

VASTINE

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

Viinikan asemakaavan muutos on ollut kaavaluonnoksena nähtävillä 5.10.-3.11.2022. Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä osallisilta nähtävilläolon aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin kuusi lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin vastineen.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Pirkanmaan liiton lausunto (28.10.2022):</p> <p>Pirkanmaan liitto on tutustunut Parkanon 3. kaupungin-osan (Viinikka) korttelin 3054 asemakaavan muutoksen kaavaluonnokseen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.</p> <p>Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan asemakaavan muutoksella pyritään päivittämään sekä uudelleen järjestelmään maankäyttöä alueella sekä mahdollistetaan määräalan lohkomisen kiinteistöstä. Asemakaavaselostuksessa (kohdassa 1.3. Kaavan tarkoitus, s.6) todetaan, että "toteutuessaan asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia." Pirkanmaan liitto toteaa, että Viinikanojan kulttuurimaisemaan liittyvä maakuntakaavamääräys edellyttää, että "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." Liitto katsoo, että asemakaavan keskeisiin tavoitteisiin onkin tarpeen lisätä myös luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä turvaaminen. Myös kaavan vaikutusten arviointia tulee täydentää Urhon tilakeskuksen itäpuolisen avoimen kulttuurimaisematilan muuttumisen osalta.</p> <p>Pirkanmaan liitto toteaa, että suunnittelukohteen sijainti maakunnallisesti arvokkaassa kulttuurimaisemassa edellyttää uudisrakentamisen huolellista suunnittelua, erityisesti suhteessa avoimeen maisematilaan sekä vanhan Urhon tilakeskuksen rakennuksiin. Pirkanmaan liitto katsoo, että asemakaavaluonnoksen /s-merkintään liittyvän määräyksen lähtökohta on hyvä, mutta määräystekstiä tulee tarkistaa maakunnallisen merkittävyyden osalta. Lisäksi Urhon pihapiiriin rajautuvien uusien asuinpienalojen korttelialueiden (AP) kaavamääräyksissä tulee myös kiinnittää huomiota uudisrakentamisen sopeuttamiseen alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin.</p>	<p>Kaavaselostusta täydennetään kulttuuriympäristön sekä kulttuurimaiseman osalta ennen kaavaehdotusvaihetta.</p> <p>/S-merkinnän määräys muutetaan muotoon "Maakunnallisesti merkittävä pihapiiri, jolla ympäristö säilytetään." Asuinpienalojen korttelialueelle osoitetaan lisäksi merkintä "Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin väreilykseltään, materiaaleiltaan ja kattomuodoiltaan."</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto (31.10.2022):</p> <p>Maankäyttö</p> <p>Laadittavana oleva asemakaavan muutos on osayleiskaavan vastainen käyttötarkoituksen osalta. Yleiskaava toimii ohjeena asemakaavan laatimiselle sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Yleiskaavasta poikkeaminen asemakaavalla edellyttää lähtökohtaisesti myös yleiskaavan muuttamista tai vähintään poikkeamisen edellytysten riittävän laajaa arviointia siitä, kuinka yleiskaavaa koskevat MRL 39 §:n mukaiset sisältövaatimukset tulevat huomioon otetuksi.</p> <p>Pirkanmaan maakuntakaavaan merkitty maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema tulee ottaa erityisesti huomioon alueen suunnittelussa.</p> <p>Pirkanmaan ELY-keskus katsoo, että Pirkanmaan maakuntakaavan maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisema-aluetta sekä lainvoimaista keskusta-alueen osayleiskaavaa tulee kunnioittaa, joten käyttötarkoituksen muutosta tulee tarkastella suhteessa kulttuurimaisemakokonaisuuteen ja yleiskaavan tavoitteisiin nähden. Suurimmat muutokset kohdistuvat käyttötarkoitukseen, joten kulttuurimaiseman säilyttämiseksi tulee uusien rakennuksien sijaintiin ja määrään kiinnittää erityistä huomiota.</p> <p>Korttelialueiden reunat tulee merkitä kaavakarttaan puilla ja pensaille istutettavaksi alueen osaksi. Istutettava alueen osa parantaa rakentamisen sopeutumista kulttuurimaisemaan ja suojaa asuinkortteleita esimerkiksi naapurikortteleiden suunnasta mahdollisesti tulevaa melua, hajua tai valon häiritsevyyttä vastaan.</p>	<p>Voimassa olevan osayleiskaavan AM-kaavamääräyksen mukaan alueen rakennuspaikalle saa rakentaa maataloutta tai sen liitännäiselinkeinoja palvelevia rakennuksia. Kaavamuutoksessa on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, ja maatilamatkailutoiminnan on tulkittu olevan osayleiskaavan mukainen liitännäiselinkeino. Lisäksi kaavamuutoksessa on osoitettu yleiskaavasta vähäisesti poiketen kaksi asuinpientalojen rakennuspaikkaa. Kaavaselostusta täydennetään ennen kaavaehdotusvaihetta yleiskaavasta poikkeamisen osalta.</p> <p>Kaava-alue sijoittuu rakentuneiden asuinpientalokortteleiden väliin, ja osayleiskaavatyön yhteydessä tehdyn Parkanon rakennetun ympäristön inventoinnin (FCG, 2010) mukaan Urhon tilan yhteys Viinikanjoen viljelymaisemaan on katkennut omakoti- ja rivitalojen rakentamisen seurauksena. Urhon tilan kuuluminen osaksi maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa on pyritty kuitenkin huomioimaan osoittamalla tilakeskuksen alueelle kaavakartalla merkintä paikallisesti merkittävästä pihapiiristä, jolla ympäristö säilytetään. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö tulee säilyttää. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Määräystekstiä päivitetään saatujen lausuntojen perusteella ennen ehdotusvaihetta muotoon ”<i>Maakunnallisesti merkittävä pihapiiri</i>”.</p> <p>Kaavamuutoksessa on pyritty säilyttämään tilakeskuksen pihapiiri entisellään, ja asuinpientalojen rakennuspaikat on sijoitettu pihapiirin ja tilakeskuksen ydinalueen ulkopuolelle. Kaavamuutoksessa tilakeskuksen pihapiirin eteläpäättyyn on myös lisätty rakentamisesta vapaata lähivirkistysaluetta, joka osaltaan takaa alueen maisemallisen säilyvyyden Viinikanjoen suuntaan. Kaavamuutoksessa on pyritty varmistamaan, että rakentamisen määrä ja korkeus soveltuvat olemassa olevaan maisemarakenteeseen luoden yhtenäistä ja laadukasta kaupunkikuvaa. Asuinpientalojen korttelialueella rakentamisen korkeudeksi on osoitettu maltillisesti I. Uusien rakennusten tarkempi sijoittelu ratkaistaan rakennuslupavaiheessa. Asuinpientalojen korttelialueen määräystä tarkennetaan ennen kaavaehdotusvaihetta maisemaan ja kulttuuriympäristöön sopeutumisen osalta.</p> <p>Kaavamuutoksessa alueelle ei ole osoitettu kulttuuriarvoja heikentävää toimintaa. Kaavassa osoituilla merkinnöillä ja määräyksillä on pyritty tukemaan tilan ja sen ympäristön säilyvyys huomioiden kulttuuriarvot voimassa olevaa asemakaavaa paremmin. Arvokkaiden maisemien säilymistä tuetaan</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Rakentaminen saattaa muuttaa alueen hydrologisia olosuhteita. Suunnittelualueella tulee ottaa huomioon asemakaavan muutoksen vaikutus kertyvien hulevesien määrään ja laatuun. Mikäli asemakaavalla on esitetty rakentamista, joka lisää merkittävästi vettä läpäisemättömien pintojen määrää ja siten muuttaa kaava-alueen hydrologisia olosuhteita, tulee suunnittelualueelle laatia asemakaavatasoinen hulevesien hallintasuunnitelma, jossa otetaan huomioon maankäytön muutoksen vaikutus kertyvien hulevesien määrään ja laatuun. Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999 §103 c) mukaisesti. Hulevesien hallinnan tavoitteena tulee olla hulevesien imeyttäminen ja viivyttäminen niiden kerääntymispäikällä sekä hulevesistä ympäristölle ja kiinteistölle aiheutuvien haittojen ja vahinkojen ehkäisemien ottaen huomioon ilmaston muuttuminen pitkällä aikavälillä. MRL:n mukaisesti hulevesien hallinnan tulee edistää luopumista hulevesien johtamisesta jätevesiviemäriin.</p> <p>Hulevesien hallintasuunnitelmaa varten tulee tarkastella alueelta kertyviä hulevesiä valuma-alue lähtöisesti. Hulevesien hallintasuunnitelmassa esitetään hulevesien määrällinen ja laadullinen käsittelytarve, jonka pohjalta määritellään muun muassa alueellisten menetelmien ja valumareittien tilantarve, sijoitus ja mitoitus sekä tonttikohdaisen hulevesien viivytyksen ja käsittelyn tarve. Hulevesien hallintasuunnitelman pohjalta tulee esittää mm. tarvittavat tilavaraukset ja tonttikohdaiset käsittely- ja viivytyksivaatimukset kaavassa. Pohjaveden laatua uhkaavien riskien vähentämiseen tulee kiinnittää huomiota.</p> <p>Kaavan laadinnassa on tarpeen määrittellä autopaikkojen, rakennusten ja rakennelmien sijoittelu sekä mahdolliset korkeussuhteet ja massoittelu esitettyä yksityiskohtaisemmin.</p> <p>Asemakaavan muutosehdotusta tulee kehittää siten, että kaavassa annetaan tarkempia määräyksiä hulevesistä, ympäristöön soveltuvasta rakentamistavasta sekä autopaikkojen, rakennusten ja rakennelmien sijoittelusta. Eri-tyistä huomiota tulee kiinnittää siihen, että ratkaisu soveltuu Viinikanjoen kulttuurimaisema-alueeseen sekä ympäristön rakennuskantaan eikä aiheuta asuin kortteille meluhaittaa tai muuta häiriötä etenkin yöaikaan.</p>	<p>parhaiten pitämällä ne elävinä ja asuinkelpoisina myös tulevaisuudessa</p> <p>Suunnittelualueita 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> <p>Osoitettujen asuinpienalojen kortteleiden rakennuspaikoilla ei ole suuria korkeusvaihteluita, joten korkeussuhteiden tarkemmalle esittämiselle ei ole nähty tarvetta. Tarkemmat korkeusasemat esitetään rakennuslupavaiheessa. Myös rakennusten, rakennelmien sekä autopaikkojen tarkempi sijoittuminen rakennuspaikoille ratkaistaan rakennuslupavaiheessa asemapiirustuksessa.</p>
<p>Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto (4.11.2022):</p> <p>Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Alueen lounaisreunan tienoilla ja etelä-/kaakkoispuolella sijainnutta <i>Urhon</i> kivikautista asuinpaikkaa (mj-tunnus 581010002) on tutkittu Museoviraston toimesta v. 1989, jolloin saadut löydöt keskittyivät pellolle kaava-alueen eteläkulman itäpuolelle. Kiinteä muinaisjäännös on todettu tuhoutuneeksi ja sen rauhoitus on purettu. Asuinpaikan jatkuminen laajemmalle, pellon ulkopuolelle on todettu hyvin epätodennäköiseksi (Halinen 1990). Kohde on lisäksi tarkastettu Parkanon keskustan osayleiskaavan esihistoriallisten kohteiden arkeologisessa inventoinnissa</p>	

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>(FCG, 2011), jolloin paikalla ei havaittu merkkejä muinaisjäännöksestä. Maakuntamuseo toteaa, että arkeologisen kulttuuriperinnön osalta sillä ei ole kaavahankkeesta huomautettavaa.</p> <p>Rakennetun ympäristön ja maiseman osalta Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että kaavan tavoitteet vaikuttavat lähtökohtaisesti mahdollisilta, ja että rakennetun kulttuuriympäristön arvot on pääosin tunnistettu onnistuneesti. Alueelta on yleiskaavoitusta varten laadittu Parkanon rakennetun ympäristön selvitys (FCG 2010) ja maakuntakaavaa varten <i>Kulttuurimaisemat 2016: Pirkanmaan maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat maatalousalueet</i> -selvitys (Pirkanmaan liitto). Molemmat selvitykset tulisi mainita kaavaselostuksessa asemakaavan taustaselvityksinä.</p> <p>Pirkanmaan 2040 maakuntakaavassa kaava-alueen itäosa on osoitettu osaksi maakunnallisesti arvokasta <i>Viinikanojan kulttuurimaisemaa</i>. Suunnittelualueella sijaitseva Urhon pihapiiri mainitaan em. vuoden 2016 selvityksessä yhtenä maakunnallisesti merkittävän arvoalueen rakennusperinnön ydinkohteista. Vuoden 2010 selvityksen perusteella Urhon tilakeskus on Parkanon keskusta-alueen osayleiskaavassa merkitty erityisen merkittäväksi kulttuuriympäristön arvokohteeksi, joka tulee säilyttää.</p> <p>Yleiskaavan selvityksen perusteella vanhan Parkano-Kuru maantien varrella sijaitsevassa urhon tilakeskuksessa on kaksikerroksinen 1920-30-luvuilla rakennettu päärakennus, navetta ja pienempiä talusrakennuksia. Urho on erotettu läheisen Viinikan kantatalon maista 1800-luvulla. Edullisen sijaintinsa vuoksi pihapiirissä on toiminut kestikievari. Tilakeskuksella ja erityisesti sen päärakennuksella ja lähimpänä maantietä sijaitsevalla talusrakennuksella on todettu olevan rakennusperinteistä arvoa ja maisemallista merkitystä.</p> <p>Kaavaluonnoksessa Urhon pihapiiri on osoitettu matkailu palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM-1) sekä paikallisesti merkittäväksi pihapiiriksi, jolla ympäristö säilytetään (/s). Kaavamääräyksen mukaan ”uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin”. Pihapiirin itä- ja länsipuolille on osoitettu asuinpientalojen korttelialueet.</p> <p>Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että käytettävissä olevan selvitysaineiston perusteella ei ole mahdollista arvioida ovatko edellä mainitut määräykset riittäviä suojelemaan maakunnallisen arvoalueen ydinkohteeksi ja yleiskaavassa erityisen arvokkaaksi pihapiiriksi määriteltä kohdetta. Hankkeessa tulee laatia yleiskaavan selvitystä yksityiskohtaisempi asemakaavatasoinen (rakennuskohtainen) rakennetun ympäristön selvitys, jonka perusteella on mahdollista määritellä rakennusten säilyneisyys ja ominaispiirteet sekä arvioida pihapiiriin ja sen rakennusten tarkempi suojelumääräysten tarve. Selvityksessä tulee käsitellä myös maisemallisia arvoja, jotta voidaan arvioida voidaanko suunnittelualueen itäreunan avoimelle peltoalueelle osoittaa asuinrakentamista vai heikentäisikö se merkittävästi Urhon tilakeskuksen tai</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Lisätään <i>Kulttuurimaisemat 2016: Pirkanmaan maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat maatalousalueet</i> kaavaselostuksen taustamateriaaliin.</p> <p>Urhon pihapiiriin osoitetun /s-merkinnän on katsottu olevan riittävä alueen maisemallisten sekä kulttuurihistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseksi. Merkintää täydennetään maakunnallisen merkittävyyden osalta ennen kaavaehdotusvaihetta. Lisäksi asuinpientalojen korttelialueelle lisätään määräys uudisrakentamisen sopeuttamisesta alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin väriykseltään, materiaaleiltaan sekä kattomuodoiltaan.</p> <p>Kaavamuutoksessa alueelle ei ole osoitettu kulttuuriarvoja heikentävää toimintaa. Kaavassa osoitetuilla merkinnöillä ja määräyksillä on pyritty tukemaan tilan ja sen ympäristön säilyvyys huomioiden</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>maakunnallisesti arvokkaan Viinikanojan kulttuurimaisen maisemallisia arvoja.</p> <p>Aineistoja tulee vielä kehittää ja täydentää edellä kuvatuilla tavoilla. Kaavaehdotus aineistoinen pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseoon lausuntoa varten.</p>	<p>kulttuuriarvot voimassa olevaa asemakaavaa paremmin.</p> <p>Kaavaselostusta täydennetään ennen kaavaehdotusvaihetta vaikutusten arvioinnin osalta.</p>
<p>Leppäkosken Sähkö Oy:n lausunto (2.11.2022):</p> <p>Olemassa oleva puistomuuntamo ja maakaapeleiden reitti on otettu kaavassa huomioon, mutta rakennuspaikan numero 4 läpi kulkee pienjännitemaakaapeli, joka syöttää kaava-alueen lounaispuolella olevaa rivitaloa.</p> <p>Kaavamutoksen aiheuttamat kustannukset nykyiseen sähkönjakeluverkkoon peritään pääsääntöisesti siirtoa pyytävältä osapuolelta, mutta neuvotteluissa huomioidaan verkkoyhtiön omat tarpeet ja tulevaisuuden suunnitelmat.</p> <p>Leppäkosken Sähkö Oy:llä ei ole muuta lausuttavaa asemakaava-alueen muutoksesta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Pirkanmaan pelastuslaitoksen lausunto (29.9.2022):</p> <p>Pirkanmaan pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavamutoksen luonnosvaiheen suunnitelmista.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Parkanon kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto (4.10.2022):</p> <p>Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ole huomauttamista kaavaluonnokseen.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>

Turussa 6.2.2023

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.