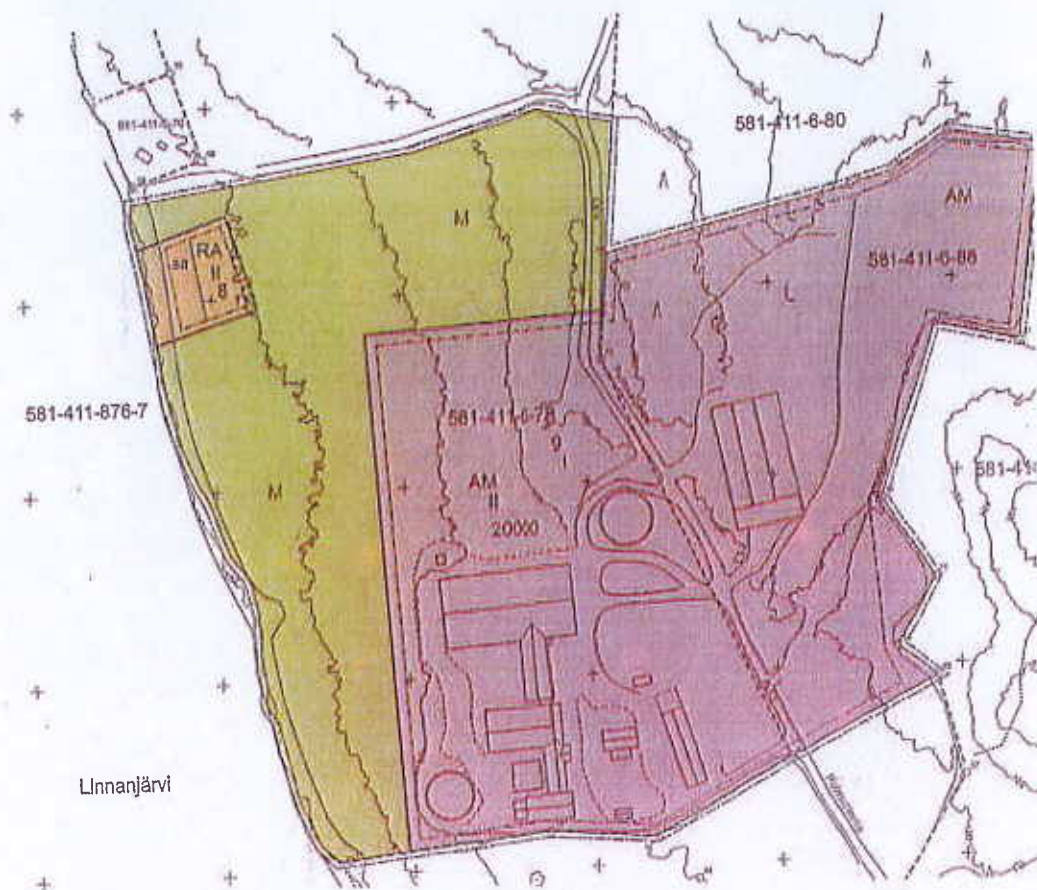


MÄNTYLÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS PARKANO LINNANJÄRVI

Alueen määrittely ja sijainti

Ranta-asetmakaavaselostus kaavasta, mikä koskee 3.10.2022 päivättyä ja 15.8.2023 ranta-asetmakaavakarttaa. Ranta-asetmakaava muodostuu yhdestä osasta. Kaavamuu- /laajennusalue rajoittuu Linnanjärveen. Kaavoitushankkeen kohteena olevan alueen pinta-ala on 13,1108 hehtaaria. Kaava-alueen sijainti ilmenee alla olevasta kartasta



Kaava-alue käsittää osan seuraavista tiloista:

Mäntymäki-tila, kiinteistötunnus 581-411-6-78

Ellulandia-tila, kiinteistötunnus 581-411-6-88

1 JOHDANTO

1.1 Yleistä

Kaavoitettavalla alueella on nykyisin tilan talouskeskus, jossa on asuinrakennus, navettarakennus, talousrakennuksia ja muita maataloutta palvelevia rakennelmia. Muutoin alue on pääosin pelto-alueita.



Mäntymäki- tilan asuinrakennus

1.2 Kaavan laadinnan käynnistyminen

Maanomistajat sopivat kaavan laatimisesta Insinööri- ja Kiinteistötoimisto Havanka Oy:n kanssa heinäkuussa 2022. Kaavan laatijana toimii RI Heikki Havanka.

Kaavan laatija teki kaavan vireille tuloilmoituksen Parkanon kaupungille 14.9.2022.

1.3 Työohjelma pääpiirteittäin

Työstä laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jonka mukaan edetään. Tähän suunnitelmaan sisältyy työohjelma. OAS:n sisältöä tarkastetaan työn kuluessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on osana kaava-aineistoa.

2 Suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja selvitykset

2.1 Lähtökohtatilanne

Kaavoitustyö on käynnistetty maanomistajien aloitteesta. Tavoitteena on muuttaa ranta- asemakaavaa. Kaava-alueella harjoitetaan maitotaloutta. Eläinten määrä lisääntyy ja nykyiset navettatilat eivät riitä. Kaavan rakennusoikeus on käytetty. Tästä johtuen tulee rakennusoikeutta saada lisää. Tämä toteutetaan kaavamuutoksen avulla. Samalla kaava-aluetta laajennetaan Ellulandia- tilalle.

Osa nykyistä peltoalueista jää viljelyskäyttöön.

Kaava-alueella oleva lomarakennustontti siirretään pohjoisemmaksi.

Kaava-alue on ollut maa- metsätalouskäytössä. Alueiden käyttötarkoitus säilyy entisellään.

Lähialueella on laajahkoja peltoalueita.

Muutoksen kohteena olevan alueen rantaviivan pituus on noin 350 metriä.



2.2 Kaavat, rakennusjärjestys ja rakennuskielto

2.21 Maakuntakaava

Parkano on Pirkanmaan liiton aluetta.

Pirkanmaan liiton maakuntavaltuusto hyväksyi 27.3.2017 (§ 6) maakuntakaavan 2040.

Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017.

Korkein hallinto- oikeus on käsitellyt hyväksymispäätöstä sekä sitä koskenutta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden ratkaisua koskeneet

valitukset ja pitänyt 24.4.2019 antamallaan päätöksellä Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisena, kuin siitä maakuntavaltuustossa päätettiin.

Maakuntakaavassa kaavoitettava alueen merkintä on: Maaseutualue.

2.22 Selvitys kaavan suhteesta yleiskaavaan, voimassa olevaan ranta- asemakaavaan ja kunnan muuhun suunnitteluun

Linnanjärvellä ei ole rantaosayleiskaavaa. Linnanjärven alueella on voimassa useita ranta- asemakaavoja.

Nyt muutoksen kohteena oleva ranta- asemakaava on vahvistettu vuonna 1997.

2.23 Rakennusjärjestys

Parkanon kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.5.2014.

2.24 Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

2.3 Pohjakartta

Alueelle on laadittu uusi pohjakartta kaavan laatijan toimesta. Mittakaava on 1:2000.

2.4 Maanomistus

Yksityishenkilöt omistavat kaavoitettavan alueen.



2.5 Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista

Kaavoituksen kohteena oleva ranta-asemakaava-alue on pääosin peltoaluetta. Mäntymäki-tilan talouskeskus on kaavamuutosalueella. Talouskeskuksessa on asuinrakennus ja runsaasti maataloutta palvelevia rakennuksia. Lähellä rantaa on peltoaluetta.

Kaavamuutosalueen lähistöllä on monta maatilatalouskeskusta, avaria peltoalueita sekä myös muita vakiasumiseen tai lomakäyttöön tarkoitettuja kiinteistöjä. Muut naapuritilat ovat luopuneet karjataloudesta, eikä ole mitään aikeita käynnistää tätä toimintaa uudelleen.



2.6 Emätilaselvitys

Emätilaselvitys ei ole tarpeen. Aikanaan, kun kaava on ensimmäisen kerran laadittu, on tämä selvitys tehty.

2.7 Luontoselvitys

Luontoselvitys ei ole tarpeen. Kaava-alue käsittää maatilatalouskeskuksen ja viljeltyjä peltoalueita.

2.8 Arkeologinen inventointi

Arkeologinen tarkkuusinventointi tehtiin alueelle toukokuussa 2023. Selvityksen teki Mikroliitti Oy. Selvitys on kaava-aineiston liitteenä.

2.9 Perustietoja luvista ja rakennuksista

Pirkanmaan ympäristökeskus on 26.10.2009 tehnyt ympäristölupapäätöksen (PIR-2003-Y-19-113). Päätös koskee Mäntymäki- tilaa. Lupa mahdollistaa mm. 240 lypsylehmän pidon.

Alueelle on vireillä ympäristönsuojelulain mukainen ympäristölupahakemus eläinsuojan laajennuksesta ja biokaasulaitoksen rakentamisesta (LSSAVI/18873/2021).

Pirkanmaan ELY-keskus on 1.6.2022 aluehallintoviraston pyynnöstä ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain 13 §:n mukaisen päätöksen (PIRELY/15112/2022), jonka mukaan hankkeeseen ei sovelleta ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain (252/2017) mukaista arviointimenettelyä.

Tilalle on myönnetty kaupungin antamien tietojen mukaan seuraavat rakennusluvut:

- 1.1.1950 Paritalo
- 1.9.1991 Maatalouden rakennukset
- 19.2.2004 Lypsykarjarakennukset
- 18.9.2007 Muut luokittelemattomat rakennukset
- 7..8.2012 Lypsykarjarakennukset
- 7.8.2012 Muut maatalouden rakennukset

Tämän kaavaselostuksen liitteenä on asemapiirros, jossa on esitetty kaikki nykyiset rakennukset ja myös suunnitellut laajennukset.

Kaavamuutoksen hyväksymisen jälkeen tilalle rakennetaan uusi biokaasureaktori. Siihen sisältyy seuraavat rakennukset:

- Reaktorisäiliö
- Energiantuotantotilakontti
- Syöttökaivo
- Kuivanlannan+ separointijakeen varastointirakennus
- Separattori

3 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Kaavahankkeen valmistelu alkoi kesällä 2022.

Kaavan laadittajat sopivat ranta-asemakaavan laatimisesta alueelle Insinööri- ja Kiinteistötoimisto Havanka Oy:n kanssa heinäkuussa 2020.

Pohjakartta laadittiin syyskuussa 2022.

Kaavan vireille tuloilmoitus tehtiin kaupungille 14.9.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 20.9.2022.

Tekninen lautakunta päätti 19.10.2022 § 4 esittää kaupunginhallitukselle, että kaavahanke käynnistetään.

Kaupunginhallitus päätti 14.11.2022, että kaavahanke tulee vireille ja kaavamuutoksen ja – laajennuksen laadinta voidaan käynnistää.

Kaavaluonnos valmistui lokakuussa 2022.

Alustava kaavaselostus valmistui lokakuussa 2022. Se on päivätty 1.11.2022

Kaavatilasto laadittiin lokakuussa 2022.

Valmisteluvaiheen aineisto lähetettiin Parkanon kaupungille marraskuussa 2022.

Valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä joulukuussa 2022.

Pirkanmaan maakuntamuseo edellytti, että alueelle tehdään arkeologinen tarkkuusinventointi. Tästä johtuen kaavan laadinta keskeytettiin ja päätettiin odottaa tarkkuusinventoinnin valmistumista.

Mikoroliitti Oy teki arkeologisen tarkkuusinventoinnin maastotyöt toukokuussa 2023 ja raportti saatiin heinäkuussa 2023.

Nyt kaava-aineistoa on täydennetty annettujen lausuntojen ja muiden lisäselvitysten perusteella.

Tämän jälkeen aineisto toimitetaan Parkanon kaupungin käsittelyyn.



4 Ranta- asemakaavan kuvaus

4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Linnanjärven rannalla olevalla kaava-alueella ja sen läheisyydessä on laajoja peltoaukeita. Lähialueella on maalaistaloja ja useita kesäasuntoja.

Kaavoituksen kohteena olevalla alueella on yksi maatilan talouskeskus ja sen ympärillä viljeltyjä peltoalueita. Kaava-alueella on myös yksi voimassa olevan kaavan mukainen lomarakennustontti, jolla ei ole rakennuksia.

Korkeuserot alueella ovat pienet. Alue on tasaista. Linnanjärvi soveltuu erinomaisen hyvin virkistyskäyttöön. Maisemat alueella ovat hyvät.

Rakentamattoman lomatontin sijoittelua muutetaan. Tonttia siirretään pohjoisemmaksi. Etäisyyttä navettarakennukseen saadaan hieman lisää.

4.2 Kokonaismitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 13,1108 hehtaaria. Liitteenä ovat tilastotiedot.

Muutosaluetta on tästä noin 8,0 hehtaaria ja laajennusaluetta noin 5,0 hehtaaria.

Kaavahankkeen rantaviivan kokonaispituus on noin 350 metriä.



4.3 Rakennettava ympäristö

4.31 Maatilan talouskeskuksen alue (AM), kortteli 9

Maatilan talouskeskuksen alueella saa rakentaa asuinrakennuksen, karjarakennuksen, talousrakennuksia sekä muita maataloutta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Kerroskorkeus saa olla korkeintaan kaksi. Kokonaisrakennusoikeus on 20000 kerros- m². Alueen pinta- ala on 8,7033 hehtaaria

4.32 Loma-asuntontti (RA) kortteli 8

Lomarakennustontille saa rakentaa loma-asunnon, saunarakennuksen ja aittarakennuksen. Yhteenlaskettu kerrosala saa olla 180 m².

Sen lisäksi saa rakentaa tontille kylmää varastotilaa 30 kerros-m² ja sen yhteyteen autokatoksen 30 m².

Lomatontin pinta- ala on 0,2727 hehtaaria.
Tontin alue on nykyisin peltoa.

4.33 Maa- ja metsätalousalueet (M)

Kaavan maa- ja metsätalousalueet ovat pääosin kovapohjaista, viljeltyä peltoaluetta.

Maa- ja metsätalousalueen pinta-ala on 4,1348 hehtaaria.

4.34 Tiealueet

Kaava-alueen tiestö on pääosin valmiina. Tonttie lomatontille täytyy rakentaa.

4.35 Muu yhdyskuntatekninen huolto

Jätteiden keräys järjestetään kiinteistökohtaisesti. Parkanon kaupungin alueella on useita aluekeräyspisteitä, joihin jätteet voi toimittaa.

Alueen puhdasvesihuolto hoidetaan vesiosuuskunnan vesijohdon avulla.

Jätevedet käsitellään kulloinkin voimassa olevien määräysten mukaisesti ympäristöviranomaisen edellyttämällä tavalla. Tontilla voidaan käyttää imeytysjärjestelmää. Imeytysjärjestelmää voidaan käyttää tonteilla, jossa maaperä läpäisee vettä. WC:n rakentaminen edellyttää aina jätevesien johtamista umpisäiliöön.

Kaava-alueella on sähköverkosto. Nykyinen rakennuskanta on liitetty verkostoon ja uuden rakennuspaikan tulevat rakennukset liitetään samalla tavalla.



5 Ranta-asemakaavan vaikutukset

5.1 Taloudelliset vaikutukset

Kaavan nykyinen rakennusoikeus on käytetty. Rakennusoikeuden lisäys parantaa tilan toimintamahdollisuuksia.

Kaavamuutos on täysin välttämätön tilan kehityksen kannalta.

Laajennukset tulee saada toteutettua.

5.2 Liikenteelliset vaikutukset

Kulku kaava-alueelle tapahtuu alueella olevia yksityisteitä pitkin. Kaava-alueen toteutumisen liikenteellinen merkitys ei muuta suuresti tämänhetkistä tilannetta.

5.3 Ympäristövaikutukset

Kaavoituksessa säilytetään alueen maisema-arvot.

Rakennusten etäisyys rannasta on vähintään 15 metriä.

Rakennusmateriaaleista, kattokaltevuuksista ja rakennusten väreistä on annettu ohjeita kaavamääräyksissä. Rakennusten tulee soveltua maastoon, nykyiseen rakennuskantaan ja ympäristöön.

Kaava-alueella ei ole uhanalaisia kasveja eikä linnustoa.

Kaava-alueella ei ole erityistä luontoarvoista johtuvaa huomioitavaa.

Puhdasvesihuolto hoidetaan vesiosuuskunnan verkostosta.

Jätevedet käsitellään kulloinkin voimassa olevien määräysten mukaisesti ympäristöviranomaisten edellyttämällä tavalla.

Tonteilla käytetään imeytysjärjestelmää. Imeytysjärjestelmää voidaan käyttää tonteilla, jossa maaperä läpäisee vettä. WC:n rakentaminen edellyttää aina jätevesien johtamista umpisäiliöön.

Karjatalouden järjestelmät on rakennettu ja rakennetaan laajenuksissakin siten, ettei ympäristölle aiheuta vahinkoa.



5.4 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla ei ole merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia.

5.5 Kulttuuriset vaikutukset

Kaavalla ei ole merkittävää kulttuurista vaikutusta.

5.6 Muut vaikutukset

Kaavan muutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin on selvitetty kaavan laadinnan yhteydessä ja esitelty tässä kaavaselostuksessa eri yhteyksissä.

**6 KAAVAN TOTEUTUKSEN AJOITUS JA SEURANTA SEKÄ
MAHDOLLISET KAAVAN TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA
HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT**

Karjarakennuksen laajennustyö alkaa seuraavana kesänä.

Kaavan toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ovat tässä tapauksessa tarpeettomia. Rakennuspiirustuksissa esitetään rakentamisen yksityiskohdat.

Parkano 1.11.2022, täydennys 14.11.2022 12.8.2023



Heikki Havanka RI
kaavan laatija