



Parkanon kaupunki
kaupunki@parkano.fi

Lausuntopyyntö 1.4.2025

Lausunto kaavaehdotuksesta, asemakaavan muutos ja laajennus, 2. kaupunginosa, Haapanen, Koskirannan alue, Parkano

Parkanon kunta on pyytänyt Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (jäljempänä ELY-keskus) lausuntoa otsikon mukaisesta asemakaavan muutoksesta. ELY-keskus on tutustunut kaavaehdotukseen ja esittää lausuntonaan seuraavaa:

Maisema ja rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava alue sijoittuu Viinikanojan maakunnallisesti arvokkaalle kulttuurimaisema-alueelle. Sen suunnittelumääräyksessä todetaan muun muassa, 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. Maakuntakaavaa varten tehdyssä inventoinnissa, Haapakosken sahan on tunnistettu olevan kulttuurimaiseman rakennuskulttuurin ydinaluetta. Parkanon keskustan osayleiskaavassa Haapakosken saha on osoitettu kulttuuriympäristön arvokohteeksi. Maakuntakaava ja sen selvitykset ovat yleiskaavaa uudempia. Alueidenkäyttölain 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

Asemakaavatyön yhteydessä laaditussa rakennetun ympäristön selvityksessä sahan alueen rakennukset on luokiteltu arvoluokkaan A. A-kohteet ilmentävät merkittäviä kulttuuriympäristöarvoja alueella ja kohteet tulisi huomioida asemakaavoituksessa.

Sahan alueen rakennusten /s-merkintä (Paikallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, joka tulee säilyttää) on poistettu kaavaehdotusvaiheessa. Kaavaselostuksessa todetaan, että "vaikka sahan alueen rakennusten on todettu selvitysten perusteella ilmentävän ainakin paikallisia kulttuuriympäristöarvoja, rakennukset eivät palvele enää käyttötarkoitustaan eikä rakennusten kunnostamisen katsota olevan kiinteistönomistajan näkökulmasta tarkoituksenmukaista. Edellisestä johtuen, yleiskaavan mukaista rakennetun kulttuuriympäristön arvokohdetta ei ole katsottu tarpeelliseksi huomioida asemakaavatasolla erillisin suojelumerkinnöin ja -määräyksin. Nykyisin asuinkäytössä oleva entinen konttorirakennus on kaavamuutoksessa osoitettu kuitenkin

15.5.2025

paikallishistorian kannalta arvokkaaksi rakennukseksi, jossa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy (sr-1).” Sahan alueen kiinteistöille osoitetaan yhteensä kolme rakennuspaikkaa asumiseen (AO-1, AP ja AKR).

ELY-keskus huomauttaa, että asemakaavaa laadittaessa ei kulttuuriympäristön vaalimisen ja rakennussuojelun kaltaista, laajemmin ympäristöön liittyvää kysymystä voi ratkaista pelkästään kiinteistönomistajan intressien perusteella.

Sahan alueen rakennusten kuntoarviossa todetaan, että rakennukset ovat elinkaarensa lopussa ja siten peruskunnostuksen tarpeessa. ELY-keskus huomauttaa, että kuntoarviossa ei ole osoitettu, että rakennukset olisivat erityisen huonossa kunnossa tai korvauskelvottomia vaan peruskunnostuksen tarpeessa.

Kuntoarviossa todetaan peruskunnostuksesta, että kokonaisvaltainen peruskunnostus on taloudellisesti huomattava investointi, eikä peruskorjaaminen siten ole taloudellisesti kannattavaa suhteessa vastaavaan uudisrakennuksen kustannuksiin. ELY-keskus toteaa tähän, että arviossa ei ole esitetty arviota korjauksen aiheuttamista kustannuksista ja se, että korjaaminen on kallista verrattuna uudisrakennuksen kustannuksiin ei kerro rakennusten kunnostettavuudesta. Kaavassa osoitettava uudisrakennusoikeus huomioiden ei myöskään ole perusteltua asettaa vastakkain vanhojen rakennusten kunnostamista ja uudisrakentamista, koska molemmat ovat mahdollisia toisistaan riippumatta. ELY-keskus näkee, että erityisesti pieneköjen puurakennusten peruskorjaaminen ei ole kohtuutonta. Puurakennuksen mittavassakaan peruskorjauksessa ei yleensä myöskään ole välttämätöntä uusia rakennusosia siinä laajuudessa, että rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot katoaisivat.

ELY-keskus korostaa, että asemakaavan luonnosvaiheen jälkeen ei ole osoitettu sellaista selvitystä, joka osoittaisi, että rakennusten kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen rakennusten korjaamisen yhteydessä olisi mahdotonta.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan korjaustyöt on mahdollista tehdä siten, että rakennusten rakennushistorialliset arvot eivät merkittävästi heikenny. Rakennusten kunnostamista ei voida pitää kohtuuttomana, kun otetaan huomioon kaavamuutoksessa osoitettu uudisrakennusoikeus. Haapakosken sahan rakennukset ovat merkittävä osa paikkakunnan teollisuushistoriaa. ELY-keskus esittää, että aineistoja tulisi päivittää asemakaavatasoisella selvityksellä sahan alueen rakennuksista ja niiden kunnosta, jotta niiden korjaamista olisi mahdollista arvioida.

ELY-keskus esittää, että mikäli varasto- ja tuotantorakennusta ei ole mahdollista säilyttää kokonaan tulisi siitä säilyttää riittävä osa, jotta sen ymmärrettävyys sahateollisuuden tuotantorakennuksena ja osana maakunnallisia arvoja säilyy.

15.5.2025

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan sahan alueen rakennuksille osoitetun käyttötarkoituksmerkinnän tulisi olla väljä siten, että määräyksessä sallitaan sijoittaa myös muu toiminta kuin asuminen, kuten ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta tuotantotilaa.

Selostuksen mukaan kaavam muutoksen myötä kaava-alueen rakennusoikeus vähenee 5692 k-m² ja rakennusoikeuden määrä entisen sahan alueen kiinteistöillä vähenee yhteensä 5982 k-m². Kaavamuutos mahdollistaa kuitenkin huomattavaa täydennysrakentamista alueella. Sahan alueella rakennuspaikkakohtaista uudisrakennusoikeutta jää olemassa olevien rakennusten jälkeen kaavam muutoksen myötä seuraavasti: AO-1: 734 k-m², AP: 1314 k-m² ja AKR: 1100 k-m².

Asemakaavan ohjeellinen tonttijako mahdollistaa pienempien tonttien muodostamisen lohkomistoimituksella mitä kaavassa on ohjeellisesti esitetty, jolla taas on vaikutuksia alueen maisema-arvoihin.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan täydennysrakentamisen vaikutuksia ei ole arvioitu riittävästi suhteessa maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Kaavam muutoksen mahdollistama rakentaminen muuttaa alueen maisemaa etenkin entisen Haapasenkosken sahan alueella. ELY-keskus ei yhdy kaavaehdotuksessa esitettyyn näkemykseen siitä, että vaikutukset kulttuurimaisemaan eivät ole merkittäviä tai siihen, että kaavam muutoksessa osoitettu rakentaminen ei poikkea merkittävästi kaava-alueen lähiympäristöön ja arvokkaaseen kulttuurimaisemaan sijoittuvasta muusta rakentamisesta. ELY-keskus esittää, että aineistoja tulisi päivittää havainnekuvin.

Asemakaavaa laatiessa tulisi ottaa huomioon yleiskaavan ohjausvaikutus. Mikäli yleiskaavan ohjeellista ulkoilureittiä ei haluta osoittaa kaava-alueelle, tulisi kuitenkin esittää, miten reitin toteutuminen aiotaan järjestää vaihtoehtoisesti muualle.

Luontoarvot

Kaava luontoselvityksen täydennyksessä (Envibio 2024) kaava-alueella sijaitseva noro on todettu vesilain mukaiseksi luonnontilaisen kaltaiseksi noroksi, jonka luonnontilan vaarantaminen on kielletty. Luontoselvityksen mukainen luonnonmukaisen noron rajausta rantavyöhykkeineen olisi syytä osoittaa luo-merkinnällä. Kaavassa noro on osoitettu kapeana s-2 rajauksena, mikä ei ELY-keskuksen näkemyksen mukaan turvaa noron nykytilan säilymistä riittävästi, sillä merkitä ei turvaa nykyisen rantavyöhykkeellä olevan puuston säilymistä riittäväällä leveydellä.

Kaavan luontoselvityksissä on todettu, että Viinikanjoen varrella kulkee merkittävä viheryhteys. Viheryhteys on osoitettu myös maakunta- ja yleiskaavassa. Viinikanjoen varteen on osoitettu ”puustoisena säilytettävä alueen osa” -merkintä, joka on paikoin melko kapea. ELY-keskuksen

15.5.2025

näkemyksen mukaan viheryhteyden säilymistä tulisi tukea osoittamalla riittävän leveä (vähintään 10 metriä) puustoisena / luonnonmukaisena säilytettävä / kehitettävä vyöhyke Viinikanjoen varteen. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ”puustoisena säilytettävä alueen osa” -merkintäalueen leventäminen ei aiheuta kohtuutonta haittaa tonttien käytölle.

Vesihuolto

ELY-keskuksen käsityksen mukaan muodostuvalle uudelle osalle erillispientalojen korttelia 2036 ei ulotu kunnan vahvistama vesihuollon toiminta-alue. ELY-keskus pyytää huomioimaan tämän asian siinä vaiheessa, kun kunnassa vesihuollon toiminta-alueita päivitetään (vesihuoltolaki 6 § ja 7 §). Tässä yhteydessä ELY-keskus muistuttaa kuntaa myös vesihuoltolain 8 §:n 4 momentin noudattamisesta. Kyseisen lainkohdan mukaan *”Toiminta-alue, sillä sijaitsevat taajamat sekä vesijohtoverkoston ja jätevesiviemäriverkoston piiriin saatettavat alueet esitetään kartalla, jonka on oltava yleisesti saatavilla tietoverkossa. Toiminta-alueen hyväksymisestä on tiedotettava riittävässä laajuudessa.”* Tällä hetkellä toiminta-aluepäätösten mukaisia toiminta-aluekarttoja ei ole löydettävissä kunnan verkkosivuilta, karttapalvelusta tai muualtakaan tietoverkosta.

Viranomaisneuvottelu

Kaavaehdotusvaiheen muutosten johdosta tulisi järjestää viranomaisneuvottelu.

Lausunnon valmisteluun on osallistunut vesitalousasiantuntija Seppo Järvinen Etelä-Savon ELY-keskuksen Vesihuoltopalvelut-yksiköstä. Tämä asiakirja on allekirjoitettu viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt lakimies Roosa Vähänäkki ja ratkaissut yksikön päällikkö Pauliina Pelkonen.

Tiedoksi

Pirkanmaan maakuntamuseo

Tämä asiakirja PIRELY/986/2024 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument PIRELY/986/2024 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Vähänäkki Roosa 15.05.2025 12:46

Ratkaisija Pelkonen Pauliina 15.05.2025 12:47

27/2025

Lausunto Parkanon Koskirannan alueen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen ehdotuksesta (2. kaupunginosa, Haapanen)

Päätös

Pirkanmaan liitto on tutustunut Koskirannan alueen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen ehdotukseen. Kyseisen asemakaavan luonnoksessa Pirkanmaan liitto on kiinnittänyt huomiota alueen merkitykseen osana maakunnan virkistys- ja ulkoilualueiden verkostoa.

Pirkanmaan liitto korostaa edelleen, että maakuntakaavan taajamatoimintojen alueen ja viheryhteyden suunnittelumääräykset edellyttävät varmistamaan maakunnallisen viherverkoston jatkuvuuden; yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee määrittää viheryhteyden tarkempi sijainti sekä varmistaa maastokäytävän riittävä leveys, jotta seudullisten viheralueiden ja ulkoilureittien muodostama verkosto voidaan toteuttaa riittävän yhtenäisenä kokonaisuutena. Pirkanmaan liitto on pitänyt tärkeänä, että suunnittelun yhteydessä tutkitaan alueella voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitetun ulkoilureitin tarkempi sijoittuminen, minkä pohjalta kaavakartassa osoitetaan seudullisesti merkittävän ulkoilun ja virkistyksen verkoston muodostamisen kannalta tarpeelliset kaavamerkinnot.

Kuten vastineessakin todetaan, eteläpuolella Viinikanjoen länsirannalla voimassa olevissa asemakaavoissa (A45 ja A55) joen ranta-alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi ja Ylikoskenkadun pohjoispuolella voimassa olevassa asemakaavassa (A78) Kairolammen ranta-alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta.

ELY-keskus on lausunnossaan todennut, että nykyisellään alueen viheryhteys ekologisena käytävänä on heikentynyt ja kapea erityisesti maaeliöstön liikkumisen ja levittäytymisen kannalta, sillä rakennusten puistomaiset pihat/nurmikkoalueet ulottuvat paikoin joen rantaan asti. Viinikanjoen varren viheryhteystarvetta olisi syytä vahvistaa kaavassa puustoisena ja luonnonmukaisena säilytettävänä alueena.

Koskirannan alueen asemakaavan luonnoksesta annettujen lausuntojen vastineeseen on kirjattu, että *kaavamutoksessa ei katsota tarkoituksenmukaiseksi erikseen osoittaa yleiskaavassa sijainniltaan ohjeelliseksi osoitettua ulkoilureittiä valmiiksi jo rakennetulle ja paikoitellen hyvinkin kapealle rantakaistaleelle ainoastaan yleiskaavan ohjausvaikutukseen perustuen varsinkaan, jos reitti on määräykseltään ohjeellinen ja rantaa koskee jo valmiiksi vaatimus alueen säilyttämisestä puustoisena viher- ja ekologisten yhteyksien säilymiseksi.*

Pirkanmaan liitto katsoo, että nyt ehdotettavaa kaavaratkaisua tulisi vielä täydentää, jotta alueelle maakunta- ja yleiskaavoissa asetetut tavoitteet ekologisen ja virkistysreitien osalta täyttyvät. Pirkanmaan liitto muistuttaa myös maakuntakaavan tavoitteesta säilyttää taajamien ranta-alueet yleisessä virkistyskäytössä.

Pirkanmaan liitto pitää hyvänä, että maisemallisesti arvokkaaksi osoitettavalle Viinikanojan kulttuurimaisemalle on lisätty asemakaavassa kulttuuriympäristöarvot huomioiva rakentamisen ja ympäristönhoidon määräys.

Päätöksen peruste

Pirkanmaan liiton hallintosääntö 150 §

Selostus

Parkanon kunta pyytää Pirkanmaan liitolta lausuntoa Koskirannan alueen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen ehdotuksesta 2. kaupunginosassa (Haapanen). Lausunto pyydetään toimittamaan 2.5.2025 mennessä osoitteeseen kaupunki@parkano.fi.

Kaavahankkeen tavoitteet ja lähtökohdat käyvät ilmi nähtävillä olevista asiakirjoista.

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty 27.3.2017, ja se on tullut voimaan kuulutuksella 8.6.2017.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Viinikanjoen länsirannalle on osoitettu Viherysteys-merkinnällä suunnittelualueen liittyminen seudullisten viheralueiden ja ulkoilureittien verkostoon: Viinikanjoen varsi toimii yhdistävänä alueena Parkanon keskustan ja Kaitojenvesien virkistys- ja suojelualueen välillä. Pääosaltaan suunnittelualue sisältyy maakunnallisesti arvokkaaseen Viinikanojan kulttuurimaisemaan. Kulttuurimaiseman rakennuskulttuurin ydinalueita Viinikanjoen pohjoisosassa ovat Kairokosken saha ja mylly sekä Haapasenkosken saha.

Suunnittelualue sisältyy myös Parkanon keskustan ja asemanseudun välille osoitettuun Taajamien elinvoimaisuuden kehittämisvyöhykkeeseen. Aluetta kehitetään merkittävänä logistiikan, varastoinnin sekä luonnonvaratalouden työpaikka- ja tutkimustoiminnan keskittymänä.

Suunnittelujohtaja

22.04.2025

Sivu 3 (3)

Pirkanmaan maakuntakaavamerkinnot ja -määräykset avautuvat aluekohtaisesti Pirkanmaan liiton karttapalvelussa <https://tieto.pirkanmaa.fi/karttapalvelu/>. Maakuntakaavamääräykset ovat myös kokonaisuudessaan luettavissa osoitteesta <https://maakuntakaava2040.pirkanmaa.fi/hyvaksyminen>.

Maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat perustuvat maakuntakaavan selvitykseen ”Kulttuurimaisemat 2016. Pirkanmaan maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat maatalousalueet” (2016), joka on saatavissa osoitteesta <https://maakuntakaava2040.pirkanmaa.fi/kulttuuriymparistot>.

Liitteet

Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040

Lisätietoja

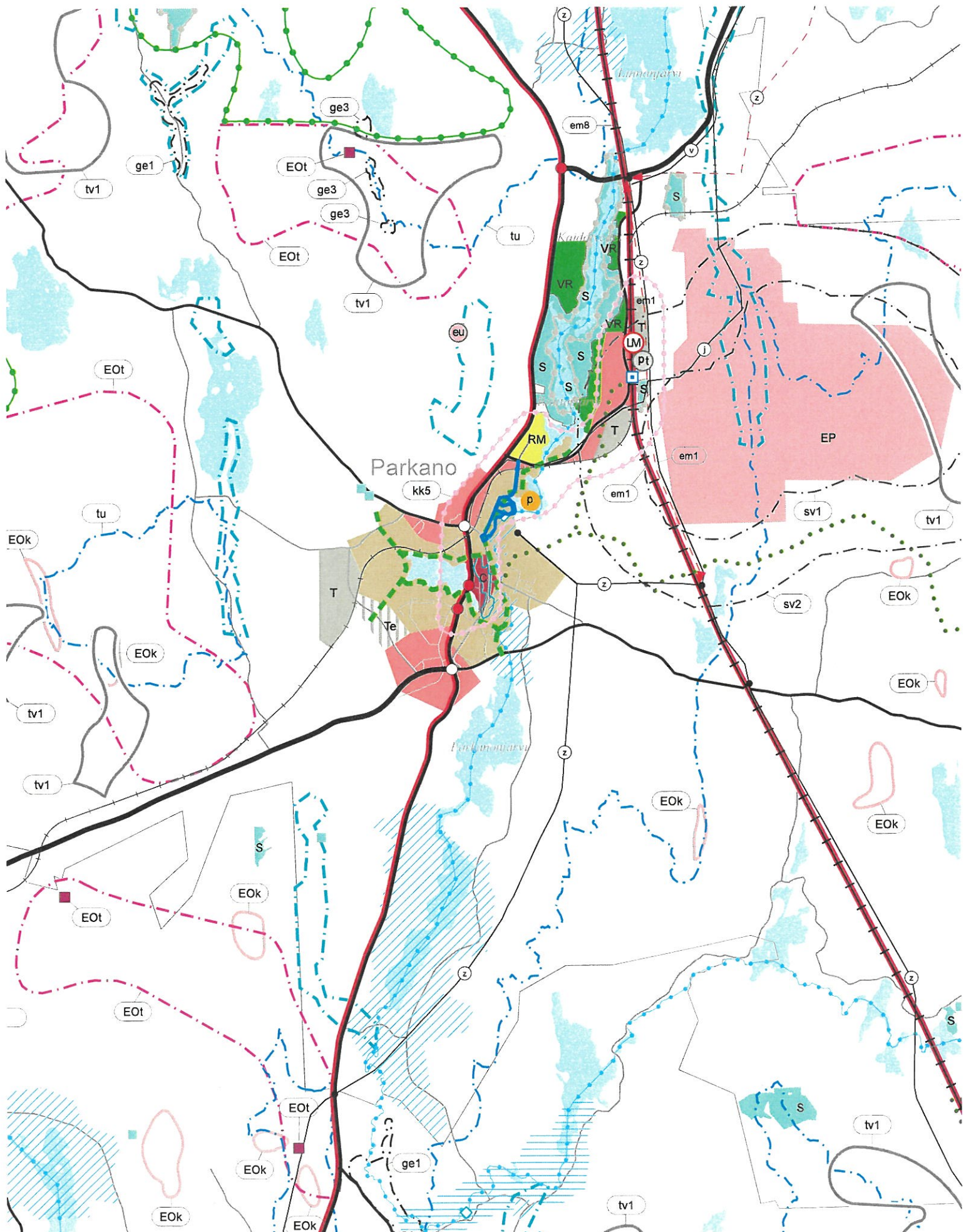
Tämän asian on valmistellut suunnitteluinsinööri Iris Lehtonen ja hyväksynyt suunnittelujohtaja Ruut-Maaria Rissanen.

Ote

Parkanon kaupunki, kirjaamo

Asemakaavan muutos ja laajennus (Haapanen) Koskirannan alue, Parkano

Alue on merkitty tummansinisellä viivalla / ympyrällä





PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEO

02.05.2025 DIAR: 332/2025

Parkanon kaupunki
Tekninen lautakunta
PL 14
39701 Parkano

kaupunki@parkano.fi

Lausuntopyyntönnä 26.3.2025

PARKANO, 2. KAUPUNGINOSA, KOSKIRANNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS, KAAVAEHDOTUS

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta kaavahankkeesta. Maakuntamuseo on 19.3.2024 antanut lausunnon (diar. 156/2024) saman hankkeen valmisteluvaiheessa. Lausunnossa on mm. tuotu esiin alueen selvietyksissä tunnistetut merkittävät kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot sekä edellytetty kaavaratkaisua muokattavaksi arvot paremmin huomioon ottavaksi osoittamalla rakennuskohtaiset suojelumerkinnot ja -määräykset asemakaavan muutosta varten laaditussa rakennetun ympäristön selvityksessä arvokkaimmiksi tunnistetuille rakennuksille. Lisäksi on esitetty tutkittavaksi suojelumerkinnot osoittamista Käenmäntien ylittävälle lohkokivisten maatukien varaan rakennetulle rautatiesillalle. Alueellinen vastuumuseo on tutustunut hankkeen ehdotusvaiheen aineistoon ja toteaa seuraavaa.

Kaavaratkaisu on maiseman tai rakennetun ympäristön arvojen huomioimisen osalta kehittynyt luonnosta heikompaan suuntaan. Kaavaluonnoksessa sahan alue oli osoitettu /s-merkinnällä paikallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi, joka tulee säilyttää. Kaavaehdotuksesta merkintä on poistettu ja sahan alueen kiinteistöille on osoitettu kolme rakennuspaikkaa (AO-1, AP ja AKR). Ainoastaan sahan asuinkäytössä oleva entiselle konttorirakennukselle on osoitettu suojelumerkintää muistuttava sr-1-merkintä, jonka määräys kuuluu: *"Paikallishistorian kannalta arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy."* Pienikokoisempi entinen sahan asuinrakennus on osoitettu luontoselvityksen perusteella lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi (s-1).

Edellä kuvatun kaavaratkaisun valmistelussa on hyödynnetty mm. entisen Haapakosken sahan alueen 10.6.2024 järjestettyä katselmusta sekä neljästä sahan alueen rakennuksesta laadittua kuntoarviota (Suomen rakennustarkastus Oy, 12.8.2024). Kuntoarvot on laadittu tuotanto- ja varistorakennuksesta (B), varistorakennuksesta (C), pienestä asuinrakennuksesta (D) ja saunasta. Kuntoarvio on suoritettu aistinvaraisin ja rakennetta rikkomattomin menetelmin kiinnittäen huomiota pintapuolisella tarkastelulla havaittavaan rakenteelliseen kestävyyteen, turvallisuuteen ja käyttökelpoisuuteen vaikuttaviin oleellisiin puutteisiin, vikoihin ja riskeihin.

PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEO Museokeskus Vapriikki,

Alaverstaanraitti 5, 33101 Tampere. Puh. 040 6730784. Fax: 03 5656 5141

Sähköposti: pirkanmaan.maakuntamuseo@tampere.fi www.vapriikki.fi

Pirkanmaan maakuntamuseo on tutustunut erityisesti kuntoarvion tuotanto- ja varastorakennusta (B) sekä pientä asuinrakennusta (D) koskeviin osuuksiin, koska maakuntamuseo on luonnosvaiheen lausunnossaan esittänyt näille rakennuksille osoitettavaksi rakennetun ympäristön selvityksessä tunnistettujen merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen perusteella rakennuskohtaista suojelumerkintää.

Tuotanto- ja varastorakennuksessa (B) on kuntoarviossa todettu vaurioina mm. vuotokohtia vesikatteessa, lahonneita rakenteita ja kastuneita purueristeitä ylä- ja välipohjassa, painumista, murtumia ja vääntymiä betonirakenteisissa perustuksissa sekä tästä johtuneita vääntymiä runko- ja seinärakenteissa. Pienessä asuinrakennuksessa (D) on todettu riskeinä, vaurioina ja kunnostustarpeina mm. seuraavia asioita: alaohjauspuun ja julkisivuverhouksen lahovauriot, ikkunoiden kunnostus, ilmanvaihdon parantaminen ja purueristeiden mahdolliset mikrobivauriot. Molempien rakennusten vaurioiden syyksi on todettavissa puutteellinen huolto ja kunnostus sekä hulevesien hallinta. Rakenteiden ja rakenneosien katsotaan olevan teknisen iän perusteella elinkaarensa lopussa ja siten peruskunnostuksen tarpeessa. Laajaa peruskorjausta luonnehditaan taloudellisesti huomattavaksi, eikä peruskorjaamisesta nähdä kannattavana, suhteessa vastaavan uudisrakennuksen kustannuksiin.

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että aistinvarainen kuntoarvio ei tarjoa riittävää tietoa kyseisten rakennusten rakenteiden kunnosta tai kunnostettavuudesta. Arviossa ei esimerkiksi huomioida, että kooltaan erittäin suuri tuotanto- ja varastorakennus on rakennettu useassa vaiheessa. Sen eri osien kunnossa on 10.6.2024 järjestettyyn katselmukseen perusteella merkittäviä eroja. Arvion perusteella ei käy ilmi mihin osaan rakennusta vauriot kohdistuvat, eikä siksi ole mahdollista tunnistaa, olisiko jokin osa rakennuksesta kunnostettavissa kohtuullisin kustannuksin alkuperäistä tarkoitustaan vastaavaksi tuotanto- ja varastorakennukseksi. Arviossa esitetyt laajat kunnostustarpeet perustuvat siihen, että rakennuksia on verrattu nykyrakentamiseen ja nykyisille asuinrakennuksille asetettuihin vaatimuksiin turvallisuudesta ja terveellisyydestä, millä tarkoitetaan esimerkiksi sisäilman laatua, lämmitystä sekä asianmukaisia wc- ja pesutiloja.

Kuntoarvio ei myöskään huomioi rakennusten rakenteisiin ja materiaaleihin kiinnittyneitä kulttuurihistoriallisia arvoja ja esittää mm. julkisivuverhouksen uusimista sillä perusteella, että puuaines on paikoin haristunut tai helmasta lahovaurioitunut. Pirkanmaan maakuntamuseo huomauttaa, että kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen kunnostus tulee tehdä säästävän korjaamisen menetelmin, millä tarkoitetaan, että vain vaurioitunut ja korjauskelvoton rakennusosa uusitaan. Maakuntamuseon näkemys on, että vanhaa rakennusta ei tule verrata uudisrakentamisen laatutasoon ja, että rakennukset olisivat suhteellisen pienin toimenpitein otettavissa muuhun kuin asuinkäyttöön. Arvion mainitsemat rakennusten tarvitsemat kunnostustoimenpiteet ovat, B-rakennuksen perustusten korjaamista lukuun ottamatta, tavanomaisia rakennuksen ylläpitotoimenpiteitä (mm. vesikaton uusiminen, julkisivun lahovaurioiden korjaaminen, maalaus ja hulevesien ohjaus rakennusta ympäröiviä maanpintoja muokkaamalla.) Erityisesti B-rakennuksen osalta kuntoarviota tulisi täydentää ja tarkentaa kuntotutkimuksella rakennuksen eri osien kunnostettavuuden arvioimiseksi.

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että hankkeessa ei ole tuotu esiin sellaisia seikkoja, joiden vuoksi maakuntamuseon luonnosvaiheessa esittämiä vaatimuksia olisi tarpeen muuttaa. Alueidenkäyttölain (132/1999) 50 § mukaan asemakaavan yksi tarkoitus olemassa olevan rakennuskannan käytön edistäminen ja 54 § mukaan maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava on otettava huomioon asemakaavaa laadittaessa ja rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Koskirannan alueen kaavaehdotus ei riittävällä tavalla huomioi alueidenkäyttölain vaatimuksia, ylempien kaavatasojen ohjausvaikutusta eikä kaavaa varten laaditun rakennetun ympäristön selvityksen suosituksia.

Kaavaratkaisu on myös ristiriidassa kaavalle asetettujen tavoitteiden kanssa. Tavoitteina mainitaan vuonna 1971 vahvistetun asemakaavan päivittäminen vastaamaan suunnittelualueella toteutunutta maankäyttöä sekä tarkoituksenmukaisten kortteli-, virkistys- ja katualueiden osoittaminen huomioiden alueen kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot. Toteutuessaan kaavaratkaisu heikentäisi merkittävästi maakunnallisesti arvokkaan Viinikanojan kulttuurimaiseman arvoa, kun entinen sahan alue, yksi arvoalueen rakennuskulttuurin ydinalueista, menetettäisiin. Asuinrakennukseksi muutettu konttorirakennus säilyisi ainoana historiallisena rakennuksena uudisrakentamisen keskellä, mikä typistää merkittävästi alueen kertovuutta sahatoiminnan historias-
ta.

Pirkanmaan maakuntamuseo toistaa aiemman lausuntonsa mukaisesti, että maakunnallisesti arvokas Viinikanojan kulttuurimaisema tulee osoittaa kaavaan asianmukaisella merkinnällä ja määräyksellä. Alueen arvot eivät perustu yksinomaan maisemaan vaan myös rakennettuun ympäristöön; tällä alueella ennenkaikkea vesivoimaa hyödyntäneeseen sahatoimintaan. Alueen arvojen säilyttäminen edellyttää myös alueen historiallisen rakennuskannan säilyttämistä. Pirkanmaan maakuntamuseo suosittelee alueelle osoitettavaksi ns. Katja-asetuksen (311/2024) mukaista aluemarkintää ja -määräystä: *rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue* (kyma).

Asemakaavaa varten laaditussa rakennetun ympäristön selvityksessä arvokkaimmiksi tunnistettujen entisen konttorirakennuksen (A), tuotanto- ja varistorakennuksen (B) (tai kunnostuskelpoisimman osan siitä), pienen asuinrakennuksen (D) ja Jokirannan päärakennuksen säilyminen tulee turvata osoittamalla niille rakennusala-kohtainen suojelumerkintä. Suojelumerkinnän tulee olla yksiselitteinen ja sisältää purkamisen kieltävä lause. Pirkanmaan maakuntamuseo suosittelee rakennuksille osoitettavaksi ns. Katja-asetuksen (311/2024) mukaista rakennussuojelualuemerkintää ja -määräystä: *"Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa"* (sr). Kaavaehdotuksen sr-1-määräyksen onnistunut loppuosa: *"Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy"*, tulee säilyttää.

Pirkanmaan maakuntamuseo ei pidä hyväksyttävänä vastineraportissa esitettyä perustelua rautatiesillan suojelematta jättämisestä. Siltojen tai muiden vastaavien rakenteiden suojelemisessa ensisijainen väline asemakaavoitetulla alueella on suojelumerkinnän osoittaminen asemakaavassa. Sillan maisemalliset, rakennustekniset ja liikennehistorialliset arvot on tunnistettu yleiskaavaa varten laaditussa selvityksessä.

(Silta ei ole sisältynyt asemakaavaa varten laaditun rakennetun ympäristön selvityksen aluerajaukseen). Maakuntamuseo esittää sillan arvojen turvaamiseksi sille osoitettavaksi asianmukaista suojelumerkintää (esim. *Suojeltu rakenne, jonka ilme tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää* (sr-r)).

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että asemakaavaehdotus ei ole hyväksyttävä, vaan sitä tulee vielä muokata edellä kuvatun mukaisesti. Mahdollinen kaavan hyväksymispäätös valitusosoituksineen tulee viipymättä toimittaa Pirkanmaan maakuntamuseolle.

Kulttuuriympäristöpäällikkö

Anna Lyyra-Seppänen

Tutkija

Miia Hinnerichsen

Tiedoksi: Museovirasto/Kulttuuriympäristöpalvelut; Pirkanmaan ELY-keskus/Y-vastuu-alue/Yhdyskunnat ja luonto; Pirkanmaan liitto

MH/rr/mh



Valmistelut

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 10	13.02.2024
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 37	01.04.2025

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 kortteleita 19-21 ja 30, osaa kortteleita 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



Valmistelut

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 10	13.02.2024
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 37	01.04.2025

turvata ja edistää luonnon – ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä sekä viiheryhteys.

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, viiheryhteystarve 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 kasvitarihakennusten 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 kaavamuuotosaluelle tarkoituksenmukaiset kortteli-, virkistys- ja katualueet. Asemakaavan laajennuksen tavoitteena on osoittaa Parkanontien ja Käenmäentien asemakaavoittamaton risteysalue katualueeksi sekä Käenmäentie katualueeksi välillä Kurkikulomantie ja Uudenasemantie tiesuunnitelman mukaisesti.

Huomioita asemakaavan muutos – ja laajennushankkeesta

Asemakaavan laajennuksella – ja muutoksella päivitetään vanha rakennuskaava ajantasaiseksi asemakaavaksi. Alueen pohjoisosaan



Valmistelut

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 10	13.02.2024
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 37	01.04.2025

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 arvokaksi alueeksi, jolla korjaus- ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen vanhaan rakentamistapaan sekä ympäristöhoito 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 581-421-4-390 ja 581-421-4-366 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



Valmistelut

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 10	13.02.2024
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 37	01.04.2025

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 581-421-4-390 ja 581-421-4-366 kohdalla Pirkanmaan Ympäristökeskuksen lausunnon mukaiset dioksiini- ja furaanipitoisuuksien ylittävien maa-alueiden rajoitteet hyötykasvien istuttamisesta sekä lasten leikkipaikkojen sijoittamisesta.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Rakennus- ja ympäristölautakunta 01.04.2025 § 37
859/10.03.03/2023

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.



Valmistelut

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 10	13.02.2024
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 37	01.04.2025

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 rakentamislupaan 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 liittämisestä 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.



Valmistelut

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 10	13.02.2024
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 37	01.04.2025

Kaavamääräyksiin on lisätty määräys; maisemallisesti arvokkaalla alueella rakentaminen tulee sovittaa mittakaavaltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään 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 väriykseltään 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



Valmistelut

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 10	13.02.2024
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 37	01.04.2025

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.

Pöytäkirjan otteen oikeaksi todistaa

02.04.2025

Soili Jalava
pöytäkirjanpitäjä

Allekirjoitettu pöytäkirja on julkaistu Parkanon kaupungin verkkosivuilla
2.4.2025

Päätösote on annettu asianosaiselle tiedoksi:

Tavallinen sähköinen tiedoksianto 2.4.2025
Laki sähköisestä asioinnista § 18-19

*** Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu ***



Valmistelut

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 10

13.02.2024

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 37

01.04.2025

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 37

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

**MAANOMISTAJAN HUOMAUTUS KOSKIRANNAN ALUEEN, ASEMAKAAN MUUTOS- JA
LAAJENNUSEHDOTUKSESTA**

Omistan Koskirannan kaava-alueella kiinteistöt 581-421-4-371 ja 581- 421-4-84, joita asemakaavanmuutos- ja laajennus koskee.

Kävin Parkanon kaupungin maankäyttöpäällikkö Erkki Salomäen luona jo kaavaluonnosvaiheessa esittämässä, että kiinteistölleni 581-421-4-371 suunniteltu saunan paikka siirrettäisiin lähemmäksi rantaa, johtorasitteen yli, jolloin rakennuksen sijainti olisi maastollisesti paljon parempi, kuin ylhäällä rinteessä.

Kaavaehdotuksessa ei esitystäni ole huomioitu ollenkaan, ymmärsin silloin, että suullinen lausunto/ asiasta käyty keskustelu olisi riittänyt.

Vaadin että tasapuolisuuden nimessä saunani paikka osoitetaan asemakaavassa lähemmäs rantaa, kuten saunan paikka on esitetty myös naapurikiinteistöillä.

Mielipiteitä Koskirannan alueen asemakaavan muutos- ja laajennusehdotukseen Parkanon 2. kaupunginosassa (Haapanen)

Parkanon Kaupunki

Tekninen lautakunta

PL14, 39701, Parkano / kaupunki@parkano.fi

1. Kiinteistön 581-421-4-366 eteläosa on kaavaehdotuksessa esitetty erotettavaksi omaksi kiinteistöksi, hyvä esitys ja kannatan sitä. Tahtoisin kuitenkin, että AKR-kaavamerkintä poistetaan ja sitten tälle alueelle merkitään AO-1 – kaavamerkintä. Uuden kiinteistön alueelle on kaavaesityksessä suojelluksi esitetty vanha konttorirakennus merkinnällä sr-1, kannatan esitystä.
2. Kiinteistön 581-421-4-366 pohjoisosassa oleva AP-kaavamerkintä pitää poistaa ja tälle alueelle merkitään AO-1 –kaavamerkintä.
3. Tämän AO-1 –kaava-alueen erillispientalojen sijainnit eli rakennuspaikat pitäisi merkitä asemakaavakarttaan. Eikö kaavan tilaajan, Parkanon kaupunki, pitäisi tietää, miten tiiviisti alueelle on aikomus rakentaa?
4. Korttelissa 2056 on nyt esitetty tehokkuusluku $e=0,20$ pääasiassa jo rakennetuille kiinteistöille. Saha-alueen uusille kiinteistöille on esitetty, että tehokkuusluku olisi $e=0,30$. Tälle uudelle alueelle pitää kaavan tilaajan määrätä pienempi tehokkuusluku kuin 0,20, jos kaavan laatija, Nosto Consulting Oy, ei pysty kiinteistöjen omistajilta selvittämään miten tiiviisti alueelle on aikomus rakentaa.
5. Kaavaesityksessä on Haapasenkosken entisen sahan rakennuksista esitetty suojelun alaisiksi eri syistä kaksi rakennusta, vanha konttorirakennus sekä vanha asuinrakennus, niin pitääkin tehdä.
Pitkä tuotanto- ja varastorakennus on jätetty suojelun ulkopuolelle vedoten sen huonoon kuntoon. Tämä rakennus pitäisi suojella sr-1 – merkinnällä. Tämän rakennuksen pohjoisosassa on latomainen varasto-osa jonka purku ei rakennuksen ilmettä liiaksi muuta.
Kunto ei ole lainkaan huono ottaen huomioon, että omistajataho ei ole lainkaan hoitanut tämän rakennuksen kunnossapitoa. Ehkä aika olisi nyt.
6. Kaavan laatija on tehnyt laskelman ja vertailun sahan alueen rakennuskannasta ja rakennusoikeudesta olemassa olevan kaavan, vuodelta 1971, ja tuleva kesken. Vertailu tehdään varastorakennuksien $e=0,60$ ja asuinrakennuksien $e=20$ kesken ja saadaan aikaan vaikutelma, että omistajat luopuvat jostain, kun eivät rakenna lisää varastorakennuksia. Omistajat aikovat kuitenkin kasvattaa laskelmassa esitettyä rakennusoikeuttaan purkamalla kaikki rakennukset joita ei ole suojeltu. Laskelmaa pitäisi korjata siten, että kaikkien sahan alueella ilman suojelua jäävien rakennuksien kerrosalat lisätään uudisrakennusoikeuteen. Tämä siksi, että saadaan selville tuleva suurin mahdollinen rasitus alueelle.
7. Mielipiteenäni on, että kaavan tilaajan olisi pitänyt aikaisemmin ottaa kantaa miten ja mitä kautta erillispientaloille on aikomus autoilla, pyöräillä tai kävellä.