



PARKANON KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS

5. KAUPUNGINOSA (PAHKALA)

Korttelit 5064, 5067 ja 5101

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



~~12.11.2021~~ 19.1.2022

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	18
Kaavan hyväksyminen.....	18

4. Asemakaavan kuvaus	19
4.1. Kaavan rakenne	19
Mitoitus	19
4.2. Aluevaraukset	20
Korttelialueet	20
Virkistysalueet	20
4.3. Asemakaavan vaikutukset	20
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
Vaikutukset ihmisten elinoloihin	22
Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen	22
Vaikutukset yritystoimintaan	22
Sosiaaliset vaikutukset	22
Taloudelliset vaikutukset	23
5. Asemakaavan toteutus	24
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus	24
5.3. Toteutuksen seuranta	24

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
- 4) Lausunnot kaavaluonnoksesta
- 5) Vastine luonnosvaiheen lausuntoihin
- 6) Lausunnot kaavaehdotuksesta
- 7) Vastine ehdotusvaiheen lausuntoihin

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 29.9.2021 § 13
1.0	Kaavaehdotus	12.11.2021	Käsitelty Parkanon teknisessä lautakunnassa 24.11.2021 § 5.
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	19.1.2022	Hyväksytty Parkanon kaupunginvaltuustossa __.__.2022 § __

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	1.10.2021
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	1.10.2021 – 9.11.2021
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	7.12.2021 - 5.1.2022
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__._2022

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.

Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

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

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

Luonnonympäristö

Suunnittelualue 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

Suunnittelualue on Parkanon kaupungin harvakseltaan asuttua taajama-aluetta ja suunnittelualueella sekä suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee pääosin teollisuuden rakennuksia. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee matalaa omakoti- ja rivitaloasutusta ja suunnittelualueen keskiosassa sijaitsee metsäinen lähivirkistysalue.

Suunnittelualueella 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.



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, Yrittäjädun ja Tuomenhaaran rajaamalla alueella. Kaava-alueen rakennuspaikoille kuljetaan idästä Teollisuustien, lännestä Tuomenhaaran ja etelästä Yrittäjädun 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

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

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

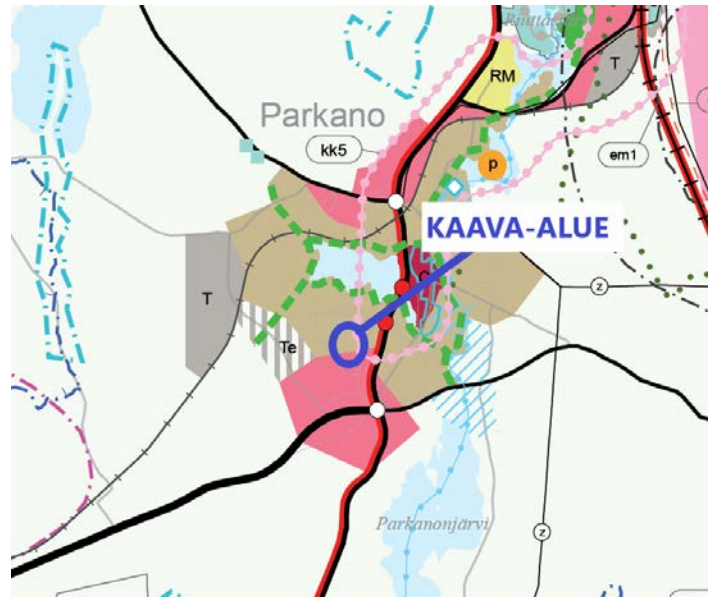
Maakuntakaava

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 päivittäistavara- 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 päivittäistavara- ja muun erikoistavaran kaupan osalta 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 päivittäistavara- ja muun erikoistavaran kaupan osalta 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.

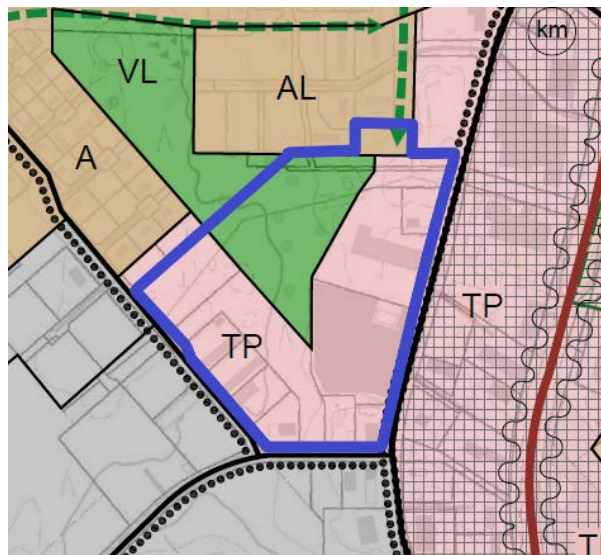
Parkanossa alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota Parkanon asemanseudun ja keskustan toiminnalliseen kytkeytymiseen sekä hyvään saavutettavuuteen. Alueen maankäytössä varaudutaan hyödyntämään raiteliikenteen kuljetus- ja terminaalitoimintojen mahdollisuudet.

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

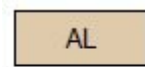
Suunnittelualueella on voimassa Parkanon kaupunginvaltuuston 17.12.2012 § 63 hyväksymä oikeusvaikutteinen keskusta-alueen osayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP), lähivirkistysalueeksi (VL) sekä osin asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi (AL). Suunnittelualueelle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

Ote suunnittelualueella voimassa olevasta osayleiskaavasta:



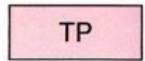
Lähde: Parkanon keskusta-alueen osayleiskaavakartta.

Kaava-aluetta koskevat osayleiskaavassa seuraavat määräykset:



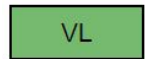
ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN ALUE.
Alueella on voimassa asemakaava.

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



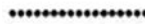
TYÖPAIKKA-ALUE.
Alueella on voimassa asemakaava.

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.


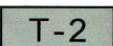
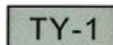
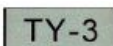


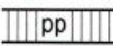

Asemakaava

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 varistorakennusten 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 m ² 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

Täydennetty 19.1.2022:

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnos- ja ehdotusvaiheissa.

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 päivätyyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 29.9.2021 § 13.

Kaavan vireilletulosta ja kaavaluonnoksen nähtävilläolosta on kuulutettu 1.10.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet yleisesti nähtävillä 1.10. – 9.11.2021 välisen ajan.

Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä osallisilta nähtävilläolon aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin Pirkanmaan ELY-keskuksen, Pirkanmaan liiton, Pirkanmaan maakuntamuseo, rakennus- ja ympäristölautakunnan sekä Pahkalan asukkaiden yhdistyksen lausunnot. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 4 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 5.

14.9.2021 päivätyyn kaavaan on lausuntojen perusteella ennen kaavaehdotusvaihetta tehty vähäisiä muutoksia:

- T-2-korttelin 5064 rakennuspaikan 2 koillisosaan on lisätty istutettava alueen osa sekä ajoyhteys
- TY-3-korttelia 5101 on laajennettu hieman koilliseen

- korttelien 5064 ja 5101 väliselle lähivirkistysalueelle on osoitettu ulkoilureitti kaava-alueen pohjoisosasta kohti Tuomenhaaran katualuetta
- asuintilojen melutaso ohjearvoja ja meluaitaa koskevaan yleiseen kaavamääräykseen on tehty tarkennus, että määräys koskee kaavan T-2- ja TY-3-korttelialueita

Muutokset ovat vähäisiä ja 12.11.2021 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Lisätty 19.1.2021:

Parkanon tekninen lautakunta on käsitellyt 12.11.2021 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 24.11.2021 § 5.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 7.12.2021 - 5.1.2022 välisen ajan.

Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta osallisilta nähtävilläolon aikana. Kaavaehdotuksesta saatiin Pirkanmaan ELY-keskuksen, Pirkanmaan maakuntamuseon ja Parkanon rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunnot. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 6 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 7.

Lausuntojen perusteella 12.11.2021 päivättyyn kaavakarttaan on ennen hyväksymisvaihetta tehty seuraava muutos:

- Yleisiin määräyksiin lisätään kaavamääräys: "Jos mahdolliset ulkovarastointialueet aiheuttavat haittaa naapurustolle, varastointialueet tulee ympäröidä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymällä näkösuoja-aidalla, joka on ympäristöön sopiva."

Muutos on vähäinen, ja 19.1.2022 päivätty kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

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. Muutoksen jälkeenkin alueelle jää riittävästi virkistämiseen 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 virkistysalueen poikki Teollisuustieltä Tuomenhaaran katualueelle.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 13,84 hehtaaria.

Kaavamuutoksella muodostuu erillispientalojen korttelialuetta (AO) noin 0,40 ha, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-2) noin 8,45 ha, teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-3) noin 1,85 ha ja lähivirkistysaluetta (VL) noin 3,14 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 5535 k-m² (e=0,30).

Kaava-alueelle on osoitettu kerrosalaa yhteensä noin 40 138 k-m².

Rakennusoikeus kasvaa kaava-alueella yhteensä 12 399 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).

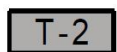
Korttelialueet

Kortteli 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 riittävästi suojaistutuksilla.

Alueelle on osoitettu ajoyhteys (ajo).

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.

Alueelle on osoitettu ulkoilureitti.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksessa 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. Kaavamuutoksella tuetaan yhdyskuntarakenteen tiivistymistä. Kaavamuutos ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutos tukeutuu Parkanon keskustan palveluihin ja työpaikka-alueeseen.

Liikenne ja liikenneturvallisuus

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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännekohteita eikä rakennetun ympäristön arvokohteita. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia muinaismuistoihin tai rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin.

Tekninen huolto

Kaava-alueella on vesihuolto- ja sähköverkosto.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Asemakaavamuutoksella on vähäisesti laajennettu teollisuusrakennusten kortteleita 5064, 5067 ja 5101 voimassa olevan asemakaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle. Kaavamuutoksen myötä kortteli 5067 on poistettu ja korttelin rakennuspaikat osoitettu osaksi korttelia 5064. Kaava-alueen rakennuspaikat ovat rakennettuja. Kaavamuutoksessa rakennusoikeus kasvaa 12 399 k-m² verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Teollisuus- ja varastorakennusten rakennuspaikoilla rakentamisen korkeudeksi on osoitettu II.

Kaavamuutoksen myötä virkistysalueen määrä kaava-alueella hieman vähenee, mutta kaava-alueelle ja lähiympäristöön jää kaavamuutoksen jälkeenkin riittävästi virkistykseen soveltuvaa aluetta. Kaavamuutoksessa virkistysalueelta on poistettu kevyen liikenteen

katualue ja tilalle on osoitettu ulkoilureitti Teollisuustieltä kohti kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevaa asuinalueita sekä pohjois-osan asuinalueelta kohti Tuomenhaaran katualueita. Yleisissä kaavamääräyksissä määrätään, että rakentamattomat rakennuspaikat on pidettävä siistissä ja huolitellussa kunnossa. Kaavamuutoksella 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. 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 terveellisyteen ja turvallisuuteen

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

Vaikutukset yritystoimintaan

Kaavamuutoksella ja suunnitellulla maankäytöllä on toteutuessaan positiivisia vaikutuksia alueen yritystoimintaan.

Sosiaaliset vaikutukset

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

välittömässä lähiympäristössä on sekä teollisuusrakentamista että pientaloasutusta.

Kaavamuutoksella on jonkin verran vaikutusta virkistysalueen määrään, sillä kaavamuutoksessa teollisuusrakennusten kortteli-
aluetta on hieman kasvatettu kaavan mukaiselle lähivirkistysalue-
elle. Kaava-alueelle jää riittävästi virkistysaluetta myös kaava-
muutoksen jälkeen.

Taloudelliset vaikutukset

Kaava-alue tiivistää nykyistä yhdyskuntarakennetta ja mahdollis-
taa sen käyttöasteen parantamisen. Kaavamuutoksella arvioidaan
olevan positiivisia vaikutuksia alueen yritystoiminnan kehittymi-
selle.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavamuutoksen toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaavamuutos on tullut kuulutuksella voimaan.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Parkanon kaupunki.

Turussa ~~12.11.2021~~ 19.1.2022

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.