

Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta Viinikan 3. kaupunginosassa

Rakennus- ja ympäristölautakunta 04.10.2022 § 6

Tekninen lautakunta pyytää rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoa asemakaavan muutosluonnoksesta 3. kaupunginosan (Viinikka) korttelissa 3054. Asemakaavan muutos koskee voimassa olevaa asemakaavan mukaista maatilojen talouskeskusten korttelialuetta sekä lähivirkistysaluetta. Suunnittelualue sijaitsee Parkanossa 3. kaupunginosassa noin kilometrin päässä ydinkeskustasta Urhonkadun, Aureentien ja Majakkakadun välimaastossa.

Kaavan tarkoituksena on päivittää ja uudelleen järjestellä olemassa olevan vanhan talouskeskuksen maa-alueita muuttuneiden omistussuhteiden mukaisesti ja mahdollistaa alueen tarkoituksenmukainen käyttäminen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,96 hehtaaria, josta omistus on jakautunut osaksi Parkanon kaupungille ja osaksi yksityisomistukseen.

Kaavoitustilanne

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, joka on hyväksytty 27.3.2017. Maakuntakaavassa kaavamuuosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueeseen kohdistuu maakuntakaavassa 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.

Alueella 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 kulttuuriympäristön arvokohde, Urhon tilakeskus.

Voimassa olevassa asemakaavassa A37 (5.3.1987) , suunnittelualue on osoitettu maatilojen talouskeskusten alueeksi (AM) sekä lähivirkistysalueeksi (VL). Lisäksi alueen rakentamista ohjaa Parkanon kaupungin rakennusjärjestys.

Rakennusoikeus ja rakentamistilanne nykyisellään

Nykyisessä asemakaavassa tontin rakennusoikeus on 1921 m², joka muodostuu tehokkuusluvusta 0,1 x tontin pinta-alalla. Rakennusrekisterin mukaan rakennusoikeudesta on käytetty 220 m². Tämä tieto ei ole rakennusrekisterissä ajantasainen, koska tontilla on vanhoja maatalouden rakennuksia, joiden tietoja ei ole rakennusrekisterissä.

Alueen luonto- ja maisema-arvot

Kaavaselostuksessa on mainittu, että tilakeskuksella ja erityisesti punaisella talousrakennuksella on maisemallinen asema Aureentien varrella. Tilan yhteys Viinikanjoen viljelymaisemaan on katkennut omakoti- ja rivitalojen rakentamisen seurauksena. Kaavamuuoksessa on pyritty säilyttämään tilakeskuksen pihapiiri ennallaan ja asuinpienalojen rakennuspaikat on sijoitettu pihapiiriin ja tilakeskuksen ydinalueen ulkopuolelle. Tilan alue on rakennetun ympäristön inventoinnissa luokiteltu arvoluokkaan II, merkittävät kohteet. Suunnittelualueella ja sen tuntumassa

on sijainnut Parkanon keskustan alueen ainoa tunnettu esihistoriallinen asuinpaikka, joka on ajan saatossa tuhoutunut. 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 ja tutkitut kohteet, jotka eivät enää aiheuta suojelutoimia.

Yhteenveto

Asemakaavan muutoksella pyritään päivittämään sekä uudelleen järjestelemään maankäyttöä alueella. Parkanon kaupunki on myynyt noin 13 111 m² suuruisen määräalan tontista 581-3-3054-3 ja kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen lohkominen alkuperäisestä kiinteistöstä. Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia kaavamuutoksella ei arvioida olevan. Maakuntakaavassa todetaan, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata kulttuuriympäristön arvojen säilyminen sekä kiinnittää erityistä huomiota maisematilojen säilymiseen sekä uusien rakennuspaikkojen sijaintiin. Kaavaluonnoksessa esitetyt muutokset eivät merkittävästi muuta alueen maisemaa. Kaavaluonnoksessa esitetyt uudet pientalotontit sopivat luontevasti Majakkakadun ja Urhonkadun varrelle, koska alueen rakentaminen on samanluonteista. Varsinaisen tilakeskuksen kohdalle suunniteltu RM-1/s merkintä mahdollistaa alueella maatilamatkailutyypin toiminnan ja kaavamerkinnällä s varmistetaan maakuntakaavassa ja osayleiskaavassa mainitut vaatimukset alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämisestä ja uudisrakentamisen sovittamisesta maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Kaava-alueen rakennusoikeus lisääntyy noin 970 m², joka jakautuu kolmelle eri tontille, joten rakennusoikeuden muutos yhtä tonttia kohden ei ole merkittävä, vaan tonttien rakennusoikeudet ovat yhteneväiset ympäröivän rakentamisen kanssa.

Oheisaineistona:

Asemakaavan muutosluonnoskartta ja kaavamääräykset

Kaavakartta

Kaavaselostus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan seurantalomake

Valmistelija:

Rakennustarkastaja Raisa Karinsalo-Manninen puh. 044 7865 651.

Esittelijä

Rakennustarkastaja Raisa Karinsalo-Manninen

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ole huomauttamista kaavaluonnokseen.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Rakennus- ja ympäristölautakunta 07.03.2023 § 23
91/10.03.03/2022

Tekninen lautakunta pyytää rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta 3. kaupunginosan (Viinikka)

korttelissa 3054. Asemakaavan muutos koskee voimassa olevaa asemakaavan mukaista maatilojen talouskeskusten korttelialuetta sekä lähivirkistysaluetta. Suunnittelualue sijaitsee Parkanossa 3. kaupunginosassa noin kilometrin päässä ydinkeskustasta Urhonkadun, Aureentien ja Majakkakadun välimaastossa.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on käsitellyt alueen asemakaavan muutosluonnosta kokouksessaan 4.10.2022 §6. Kaavaehdotuksessa alueelle merkitty RM-1/ on Elyn keskuksen lausunnon mukaan osayleiskaavan vastainen. Alueella kuitenkin on tarkoitus harjoittaa maatilamatkailua palvelevaa toimintaa, jolloin asiaa voidaan tulkita siten, että kysymys on maatalan toimintoihin sopivasta liitännäiselinkeinosta. AP-merkinnän alaisten tonttien osalta kaavaehdotuksessa on annettu määräys, että uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin väritykseltään, materiaaleiltaan ja kattomuodoltaan. Samoin RM-1 alueen osalle on annettu lisämääräys /s, jossa kysymyksessä on maakunnallisesti merkittävä pihapiiri, jolla ympäristö säilytetään. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö tulee säilyttää. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Näiden osalta alueen arvojen säilyttäminen on siirretty rakennuslupavaiheessa harkittavaksi, koska kaavamääräyksissä annetut ohjeet ovat hyvin seikkaperäiset ja tulkinnanvaraiset. Rakennus- ja ympäristölautakunnan mielestä kaavamääräysten tulee olla yksityiskohtaisemmat ja ohjata rakentamista tarkemmin. Kaavamääräyksissä tulee ottaa kantaa kattomuotoon, materiaaleihin ja väritykseen yksityiskohtaisemmalla tasolla kuin kaavaehdotuksessa on nyt esitetty. AP-tonttien rakennusoikeus on arviolta noin 700- 900 m² tehokkuusluvun ollessa 0,30. Kaavakartassa tulee tarkemmin osoittaa rakennusten lukumäärä ja käyttötarkoitus tonteilla. Länsipuolella olevan AP-tontin itäreunaan on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alue. Rakentamisalue tulisi rajata siten, että se ei ulotu johtoalueelle, koska tälle alueelle ei kuitenkaan voida rakentaa. Tontin muuta käyttämistä se ei estä.

Alueen hulevesien käsittely tulee asemakaavatasolla suunnitella ja siitä tulee kaavamääräyksissä antaa tarkemmat ohjeet, mihin tonttien hulevedet johdetaan. Kaava-alueen läheisyydessä Riihikadun varrella on kaupungin hulevesiverkosto, jota mahdollisesti voidaan alueen hulevesien käsittelyssä hyödyntää.

Yleisesti ottaen asemakaavoituksella tulee ohjata kaupungin alueella tapahtuvaa rakentamista riittävän yksityiskohtaisesti, koska rakennuslupavaiheessa tapahtuvalla ohjaamisella alueiden suunnitelmallinen kehittäminen ei ole tarkoituksenmukaista.

Oheisaineistona:

Asemakaavan muutosehdotuskartta

Kaavakartta ja kaavamääräykset

Kaavaselostus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Lausunnot kaavaluonnoksesta

Kaavanlaatijan vastine

Asemakaavan seurantalomake

Lausuntopyyntö

Valmistelija:

Rakennustarkastaja Raisa Karinsalo-Manninen puh. 044 7865 651.

Esittelijä	Rakennustarkastaja Raisa Karinsalo-Manninen
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta pyytää kaavoittajaa lisäämään kaava-aineistoon (kaavakarttaan ja -määräyksiin) yksityiskohtaisemmat määräykset rakennusten sijoittelusta ja ulkoasusta (materiaali, väritys, kattomuoto). Myös hulevesien käsittelystä tulee kaavamääräyksiin lisätä yksityiskohtaisemmat ohjeet.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.