



## **PARKANON KAUPUNKI**

ASEMAKAAVAN MUUTOS

3. KAUPUNGINOSA (VIINIKKA)

Kortteli 3054

### **KAAVASELOSTUS**

#### **Kaavaehdotus**

Versio 1.0



**6.2.2023**

**Nosto Consulting Oy**

## Sisällysluettelo

<b>1. Perus- ja tunnistetiedot.....</b>	<b>5</b>
1.1. Tunnistetiedot.....	5
1.2. Kaava-alueen sijainti.....	5
1.3. Kaavan tarkoitus.....	6
<b>2. Lähtökohdat .....</b>	<b>7</b>
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
Alueen yleiskuvaus.....	7
Luonnonympäristö.....	7
Rakennettu ympäristö.....	8
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	8
Maanomistus.....	9
Palvelut ja työpaikat.....	9
Tekninen huolto.....	9
Liikenne.....	9
2.2. Suunnittelutilanne.....	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	9
Maakuntakaava.....	10
Yleiskaava.....	12
Asemakaava.....	13
Rakennusjärjestys.....	14
Kaavan pohjakartta.....	14
Rakennuskiellot.....	14
Luontoselvitys.....	14
<b>3. Suunnittelun vaiheet.....</b>	<b>15</b>
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen.....	15
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
Viranomaisyhteistyö.....	15
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	15
Kaavaehdotus.....	16
Kaavan hyväksyminen.....	16

<b>4. Asemakaavan kuvaus .....</b>	<b>17</b>
4.1. Kaavan rakenne .....	17
Mitoitus.....	17
4.2. Aluevaraukset .....	18
Korttelialueet .....	18
Virkistysalueet .....	18
4.3. Asemakaavan vaikutukset.....	18
Vaikutukset oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan .....	18
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	19
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	21
Vaikutukset ihmisten elinoloihin .....	22
Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen .....	22
Vaikutukset yritystoimintaan .....	22
Sosiaaliset vaikutukset .....	23
Taloudelliset vaikutukset.....	23
<b>5. Asemakaavan toteutus .....</b>	<b>24</b>
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	24
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus .....	24
5.3. Toteutuksen seuranta.....	24

## LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
- 4) Lausunnot kaavaluonnoksesta
- 5) Kaavan laatijan vastine kaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin

## TAUSTAMATERIAALI

- Parkanon keskustan osayleiskaava, Esihistoriallisten kohteiden arkeologinen selvitys (FCG, 2011)
- Parkanon keskustan oyk, Parkanon historiallisen asutuksen arkeologinen selvitys (FCG, 2010)
- Osayleiskaavan luontoselvitys, Raportti (FCG, 2012)
- Parkanon rakennetun ympäristön selvitys (FCG, 2010)

- Kulttuurimaisemat 2016: Pirkanmaan maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat maatalousalueet (Pirkanmaan liitto)

## VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	7.7.2022	Käsitelty Parkanon teknisessä lautakunnassa 21.9.2022 § 10
1.0	Kaavaehdotus	6.2.2023	Käsitelty Parkanon teknisessä lautakunnassa __.__.2023 § __

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

---

## 1.1. Tunnistetiedot

**PARKANON KAUPUNKI  
ASEMAKAAVAN MUUTOS  
3. KAUPUNGINOSA (VIINIKKA)  
Kortteli 3054**

**Asemakaavan muutos koskee:**

Osa kortteliä 3054. Voimassa olevan asemakaavan mukaista maatilojen talouskeskusten korttelialuetta sekä lähivirkistysaluetta.

Kiinteistöä 581-3-3054-3, määräalaa 581-3-3054-3-M501 sekä osaa kiinteistöstä 581-421-8-309.

**Asemakaavan muutoksella muodostuu:**

Osa kortteliä 3054. Matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta, asuinpienalojen korttelialuetta sekä lähivirkistysaluetta.

**Suunnitteluorganisaatio**

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

**Käsittelyvaiheet**

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	25.4.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	5.10. – 3.11.2022
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.___ - ___.___.2023
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.___2023

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Parkanossa 3. kaupunginosassa (Viinikka) noin kilometrin päässä Parkanon keskustasta. Suunnittelualue sijoittuu Aureentien, Majakkakadun sekä Urhonkadun välimaastoon.

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

### **1.3. Kaavan tarkoitus**

Suunnittelualueella on korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 5.3.1987 voimaan tullut Parkanon 3. kaupunginosan (Viinikka) asemakaava (A 37), jossa alue on osoitettu maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi sekä lähivirkistysalueeksi. Parkanon kaupunki on myynyt noin 13 111 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan maatilojen talouskeskukseksi osoitetusta tontista 581-3-3054-3. Asemakaavan muutoksella pyritään päivittämään ja uudelleen järjestelmään maankäyttöä alueella sekä mahdollistamaan määräalan lohkomisen.

Toteutuessaan asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

## 2. Lähtökohdat

---

### 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutos koskee voimassa olevan asemakaavan mukaista maatilojen talouskeskusten korttelialuetta sekä lähivirkistysaluetta.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,96 hehtaaria.

#### Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin puustoista maatalan pihapiirin aluetta. Suunnittelualueella sijaitseva kiinteistö, Urhon tilakeskus on yleiskaavassa osoitettu kulttuuriympäristön arvokohteeksi ja maakuntakaavassa se kuuluu osaksi Viinikanojan maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa.

Suunnittelualueelta on osayleiskaavatyön yhteydessä laadittu luontoselvitys (FCG), jonka perusteella suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.

Suunnittelualueen lähiympäristön pientaloalueiden piha-alueilla on istutuksia ja hoidettuja nurmialueita.

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



Näkymää Riihikadulta sekä Majakkakadulta.

### **Rakennettu ympäristö**

Suunnittelualueella sijaitsee Urhon tilakeskus. Tilakeskus on alueella voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu kulttuuriympäristön arvokohteeksi (24). Tilakeskukseen kuuluu kaksikerroksinen päärakennus, navetta sekä pienempiä talousrakennuksia.

Suunnittelualueen lähimaastossa sijaitsee pientalovaltaista asutusta.

Alueella on sijainnut myös kivikautinen asuinpaikka, joka on ajan saatossa tuhoutunut.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Vanhan Parkano-Kuru maantien varrella sijaitsevassa Urhon tilakeskuksessa on kaksikerroksinen päärakennus, navetta ja pienempiä talousrakennuksia. Tilan yhteys Viinikanjoen viljelymaisemaan on katkennut omakoti- ja rivitalojen rakentamisen seurauksena. Tilakeskuksella ja erityisesti punaisella talousrakennuksella on maisemallinen asema maantien varrella. Urho on erotettu läheisen Viinikan kantatalon maista 1800-luvulla. Vanhojen maanteiden risteyksen ja kirkonkylän tuntumassa sijaitsevalla Urhon tilalla on pidetty mm. kestikievaria. Varsinainen kestikievarina toiminut rakennus on tuhoutunut. Päärakennus on kaksikerroksinen ja rakennettu nykyiseen asuun todennäköisesti 1920/30-luvulla. Tilakeskus on luokiteltu 1800-luvun asuinpaikaksi ja maatalouskauden piha-piiriksi taajaman osana ja se kuuluu arvoluokkaan II. (Lähde: Parkanon rakennetun ympäristön inventointi, FCG, 2010)

#### Arvoluokka II, Merkittävät kohteet

Edustavia ja vähintään kohtalaisen hyvin säilyneitä, intensiteettiä omaavia ja sisältävät yleensä useita arvonäkökulmia. Ensimmäiseen luokkaan verrattuna rakennuskanta ja asuinpaikka ovat usein nuorempia tai kokonaisuus on suppeampi. Maaseudun arvoalueista tämäntyyppisiä on Käenkosken kantatilan pienipiirteinen viljelymaisema. Kaupunkirakenteessa edustavan jälleenrakennuskauden ja 1960-luvun rakennemuutoksen miljöön muodostaa monipuolisesti hallinto- palvelu ja liikerakentamista edustava vanha keskusraitti. Kohteista hyviä esimerkkejä ovat teollistumisen ja kaupunkirakentamisen alkuvaihetta ja rakentamisen muutosta edustavat Mekes Oy:n rivitalot ja raitin varrella oleva Viinikanahteen kerrostaloalue. Maatalouden piirissä rakennuskannaltaan uudistuneet tai



rakennuskannaltaan supistuneet vanhat tilakeskukset kuuluvat tähän luokkaan. Yksittäiset pientalot ja pihapiirit ovat edustavina ja hyvin säilyneinä sijoitettu tähän luokkaan.

Suunnittelualueella ja sen tuntumassa on sijainnut Parkanon keskustan alueen ainoa tunnettu esihistoriallinen asuinpaikka (MJ 581010002), ja lähialueelta on myös tehty rautakautisia irtolöytöjä (MJ 1000016832). Kivikaudelta peräisin oleva asuinpaikka on tuhoutunut peltotöissä ja sen läpi on myöhemmin rakennettu Majakkakatu. Löydöt paikalta ovat kiviesineitä, hioimia, kvartsiesineitä ja -iskoksia. Kohde on tarkastettu 2011 yleiskaavatyön yhteydessä, ja alueelta on laadittu esihistoriallisten kohteiden arkeologinen selvitys (FCG, 2011). Selvityksessä asuinpaikka on luokiteltu rauhoitusluokkaan III, joka käsittää tuhoutuneet tai tutkitut kohteet, jotka eivät enää aiheuta suojelutoimia. Asuinpaikan muinaisjäännösrekisterissä ilmoitettu sijaintipaikka on havaittu tarkastuksessa rakennetuksi tai hoidetuksi piha-alueeksi, eikä uusia havaintoja alueelta tehty.

### **Maanomistus**

Suunnittelualue on 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 kilometrin päässä suunnittelualueesta länteen.

### **Tekninen huolto**

Kaava-alueella on sekä vesihuolto- että sähköverkosto.

### **Liikenne**

Kaava-alue sijaitsee Parkanon 3. kaupunginosassa (Viinikka) Au-reentien eteläpuolella. Kaava-aluetta rajaavat myös Majakkakatu sekä Urhonkatu.

## **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

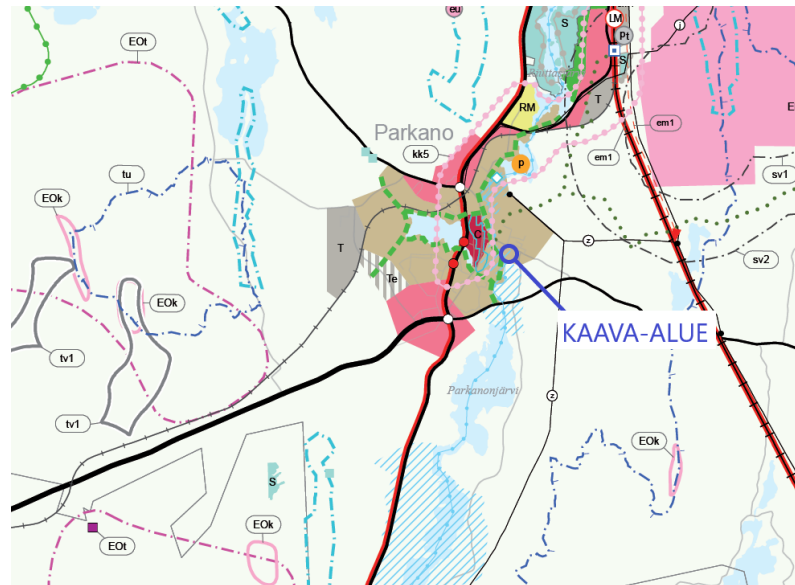
Pirkanmaalla on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset ja 24.4.2019 antamallaan päätöksellään pitänyt Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisenaan, kuin siitä päätettiin maakuntavaltuustossa.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa 2040 osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Maakuntakaavamääräyksen mukaan taajamatoimintojen merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja Parkanon keskustaajaman alueella on 7000 k-m<sup>2</sup>. Päivittäistavara-kaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on 5000 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavara-kaupan koon alaraja on 3000 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueeseen kohdistuu myös maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman merkintä. Suunnittelualue on osa Viinikanojan kulttuurimaisemaa. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

## 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-m<sup>2</sup>; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m<sup>2</sup>.
- Keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 10 000 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 5 000 k-m<sup>2</sup>; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 5 000 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 3 000 k-m<sup>2</sup>.
- Muilla taajamatoimintojen alueilla koon alaraja on kaikkien kaupan laatuojen osalta 3 000 k-m<sup>2</sup>.

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

**Maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema.**

Merkinnällä osoitetaan maisema-alueiden ulkopuoliset maakunnallisesti arvokkaat maaseudun kulttuurimaisemat.

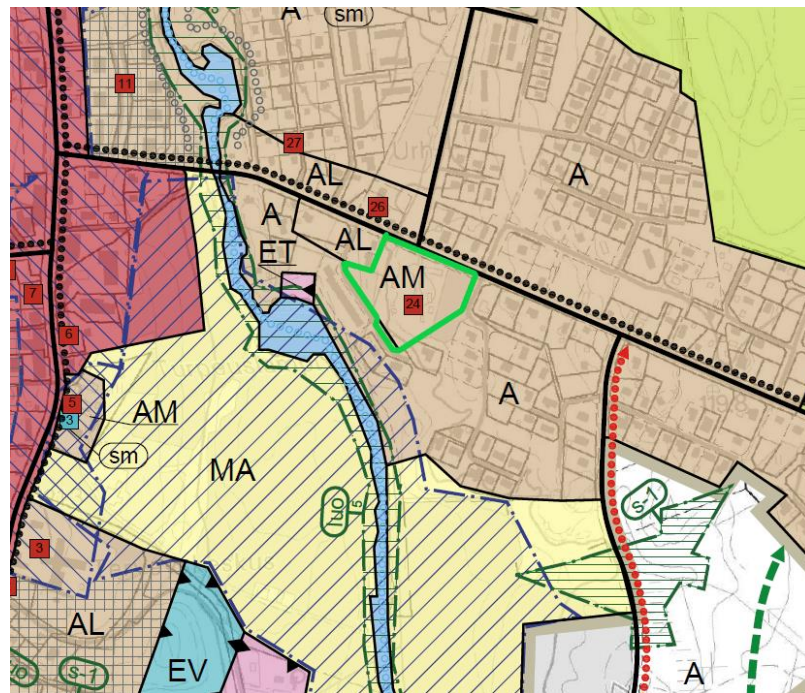
*Suunnittelumääräys:*

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

**Yleiskaava**

Suunnittelualueella on voimassa Parkanon kaupunginvaltuuston 17.12.2012 § 63 hyväksymä oikeusvaikutteinen keskusta-alueen osayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu pääosin maatilakeskusten alueeksi (AM), ja pieneltä osin asuntoalueeksi (A). Alueella sijaitsee myös kulttuuriympäristön arvokohde, Urhon tilakeskus (24).

Ote suunnittelualueella voimassa olevasta yleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen raja on vihreällä:



Lähde: Parkanon keskusta-alueen osayleiskaavakartta.

## Kaava-aluetta koskevat osayleiskaavassa seuraavat määräykset:

AM

## MAATILAKESKUSTEN ALUE.

Maiseman ja taajamakuvan kannalta tärkeä maatilakeskus. Rakennusten hoidossa ja lisärakentamisessa tulee ottaa huomioon niiden soveltuvuus kulttuuriympäristöön. Rakennuspaikalle saa rakentaa maataloutta tai sen liitännäiselinkeinoja palvelevia rakennuksia. Olevan tilakeskuksen yhteyteen saa rakentaa toisen enintään 2-asuntoisen asuinrakennuksen. Jätevesistä on huolehdittava siten, ettei pohjavesiä tai vesistöjä saastuteta.

A

## ASUNTOALUE

Alueella on voimassa asemakaava.

Alueen mahdollinen korjaus- ja täydennysrakentaminen tulee sopeuttaa alueen mitta-kaavaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöarvoihin. Alueella on sallittu pienimuotoinen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamaton, esim. matkailua palvelva yritystoiminta. Rakennukset tulee liittää yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon.

10

## KULTTUURIYMPÄRISTÖN ARVOKOHDE

Erityisen merkittävät kohteet, suuri paikallinen arvo.

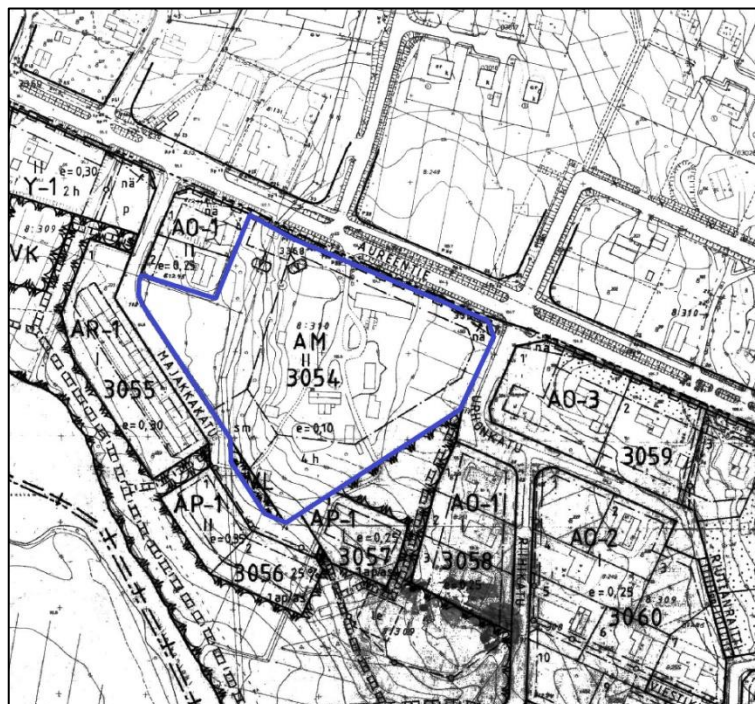
Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennetun ympäristön kohde, rakennus tai rakennusryhmä. Määikäytön lähtökohtana tulee olla kohteen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden piirteiden, kuten inventoinnissa todettujen arvokkaiden rakennusten ja ympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden piirteiden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

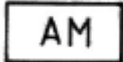


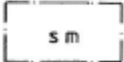

24. Urhon tilakeskus

**Asemakaava**

Suunnittelualueella on korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 5.3.1987 voimaan tullut Parkanon 3. kaupunginosan (Viinikka) asemakaava (A 37), jossa suunnittelualue on osoitettu maatalojen talouskeskusten alueeksi (AM) sekä lähivirkistysalueeksi (VL).

Kaava-alueen rajaus sinisellä voimassa olevassa asemakaavassa:



	Maatilojen talouskeskusten korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
2 h	Asuinhuoneistomäärä tontilla.
	Vaara-alueen raja.
	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

### 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, 2012), jonka perusteella suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.

## 3. Suunnittelun vaiheet

---

### 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty Parkanon kaupungin aloitteesta.

### 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

#### Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

#### Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 7.7.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on lueteltu kaavatyön osalliset.

Parkanon kaupunginhallitus on tehnyt vireilletulopäätöksen asemakaavamuutoksesta 25.4.2022 § 7.

Kaavan vireilletulosta ja kaavaluonnoksen nähtävilläolosta on kuulutettu 26.9.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 7.7.2022 päivätty kaavaluonnos ovat olleet yleisesti nähtävillä 5.10.2022 –3.11.2022 välisen ajan.

Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta nähtävilläolon aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin Pirkanmaan ELY-keskuksen, Pirkanmaan liiton, Pirkanmaan maakuntamuseon, Leppäkosken Sähkö Oy:n, Pirkanmaan pelastuslaitoksen sekä Parkanon rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunnot. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 4 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 5.

7.7.2022 päivättyyn kaavaan on tehty lausuntojen perusteella vähäisiä muutoksia ennen kaavaehdotusvaihetta:

- /s-merkinnän sisältö on muutettu muotoon ”Maakunnallisesti merkittävä pihapiiri, jolla ympäristö säilytetään. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö tulee säilyttää. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin”.

- Asuinpientalojen korttelialueen merkintää on täydennetty ”Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin väretykseltään, materiaaleiltaan sekä kattomuodoiltaan.”
- Näkemäalueen merkintää on korjattu.

### **Kaavaehdotus**

Parkanon tekninen lautakunta on käsitellyt 6.2.2023 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan \_\_.\_\_.2023 § \_\_.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä \_\_.\_\_.2023 - \_\_.\_\_.2023 välisen ajan.

### **Kaavan hyväksyminen**

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)



## 4. Asemakaavan kuvaus

---

### 4.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa suunnittelualueelle on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM-1), asuinpienalojen korttelialuetta (AP) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle voidaan sijoittaa maatilamatkailua palvelevia rakennuksia ja toiminnalle tarpeellisia asumis- ja majoitusrakennuksia. Kaavamerkintä ja -määräys mahdollistavat korttelialueella matkailu- ja majoitusliiketoiminnan.

Kaava-alueelle voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue (sm) on osayleiskaavatyön yhteydessä laaditun esihistoriallisten kohteiden arkeologisen selvityksen (FCG, 2011) mukaan tuhoutunut ja alue on osoitettu rauhoitusluokkaan III, joka käsittää tuhoutuneet tai tutkitut kohteet, jotka eivät enää aiheuta suojelutoimia. Muinaismuistoalueen merkinnästä on tämän vuoksi alueella luovuttu.

Alueella sijaitsevan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Urhon tilakeskuksen pihapiirin alueelle lisätty merkintä maakunnallisesti merkittävästä pihapiiristä, joka tulee säilyttää (/s).

#### Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,96 hehtaaria, josta matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta muodostuu noin 1,31 hehtaaria, asuinpienalojen korttelialuetta noin 0,53 hehtaaria ja lähivirkistysaluetta noin 0,12 hehtaaria.

#### **Kerrosalat**

Kaavassa on osoitettu rakentamiseen oikeuttavaa kerrosalaa seuraavasti:

- asuinpienalojen korttelialue (AP): 1590 k-m<sup>2</sup> (e=0.30)
- matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-1): 1300 k-m<sup>2</sup> (e=0.10)

Rakennusoikeutta kaava-alueelle on osoitettu yhteensä noin 2 890 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamutoksessa rakennusoikeus lisääntyy alueella noin 970 k-m<sup>2</sup>.

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

## 4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset (liite 3).

### Korttelialueet

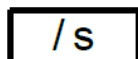
#### Kortteli 3054 (rakennuspaikka 3)



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle voidaan sijoittaa maatilamatkailua palvelevia rakennuksia ja toiminnalle tarpeellisia asumis- ja majoitusrakennuksia.

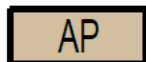
Aluetta koskee myös merkintä:



Maakunnallisesti merkittävä pihapiiri, jolla ympäristö säilytetään.

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö tulee säilyttää. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin.

#### Kortteli 3054 (rakennuspaikat 4 ja 5)



Asuinpienalojen korttelialue.

Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin väretykseltään, materiaaleiltaan sekä kattomuodoiltaan.

### Virkistysalueet



Lähivirkistysalue.

## 4.3. Asemakaavan vaikutukset

### Vaikutukset oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan

Kaava-alue on oikeusvaikutteisessa keskusta-alueen osayleiskaavassa osoitettu pääosin maatilakeskusten alueeksi (AM), ja pieneltä osin asuntoalueeksi (A). Alueella sijaitsee myös kulttuuriympäristön arvokohde, Urhon tilakeskus (24).

Kaavamuutoksessa osoitetaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM-1, alueelle voidaan sijoittaa maatilamatkailua palvelevia rakennuksia ja toiminnalle tarpeellisia asumis- ja majoitusrakennuksia) sekä asuinpienalojen korttelialuetta (AP).

Kaavamuutoksessa osoitetun maatilamatkailun on tulkittu olevan osayleiskaavan AM-määräyksen mukainen maatalouden liitännäiselinkeino, ja kaavamuutoksen on tältä osin katsottu olevan yleiskaavan mukainen. Kulttuuriympäristöllisesti arvokas Urhon tilakeskus on huomioitu asianmukaisin merkinnöin ja määräyksiin kaavamuutoksessa.

Kaavamuutoksessa on yleiskaavasta vähäisesti poiketen osoitettu myös asuinpientalojen korttelialuetta. Asuinpientalojen korttelialueille on osoitettu määräys uudisrakentamisen sopeuttamisesta alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin väri-tykseltään, materiaaleiltaan sekä kattomuodoiltaan. Lähiympäristössä ja myös samassa korttelissa sijaitsee jo rakentunutta pientaloasutusta. Osoitetut uudet rakennuspaikat sijaitsevat olemassa olevan katuverkoston sekä kunnallistekniikan alueella, ja ovat näin ollen helposti toteutettavissa. Kaavamuutos toteuttaa Parkanon kaupungin tavoitteita, eikä yleiskaavasta vähäisesti poikkeamisella arvioida olevan haitallisia vaikutuksia.

### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### **Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia alueen väestökehitykselle, kun kaavamuutoksessa alueelle mahdollistetaan matkailu- ja majoitusliiketoimintaa sekä uutta asumiseen tarkoitettua rakennusoikeutta. Kaavamuutoksen myötä alueen vakituinen asukasmäärä parhaimmillaan kasvaa.

#### **Yhdyskuntarakenne**

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

#### **Palvelut ja työpaikat**

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

#### **Liikenne ja liikenneturvallisuus**

Alue on hyvin saavutettavissa eri liikennemuodoilla.

Kaavamuuotoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen tai liikenneturvallisuuuteen.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Suunnittelualue on osa maakuntakaavassa osoitettua arvokasta Viinikanojan kulttuurimaisemaa, ja yleiskaavassa suunnittelualueella sijaitseva Urhon tilakeskus on osoitettu kulttuuriympäristön arvokohteeksi.

Kaavamuuotoksessa on pyritty huomioimaan tilakeskuksen säilyvyys osana kulttuuriympäristöä nykyisessä muodossaan. Tilakeskuksen alueelle on osoitettu merkintä maakunnallisesti merkittävästä pihapiiristä, jolla ympäristö säilytetään (/s). Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö tulee säilyttää ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Pientalojen korttelialueet on sijoitettu tilakeskuksen ydinalueen ulkopuolelle, ja tilakeskuksen tuntumaan on lisätty lähivirkistysaluetta maiseman säilyvyyden varmistamiseksi Viinikanjoen suuntaan. Asuinpienalojen korttelialueelle on lisäksi osoitettu myös merkintä uudisrakentamisen sopeuttamisesta alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin väriykseltään, materiaaleiltaan sekä kattomuodoiltaan.

Kaava-alueelle voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue (sm) on osayleiskaavatyön yhteydessä laaditun esihistoriallisten kohteiden arkeologisen selvityksen (FCG, 2011) mukaan tuhoutunut ja alue on osoitettu rauhoitusluokkaan III, joka käsittää tuhoutuneet tai tutkitut kohteet, jotka eivät enää aiheuta suojelutoimia. Muinaismuistoalueen merkinnästä on tämän vuoksi alueella luovuttu, ja muinaismuistoalue on osoitettu kaavamuuotoksessa lähivirkistysalueeksi.

### **Tekninen huolto**

Kaava-alueella on kunnallinen vesihuolto- ja sähköverkosto. Kaava-alueelle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa rakennusta varten varattu alueen osa (et).

### **Virkistys**

Kaavamuuotoksessa virkistysalueen määrä alueella hieman kasvaa, kun osalle voimassa olevassa asemakaavassa osoitettua maatalojen talouskeskusten aluetta on lisätty lähivirkistysaluetta.

## Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

### **Maisemarakenne, luonnonolot**

Suunnittelualueeseen kohdistuu maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman merkintä. Suunnittelualue on osa Viinikanojan kulttuurimaisemaa. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Tilan yhteys Viinikanjoen viljelymaisemaan on katkennut omakoti- ja rivitalojen rakentamisen seurauksena. Tilakeskuksella ja erityisesti punaisella talousrakennuksella on maisemallinen asema maantien varrella.

Kaavamuutoksessa on pyritty säilyttämään tilakeskuksen pihapiiri entisellään, ja asuinpientalojen rakennuspaikat on sijoitettu pihapiirin ja tilakeskuksen ydinalueen ulkopuolelle. Kaavamuutoksessa tilakeskuksen pihapiirin eteläpäätyyn on myös lisätty rakentamisesta vapaata lähivirkistysaluetta, joka osaltaan takaa alueen maisemallisen säilyvyyden Viinikanjoen suuntaan edellämämainitun viljelymaiseman katkeamisesta huolimatta. Tilakeskuksen alueelle on lisätty kaavamuutoksessa merkintä maakunnallisesti merkittävästä pihapiiristä, jolla ympäristö säilytetään (/s). Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö tulee säilyttää ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin.

Kaavamuutoksessa on pyritty varmistamaan, että rakentamisen määrä ja korkeus soveltuvat olemassa olevaan maisemarakentamiseen ja luovat yhtenäistä ja laadukasta kaupunkikuvaa. Asuinpientalojen korttelialueelle rakentamiskorkeudeksi on osoitettu I. Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueella rakentamiskorkeus on II.

Kaavassa osoitettu länsipuolinen asuinpientalojen kortteli kytkeytyy luontevasti osaksi jo samaan kortteliin rakennettua pientaloympäristöä.

Itäpuolinen asuinpientalon korttelialue rajautuu Urhon tilakeskuksen lisäksi Aureentiehen, Urhonkatuun sekä lähivirkistysalueeseen. Alue sijaitsee olemassa olevan pientaloasutuksen lomassa, ja näkyvä Aureentieltä Viinikanjoen suuntaan on katkennut jo rakentu-

neen pientaloasutuksen myötä. Peltoalueen muuttamisesta asuinpientalojen korttelialueeksi ei täten arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen kulttuurimaisemaan. Uudet rakennukset tulevat näkymään Aureentieltä päin. Uusi rakentaminen sijoittuu kuitenkin luontevasti läheisten pientalokortteleiden lomaan.

Asuinpientalojen korttelialueella uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin väriykseltään, materiaaleiltaan sekä kattomuodoiltaan.

Asuinpientalojen kerroskorkeudeksi on osoitettu maltillisesti 1. Lähempänä Viinikanjokea on voimassa olevassa asemakaavassa sallittu asuinpientalojen korttelissa myös korkeampi, jopa kaksikerroksinen rakentaminen.

### **Pohjavedet ja pienilmasto**

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

### **Maa- ja kallioperä**

Alueen rakennettavuus on hyvä.

### **Vaikutukset ihmisten elinoloihin**

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin. Kaavamuutoksella vahvistetaan nykyistä yhdyskuntarakennetta ja edistetään yritys- ja elinkeinotoiminnan edellytyksiä. Kaavamuutos parhaimmillaan myös kehittää alueen palveluja. Kaavamuutoksessa on pyritty huomioimaan lähiympäristön pientaloasutus osoittamalla kaava-alueelle lisää lähivirkistysaluetta.

### **Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen**

Kaavamuutoksesta ei arvioida aiheutuvan erityisiä haitallisia vaikutuksia alueen terveellisyyteen tai turvallisuuteen.

### **Vaikutukset yritystoimintaan**

Kaavamuutoksessa on pyritty turvaamaan kulttuurihistoriallisesti merkittävän Urhon tilakeskuksen pihapiirin säilyvyys. Kaavamuutoksessa alueelle mahdollistetaan matkailu- ja majoitusliiketoiminnan sijoittuminen. Kaavamuutoksella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia yritystoimintaan tilakeskuksen alueella.

**Sosiaaliset vaikutukset**

Kaavamuutoksella voidaan arvioida olevan myönteistä vaikutusta alueen sosiaalisen ympäristön kehittymisen kannalta, kun kaavamuutoksessa kaava-alueelle mahdollistetaan matkailu- ja majoitusliiketoiminnan sijoittuminen. Kaavamuutos vahvistaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Samalla kaavamuutos voi elävöittää pientalovaltaista aluetta ja parantaa alueen palveluja. Virkistysalueiden riittävyydellä vahvistetaan alueella viihtymistä.

**Taloudelliset vaikutukset**

Kaava-alue rakentuu nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä taloudellisia vaikutuksia.

## 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 6.2.2023

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins.