



PARKANON KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS

5. KAUPUNGINOSA (PAHKALA)

Kortteli 5065 (osa)

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



14.10.2024

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	6
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	7
Maanomistus	7
Palvelut ja työpaikat	7
Tekninen huolto	7
Liikenne	8
2.2. Suunnittelutilanne	8
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
Maakuntakaava	8
Yleiskaava	10
Asemakaava	11
Rakennusjärjestys	12
Kaavan pohjakartta	12
Rakennuskiellot	12
3. Suunnittelun vaiheet	13
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	13
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	13
Viranomaisyhteistyö	13
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaehdotus	13
Kaavan hyväksyminen	13
4. Asemakaavan kuvaus	14
4.1. Kaavan rakenne	14

	Mitoitus.....	14
4.2.	Aluevaraukset	14
	Korttelialueet	14
4.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	15
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	15
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	15
	Muut vaikutukset.....	16
5.	Asemakaavan toteutus.....	17
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	17
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	17
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	17

LIITTEET

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

VERSIOHISTORIA

1.0	Kaavaehdotus	14.10.2024	Käsitelty Parkanon teknisessä lautakunnassa __.__.2024 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

**PARKANON KAUPUNKI
ASEMAKAAVAN MUUTOS
5. KAUPUNGINOSA (PAHKALA)
Kortteli 5065 (osa)**

Asemakaavan muutos koskee:
Korttelia 5065 (osa) sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
Kortteli 5065 (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
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan _____._____

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Parkanossa 5. kaupunginosassa (Pahkala) Porintien ja Vaasantien (Valtatie 3, E12) liittymäalueen länsipuolella Parkanon keskustasta noin 2,7 kilometriä lounaaseen. Suunnittelualue käsittää katualueen lisäksi voimassa olevan asemakaavan mukaisen teollisuusrakennusten korttelin 5065 rakennuspai-kan 7 sijoittuen Teollisuustien, Porintien, yhteiskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten sekä teollisuusrakennusten korttelialueen rajaamalle alueelle.



1.3. Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualueella osa voimassa olevan asemakaavan (tullut voimaan 30.3.2022) mukaista Fennokatua (581-5-9901-0, 5 K) osaksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelia 5065 siten, että kaava-alueen kiinteistöt 581-5-5090-4 ja 581-5-5065-5 osoitetaan kaavamuutoksessa kahdeksi erilliseksi tontiksi.

Toteutuessaan asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia. Asemakaavan muutos on tarkoitus laatia siten, että se voidaan käsitellä vaikutuksiltaan vähäisenä (MRL 63 §, 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

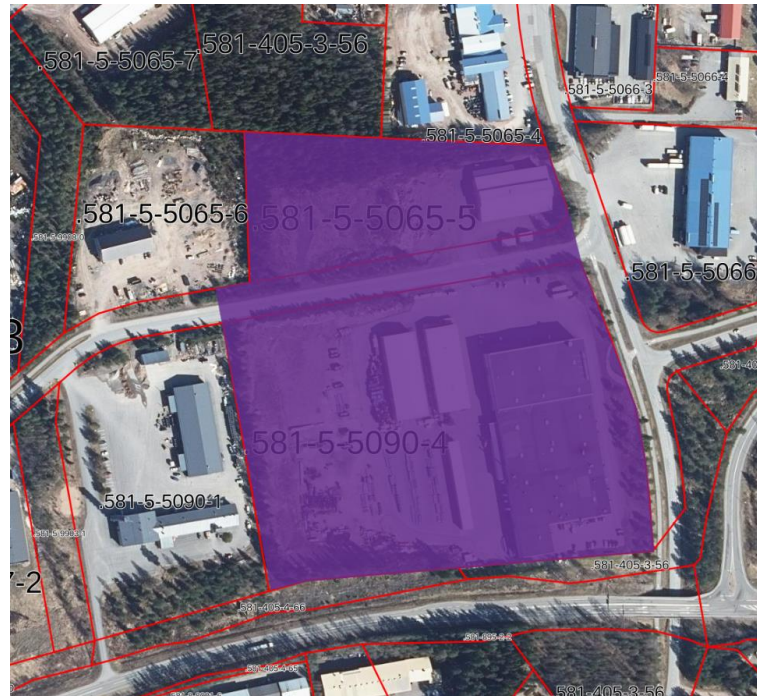
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan asemakaavan mukaista teollisuus- ja varastorakennusten korttelin (T-2) 5065 rakennuspaikkaa 7 kiinteistöillä 581-5-5065-5 ja 581-5-5090-4 sekä katualuetta osassa kiinteistöä 581-5-9901-0, 5 K.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 8 ha.

Suunnittelualueen ohjeellinen rajaus ilmakuvasa:



Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin Parkanon harvaan asuttua ja rakennettua metsäistä taajama-aluetta.

Rakennettu ympäristö

Alueella sijaitsee pääosin teollisuuden rakennuksia.



Teollisuus- ja varastorakennuksia kaava-alueen kiinteistöllä 581-5-5090-4.



Teollisuus- ja varastorakennus kaava-alueen kiinteistöllä 581-5-5065-5.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöskohteita tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt 581-5-5065-5 ja 581-5-5090-4 ovat yksityisomistuksessa. Kiinteistö 581-5-9901-0, 5 K on Parkanon kaupungin omistuksessa olevaa yleistä katualuetta.

Palvelut ja työpaikat

Kaava-alue tukeutuu julkisten ja kaupallisten palveluiden sekä työpaikkojen osalta Parkanon keskustan palveluihin, jotka sijaitsevat suunnittelualueesta noin 2,7 kilometriä koilliseen.

Tekninen huolto

Kaava-alueella on sekä vesihuolto- että sähköverkosto.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Parkanon 5. kaupunginosassa (Pahkala) Porintien pohjoispuolella noin 200 metriä Vaasantiestä (Valtatie 3, E12) länteen. Kaava-alueelle on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu katuyhteys lännestä (Fennokatu).

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 ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

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.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa 2040 osoitettu työpaikka-alueeksi. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040:



Lähde: Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

Kaava-alueita koskevat määräykset:



Työpaikka-alue.

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet.

Merkintään liittyy Nokialla Kaakkurijärvien Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em7, Tampereella, Nokialla ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13 ja Ylöjärvellä Perkonmäen Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em15.

Suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen ja yhdyskuntarakenteen eheyteen sekä joukkoliikenteen järjestelyihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä asumiseen saa kohdistua merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

Tampereen Pärnimaan, Pirkkalan Linnakallion ja lentoaseman läheisellä työpaikka-alueella tulee alueiden suunnittelussa ottaa huomioon lentoesterajoituspinnaat ilmailumääräyksen AGA M3-6 mukaisesti.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat:

- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m².
- Muilla työpaikka-alueilla koon alaraja on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta 3 000 k-m².

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon, etteivät vähittäiskaupan suuryksiköt aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Pirkanmaan vaihemaakuntakaava (Elonkirjo ja energia)

Pirkanmaan maakuntavaltuusto on kokouksessaan 6.9.2021 päättänyt käynnistää maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti maakuntakaavan laatimisen. Maakuntakaava laaditaan kaikki Pirkanmaan kunnat kattavana vaihemaakuntakaavana. Vaihemaakuntakaava

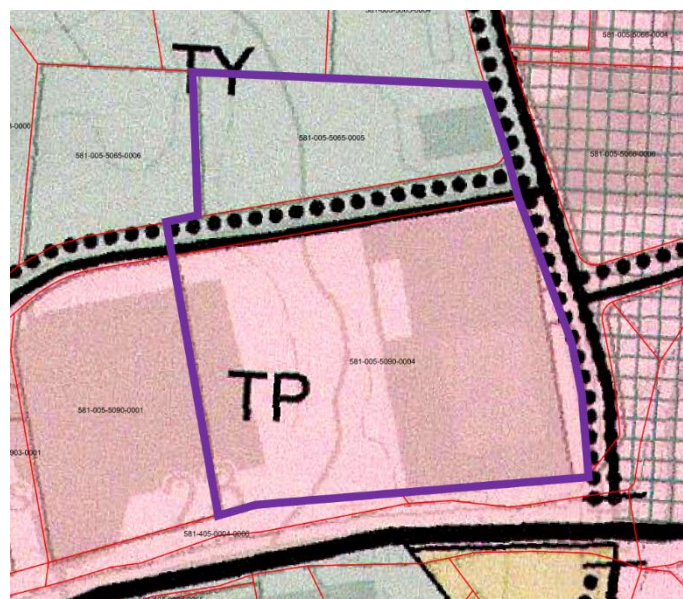
tukee pirkanmaalaisen luonnon monimuotoisuutta ja elonkirjoa ja vahvistaa edellytyksiä kestäväälle energiantuotannolle maakunnan alueella. Kaavatyössä tarkistetaan kaupan ohjauksen ratkaisua päivitetyn maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Lisäksi tarkastellaan Puolustusvoimien toimintaan liittyvien suoja-alueiden ajantasaisuus. Vaihemaakuntakaava täydentää voimassa olevia Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 sekä Kuhmoisten osalta Keski-Suomen maakuntakaavaa. Vaihemaakuntakaava on edennyt ehdotusvaiheeseen. Kaavaehdotus on maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ollut viranomaisilla lausuttavana keväällä 2024, ja maakuntahallitus on antanut lausuntoihin vastineen. Kesän 2024 aikana on tehty jatkoselvityksiä liittyen tuulivoimaloiden maisema- ja hiilineluvaikutuksiin, Natura 2000 alueisiin kohdentuviin vaikutuksiin sekä yksittäisten luonnonsuojelualueiden perusteisiin.

Lisäselvitykset valmistuvat syksyn 2024 alussa ja niiden mukaan täydennetyt kaava-aineistot on tavoitteena saada nähtäville vielä lokakuun aikana. Vaihemaakuntakaava on tarkoitus hyväksyä Pirkanmaan liiton maakuntavaltuustossa keväällä 2025.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Parkanon kaupunginvaltuuston 17.12.2012 § 63 hyväksymä oikeusvaikutteinen keskusta-alueen osayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) sekä työpaikka-alueeksi (TP). Suunnittelualueelle on osoitettu myös kevyen liikenteen reitti.

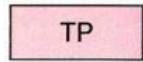
Ote suunnittelualueella voimassa olevasta osayleiskaavasta:



Kaava-aluetta koskevat osayleiskaavassa seuraavat määräykset:

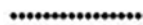


TY TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.
Alueella on voimassa asemakaava.



TP TYÖPAIKKA-ALUE.
Alueella on voimassa asemakaava.

Alueelle voi sijoittaa työtiloja, toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätalaa sekä varastointia.

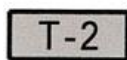
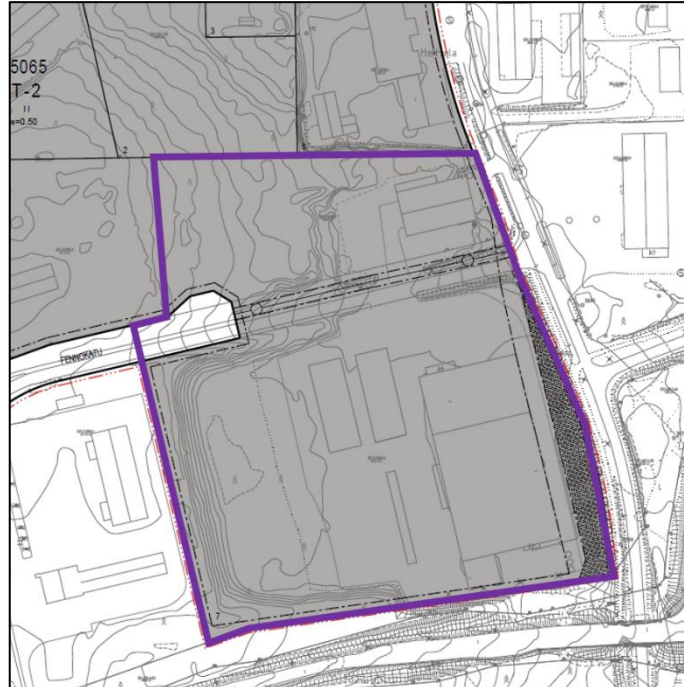


KEVYEN LIIKENTEN REITTI.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Parkanon kaupunginvaltuuston 7.2.2022 § 7 hyväksymä ja 30.3.2022 voimaan tullut Asemakaavan muutos 5. kaupunginosa (Pahkala), korttelit 5065 ja 5090 (AM 106), jossa suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten (T-2) kortteliin 5065 rakennuspaikaksi 7 sekä katualueeksi.

Ote suunnittelualueella voimassa olevasta asemakaavasta (AM 106):



T-2 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Rakennuspaikan rakennetusta kerrosalasta saa enintään 20 % käyttää rakennuspaikan pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden kiinteistönhoidon kannalta tarpeellisen asunnon. Rakennuspaikalle sallitun asunnon piha-alue on erotettava rakennuspaikan muista toiminnoista riittävällä istutuksilla.

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 ole laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, vaan asemakaavan muutos on asetettu 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 14.10.2024 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2024 § __.

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

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__.–__.__.2024 väli- senä aikana.

Kaavan hyväksyminen

Parkanon kaupungin hallintosäännön 27 §:n mukaan tekninen lau- takunta päättää asemakaavan vähäisestä muuttamisesta.

Parkanon tekninen lautakunta on hyväksynyt __.__.____ päivätyn vähäisen asemakaavan muutoksen 5. kaupunginosa (Pahkala), kortteli 5065 (osa) kokouksessaan __.__.____ § __.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa voimassa olevan asemakaavan mukainen korttelin 5065 rakennuspaikka 7 sekä osa Fennokadun katualueesta on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten (T-2) korttelin 5065 tonteiksi 12 ja 13. Tontille 12 on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys (ajo) idästä Teollisuustieltä tontin 13 pohjoisosan kautta.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 8,0 hehtaaria.

Kaavamuutoksella muodostuu teollisuusrakennusten korttelialuetta noin 8,0 ha.

Kerrosalat

Teollisuusrakennusten korttelialueelle ja samalla koko kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 39 945 k-m² (e=0,50).

- tontti 12: 9272 k-m²
- tontti 13: 30 673 k-m²

Kaavamuutoksen jälkeen rakennusoikeus kaava-alueella kasvaa yhteensä 997 k-m².

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

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kortteli 5065 (osa)

T-2

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Rakennuspaikan rakennetusta kerrosalasta saa enintään 20 % käyttää rakennuksen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden kiinteistönhoidon kannalta tarpeellisen asunnon. Rakennuspaikalle sallitun asunnon pihalue on erotettava rakennuspaikan muista toiminnoista riittävästi istutuksilla.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai väestönkehitykseen. Kaavamuutoksessa vähäisesti laajennetaan teollisuus- ja varastorakennusten kortteliä 5065 osoittamalla osa voimassa olevan asemakaavan mukaisesta Fennokadusta osaksi korttelin 5065 tontteja 12 ja 13.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen voimassa olevan asemakaavan mukaiselle teollisuusrakennusten korttelialueelle. Kaavamuutos ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutos tukeutuu Parkanon keskustan palveluihin ja työpaikka-alueeseen.

Liikenne ja liikenneturvallisuus

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutusta liikenteeseen. Kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin liikenne- ja katuyhteyksiin. Kaavamuutoksessa korttelin 5065 tontille 13 on osoitettu katuyhteys edelleen Fennokadun kautta ja tontille 12 on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys Teollisuustieltä tontin 13 pohjoisosan kautta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöskohteita eikä rakennetun ympäristön arvokohteita.

Tekninen huolto

Kaava-alueella on vesihuolto- ja sähköverkosto.

Virkistys

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia virkistysalueisiin.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavamuutoksella ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Muut vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen, kuntatalouteen tai elinkeino- ja yritystoimintaan.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutoksen toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaavan muutos on tullut kuulutuksella voimaan.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Parkanon kaupunki.

Turussa 14.10.2024

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742