

VASTINE

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

Pahkalan teollisuusalueen asemakaavan muutos on ollut kaavaehdotuksena nähtävillä 7.12.2021 – 5.1.2022. Kaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt niihin vastineet.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto (23.12.2021):</p> <p>Voimassa olevassa asemakaavassa kaava-alueen läpi kulkee viheryhteys. ELY-keskus huomauttaa, että kaavamuutoksessa osoitettu puistoalue (VL) turvaa osittain yhteyden säilymistä, mutta osoitettu tonttien laajennus katkaisisi pohjois-etelä suuntaisen yhteyden.</p> <p>Asemakaava laaditaan kaupungin yksityiskohtaista järjestämistä ja rakentamista varten. Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Vaikka suunnittelualueelle ei olisi-kaan yleiskaavassa osoitettu viheryhteyttä, tulee voimassa olevaan asemakaavaan merkitty viheryhteys säilyttää, jos nähdään, että yhteys on tarpeen aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettävissä.</p> <p>Asemakaavalla luodaan edellytykset terveelliselle, turvaliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. ELY-keskus pitää edelleen tärkeänä, että voimassa olevan kaavan viheryhteydet kaavamuutosalueella säilytetään siten, että alueelle jää jatkossakin riittävästi puistoaluetta.</p> <p>TY-1 -korttelialueiden reunat tulee merkitä puilla ja penssailla istutettavaksi alueen osaksi. 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. Mikäli asemakaavan muutoksella on esitetty rakentamista, joka lisää merkittävästi vettä läpäisemättömien pintojen määrää ja siten muuttaa kaava-alueen hydrologisia olosuhteita, tulee suunnittelualueelle</p>	<p>Kaupunki ei ole nähnyt tarkoituksenmukaisena lausunnon esille nostetun viheryhteyden säilyttämistä. Kaavamuutoksessa on riittävällä tavalla huomioitu viheralueiden ja -yhteyksien riittävyys. Käsi- sillä oleva asemakaavan muutos toteuttaa oikeus-vaikutteisen yleiskaavan tavoitteita.</p> <p>Kaavan yleisten määräysten mukaan Ne rakentamatta jäävät rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on pidettävä siistissä ja huolitellussa kunnossa. TY-3 -aluetta koskevan kaavamääräyksen mukaan korttelialueelle ei saa sijoit- taa laitosta, joka aiheuttaa häiritsevää melua, tä- rinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä ympä- ristön asutukselle.</p> <p>Lausunnon on kuvattu asianmukaisesti hulevesien käsittelyn yleisperiaatteet. Sitä vastoin laissa ei erikseen säädetä, että hulevesisuunnitelmaa pitäisi hyväksyä asemakaavassa. MRL 103 I §:n mukaan hulevesisuunnitelma laaditaan tarvittaessa erilli- sessä prosessissa, ja kunta hyväksyy suunnitelman.</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>laatia asemakaavatasoinen hulevesien hallintasuunnitelma, jossa otetaan huomioon maankäytön muutoksen vaikutus kertyvien hulevesien määrään ja laatuun maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999 § 103 c) mukaisesti. Hulevesien hallinnan tavoitteena tulee olla hulevesien imeyttäminen ja viivyttäminen niiden kerääntymispäikällä sekä hulevesistä ympäristölle ja kiinteistölle aiheutuvien haittojen ja vahinkojen ehkäiseminen ottaen huomioon ilmaston muuttuminen pitkällä aikavälillä. MRL:n mukaisesti hulevesien hallinnan tulee edistää luopumista hulevesien johtamista jätevesiviemäriin.</p> <p>Hulevesien hallintasuunnitelmaa varten tulee tarkastella alueelta kertyviä hulevesiä valuma-aluelähtöisesti. Hulevesien hallintasuunnitelmassa esitetään hulevesien määrällinen ja laadullinen käsittelytarve, jonka pohjalta määritetään muun muassa alueellisten menetelmien ja valumareittien tilantarve, sijoitus ja mitoitus sekä tonttikoh- taisen hulevesien viivytyksen ja käsittelyn tarve.</p> <p>Hulevesien hallintasuunnitelman pohjalta tulee esittää mm. tarvittavat tilavaraukset ja tonttikoh- taiset käsittely- ja viivytyksivaatimukset kaavassa. Pohjaveden laatua uh- kaavien riskien vähentämiseen tulee kiinnittää huomiota.</p> <p>Koska kaavamuu- tosalue sijoittuu olemassa olevan asu- tuksen läheisyyteen, on kaavan laadinnassa tarpeen määritellä korttelin autopaikkojen, rakennusten ja raken- nelmien sijoittelu sekä mahdolliset korkeussuhteet ja massoittelu esitettyä yksityiskohtaisemmin.</p> <p>Alueen keskeisen sijainnin vuoksi ELY-keskus katsoo edelleen, että asemakaavaehdotusta tulee kehittää siten, että kaavassa annetaan tarkempia määräyksiä ympäris- töön soveltuvasta rakentamistavasta. Erityistä huomiota tulee kiinnittää siihen, että ratkaisu soveltuu ympäristöön sekä ympäristön rakennuskantaan eikä aiheuta lähiym- päristölle meluhaittaa tai muuta häiriötä etenkin yöai- kaan.</p>	<p>Lain perustelutekstin mukaan hulevesisuunnitelma voisi olla käytännössä osa katusuunnitelmaa tai yleisten alueiden kuten puistojen ja virkistysaluei- den suunnitelmaa. Laadittu asemakaavan muutos ei ole esteenä sille, että kaupunki laatii laissa säädetyn erillisen hulevesisuunnitelman.</p> <p>Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu määräyk- siä liittyen autopaikkojen määrään ja sijaintiin kort- telialueella. Lisäksi rakentamista on ohjattu raken- nuspaikkakohtaisin rakennusaloin. Tarkempi suun- nitelma rakentamisen sijoittumisesta ja määrästä rakennuspaikalla esitetään rakennuslupavaiheessa.</p> <p>Muutettava asemakaava on verraten uusi, ja se on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.12.2021. Alu- een olosuhteissa ei ole tapahtunut mitään sellaista muutosta vuoden 2012 jälkeen, jonka perusteella asemakaavamuutokseen olisi tarpeen lisätä muutet- tavaa kaavaa laajemmin rakentamista ohjaavia kaa- vamääräyksiä.</p> <p>Kaavakarttaan ei ole tarpeen tehdä muutoksia lau- sunnon perusteella.</p>
<p>Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto (1.12.2021):</p> <p>Maakuntamuseo on tutustunut hankkeen aineistoon ja to- teaa, ettei sillä ole asiasta huomautettavaa</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Kaavakarttaan ei ole tarpeen tehdä muutoksia lausunnon perusteella.</p>
<p>Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto (14.12.2021):</p> <p>Rakennus- ja ympäristölautakunta esittää lausuntonaan, että kaavaehdotukseen muutetaan T-2 tontin 2 osalle muutos siten, että AO-tontin viereinen istutettavan tontin osuus muutetaan rakennettavaksi meluaidaksi. Samoin T-2 alueen Teollisuustien puolelle teollisuustonttien rajoille merkitään rakennettavaksi kevyt näkösuoja-aita. Tästä voidaan antaa kaavalla tarkemmat ohjeet, jotta ra- kentaminen on yhtenäistä. Perusteena toimenpiteillä on AO-tontin asumisviihtyvyyden parantaminen sekä yleinen</p>	<p>Muutettava asemakaava on verraten uusi, ja se on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.12.2021. Alu- een olosuhteissa ei ole tapahtunut mitään sellaista muutosta vuoden 2012 jälkeen, jonka perusteella asemakaavamuutokseen olisi tarpeen lisätä erityistä meluaidan rakentamisvelvoitetta AO-tonttialuetta vasten. AO-tontin omistaja ei ole myöskään sellaista vaatimusta esittänyt.</p> <p>Kaavan yleisiin määräyksiin lisätään kaavamääräys: "Jos mahdolliset ulkovarastointialueet aiheuttavat</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
siisteys, asumisviihtyvyyden ja kaupunkikuvan parantaminen.	haittaa naapurustolle, varastointialueet tulee ympäröidä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymällä näkösuoja-aidalla, joka on ympäristöön sopiva. Kaavakarttaan ei ole tarpeen tehdä muita muutoksia lausunnon perusteella.

Turussa 19.1.2022

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.