



PARKANON KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

6. KAUPUNGINOSA (VATUNEN)

Kortteli 6072

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



28.11.2022

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.....	14
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	14
Maakuntakaava	14
Yleiskaava	16
Asemakaava	18
Rakennusjärjestys	20
Kaavan pohjakartta.....	20
Rakennuskiellot.....	20
Luontoselvitys.....	20
Arkeologinen inventointi	21
Melu-, runkomelu- ja tärinäselvitys.....	22
3. Suunnittelun vaiheet	25
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	25
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	25
Viranomaisyhteistyö.....	25
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	25
Kaavaehdotus	27

	Kaavan hyväksyminen.....	27
4.	Asemakaavan kuvaus.....	28
4.1.	Kaavan rakenne	28
	Mitoitus.....	29
4.2.	Aluevaraukset	29
	Korttelialueet	30
	Virkistysalueet	30
	Erytisalueet.....	30
	Liikennealueet.....	30
4.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	31
	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	31
	Vaikutukset Pirkanmaan maakuntakaavaan.....	31
	Vaikutukset voimassa olevaan yleiskaavaan	32
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	32
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	34
	Vaikutukset ihmisten elinoloihin	36
	Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen	36
	Vaikutukset yritystoimintaan	36
	Sosiaaliset vaikutukset	36
	Taloudelliset vaikutukset.....	37
5.	Asemakaavan toteutus.....	38
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	38
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	38
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	38

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
- 4) Luontoselvitys 18.3.2022
- 5) Arkeologinen inventointi (täydennetty 21.11.2022)
- 6) Tärinä-, runkomelu- ja liikennemeluselvitys
- 7) Lausunnot kaavaluonnoksesta
- 8) Vastine lausuntoihin kaavaluonnoksesta

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	28.11.2022	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	9.5.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	16.5. – 14.6.2022
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 Niinisalo-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. Täydennetty luontoselvitys on päivätty 18.3.2022 ja 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

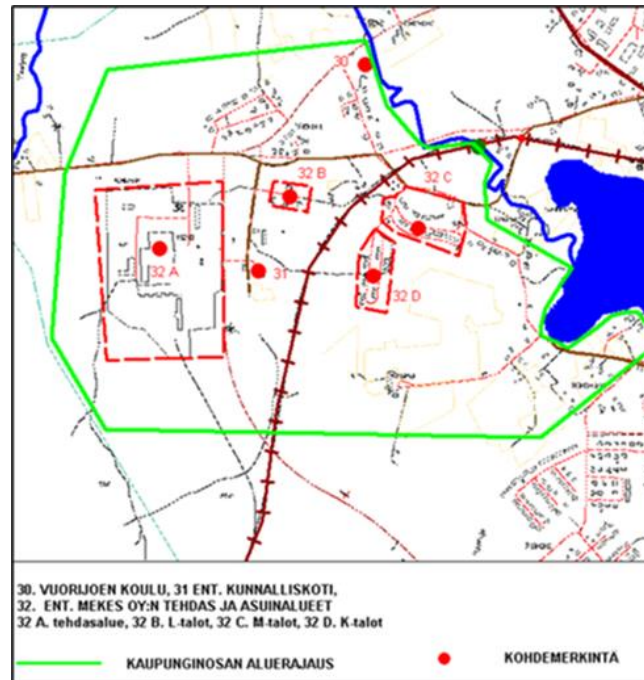
erilliset betonitiilestä rakennetut navetta ja talousrakennus. Päärakennuksen pihapiirin yhteydessä on punainen lautarakenteinen talousrakennus. Kookas, ajan niukkaa klassismia edustava aumakattoinen päärakennus rakennettiin Huoltolaitosten piirustustoimiston piirustuksilla. Piirustukset hankittiin jo 1920-luvun loppupuolella, mutta rakentamista siirrettiin aina vuoteen 1936. Vanhainkodin paikalla oli aikaisemmin Vatusen 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 (2021) on 508 ajoneuvoa/vrk. Valtatie 3 keskimääräinen vuorokausiliikenne Parkanon keskustan alueella (2021) on 6178 ajoneuvoa/vrk.

Suunnittelualueen etelä- ja kaakkoispuolella kulkee junarata lounais-koillissuunnassa (Niinisalo-Parkano). Suunnittelualueen ulkopuolella suunnittelualueesta itään sijaitsee kevyen liikenteen tasoristeys (Kunnalliskoti KKO/01) ja suunnittelualueen eteläpuolella Vatusentiellä puomillinen maantien tasoristeys (Niemenperä LPN/17).

Tonteille ajo tapahtuu suunnittelualueen länsiosassa pääosin Vatusentien kautta.

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.

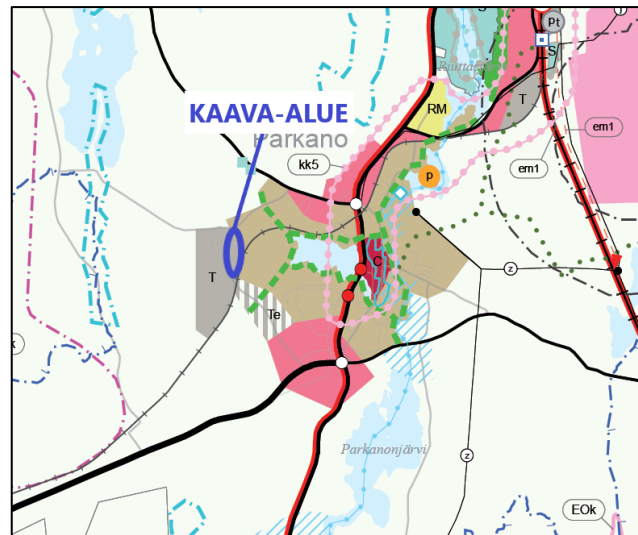
Maakuntakaava

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 keskustaaja-

man 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 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 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 koon alaraja on 3 000 k-m².
- Muilla taajamatoimintojen alueilla koon alaraja on kaikkien kaupan laatu- ja koon 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 mitoitukset 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 Kaakkurijärven Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em7 sekä Tampereella ja Nokialla Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota tarkoitukseenmukaiseen toteutusjärjestykseen. Erityistä huomiota on kiinnitettävä toiminnan ympäristövaikutusten hallintaan sekä alueen saavutettavuuteen rautateitse tai raskailta 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 Tarastenjärven alueella sekä Nokialla ja Tampereella Kyynejärvi-Juhansuon alueella voidaan käsitellä myös jätehuuhtelun saaneita materiaaleja.

Suunnittelusuositus:

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

Vaihemaakuntakaava

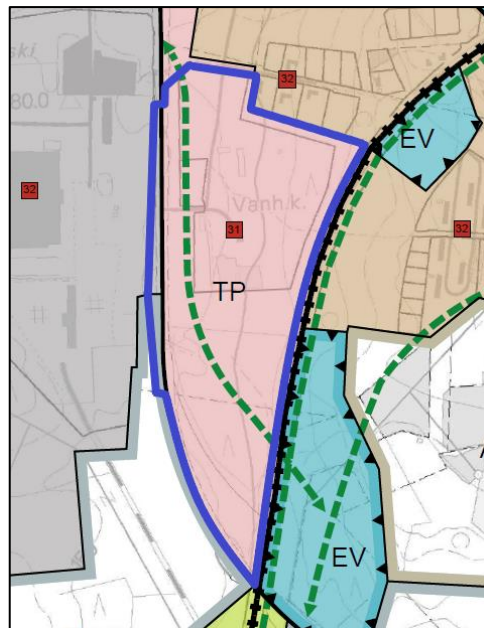
Pirkanmaan maakuntavaltuusto on kokouksessaan 6.9.2021 päättänyt käynnistää maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti maakuntakaavan laatimisen. Maakuntakaava laaditaan kaikki Pirkanmaan kunnat kattavana vaihemaakuntakaavana. Kaavatyön tavoitteena on tukea pirkanmaalaisen luonnon monimuotoisuutta ja elonkirjoa sekä vahvistaa edellytyksiä kestäväälle energiantuotannolle maakunnan alueella. Vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.5. – 23.6.2022.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Parkanon kaupunginvaltuuston 17.12.2012 § 63 hyväksymä oikeusvaikutteinen keskusta-alueen osayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi.

eeksi (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 raja on sinisellä:



Lähde: Parkanon keskusta-alueen osayleiskaavakartta.

Kaava-alueen osayleiskaavassa seuraavat määräykset:

- | | |
|--|--|
| <div style="border: 1px solid black; background-color: #f8d7da; padding: 5px; width: 30px; margin: 0 auto;">TP</div> | <p>TYÖPAIKKA-ALUE.
 Alueella on voimassa asemakaava.</p> <p>Alueelle voi sijoittaa työtiloja, toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia.</p> |
|--|--|
- | | |
|---|---|
| <div style="border: 1px solid black; background-color: #d6d8db; padding: 5px; width: 30px; margin: 0 auto;">T</div> | <p>TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE.
 Alueella on voimassa asemakaava.</p> |
|---|---|
- | | |
|---|--|
| <div style="border: 1px solid black; background-color: #d6d8db; padding: 5px; width: 30px; margin: 0 auto;">T</div> | <p>TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE.
 Alue on tarkoitus asemakaavoittaa osayleiskaavan tavoitevuoteen mennessä.</p> |
|---|--|
- | | |
|---|---|
| <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #dc3545; margin: 0 auto;"></div> | <p>KULTTUURIYMPÄRISTÖN ARVOKOHDE
 Erytys merkittävät kohteet, suuri paikallinen arvo.</p> <p>Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennetun ympäristön kohde, rakennus tai rakennusryhmä. Määntäytön lähtökohdanna tulee olla kohteen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden piirteiden, kuten inventoinnissa todettujen arvokkaiden rakennusten ja ympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden piirteiden säilyminen.</p> |
|---|---|
- | | |
|--|--|
| <div style="border-top: 1px dashed green; width: 30px; margin: 0 auto;"></div> | <p>VIHERYHTEYSTARVE.
 Merkinällä on osoitettu maakuntakaavan ja luontoselvityksen mukaiset viheryhteystarpeet ja ekologiset käytävät. Merkinä ei osoita yhteyden tarkkaa sijaintia tai tyyppiä.</p> |
|--|--|
- | | |
|---|-------------------------------------|
| <div style="border-top: 1px solid black; width: 30px; margin: 0 auto;"></div> | <p>YHDYSTIE/KOKOOJAKATU.</p> |
|---|-------------------------------------|

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.

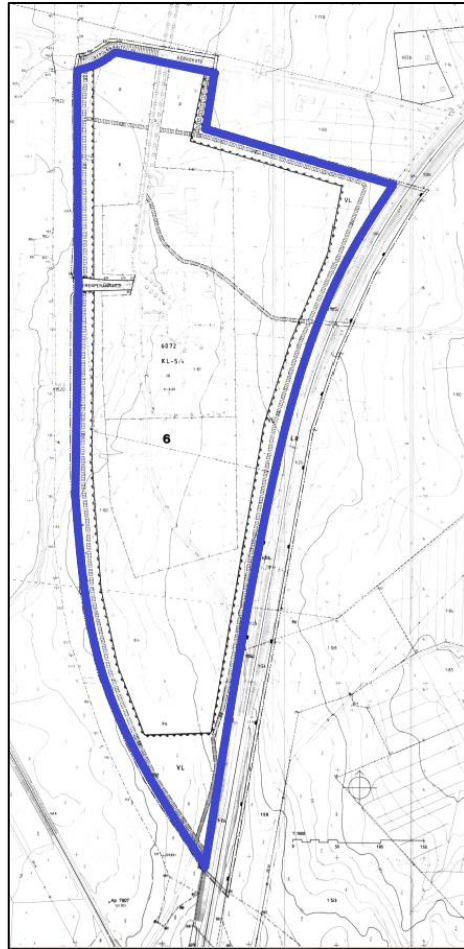
Asemakaava

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 katualueeksi. Suunnittelualueelle on osoitettu ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa sekä pysäköimispaikka. Vatusentien alue on asemakaavoittamaton.

Ote Parkanon ajantasa-asetmakaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen raja-
sinisellä Vatusentie kaava-alueen länsiosassa 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 ympäröivä arvokas kokonaisuus, joka on kulttuurihistoriallisesti säilyttämisen arvoinen.

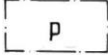
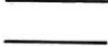


Vanhan vanhainkodin päärakennusta ei saa purkaa.

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.

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. Täydennetty luontoselvitys on päivätty 18.3.2022 ja 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 hakuissa eikä kevään 2022 tarkastuksessa löytynyt merkkejä liito-oravasta.

Alueen linnustossa tavattiin kartoituskäynnillä vain tavanomaisia pihojen lajeja. Pihaa rajaava kiviaita on selvityksen mukaan piha-alueen näyttävän 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 tiheään, 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, jota on täydennetty 21.11.2022 (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 sijoituvan laajan viljelymaiseman keskelle 1930-luvulla.

Suunnittelualueelta laaditussa inventoinnissa ei löydetty muinaisjäännöksiä. Inventoinnin yhteydessä paikannettiin 1770-luvulla perustetun Vatusen torpan, myöhemmän tilan paikka alueen länsiosasta ja kohde luokiteltiin muuksi kulttuuriperintökohteeksi. Vatunen perustettiin vuonna 1770 Ikaalisten Heittolan kylän Keisarin torppana. Maat päätyivät isojaossa valtiolle ja 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. Vanhan rakennuksen itä-länsi-suuntainen

kiviperusta on tehty isoista luonnonkivistä ja kivien koko vaihtelee. Isoimmat ovat halkaisijaltaan 40–50 cm ja pienemmät 30–40 cm. Rakennuksen perustuksen muoto on neljäkäs ja se on kooltaan noin 6 (pohjoinen-etelä) x 8 m (itä-länsi). Seinälinjan paksuus on noin 40 cm. Rakennelman sijainti: N = 6882209, E = 289166.

Kunnalliskotia ympäröi luonnonkivistä tehty kiviaita. Keskimäärin kiviaita on noin 1,5 metriä leveä ja 0,6 metriä korkea ja kulkee nykyisen tonttirajan mukaisesti. Itäisivulla 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.

Melu-, runkomelu- ja tärinäselvitys

Suunnittelualueelta on asemakaavatyön yhteydessä laadittu erilliset tärinä- ja runkomelu- sekä liikennemeluselvitykset. Selvitykset on laatinut Promethor ja selvitykset ovat selostuksen liitteenä 6.

Väyläviraston julkaisemassa *Vähäliikenteiset radat – tilanne ja tulevaisuus 2020* (Väyläviraston julkaisu 35/2020) todetaan, että Niinisalo-Parkano rataosa on erityisrata, joka on sovittu pidettäväksi toistaiseksi liikennöitävässä kunnossa. Suurin ongelma rataosalla ovat elinkaarensa päässä olevat vuonna 1950 asennetut ratapolkyt ja kiskoatkokset. Lisäksi rataosuuden runsas tasoristeysten määrä ja osittain huonot näkemäolosuhteet aiheuttavat vaaratilanteita sekä riskin junaturvallisuudelle. Kairokosken ratapiha on purettu keväällä 2020 ja liikennepaikka on virallisesti lakkautettu 7.5.2020. Tämänhetkisen arvion mukaan Niinisalo-Parkano-rataosa on nykyliikenteellä liikennöitävässä kunnossa vielä 5 vuoden kuluttua, mutta rataosan tekninen kunto saattaa kuitenkin heikentyä äkillisesti, jolloin kunnossapitäjä saattaa joutua asettamaan rataosalle merkittäviä liikennerajoituksia.

Tärinä- ja runkomeluselvitys

Tärinä- ja runkomeluselvityksessä on esitetty raideliikenteen aiheuttaman tärinän voimakkuus asemakaavan muutoskohteessa Parkanossa ja tarkastelu on tehty laskennallisesti arvioiden. Laskentatulosten tarkastelussa vertailuarvoina on käytetty VTT:n esittämiä suositusarvoja ja selvitys on laadittu 25.11. Selvityksen mu-

kaan laskennalliseksi suojaetäisyydeksi tilojen asumis- ja käyttöviihtyvyyden kannalta tulisi noin 120 metriä junaradasta. Maaperätietojen mukaan maaperä muuttuu hiekkamoreeniksi noin 100 metrin etäisyydellä junaradasta. Hiekkamoreenin alueella junaliikenteestä aiheutuva tärinä on selvästi suositusarvoa pienempää. Selvityksessä todetaan, että tärinän voimakkuuden ollessa asumisviihtyvyyden suositusarvon mukaista, ei tärinä aiheuta rakenteiden vaurioriskiä. Toisin sanoen 120 metrin etäisyydessä junaradasta ei ole rakenteiden vaurioriskiä. Runkomelun osalta todetaan, että rai-deliikenteen aiheuttama runkomelu on lähtökohtaisesti kallioisten alueiden haaste. Tarkastelualueen maaperäolosuhteissa voidaan arvioida, että tärinänä aistittava värähtely on runkomelua määräävämpi tekijä, eikä runkomelu ylitä suositusarvoa 35 dB(A) yli 120 metrin etäisyydellä.

Johtopäätökset

Laskennallisen arvion perusteella pehmeän (hiesu) maaperän alueella suojaetäisyys asuinrakennuksille ja käytöltään niitä vastaaville tiloille on 120 m junaradasta. Maaperätietojen perusteella hiesun ja hiekkamoreenin raja on noin 100 m etäisyydellä junaradasta. Hiekkamoreenin alueella junaliikenteestä aiheutuva tärinä on selvästi suositusarvoja pienempää. Näin ollen suojaetäisyytenä voidaan pitää maaperälajien muutoskohtaa tai 120 m etäisyyttä junaradasta. Yllä esitettyä suojaetäisyyttä lähemmäs junarataa voidaan sijoittaa rakennuksia, joissa ei ole häiriöherkkää toimintaa.

Liikennemeluselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu käsillä olevan asemakaavamuutoksen yhteydessä erillinen liikennemeluselvitys 24.11.2022. Selvityksessä yöaikaisen liikenteen osuudeksi on oletettu 10 % vuorokauden kokonaisliikenteestä. Vatusentien nykyinen nopeusrajoitus on 80 km/h ja 60 km/h ja mallinnuksessa nopeutena on käytetty 60 km/h, koska kaavan toteutumisen myötä nopeusrajoitus tulee (katualueella) olemaan korkeintaan 60 km/h.

Seuraavassa on esitetty tiivistetysti melulaskennan tulokset:

Tieliikenteestä aiheutuvan melun

- päiväajan keskiäänitason ($LA_{eq,7-22}$) 55 desibelin vyöhyke ulottuu 15 metrin etäisyydelle Vatusentien keskilinjasta
- yöajan keskiäänitason ($LA_{eq,22-7}$) 50 desibelin vyöhyke ulottuu 10 metrin etäisyydelle Vatusentien keskilinjasta

- yöajan keskiäänitason ($LA_{eq,22-7}$) 45 desibelin vyöhyke ulottuu 20 metrin etäisyydelle Vatusentien keskilinjasta.

Raideliikenteestä aiheutuvan melun

- päiväajan keskiäänitason ($LA_{eq,7-22}$) 55 desibelin vyöhyke ulottuu 10 metrin etäisyydelle junaradasta.

Tulokset

Selvityksen mukaan tulosten perusteella liikennemelun vaikutusalueet rajautuvat hyvin lähelle liikenneväyliä. Virkistämiseen käytettäviä ulkoilualueita ei tule osoittaa edellä mainittuja suoja-etäisyyksiä lähemmäs liikenneväyliä. Asuin- tai muiden rakennusten julkisivuille ei ole tarpeen esittää asemakaavassa ääneneristävyysvaatimusta liikennemelua vastaan.

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 on pyydetty lausunnot kaavaluonnoksesta. Viranomaisilta pyydetään tarvittaessa lausunnot kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 28.4.2022 ja päivitetty 28.11.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on lueteltu kaavatyön osalliset.

Parkanon kaupunginhallitus on tehnyt vireilletulopäätöksen asemakaavamuutoksesta 21.6.2021 § 7. Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 9.5.2022.

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 16.5. – 14.6.2022 välisen ajan.

Kaavaluonnoksesta ei saatu nähtävilläolon aikana yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Pirkanmaan ELY-keskuksen, Pirkanmaan liiton, Pirkanmaan maakuntamuseon, Väyläviraston, rakennus- ja ympäristölautakunnan sekä Leppäkosken Sähkö Oy:n lausunnot. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 7 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 8.

9.5.2022 päivättyyn kaavakarttaan on tehty saatujen lausuntojen perusteella vähäisiä muutoksia ennen kaavaehdotusvaihetta:

- korttelin 6072 itäosan rakennusalarajaukset sekä AL-1- että KTY-osakortteleissa on osoitettu rautatiestä aiheutuva tärinä huomioiden 120 metrin päähän rautatien keskilinjasta
- korttelin 6072 itäosa on osoitettu istutettavana alueen osana, jota kaavamääräyksen mukaan tulee hoitaa puistomaisena. Alueelle on jätettävä ja tarvittaessa istutettava puita liito-oravan kulkuyhteyttä varten.
- suojaviheralueen (EV) luoteiskulmaan Vatusentien itäpuolelle on osoitettu puistomuuntamo varten energiahuollon korttelialuetta (EN)
- /s-kaavamerkinnän ”paikallisesti merkittävä pihapiiri” on muutettu muotoon ”paikallisesti merkittävä kulttuuriympäristö”
- kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräys ”Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan sellaisia, että muodostuu laadukasta ympäristöä. Rakennusten tulee julkisivuratkaisuiltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään sopia läheisiin rakennuksiin.”
- kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräys ”KTY-korttelialueella mainokset tulee ensisijaisesti sijoittaa rakennuksiin. Alue-, julkisivu- ja mainosvalaisimet eivät saa aiheuttaa liikenneturvallisuutta vaarantavaa tai alueen asutusta häiritsevää häikäisyä. Jaksottaisesti syttyvien valomainosten käyttäminen on kielletty.”
- kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräys ”Liikuntaesteisten autopaikkoja sekä pyöräpysäköintipaikkoja tulee toteuttaa käyttötarkoituksen edellyttämä määrä rakennuslu-pahakemuksessa esitetyn selvityksen perusteella. Pyöräpysäköintipaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien läheisyyteen.”

Muutokset ovat vähäisiä ja 28.11.2022 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Parkanon tekninen lautakunta on käsitellyt 28.11.2022 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2022 § __.

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

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

Parkanon kaupunginvaltuusto on hyväksynyt __.__.____ päivätyn asemakaavan muutos ja laajennus 6. kaupunginosa (Vatunen), kortteli 6072 kokouksessaan __.__.____ § __.

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. Korttelin 6072 rakennuspaikka 1 on osoitettu AL-1/s-korttelialueeksi, jossa /s-merkintä huomioi alueella sijaitsevat merkittävät kulttuuriympäristöarvot. Korttelialueella sijaitsevat entisen kunnalliskodin paikallisesti merkittävä, säilytettävä pihapiiri sekä pihapiiriä ympäröivä vanha kiviaita. Korttelialueella myöskin sijaitseva arkeologisen inventoinnin mukainen Vatusen 1700-luvun torpanpaikka on huomioitu kaavassa merkinnällä *s-1 muu kulttuuriperintökohde, historiallinen asuinpaikka*. 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. Kaavamuutoksessa muutettavan kaavan lähivirkistysalueelle osoitetut ohjeelliset jalankululle ja polkupyöräilylle osoitetut alueen osat poistuvat.

Rautatien ja korttelin 6072 väliselle alueelle on osoitettu suojaviheraluetta ja suojaviheralueen luoteiskulmaan on puistomuunta- moa varten osoitettu energiahuollon aluetta (EN). Korttelin 6072 KTY- ja AL-1/s-osakorttelien itäosan rakennusalarajaus on rautatien mahdollisesta tärinästä johtuen osoitettu 120 metrin päähän

rautatien keskilinjasta ja korttelin 6088 länsiosan rakennusalarajaus on osoitettu reilu 20 metriä Vatsuentien keskilinjasta mahdollinen tieliikennemelu huomioiden. Korttelin 6072 ja kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevien omakotitalojen väliin on osoitettu lähivirkistysaluetta. Kokonaisuudessaan korttelin 6072 itäosa on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi, jota tulee hoitaa puistomaisena ja alueelle on jätettävä ja tarvittaessa istutettava puita liito-oravan kulkuyhteyttä varten.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-1), toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY), suojaviheraluetta (EV), energiahuollon aluetta (EN), 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 (noin $e=0.10$)
- toimitilarakennusten korttelialueelle (KTY): noin 16 089 k-m² ($e=0.30$)

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

Kaavamuutoksessa rakennusoikeus vähenee noin 2 094 k-m².

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

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteinä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Korttelit 6088 ja 6072 (rakennuspaikka 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, värinän tai melun taikka muustakaan syystä aiheuta pysyvää rasitusta ympäristölleen. Tonttia ei saa käyttää ulkovarastointiin.



Paikallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, joka 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.

Rakennuspaikalle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja. Korttelialueelle saa sijoittaa alueen pääkäyttötarkoituksen mukaisia myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja enintään 15 % rakennuspaikan rakennetusta kerrosalasta. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.

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

Virkistysalueet



Lähivirkistysalue.

Erityisalueet



Energiahuollon alue.



Suojaviheralue.

Liikennealueet

Kadut

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

Katualueiden mitoituksessa on huomioitu niiden edellyttämät tilavaraukset.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavamuutos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita edistämällä hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuemalla eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Kaavamuutoksen mahdollistama matkailuliiketoiminta, tuotantotoiminta sekä toimitilarakentaminen edistävät elinkeino- ja yritystoiminnan sekä palveluiden kehittymistä kaupungin maaseutumaisella taajama-alueella, josta valtatielle 3 on matkaa noin 2 kilometriä. Kaavamuutoksella luodaan edellytyksiä myös riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Viheralueverkoston sekä ekologisten yhteyksien jatkuvuus on huomioitu osoittamalla kaavamuutoksessa 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 keskustajaaman 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.

Kaavamuutoksessa kortteli 6088 ja korttelin 6072 rakennuspaikka 1 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jossa kaavamääräyksen mukaan 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 rasisusta ympäristölleen. Tonttia ei saa käyttää ulkovalaistukseen. AL-1-korttelialueille on kaavamuutoksessa rakennusoikeutta osoitettu yhteensä 10 000 k-m².

Korttelin 6072 rakennuspaikka 2 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi, jossa kaavamääräyksen mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja. Korttelialueelle saa sijoittaa

alueen pääkäyttötarkoituksen mukaisia myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja enintään 15 % rakennuspaikan rakennetusta kerrosalasta. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää. KTY-korttelialueelle on kaavamuutoksessa osoitettu kokonaisrakennus-oikeutta yhteensä 16 089 k-m².

Asemakaavan muutos ja laajennus on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen. Asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa on korttelialueiden lisäksi osoitettu erityis-, virkistys- ja katualuetta.

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) sekä yleiskaavan mukainen viheryhteystarve. Korttelin 6072 rakennuspaikka 2 on osoitettu merkinnällä AL-1/s, jossa /s-merkinnän kaavamääräyksen mukaan alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö tulee säilyttää. Korttelin 6072 pohjoispuolelle on kaavamuutoksessa osoitettu virkistysaluetta (VL) ja itä- ja eteläosaan suojaviheraluetta (EV). Korttelin 6072 itäosa on kokonaisuudessaan osoitettu istutettavana alueena osana, jota on hoidettava puistomaisena, ja jossa puustoa tulee säilyttää tai tarvittaessa istuttaa liito-oravan kulkuyhteyttä varten. Asemakaavan muutos ja laajennus on voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

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. Matkailuliike- ja tuotantotoiminnalla sekä kaava-alueen eteläosaan osoitulla toimitilarakentamisella voi parhaimmillaan olla työllistäviä sekä aluetta elävöittävä 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

Kaavamuuotos 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 korttelin 6072 rakennuspaikalle 1 kuljetaan uuden Kunnalliskodintien katualueen kautta, josta on edelleen yhteys sekä Vatusentielle kaava-alueen länsiosaan että kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevalle Kerhokadulle.

AL-1-korttelin 6088 rakennusalan länsiraja on osoitettu yli 20 metrin päähän Vatusentien keskilinjasta tieliikenteestä aiheutuva melu huomioiden ja korttelin 6072 itäosan rakennusalarajaus osoitettu kaavaehdotuksessa 120 metrin päähän rautatien keskilinjasta rautatieliikenteestä mahdollisesti aiheutuva tärinä huomioiden. Kaava-alueen itäosaan on osoitettu suojaviheraluetta korttelialueiden sekä rautatien väliselle alueelle ja korttelin 6072 itäosa on kokonaisuudessaan osoitettu istutettavana alueen osana. 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.

Korttelin 6072 rakennuspaikka 1 on osoitettu AL-1/s-korttelialueeksi, jossa /s-merkintä huomioi alueella sijaitsevat merkittävät kulttuuriympäristöarvot. Korttelialueella sijaitsevat entisen kunnalliskodin paikallisesti merkittävä, säilytettävä pihapiiri sekä pihapiiri

riä ympäröivä vanha kiviaita ja kohde on osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa kulttuuriympäristön arvokohteeksi. /s-kaavamääräyksen mukaan kyse on paikallisesti merkittävästä kulttuuriympäristöstä, joka tulee säilyttää. Alueelta laaditun arkeologisen inventoinnin mukainen Vatusen 1700-luvun loppupuolen torpanpaikka on osoitettu kaavamerkinnällä s-1 ja kaavamääräyksellä "Muu kulttuuriperintökohde. Suuremmista kohdetta 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.

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan jonkin verran vaikutusta alueen rakennettuun maisemaan, mutta haitallisia maisemavaikutuksia on pyritty ehkäisemään kaavamääräyksin. Kaavamuutoksessa on pyritty varmistamaan, että rakentamisen määrä ja korkeus soveltuu olemassa olevaan maisemarakenteeseen 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.

Kaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan sellaisia, että muodostuu laadukasta ympäristöä ja rakennusten tulee julkisivuratkaisuiltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään sopia läheisiin rakennuksiin. Rakennuspaikan rakentamattomat osat on pidettävä siistissä ja huolitellussa kunnossa ja KTY-korttelialueella mainokset tulee ensisijaisesti sijoittaa rakennuksiin eivätkä alue-, julkisivu- ja mainosvalaisimet saa aiheuttaa liikenneturvallisuutta vaarantavaa tai alueen asutusta häiritsevää häikäisyä. Jaksottaisesti syttyvien valomaihosten käyttäminen on kielletty.

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 hakkuissa eikä kevään 2022 tarkastuksessa löytynyt merkkejä liito-oravasta. Kaava-alueella entisen kunnalliskodin piha-alueita rajaava kivaita 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.

Korttelin 6072 itäosa on osoitettu istutettavana alueena osana, jota on hoidettava puistomaisena, ja jossa puustoa tulee säilyttää tai tarvittaessa istuttaa liito-oravan kulkuyhteyttä varten. Korttelin 6072 pohjoispuolelle on kaavamuutoksessa osoitettu virkistysalue (VL) ja itä- ja eteläosaan suojaviheraluetta (EV). Virkistysalueelle tai suojaviheralueelle ei ole osoitettu rakentamista. Kaavassa on riittävällä tavalla huomioitu yleiskaavan mukaisen viheryhteystarpeen toteutuminen sekä liito-oravan esiintymismahdollisuus kaava-alueella.

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 arvioida olevan 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 rasitusta 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 28.11.2022

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.