

Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto Haapasen kaupunginosan Koskirannan asemakaavan muutos ja laajennusehdotuksesta

Rakennus- ja ympäristölautakunta 13.02.2024 § 10

Parkanon kaupunki asettaa nähtäville asemakaavan muutos ja laajennusluonnoksen 2.kaupunginosassa (Haapanen) Koskirannan alueella.

Suunnittelualue sijaitsee Parkanon Haapasen alueella, noin puolentoista kilometrin päässä Parkanon keskustasta pohjoiseen. Suunnittelualue koostuu voimassa olevien asemakaavojen kortteli-, virkistys-, liikenne- ja katualueista sekä asemakaavoittamattomasta alueesta, koskien pääosin Käenmäentietä, Parkanontien ja Käenmäentien välistä risteysaluetta sekä Kurkiluomantien ja Uudenasemantien välistä Käenmäentietä.

Asemakaavanmuutos koskee voimassa olevan asemakaavan kortteileita 19-21 ja 30, osaa kortteileita 22 ja 29, virkistys-, liikenne- ja katu- ja vesialuetta.

Asemakaavan laajennus koskee osaa yleistä tiealuetta 581-895-2-25 sekä osaa kiinteistöä 581-421-72-2 Kaironiemen tiet.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu kortteli 2056, osa korttelia 2036, virkistys-, liikenne-, katu-, vesi- ja maa- ja metsätalousaluetta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää suunnittelualueella voimassa oleva vuonna 1971 vahvistettu asemakaava (kaavanro R3) vastaamaan kaava-alueella toteutunutta maankäyttöä ja rakentamisen määrää sekä osoittaa kaavamuutosalueelle tarkoituksenmukaiset kortteli-, virkistys- ja katualueet. Asemakaavan laajennuksen tavoitteena on osoittaa Parkanontien ja Käenmäentien asemakaavoittamaton risteysalue katualueeksi sekä Käenmäentie katualueeksi välillä Kurkiluomantie-Uudenasemantie Liikenne- ja viestintäviraston (Traficom) 2.7.2021 hyväksymän tiesuunnitelman mukaisesti. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 15 ha. Suunnittelualue on osittain Parkanon kaupungin, osin valtion ja osin yksityisessä omistuksessa.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi sekä osaksi taajamien elinvoimaisuuden kehittämisvyöhykettä (kk7). Suunnittelualueelle on osoitettu myös maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema (Viinikanjoen kulttuurimaisema), jossa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää luonnon – ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä sekä viheryhteys.

Vaihemaakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto on 17.4.2023 (46§) päättänyt asettaa nähtäville Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan luonnosvaiheen aineiston. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 8.5.-30.6.2023 välisen ajan.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Parkanon kaupunginvaltuuston 17.12.2012 §63 hyväksymä oikeusvaikutteinen keskusta-alueen osayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu pääosin asuntoalueeksi (A) sekä asuntoalueeksi, jolle kohdistuu kehitystarpeita. Suunnittelualueella on myös yhdyskuntateknisen huollon alue (ET) sekä vesialuetta (W). Suunnittelualueelle on osoitettu kulttuuriympäristön arvokohde (nro 20, Haapasenkosken saha) ja maisemallisesti arvokas alue (Viinikanjoen pohjoinen viljelymaisema), luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue tai ekologinen käytävä (luo), yhdysrata/sivurata, kevyen liikenteenreitti, ohjeellinen ulkoilureitti, melontareitti, viheryhteystarve sekä kevyen liikenteen yhteystarve.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Turun ja Porin lääninhallituksen 19.11.1971 vahvistama Asemanseudun asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana, R3). Suunnittelualueelle on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liikennealuetta (LT), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TTV), asunto- ja kasvitärharakennusten korttelialuetta (AO), omakotitalojen ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta (AR), puistoaluetta (P) sekä erityisaluetta (ET), vesialuetta, urheilualuetta (UL leikkikenttä) sekä katualuetta.

Rakennusjärjestys

Parkanon kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2014.

Kaavan tavoite

Tavoitteena on päivittää suunnittelualueella voimassa oleva vuonna 1971 vahvistettu asemakaava (kaavanro R3) vastaamaan kaava-alueella toteutunutta maankäyttöä ja rakentamisen määrää sekä osoittaa kaavamuuotosalueelle tarkoituksenmukaiset kortteli-, virkistys- ja katualueet. Asemakaavan laajennuksen tavoitteena on osoittaa Parkanontien ja Käenmäentien asemakaavoittamaton risteysalue katualueeksi sekä Käenmäentie katualueeksi välillä Kurkkuomantie ja Uudenasemantie tiesuunnitelman mukaisesti.

Huomioita asemakaavan muutos – ja laajennushankkeesta

Asemakaavan laajennuksella – ja muutoksella päivitetään vanha rakennuskaava ajantasaiseksi asemakaavaksi. Alueen pohjoisosaan muodostuu kaksi uutta AO-tonttia kortteliin 2036. Asemakaava-alue jakautuu kahteen eri osaan, koska ns. Ylikosken alueen asemakaavan laajennus- ja muutos on toteutettu vuonna 2010.

Asemakaavan muutos- ja laajennus koskee Viinikanjoen ja Käenmäentien välistä aluetta. Asemakaavassa osoitetaan olemassa oleville asuinrakennustonteille erilliset rantasaunan rakennuspaikat, jotka on merkitty kaavakartaan pistekatkoviivalla ja sa-merkinnällä. Kaavamääräyksissä ei ole otettu kantaa alimmampaan suositeltuun rakentamiskorkeuteen (N60). Viereisessä Ylikosken alueen kaavassa samainen korkeus on määritelty +109.50 merenpinnasta. Ohjeellinen alimman rakentamiskorkeuden määrittely olisi hyvä lisätä kaavamääräyksiin erityisesti, koska rakennuspaikat sijaitsevat joen läheisyydessä.

Viinikkajoen ranta on Keskustan osayleiskaavassa merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi sekä maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi, jolla korjaus- ja uudisrakentaminen

tulee sopeuttaa alueen vanhaan rakentamistapaan sekä ympäristönhoito tulee suorittaa alueen kulttuuriympäristöarvoja kunnioittaen. Asemakaavan laajennus- ja muutosluonnoksessa ei asiaa ole huomioitu kaavamääräyksissä kuin ainoastaan /s –merkinnällä varustettavalla rakennuspaikalla. Maisemallisesti arvokas alue ulottuu Viinikkajoen rannassa koko kaava-alueen matkalle. Asemakaavan laajennus- ja muutosluonnoksessa tulee ottaa myös kantaa siihen, miten kiinteistöjen jätevedet käsitellään. Kaikki kaava-alueen kiinteistöt eivät ole liittyneet kunnalliseen viemäriverkostoon. Tästä asiasta tulee pyytää Parkanon Vesi Oy:n lausunto.

Kiinteistöllä [REDACTED] on aikoinaan toiminut Haapasen saha vuosina 1939-1965. Sahan toiminta lopetettiin 1965. Sahalla käytettiin puutavaran sinistymisen estoainetta Ky-5 kemikaalia. Alueella on suoritettu massanvaihtoja ja puhdistusta. Pilaantuneen alueen puhdistamisesta on Pirkanmaan ympäristökeskuksen päätös, jossa todetaan, että viheralueille, joille jää Samase-ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia dioksiineja ja furaaneja, ei saa istuttaa hyötykasvillisuutta. Myöskään lasten leikkialueita ei saa rakentaa aluille, jossa maaperän dioksiini- ja furaanipitoisuudet ylittävät Samase-ohjearvon.

Oheisaineistona:

Lausuntopyyntö

Kaavakartta Koskirannan AKM muutos ja laajennus

Kaavaselostus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan seurantalomake

Koskirannan asemakaavan kaavakartta ja kaavamääräykset

Luontoselvitys

Rakennetun ympäristön selvitys

Arkeologinen inventointi

Ympäristökeskuksen päätös Haapasen sahan alueen puhdistamisesta

Loppuraportti 2001

Loppuraportin liitekartta kunnostussuunnitelma

Valmistelija:

Rakennustarkastaja Raisa Karinsalo-Manninen p. 044 7865 651

Esittelijä

Rakennustarkastaja Raisa Karinsalo-Manninen

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta pyytää kaavanlaatijaa tarkentamaan kaavamääräyksiin alimman suositellun rakentamiskorkeuden muutoksen alaisella kaava-alueella sekä lisäämään kaavamääräyksiin Keskustan osayleiskaavassa olevan määräyksen korjaus- ja uudisrakentamisen sovittamisesta alueen kulttuuriympäristöarvoihin. Kaavamääräyksiin tulee lisätä velvoite, että alueen kiinteistöjen tulee liittyä kunnalliseen viemäriverkostoon ja jos liittyminen edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoja, on kiinteistönomistaja velvollinen huolehtimaan siitä omalla kustannuksellaan. Kaavanlaatijaa pyydetään myös huomioimaan kiinteistöjen [REDACTED] kohdalla Pirkanmaan Ympäristökeskuksen lausunnon mukaiset dioksiini- ja furaanipitoisuuksien ylittävien maa-alueiden rajoitteet hyötykasvien istuttamisesta sekä lasten leikkipaikkojen sijoittamisesta.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Parkanon tekninen lautakunta pyytää lausuntoa asemakaavan muutos- ja laajennusehdotuksesta 2. kaupunginosassa (Haapanen), Koskirannan alueella.

Suunnittelualue sijaitsee Parkanon Haapasen alueella, noin 1,5 kilometrin päässä Parkanon keskustasta pohjoiseen. Suunnittelualue koostuu voimassa olevien asemakaavojen kortteli-, virkistys-, liikenne- ja katualueista sekä asemakaavoittamattomasta alueesta, koskien tiealueita Parkanontien ja Käenmäentien välisellä risteysalueella sekä Kurkiluomantien ja Uudenasemantien välisellä alueella.

Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan asemakaavan kortteleita 19-21 ja 30, osaa kortteleita 22 ja 29, virkistys-, liikenne-, katu- ja vesialuetta.

Asemakaavan laajennus koskee osaa yleistä tiealuetta 581-895-2-25 sekä osaa kiinteistöä 581-421-72-2 Kaironiemen tiet.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu kortteli 2056, osa korttelia 2036, erityis-, virkistys-, liikenne-, katu-, vesi- ja maa- ja metsätalousaluetta.

Kaavamuutoksen tavoite

Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää suunnittelualueella voimassa oleva vuonna 1971 vahvistettu asemakaava (R3) vastaamaan kaava-alueella toteutunutta maankäyttöä ja rakentamisen määrää sekä osoittaa kaavamuutosalueelle tarkoituksenmukaiset kortteli-, virkistys- ja katualueet. Asemakaavan laajennuksen tavoitteena on osoittaa Parkanontien ja Käenmäentien asemakaavoittamaton risteysalue katualueeksi välillä Kurkiluomantie-Uudenasemantie Liikenne- ja viestintäviraston 2.7.2021 hyväksymän tiesuunnitelman mukaisesti.

Asian käsittely

Rakennus- ja ympäristölautakunta on edellisen kerran asiaa käsitellyt kokouksessaan 13.2.2024 §10; Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto Haapasen kaupunginosan Koskirannan asemakaavan muutos ja laajennusluonnos. Tällöin lautakunta pyysi kaavanlaatijaa tarkentamaan kaavamääräyksiin alimman suositellun rakentamiskorkeuden muutoksen alaisella kaava-alueella sekä lisäämään kaavamääräyksiin Keskustan osayleiskaavassa olevan määräyksen korjaus- ja uudisrakentamisen sovittamisesta alueen kulttuuriympäristöarvoihin. Kaavamääräyksiin tuli myös lisätä velvoite, että alueen kiinteistöjen tulee liittyä kunnalliseen vesihuoltoverkostoon ja mahdollisen pumppaamon hankinta kohdistuu kiinteistön omistajan vastuulle. Kiinteistöjen 581-421-4-390 ja 581-421-4-366 kohdalla tulee huomioida dioksiini- ja furaanipitoisuuksien ylittävien maa-alueiden rajoitteet alueen rakentamisessa.

Havainnot asemakaavan muutoksesta ja laajennuksesta

Kaavanlaatija on kaavaehdotusaineiston liitteessä 8 vastannut kaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja lausuntojen mukaan kaavaehdotusta on osin täydennetty/muutettu.

Rakennus- ja ympäristölautakunnan edellisen lausunnon mukaisesti asemakaavan muutos- ja laajennusehdotukseen on täydennetty määräys

selvittää maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ennen rakentamisluvan myöntämistä tai sellaisen rakennushankkeen aloittamista, joka ei edellytä rakentamislain mukaista rakentamislupaa. Selvitysvelvollisuus ei koske kuitenkaan vähäisten rakennelmien rakentamista. Määräys kohdistuu kaavamääräysmerkintöihin AO-1, AP sekä AKR, jotka sijoittuvat ns. vanhan sahan alueelle.

Erillismääräystä kiinteistöjen liittamisestä kunnalliseen viemäriverkostoon ei kaavamääräyksissä ole esitetty, perusteena, että vesihuoltolain 10§:n mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin.

Keskustan osayleiskaavassa on annettu määräys, että korjaus- ja uudisrakentaminen tulee sovittaa alueen kulttuuriympäristöarvoihin. Kaavamääräyksiin on lisätty määräys; maisemallisesti arvokkaalla alueella rakentaminen tulee sovittaa mittakaavaltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan ja ympäristönhoito suorittaa kulttuuriympäristöarvoja kunnioittaen. Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnossa on tuotu esille, että erityisesti entisen sahan alueelle muodostuville asemakaavatonteille osoitettaisiin mahdollisimman väljä käyttötarkoituksimerkintä, joka mahdollistaisi kulttuuri- ja liiketoiminnan sekä asumisen.

Kaavamuutoksessa sahan alueen kiinteistöt osoitetaan AO-1, AP- ja AKR-rakennuspaikoiksi, joihin rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä 4967 k-m² jakautuen seuraavasti:

- AO-1: 1013 k-m² (e=0.20)
- AP: 2654 k-m² (e=0.30)
- AKR: 1300 k-m² (e=0.30)

Kaavamuutoksen myötä rakennusoikeuden määrä entisen sahan alueen kiinteistöillä vähenee yhteensä 5982 k-m².

Kaavamääräyksen AKR osalta muodostuva tontti näyttää ahtaalta suunniteltuun kerrosalaneliömetriin (k-m²) nähden. Kaavamerkintä AKR sallii kerros- ja rivitalojen rakentamisen. Lisäksi kyseiselle tontin osalle on merkitty sr-1 merkinnällä (paikallishistorian kannalta arvokas rakennus) vanhan sahan konttorirakennus; Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy. Lisäksi tontilta vie rakentamiseen varattua tilaa kaavakarttaan merkitty johtolinja. Kaavamääräyksistä ei tosin löydy selitystä kaavakarttaan piirretylle linjaukselle. Kyseisen tontin osalta tulee miettiä tarkemmin, miten vanha rajoituksin merkitty konttorirakennus ja kaavamerkinnän mukainen kerros- ja rivitalorakentaminen sovitetaan yhteen siten, että kaavan yleismääräyksessä annettu määräys toteutuu; Maisemallisesti arvokkaalla alueella rakentaminen tulee sovittaa mittakaavaltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan ja ympäristönhoito suorittaa kulttuuriympäristöarvoja kunnioittaen.

Oheisaineistona:

Lausuntopyyntö

Kaavaehdotus kartta

Kaavaselostus

Kaavaselostuksen liite 1 asemakaavan seurantalomake

Kaavaselostuksen liite 2 OAS

Kaavaselostuksen liite 3 Kaavakartta ja määräykset

Kaavaselostuksen liite 4 Luontoselvitys ja luontoselvityksen täydennys

Kaavaselostuksen liite 5 Rakennettu kulttuuriympäristö
Kaavaselostuksen liite 6 Entisen sahan alueen rakennusten kuntoarvio
Kaavaselostuksen liite 7 Koskirannan arkeologinen inventointi
Kaavaselostuksen liite 8 Lausunnot kaavaluonnoksesta
Kaavaselostuksen liite 9 Vastine lausuntoihin kaavaluonnoksesta
Kaavaselostuksen liite 10 Muistio viranomaisneuvottelusta 17.5.2024
Kuulutus

Päätös on kaupungin strategian mukainen.

Valmistelija: rakennustarkastaja Raisa Karinsalo p. 044 7865 651

Esittelijä	Rakennustarkastaja Raisa Karinsalo
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta toteaa, että kaavakarttaa ja -määräyksiä on päivitetty vastaamaan lausunnoissa esiintuotuja asioita. Kaavamääräyksiin tulee lisätä selitys kaavakartassa näkyvästä johtolinjasta. Erityisesti AKR- merkinnällä varustetun tontin osalta tila vaikuttaa ahtaalta kerros- ja rivitalorakentamiselle, erityisesti kun olemassa oleva rakennus on merkitty sr-1 merkinnällä, jolloin rakennuksen historiallisesti arvokas luonne tulee säilyttää. Kaavamerkintä tulee muuttaa paremmin olemassa olevan rakentamisen kanssa yhteensopivaksi, kuten maakuntamuseon lausunnossa todettiin, esimerkiksi kulttuuri- ja liikerakentamisen ja asumisen yhdistäväksi kaavamerkinnäksi.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.