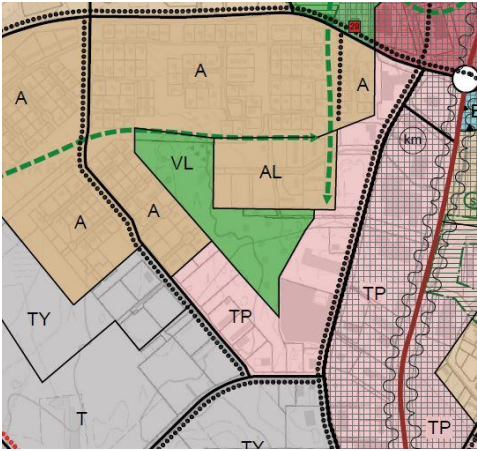


VASTINE

PARKANON KAUPUNKI
ASEMAKAAVAN MUUTOS, 5. KAUPUNGINOSA (PAHKALA), KORTTELIT 5064, 5067 JA 5101

Pahkalan teollisuusalueen asemakaavan muutos on ollut kaavaluonnoksena nähtävillä 1.10. – 9.11.2021. Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä 5 lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin vastineen.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Pirkanmaan ELY-keskuksen kommentit (5.11.2021):</p> <p>Voimassa olevassa kaavassa kaava-alueen läpi kulkee viheryhteys. ELY-keskus huomauttaa, että kaavassa osoitettu puistoalue (VL) turvaa osittain yhteyden säilymistä, mutta kaavassa osoitettu tonttien laajennus katkaisisi pohjois-etelä suuntaisen yhteyden.</p> <p>ELY-keskus pitää tärkeänä, että voimassa olevan kaavan viheryhteydet kaavamuutosalueella säilytetään siten, että alueelle jää jatkossakin riittävästi puistoaluetta.</p>	<p>Käsillä olevassa kaavamuutoksessa lähivirkistysalueen määrä hieman vähenee verrattuna alueella voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna ja samalla virkistysalueelta poistuu ohjeellinen leikkikenttä-alue, viheryhteys etelään Yrittäjädulle sekä kevyen liikenteen katuysteys. Kaava-alueelle jää kuitenkin riittävästi virkistysaluetta kaavamuutoksen jälkeenkin ja kaavassa säilyy viheryhteys Tuomenhaaran ja Teollisuustien katualueille. Lisäksi virkistysalueelle on osoitettu ulkoilureitti osin poistuvan kevyen liikenteen kadun tilalle.</p> <p>Suunnittelualueella on voimassa Parkanon kaupunginvaltuuston 17.12.2012 § 63 hyväksymä oikeusvaikutteinen keskusta-alueen osayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu pääosin työpaikka-alueeksi. MRL 42 § mukaisesti yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Suunnittelualueelle ei ole yleiskaavassa osoitettu viheryhteyttä pohjois-länsisuunnassa asuinalueelta Yrittäjädulle eikä suunnittelualueelta ole myöskään osoitettu viheryhteyksiä Tuomenhaaran tai Teollisuustien suuntaan, vaan yleiskaavan mukainen viheryhteys on osoitettu Tuomenhaaralta kaavan pohjoispuolella sijaitsevalle asuntoalueelle sekä asuntoalueelta kaava-alueen pohjoisosaan. Käsillä olevassa kaavamuutoksessa suunnittelualueelta on sen sijaan osoitettu viheryhteys Tuomenhaaran katualueelle korttelin 5101 ja korttelin 5064 rakennuspaikan 10 väliseltä alueelta sekä viheryhteys kaava-alueen pohjoisosasta Teollisuustielle. Kaavamuutoksessa on riittäväällä tavalla huomioitu viheralueiden ja -yhteyksien riittävyys. Käsillä oleva asemakaavan muutos toteuttaa alueella voimassa olevan asemakaavan sekä oikeusvaikutteisen yleiskaavan tavoitteita.</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>TY-1-korttelialueiden reunat tulee merkitä puilla ja penssailla istutettavaksi alueen osaksi etenkin koilliskulmaan merkityn erillispientalojen korttelialueen rajalle. Istutettava alueen osa parantaa rakentamisen sopeutumista maisemaan ja suojaa naapurikortteleita esimerkiksi teollisuusalueen suunnasta mahdollisesti tulevaa melua, hajua tai valon häiritsevyyttä vastaan.</p> <p>Rakentaminen saattaa muuttaa alueen hydrologisia olosuhteita. Suunnittelualueella tulee ottaa huomioon asemakaavan muutoksen vaikutus kertyvien hulevesien määrään ja laatuun. Hulevesien hallintaa koskevat määräykset tulee esittää kaavassa. Pohjaveden laatua uhkaavien riskien vähentämiseen tulee kiinnittää huomiota.</p> <p>Koska kaavamuutosalue sijoittuu olemassa olevan asutuksen läheisyyteen, on kaavan laadinnassa tarpeen määrittellä korttelin autopaikkojen, 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>Asemakaavan muutosehdotuksesta tulee pyytää ELY-keskuksen lausunto.</p>	<p>Ote alueella voimassa olevasta yleiskaavasta:</p>  <p>T-2-korttelin rakennuspaikan 2 koillisosaan osoitetaan istutettava alueen osa.</p> <p>Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu määräyksiä liittyen hulevesien hallintaan korttelialueilla. Yleisissä määräyksissä määrätään lisäksi, että selvitys hulevesien johtamisesta ja hulevesien käsittelystä on esitettävä rakennuslupaa haettaessa.</p> <p>Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu määräyksiä liittyen autopaikkojen määrään ja sijaintiin korttelialueella. Lisäksi rakentamista on ohjattu rakennuspaikkakohtaisin rakennusaloin. Tarkempi suunnitelma rakentamisen sijoittumisesta ja määrästä rakennuspaikalla esitetään rakennuslupavaiheessa.</p> <p>Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu määräyksiä liittyen melutason ohjearvoihin. Selvitys melutason ohjearvojen täyttymisestä tulee esittää rakennuslupavaiheessa. TY-3-korttelialueen kaavamääräyksen mukaan korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä ympäristön alueelle.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Pirkanmaan liiton lausunto (22.10.2021):</p> <p>Aineistoon tutustumisen jälkeen toteaa, että Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa ko. aineistoista.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Kaavakarttaan ei ole tarpeen tehdä muutoksia lausunnon perusteella.</p>
<p>Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto (11.11.2021):</p> <p>Maakuntamuseo toteaa, että rakennetun ympäristön tai maiseman osalta sillä ei ole asiasta huomautettavaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainitaan, että suunnittelualueelta on laadittu keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä mm. arkeologinen selvitys (FCG 2010). Alueen tarkistamisesta aikaisempien inventointien kentätöissä ei ole varmoja tietoja. Kaava-alueen rakentamaton osa on kuitenkin pinta-alaltaan hyvin pieni, ja myös sen arkeologista potentiaalia voidaan pitää vähäisenä. Maakuntamuseo ei edellytä alueelle asemakaavatasoisen arkeologisen inventoinnin suorittamista. Jos kaavaprosessin yhteydessä saadaan kuitenkin tietoa tai havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista, esimerkiksi kivi-ryöykkiöistä, kivilouhoksista tai maakuopista, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä maakuntamuseoon.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Kaavakarttaan ei ole tarpeen tehdä muutoksia lausunnon perusteella.</p>
<p>Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto (2.11.2021):</p> <p>Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyy asemakaavaluonnoksen esitetystä muodosta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Kaavakarttaan ei ole tarpeen tehdä muutoksia lausunnon perusteella.</p>
<p>Pahkalan asukkaiden yhdistys ry:n lausunto (7.11.2021):</p> <p>Muutosluonnoksessa asemakaavan mukaiset teollisuustontit suurenevat taaksepäin ja vastaavasti niiden takana oleva VL-alue pienenee.</p> <p>Pahkalassa asuu paljon perheitä, jotka ulkoilevat Pahka- puiston VL-alueella. Osa asukkaista on vanhuksia, joille nämä lähipuistot ovat ainoita kävellen saavutettavia virkistymetsiä. Esitämme, että kaava-alueetta laajennetaan siten, että Pahkalankadun päässä korttelissa 5099 olevat AP-tontit muutettaisiin VL-alueeksi, jolla korvattaisiin edes vähän kaavaluonnoksessa esitetyn VL-alueen pienenemistä. Nämä AP-tontit ovat rakennuspaikkoina haastavia ja sijainniltaan vähemmän houkuttelevia.</p> <p>On ymmärrettävää, että yritykset tarvitsevat lisää tilaa yritystoiminnan kehittämiseen, mutta kaavassa ja toiminnassa tulee huomioida, että usealla tontilla on myös asuntoja. Kaavamääräyksissä onkin mainittu, että asuintilojen oleskelupiha-alueella melutason tulee täyttää valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvot päiväaikaan (55 dB) ja yöaikaan (50 dB). Kaavamääräyksissä on esitetty myös tarvittaessa meluidan rakentamista oleskelupihan suojaksi. Korttelissa 5064 on T-2-tontin kainalossa AO-erillispientalojen tontti. Erityisesti tämä häiriintyvä kohde teollisuusalueella tulisi huomioida kaavassa ja kaavamääräyksissä. Olemassa olevan asuinrakennuksen omistajalta ei voida vaatia meluidan rakentamista, vaan rakentaminen tulee siirtää häiriötä aiheuttavan yrityksen</p>	<p>kts. vastine Pirkanmaan ELY-keskuksen lausuntoon.</p> <p>AP-tontit ovat rakentamattomia ja tälläkin hetkellä käytössä yleisenä ja metsäisenä virkistysalueena. Kaupunki harkitsee tarvittaessa asuintonttien osoittamista virkistysalueeksi tulevien asemakaavamuutosten yhteydessä. Kortteli 5099 on alueella voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitettu lisäksi asuntoalueeksi (A), jolloin korttelialueen osoittaminen lähivirkistysalueeksi olisi vastoin voimassa olevaa yleiskaavaa.</p> <p>Kaavamuutoksessa voimassa olevan asemakaavan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita on vähäisesti laajennettu lähivirkistysalueelle. Kaava-alue on alueella voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu lisäksi työpaikka-alueeksi. Kaavamuutos toteuttaa sekä yleiskaavan että voimassa olevan asemakaavan tavoitteita ja kaavamuutoksessa on riittäväällä tavalla huomioitu kaava-alueen ympäristössä sijaitsevat asumiseen osoitetut korttelialueet. Kaavan yleisissä määräyksissä annetut meluarvoja koskevat ohjearvot sekä mahdollisen meluidan rakentamisvelvoite koskee teollisuus- ja varastorakennusten yhteyteen sijoitettavia kiinteistönhoidon kannalta tarpeellisia asuntoja, ei kaava-alueella tai kaava-alueen ympäristössä sijaitsevia erillispientalojen korttelialueita. Korttelissa 5064 sijaitsevilla</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>vastuulle. Kaavoituksessa ei tulisi tällaisia kohteita enää sallia.</p> <p>Aikanaan, kun rakennukset on rakennettu, on teollisuus- ja asuinrakennuksen omistaja ollut sama henkilö. Kaupunki on aikanaan hyväksynyt kaavalla näiden rakennuspaikkojen erottamisen ja niiden kaavan. Vuosien myötä, omistajavaihdosten sekä teollisen toiminnan muutosten myötä, kaavoituksen voidaan todeta epäonnistuneen, koska AO-tontti on aikanaan sijoitettu teollisuusalueelle.</p> <p>Yritystonttien laajenemisen myötä VL-alue pienenee ja on nyt jo vuosien myötä pienentynyt huomattavasti. Alueelle on nyt esitetty ulkoilureitti, joka johtaa Teollisuustieltä Pahkalankadun kerrostaloalueelle. Tälle reitille ei ole tarvetta, joten esitämme, että Teollisuustieltä rakennettaisiin jalankululle ja pyöräilylle varattu katu Tuomenhaaralle, puistokaistalle korttelin 5101 ja 5064 välistä. Tämä väylä kehittäisi alueen lähiliikuntareittejä ja tukisi myös Militaria-museon saavutettavuutta Kolmoskeskuksesta. Samalla myös muodostuisi lisäyhteys Tuomenhaaran loppuosaan suunnitellulle kevyenliikenteen väylälle.</p> <p>Tuomenhaaran loppupään kevyenliikenteen väylä on vielä rakentamatta ja toivomme, että se toteutetaan v. 2022 ja samalla päällystetään Tuomikatu-Tuomenhaarakatu uudelleen. Teollisuuden ja sen myötä raskaan rekkaliikenteen kulku Tuomenhaarassa on kuluttanut katuja ja asfaltti alkaa olla todella huonossa kunnossa.</p> <p>Toivomme, että tekninen lautakunta ottaa huomioon asukasviihtyvyyden ja kehittää alueen kevyenliikenteen väyliä, jotta alueen asukkailla on turvallisia kävelyreittejä teollisuuden laajentuessa ja raskaan liikenteen lisääntyessä alueella. Toivomme myös, että esitetty teollisuuden laajennusalue riittää nyt yrityksille ja asuinalueelle jää ja saadaan vielä korvaavaa puistoa retkeily- ja virkistysalueeksi sekä suojavyöhykkeeksi.</p>	<p>AO-tontilla ei ole velvoitetta meluidan rakentamiseen. Asuintilojen melutason ohjearvoa ja meluitaa koskevaan yleiseen määräykseen lisätään tarkennus, että määräys koskee kaavan T-2- ja TY-3-korttelialueita.</p> <p>Kaupunki voi tarvittaessa käynnistää asemakaavan muutoksen sekä arvioida voimassa olevan asemakaavan ajanmukaisuutta. Osalliset voivat myös esittää mielipiteitä sekä muistutuksia kaavaprosessin aikana, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon.</p> <p>Kaavassa osoitetaan ulkoilureitti kaava-alueen pohjoisosasta korttelien 5101 ja 5064 väliseltä virkistysaluekaistaleelta kohti Tuomenhaaran katualuetta, joka yhdistyy kaava-alueen pohjoisosassa Teollisuustielle johtavaan ulkoilureittiin.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Lausunnossa esitetyt alueet sijaitsevat käsillä olevan asemakaavamuutosalueen ulkopuolella eikä Tuomenhaaran loppupään kevyen liikenteen väylän tai Tuomenhaara-Tuomikadun mahdollista uudelleenpäällystämistä ratkaista käsillä olevan asemakaavamuutoksen yhteydessä. Kaupunki tarvittaessa harkitsee kevyen liikenteen väylän rakentamiseen sekä katualueiden päällystämiseen liittyvät seikat muussa päätöksenteossa tai tulevien asemakaavamuutosten yhteydessä.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Kaavassa on osoitettu lähivirkistysaluetta yleiseen käyttöön lähes 3,2 ha ja kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee myös virkistys- ja virkistykseen soveltuvaa aluetta. Lisäksi alueelle on osoitettu viheryhteydet itä- ja länsipuolen katualueille sekä ulkoilureitit.</p>

Turussa 12.11.2021

Nosto Consulting Oy


Pasi Lappalainen
dipl.ins.