

VASTINE

PARKANON KAUPUNKI
ASEMAKAAVAN MUUTOS, 3. KAUPUNGINOSA (VIINIKKA), KORTTELI 3054

Viinikan asemakaavan muutos on ollut kaavaehdotuksena nähtävillä 22.2.-30.3.2023. Kaavaehdotuksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta nähtävillä olon aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin kuusi lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin vastineen.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Parkanon Vesi Oy:n lausunto (27.3.2023):</p> <p>Parkanon Vesi Oy on tutustunut asemakaavan muutosehdotukseen 3. kaupunginosassa (Viinikka), ja pyydämme ottamaan huomioon seuraavat vesihuoltoverkosta koskevat asiat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kaavamuutoksen laatimiseen on liitettävä vesihuollon rakentamissuunnitelma yleisellä tasolla ja sen kustannusarvio. - Parkanon Vesi Oy:n vesihuoltoverkosto on mitoitettu ja rakennettu perustuen aikoinaan alueelle vahvistettuja asemakaavoja ja niiden mukaisia kiinteistöjä. - asemakaavan muuttamisesta aiheutuvat vesihuoltoverkoston siirtämis-, suojaamis- ja rakentamiskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti kaavamuutoksen vaikutusalueen maanomistajille, joiden kanssa laaditaan tapauskohtaisesti sopimus alueen vesihuollon rakentamisesta ja/tai muutoksista. 	<p>Vesihuoltoon liittyvät suunnitelmat laaditaan kaavamuutoksen voimaantulon jälkeen.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto (29.3.2023):</p> <p>ELY-keskus katsoo, että yleiskaavasta poikkeamista on käsitelty käyttötarkoituksen muutoksen (AM—RM) osalta riittävällä tavalla ja asemakaavan voidaan katsoa sopeutuvan yleiskaavan kokonaisuuteen. Etenkin, kun asemakaavan RM-alueita koskevassa määräyksessä alue on tarkoitettu maatilamatkailua varten.</p> <p>ELY-keskus katsoo, että yleispiirteisimpien kaavojen ohjausvaikutusta ei kuitenkaan kulttuurihistoriallisten arvojen osalta ole vielä riittävällä tavalla otettu huomioon asemakaavaa laadittaessa.</p> <p>Maakuntakaavassa alue on osa maakunnallisesti merkittävää kulttuurimaisemaa, jossa avointen maisematiilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.</p> <p>Yleiskaavassa Urhon tilakeskuksen alue on osoitettu maatilakeskusten alueeksi (AM) ja lisäksi kohdemerkinnällä kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennetun ympäristön kohteeksi, rakennukseksi tai rakennusryhmäksi.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>ELY-keskus katsoo, että yleiskaavan AM-alueen osittainen muuttaminen AP-alueeksi on perusteltua yhdyskuntarakenteen tiivistämisen näkökulmasta, mutta maisemallisesta näkökulmasta avoimien peltojen katoaminen tilakeskuksen ympäristöstä muuttaa alueen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä. Erityisesti Urhonkadun ja Au-reentien suunnasta Urhon tilakeskukselle katsoen avoimilla näkymillä on maisemallista merkitystä.</p> <p>Asemakaavaehdotuksen tilakeskuksen alue on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi pihapiiriksi, jolla ympäristö säilytetään (/s).</p> <p>Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin.</p> <p>ELY-keskus pitää /s merkintää ja määräystä parannuksena voimassa olevaan asemakaavaan, mutta kuitenkin vielä epämääräisenä sen osalta, mitä tarkoitetaan alueen maisemallisilla ja kulttuurihistoriallisilla ominaispiirteillä ja, mitä määräyksen mukaisella arvokkaan pihapiirin ympäristön säilyttämisellä tarkoitetaan purkuluvan myöntämisen edellytyksiä harkittaessa.</p> <p>Kaavaselostuksessa ei tuoda esille kuinka paljon matkailupalvelujen alueen rakennusoikeudesta on käytettynä nykyisiin rakennuksiin ja kuinka paljon alueelle voidaan rakentaa uudisrakennuksia purkamatta nykyisiä rakennuksia.</p> <p>Kaavaselostuksessa on tarpeen esittää yleispiirteinen havainnekuva siitä, miten kaavalla osoitettu rakennusoikeus voidaan sijoittaa alueelle. Havainnekuviissa on tarpeen esittää myös yksi toteutusvaihtoehto AP-korttelialueiden osalta.</p> <p>Kaavaselostuksessa mainitaan, että kaavalla ei ole maakunnallisia tai valtakunnallisia vaikutuksia. Maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman osalta asemakaavaa kuitenkin kuuluu ELY-keskuksen valvontatehtäviin (MRL 18 §). ELY-keskus katsoo, että ennen asemakaavan hyväksymistä on tarpeen järjestää viranomaisneuvottelu.</p>	<p>Uudet rakennukset toki tulevat muuttamaan näkymiä suhteessa nykyiseen tilanteeseen, mutta on syytä huomioda, että Urhon tilakeskuksen itäpuolinen peltoalue on myös voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu pääosin rakentamiselle sallituksi alueeksi. Kaavamuutoksen jälkeenkin myös tilakeskuksen kaakkoispuolinen, asemakaavassa viheralueeksi osoitettu peltoalue säilyy entisellään.</p> <p>Alueen maisemallisia ja kulttuurihistoriallisia ominaispiirteillä on viitattu alueelle maakunta- ja yleiskaavassa osoitettuihin arvoihin. Maakuntamuseon lausunnon perusteella /s-merkintää täydennetään ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä virkkeellä "Pihapiiriä koskevista merkittävistä muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto."</p> <p>Kaavaselostusta täydennetään yleispiirteisellä havainnekuvalle ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.</p> <p>Viranomaisneuvottelun järjestämisestä keskustellaan viranomaisten kanssa ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.</p>
<p>Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto (27.3.2023):</p> <p>Maakuntamuseo on aiemmin antanut lausunnon saman kaavahankkeen valmisteluvaiheessa 4.11.2022 (diar. 731/2022). Lausunnossa on mm. luonnehdittu alueen kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja, kaavatilannetta, selvitysten riittävyttä, kaavan tavoitteita sekä luonnosvaiheen kaavaratkaisua. Maakuntamuseo on suositellut yleiskaavaa varten laaditun rakennetun ympäristön selvityksen täydentämistä, jotta se täyttäisi asemakaavatasoisen (rakennuskohtaisen) selvityksen vaatimukset ja antaisi riittävät tiedot kaavan vaikutustenarvioinnin tueksi. Tutustuttuaan kaavaehdotukseen aineistoinen maakuntamuseo toteaa seuraavaa.</p> <p>Ehdotusvaiheen aineistoon ei sisälly maakuntamuseon suosittelemaa rakennetun ympäristön inventoinnin täy-</p>	

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>dennystä, eikä suunnittelualueen rakennuksista ja avautuvista näkymistä myöskään ole lisätty tietoa tai valokuvia kaavaselostukseen. Kaavanlaatijan lausunnoille kirjoittamassa vastineessa ratkaisua perustellaan sillä, että kaavamuutoksessa osoitetuilla merkinnöillä ja määräyksillä on pyritty tukemaan tilan ja sen ympäristön säilyvyyttä kulttuuriarvot huomioiden voimassa olevaa asemakaavaa paremmin.</p> <p>Kaavakartalle on valmisteluvaiheen lausuntojen perusteella tehty joitain muutoksia. Urhon pihapiirille osoitetun /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. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että määräykseen tulisi vielä lisätä, että pihapiiriä koskevissa merkittävistä muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Lisäksi asuinpienalojen korttelialueisiin kohdistuvaa määräystä on täydennetty lisäämällä, että Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin väritykseltään, materiaaleiltaan sekä kattomuodoiltaan.</p> <p>Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että kaavaan tehtyjen muutosten maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseksi on hyvä, mutta koska aineistoa ei ole täydennetty ajantasaisella, rakennetun ympäristön selvityksellä, jää tulkinnanvaraiseksi, mitä ovat ne kaava-alueen ja sen lähiympäristön maisemalliset ja kulttuurihistorialliset ominaispiirteet, joihin uudisrakentaminen tulisi sopeuttaa. Näin ollen Pirkanmaan maakuntamuseo toistaa, että aineistoa tulee täydentää laatimalla vuonna 2010 laadittua yleiskaavan selvitystä yksityiskohtaisempi rakennetun ympäristön selvitys tai vaihtoehtoisesti kaavaselostusta tulee täydentää lisäämällä siihen suunnittelualueen rakennusten perustiedot ja ajantasaiset valokuvat.</p> <p>Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole kaavaehdotuksesta huomautettavaa.</p> <p>Korjattu ja täydennetty kaavaehdotus aineistoineen pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseolle nähtäväksi ennen hyväksymiskäsittelyä.</p>	<p>Aineiston tueksi kaavaselostusta täydennetään olemassa olevan rakennuskannan tarkemmalla kuvituksella.</p> <p>Määräystä täydennetään osoitetulla tavalla ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä.</p> <p>Kaavaselostusta täydennetään valokuvilla sekä rakennusten perustiedoilla. Parkanon kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunnon perusteella rakennusten ulkoasua koskevaa kaavamääräystä tarkennetaan yksityiskohtaisemmilla määräyksillä.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Pirkanmaan pelastuslaitoksen lausunto (22.3.2022):</p> <p>Pirkanmaan pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa 3. kaupunginosan (Viinikka) asemakaavan muutosehdotuksesta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Parkanon kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto (7.3.2023):</p> <p>Rakennus- ja ympäristölautakunta pyytää kaavoittajaa lisäämään kaava-aineistoon (kaavakarttaan ja -määräykseen) yksityiskohtaisemmat määräykset rakennusten sijoittelusta ja ulkoasusta (materiaali, väritys, kattomuoto)</p>	<p>Kaavan yleisiin määräyksiin lisätään AP-kortteleita koskeva määräys: " AP-korttelialueella rakennusten on oltava harjakattoisia ja julkisivultaan puuverhoiltuja."</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Myös hulevesien käsittelystä tulee kaavamääräyksiin lisätä yksityiskohtaisemmat ohjeet.</p>	<p>Suunnittelualuetta ympäröivät rakentuneet pientalokorttelit, eikä yksittäisten uusien pientalojen sijoittumisella ole katsottu olevan merkittäviä vaikutuksia alueen hydrologisille olosuhteille maastonmuodot ja ympäröivä alue huomioiden. Tarkemmat hulevesien viivyttämistä koskevat suunnitelmat esitetään rakennuslupavaiheessa. Todetaan, että suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle tai sellaisen välittömään läheisyyteen. Suunnittelualue sijoittuu Parkanon kaupungin hulevesien vaikutusalueelle ja kaupungin hulevesiverkoston tuntumaan. Suunnittelualue on liitettävissä kaupungin hulevesiverkoston.</p>

Turussa 21.6.2023

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.