkanmaalla on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset

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 kestävästä yhdyskuntarakennetta.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa 2040 osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja suunnittelualue kuuluu taajamien elinvoimaisuuden kehittämisvyöhykkeeseen (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 saataavuutta, 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.

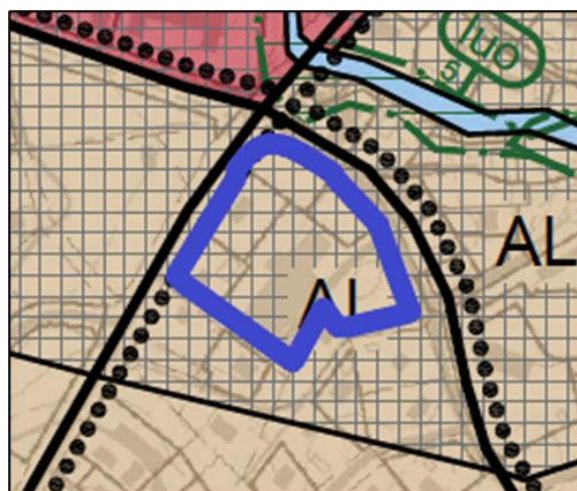
Kehittämissuositus:

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 on sinisellä:



Lähde: Parkanon keskusta-alueen osayleiskaavakartta.

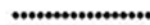
Kaava-aluetta koskevat osayleiskaavassa seuraavat määräykset:



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.

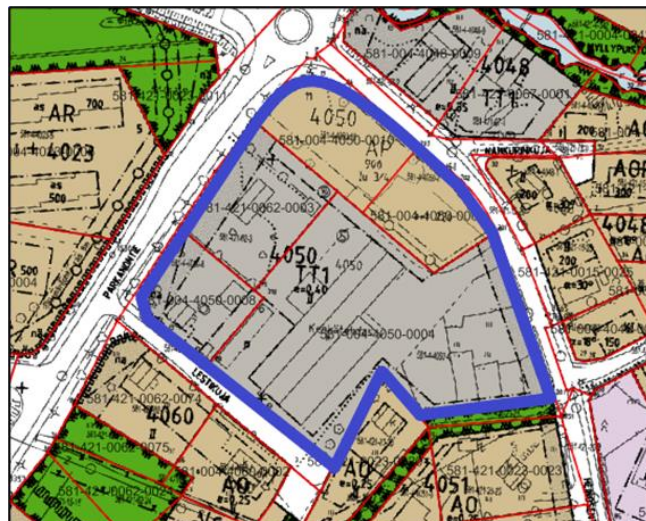


KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.

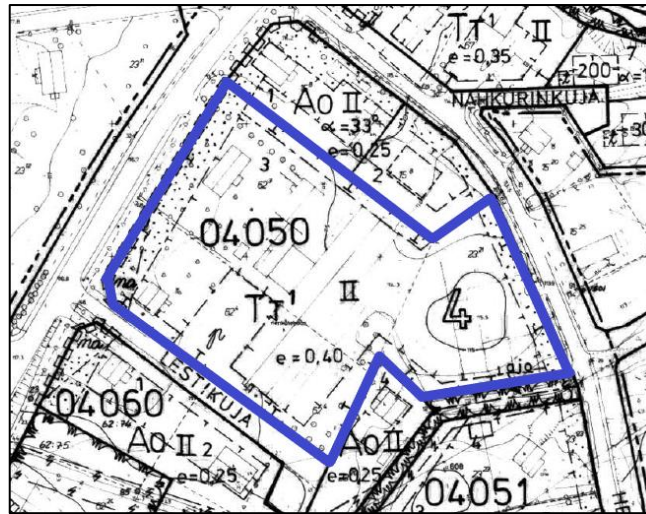
Asemakaava

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 suunnittelualan ohjeellinen rajausta sinisellä:

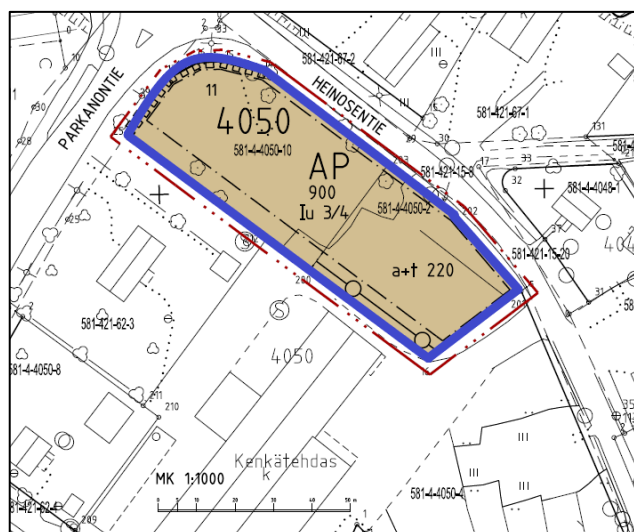


Ote 29.5.1980 § 63 hyväksytystä asemakaavasta (kaavanro A19), jossa muutosalue sinisellä:



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 huoltelussa kunnossa.
Asuntoja varten tulee tontilta varata vähintään 100 m² lasten leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta, joka on erotettava tontin muista toiminnoista riittäville suojaitutuksilla.
Autopaikkoja on järjestettävä yksi neljää työntekijää kohti ja vähintään yksi autopaikka kerrosalan 100 m² kohti.

Ote 20.3.2019 § 11 hyväksytystä asemakaavasta (kaavanro AM95), jossa muutosalue sinisellä:



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

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

Luontoselvitys

Parkanon osayleiskaavatyön yhteydessä on osayleiskaava-alueelta laadittu kattava luontoselvitys (FCG 2012). Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luonnonarvoja, jotka tulisi ottaa huomioon kaavoituksessa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty Parkanon kaupungin aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Parkanon kaupunginhallitus on tehnyt vireilletulopäätöksen asemakaavamuutoksesta 19.4.2021 § 4.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 10.6.2021 ja päivitetty 19.8.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on lueteltu kaavatyön osalliset.

Parkanon kaupungin tekninen lautakunta on käsitellyt 10.6.2021 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 16.6.2021 ja kaavan vireilletulosta ja kaavaluonnoksen nähtävilläolosta on kuulutettu 18.6.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet yleisesti nähtävillä 1.7. – 30.7.2021 välisen ajan.

Kaavaluonnoksesta ei saatu nähtävilläolon aikana yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Pirkanmaan ELY-keskuksen, Pirkanmaan alueellisen vastuumuseon (Pirkanmaan maakuntamuseo) ja Parkanon rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunnot sekä Parkanon Vesi Oy:n kommentti. Pirkanmaan liitolla ei ollut lausuttavaa kaavaluonnoksesta. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 4 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 5.

10.6.2021 päivättyyn kaavaan on tehty vähäisiä muutoksia ennen kaavaehdotusvaihetta:

- Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty hulevesiä koskeva määräys: *”Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma, jossa on mitoitettu ja suunniteltu hulevesien johtamisreitit sekä varattu riittävät hulevesien*

- imeyttämistä- sekä tarvittaessa viivytysalueet. Vettä läpäiseviltä pinoilta kertyvät hulevedet tulee koota hulevesireittejä pitkin käsittelyalueille ja ensisijaisesti imeyttää tonteilla ja tarvittaessa johtaa hallitusti eteenpäin. Hulevesien johtamisesta ei saa aiheutua kiintoaineen ja haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin tai maaperään.”*
- Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty mainostorneja koskeva 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.”*

Muutokset ovat vähäisiä ja 11.8.2021 päivätty kaavakartta etenee kaavaehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Täydennetty 23.9.2021:

Parkanon tekninen lautakunta on käsitellyt 11.8.2021 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 18.8.2021 § 3.

Lautakunnan päätöksen mukaisesti kaavaehdotuksen yleisiin määräyksiin on lisätty alueen siisteyttä koskeva määräys:

- *”Mahdolliset varastointialueet tulee ympäröidä näkösuojaidalla, joka on ympäristöön sopiva.”*

19.8.2021 päivätty kaavaehdotus on ollut nähtävillä 30.8. - 28.9.2021 välisen ajan.

Kaavaehdotuksesta ei saatu nähtävilläolon aikana yhtään muistutusta osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin Pirkanmaan ELY-keskuksen sekä Pirkanmaan alueellisen vastuumuseon (Pirkanmaan maakuntamuseo) lausunnot. Pirkanmaan liitolla ei ollut lausuttavaa kaavaehdotuksesta. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 6 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 7.

Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto kaavaehdotuksesta lisätään selostuksen liitteeseen 6 ennen kaavan lopullista hyväksymistä.

19.8.2021 päivättyyn kaavakarttaan on ennen hyväksymisvaihetta tehty vähäisiä muutoksia:

- Kaava-alueella on tarkistettu ja päivitetty johdolle varattuja alueen osia

- Ulkovarastointia koskevaa yleistä kaavamääräystä on tarkistettu vähäisesti

Muutokset ovat vähäisiä ja 23.9.2021 päivätty kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavan hyväksyminen

Parkanon kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 23.9.2021 päivätyn asemakaavan muutoksen 4. kaupunginosa (Kallio), kortteli 4050 kokouksessaan __.__.2021 § __.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa asuinpientalon osakortteli korttelissa 4050 on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1). Korttelialueelle on osoitettu yhteensä 3 rakennuspaikkaa. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan teollisuusrakennusten korttelialueen vähäinen laajentaminen.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,58 hehtaaria.

Asemakaavan muutoksella muodostuu teollisuusrakennusten korttelialuetta 1,58 ha.

Kerrosalat

Teollisuusrakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 6339 k-m² (e=0,40). Kaava-alueelle on osoitettu kerrosalaa yhteensä noin 6339 k-m².

Rakennusoikeus lisääntyy kaavamuutosalueella yhteensä 225 k-m².

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

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Kortteli 4050 (osa)

TY-1

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Tontille saa sijoittaa enintään kaksi kiinteistönhoidon kannalta tarpeellista asuntoa. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön melua, tärinää, hajua tai muuta ilman pilaantumista.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Asemakaavan muutos vähentää asumiseen tarkoitettua korttelialuetta. Kaavamuutoksella ei kuitenkaan arvioida olevan merkittävää vaikutusta kaupungin väestönkehitykselle. Kaavamuutoksessa osoitetut rakennuspaikat on pääosin jo rakennettu.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee Parkanon keskustasta noin 1 kilometriä etelään ja sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen voimassa olevan asemakaavan mukaiselle teollisuusrakennusten sekä asuinpientalojen korttelialueelle. Kaavamuutoksella ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutos tukeutuu Parkanon keskustan palveluihin ja työpaikka-alueeseen.

Liikenne ja liikenneturvallisuus

Kaava-alue on hyvin saavutettavissa henkilöautoliikenteellä. Alue sijaitsee heti Parkanontien ja Heinosentien risteysalueen kaakkoispuolella ja Vaasantie sijaitsee noin 500 metrin päässä kaava-alueesta länteen. Tonteille ajo kaava-alueella tapahtuu kaavamuutoksen jälkeenkin sekä Parkanontien, Heinosentien että Lestikujan kautta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Osayleiskaavan yhteydessä Parkanon alueelta on laadittu sekä arkeologinen että rakennetun ympäristön selvitys (FCG 2010). Kaava-alueelta ei ole selvitysten perusteella tiedossa muinaisjään-
nöskohteita eikä rakennetun ympäristön arvokohteita.

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin.

Tekninen huolto

Kaava-alueella on vesihuolto- ja sähköverkosto.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Täydennetty 23.9.2021:

Maisemarakenne, luonnonolot

Asemakaavan muutoksessa asuinpienalojen osakortteli on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö aiheuttaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Voimassa olevan asemakaavan mukaista teollisuusrakennusten korttelialuetta on näin ollen laajennettu hieman pohjoiseen. Kaavamuutoksessa rakentamisen kerrosluvuksi on osoitettu II ja kaava-alueella sijaitsee ennestään teollisuuden rakentamista. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen maisemaan tai luontoarvoihin.

TY-1-kaavamääräyksessä määrätään, että korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön melua, tärinää, hajua tai muuta ilman pilaantumista ja kaavan yleisissä määräyksissä määrätään rakentamattomien korttelialueiden kunnostamisesta ja hoitamisesta istutettuina. Kaavan yleisissä määräyksissä määrätään lisäksi, että teollisuusrakennusten korttelialueelle saa rakentaa korkeintaan 10 metriä korkeita mainostorneja. Alueen valaistuksen, mainosvalojen ja mainostornien sijoittamisessa ja suunnauksessa tulee varmistua, että ne eivät heikennä alueen arvoja. Alueen yleisestä siisteydestä määrätään lisäksi, että jos mahdolliset ulkovalvointialueet aiheuttavat haittaa naapurustolle, varvointialueet tulee ympäröidä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymällä näkösuoja-aidalla, joka on ympäristöön sopiva.

Rakennusluvan yhteydessä tulee lisäksi esittää hulevesien hallintasuunnitelma, jossa on mitoitettu ja suunniteltu hulevesien johtamisreitit sekä varattu riittävät hulevesien imeyttämisen 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 ja maaperään.

Suunnittelualueelta on osayleiskaavatyön yhteydessä laadittu luontoselvitys (FCG 2012). Kaava-alueelta ei ole tiedossa erityisiä maiseman tai luonnonarvoja, jotka tulisi ottaa huomioon kaavoituksessa.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavamuutoksella ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat

Alueelta ei ole tiedossa merkittäviä lajihavaintoja, jotka edellyttäisivät erityistä suojelua kaavassa.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin. Kaavamuutos vahvistaa nykyistä yhdyskuntarakennetta.

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Kaavamuutoksella ei arvioida aiheutuvan erityisiä haitallisia vaikutuksia alueen terveellisyyteen tai turvallisuuteen. Teollisuusrakennusten korttelialueelle (TY-1) ei saa kaavamääräyksen mukaan sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön melua, tärinää, hajua tai muuta ilman pilaantumista.

Vaikutukset yritystoimintaan

Kaavamuutos mahdollistaa alueen yritystoiminnan kehittymisen.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen sosiaalisen ympäristön kehittymisen kannalta. Kaavamuutos vahvistaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos tiivistää alueen nykyistä yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa sen käyttöasteen parantamisen. Kaavamuutoksella ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia kuntatalouteen, kuin kiinteistöverotulojen osalta.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutoksen toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaavan muutos on tullut kuulutuksella voimaan.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Parkanon kaupunki.

Turussa ~~19.8.2021~~ 23.9.2021

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.