



PARKANON KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS

7. KAUPUNGINOSA (PENTTI)

Kortteli 7005 (osa)

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



7.6.2024

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	5
1.4. Asemakaavan esitystapa	5
2. Lähtökohdat	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö	6
Rakennettu ympäristö	7
Muinaismuistot ja kulttuuriympäristö	8
Maanomistus	8
Palvelut ja työpaikat	8
Tekninen huolto	8
Liikenne	8
2.2. Suunnittelutilanne	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
Maakuntakaava	9
Yleiskaava	12
Asemakaava	12
Rakennusjärjestys	14
Kaavan pohjakartta	14
Rakennuskiellot	14
3. Suunnittelun vaiheet	15
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	15
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	15
Viranomaisyhteistyö	15
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaehdotus	15
Kaavan hyväksyminen	15

4. Asemakaavan kuvaus	16
4.1. Kaavan rakenne	16
Mitoitus.....	16
4.2. Aluevaraukset	16
Korttelialueet	16
4.3. Asemakaavan vaikutukset.....	17
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	17
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	17
Muut vaikutukset.....	18
5. Asemakaavan toteutus.....	19
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	19
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus	19
5.3. Toteutuksen seuranta.....	19

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset

VERSIOHISTORIA

1.0	Kaavaehdotus	7.6.2024	Käsitelty Parkanon teknisessä lautakunnassa __.__.2024 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

**PARKANON KAUPUNKI
ASEMAKAAVAN MUUTOS
7. KAUPUNGINOSA (PENTTI)
Kortteli 7005 (osa)**

Asemakaavan muutos koskee:

Korttelia 7005 (osa).

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 7005 (osa).

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu _____.2024

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _____. - _____.2024

Kaupunki on hyväksynyt kaavan _____.2024

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualueen kortteli 7005 sijaitsee Parkanon 7. kaupungin-
osassa (Pentti) Kirkkojärven pohjoispuolella, Pentintien ja Väinön-
kadun risteyksen kaakkoispuolella. Valtatie 3 (Vaasantie) sekä Par-
kanon keskustan palvelut sijaitsevat alle puolikilometriä suunnitte-
lualueesta itään.



Suunnittelualan sijainti on MML:n taustakartalla rajattu punaisella.

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tarkoituksena on osoittaa käyttötarkoituksenmuutos korttelin 7005 asuinkerrostalojen (AK) ja liikerakennusten (KL) tonteille 6 ja 7 siten, että tonteista muodostuu kaavamutoksen myötä yksi asuinpientalojen (AP) rakennuspaikka. Voimassa olevan asemakaavan mukaisella AK-tontilla on rakennettuna asuinrakennus ja KL-tontilla aiemmin sijainnut kioskirakennus on purettu.

Toteutuessaan asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia. Asemakaavan muutos on tarkoitus laatia siten, että se voidaan käsitellä vaikutuksiltaan vähäisenä (MRA 27§ ja MRA 30§).

1.4. Asemakaavan esitystapa

Asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

2. Lähtökohdat

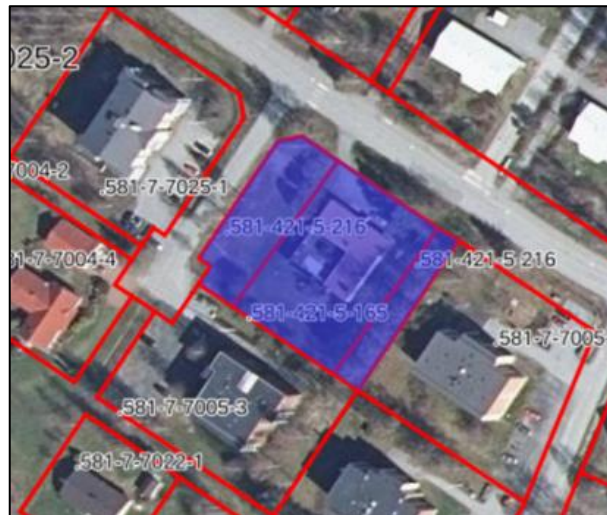
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koskee voimassa olevan asemakaavan korttelin 7005 tontteja 6 ja 7.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,3 hehtaaria.

Suunnittelualueen rajaus:



Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin Parkanon kaupungin rakennettua taajama-aluetta, jossa pihapiirien yhteydessä on istutuksia, kuten

puita ja pensaita. Kirkkojärven ympäristössä on lisäksi laajalti pelto- ja metsäisiä alueita.

Suunnittelualueella ei ole osayleiskaavatyön yhteydessä laaditun luontoselvityksen (FCG 2012) perusteella erityisiä luontoarvoja.



Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen AK-tontilla on rakennettuna asuinrakennus. Suunnittelualueen luoteiskulman KL-tontilla on aiemmin sijainnut ja sittemmin purettu kioskirakennus. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee kerrostalo- ja pientaloasumista.



Kuvassa suunnittelualueella sijaitseva asuinpientalo. Kuva Pentintien ja Väinönkadun risteyksestä. Risteysalueen läheisyydessä on aiemmin sijainnut kioskirakennus.

Muinaismuistot ja kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä tai rakennettua kulttuuriympäristön arvokohteita.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistö 581-421-5-216 on Parkanon kaupungin omistuksessa ja kiinteistö 581-421-5-165 yksityisomistuksessa.

Palvelut ja työpaikat

Kaava-alue tukeutuu julkisten ja kaupallisten palveluiden sekä työpaikkojen osalta Parkanon keskustan palveluihin, jotka sijaitsevat alle kilometrin päässä suunnittelualueesta itään.

Tekninen huolto

Kaava-alueella on sekä vesihuolto- että sähköverkosto.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Pentintien ja Väinönkadun risteuksen kaakkospuolella. Valtatie 3 (Vaasantie) sijaitsee suunnittelualueesta alle puolikilometriä itään. Valtatie 3 keskimääräinen vuorokausiliikenne suunnittelualueen kohdalla on noin 6303 ajoneuvoa/vrk.

Tontille ajo suunnittelualueelle tapahtuu Pentintieltä.

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

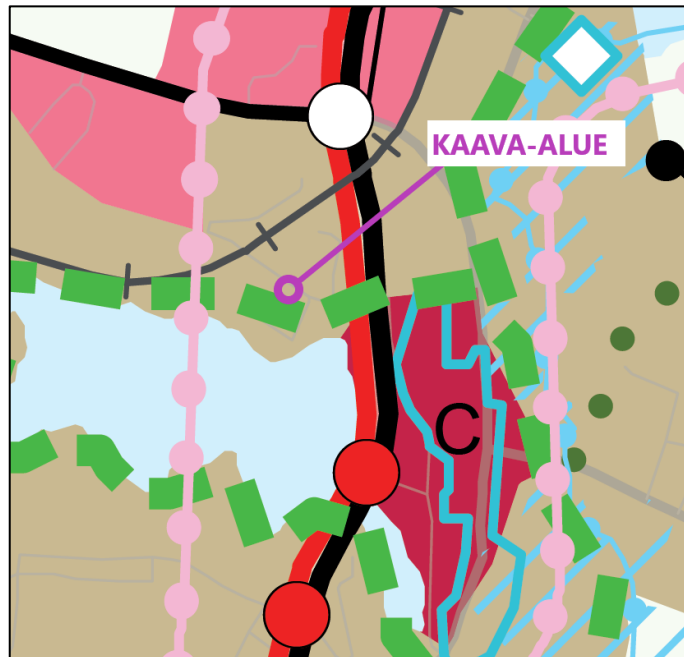
- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta
- Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittäväälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle

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.

Kaava-alue on maakuntakaavassa 2040 osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (T) sekä taajamien elinvoimaisuuden kehittämisyöhykkeeksi (kk5).

Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040, jossa kaava-alueen suurpiirteinen sijainti violetilla:



Lähde: Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

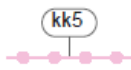
Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet 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 yhteytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.



TAAJAMIEN ELINVOIMAISUUDEN KEHITTÄMISVYÖHYKE

Merkinnällä osoitetaan Vilppulan aseman ja Mäntän keskustan muodostama yhtenäinen eheytyvän taajamarakenteen alue, jolla vahvistetaan kaupungin kulttuuri- ja matkailupalveluiden saavutettavuutta, Parkanon keskustan ja asemanseudun välinen vyöhyke, jota kehitetään merkittävänä logistiikan, varastoinnin sekä luonnonvaratalouden työpaikka- ja tutkimustoimintojen keskittymänä, sekä Sastamalan Pehulassa alue, jolla on edellytyksiä kehittyä energiaintensiivisen yritystoiminnan ja biotalouden alueena.

Kehittämissuositus:

Mänttä-Vilppulassa alueen maankäytön suunnittelussa ja toteutuksessa tulee tukea alueen kulttuuri- ja matkailupalvelujen sijoittumis- ja toimintamahdollisuuksia. Alueen sujuvaan saavutettavuuteen eri liikkumismuodoilla tulee kiinnittää erityistä huomiota painottaen asemanseutuja.

Parkanossa alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota Parkanon asemanseudun ja keskustan toiminnalliseen kytkeytymiseen sekä hyvään saavutettavuuteen. Alueen maankäytössä varaudutaan hyödyntämään raideliikenteen kuljetus- ja terminaalitoimintojen mahdollisuudet.

Sastamalan alueen maankäytön suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää kehittämisperiaatemerkinän mukaisten ja muun alueelle soveltuvan yritystoiminnan sijoittumis- ja toimintaedellytysten kehittymistä. Alueen maankäytössä tulee varautua hyödyntämään raideliikenteen kuljetusmahdollisuudet lähialueen asuin- ympäristö huomioiden.

Vaihemaakuntakaava

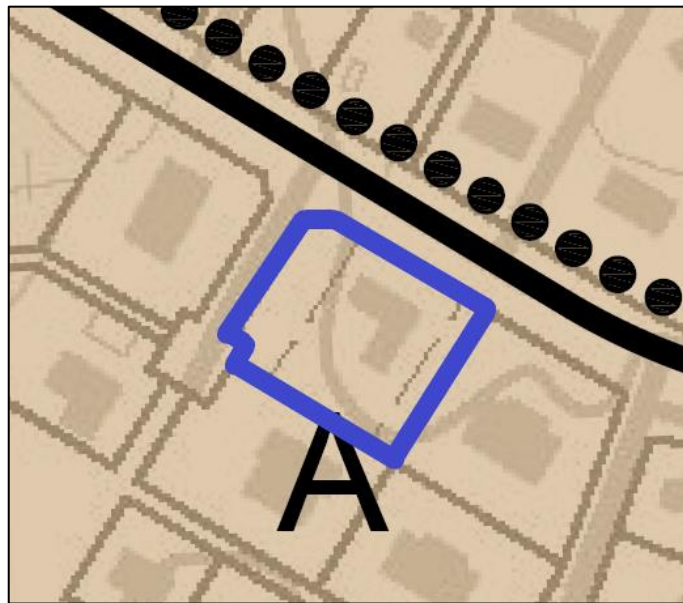
Pirkanmaan maakuntavaltuusto on kokouksessaan 6.9.2021 päättänyt käynnistää maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti maakuntakaavan laatimisen. Maakuntakaava laaditaan kaikki Pirkanmaan kunnat kattavana vaihemaakuntakaavana. Kaavatyön tavoitteena on tukea pirkanmaalaisen luonnon monimuotoisuutta ja elonkirjoa sekä vahvistaa edellytyksiä kestäväälle energiantuotannolle maakunnan alueella. Vaihemaakuntakaavalla täydennetään ja muutetaan voimassa olevaa Pirkanmaan 2040 maakuntakaavaa (ja Keski-Suomen maakuntakaavaa). Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 8.5. – 30.6.2023 välisen ajan.

Maakuntahallitus on päättänyt hyväksyä Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaavan viranomais ehdotuksen aineiston valmiiksi lähetettäväksi lausunnoille ja pyytää kaavaehdotuksesta maankäyttö- ja rakennusasetuksen 13 pykälän mukaiset lausunnot. Asukkaille kaavaehdotus on tulossa nähtäville myöhemmin vuoden 2024 aikana. Tästä tullaan kuuluttamaan ja tiedottamaan erikseen.

Yleiskaava

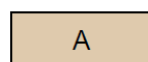
Suunnittelualueella on voimassa Parkanon kaupunginvaltuuston 17.12.2012 § 63 hyväksymä oikeusvaikutteinen keskusta-alueen osayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu asuntoalueeksi (A).

Ote suunnittelualueella voimassa olevasta yleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen raja-alue sinisellä:



Lähde: Parkanon keskusta-alueen osayleiskaavakartta.

Kaava-alueita koskevat osayleiskaavassa seuraavat määräykset:



ASUNTOALUE.

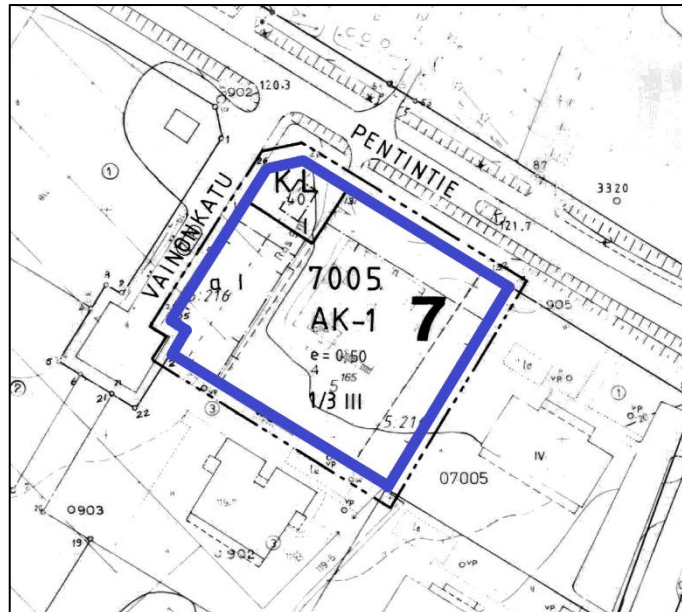
Alueella on voimassa asemakaava.

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

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Parkanon kaupunginvaltuuston 29.11.1989 § 194 hyväksymä ja lääninhallituksen 2.3.1990 vahvistama 7. kaupunginosa (Pentti), asemakaavan muutos (kaavanro. AM26), jossa suunnittelualue on osoitettu asuinkerrostalojen (AK-1) ja liikerakennusten korttelialueeksi (KL). AK-1-korttelialueelle on rakentamisen tehokkuudeksi osoitettu $e=0.50$ ja KL-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 40 k-m². AK-1-korttelialueelle on osoitettu lisäksi auton säilytyspaikan rakennusala (a).

Ote muutettavasta asemakaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajaus sinisellä:



Voimassa olevat asemakaavamääräykset:

AK-1

Asuinkerrostalojen korttelialue.
Tonteilla on varattava yhtenäistä leikki- ja oleskelu-
aluetta vähintään 10 % asuinkerrosalasta. Rakentamat-
ta jäävälle tontin osalle, jota ei käytetä leikkialu-
eeksi tai liikenteeseen, on säilytettävä tai istutet-
tava puita ja pensaita.
Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.
Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi asuntoa
kohti. Tontilla olevat autopaikat on erotettava muus-
ta piha-alueesta istutuksilla.

KL

Liikerakennusten korttelialue.

a

Auton säilytyspaikan rakennusala.

1/3 III

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka
suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa
kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuo-
lella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää
kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e=0,50

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

40

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty Parkanon kaupungin aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuuotosprosessissa ei ole katsottu tarpeelliseksi viranomaisyhteistyötä, koska kyseessä on vähäinen asemakaavan muutos.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaehdotus

Kaavahankkeesta ei laadita osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, vaan asemakaavan muutos asetetaan nähtäville suoraan ehdotuksena. Asemakaavan muutos on laadittu siten, että se voidaan käsitellä vaikutuksiltaan vähäisenä (MRA 27 § ja MRA 30 §).

Parkanon tekninen lautakunta on tehnyt vireilletulopäätöksen vähäisestä asemakaavan muutoksesta ja käsitellyt 7.6.2024 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2024 § __.

Kaavan vireilletulosta ja kaavaehdotuksen nähtävilläolosta on kuu- lutettu kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla __.__.2024. Nähtävilläolon aikana kuntalaiset ja osalliset voivat antaa kaavasta kirjallisen muistutuksen Parkanon kaupungille.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä (14 vrk) __.__. - __.__.2024 välisenä aikana.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

Parkanon kaupungin hallintosäännön 27 §:n mukaan tekninen lautakunta päättää asemakaavan vähäisestä muuttamisesta.

Parkanon tekninen lautakunta on hyväksynyt __.__.____ päivätyn vähäisen asemakaavan muutoksen 7. kaupunginosa (Pentti), kortteli 7005 (osa) kokouksessaan __.__.____ § __.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu käyttötarkoituksen muutos voimassa olevan asemakaavan mukaisen korttelin 7005 asuin-kerrostalojen (AK-1) ja liikerakennusten (KL) tonteille 6 ja 7. Kaavamuutoksessa edellä mainitut tontit on osoitettu asuinpientalojen (AP) rakennuspaikaksi 8, johon rakentamisen tehokkuudeksi on osoitettu $e=0.35$ ja kerrosluvuksi II. Autopaikkoja on AP-korttelialueelle osoitettava vähintään 2 ap/asunto.

Mitoitus

Kaava-alueen ja samalla asuinpientalojen korttelialueen (AP) pinta-ala on noin 0,3 hehtaaria.

Kerrosalat

Kaavassa asuinpientalojen korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1075 k-m² ($e=0.35$).

Kaavamuutoksessa rakennusoikeus vähenee noin 381 k-m².

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

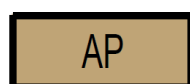
4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset (liite 2).

Korttelialueet

Kortteli 7005 (rakennuspaikka 8)



Asuinpientalojen korttelialue.

Kaavassa on annettu määräyksiä koskien mm. rakennusoikeutta, autopaikkoja ja kerroslukua.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta väestörakenteeseen tai -kehitykseen. Kaava-alueella voimassa oleva asemakaava mahdollistaa tällä hetkellä kaava-alueelle asuinkerrostalon sekä liikerakentamisen. Kaavamuutoksessa kaava-alueelle osoitetaan asuinpientalojen rakennuspaikka (AP). Tällä hetkellä kaava-alueella on rakennettuna asuinrakennus.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee Parkanon keskustan läheisyydessä ja sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kaavamuutoksella tuetaan yhdyskuntarakenteen tiivistymistä vahvistamalla asuamista.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta palveluihin tai työpaikkoihin. Kaavamuutos tukeutuu Parkanon keskustan palveluihin ja työpaikka-alueeseen.

Liikenne ja liikenneturvallisuus

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutusta liikenteeseen. Kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin liikenne- ja katuyhteyksiin.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Tekninen huolto

Kaava-alueella on kunnallinen vesihuolto- ja sähköverkosto.

Virkistys

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia virkistysalueisiin.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia luontoon tai luotoarvoihin. Kaava-alueella ei sijaitse erityisiä luonnon tai maiseman arvokohteita.

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen, kuntatalouteen tai elinkeino- ja yritystoimintaan. Kaavamuu-
tos toteuttaa voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita.

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 7.6.2024

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742