

Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto asemakaavan muutoksesta Pahkalan kaupunginosan korttelissa 5004, 5005 ja 5062

Rakennus- ja ympäristölautakunta 09.06.2026 § 61
1699/10.03.03/2025

Asia

Tekninen lautakunta pyytää lausuntoa asemakaavan muutoksesta 5.kaupunginosassa (Pahkala) kortteleissa 5004,5005 ja 5062.

Suunnittelualue sijaitsee Parkanossa 5.kaupunginosassa(Pahkala) Vaasantien (Valtatie 3, E12) länsipuolella sekä Teollisuustien ja Pahkalankadun risteysalueen eteläpuolella. Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 5005 ja 5062 (osa) sekä virkistys-ja katualuetta.

Asian kuvaus

Asemakaavan muutoksessa voimassa olevan asemakaavan mukainen korttelin 5004 tontti 1 ja korttelin 5062 tontti 4 on yhdistetty uudeksi yhtenäiseksi tontiksi (korttelin 5062 tontti 9) ja Teollisuustien katualue on osoitettu kulkeväksi uuden muodostettavan tontin länsipuolelta noudattaen pohjoispuolella nykyisen Pahkalankadun linjausta ja jatkuen nykyisen Teollisuustien linjausta kohti koillista. Kaavamuutoksen myötä kortteli 5004 poistuu kokonaan. Liikerakennusten kortteli 5005 vahvistetaan kaavamuutoksessa pääosin sellaisenaan, ainoastaan korttelin kaakkoiskulmasta osoitetaan pieni osa katualueeksi. Kaavamuutoksessa on huomioitu kaava-alueella sijaitsevat johtorasitteet sekä ajoyhteys suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevalle korttelin 5062 tontille 7. Kaava-alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialuetta (KL-2), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-2), lähivirkistysaluetta (VL) sekä katualuetta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,3 ha.

Kaavoitus

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.3.2017 ja maakuntakaava on tullut kuulutuksella voimaan 8.6.2017. Maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan Elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaavan 7.4.2025. Maakuntahallitus on 9.6.2025 päättänyt määrätä vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan aluekäyttölain 201 §:n mukaisesti ennen, kuin se on saanut lain voiman. Uusien kaavamerkintöjen ja -määräysten lisäksi vaihe maakuntakaava korvaa ja kumoaa osan voimassa olevan maakuntakaavan 2040 merkinnöistä ja määräyksistä. Suunnittelualue on maakuntakaavoituksessa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, osin työpaikka-alueeksi (TP) sekä osaksi taajamien elinvoimaisuuden kehittämisvyöhykettä (kk5).

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Parkanon kaupunginvaltuuston 17.12.2012 § 63 hyväksymä oikeusvaikutteinen keskusta-alueen osayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu pääosin työpaikka-alueeksi (TP), jossa on voimassa asemakaava. Osalle työpaikka-alueetta kohdistuu kehitystarpeita. Työpaikka-alueelle voi yleiskaavamääräyksen mukaan sijoittaa työtiloja, toimisto- ja palveluspaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia. Suunnittelualue on lisäksi osoitettu osin asuinalueeksi (A)

sekä asuin-, liike- ja toistorakennusten alueeksi (AL).
Suunnittelualueelle on osoitettu yhdystie/kokoojakatu, kevyen liikenteen reitti, viheryhteystarve sekä meluntorjuntatarve.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Parkanon kaupunginvaltuuston 17.12.2012 § 65 hyväksymä Pahkalan asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavanro. A81), kaupunginvaltuuston 4.5.2015 § 29 hyväksymä Pahkalan Kolmoskeskuksen asemakaavan muutos (kaavanro. AM90) sekä kaupunginvaltuuston 7.2.2022 § 6 hyväksymä asemakaavan muutos 5. kaupunginosa (Pahkala), korttelit 5064, 5067 ja 5101 (kaavanro. AM105). Suunnittelualue on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-2), ympäristöhäiriöitä aiheuttamat tomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-1), liikerakennusten korttelialueeksi (KL-2), lähivirkistysalueeksi (VL) sekä kaualueeksi. Lähivirkistysalueelle suunnittelualueen lounaisosaan on osoitettu ulkoilureitti.

Rakennusjärjestys

Parkanon kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2014. Rakentamislaki, joka tuli voimaan 1.1.2025, edellyttää, että kuntien tulee uusien rakennusjärjestysten uuden lain mukaiseksi vuoden 2026 loppuun mennessä. Rakennusjärjestysehdotus ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä 17.12.2025 - 16.1.2026.

Havainnot kaavaluonnoksesta

Kaavamuutoksen alaisilla alueilla sijaitsee teollisuuteen ja asumiseen liittyviä toimintoja, joiden yhteensovittaminen kaavamuutoksessa tulee ottaa huomioon.

Alueella on voimassa Parkanon Keskustan osayleiskaava, jossa korttelin 5015 ja kaavamuutoksen kohteena olevan nykyisen korttelin 5004 (poistuu kokonaan) väliin on Keskustan osayleiskaavassa esitetty viheryhteystarve. Kaavaluonnoksessa on esitetty, että nykyinen Teollisuustien linjaus muutetaan siten, että se kulkee uuden muodostuvan T-2 tontin länsipuolelta eli nyt voimassa olevassa kaavassa merkittyä viheraluetta pitkin. Viheraluetta ei ole osoitettu kaavamuutosluonnoksessa. Korttelissa 5004 sijaitseva tontti on merkitty kaavamerkinnällä TY-1 eli ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Kaavamuutoksen yhteydessä merkintä muutetaan T-2 eli teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Muutosalueen rajautuessa asuntoalueeseen kaavaprosessin aikana on suositeltavaa teettää asiantunteva meluselvitys, jossa mallinnetaan uuden tielinjauksen liikennemelu ja T-2 tontin mahdollinen potentiaalinen melu asuinalueelle. Meluselvityksen tulosten perusteella voidaan tehdä johtopäätöksiä tuleeko asuinalueen meluvaikutuksia pienentää esimerkiksi rakenteellisin keinoin. Huomioon tulee ottaa osayleiskaavan määräys; *työpaikka-alueelle voi yleiskaavamääräyksen mukaan sijoittaa työtiloja, toimisto- ja palvelu-työpaikkoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia.*

Melun ja häiriön aiheutumista asuntoalueelle voidaan torjua ohjaamalla tulevan T-2 tontin rakennusten sijoittamisella siten, että mahdolliset tulevat teollisuusrakennukset toimivat meluesteenä piha-alueiden raskaalle liikenteelle ja lastausalueille. Asuntoalueiden meluallistusta voidaan torjua rakentamalla rakenteellinen melueste tai maavalli.

Kaavamääräyksiin tulee lisätä:

- korttelialueen toiminnasta aiheutuva melutaso viereisillä asuinalueilla (piha- ja oleskelualueilla) ei saa ylittää valtioneuvoston päätöksen (VnP 993/1992) mukaisia ohjearvoja; päivällä 55 dB(A) ja yöllä 50 dB(A). Jos toiminnasta aiheutuu impulssimaista tai kapeakaistaista melua, ohjearvo on 5 dB alhaisempi.
- melua aiheuttavat toiminnot on eristettävä näkö- ja äänisuojailla.

Tielinjauksen suunnittelussa tulee huomioida riittävän isot tilavaraukset myös raskaalle liikenteelle.

Oheisaineistona:

Lausuntopyyntö

Kaavakartta luonnosvaihe

Kaavaselostus

Asemakaavan seurantalomke

OAS

Kaavakartan pienennös selityksineen

Kuulutus

Päätös on kaupungin strategian mukainen.

Valmistelija: Rakennustarkastaja Raisa Karinsalo p. 044 7865 651

Esittelijä

Rakennustarkastaja Raisa Karinsalo

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta pyytää kaavanlaatijaa täydentämään kaavamääräyksiä määräyksellä; korttelialueen toiminnasta aiheutuva melutaso viereisillä asuinalueilla (piha- ja oleskelualueilla) ei saa ylittää valtioneuvoston päätöksen (VnP 993/1992) mukaisia ohjearvoja; päivällä 55 dB(A) ja yöllä 50 dB(A). Jos toiminnasta aiheutuu impulssimaista tai kapeakaistaista melua, ohjearvo on 5 dB alhaisempi. T-2 tontin rakennukset tulee sijoittaa siten, että ne toimivat melusuojana asuntoalueelle päin.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.