

# Lausunto asemakaavan muutos- ja laajennusluonnoksesta Vatusen kaupunginosassa

Rakennus- ja ympäristölautakunta 19.05.2022 § 6

Tekninen lautakunta pyytää rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoa asemakaavan muutos- ja laajennusluonnoksesta 6. kaupunginosassa (Vatunen). Suunnittelualue sijaitsee Kirkkojärven länsipuolella Vatusentien ja Niinisalo-Parkano-junaradan välisellä alueella. Suunnittelualueelta on Parkanon keskustaan matkaa noin 3 kilometriä.

Asemakaavan muutos koskee liikerakennusten korttelia (KL-5/s) 6072 sekä virkistys (VL)- ja katualuetta. Muutoksella ja laajennuksella muodostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL-1) ja toimitilarakennusten (KTY) kortteli 6072 ja AL-1 kortteli 6088 sekä erityis- (EV), virkistys (VL)- ja katualuetta. Kaavan tarkoituksena on päivittää suunnittelualueen asemakaavoitus ja mahdollistaa vakituinen asuminen sekä koulutus-, ja majoitus-, toimisto- ja tuotantotilojen sijoittaminen entisen kunnalliskodin alueelle. Lisäksi tavoitteena on osoittaa kaava-alueen eteläosa toimitilarakennusten korttelialueeksi sekä osa Vatusentiestä katualueeksi.

## Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2022. Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi sekä teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Maakuntakaavamääräyksen mukaan taajamatoimintojen merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet.

## Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Parkanon kaupunginvaltuuston 17.12.2021 §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.

## Asemakaava

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

## Rakennusjärjestys

Parkanon kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2014.

## Selvitykset

- nykytilanneselvitys

Suunnittelualueeta on laadittu asemakaavatyö yhteydessä luontoselvitys 2021 (Pentti Keskitalo), jota on täydennetty liito-oravan osalta keväällä 2022. Lisäksi on laadittu argeologinen inventointi (Heilu 2021).

Suunnittelualueen viereisellä alueella olevan asemakaavan laadinnan yhteydessä on laadittu raideliikenteen melu-, värinä- ja runkomeluselvitys koskien suunnittelualueen kaakkois- ja eteläpuolella kulkevaa Niinisalo-Parkano rataosuutta.

Suunnittelualueelta on myös laadittu Keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä luontoselvitys (FCG 2012), rakennetun ympäristön selvitys (FCG2010) sekä argeologinen selvitys (FCG2010). Selvitykset on otettu huomioon suunnittelun taustamateriaalina.

Valtioneuvosto päättää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista kaavahanketta koskevat 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 ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

*Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat* – edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilyttämistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viherverkoston jatkuvuudesta.

#### **Huomaita**

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee entinen Parkanon kunnalliskoti, joka on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokohteeksi, jota ei saa purkaa. Asemakaavan muutoksessa kyseisen rakennuksen alue ja ympäröivä alue eli 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. Kyseisen rakennuksen osalta on alustavasti tehty selvityksiä majoitustoiminnan käynnistämistä varten, joten kaavamerkintä AL-1 palvelee tätä kehitystä hyvin. Saman korttelin rakennuspaikka 2 on kaavamuutoksessa osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Nämä korttelit ovat lähimpänä kaava-alueen reunalla kulkevaa junarataa. Oheismateriaalina kaava-ainestossa on viereisten Jokiharjun ja Haapasen asemakaavamuutoksen yhteydessä laadittu melu-, runkomelu- ja värinäselvitys. Kaavaselistuksessa on kyseisen selvityksen aineisto on suoraan siirretty nyt muutoksen alla olevan asemakaavan selvityksiin. Erityisesti värinän voimakkuuteen vaikuttaa alueen maaperän laatu, onko se karkeaa vai hienojakoista maa-ainesta. Viereisen kaava-alueen selvitystä voidaan varmaan osaltaan käyttää arvioitaessa melu-, runkomelu- ja värinävaikutusta radan läheisyydessä jo oleville ja mahdollisesti rakennettaville rakennuksille, mutta tietojen suora siirto aineistosta toiseen ei anna arvioinnista luotettavaa kuvaa. Korttelin 6072 rakennuspaikan 1 rakennusalueen raja ulottuu myös kohtalaisen lähelle rataa.

Kaavamuutoksen ja laajennuksen yhteydessä muutettavan kaavan lähivirkistysalueelle osoitetut ohjeelliset jalankululle ja polkupyöräilylle osoitetut alueen osat poistuvat ja viheryhteys toteutuu kaavamuutoksessa AL-1 ja radan välisellä EV-alueella. Rautatien suojavyöhyke on yleensä 30 metriä radan molemmin puolin ja sen käyttö on rajoitettua, joten tämä rajoittava seikka tulisi huomioida viheryhteyden säilyttämisessä. AL-1 alueen katualuiden yhtenäisen nimeäminen selkäyttää alueella liikkumista

silmällä pitäen alueelle mahdollisesti kehittyvää majoitustoimintaa ja toimitilarakentamista.

Oheisaineisto:  
Kaavakartta  
Kaavaselostus  
Asemakaavan seurantalomake  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Kaavakartta ja kaavamääräykset  
Luontoselvitys  
Argeologinen inventointi  
Melu- värinä- ja runkomeluselvitys

Valmistelija:  
rakennustarkastaja Raisa Karinsalo-Manninen p. 044 7865 651

Esittelijä Rakennustarkastaja Raisa Karinsalo-Manninen

Päätösehdotus Rakennus- ja ympäristölautakunta pyytää teknistä lautakuntaa tarkentamaan ja arvioimaan melu-, runkomelun- ja värinän vaikutuksia kaavamuutosalueen korttelin 6072 rakennuspaikan 1 ja 2 osalta.

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti

Rakennus- ja ympäristölautakunta 07.02.2023 § 9  
58/10.03.03/2022

Tekninen lautakunta pyytää rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoa asemakaavan muutos- ja laajennusehdotuksesta 6. kaupunginosassa (Vatunen). Suunnittelualue sijaitsee Kirkkojärven länsipuolella Vatusentien ja Niinisalo-Parkano-junaradan välisellä alueella. Suunnittelualueelta on Parkanon keskustaan matkaa noin 3 kilometriä.

Asemakaavan muutos koskee liikerakennusten korttelia 6072 sekä virkistys- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu korttelit 6072 ja 6088, erityis-, virkistys- ja katualuetta.

Kaavan tarkoituksena on päivittää suunnittelualueen asemakaavoitus ja mahdollistaa vakituinen asuminen sekä koulutus-, ja majoitus-, toimisto- ja tuotantotilojen sijoittaminen entisen kunnalliskodin alueelle. Lisäksi tavoitteena on osoittaa kaava-alueen eteläosa toimitilarakennusten korttelialueeksi sekä osa Vatusentiestä katualueeksi.

### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2022. Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi sekä teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Maakuntakaavamääräyksen mukaan taajamatoimintojen merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet.

## **Yleiskaava**

Suunnittelualueella on voimassa Parkanon kaupunginvaltuuston 17.12.2021 §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), viheryhteistarve sekä yhdystie/kokoojakatu.

## **Asemakaava**

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

## **Rakennusjärjestys**

Parkanon kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2014.

## **Rakennuskielto**

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

## **Selvitykset**

### *Tärinä – ja runkomeluserelvitys*

Kaavamuutoksen luonnosvaiheessa annettujen lausuntojen jälkeen on kaava-alueesta tehty erillinen tärinä- ja runkomelu- sekä liikennemeluserelvitykset (Promethor). Selvitys on tehty 25.11.2022 käyttäen VTT:n esittämiä suositusarvoja. Selvityksen mukaan laskennalliseksi suojaetäisyydeksi häiriintyvien kohteiden osalta tulee olla 120 metriä. Maaperätietojen mukaan maaperä muuttuu hiekkamoreeniksi noin 100 metrin etäisyydellä junaradasta. Kyseisen maalajin alueella junaliikenteestä aiheutuva tärinä on selvästi suositusarvoa pienempää. Tehdyn selvityksen mukaan 120 metrin etäisyydellä junaradasta ei ole rakenteiden vaurioitumisriskiä. Selvityksen mukaan myöskään runkomelu ei ylitä suositusarvoa 35 dB (A) yli 120 metrin etäisyydellä.

### *Liikennemeluserelvitys*

Alueelle on laadittu erillinen liikennemeluserelvitys 24.11.2022. Yöaikaiseksi liikenteen osuudeksi on oletettu noin 10 % vuorokauden kokonaisliikenteestä. Nopeusrajoitus on ollut nykyisin 60-80 km/h, mutta selvityksessä on käytetty 60 km/h, koska tiealueen muuttuessa katualueeksi, nopeusrajoitus tulee olemaan jatkossa 60 km/h. Melulaskennan tuloksien mukaan päiväajan keskiäänitaso (LAeq, 7-22) 55 desibelin vyöhyke ulottuu 15 metrin etäisyydelle Vatusentien keskilinjasta, yöajan LAeq, (22-7) 50 desibelin vyöhyke ulottuu 10 metrin etäisyydelle Vatusentie keskilinjasta ja yöajan 45 desibelin vyöhyke ulottuu 20 metrin päähän Vatusentien keskilinjasta.

Raideliikenteestä aiheutuvan melun päiväajan keskiäänitaso (LAeq, 7-22) 55 desibelin vyöhyke ulottuu 10 metrin etäisyydelle junaradasta.

Yhteenveto selvityksessä todetaan, että tulosten perusteella liikennemelun vaikutusalueet rajautuvat hyvin lähelle liikenneväyliä. Virkistysalueita ei tule osoittaa edellä mainittuja suojaetäisyyksiä lähemmäs liikenneväyliä.

Kaavamuutosehdotuksen kaavakartassa varsinaisia virkistysalueita ei ole osoitettu lähelle liikenneväyliä.

### *Argeologinen inventointi*

Suunnittelualueesta on laadittu argeologinen inventointi 30.9.2021, jota on täydennetty 21.11.2022 (liite 5). Suunnittelualueelle laaditussa inventoinnissa ei löydetty muinaisjäännöksiä.

### *Luontoselvitys*

Suunnittelualueelle on laadittu luontoselvitys 13.9.2021, jota on täydennetty liito-oravan osalta keväällä 2022. Suunnittelualueella ei esiinny rauhoitettuja, uhanalaisia ja erityisesti suojeltavia tai luontodirektiivin IV(a) lajeja. Luontoselvityksen mukaan kaavan yhteydessä tulee huolehtia osayleiskaavan mukaisen viheryhteystarpeen osoittamisesta alueen halki.

### **Huomioita**

Ely-keskuksen lausunnon mukaan kaava-alueen kohdalla oleva Vatusentien tiealue tulee muuttaa katualueeksi koko kaava-alueen kohdalla ja ulottaa Vanhantalontielle asti. Ehdotusvaiheen kaavakartassa Vatusentietä ei ole muutettu katualueeksi Vanhantalontielle asti, vaan tiestä jää pätkä tiealueeksi. Katualue ei myöskään eteläpäässä ulotu koko kaava-alueen matkalle.

Kaavakartassa tulisi kaava-alueiden sisällä tarkemmin määritellä rakennusten ja rakennelmien sijoittelu. Vanhan kunnalliskodin kortteli on osayleiskaavassa merkitty /s, jonka määräys kuuluu; paikallisesti merkittävä pihapiiri, joka tulee säilyttää. Maakuntamuseo katsoo, että kunnalliskodin päärakennus tulisi varustaa purkamisen kieltävällä suojelumerkinnällä sr. Kunnalliskodin rakennusala tulisi merkitä rakennuksen ympärille ja poistaa muu rakennusala sen ympäriltä, jolloin pihapiirin kulttuurihistorialliset arvot paremmin säilyisivät. AL-1/s alueelle suunnitellun lisärakentamisen tarkemmat sijainnit ja ulkoasu tulisi määritellä tarkemmin kaavamääräyksissä.

Vatusentien länsipuolella olevalta teollisuusalueelta virtaa kohti kaava-alueita hulevesiä, jotka kulkevat kaavakartassa merkityn AL-1/s ja KTY-alueen rajalla sijaisevaan avo-ojaan ja siitä edelleen KTY-alueita pitkin kohti junarataa ja radan alitse kohti keskustan Kirkkojärveä. KTY-alueen rakentuessa hulevesien määrä todennäköisesti entisestään kasvaa, joten kaavakartassa tulee tarkemmin ohjata hulevesien käsittelyä ja sen vaatimia viivytyksiä/imeytystä rakenteita.

Valmistelija:

rakennustarkastaja Raisa Karinsalo-Manninen p. 044 7865 651

Oheisaineistona:

Lausuntopyyntö

Kaavakartta

Kaavaselostus

Asemakaavan seurantalomake

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavakartta ja kaavamääräykset

Luontoselvitys

Argeologinen inventointi

Tärinä, runkomelu ja liikennemeluserveys

Kaavaluonnoksesta saadut lausunnot

Vastine lausuntoihin kaavaluonnoksesta

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta pyytää kaavanlaatijaa huomioimaan, että kaavaehdotuksessa hulevesien johtamiseen tulee ottaa yksityiskohtaisemmin kantaa. Hulevesien johtamisen suunnittelua ei voida jättää rakennuslupavaiheessa ratkaistavaksi, vaan hulevesien käsittelyä tulee suunnitelmallisemmin ohjata kaavamääräyksillä. Kaavamääräyksissä voidaan hulevesien virtausta ohjata viivytävillä tai keräävillä rakenteilla. AL-1/s alueelle suunniteltu toiminta oletettavasti vaatii täydennysrakentamista; kaava-alueen AL-1/s –merkinnän alaisella alueella lisärakentamista tulisi säädellä tarkemmilla määräyksillä sijoittamisen/ulkoasun suhteen.

Keskustelun jälkeen rakennustarkastaja teki uuden ehdotuksen.

Uusi ehdotus:

Rakennus- ja ympäristölautakunta pyytää kaavanlaatijaa huomioimaan, että kaavaehdotuksessa hulevesien johtamiseen tulee ottaa yksityiskohtaisemmin kantaa. Hulevesien johtamisen suunnittelua ei voida jättää rakennuslupavaiheessa ratkaistavaksi, vaan hulevesien käsittelyä tulee suunnitelmallisemmin ohjata kaavamääräyksillä. Kaavamääräyksissä voidaan hulevesien virtausta ohjata viivytävillä tai keräävillä rakenteilla. AL-1/s alueelle suunniteltu toiminta oletettavasti vaatii täydennysrakentamista; kaava-alueen AL-1/s –merkinnän alaisella alueella lisärakentamista tulisi säädellä tarkemmilla määräyksillä sijoittamisen/ulkoasun suhteen. Kaavaan merkityn istutettavan alueen kaavamerkintä tulee vaihtaa metsäisenä säilyttäväksi alueeksi esim. MY.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.