



PARKANON KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

6. KAUPUNGINOSA (VATUNEN)

Kortteli 6072

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.91



9.5.2022

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	6
2. Lähtökohdat.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö	7
Rakennettu ympäristö	8
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	9
Maanomistus	13
Palvelut ja työpaikat.....	13
Tekninen huolto.....	13
Liikenne	13
2.2. Suunnittelutilanne.....	13
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	13
Maakuntakaava	14
Yleiskaava	16
Asemakaava	17
Rakennusjärjestys	19
Kaavan pohjakartta.....	20
Rakennuskiellot.....	20
Luontoselvitys.....	20
Arkeologinen inventointi	20
Melu-, runkomelu- ja tärinäselvitys.....	22
3. Suunnittelun vaiheet	26
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	26
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	26
Viranomaisyhteistyö.....	26
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	26
Kaavaehdotus	27

	Kaavan hyväksyminen.....	27
4.	Asemakaavan kuvaus	28
4.1.	Kaavan rakenne	28
	Mitoitus.....	29
4.2.	Aluevaraukset	29
	Korttelialueet	29
	Virkistysalueet	30
	Erityisalueet.....	30
	Liikennealueet.....	30
4.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	30
	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	30
	Vaikutukset Pirkanmaan maakuntakaavaan.....	31
	Vaikutukset voimassa olevaan yleiskaavaan	31
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	31
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	34
	Vaikutukset ihmisten elinoloihin	35
	Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen	35
	Vaikutukset yritystoimintaan	35
	Sosiaaliset vaikutukset	35
	Taloudelliset vaikutukset.....	36
5.	Asemakaavan toteutus	37
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	37
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	37
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	37

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
- 4) Luontoselvitys
- 5) Arkeologinen inventointi
- 6) Melu-, värinä- ja runkomeluserveys

TAUSTAMATERIAALI

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

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	28.4.2022	Käsitelty Parkanon teknisessä lautakunnassa 4.5.2022 § 3
0.91	Kaavaluonnos	9.5.2022	Asetettu luonnoksena nähtäville
1.0	Kaavaehdotus	___.___.2022	Käsitelty Parkanon teknisessä lautakunnassa ___.___.2022 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

**PARKANON KAUPUNKI
ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS
6. KAUPUNGINOSA (VATUNEN)
Kortteli 6072**

Asemakaavan muutos koskee:

Korttelia 6072, virkistys- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu:

Korttelit 6072 ja 6088, erityis-, virkistys- ja katualuetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu _____2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä _____ - _____2022
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _____ - _____2022
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan _____2022

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Parkanossa 6. kaupunginosassa (Vatunen) Kirkkojärven länsipuolella Vatusentien (mt 13322) ja Niinivalo-Parkano-junaradan välisellä alueella. Suunnittelualue rajautuu lännessä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen, pohjoisessa Kerhokatuun ja asuinpientalojen korttelialueeseen, idässä rautatiehen ja etelässä ja lounaassa asemakaavoittamattomaan alueeseen. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee rautatien sekä Vatusentien tasoristeysalue. Suunnittelualueelta on Parkanon keskusta matkaa noin 3 kilometriä.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaava-alueella on voimassa lääninhallituksen 1990 vahvistama asemakaava (AM54), jossa kaava-alue on kokonaisuudessaan osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää suunnittelualueen asemakaavoitus ja mahdollistaa vakituinen asuminen sekä koulutus-, majoitus-, toimisto- ja tuotantotilojen sijoittaminen entisen kunnalliskodin alueelle. Kaavamuutoksen tavoitteena on lisäksi osoittaa kaava-alueen eteläosa toimitilarakennusten korttelialueeksi sekä osa Vatusenttiestä katualueeksi.

Toteutuessaan kaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koskee voimassa olevan asemakaavan liikerakennusten kortteliä 6072 sekä virkistys- ja katualuetta.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 20 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin tiheäpuustoista metsää. Kunnalliskodin pihapiirin yhteydessä on istutuksia, kuten marjapensaita ja omenapuita. Suunnittelualueen lähiympäristön pientaloalueiden pihaloilla on istutuksia ja hoidettuja nurmialueita.

Suunnittelualueelta on osayleiskaavatyön yhteydessä laadittu luontoselvitys (FCG), jonka perusteella suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualueelta on laadittu yksityiskohtaisempi luontoselvitys 13.9.2021, jota täydennettiin liito-oravan osalta keväällä 2022. Selvityksen on laatinut Parkanon kaupungin ympäristötarkastaja Pentti Keskitalo. Selvitys on selostuksen liitteenä 4. Suunnittelualueella ei selvityksen mukaan esiinny rauhoitettuja, uhanalaisia, erityisesti suojeltavia tai luontodirektiivin IV(a) lajeja.

Kaava-alueen maaperä on hiekkamoreenia. Alueen kallioperä on graniittia (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>).



Entisen kunnalliskodin hoidettua piha-alueita.

Rakennettu ympäristö

Parkanon kaupungin 6. kaupunginosa (Vatunen) on pääosin harvaan rakennettua sekä metsittyynyttä entistä viljelymaisemaa, jossa on edelleen jäänteitä maanviljelyskauden pientiloista ja peltoista. Alueen rakennettua ympäristöä leimaa Mekes Oy:n vanha teollisuusalue sekä siihen liittyvä rivitalo- ja omakotitaloasutus. Suunnittelualueella on rakennettuna Parkanon entinen kunnalliskoti pihapiireineen ja ulkorakennuksineen. Suunnittelualueen ja samalla Vatusentien länsipuolella sijaitsee konepaja Supersteel Oy. Kunnalliskoti on alueella voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu kulttuuriympäristön arvokohteeksi (31).



Entinen kunnalliskoti kaava-alueen keskiosassa.



Entisen kunnalliskodin pihapiirissä sijaitseva ulko-/talousrakennus.

Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsevaa pientaloasutusta:



Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva kevyenliikenteen kulkuväylä Repolanraitti ja Vatusentien alittava alikulku:



Pientaloasutusta Riihihalmeentiellä suunnittelualueen pohjoispuolella:



Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella sijaitsee osayleiskaavassa kulttuuriympäristön arvokohteeksi osoitettu Parkanon kunnalliskoti (31). Kaksikerroksinen kunnalliskoti valmistui 1937 ja kokonaisuuteen kuuluu lisäksi

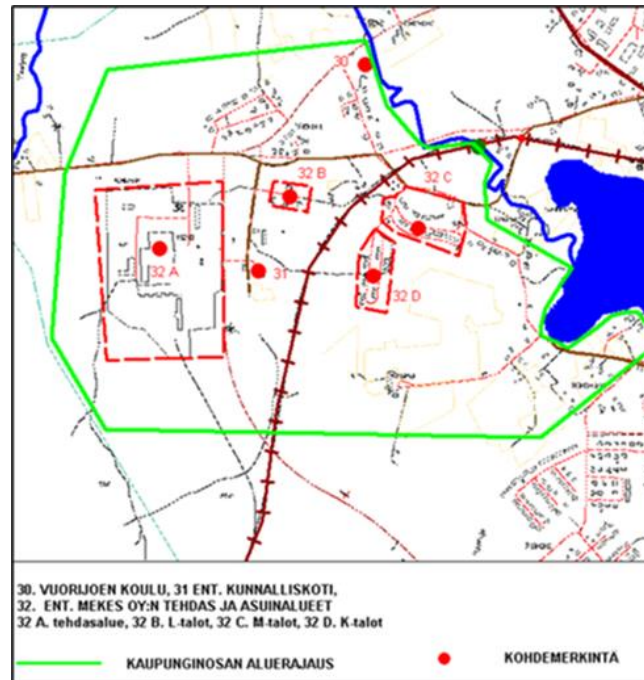
erilliset betonitiilestä rakennetut navetta ja talousrakennus. Päärakennuksen pihapiirin yhteydessä on punainen lautarakenteinen talousrakennus. Kookas, ajan niukkaa klassismia edustava aumakattoinen päärakennus rakennettiin Huoltolaitosten piirustustoimiston piirustuksilla. Piirustukset hankittiin jo 1920-luvun loppupuolella, mutta rakentamista siirrettiin aina vuoteen 1936. Vanhainkodin paikalla oli aikaisemmin Vatunen 1700-luvulla perustettu kantatalon tilakeskus, jonka kunta osti 1920-luvulla kunnalliskotia varten. Kunnalliskodit sijoitettiin maaseudulla usein kunnan omistamille maatiloille, joiden toimintaan hoidokit ottivat osaa, korvaten näin samaansa hoitoa.

Maatilaan liittyvä kunnalliskoti edustaa selvityksen mukaan 1930-luvun julkista tyyppi- ja piirustuksilla toteutettua rakentamista, jonka arvoluokka on I: erityisen merkittävä kohde, jolla on suuri paikallinen arvo.



Suunnittelualueen lähiympäristössä 6. kaupunginosassa (Vatunen) on osayleiskaavassa kulttuuriympäristön arvokohteiksi osoitettu mm. *Vuorijoen koulu* (30) sekä *Mekesin tehdas- ja asuinalueet*

kokonaisuuden Tehdasalue (32A), L-talot (32B), M-talot (32C) sekä K-talot (32D).



Vuorijoen suojeltu koulurakennus.

Raskasta konepajateollisuutta edustavan Mekes Oy:n teollisuusrakennusten rakentaminen alkoi entisen Vatusen tilan maille vuosina 1963-1964. Parkanossa teollisuustontin alkuna oli kunnan omistaman vanhainkodin, entisen Vatusen kantatilan maat. Betonista ja kahitiilestä rakennettu päätehdas käsittää 15 000 neliötä ja konttorirakennus 850 neliötä. Samaan aikaan tilan entiselle pellolle rakennettiin tehtaan työntekijöitä varten asuntoalue, johon kuuluu kaksi rivitaloaluetta, joiden yhteisen pääsisäänkäynnin yhteydessä on kokonaisuuteen kuuluva pieni kaupparakennus ja lämpökeskus. Rivitaloalueiden ja tehtaan väliin rakennettiin lisäksi kaksi L-taloiksi nimettyä omakotitaloa sekä vierasmaja tehtaan tarpeisiin. Alue on ajan kaavoitushanteiden mukaisesti sovitettu maastoon. Alueiden

erottelussa omiksi kokonaisuuksiksi näkyy myös tehtaan hierarkia ja ajan lähiöteoriat.

Parkanon teollistumisen ja kaupungistumisen alkuvaiheet, 1960-luvun teollisuusalue, johon liittyy tehtaan rakennuttamia kaksi rivitaloaluetta, insinöörien talot, vierastalo ja liikerakennus/lämpökeskus. Arvoluokka II: merkittävä kohde.



M-taloja Vienolantien pohjoispuolella.



Entisen Mekesin tehtaan K-rakennuksia.



Vanha T-kaupparakennus.

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 noin 3 kilometrin päässä suunnittelualueesta itään.

Tekninen huolto

Kaava-alueella on sekä vesihuolto- että sähköverkosto.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Parkanon 6. kaupunginosassa (Vatunen) Vatusentien (mt 13322) itäpuolella. Valtatie 3 (Vaasantie) sijaitsee suunnittelualueesta noin 2 kilometrin päässä Kirkkojärven itäpuolella. Vatusentien (mt 13322) keskimääräinen vuorokausiliikenne suunnittelualueen kohdalla (2020) on 508 ajoneuvoa/vrk. Valtatie 3 keskimääräinen vuorokausiliikenne Parkanon keskustan alueella (2020) on 5798 ajoneuvoa/vrk.

Tonteille ajo tapahtuu suunnittelualueen länsiosassa pääosin Vatusentien kautta. Suunnittelualueen etelä- ja kaakkoispuolella kulkee junarata lounais-koillissuunnassa (Niinisalo-Parkano).

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

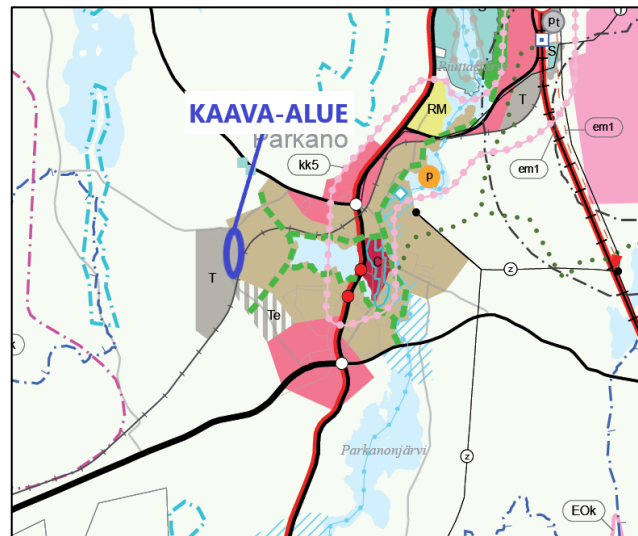
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

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.

Kaava-alue on maakuntakaavassa 2040 osoitettu taajamatoimintojen alueeksi sekä teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Maakuntakaavamääräyksen mukaan taajamatoimintojen merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet ja suunnittelumääräyksen mukaan aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja Parkanon keskustajaman alueella on 7000 k-m². Päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on 5000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 3000 k-m².

Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040:



Lähde: Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

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.

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 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.

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 laaturen 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.

T

Teollisuus- ja varastoalue.

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät tai muuten laajat teollisuus-, logistiikka- ja varastotoimintojen alueet.

Merkintään liittyy Parkanossa Ahvenuksen Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em1, Nokialla Kaakkurijärvien Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em7 sekä Tampereella ja Nokialla Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen. Erityistä huomiota on kiinnitettävä toiminnan ympäristövaikutusten hallintaan sekä alueen saavutettavuuteen rautateitse tai raskeilla ajoneuvoilla. Taajamarakenteessa sijaitsevilla teollisuus- ja varastoalueilla on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa otettava huomioon riittävät varoimenpiteet ja suojavyöhyke suhteessa asumiseen ja virkistysalueisiin. Alueelle ei tule sijoittaa uutta asumista.

Tampereella ja Kangasalla Tarastanjärven alueella sekä Nokialla ja Tampereella Kynnijärvi-Juhansuon alueella voidaan käsitellä myös jäteluokituksen saaneita materiaaleja.

Suunnitteluositus:

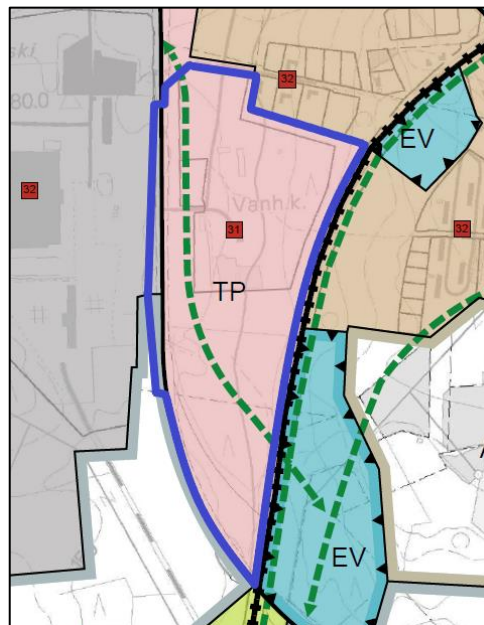
Uudet vaarallisia kemikaaleja valmistavat tai varastoivat laitokset, joita koskee EU-direktiivi 2012/18/EU (SEVESO III-direktiivi), tulee ensisijaisesti ohjata näille alueille.

Maakuntakaavan yleismääräysten mukaan seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 2 000 k-m².

Yleiskaava

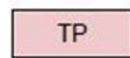
Suunnittelualueella on voimassa Parkanon kaupunginvaltuuston 17.12.2012 § 63 hyväksymä oikeusvaikutteinen keskusta-alueen osayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP) sekä osittain teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Suunnittelualueelle on osoitettu kulttuuriympäristön arvokohde (31: Parkanon kunnalliskoti), viheryhteystarve sekä yhdystie/kokoojakatu.

Ote suunnittelualueella voimassa olevasta yleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajaus sinisellä:



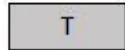
Lähde: Parkanon keskusta-alueen osayleiskaavakartta.

Kaava-aluetta koskevat osayleiskaavassa seuraavat määräykset:

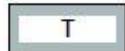


TYÖPAIKKA-ALUE.
Alueella on voimassa asemakaava.

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



TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE.
Alueella on voimassa asemakaava.



TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE.
Alue on tarkoitus asemakaavoittaa osayleiskaavan tavoitevuoteen mennessä.



KULTTUURIYMPÄRISTÖN ARVOKOHDE
Erityisen merkittävät kohteet, suuri paikallinen arvo.

Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennetun ympäristön kohde, rakennus tai rakennusryhmä. Määikäytön lähtökohtana tulee olla kohteen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden piirteiden, kuten inventoinnissa todettujen arvokkaiden rakennusten ja ympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden piirteiden säilyminen.



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



YHDYSTIE/KOKOOJAKATU.

Yleismääräysten mukaan:

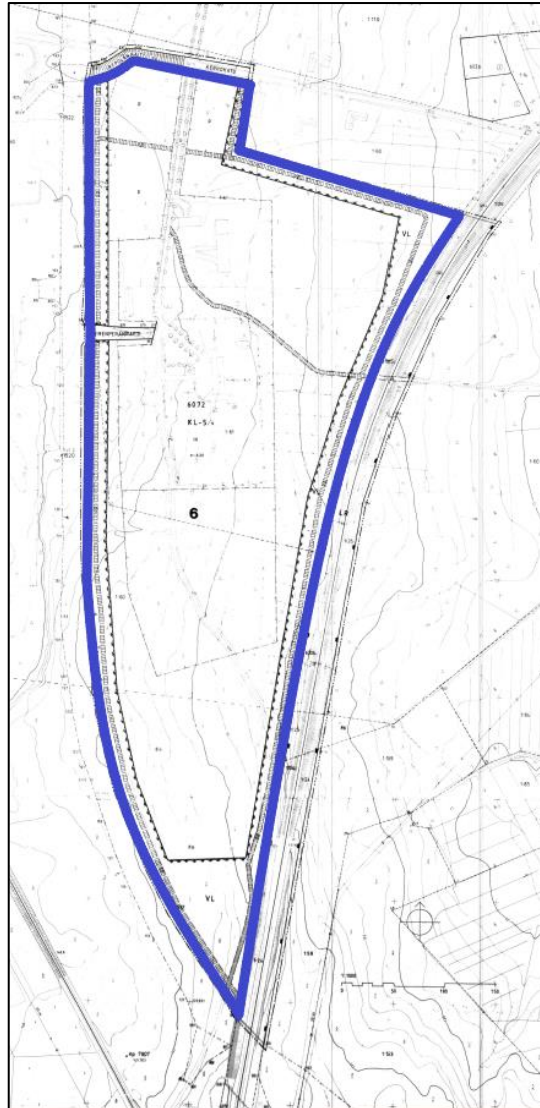
Valtatien melualueelle rakennettaessa tulee rakenteiden ja ulko-oleskelualueiden asianmukainen melunsuojaus ottaa huomioon.

Mahdolliset rautatien kanssa risteävät ulkoilureitit ja kevyen liikenteen yhteydet tulee jatkosuunnittelussa osoittaa eritasovarauksina.

Asemakaava

Osalla suunnittelualueesta on voimassa Parkanon kaupunginvaltuuston 28.3.1990 § 42 hyväksymä ja Turun ja Porin lääninhallituksen 10.9.1990 vahvistama *asemakaava ja asemakaavan muutos* (kaavanro. A 54, jossa suunnittelualue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-5), lähivirkistysalueeksi (VL) sekä kaualueeksi. Suunnittelualueelle on osoitettu ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa sekä pysäköimispaikka. Vatusentien alue on asemakaavoittamaton.

Ote suunnittelualueella voimassa olevasta ja muutettavasta asemakaavasta, jossa suunnittelualan ohjeellinen rajausta sinisellä:



KL-5/s

Liikerakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa koulutus-, majoitus-, matkailu- ja leiritoimintaa palvelevia rakennuksia. Autopaikkoja on järjestettävä vähintään yksi jokaista liikekerrosalan 100 m² kohden.

Korttelialueella sijaitsee paikallishistoriallisesti arvokas vanhainkodin päärakennus kulttuuri- ja maisema-arvojen kannalta tärkeine pihapiireineen.

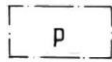
Päärakennuksen pihapiiri koivukujineen on ympäröidyllisesti arvokas kokonaisuus, joka on kulttuurihistoriallisesti säilyttämisen arvoinen.

Vanhan vanhainkodin päärakennusta ei saa purkaa. Kyseisessä rakennuksessa suoritettavien rakennuksen ulkonäköä koskevien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen ulkonäkö ja ilme säilyy ennallaan.

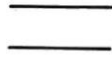
Pihapiiriin ja sen ulkopuolelle rakennettavien uudisrakennusten on sijoituksellisesti, rakenteellisesti, maisemallisesti ja korkeusasemiltaan sopeuduttava ja täydennettävä olemassaolevia rakennuksia ja olemassaolevaa puistomaista pihapiiriä. Pihapiirin olemassaolevaa istutettua kasvillisuutta ei saa ilman pakottavaa erityistä syytä muuttaa, poistaa tai hävittää.



Lähivirkistysalue.



Pysäköimispaikka.



Katu.

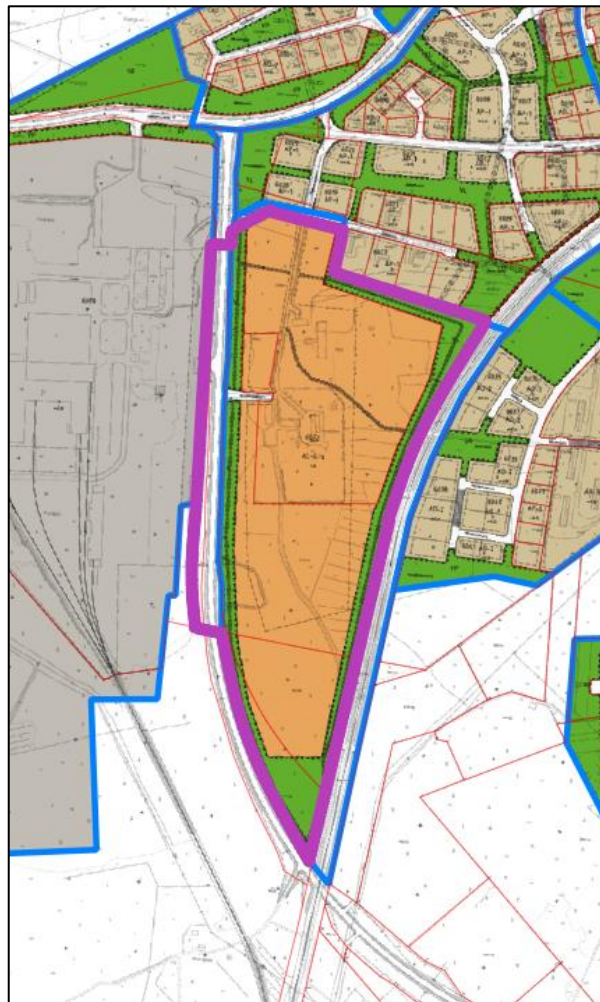


Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueenosa.

Ote Parkanon ajantasa-asemakaavasta, jossa kaava-alueen rajaus violetilla. Vatusentie kaava-alueen länsiosassa on asemakaavoittamaton:



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

Suunnittelualueelta on osayleiskaavatyön yhteydessä laadittu luontoselvitys (FCG), jonka perusteella suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualueelta on laadittu yksityiskohtaisempi luontoselvitys 13.9.2021, jota täydennettiin liito-oravan osalta keväällä 2022. Selvityksen on laatinut Parkanon kaupungin ympäristötarkastaja Pentti Keskitalo. Selvitys on selostuksen liitteenä 4. Suunnittelualueella ei selvityksen mukaan esiinny rauhoitettuja, uhanalaisia, erityisesti suojeltavia tai luontodirektiivin IV(a) lajeja. Selvityksen mukaan alueella ei ole liito-oravalle hyviä lisääntymis- ja levähdysalueita, ja ainoa sopiva elinympäristö on kunnalliskodin pihapiirin läheisessä kuusivaltaisessa sekametsikössä, missä on myös haapaa ja raitaa. Metsää tosin harvennettiin vuoden 2021 hakkuissa eikä kevään 2022 tarkastuksessa löytynyt merkkejä liito-oravasta.

Alueen linnustossa tavattiin kartoituskäynnillä vain tavanomaisia pihojen lajeja. Pihaa rajaava kiviaita on selvityksen mukaan pihalueen näyttävin osa ja ehdottomasti säilyttämisen arvoinen. Alueen vanhat polut olisivat viehättäviä ja valmiita ulkoilupolkuja, jos polkujen varret raivattaisiin liiallisesta puustosta. Kunnalliskodilta etelään lähtevän polun varrella on varttuneempaa metsää polun molemmin puolin, mutta komeat puuyksilöt jäävät kuitenkin tiheän, nuoren puuston peittämiksi. polusta saa selvityksen mukaan vähäisellä vaivalla vanhan ajan metsäpolun, ellei kevään inventoinneissa tavata alueella liito-oravaa, joka tarvitsee tiheää suojapuustoa. Kaavan yhteydessä tulee huolehtia myös osayleiskaavan mukaisen viheryhteystarpeen osoittamisesta alueen halki.

Rautatien varrella esiintyy etenkin hellepäivinä ratapölkyistä aiheutuvaa hajuhaittaa, joten asumiseen ei tulisi osoittaa alueita aivan radan varrelle.

Arkeologinen inventointi

Suunnittelualueelta on laadittu arkeologinen inventointi 30.9.2021 (liite 5). Inventoinnin on laatinut FM Kalle Luoto Heilu oy:stä ja

inventoinnin kenttätyöt on suoritettu 23.9.2021. Selvityksen mukaan maatalouskauden asutus on keskittynyt Vuorijoen ja siihen liittyvien laskuojien varsille ja nauhamainen kylätaajama muodostui 1900-luvun vaihteessa Karvialle vievän maantien varrelle. Nykyisin alueella on lähinnä jäänteitä maanviljelyskauden pientiloista ja pelloista. Vanhaa Kirkkojärven viljelymaisemaa leimaa lähinnä metsittyminen ja selvitysalueen länsipuolella sijaitseva teollisuusalue ja siihen liittyvä rivitalo- ja omakotiasutus, jotka muodostavat pieniä kokonaisuuksia tiestön varrelle. Metsäalueet ovat lähinnä talousmetsää. Liikennehistoriaa edustaa käytöstä pääosin poistunut Haapamäki-Pori -ratalinja, jonka linjaus rakennettiin Vatusen tilan Kirkkojärven rantaan sijoittuvan laajan viljelymaiseman keskelle 1930-luvulla.

Vanhinta asutuskerrostumaa edustaa selvityksen mukaan 1700-luvun lopulla perustettu Vatusen tilakeskus, joka sijaitsi Parkanon vuonna 1937 rakennetun kunnan vanhainkodin kohdalla. Vatunen perustettiin vuonna 1770 Ikaalisten Heittolan kylän Keisarin torppana. Maat päättyivät isojaossa valtiolle, Vatusesta muodostettiin kruununtalo vuoden 1808 jälkeen. Parkanon kunta osti Vatusen tilan 1920-luvulla ja nykyisin paikalla on vuonna 1937 valmistunut kunnalliskoti, joka on yksityisessä omistuksessa. Kunnalliskodin pohjan muodostanut Vatusen maatila toimi aina 1960-luvulle saakka. Vatusen pellot ovat pääosin metsittyneet ja tilan vanhaa sijaintia kunnalliskodin pihamaan alueella ei voi tarkasti paikantaa, ainoastaan alakohteen 1 paikalla on kivijalka, joka on todennäköisesti sijainnut Vatusen maatilan 1800-luvun pihapiirin pohjoisreunalla. Vanhin osa todennäköisesti sijaitsee entisen kunnalliskodin pihamaalla.

Kunnalliskotia ympäröivä luonnonkivistä tehty kiviaita. Keskimäärin kiviaita on noin 1,5 metriä leveä ja 0,6 metriä korkea ja kulkee nykyisen tonttirajan mukaisesti. Itäsvuonella aita on osittain tontin puolelta maanpinnan kanssa tasossa. Kiviaita jatkuu katkeamattomana länsi-etelä-itä-akselilla, mutta koillis-, pohjois- ja kaakkoispäädyssä on muutoksia jatkuvuudessa, jotka voivat johtua mahdollisesti siitä, että sinne on rakennettu asfaltoitua tietä, jolloin kiviaita on jouduttu raivaamaan pois. Kiviaidan sisäpuolella on maanpintaa korotettu tuomalla paikalle multavaa maata. Kiviaita on rakennettu 1900-luvulla pihapiirin ympärille.

Inventoinnissa ei paikannettu muinaisjäännöskohteita. Suunnitelualueen ulkopuolella sijaitseva Vatusen 1700-luvun loppupuolen

torpanpaikka luokiteltiin inventoinnissa muuksi kulttuuriperintökohteeksi.

Melu-, runkomelu- ja tärinäselvitys

Käsillä olevan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kaava-alue sekä laadinnassa oleva Jokiharjun asemakaavamutoksen kaava-alue sijaitsevat Parkano-Niinisalo-rataosuuden välittömässä läheisyydessä. Jokiharjun asemakaavatyön yhteydessä on laadittu raideliikenteen melu-, tärinä- ja runkomeluselvitys 23.10.2020 ja selvityksen on laatinut Sweco Infra & Rail Oy. Selvitys on selostuksen liitteenä 6. Selvityksen mukaan rataosuudella on tavarajunaliikennettä vain päiväaikaan ja kaikki tavarajunat kulkevat suoraan läpi pysähtymättä. Melumallinnuksessa käytettiin junien maksimimäärän arviona 2 kuljetusjunaa/päivä ja selvityksessä melua, tärinää ja runkomelua arvioitiin sekä nykyisellä liikennenopeudella 30 km/h että nopeudella 60 km/h.

Rakenteiden vaurioitumisalttiuteen vaikuttavan tärinän selvittämisen yhteydessä kartoitettava alue jaettiin alueisiin V-, H- ja E, joista V on rataa lähimpänä oleva alue, ja jossa tärinä on niin voimakasta, että se voi aiheuttaa rakennuksille ja rakenteille vahinkoriskin. H-alueella tavanomaisiin ja hyväkuntoisiin rakennuksiin ei yleensä aiheudu käyttökelpoisuutta haittaavia vaurioita, jos resonanssille herkkien rakenteiden suunnittelussa on otettu huomioon liikennetärinä. Alueella tärinä on kuitenkin usein selvästi haittaavaa ja häiritsee yleensä asumismukavuutta. Rakennuskanta ja käytetyt rakennusmateriaalit tulee ottaa huomioon vaurioitumisriskin arvioinnissa. E-alueella normaalikuntoisille rakennuksille ei aiheudu tärinästä rakenteiden vaurioitumista, mutta tärinä voi haitata asumismukavuutta.

Taulukko 3.1 Tärinäalueiden rajauksessa käytettävät värähtelyrajat (v_{max} mm/s) maaperän värähtelylle (Talja & Tömqvist 2014).

Maalaji	Pehmeä savi leikkaus- lujuus < 25 kN/m ²	Sitkeä savi, siltti, löyhä hiekkä	Tiivis hiekkä, sora, moreeni, rikkonainen tai löyhä kallio	Kiinteä kallio
Värähtelyssä hallitseva taajuus	< 10 Hz	10-20 Hz	20-50 Hz	> 50 Hz
V-alue	3	4,2	6	7,2
H-alue	1-3	1,4-4,2	2-6	2,4-7,2
E-alue	< 1	< 1,4	< 2	< 2,4

Asumismukavuuteen vaikuttavan tärinän yhteydessä kohteet jaettiin värähtelyn tunnusluvun mukaan neljään luokkaan A, B, C ja D VTT:n suositusten mukaan, joista värähtelyluokkaa C sovelletaan

olemassa olevien väylien läheisyydessä, jonne kaavaa laaditaan tai merkittävästi muutetaan. Yksittäinen olemassa olevan väylän varrelle sijoittuva täydennysrakentaminen ja väylän vähäiset muutokset arvioidaan luokan D mukaan. Selvityksen mukaan yleensä asumismukavuuden haitta-alue on huomattavasti laajempi, kuin mahdollisia vaurioita aiheuttavan tärinän alue, koska asumismukavuudelle asetetut tärinän ohjearvot ovat merkittävästi pienemmät, kuin rakenteiden vaurioitumiselle asetetut ohjearvot.

Taulukko 3.2. Suositus rakennusten värähtelyluokituksesta (Talja 2004).

Värähtely-luokka	Kuvaus olosuhteista	$v_{w,85}$ (mm/s)
A	Hyvät asuinolosuhteet <i>Ihmiset eivät yleensä havaitse tärinää</i>	$\leq 0,10$
B	Suhteellisen hyvät olosuhteet <i>Ihmiset voivat havaita tärinän, mutta se ei ole yleensä häiritsevää</i>	$\leq 0,15$
C	Suositus uusien rakennusten ja väylien suunnittelussa <i>Keskimäärin 15 % asukkaista pitää tärinää häiritsevänä ja voi valittaa häiriöstä</i>	$\leq 0,30$
D	Olosuhteet, joihin pyritään vanhoilla asuinalueilla <i>Keskimäärin 25 % asukkaista pitää tärinää häiritsevänä ja voi valittaa häiriöstä</i>	$\leq 0,60$

Runkomelu syntyy selvityksen mukaan kiskon ja junan pyörien kosketuksen aiheuttamasta värähtelystä, joka välittyy radan alusrakenteiden ja maaperän kautta läheisten rakennusten perustuksiin ja edelleen rakennuksen runkorakenteita pitkin huonetilojen seinä-, välipohja- ja yläpohjarakenteisiin. Runkomeluun liittyvä värähtely on voimakkuudeltaan niin vähäistä, ettei sitä voida havaita rakennuksen tärinänä eikä näin ollen aiheuta rakenteiden vaurioitumisvaaraa.

Taulukko 3.4 Suositus runkomelutason raja-arvoista Suomessa (Talja & Saarinen 2009).

Rakennustyyppi	Runkomelutaso $L_{p_{rm}}$ (dB)
Radio-, tv- ja äänitysstudiot, konserttitalit	25-30
Asuinhuoneistot	30/35 *
Hoito- ja sosiaalihuollon laitokset, majoitustilat	30/35 *
Kokousoimis- ja opetustilat	35
Toimistot, kaupat, näyttelytilat, museot	40/45 *

* Avoradat. Mikäli kaavamääräyksessä on annettu ohje julkisivun ilmajäneristävyydestä, on suositeltavaa käyttää runkomelutason tiukempaa raja-arvoa

Tulokset

Selvityksen perusteella tärinästä aiheutuva rakennuksen vaurioitumisalttius koskee laskennallisesti ainoastaan radan eteläpuolella lähinnä rataa sijaitsevaa asuinrakennusta sekä saman pihapiirin piharakennuksia, jotka sijaitsevat selvityksessä H-alueen sisäpuolella. Koska selvityksessä pienin suojaetäisyys, jota laskentakaa-valla voitiin tutkia, oli 15 metriä, on kaikki tätä pienemmät suoja-etäisyydet esitetty tasan 15 metrin päässä radasta.

Asumismukavuuteen vaikuttavan tärinän osalta selvityksessä to-detaan, että karkea maaperä vaimentaa värähtelyä tehokkaam-min, kuin pehmeä maaperä. Hiesussa ja hiedassa tärinä leviää häi-ritsevästi laajemmalle alueelle etenkin, jos mahdollinen resonanssi otetaan huomioon. Moreenialueilla tärinä ei leviä häiritsevästi ko-vinkaan kauas radasta ja resonanssin vaikutus moreenialueilla vä-lipohjissa on huomattavasti hienorakeisempia maalajeja pienempi. Selvityksen mukaan ongelmalliset alueet suunnittelualueella sijoit-tuvat hiesualueille ja suojaetäisyydet riippuvat rakennuksen tyy-pistä.

Selvityksen mukaan laskennallisella arvioinnilla ohjataan maan-käyttöä ja voidaan varautua mahdollisiin tärinähäiriöihin, joita voi-daan esimerkiksi huomioida rakentamista rajoittaville tekijöillä, ku-ten rakennusten maksimi- ja minimikorkeuksina. Esimerkiksi yksi-kerroksiset maanvaraiset rakennukset ja yli 5-kerroksiset raken-nukset kärsivät selvityksen mukaan vähemmän tärinähäiriöistä nii-den rakenteen ja massan takia. Tärinä ja runkomelu voidaan suun-nittelussa huomioida sijoittamalla rakennukset mahdollisimman kauas tärinälähteestä. Tärinän ja runkomelun vaimentaminen on rakenteellisten ratkaisujen ja rakennustyyppien valinnalla mahdol-lista, mutta ilman konkreettisia mittauksia niiden määrääminen ja velvoittaminen on haasteellista.

Väyläviraston julkaisemassa *Vähäliikenteiset radat – tilanne ja tu-levaisuus 2020* (Väyläviraston julkaisu 35/2020) todetaan, että Niinisalo-Parkano rataosa on erityisrata, joka on sovittu pidettä-väksi toistaiseksi liikennöitävässä kunnossa. Suurin ongelma rata-osalla ovat elinkaarensa päässä olevat vuonna 1950 asennetut ra-tapölkkyt ja kisko jatkokset. Lisäksi rataosuuden runsas tasoristeys-ten määrä ja osittain huonot näkemäolosuhteet aiheuttavat vaara-tilanteita sekä riskin junaturvallisuudelle. Kairokosken ratapiha on purettu keväällä 2020 ja liikennepaikka on virallisesti lakkautettu 7.5.2020. Tämänhetkisen arvion mukaan Niinisalo-Parkano-rata-osa on nykyliikenteellä liikennöitävässä kunnossa vielä 5 vuoden

kuluttua, mutta rataosan tekninen kunto saattaa kuitenkin heikentyä äkillisesti, jolloin kunnossapitäjä saattaa joutua asettamaan rataosalle merkittäviä liikennerajoituksia.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty Parkanon kaupungin aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 28.4.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on lueteltu kaavatyön osalliset.

Parkanon kaupunginhallitus on tehnyt vireilletulopäätöksen asemakaavamuutoksesta 21.6.2021 § 7. Kaavan vireilletulosta on kuulutettu __.__.2022.

Parkanon tekninen lautakunta on käsitellyt 28.4.2022 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 4.5.2022 § 3. Kaavaluonnokseen on teknisen lautakunnan päätöksen perusteella tehty vähäinen muutos ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista:

- Kaava-alueen korttelin 6072 rakennuspaikan 1 alueelle on osoitettu uusi katualue Kunnalliskodintie. Samalla Kunnalliskodintien ja Vatusentien välinen alue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteliksi 6088.
- Korttelin 6072 rakennuspaikan 1 alueelta on poistettu ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.
- Rakennusalarajausta on tarkistettu korttelin 6072 rakennuspaikalla 1.

9.5.2022 uudelleen päivätty kaava asetetaan luonnoksena nähtäville.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 9.5.2022 päivätty kaavaluonnos ovat olleet yleisesti nähtävillä __.__.2022 – __.__.2022 välisen ajan.

Kaavaehdotus

Parkanon tekninen lautakunta on käsitellyt __.__.2022 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2022 § __.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__.2022 - __.__.2022 välisen ajan.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa osoitettu uusi kortteli 6088 ja korttelin 6072 rakennuspaikka 1 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1), jossa kaavamääräyksen mukaan sallitusta rakennusoikeudesta vähintään 20 % ja enintään 70 % tulee käyttää asuinhuoneistoja varten. Kaavamerkintä ja -määräys mahdollistavat korttelialueella vakituisen asumisen lisäksi myös matkailuliiketoiminnan sekä sellaisen tuotantotoiminnan, joka ei aiheuta pysyvää rasitusta ympäristölleen. Kunnalliskodin paikallisesti merkittävä ja säilytettävä pihapiiri on huomioitu korttelialueen aluevarausmerkinnän yhteydessä kaavamerkinnällä /s. Korttelialueella sijaitseva muu kulttuuriperintökohde (Vatusen 1700-luvun torpanpaikka) on huomioitu kaavassa merkinnällä s-1. Korttelin 6072 rakennuspaikan 1 ja korttelin 6088 väliin on osoitettu uusi katualue Kunnalliskodintie kaava-alueen pohjoispuolen Kerhokadulta kaava-alueen länsiosaan Vatusentielle. Asemakaavamuutoksen myötä voimassa olevan asemakaavan mukainen Niemenperänraitti poistuu.

Korttelin 6072 rakennuspaikka 2 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Aiemmin asemakaavoittamaton Vatusentie kaava-alueen länsiosassa on osoitettu kokoojakaduksi, jolle pääsy on kaavamääräyksen mukaan sallittu ainoastaan katualueeseen rajoittuvissa kohdissa tai kun se on kaavassa erikseen osoitettu. Vatusentien kokoojakadulta on osoitettu ajoneuvoliittymät KTY-korttelialueelle, kaava-alueen länsipuolella sijaitsevalle teollisuusrakennusten korttelialueelle sekä Kunnalliskodintien katualueelle, josta on kulku edelleen kortteliin 6088 sekä korttelin 6072 rakennuspaikalle 1.

Rautatiealueen ja korttelin 6072 väliselle alueelle on osoitettu suojaviheraluetta ja korttelin 6072 ja kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevien omakotitalojen väliin on osoitettu lähivirkistysaluetta. Kaavamuutoksessa muutettavan kaavan lähivirkistysalueelle osoitetut ohjeelliset jalankululle ja polkupyöräilylle osoitetut alueen osat poistuvat.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-1), toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY), erityisaluetta (EV), virkistysaluetta (VL) sekä katualuetta.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 20,6 hehtaaria, josta asemakaavan muutoksen pinta-ala on yhteensä 18,9 ha. Uutta asemakaava-aluetta muodostuu yhteensä 1,8 ha.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta on noin 10,0 ha, toimitilarakennusten korttelialuetta noin 5,4 ha, erityisaluetta noin 2,6 ha, virkistysaluetta noin 0,4 ha ja katualuetta noin 2,2 ha.

Kerrosalat

Kaavassa on osoitettu rakentamiseen oikeuttavaa kerrosalaa seuraavasti:

- asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (AL-1): 10 000 k-m² (e=0.10)
- toimitilarakennusten korttelialueelle (KTY): 16 089 k-m² (e=0.30)

Kerrosalaa on kaava-alueelle osoitettu yhteensä 26 089 k-m².

Kaavamuutoksessa rakennusoikeus pienenee noin 2094 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

Korttelit 6088 ja 6072 (rakennuspaikka 1)

AL-1

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Sallitusta rakennusoikeudesta tulee vähintään 20 % ja enintään 70 % käyttää asuinhuoneistoja varten. Korttelialueella saa harjoittaa myös matkailuliiketoimintaa sekä sellaista liiketoimintaa palvelevaa tuotantotoimintaa, joka ei savun, kaasujen, höyryjen, tärinän tai melun taikka muustakaan syystä aiheuta pysyvää rasitusta ympäristölleen. Tonttia ei saa käyttää ulkovarastointiin.



Paikallisesti merkittävä pihapiiri, joka tulee säilyttää. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö tulee säilyttää. Rakennuksissa tai rakennelmissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen tai rakennelman kulttuurihistoriallinen ja taajamakuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Ennen kulttuurihistoriallista ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on museoviranomaiselle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.

Alueelle on osoitettu muu kulttuuriperintökohde (s-1).

Kortteli 6072 (rakennuspaikka 2)



Toimitilarakennusten korttelialue.

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

Virkistysalueet



Lähivirkistysalue.

Eritysalueet



Suojaviheralue.

Liikennealueet

Kadut

Kaavamuutoksessa osoitetaan uusina katualueina Kunnalliskodin-tie sekä Vatusentie, joka osoitetaan kaavassa kokoojakatuna (kk).

Katualueiden mitoituksessa on huomioitu niiden edellyttämät tilavaraukset.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA KAAVAEHDOTUSVAIHEESSA)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavamuutos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita edistämällä hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuke-malla eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Kaa-vamuutoksen mahdollistama matkailuliiketoiminta, tuotantotoi-minta sekä toimitilarakentaminen edistävät elinkeino- ja yritystoi-minnan sekä palveluiden kehittymistä kaupungin maaseutumai-sella taajama-alueella, josta valtatielle 3 on matkaa noin 2 kilomet-riä. Kaavamuutoksella luodaan edellytyksiä myös riittävälle ja mo-

nipuoliselle asuntotuotannolle. Viheralueverkoston sekä ekologisten yhteyksien jatkuvuus on huomioitu osoittamalla kaavamuuotok- sessa rakentamisesta vapaata virkistys- ja suojaviheraluetta.

Vaikutukset Pirkanmaan maakuntakaavaan

Kaava-alue on maakuntakaavassa 2040 osoitettu taajamatoimintojen alueeksi sekä teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Maakuntakaavamääräyksen mukaan taajamatoimintojen merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet ja suunnittelumääräyksen mukaan aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja Parkanon keskustaajaman alueella on 7000 k-m². Päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on 5000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 3000 k-m².

Asemakaavan muutoksessa on erityis-, virkistys- ja katualueiden lisäksi osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten, (AL-1) sekä toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). Kaavamuutos on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Vaikutukset voimassa olevaan yleiskaavaan

Kaava-alue on voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitettu pääosin työpaikka-alueeksi (TP). Kaavamuutos noudattaa voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita ja kaavamuutoksessa on huomioitu myös yleiskaavassa osoitettu kulttuuriympäristön arvokohde Parkanon entinen kunnalliskoti (31). Kaava-alueelle on osayleiskaavassa osoitettu viheryhteystarvemerkinä. Kaavamuutoksessa on osoitettu riittävästi rakentamisen ulkopuolelle jäävää virkistys- ja suojaviheraluetta kaava-alueen etelä-, itä- ja pohjoisosiin viheryhteyden jatkuvuuden varmistamiseksi.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia alueen väestökehitykselle, kun kaavamuutoksessa entisen kunnalliskodin alueelle mahdollistetaan vakituinen asuminen sekä matkailuliiketoiminnan sekä liiketoimintaan liittyvän ympäristöä rasittamattoman tuotantotoiminnan sijoittuminen. Kaavamuutoksen myötä alueen vakituinen asukasmäärä parhaimmillaan kasvaa. Matkailu-

liike- ja tuotantotoiminnalla sekä kaava-alueen eteläosaan osoitella toimitilarakentamisella voi parhaimmillaan olla työllistäviä sekä aluetta elävöittävää vaikutusta.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee Parkanon keskustan läheisyydessä ja sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kaavamuutoksella tuetaan yhdyskuntarakenteen tiivistymistä vahvistamalla alueen vakituista asumista sekä edistämällä alueen yritystoiminnan ja palvelujen kehittymistä.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutos tukeutuu Parkanon keskustan palveluihin ja työpaikka-alueeseen. Kaavamuutoksella saattaa olla parhaimmillaan työllistäviä vaikutuksia sekä positiivisia vaikutuksia yritystoiminnan sekä palvelujen kehittymiseen.

Liikenne ja liikenneturvallisuus

Alue on hyvin saavutettavissa henkilöautoliikenteellä ja Vaasantie sijaitsee noin 2 kilometrin päässä kaava-alueesta itään. Liikennöinti kaava-alueen korttelialueille on osoitettu Vatusentien kautta, joka on kaavamuutoksessa osoitettu kokoojakatuna. Kortteliin 6088 ja kortteliin 6072 rakennuspaikalle 1 kuljetaan uuden Kunnalliskodintien katualueen kautta, josta on edelleen yhteys sekä Vatusentielle kaava-alueen länsiosaan että kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevalle Kerhokadulle.

Kaava-alueen itäosaan on osoitettu suojaviheraluetta korttelialueiden sekä rautatien väliselle alueelle. Yleisten kaavamääräysten mukaan alueella tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa raideliikenteen aiheuttama tärinä ja sen vaimentaminen rakennusten käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla. Korttelialueilla pitää lisäksi huolehtia siitä, että hälytysajoneuvoille tarkoitetut ajotiet ja muut kulkuyhteydet pidetään ajokelpoisina ja esteettöminä.

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia alueen liikenteen sujuvoittamiseen sekä liikenneturvallisuuden kasvuun.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamuutoksessa on huomioitu kaava-alueella sijaitsevat rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteet.

Kaava-alueen korttelin 6072 rakennuspaikalla 1 sijaitseva voimassa olevan osayleiskaavan mukainen merkittävä kulttuuriympäristökohde Parkanon kunnalliskoti on huomioitu korttelialueen aluevarausmerkinnän yhteydessä kaavamerkinnällä /s ja kaavamääräyksellä "Paikallisesti merkittävä pihapiiri, joka tulee säilyttää. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö tulee säilyttää. Rakennuksissa tai rakennelmissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen tai rakennelman kulttuurihistoriallinen ja taajamakuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Ennen kulttuurihistoriallista ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on museoviranomaiselle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen."

Alueelta laaditun arkeologisen inventoinnin mukainen Vatusen 1700-luvun loppupuolen torpanpaikka on osoitettu kaavamerkinnällä s-1 ja kaavamääräyksellä "Muu kulttuuriperintökohde. Suuremmista kohdista koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa."

Kaavamuutoksessa mahdollistetaan vakituinen asuminen sekä matkailuliiketoiminnan ja ympäristöä rasittamattoman tuotantotoiminnan sijoittaminen kortteliin 6088 sekä korttelin 6072 rakennuspaikalle 1 ja toimitilarakentaminen korttelin 6072 rakennuspaikalle 2. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen kulttuuriympäristöarvoihin eikä kaava-alueen lähiympäristössä sijaitseviin rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteisiin. Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöskohteita.

Tekninen huolto

Kaava-alueella on kunnallinen vesihuolto- ja sähköverkosto.

Virkistys

Kaavamuutoksessa on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL) korttelin 6072 ja kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevien omakotitalojen väliselle alueelle sekä suojaviheraluetta (EV) rautatiealueen ja korttelin 6072 väliselle alueelle kaava-alueen itä- ja eteläosissa. Kaavamuutoksen myötä lähivirkistysalueen määrä hieman vähenee ja virkistysalueella sijaitsevat ohjeelliset kevyen liikenteen yhteydet poistuvat. Kaava-alueelle sekä kaava-alueen lähiympäristöön jää kuitenkin riittävästi yleiseen virkistykseen soveltuvaa aluetta.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaava-alueelta ei ole laadittujen selvitysten mukaan tiedossa erityisiä maisema-arvoja eikä kaava-alue kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin.

Kaavamuutoksessa on pyritty varmistamaan, että rakentamisen määrä ja korkeus soveltuu olemassa olevaan maisemarakenteseen ja luo yhtenäistä ja laadukasta kaupunkikuvaa. Korttelialueilla rakentamiskorkeudeksi on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti III. AL-1/s-korttelialueella alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö tulee säilyttää ja rakennuksissa tai rakennelmissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden olla sellaisia, että rakennuksen tai rakennelman kulttuurihistoriallinen ja taajamakuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Uudisrakentamisen tulee sopeutua alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin.

Kaava-alueelta laaditun luontoselvityksen (liite 4) mukaan kaava-alueella ei ole uhanalaisia, rauhoitettuja, erityisesti suojeltavia tai luontodirektiivin IV(a) lajeja. Selvityksen mukaan alueella ei ole liito-oravalle hyviä lisääntymis- ja levähdysalueita, ja ainoa sopiva elinympäristö on kunnalliskodin pihapiirin läheisessä kuusivaltaisessa sekametsikössä, missä on myös haapaa ja raitaa. Metsää tosin harvennettiin vuoden 2021 hakuissa eikä kevään 2022 tarkastuksessa löytynyt merkkejä liito-oravasta. Kaava-alueella entisen kunnalliskodin piha-alueita rajaava kiviaita on selvityksen mukaan säilyttämisen arvoinen ja vanhoista poluista saisi valmiita ulkoilupolkuja raivaamalla polkujen varret liiallisesta puustosta. Selvityksen mukaan asemakaavoituksen yhteydessä tulee huolehtia myös osayleiskaavan mukaisen viheryhteystarpeen osoittamisesta alueen halki.

Kaavamuutoksessa on huomioitu ekologiset yhteydet ja viherverkoston jatkuvuus. Kaava-alueen pohjoisosaan on osoitettu virkistysaluetta ja kaava-alueen itäosaan suojaviheraluetta korttelialueiden ja rautatiealueen väliselle alueelle. Virkistysalueelle tai suojaviheralueelle ei ole osoitettu rakentamista. Vanha kiviaita sijoittuu kokonaisuudessaan AL-1/s-korttelialueelle, jossa kaavamääräyksen mukaan paikallisesti merkittävä pihapiiri tulee säilyttää. Kaavamääräyksen mukaan myös alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö tulee säilyttää.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin. Kaavamuutoksella vahvistetaan nykyistä yhdyskuntarakennetta ja edistetään yritys- ja elinkeinotoiminnan edellytyksiä. Kaavamuutos parhaimmillaan myös kehittää alueen palveluja. Kaavamuutoksessa on pyritty huomioimaan lähiympäristön pientaloasutus osoittamalla kaava-alueen pohjois- ja itäosiin riittävästi suojaavaa viheraluetta.

Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

Kaavamuutoksesta ei arvioida aiheutuvan erityisiä haitallisia vaikutuksia alueen terveellisyteen tai turvallisuuteen. Kaavamääräyksen mukaan AL-1-korttelialueille saa sijoittaa ainoastaan sellaista tuotantotoimintaa, joka ei savun, kaasujen, höyryjen, värinän tai melun taikka muustakaan syystä aiheuta pysyvää rasisitusta ympäristölleen.

Vaikutukset yritystoimintaan

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia alueen elinkeino- ja yritystoimintaan, kun kaavamuutoksessa kaava-alueelle mahdollistetaan matkailuliiketoiminnan ja liiketoimintaa palvelevan tuotantotoiminnan sekä toimitilarakentamisen sijoittuminen. Kaavamuutoksella saattaa parhaimmillaan olla myös työllistäviä vaikutuksia.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksella voidaan arvioida olevan myönteistä vaikutusta alueen sosiaalisen ympäristön kehittymisen kannalta. Kaavamuutos vahvistaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja luo edellytyksiä palvelujen ja yritystoiminnan kehittymiselle. Samalla kaavamuutos voi elävöittää pientalovaltaista aluetta ja parantaa alueen palveluja. Virkistys- ja viheralueiden riittävyydellä vahvistetaan alueella viihtymistä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaava-alue rakentuu nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen ja mahdollistaa sen käyttöasteen parantamisen. Kaavamuutos edistää yritys- ja liiketoiminnan edellytyksiä ja kehittää alueen palveluja. Kaavamuutoksella saattaa olla parhaimmillaan työllistäviä vaikutuksia sekä positiivisia vaikutuksia kuntatalouteen.

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 __.__.2022

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.