



PARKANON KAUPUNKI

KOIVUKALLIONKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



7.11.2024

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	7
2.2. Suunnittelutilanne	7
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	7
Maakuntakaava	8
Yleiskaava	10
Asemakaava	11
Rakennusjärjestys	11
Kaavan pohjakartta	11
Rakennuskiellot	11
3. Suunnittelun vaiheet	12
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	12
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	12
Viranomaisyhteistyö	12
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaehdotus	12
Kaavan hyväksyminen	12
4. Asemakaavan kuvaus	13
4.1. Kaavan rakenne	13

	Mitoitus.....	13
4.2.	Aluevaraukset	13
	Korttelialueet	13
	Katualue	13
4.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	14
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	14
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	14
	Muut vaikutukset	15
5.	Asemakaavan toteutus	16
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	16
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	16
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	16

LIITTEET

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

VERSIOHISTORIA

1.0	Kaavaehdotus	7.11.2024	Käsitelty Parkanon teknisessä lautakunnassa __.__.2024 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

PARKANON KAUPUNKI KOIVUKALLIONKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS

Asemakaavan muutos koskee:

Voimassa olevan asemakaavan korttelin 4025 tontteja 13 ja 14 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelin 4025 tontit 15 ja 16, katualuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta (pp).

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

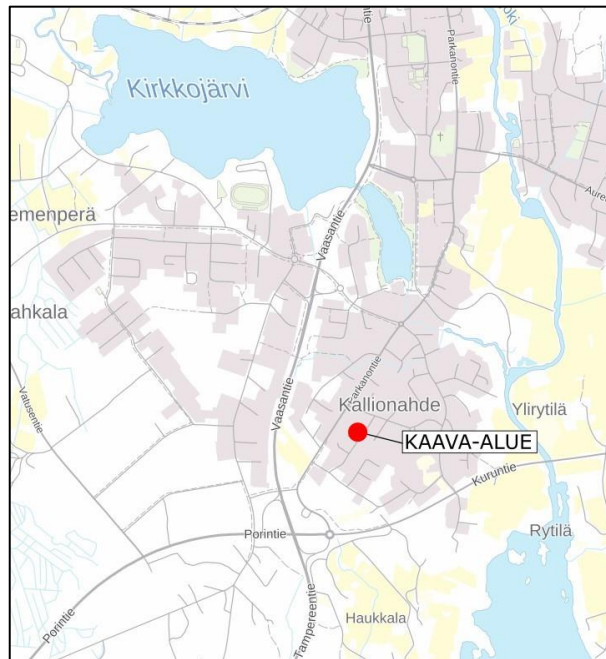
Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu _____.2024

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä ____ - _____.2024

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan _____._____

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Parkanossa 4. kaupunginosassa Kalliossa Koivukallionkadulla Kuruntien ja Vaasantien (Valtatie 3, E12) liittymäalueen koillispuolella noin 1,5 kilometrin päässä Parkanon keskustasta etelään. Suunnittelualue käsittää voimassa olevan asemakaavan mukaiset korttelin 4025 tontit 13 ja 14, jotka on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO) sekä katualuetta.



1.3. Kaavan tarkoitus

Suunnittelualueella on voimassa 25.9.1979 Turun ja Porin lääninhallituksessa vahvistettu 4. kaupunginosan (Kallio) asemakaava (A15). Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa voimassa olevan kaavan mukaisesta Koivukallionkadusta (kiinteistöltä 581-421-62-21 Takala) vähäinen osa suunnittelualueen korttelin 4025 tonteille 13 ja 14 (kiinteistöt 581-4-4025-13 ja 581-4-4025-14), joista on tavoitteena muodostaa tontit 15 ja 16. Kiinteistöjen 581-4-4025-13 sekä 581-421-62-48 RAJALA välinen voimassa olevan kaavan mukainen katualue muutetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi (pp). Asemakaavan muutoksella pyritään päivittämään ja uudelleen järjestelemään maankäyttöä suunnittelualueella.

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

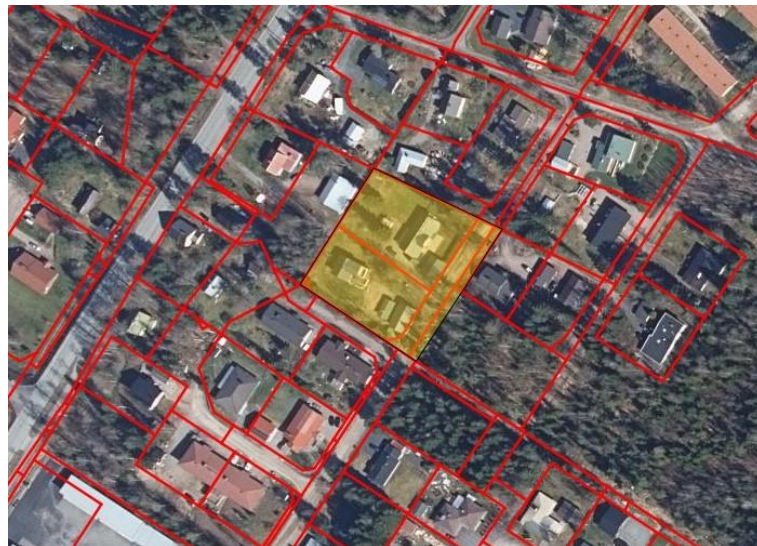
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan asemakaavan mukaisia omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen (AO) korttelin 4025 tontteja 13 ja 14 kiinteistöillä 581-4-4025-13 ja 581-4-4025-14 sekä katualuetta kiinteistöillä 581-421-62-21 Takala, 581-421-62-48 RAJALA sekä kiinteistöllä 581-421-62-49 SULKKO.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,44 hehtaaria.

Suunnittelualueen ohjeellinen rajaus ilmakuvasa:



Luonnonympäristö

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on pääosin rakennettua ja asuttua, mutta metsäistä ja runsaskasvillista taajama-alueetta. Suunnittelualue on maaperältään kalliomaata.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee pääosin omakotitalorakennuksia. Suunnittelualueen kiinteistöillä 581-4-4025-13 ja 581-4-4025-14 sijaitsee omakotitalot ulkorakennuksineen. Koivukallionkatu on pääosin rakennettua soratietä, mutta kiinteistön 581-421-62-21 Takala kohdalla on n. 30 metrin rakentamaton osa katua.



Rakennuksia suunnittelualueen kiinteistöillä 581-4-4025-13 ja 581-4-4025-14.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöskohteita tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt 581-4-4025-13, 581-4-4025-14, 581-421-62-48 RAJALA, 581-421-62-49 SULKKO ja kiinteistö 581-421-62-21 Takala ovat yksityisessä maanomistuksessa.

Palvelut ja työpaikat

Kaava-alue tukeutuu julkisten ja kaupallisten palveluiden sekä työpaikkojen osalta Parkanon keskustan palveluihin.

Tekninen huolto

Kaava-alueella on sekä vesihuolto- että sähköverkosto.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Parkanon 4. kaupunginosassa (Kallio) Kuruntien pohjoispuolella noin 400 metriä Vaasantiestä (Valtatie 3, E12) itään. Kaava-alueelle on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu katuyhteys, joka kuuluu osittain suunnittelualueeseen (Koivukallionkatu).

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:

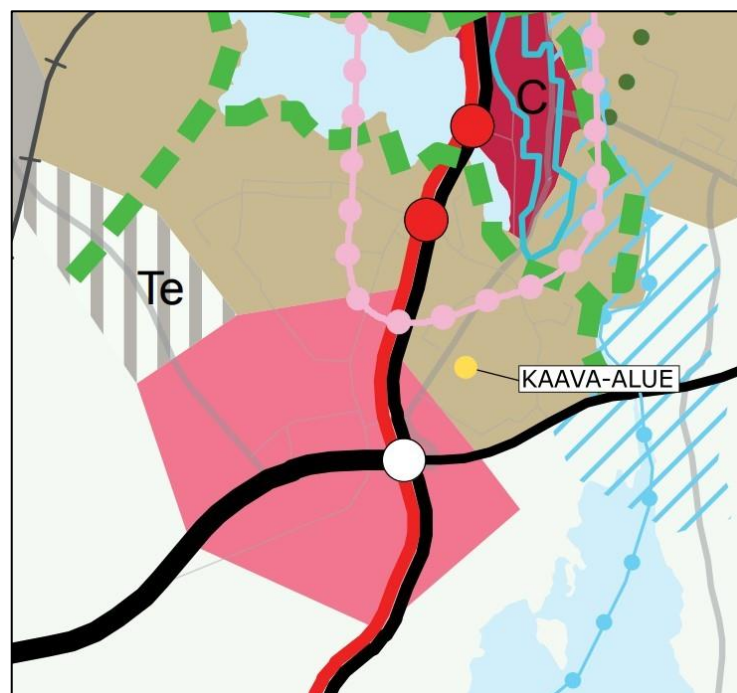
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- 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 taajamatoimintojen alueeksi. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040:



Lähde: Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

Kaava-aluetta koskevat määräykset:

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 kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden 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.
- Keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavara- ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 10 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavara- ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on 5 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 5 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavara- ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on 3 000 k-m².
- Muilla taajamatoimintojen alueilla koon alaraja on kaikkien kaupan laatualueiden osalta 3 000 k-m².

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan 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 valmistuivat syksyn 2024 alussa ja niiden mukaan täydennetyt kaava-aineistot on asetettu nähtäville ajalle 1.11.-1.12.2024. Vaihemaakuntakaava on tarkoitus hyväksyä Pirkanmaan liiton maakuntavaltuustossa keväällä 2025.

Suunnittelualueeseen ei kohdistu Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan määräyksiä.

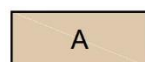
Yleiskaava

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

Ote suunnittelualueella voimassa olevasta osayleiskaavasta:



Kaava-alueella koskevat osayleiskaavassa seuraavat määräykset:



ASUNTOALUE.

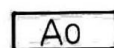
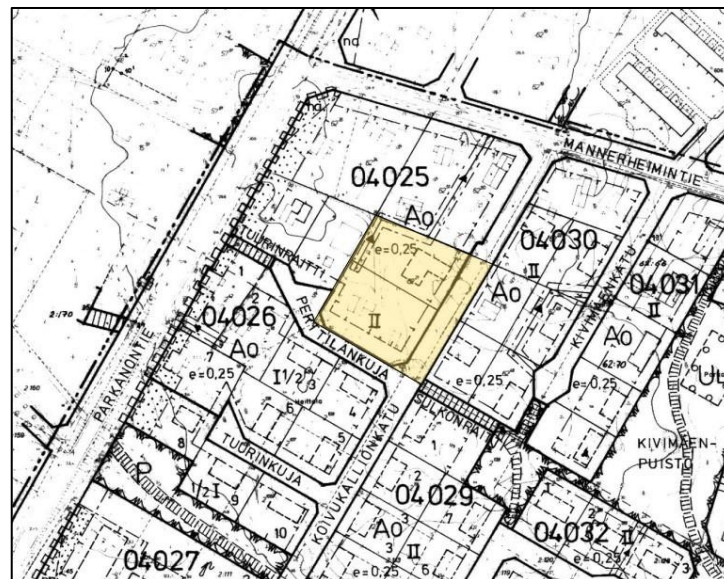
Alueella on voimassa asemakaava.

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 25.9.1979 Turun ja Porin lääninhallituksessa vahvistettu Asemakaava 4.kaupunginosa (Kallio), jossa suunnittelualue on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO) sekä katualueeksi.

Ote suunnittelualueella voimassa olevasta asemakaavasta (A15):



Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue.



Viemäriä varten varattava alue.

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 yksityisten maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutosprosessissa 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 vireilletulosta päätöksen vähäisestä asemakaavan muutoksesta ja käsitellyt 7.11.2024 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2024 § __.

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

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__.–__.__.2024 välisenä aikana.

Kaavan hyväksyminen

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

Parkanon tekninen lautakunta on hyväksynyt __.__.____ päivätyn vähäisen Koivukallionkadun asemakaavan muutoksen kokouksessaan __.__.____ § __.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa voimassa olevan asemakaavan mukaiset korttelin 4025 tontit 13 ja 14 sekä osa Koivukallionkadun katualueesta on osoitettu korttelin 4025 tonteiksi 15 ja 16. Kavenne- tulle katualueelle on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varat- tua katualueita (pp).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 0,44 hehtaaria.

Kaavamuutoksella muodostuu erillispientalojen korttelialuetta (AO) noin 0,38 ha, jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katu- aluetta (pp) noin 0,02 ha sekä katualueita noin 0,04 ha.

Kerrosalat

Erillispientalojen korttelialueelle on osoitettu kaavamuutoksessa tehokkuusluvaksi 0,25 eli rakennusoikeutta 949 k-m². Kaavamuutoksen jälkeen rakennusoikeus kasvaa kaava-alueella 68 k-m².

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

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien oh- jeiden mukaisia.

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

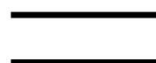
Korttelialueet

Kortteli 4025 (tontit 15 ja 16)



Erillispientalojen korttelialue.

Katualue



Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai väestönkehitykseen. Kaavamuutoksessa vähäisesti laajennetaan korttelin 4025 osaa osoittamalla osa voimassa olevan asemakaavan mukaisesta Koivukallionkadun katualueesta osaksi korttelin 4025 tontteja 15 ja 16.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen voimassa olevan asemakaavan mukaiselle erillispientalojen 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 rakennettuihin liikenne- ja katu yhteyksiin. Korttelin 4025 tonteille 15 ja 16 on osoitettu katuyhteys edelleen Koivukallionkadun kautta. Rakentamaton Koivukallionkadun osa osoitetaan kaavamuutoksessa jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi (pp).

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 7.11.2024

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742