



PARKANON KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS

5. KAUPUNGINOSA (PAHKALA)

Korttelit 5064, 5067 ja 5101

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



14.9.2021

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	7
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	9
Maanomistus	9
Palvelut ja työpaikat.....	9
Tekninen huolto.....	10
Liikenne	10
2.2. Suunnittelutilanne.....	10
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	10
Maakuntakaava	11
Yleiskaava	13
Asemakaava	14
Rakennusjärjestys	16
Kaavan pohjakartta.....	16
Rakennuskiellot	16
3. Suunnittelun vaiheet	17
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	17
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	17
Viranomaisyhteistyö.....	17
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	17
Kaavaehdotus	17
Kaavan hyväksyminen.....	17

4. Asemakaavan kuvaus	18
4.1. Kaavan rakenne	18
Mitoitus.....	18
4.2. Aluevaraukset	19
Korttelialueet	19
Virkistysalueet	19
4.3. Asemakaavan vaikutukset.....	19
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
Vaikutukset ihmisten elinoloihin	21
Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen	21
Vaikutukset yritystoimintaan	21
Sosiaaliset vaikutukset	21
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

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	14.9.2021	Käsitelty Parkanon teknisessä lautakunnassa __.__.2021 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

**PARKANON KAUPUNKI
ASEMAKAAVAN MUUTOS
5. KAUPUNGINOSA (PAHKALA)
Korttelit 5064, 5067 ja 5101**

Asemakaavan muutos koskee:

Kortteleita 5064, 5067 ja 5101, katu- ja virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelit 5064 ja 5101, virkistysaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	___.__.2021
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	___.__. - ___.__.2021
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__ - ___.__.2021
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.__2021

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Parkanossa 5. kaupunginosassa (Pahkala) Porintien ja Vaasantien (Valtatie 3, E12) liittymäalueen länsipuolella Parkanon keskustasta noin 2 kilometriä lounaaseen. Suunnittelualue rajautuu lännessä Tuomenhaaraan, etelässä Yrittäjäkatuun, idässä Teollisuustiehen ja pohjoisessa erillispientalojen korttelialueeseen sekä virkistysalueeseen.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on teollisuus- ja varastorakennusten tonttien laajentaminen kortteleissa 5064, 5067 ja 5101 vastaamaan paremmin alueen yritysten tarpeita.

Suunnittelualueelle 17.12.2012 hyväksytty sitova tonttijako on tarkoitus kumota asemakaavamuutoksen hyväksymisen yhteydessä.

Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutos koskee teollisuus- ja varastorakennusten kortteleita 5064, 5067 ja 5101, virkistysaluetta ja kevyen liikenteen katua.

Suunnittelualan kiinteistöt ovat sekä Parkanon kaupungin että yksityisomistuksessa. Suunnittelualan pinta-ala on noin 13 ha.

Luonnonympäristö

Suunnitteluala on pääosin Parkanon harvaan asuttua ja rakennettua metsäistä taajama-aluetta.



Kaava-alueen maaperä on pääosin kalliomaata sekä vähäisiltä osin hienoa hietaa ja hiekkamoreenia. Alueen kallioperä koostuu graniitista (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>).

Rakennettu ympäristö

Suunnitteluala on Parkanon kaupungin harvakseltaan asuttua taajama-aluetta ja suunnittelualaella sekä suunnittelualan lähiympäristössä sijaitsee pääosin teollisuuden rakennuksia. Suunnittelualan pohjoispuolella sijaitsee matalaa omakoti- ja rivitaloasutusta ja suunnittelualan keskiosassa sijaitsee metsäinen lähivirkistysalue.

Suunnittelualaella on rakennettuna teollisuus- ja varastorakennuksia kiinteistöillä 581-5-5064-4, 581-5-5064-9, 581-5-5064-10, 581-5-5064-8, 581-5-5064-7, 581-5-5067-1, 581-5-5067-2, 581-5-5067-3, 581-5-5067-4 ja 581-5-5101-1 sekä asuinrakennus kiinteistöllä 581-5-5064-3. Kiinteistö 581-5-9903-1 on kaupungin virkistysaluetta ja 581-5-9901-0 katualuetta.

Parkanon kaupunki: Asemakaavan muutos, 5. kaupunginosa (Pahkala), korttelit 5064, 5067 ja 5101.
Kaavaselostus, Versio 0.9 (Luonnos)

14.9.2021



Jäteasema Yrittäjäkadun pohjoispuolella kaava-alueen kiinteistöllä 581-5-5064-8 korttelissa 5064.



Teollisuus- ja varastorakennus Tuomenhaaran ja Yrittäjäkadun risteyksessä kaava-alueen kiinteistöllä 581-5-5067-1 korttelissa 5067.



Rakennuksia Teollisuustien varrella. Kaava-alueen kortteli 5064 sijoittuu kuvassa oikealle.



Muuntamorakennus kaavan lähivirkistysalueella.



Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsevia rakennuksia Yrittäjäkadulla ja Teollisuustiellä.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita tai muinaisjäänköksiä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Osayleiskaavan yhteydessä Parkanon alueelta on laadittu sekä arkeologinen että rakennetun ympäristön selvitys (FCG 2010). Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäänköskohteita tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat osin Parkanon kaupungin ja osin yksityisomistuksessa.

Palvelut ja työpaikat

Kaava-alue tukeutuu julkisten ja kaupallisten palveluiden sekä työpaikkojen osalta Parkanon keskustan palveluihin, jotka sijaitsevat suunnittelualueesta noin 2 kilometriä koilliseen.

Tekninen huolto

Kaava-alueella on sekä vesihuolto- että sähköverkosto.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Parkanon 5. kaupunginosassa (Pahkala) noin 200 metriä Vaasantiestä (Valtatie 3, E12) länteen Teollisuustien, Yrittäjäkadun ja Tuomenhaaran rajaamalla alueella. Kaava-alueen rakennuspaikoille kuljetaan idästä Teollisuustien, lännestä Tuomenhaaran ja etelästä Yrittäjäkadun kautta.

Vaasantien vuorokausiliikenne (2020) suunnittelualueen kodalla on 5210 ajoneuvoja/vrk ja Porintien vuorokausiliikenne 1630 ajoneuvoa/vrk (2020).

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.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

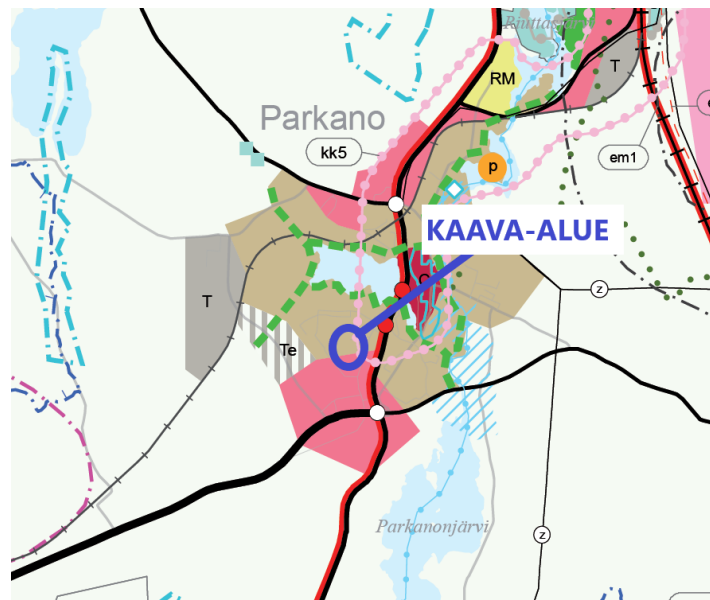
Maakuntakaava

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 työpaikka-alueeksi, osin taajamatoimintojen alueeksi sekä osaksi taajamien elinvoimaisuuden kehittämisvyöhykettä.

Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040:



Lähde: Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

Kaava-aluetta koskevat määräykset:

Työpaikka-alue.

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet.

Merkintään liittyy Nokialla Kaakkurijärvien Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em7, Tampereella, Nokialla ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13 ja Ylöjärvellä Perkonmäen Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em15.

Suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen ja yhdyskuntarakenteen eheyteen sekä joukkoliikenteen järjestelyihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä asumiseen saa kohdistua merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

Tampereen Pärinmaan, Pirkkalan Linnakallion ja lentoaseman läheisellä työpaikka-alueella tulee alueiden suunnittelussa ottaa huomioon lentoesterajoituspinnat ilmailumääräyksen AGA M3-6 mukaisesti.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat:

- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m².
- Muilla työpaikka-alueilla koon alaraja on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta 3 000 k-m².

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon, etteivät vähittäiskaupan suuryksiköt aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

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 virkistysten ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Merkintään liittyy Tampereella ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

Suunnittelumääräys:

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen ehyttämiseen. 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.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat:

- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m².
- Keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 10 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 5 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 5 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 3 000 k-m².
- Muilla taajamatoimintojen alueilla koon alaraja on kaikkien kaupan laatuja osalta 3 000 k-m².

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.



Taajamien elinvoimaisuuden kehittämisvyöhyke.

Merkinällä osoitetaan Vilppulan aseman ja Mäntän keskustan muodostama yhtenäinen eheytyvän taajamarakenteen alue, jolla vahvistetaan kaupungin kulttuuri- ja matkailupalveluiden saavutettavuutta, 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 energiantensiivisen yritystoiminnan ja biotalouden alueena.

Kehittämissuositus:

Mänttä-Vilppulassa alueen maankäytön suunnittelussa ja toteutuksessa tulee tukea alueen kulttuuri- ja matkailupalvelujen sijoittumis- ja toimintamahdollisuuksia. Alueen sujuvaan saavutettavuuteen eri liikkumismuodoilla tulee kiinnittää erityistä huomiota painottaen asemanseutuja.

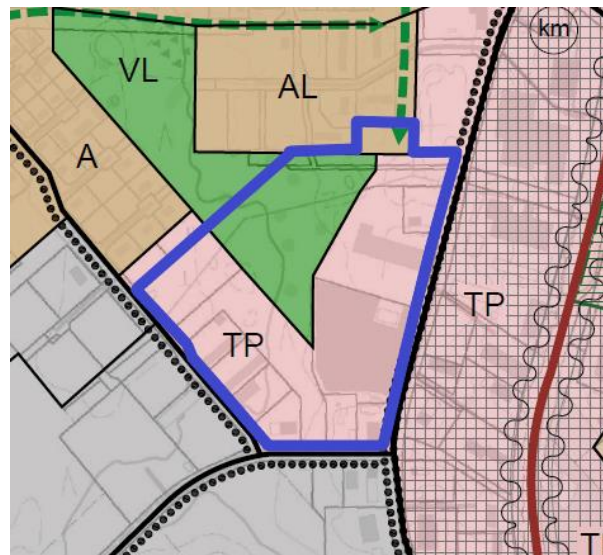
Parkanossa alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota Parkanon asemanseudun ja keskustan toiminnalliseen kytkeytymiseen sekä hyvään saavutettavuuteen. Alueen maankäytössä varaudutaan hyödyntämään raiteliikenteen kuljetus- ja terminaalitoimintojen mahdollisuudet.

Sastamalan alueen maankäytön suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää kehittämisperiaatemerkinän mukaisten ja muun alueelle soveltuvan yritystoiminnan sijoittumis- ja toimintaedellytysten kehittymistä. Alueen maankäytössä tulee varautua hyödyntämään raiteliikenteen kuljetusmahdollisuudet lähialueen asuin ympäristö huomioiden.

Yleiskaava

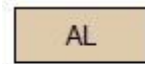
Suunnittelualueella on voimassa Parkanon kaupunginvaltuuston 17.12.2012 § 63 hyväksymä oikeusvaikutteinen keskusta-alueen osayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP), lähivirkistysalueeksi (VL) sekä osin asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi (AL). Suunnittelualueelle on osoitettu myös kevyen liikenteen reitti sekä viheryhteystarve.

Ote suunnittelualueella voimassa olevasta osayleiskaavasta:



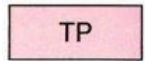
Lähde: Parkanon keskusta-alueen osayleiskaavakartta.

Kaava-aluetta koskevat osayleiskaavassa seuraavat määräykset:

**ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN ALUE.**

Alueella on voimassa asemakaava.

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

**TYÖPAIKKA-ALUE.**

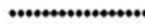
Alueella on voimassa asemakaava.

Alueelle voi sijoittaa työtiloja, toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia.

**LÄHIVIRKISTYSALUE.**

Alueella on voimassa asemakaava.

Alueelle saa rakentaa virkistyskäyttöä palvelevia pienehköjä rakennuksia ja rakennelmia.

**KEVYEN LIIKENTEN REITTI.****VIHERYHTEYSTARVE.**

Merkinnällä on osoitettu maakuntakaavan ja luontoseelvityksen mukaiset viheryhteystarpeet ja ekologiset käytävät. Merkintä ei osoita yhteyden tarkkaa sijaintia tai tyyppiä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Parkanon kaupunginvaltuuston 17.12.2012 § 65 hyväksymä Pahkalan asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavanro. A 81). Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-2), ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-1), teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-3) sekä lähivirkistysalueeksi (VL). Suunnittelualueelle on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, ohjeellinen leikkikenttäalue sekä johtoa varten varattu alueen osa.

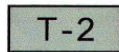
Ote suunnittelualueella voimassa olevasta asemakaavasta (A 81):



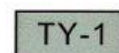
Lähde: Pahkalan asemakaava ja asemakaavan muutos – kaavakartta.



Erillispienalojen korttelialue.



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Tontin rakennetusta kerrosalasta saadaan enintään 20 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten.
Tontille saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa kiinteistön huoltohenkilökuntaa varten.
Rakentamatta jäävät tontinosat tulee pitää huolitellussa kunnossa.
Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen, liikenteeseen tai varastointiin, on istutettava. Asuntoja varten tulee tontilta varata vähintään 100 m² lasten leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta, joka on erotettava tontin muista toiminnoista riittävästi suojaistuksilla.



Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.
Tontille saa sijoittaa yhden kiinteistönhoidon kannalta tarpeellisen asunnon.
Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä liikenteeseen tai varastointiin, on istutettava.



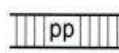
Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä ympäristön asutukselle. Tontille saa sijoittaa yhden kiinteistönhoidon kannalta tarpeellisen asunnon.
Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä liikenteeseen tai varastointiin, on istutettava.



Lähivirkistysalue.



Ohjeellinen leikkikenttäalue.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



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

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA KAAVATYÖN EDESSÄ)

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Parkanon kaupunginhallitus on tehnyt vireilletulopäätöksen asemakaavamuutoksesta 3.5.2021 § 6.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 14.9.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on lueteltu kaavatyön osalliset.

Parkanon kaupungin tekninen lautakunta on käsitellyt 14.9.2021 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan __.__.2021.

Kaavan vireilletulosta ja kaavaluonnoksen nähtävilläolosta on kuulutettu __.__.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2021 välisen ajan.

Kaavaehdotus

(TÄYDENNETÄÄN KAAVATYÖN EDESSÄ)

Parkanon kaupunginhallitus on käsitellyt __.__.2021 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2021 § __.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__. - __.__.2021 välisen ajan.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan teollisuusrakennusten kortteleiden 5064, 5067 ja 5101 vähäinen laajentaminen. Kortteli-alueet laajenevat muutettavan asemakaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle, jolla ei ole teollisuusrakennusten väliin jäävänä alueena todellista virkistäytymismahdollisuutta. Muutoksen jälkeenkin alueelle jää riittävästi virkistäytymiseen soveltuvia alueita.

Kaavassa on osoitettu erillispientalojen aluetta (AO), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-2) sekä teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-3). Samalla kortteli 5067 on poistettu ja korttelin rakennuspaikat on osoitettu korttelin 5064 rakennuspaikoiksi 7-10. Kaavamuutoksessa kevyen liikenteen katu on poistettu lähivirkistysalueelta (VL) ja tilalle on osoitettu ulkoilureitti.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 13,8 hehtaaria.

Kaavamuutoksella muodostuu erillispientalojen korttelialuetta (AO) noin 0,4 ha, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-2) noin 8,4 ha, teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-3) noin 1,6 ha ja lähivirkistysaluetta (VL) noin 3,4 ha.

Kerrosalat

Erillispientalojen korttelialueelle (AO) on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 809 k-m² (e=0,20), teollisuusrakennusten korttelialueelle (T-2) yhteensä 33 794 k-m² (e=0,40) ja teollisuusrakennusten korttelialueelle, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-3) yhteensä 4792 k-m² (e=0,30).

Kaava-alueelle on osoitettu kerrosalaa yhteensä noin 39 395 k-m².

Rakennusoikeus kasvaa kaava-alueella yhteensä 11 656 k-m².

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

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

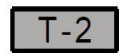
Korttelialueet

Kortteli 5064 (rakennuspaikka1)



Erillispientalojen korttelialue.

Kortteli 5064 (rakennuspaikat 2-10)



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Rakennuspaikan rakennetusta kerrosalasta saa enintään 20 % käyttää rakennuspaikan pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden kiinteistönhoidon kannalta tarpeellisen asunnon. Asuntoa varten tulee rakennuspaikalta varata vähintään 100 m² lasten leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta, joka on erotettava rakennuspaikan muista toiminnoista riittäväillä suojaistutuksilla.

Kortteli 5101



Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä ympäristön asutukselle. Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden kiinteistönhoidon kannalta tarpeellisen asunnon.

Kaavassa on annettu määräyksiä koskien mm. rakennusoikeutta, kerroslukua ja rakennustapaa.

Virkistysalueet



Lähivirkistysalue.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja, vaan vähäisesti laajennetaan olemassa olevia teollisuusrakennusten korttelien rakennuspaikkoja kaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteelle tai -kehitykselle.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee Parkanon keskustasta noin 2 kilometriä lounaaseen ja sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen

voimassa olevan asemakaavan mukaiselle teollisuusrakennusten korttelialueelle. Kaavalla tuetaan yhdyskuntarakenteen tiivistymistä. Kaavalla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Palvelut ja työpaikat

Kaava tukeutuu Parkanon keskustan palveluihin ja työpaikka-alueeseen.

Liikenne ja liikenneturvallisuus

Alue on hyvin saavutettavissa eri liikkumismuodoilla. Kaava-alueelle kuljetaan kaavamutoksen jälkeenkin etelässä Yrittäjäkadun, lännessä Tuomenhaaran ja idässä Teollisuustien kautta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöskohteita eikä rakennetun ympäristön arvokohteita. Kaavamutoksella ei ole vaikutuksia muinaismuistoihin tai rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin.

Tekninen huolto

Kaava-alueella on vesihuolto- ja sähköverkosto.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Asemakaavamutoksella on vähäisesti laajennettu teollisuusrakennusten kortteleita 5064, 5067 ja 5101 voimassa olevan asemakaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle. Kaavamutoksen myötä kortteli 5067 on poistettu ja korttelin rakennuspaikat osoitettu osaksi korttelia 5064. Kaava-alueen rakennuspaikat ovat rakennettuja. Kaavassa osoitetaan uutta rakennusoikeutta 11 656 k-m² ja rakentamisen korkeudeksi on osoitettu II.

Kaavamutoksen myötä virkistysalueen määrä kaava-alueella hieman vähenee, mutta kaava-alueelle ja lähiympäristöön jää kaavamutoksen jälkeenkin riittävästi virkistykseen soveltuvaa aluetta. Kaavamutoksessa virkistysalueelta on poistettu kevyen liikenteen katualue ja tilalle on osoitettu ulkoilureitti Teollisuustieltä kohti kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevaa asuinalueita. Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen maisemaan tai luonnonoloihin.

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

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla 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

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin. Kaava vahvistaa nykyistä yhdyskuntarakennetta.

Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

Kaavasta ei arvioida aiheutuvan erityisiä haitallisia vaikutuksia alueen terveellisyteen tai turvallisuuteen. Kaavassa on annettu määräyksiä liittyen oleskelupihojen melutason ohjearvoihin.

Vaikutukset yritystoimintaan

Kaavalla ja suunnitellulla maankäytöllä on toteutuessaan positiivisia vaikutuksia alueen yritystoimintaan.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen sosiaalisen ympäristön kehittymisen kannalta. Kaavamuuotos vahvistaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaava-alueen välittömässä lähiympäristössä on sekä teollisuusrakentamista että pientaloasutusta.

Kaavalla on jonkin verran vaikutusta virkistysalueen määrään, sillä kaavamuuotuksessa teollisuusrakennusten korttelialuetta on hie-man kasvatettu kaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle. Kaava-alueelle jää riittävästi virkistysaluetta myös kaavamuuotuksen jälkeen.

Taloudelliset vaikutukset

Kaava-alue tiivistää nykyistä yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa sen käyttöasteen parantamisen.

Kaavan toteuttamisvaiheessa kaava tuo hetkellisesti uusia työllistämismahdollisuuksia esimerkiksi katualueyhteyden rakentamiseen liittyen.

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 tullut kuulutuksella voimaan.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Parkanon kaupunki.

Turussa __.__.2021

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.