

VASTINE

PARKANON KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS 6. KAUPUNGINOSA (VATUNEN), KORTTELIT 6005-6008, 6010-6020 JA 6028-6029

Asemakaavan muutos ja laajennus on ollut kaavaehdotuksena nähtävillä 29.8. – 27.9.2022. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus osallisilta (allekirjoittanut yhteensä 36 osallista) sekä yhteensä 4 lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt muistutukseen ja lausuntoihin vastineen.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto (12.9.2022):</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentin mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Alueella voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on osoitettu asuntoalueeksi, maatilatalouskeskusten alueeksi, lähivirkistysalueeksi ja suojaviheralueeksi.</p> <p>Asuntoalueella on yleiskaavamääräyksen mukaan sallittu ainoastaan pienimuotoinen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamaton, esimerkiksi matkailua palveleva yritystoiminta, joten laadittavana oleva asemakaava on yleiskaavan vastainen. Koska asemakaavan muutos ja laajennus on vastoin voimassa olevaa yleiskaavaa, on esitettyjen selvitystarpeiden lisäksi tarpeen selvittää riittävällä laajuudella alueelle sijoittuvien ja suunniteltujen tonttien toimintaa sekä arvioida niistä mahdollisesti aiheutuvat vaikutukset kaavoitettavan alueen ympäristöön. Yleiskaavasta poikkeaminen asemakaavalla edellyttää lähtökohtaisesti yleiskaavan muuttamista tai vähintään poikkeamisen edellytysten riittävän laajaa arviointia siitä, kuinka yleiskaavaa koskevat MRL 39 §:n mukaiset sisältövaatimukset tulevat huomioon otetuksi. Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 42 §:n 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista. Asemakaavaa laadittaessa on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisesti soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään, joten yhteenvetona voidaan todeta, että alueella korostuu yleiskaavallisen tarkastelun tarve.</p> <p>Lisäksi ELY-keskus pitää edelleen tärkeänä, että voimassa olevan kaavan viheryhteydet kaavamuuosalueella säilytetään siten, että alueelle jää jatkossakin riittävästi puistoaluetta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Korttelit 6005 ja 6013 ovat alueella voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu asuntoalueeksi (A), jossa on kaavamääräyksen mukaan sallittu pienimuotoinen ympäristöhäiriötä aiheuttamaton yritystoiminta. Korttelit 6005 ja 6013 ovat asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa osoitettu erillispientalojen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden korttelialueiksi (AOT-1), joissa kaavamääräyksen mukaan sallitusta kerrosalasta korkeintaan puolet saa käyttää ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden tarpeisiin. Tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan varastointiin eikä sille saa sijoittaa laitosta, joka tärinän, melun, pölyn, savun tai muun saastevaikutuksen tai häiriön vuoksi aiheuttaa rasitusta tontilla tai ympäristössä asuville. Kaava toteuttaa voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita.</p> <p>Kaava-alueelle jää kaavamuuoksen jälkeenkin riittävästi yhtenäistä viher- ja lähivirkistysaluetta.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Korttelialueiden reunat tulee merkitä puilla ja pensailla istutettavaksi alueen osaksi. Istutettava alueen osa parantaa rakentamisen sopeutumista maisemaan ja suojaa kortteleita esimerkiksi melua, hajua tai valon häiritsevyyttä vastaan. Mikäli alueella sallitaan esimerkiksi mainostornin sijoittaminen, sen sijaintia ja laatua on tarpeen ohjata asemakaavalla valohaitan ennakoinniseksi suhteessa asutukseen.</p> <p>Rakentaminen saattaa muuttaa alueen hydrologisia olosuhteita. Suunnittelualueella tulee ottaa huomioon asemakaavan muutoksen vaikutus kertyvien hulevesien määrään ja laatuun. Hulevesien hallintaa koskevat kaavamääräykset tulee esittää kaavassa.</p> <p>Kun kyseisellä kaavamuutoksella mahdollistetaan ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden rakentaminen asuinkortteleiden läheisyyteen, on kaavan laadinnassa tarpeen määritellä korttelin toimintojen sijoittelu esitettyä yksityiskohtaisemmin. ELY-keskus katsoo, että erityistä huomiota tulee kiinnittää siihen, että ratkaisu ei aiheuta lähiympäristölle meluhaittaa tai muuta häiriötä etenkin yöaikaan. Keskeisen sijaintinsa vuoksi on tarpeen antaa tarkempia määräyksiä myös ympäristöön soveltuvasta rakentamistavasta.</p>	<p>Korttelien 6005 ja 6013 pohjoisosissa rakennusalarajan sekä korttelirajan välinen alue osoitetaan istutettavina alueiden osina.</p> <p>Kaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että "Korttelialueilla tulee suosia erityisesti rakentamisen aikana hulevettä viivyttäviä ja suodattavia rakenteita. Hulevesien johtaminen kiinteistöltä katualueiden hulevesien johtamisrakenteisiin tulee toteuttaa siten, että alapuolisille rakenteille ei aiheudu tulvahaittoja. Selvitys hulevesien johtamisesta ja hulevesien käsittelystä on esitettävä rakennuslupaa haettaessa."</p> <p>AOT-1-korttelialueilla sallitaan kaavamääräyksen mukaan ainoastaan ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden sijoittuminen. AOT-1 kaavamääräyksen mukaan tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan varastointiin eikä sille saa sijoittaa laitosta, joka tärinän, melun, pölyn, savun tai muun saastevaikutuksen tai häiriön vuoksi aiheuttaa rasitusta tontilla tai ympäristössä asuville. Lisäksi kaavassa on annettu määräyksiä liittyen rakentamatta jäävien rakennuspaikan osien osalta. Kaavassa ei ole tarpeen antaa tarkempia määräyksiä liittyen ympäristöön soveltuvasta rakentamistavasta.</p> <p>Kaavakarttaan lisätään kortteleiden 6005 ja 6013 osalta kerroslukumerkintä II korttelien, joka on jäänyt pois kaavaehdotuksesta.</p>
<p>Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto (21.9.2022):</p> <p>Kaava-alueella on luonnosvaiheen jälkeen supistettu siten, että rautatiealueen eteläpuolella sijaitsevat alueet on jätetty suunnittelualueen ulkopuolelle. Näin ollen aiemmassa lausunnossa mainitut Mekes Oy:n M-rivitalot eivät enää kuulu hankealueeseen. Asianmukainen arkeologinen inventointi on laadittu ja esitetyt muutokset ja korjaukset aineistoon tehty.</p> <p>Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole hankkeesta arkeologisen kulttuuriperinnön, rakennetun ympäristön tai maiseman osalta huomautettavaa.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Kaavakarttaan ei ole tarpeen tehdä lausunnon perusteella muutoksia.</p>
<p>Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto (6.9.2022):</p> <p>Rakennus ja ympäristölautakunta pyytää teknistä lautakuntaa huomioimaan ja päivittämään kaavaehdotukseen seuraavat asiat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • korttelin 6013 tontille nro 2 tulee järjestää kulku 	<p>Korttelin 6013 tontille 2 järjestetään tonttiliittymä Vanhantalontieltä siten, että kaavassa osoitettu liittymäkieltomerkitä Vanhantalontieltä poistetaan olemassa olevan tonttiliittymän kohdalta.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<ul style="list-style-type: none"> korttelin 6012 tontin nro 2 ja korttelin 6013 tontin nro 1 ovat saman omistajatahon käytössä käytännössä, joten piha-alueen toiminnot sijoituvat kaupungin puistoalueelle. Tämän korjaamiseksi korttelin 6012 tontti/tontit tulee muuttaa AOT kaavamerkinnän alle ja poistaa puisto-kaista korttelien välistä. 	<p>Korttelin 6013 rakennuspaikan 1 ja korttelin 6012 rakennuspaikan 2 välissä sijaitseva kiinteistö on Parkanon kaupungin omistama ja osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa osin Elvinkujan katualueena ja osin korttelialueena. Käsillä olevassa kaavamuutoksessa Elvinkujan katualue on osoitettu virkistysalueeksi. Kaavamuutoksessa on AOT-1-kaavamääräyksellä osoitettu ainoastaan ennestään rakentamattomat voimassa olevan asemakaavan mukaiset asuinpienalojen (AP) korttelit 6005, 6007-6008, 6010 ja 6013 ja 6017 eikä AOT-1-kaavamääräystä ole tarkoituksenmukaista laajentaa koskemaan myös voimassa olevan asemakaavan mukaisia jo rakennettuja erillispienalojen (AO) rakennuspaikkoja. Näin ollen kaavamuutoksessa kahden eri kaavamääräyksen mukaisen korttelialueen ja kahden eri rakennuspaikan väliin osoitettu virkistysaluekaistale on perusteltu.</p>
<p>Leppäkosken sähkö Oy:n lausunto (8.9.2022):</p> <p>Leppäkosken Sähkö Oy:llä on ehdotetulla kaava-alueella 0,4 kV pienjänniteilmajohtoja ja -kaapeleita sekä 20 kV keskijännitekaapeli. Keskijännitekaapelin osalta on huomioitava, että se kulkee tontin 6028 itäreunassa. Samassa ojassa on asennettuna myös 0,4 kV pienjännitekaapeli. Kaapeleille olisi hyvä varata nykyinen paikka kaavaan. Kaapelit- ja ilmajohtodot näkyvät liitteenä olevassa kartassa.</p> <p>Kaavamuutoksen aiheuttamat kustannukset nykyiseen sähkönjakeluverkkoon peritään pääsääntöisesti siirtoa pyytävältä osapuolelta, mutta neuvotteluissa huomioidaan verkkoyhtiön omat tarpeet ja tulevaisuuden suunnitelmat.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Kaavakarttaan osoitetaan olemassa olevat kaapelit ja ilmajohtodot lausunnossa esitetyn mukaisesti.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Muistutus A (27.9.2022):</p> <p>Allekirjoittaneet ovat MRL:n tarkoittamia osallisia ja asemakaavaehdotuksen kohteena olevan alueen asukkaita. Uudistamme edellisessä vaiheessa esittämämme. Täydennämme aiemmin lausumaamme kaavaluonnoksen ja siihen tehtyjen muutosesitysten osalta.</p> <p>Pidämme kaavaluonnosta edelleen yleiskaavan vastaisena.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Korttelit 6005 ja 6013 ovat alueella voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu asuntoalueeksi (A), jossa on kaavamääräyksen mukaan sallittu pienimuotoinen ympäristöhäiriötä aiheuttamaton yritys-toiminta. Korttelit 6005 ja 6013 ovat asemakaavan muutoksessa ja laajenuksessa osoitettu erillispienalojen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden korttelialueiksi (AOT-1), joissa kaavamääräyksen mukaan sallitusta kerrosalasta korkeintaan puolet saa käyttää ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden tarpeisiin. Tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan varastoimiseen eikä sille saa sijoittaa laitosta, joka tärinän, melun, pölyn, savun tai muun saastevaikutuksen tai häiriön vuoksi aiheuttaa rasitusta tontilla tai ympäristössä asuville. Kaava toteuttaa voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Alue on voimassa olevassa asemakaavoituksessa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi. Näemme, että sellaisena se tulee myös säilyttää. Katsomme edelleen, että alueen rakentamisen pysähtymisen syyt ovat yleisiä eikä kaavaluonnoksella saavuteta sellaista rakentamisen tiivistämistä tai palvelujen, yrittämisen ja liiketalouden mahdollisuuksien parantumista, jota kaavalla tavoitellaan. Todellista tarvetta asumiseen tarkoitettujen pientalojen alueen muuttamiseksi ympäristöhäiriötä aiheuttamattomankaan teollisuuden korttelialueeksi (AOT-1) ei ole. Kaupungissamme ei ole puutetta eri puolille sijoittuvasta tonttitarjonnasta eikä myöskään teollisuuden korttelialueista. Kaupungin on mahdollista osoittaa asumiselle osoitettujen kaava-alueiden läheisyyteen edelleen uutta suunnitellun tyyppistä rakentamista uusina asemakaava-alueina, jos tällaiselle tosiasiallisesti on osoitettavissa tarvetta.</p> <p>Katsomme, että alueen kehitys ei ole pysähtynyt, vaan kaupunginosa on vuosien varrella siistinyt kasvojaan ja kehittynyt hoidetuksi pientalovaltaiseksi alueeksi muun teollisuusalueen läheisyyteen, mutta erilleen siitä. Kortteleiden 6013 ja 6005 rakentamattomuus johtuu siitä, että kaupunki ei ole aktiivisesti tarjonnut alueita ja tontteja myyntiin, vaan on keskittynyt tarjonnan kasvattamiseen muilla alueilla eikä katuosuuksia ole rakennettu asemakaavoituksen mukaisesti, kuten muilla rakennettavilla asumiseen osoitetuilla alueilla. Edellä mainitut asiat yhdessä yleisen väestönkehityksen kanssa ovat suurin osoitettavissa oleva syy sille, että alue ei ole kehittynyt niin tiheään asutuksi, kuin asemakaava olisi sen mahdollistanut. Näin ollen kaavasta ei yksioikoisesti voi todeta, että se olisi vanhentunut.</p> <p>Kaavaluonnoksen tavoitteiden perusteella muodostuu paitsi vääriä oletuksia muutoksen tarpeellisuudesta, myös varsin kapea näkymä siihen, missä ja kuinka lähellä sopivia teollisuusalueita on tarjolla. Kaupungilla on tarjota erilaiseen teollisuusrakentamiseen ja varastointiin sopivia alueita eri puolilta kaupunkia, lähinnä Vatusen kaupunginosaa myös mm. Karviantien varren teollisuusalueilta ja Vatusesta porin tielle johtavan tien läheisyydestä eli hyvin läheltä nyt suunniteltua aluetta. Suunniteltu alueenkäytön muutos osoittaisi kuusi AOT-1-rakennuspaikkaa kortteleihin 6005 ja 6013 pientalojen välittömään läheisyyteen ja pirstoisivat yhtenäisen erillispientalojen alueen kahteen erilliseen osaan. AOT-1-alueet muodostaisivat viihtyisyyttä ja asumisoloja voimakkaasti heikentävän alueen, vaikka teollisuuskäyttöön varattujen alueiden osalta ei ole osoitettavissa minkäänlaista puutetta.</p> <p>Ei ole kuviteltavissa, että alueelle kaavoitettu AOT-1-korttelialue pystyisi koskaan tarjoamaan asumisen kannalta merkityksellistä palvelurakennetta Vatusen kaupunginosassa pientaloalueen keskellä. Asuinalueemme tarjoaa nykyisellään kaikki nykyaikaiseen asumiseen tarvittavat palvelut tietoliikenneyhteyksiä myöten ja ne asumisen oheispalvelut, joita tarvitaan, ovat lyhyehköjen matkojen etäisyydellä.</p>	<p>Käsillä olevassa kaavamuutoksessa osoitetut AOT-1-korttelit 6005 ja 6012 ovat alueella voimassa olevassa asemakaavassa (kaavanro. AM30) osoitettu asuinpienalojen korttelialueiksi AP-1 (korttelit 6005, 607-6008, 6010, 6013 ja 6017), joissa kaavamääräys mahdollistaa alueen rakentamisen joko rivitaloina tai kytkettyinä pientaloina. Voimassa oleva asemakaava on sisällöltään vanhentunut.</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslaki velvoittaa, että asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa, kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaus sitä edellyttää, ja maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen. Kunnan tulee lisäksi seurata asemakaavojen ajankukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. (MRL 51 §, 60 §). Vatusen Jokiharjun alueella voimassa oleva/olevat asemakaavat on todettu yksiselitteisesti vanhentuneiksi sisällöltään ja alueen asemakaavoitus tulee päivittää. Juurikin alueen yleiseen väestönkehitykseen liittyen, jossa väestö vähenee ja vanhenee, kaupungin on pyrittävä tarjoamaan omistamillaan maa-alueilla monipuolisia asumismahdollisuuksia olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja teknisen huollon verkoston tiivistämiseen tukeutuen ja samalla huolehdittava riittävien virkistysalueiden säilymisestä sekä järkevien ajoyhteyksien järjestämisestä. Asemakaavan laadinnassa ja eri toimintojen sijoittamisessa ja yhteensovittamisessa on maanomistukseen liittyvien seikkojen lisäksi huomioitava myös alueella voimassa olevan maakuntakaavan sekä yleiskaavan ohjausvaikutukset. Käsillä olevassa kaavamuutoksessa korttelit 6005 ja 6013 on tarkoitus osoittaa ensisijaisesti asumiseen kaavamerkinnällä AOT-1, joka sallii ainoastaan pienimuotoisen (korkeintaan puolet sallitusta kerrosalasta) ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden rakentamisen. Kaavaehdotuksessa osoitetulla AOT-1-kaavamääräyksen mukaisella rakentamisella ei arvioida olevan tulevaisuudessa korttelialueiden lähiympäristöä heikentävää tai pientaloasutusta pirstovaa vaikutusta, vaan kaavamuutos täydentää ja tiivistää alueella olemassa olevaa rakentamista.</p> <p>Kaava-alue todella sijaitsee hyvien yhteyksien päässä lähialueen ja keskustan palveluista, minkä uskoisi lisäävän myös alueen houkuttelevuutta. Jokiharjun asemakaavan muutos kytkeytyy osaksi alueen laajempaa kehittämistä, jossa alueen asemakaavoitusta päivitetään myös esimerkiksi entisen kunnalliskodin asemakaavan osalta. Vireillä olevan kunnalliskodin asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle vakituisen asumisen</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Alueen käyttötarkoituksen muutoksen kielteiset seuraukset</p> <p>Alueen pientalokanta on vakituksessa asumiskäytössä ja ilme kolmen pääkäytössä olevan väylän välissä ja tuntu- massa selkeä. Erillispientalot pihoineen ovat asuttuja, hoidettuja ja alue rauhallinen ja viihtyisä. Muutos heiken- täisi oleellisesti alueen viihtyisyyttä. Kotien piha-alue- rauha ja pihanäkymät rikkoutuisivat ja eri tavoin havait- tavissa olevat ympäristö- ja äänimaisemamuutokset muuttaisivat sekä asuinalueen että vihreän ja metsäisen lähivirkistysalueen peruuttamattomasti.</p> <p>Kaavaluonnoksen toteutuessa alue pirstaloituu ja menet- tää hoidetun ilmeensä. Hoidetun ilmeen menettämisen vaaraa korostaa se, että luonnoksessa pidetään tarpeet- tomana ohjata esimerkiksi vihersuojausta, rakennusten ulkonäköä tai luonnetta tai ehkäistä ohjeellisesti tai kaa- vamääräyksiin valon, äänen ja melun, häiritsevyyttä tai pihanäkymien avoimuutta ja liikenteen määrää ja luon- netta.</p> <p>Esitetyt teollisuustontit jakavat korttelikonaisuuden, joka muodostuu kortteleista 6011-6018 ja Rinnekujan ympäriällä olevista omakotitaloista kahteen erilliseen eril- lispientalojen ryppäeseen. Korttelin 6012 ja 6013 väliin jäävä viheralue on erittäin kapea eikä suojaavaa leveyttä jää myöskään uuden käyttötarkoituksen saavan korttelin 6005 ja rakennettujen alueiden väliin. Näkemyksemme mukaan suunniteltu muutos vaikuttaa erittäin voimak- kaasti alueemme asuinoloihin.</p> <p>Rakennusluvan arviointi ajatellaan mahdolliseksi tehdä "ympäristöhaitattomuutta" arvioiden. Sopimuksen varai- nen ympäristöhaitattomuuden arviointi erillisten pienta- lojen keskellä oleville teollisuuskäyttöön varattaville alu- eille on jo lähtökohtaisesti tuomittu epäonnistumaan. On odotettavissa, että haitattomuutta arvioidaan yleisesti asetuksissa oleviin raja-arvoihin nojautuen eikä sen muu- toksen suuruutta tai haittoja arvioiden, jota rakentami- sesta nykyasukkaille seuraa.</p> <p>Uudistamme edelleen näkemyksemme myös siitä, että suunnittelun tyyppisen rakentamisen toteutuminen kes- kelle rajattua korttelialuetta vähentäisi merkittävästi kiin- nostusta aluetta kohtaan ja tulisi vähentämään olemassa</p>	<p>lisäksi koulutus-, majoitus-, toimisto- ja tuotantoti- lojen sijoittuminen.</p> <p>Asemakaavan muutoksen tavoitteena ei ole ole- massa olevan erillispientaloalueen hajauttaminen, vaan alueen tiivistäminen sekä elinvoimaisuuden ja asumismahdollisuuksien lisääminen olemassa ole- valla asemakaava-alueella. Kaavassa on AP-, AO- ja AOT-rakennuspaikkojen rakentamista ohjattu enim- mäisrakennusoikeudella (tehokkuusluku). Kortte- leissa 6005 ja 6013 rakentamisen kerrosluvaksi osoitetaan voimassa olevan asemakaavan mukai- sesti II (kaavamerkintä on jäänyt pois kaavaehdo- tuksesta). AOT-korttelialueen kaavamääräyksessä on täsmennetty, että tonttia ei saa käyttää ympäris- töä rumentavaan varastoitukseen eikä sille saa sijoit- taa laitosta, joka tärinän, melun, pölyn, savun tai muun saastevaikutuksen tai häiriön vuoksi aiheut- taa rasitusta tontilla tai ympäristössä asuville. Salli- tusta kerrosalasta korkeintaan puolet saa käyttää ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden tarpeisiin. Tontille tuleva asunnonpiha-alue on erot- tettava tontin muista toiminnoista riittäväillä suojaus- tutuksilla. Yleisissä kaavamääräyksissä määrätään, että rakentamatta jäävät rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on pidettävä siistissä ja huolitellussa kunnossa. Kaavassa riittä- väällä tavalla määrätty ympäristöön soveltuvasta ra- kentamistavasta.</p> <p>Alueella voimassa olevassa asemakaavassa kortte- leiden 6012 ja 6013 väliselle alueelle on osoitettu Elvinkujan katualue, joka kaavamuutoksessa osoi- tetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Rinnekujan ja korttelin 6005 sijaitseva lähivirkistysalue on le- veydeltään voimassa olevassa asemakaavassa osoi- tetun virkistysalueen mukainen. Virkistysalueelta on kaavamuutoksessa poistettu ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa.</p> <p>Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa on arvi- oitu kaavamuutoksen vaikutuksia esimerkiksi ihmis- ten elinoloihin, terveellisyyteen ja turvallisuuteen, sosiaaliseen ympäristöön, virkistykseen, tekniseen huoltoon, yritystoimintaan sekä maisemaan ja kult- tuuriympäristöön. Kaavamuutoksella ei mahdolli- seta sellaisen toiminnan sijoittumista alueelle, joka vaatisi esimerkiksi ympäristönsuojelulain mukaisen ympäristöluvan. Kaavamuutoksen mukaisen ympä- ristöhäiriötä aiheuttamattoman pienimuotoisen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden toiminnan vaikutuksia seuraa ja valvoo kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen.</p> <p>Kaava-alue sijaitsee Parkanon keskustan läheisyy- dessä ja sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntara- kenteeseen. Kaavamuutoksella tuetaan yhdyskun-</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>olevien erillisten pientalojen kiinteistöjen arvoa muutenkin heikentyvässä ja vaikeasti ennakoitavassa markkina-tulevaisuudessa. Maaseutukaupunkien ja sen taajamien ja haja-asutuksen kiinteistöjen arvonmuutoksen pitkäaikaiset trendit ovat kuitenkin hyvin tiedossa.</p> <p>Ohjauksen ja kaavamerkintöjen puute heikentää jo lähtökohtaisesti oikeusturvaa</p> <p>Alueen asukkaille on jo kertynyt kokemusta ja todellisuuteen perustuvia havaintoja siitä, mitä ohjauksen ja määräysten puute tarkoittaa. Kortteliin 6013 poikkeusluvun turvin hyväksytty ympäristöhaitaton teollisuus- ja varastorakentaminen toimii konkreettisenä esimerkkinä asiasta. Alueen asukkaille ei asiaa päätettäessä annettu mahdollisuutta vaikuttaa. Mikään ”palvelurakenteen kehittämiseen” tähtäävä rakentaminen ei kyseisellä kohteella ole edennyt siitä huolimatta, että poikkeusluvun myöntämisestä on jo aikaa. Sen sijaan poikkeusluvun piirissä olevalle määrälalle tai pihalle on ilmaantunut runsaasti erilaista pientaloalueelle sopimatonta irtotavaraa, jonka määrä on edelleen kasvanut. Odotus siitä, että ulkosäilytyksessä olevat tavarat, materiaalit tai konekanta olisi päätyneet näkösuojaan ei ole toteutunut. On todennäköistä, että kyseinen alue muodostaa sen mallin, jolla ”ympäristöhaitatonta” teollisuusrakentamista ajatellaan mahdolliseksi toteuttaa. Tällaisesta ympäristöhaitattomasta liiketaloudellisesta yrittämisestä löytyy esimerkki myös läheisen Manskukoskentien varresta. Kaavaluonnoksesta on luettavissa ajatus siitä, että rakentamiselle ei haluta asettaa ehtoja ja määräyksiä, vaan luotetaan siihen, että ohje ”Rakentamatta jäävät rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on pidettävä siistissä ja huolitellussa kunnossa” olisi käyttökelpoinen ja riittävä, ja että se ennakoisi hyvää toimintatavan, rakentamisen ja toimintakulttuurin syntymistä. Kaavaan oletuksena sisältyvä ympäristöhaitattomuus ja siisteyden ja huolitellun rakennuspaikan odotukset eivät yleispiirteisyydessään ole yksiselitteisiä. Ohjeistuksen tulkinta todennäköisesti tulee olemaan loputtomien näkemyserojen kohteena ja vaikuttaa monin eri tavoin alueen ihmisiin ja asumisen olosuhteisiin.</p> <p>Katsomme edelleen, että teollisuusalue poikkeaa joka tapauksessa rakennustavaltaan, rakennusten koon ja pihankäytön, liikenteen, liikkumisen ajoittumisen, valaistuksen, äänen ja maisemoinnin osalta erillispientalojen pihoista ja asumisesta. Vähäinen haitta ei ole myöskään se, että kuljettamiseen soveltuvat suuret ja jopa raskaat ajoneuvot, joiden pysäköinti on tarkoitus ohjata piha-alueille, näkyvät myös piha-alueilta muiden pientalojen oleilupihoille ja puutarhoihin ja heikentävät viihtyvyyttä. Vaikka sallittavia ympäristövaikutuksia täsmennettäisiin kaavamääräyksillä, ollaan joka tapauksessa sen vaikutuksen edessä, että yleisilme, valaistusolot, liikenne ja vehreys alueella muuttuvat totaalisesti ja erillispientalojen korttelit jakautuvat kahteen erilliseen ja huomattavasti pienempään alueeseen. Vaikka varsinaista ympäris-</p>	<p>tarakenteen tiivistymistä sekä edistetään alueen yritystoiminnan sekä mahdollisesti myös palveluiden kehittymistä. Kaava-alue sijaitsee lisäksi hyvien liikenteellisten yhteyksien päässä kaupungin keskustan palveluista sekä valtatiestä 3. Kaavamuutoksen tavoitteena on kiinteistöjen arvonlaskun sijaan varmistaa alueen houkuttelevuus myös tulevaisuuden kehityksessä.</p> <p>Kaavassa AOT-korttelialuetta koskeva kaavamääräys on yksiselitteinen: ”Tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan varastoitukseen eikä sille saa sijoittaa laitosta, joka tärinän, melun, pölyn, savun tai muun saastevaikutuksen tai häiriön vuoksi aiheuttaa rasitusta tontilla tai ympäristössä asuville. Sallitusta kerrosalasta korkeintaan puolet saa käyttää ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden tarpeisiin. Tontille tuleva asunnon piha-alue on erotettava tontin muista toiminnoista riittävällä suojaistutuksilla.” Lisäksi kaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että ne rakentamatta jäävät rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on pidettävä siistissä ja huolitellussa kunnossa. Korttelialueilla pitää huolehtia siitä, että hälytysajoneuvoille tarkoitetut ajotiet ja muut kulkuyhteydet pidetään ajokelpoisina ja esteettöminä. Kaavassa on sekä korttelialuekohtaisilla että yleisillä kaavamääräyksillä määrätty riittävällä tarkkuudella siitä, minkälaista ympäristöä kaavamuutoksella pyritään toteuttamaan ja mikä on rakennuspaikan asukkaan/toimijan vastuu piha-alueiden siistinä pitämiseen. Sen valvominen, että noudatetaanko rakennuspaikoilla/tonteilla kaavan mukaisia määräyksiä, kuuluu ensisijaisesti kaupungin rakennusvalvonnan vastuulle, joka voi tarvittaessa antaa kehoituksia lakiin ja asetuksiin perustuen esimerkiksi piha-alueiden siistimiseen liittyen. Kaavan mukainen yleinen määräys rakennuspaikan rakentamattomien osien siistinä pitämisestä koskee kaikkia kaavan korttelialueita.</p> <p>Kaavamuutoksessa sallitaan erillispientalojen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden sijoittuminen kaavan mukaisille rakennuspaikoille, joka tarkoittaa, että kaava-alueelle osoitetaan ensisijaisesti asumista. Kaavamuutoksen mukaiset korttelialueet sijoittuvat yleiskaavan ja voimassa olevan asemakaavan mukaiselle rakentamiseen osoitetulle alueelle, jolloin alueen rakentaminen väkisin vain vaikuttaa alueen tämänhetkiseen vehreyteen. Kaavamuutoksessa on kuitenkin asianmukaisella tavalla huomioitu alueen luontoarvot ja olemassa olevan kaavan mukaiset virkistysalueet sekä annettu riittävästi määräyksiä koskien alueelle sijoittuvien toimintojen laatua.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>tölupaa vaativat toiminnot pystyttäisiin ohjaamaan muualle, tosiasiallinen melun, ilman, veden tai maaperän saastumisen vaara tai raskaan liikenteen aiheuttama häiriö käytännössä arvioitaisiin lopulta teollisuusalueille annettuihin yleisiin ympäristönsuojeluohjeisiin ja asetuksiin nähden erillispientalojen asumiseen tarkoitettun alueen luonteen muutosta huomioimatta.</p> <p>Vaatimuksemme</p> <p><i>Teollisuusaluevarauksien poistaminen</i></p> <p>Vaadimme, että kehittämisen kohteena olevan alueen käyttötarkoitus säilyy entisellään ja teollisuusrakentaminen ohjautuu kaupungissa muille alueille. Vastustamme alueen rakentamattomien kortteleiden kaavoittamista teollisuusalueeksi. Emme pidä luonnokseen tehtyä muutosta AOT-1-alueeksi lupaavana tai vaikutuksia vähentävänä muutoksena. Huomautamme, että rakennettujen kotien sijainti on tullut valituksi nimenomaisesti sen vuoksi, että kaavoituksessa alue on varattu erillisten pientalojen alueeksi. Vaadimme, että korttelien ja pääkulkuteiden väliin jäävät teollisuusalueet AOT-1-kortteleissa 6005 ja 6013 poistetaan luonnoksesta ja alueet jätetään edelleen odottamaan uusia asukkaita ja kaava osin säilytetään ennallaan.</p> <p>Mikäli uutta pientalorakentamista alueelle ei synny, alueen tulee antaa jäädä metsäiseksi monimuotoisuutta kehittäväksi hiilensidonnalla alueeksi. Poikkeusluvalla myönnetty varastohallin rakentaminen jääköön poikkeamaksi nykyisten AO-2- ja AP-1-korttelien alueella.</p> <p>Yritys- ja liiketoiminnan sekä palvelujen kehittäminen kaavamuutosalueella on virheellisesti asetettu tavoite, kun tavoite suhteutetaan siihen, miten paljon yritys- ja liiketoiminnalle osoitettuja alueita on olemassa ja miten niiden saavutettavuus ei ole kynnyskysymys tai edes taloudellinen kysymys millekään liiketoiminnalle.</p> <p><i>Muu alueen kehittäminen vastaamaan alueiden kehittämisen yleisiä tavoitteita</i></p> <p>Alueen muun kehittämisen osalta esiin nostamamme seikat on vastineen perusteella päätyneet tiedoksi tai osoitettavissa muun kehittämisen tehtäväksi. Katsomme kuitenkin edelleen, että esimerkiksi asemakaavoituksen lähtökohtana olleet katujärjestelyt eivät ole toteutuneet ja niillä on ollut merkitystä alueen rakentumiselle.</p>	<p>Asemakaavan muutoksen tavoitteena ei ole olemassa olevan erillispientaloalueen hajauttaminen, vaan alueen tiivistäminen sekä elinvoimaisuuden ja asumismahdollisuuksien lisääminen olemassa olevalla asemakaava-alueella. Kaavamuutoksessa osoitetulla AOT-1-kaavamääräyksen mukaisella rakentamisella ei arvioida olevan tulevaisuudessa korttelialueiden lähiympäristöä heikentävää vaikutusta.</p> <p>Kaavamuutoksessa osoitetut AOT-rakennuspaikat ovat voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu AP-kaavamerkinnällä ja voimassa olevassa yleiskaavassa asuntoalueeksi. Kaava-alueen osoittaminen rakentamattomaksi virkistysalueeksi olisi vastoin alueen maankäyttö ohjaavia yleis- ja asemakaavojen tavoitteita.</p> <p>Jokiharjun asemakaavan muutos kytkeytyy osaksi alueen laajempaa kehittämistä, jossa lähtökohtana ja tavoitteena on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen, alueen yritystoiminnan edistäminen sekä myös alueen palveluiden kehittäminen.</p> <p>Kaavamuutos on laadittu alueella toteutunut rakentaminen huomioiden. Jokiharjunkadulta on rakennettu suora ajoyhteys Ailinkujalle sekä Riihihalmeentien yli rautatiealueelle saakka, vaikka voimassa olevassa asemakaavassa Jokiharjunkadulta ei ole osoitettu katuyhteyttä Ailinkujalle. Toisaalta alueella voimassa olevan asemakaavan mukaiset Mekeksenkadun ja Elvinkujan sekä osittain Jaakonkadun katualueet ovat kaava-alueelle jääneet osittain toteutumatta. Kaavamuutoksessa kaava-alueen liikennöinti on järjestetty tämänhetkisten tavoitteiden mukaisesti tarkoituksenmukaisella tavalla.</p>

Turussa 25.10.2022

Nosto Consulting Oy

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Pasi Lappalainen', written in a cursive style.

Pasi Lappalainen
dipl.ins.