



Vastaanottaja

Parkanon kaupunginhallitus

Muutoksenhaun alainen päätös

Parkanon kaupunginvaltuusto 23.2.2026 § 8

Valittaja

Lupa- ja valvontavirasto

LAUSUNTOPYYNTÖ

1. Hämeenlinnan hallinto-oikeus kehottaa oheisen valituksen johdosta antamaan lausunnon tai, jos hallintosääntö sitä edellyttää, hankkimaan valtuuston lausunnon. Lausunnossa tulee antaa selostus asiasta, vastata oikeudenkäynnin osapuolen esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausua esitetystä selvityksestä.
2. Lausuntoon on liitettävä alkuperäisinä tai jäljennöksinä valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat. Näitä asiakirjoja ovat:
 - valtuuston hyväksymismerkinnällä varustettu värillinen kaavakartta kaavamerkintöineen ja -määräyksineen
 - kaavaselostus lopullisessa muodossaan
 - mahdolliset luonto- ja ympäristövaikutusselvitykset
 - kaikki muut päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Lausunto ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle **viimeistään 16.9.2026**.

Tätä lähetettä tai sen liitteitä ei tarvitse palauttaa. Mikäli mahdollista, pyydämme toimittamaan lausunnon ja pyydetyt asiakirjat sähköisesti virastopostiin hameenlinna.hao@oikeus.fi. Sähköisesti lähetettyjä asiakirjoja ei tarvitse lähettää lisäksi postitse. Jos jäljennökset hallinto-oikeuden lähettämistä valitusasiakirjoista on oheistettu lausunnon antamista koskevan päätöspöytäkirjan liitteeksi, pyydämme, että näitä jäljennöksiä ei lähetetä hallinto-oikeuteen.

Asiaa hallinto-oikeudessa hoitaa hallinto-oikeustuomari Ria Savolainen.

Onni Anonen
lainkäyttösihteeri

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden yhteystiedot

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA

Käyntiosoite: Arvi Kariston katu 5, 13100 HÄMEENLINNA

Puhelinnumero: 029 56 42210

Faksi: 029 56 42269

Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Sähköinen asiointipalvelu: <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/>

Puhelujen hintatiedot: 029 56 –alkuisiin numeroihin soittaessa puheluista peritään vain soittajan oman operaattorin sopimuksen mukainen paikallisverkko- tai matkapuhelinmaksu.

Henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla

<https://www.tuomioistuimet.fi/tuomioistuimet/hameenlinnan-hallinto-oikeus/>

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
hameenlinna.hao@oikeus.fi

VALITUS

Valittaja

Lupa- ja valvontavirasto
Postiosoite: PL 20, 13035 LVV
kirjaamo@lvv.fi
Puhelinvaihte: 0295 254 000

Lisätietoja valituksesta antaa:
Ympäristölakimies Emilia Liikamaa
Ympäristöosasto, alueidenkäyttö
emilia.liikamaa@lvv.fi, 0295 25 4601

Päätös, jota valitus koskee

Parkanon kaupungin kaupunginvaltuuston päätös 23.2.2026 / § 8, jolla kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Koskirannan alueen asemakaavan muutos- ja laajennusehdotuksen 2. kaupunginosa (Haapanen) liitteiden mukaisesti.

Päätös on lähetetty tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle 24.2.2026 sähköpostitse.

Vaatus

Lupa- ja valvontavirasto vaatii, että kaupunginvaltuuston päätös 23.2.2026 / § 8 tulee kumota lainvastaisena Haapakosken sahaa koskevilta osin.

Lupa- ja valvontaviraston valitusoikeus

Alueidenkäyttölain (132/1999) 191 §:n 1 momentin mukaan sen lisäksi, mitä kuntalain 137 §:ssä säädetään valitusoikeudesta, viranomaisella on toimialaansa kuuluvissa asioissa oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä. AKL 18 §:n 2 momentin mukaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on valvottava, että kaavoituksessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat. Lupa- ja valvontavirastosta annetun lain (virastolaki, 530/2025) 31 §:n 3 momentin mukaisesti muussa laissa tai asetuksessa olevalla viittauksella aluehallintovirastoon, Sosiaali- ja terveysalan lupa- ja valvontavirastoon, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksiin, Sosiaali- ja terveydenhuollon tuotevalvontakeskukseen ja Terveydenhuollon oikeusturvakeskukseen tarkoitetaan tämän lain tultua voimaan virastoa, jos viittauksessa tarkoitettut tehtävät liittyvät tämän lain 3 §:ssä tarkoitettuihin tai muualla laissa virastolle säädettyihin tehtäviin. Virastolain 3 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan virasto hoitaa sille erikseen

säädettyjä tehtäviä ympäristö-toimialalla, johon sisältyy alueidenkäytön tukemis- ja valvontatehtäviä.

Asemakaava-alue sijoittuu Pirkanmaan maakuntakaava 2040 (voim. 8.6.2017) osoitettuun maakunnallisesti arvokkaaseen Viinikanojan kulttuurimaisemaan ja kaava-alueella sijaitsee oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osoitettu kulttuuriympäristön arvokohde, Haapakosken saha. Alue on maakuntakaavassa osoitettu rakennuskulttuurin ydinalueeksi. Edellä esitetyn perusteella Lupa- ja valvontavirastolla on asiassa valitusoikeus AKL 191 §:n mukaisesti.

Perustelut

Säännökset

Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 1 §:n 1 momentin 5. kohdan mukaan kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Alueidenkäyttölain 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Rakentamislain (751/2023) 140 §:n 1 momentin mukaan rakennuksen omistajan on 1) pidettävä rakennus ympäristöineen sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä; 2) pidettävä rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset; 3) seurattava rakennuksen kantavuuden kannalta keskeisten rakenteiden kuntoa.

Hyväksytty asemakaavamuutos ja kaavatilanne

Parkanon kaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 23.2.2026 asemakaavan muutoksen, joka koskee voimassa olevan asemakaavan (kaavanro R3) kortteleita 19–21 ja 30, osaa kortteleita 22 ja 29, virkistys-, liikenne-, katu- ja vesialuetta.

Kaava-alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Asemakaava sijoittuu maakuntakaavassa osoitettuun maakunnallisesti arvokkaaseen Viinikanojan kulttuurimaisemaan. Pirkanmaan maakuntakaava 2040 varten tehdyssä *Kulttuurimaisemat 2016 - Pirkanmaan maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat maatalousalueet* maisemaselvityksessä, Haapakosken saha on nostettu yhdeksi kulttuuriympäristön arvokohteeksi. Maakuntakaava ja sitä varten tehty inventointi on yleiskaavaa uudempi.

Kaava-alueella on voimassa vuonna 2012 voimaantullut Parkanon keskusta-alueen oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa kaava-alue on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi, *Viinikanjoen pohjoinen viljelymaisema*. Kaava-alueella on osayleiskaavassa osoitettu kulttuuriympäristön arvokohde nro 20. *Haapasenkosken saha*.

Asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa Haapakosken sahan alueen rakennuksilta on poistettu suojelumääräys. Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että maakuntakaava ja osayleiskaava on otettava huomioon AKL 54 §:n mukaisesti.

Selvitykset

Asemakaavaa varten laaditussa rakennetun ympäristön selvityksessä (21.8.2023) Haapasenkosken sahan rakennuksista entinen konttorirakennus, tuotanto- ja varastorakennus sekä asuinrakennus on määritelty arvoluokkaan A. A-kohteet ilmentävät merkittäviä kulttuuriympäristöarvoja alueella ja kohteet tulisi huomioida asemakaavoituksessa. Selvityksen mukaan Haapakosken sahan rakennukset muodostavat maisemallisen maamerkin vanhan tielinjan ja Viinikanjoen välissä, historialliset arvot liittyvät paikalliseen sahateollisuuden ja metsätalouden historiaan Parkanossa sekä rakennushistoriallisesti rakennukset ilmentävät 1900-luvun alkupuolen sahateollisuudelle tyypillistä rakentamisen alkuperäisyyttä: rakennukset ovat säilyttäneet aikakaudelle ja alkuperäiselle käyttötarkoitukselle ominaiset piirteensä.

Haapakosken sahan alueella on järjestetty katselmus ja alueen rakennuksille on tehty kuntoarvio 12.8.2024. Kuntoarviota on käytetty yhtenä arviointiperusteena siinä, onko Haapakosken sahan rakennuksille tarvetta suojelumerkintää asemakaavassa. Kuntoarvio on tehty aistinvaraisena. Pirkanmaan ELY-keskus on kehottanut täydentämään kuntotutkimusta ja esittänyt, että rakennuksista tulisi laatia uusi kuntoselvitys, jonka perusteella olisi mahdollista arvioida myös rakennusten kunnostamista. Selvityksiä ei ole toteutettu.

ELY-keskuksen lausunnot

Parkanon kaupunki on pyytänyt Pirkanmaan ELY-keskukselta lausuntoa kaavan valmisteluaineistosta ja lausunto on annettu 6.3.2024. Lausunnossa ELY-keskus on pitänyt positiivisena luonnoksessa sahalle asetettua suojelumääräystä ja tuonut esiin,

että kulttuuriympäristön ja -maiseman suojelu ja vaaliminen olisi hyvä lisätä yhdeksi kaavan tavoitteista. ELY-keskus on lausunnossa tuonut esiin, että Haapakosken sahan alueelle osoitetun täydennysrakentamisen vaikutuksia kulttuuriympäristön arvokohteeseen ei ole esitetty ja katsonut vaikutusten arvioinnin puutteelliseksi. Asiassa on järjestetty viranomaisneuvottelu 17.5.2024.

Pirkanmaan ELY-keskus on antanut lausunnon kaavaehdotuksesta 15.5.2025. Kaavaehdotusvaiheessa Haapakosken sahan alueen rakennuksilta on poistettu /s-suojelumerkintä.

Kaavaselostuksessa merkinnän poistoa on perusteltu kiinteistönomistajan intresseillä ja rakennusten huonolla kunnolla. Kaavaselostuksen mukaan: *"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 -määräyksiin. Nykyisin asuinkäytössä oleva entinen konttorirakennus on kaavamutoksessa osoitettu kuitenkin paikallishistorian kannalta arvokkaaksi rakennukseksi, jossa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy (sr-1)."*

Pirkanmaan ELY-keskus on ehdotusvaiheen lausunnossa tuonut esiin kuntoarviota koskien seuraavat seikat: Sahan alueen rakennusten kuntoarviossa todetaan, että rakennukset ovat elinkaarensa lopussa ja siten peruskunnostuksen tarpeessa. Kuntoarviossa ei ole osoitettu, että rakennukset olisivat erityisen huonossa kunnossa tai korjauskelvottomia vaan peruskunnostuksen tarpeessa. Kuntoarviossa todetaan peruskunnostuksesta, että kokonaisvaltainen peruskunnostus on taloudellisesti huomattava investointi, eikä peruskorjaaminen siten ole taloudellisesti kannattavaa suhteessa vastaavaan uudisrakennuksen kustannuksiin. 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 on todennut, että erityisesti pienehköjen puurakennusten peruskorjaaminen ei ole kohtuutonta. Puurakennuksen mittavassakaan peruskorjauksessa ei yleensä myöskään ole välttämätöntä uusia rakennusosia siinä laajuudessa, että rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot katoaisivat. Asemakaavan luonnosvaiheen jälkeen ei ole osoitettu sellaista selvitystä, joka osoittaisi, että rakennusten kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen rakennusten korjaamisen yhteydessä olisi mahdotonta. Korjaustyöt on mahdollista tehdä siten, että rakennusten rakennushistorialliset arvot eivät merkittävästi heikenny. Rakennusten kunnostamista ei voida pitää kohtuuttomana, kun otetaan huomioon kaavamutoksessa osoitettu uudisrakennusoikeus. Haapakosken

sahan rakennukset ovat merkittävä osa paikkakunnan teollisuushistoriaa. ELY-keskus on esittänyt lausunnossaan, että aineistoja tulisi päivittää asemakaavatasoisella selvityksellä sahan alueen rakennuksista ja niiden kunnosta, jotta niiden korjaamista olisi mahdollista arvioida.

Täydennysrakentamisen osalta ELY-keskus on toistanut ehdotusvaiheen lausunnossaan, ettei täydennysrakentamisen vaikutuksia ole arvioitu riittävästi suhteessa maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen muuttaa alueen maisemaa etenkin Haapakosken sahan alueella.

Johtopäätökset

Lupa- ja valvontaviraston toistaa ELY-keskuksen lausunnossa esitetyn ja katsoo, että Haapakosken sahan rakennuksista ei ole esitetty AKL 9 §:n edellyttämällä tavalla riittävää selvitystä rakennusten kunnosta ja täydennysrakentamisen vaikutuksista. Hyväksytyssä kaavassa ei huomioida Haapakosken sahan kulttuuriympäristön arvoja.

Vaikutusselvitysten riittävyyttä arvioitaessa yhdeksi lähtökohdaksi voidaan asettaa kaavalle laissa asetetut sisältövaatimukset. Kaavaa laadittaessa vaikutukset on selvitettävä ja arvioitava siinä määrin, että voidaan varmistua siitä, että kaava täyttää sen sisällölle laissa asetetut vaatimukset. Asemakaavaa laadittaessa tulee huomioida AKL 54 §:n sisältövaatimukset.

Kaupunki on vastineessaan perustellut suojelumääräyksen poistamista sillä, että kulttuuriympäristön vaalimisen ja mahdollisen rakennussuojelun ei tulisi myöskään aiheuttaa kiinteistönomistajalle kohtuutonta tai merkittävää haittaa. Tässä tapauksessa huoli kohtuuttomuudesta liittyy erityisesti rakennusten ylläpitokustannuksiin sekä välttämättömiin korjaustarpeisiin.

Kuntoarvio on toteutettu aistinvaraisesti. Erillinen kuntoraportti ei riitä arvioimaan rakennusten kunnostettavuutta tai osoita kohtuuttomia korjauskustannuksia. Selvityksiä ei ole kehotuksista huolimatta täydennetty. Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että rakennuksen omistajalla on lisäksi RakL 140 §:n mukaisesti velvollisuus pitää rakennukset kunnossa. Asemakaavan muutosta varten olisi tullut tehdä riittävät selvitykset Haapakosken sahan rakennusten kunnosta ja tutkia Haapakosken sahan rakennusten säilyttämisen mahdollistava ratkaisu tarkemmin.

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että täydennysrakentamisen vaikutuksia ei ole arvioitu asemakaavan muutosta varten riittävästi. Kaupungin mukaan muutoksilla on katsottu olevan jonkin verran vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön ja etenkin Haapakosken sahan alueeseen (Kaavaselostus kohta 4.3). Vaikutusten arvioinnissa on keskitytty enimmäkseen rakennusten kunnon arviointiin ja esimerkiksi ELY-keskuksen esittämiä havainnekuvia täydennysrakentamisen vaikutuksista ei ole toteutettu. Kaavamuutos mahdollistaa huomattavaa täydennysrakentamista alueella, joka muuttaa alueen maisemaa etenkin Haapakosken sahan alueella. Näin ollen täydennysrakentamisen vaikutuksia olisi tullut arvioida riittävästi suhteessa maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan.

Parkanon kaupungin kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaava ei vaali rakennettua kulttuuriympäristöä, vaan mahdollistaa siihen liittyvien arvojen hävittämisen. Kaupunginvaltuuston päätös tulee kumota Haapakosken sahaa koskevilta osin lainvastaisena edellä esitetyin perustein.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ympäristölakimies Emilia Liikamaa ja ratkaissut yksikön päällikkö Pauliina Pelkonen.

Liitteet

Parkanon kaupungin kaupunginvaltuuston päätös 23.2.2026 / § 8 liitteineen ja valitusosoituksineen

Tiedoksi

Parkanon kaupunki
Museovirasto
Ympäristöministeriö

Lupa- ja valvontavirasto

Postiosoite: PL 20, 13035 LVV
Puhelinvaihte: 0295 254 000
kirjaamo@lvv.fi | lvv.fi

Tämä asiakirja LVV-U/57965/2026 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument LVV-U/57965/2026 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Liikamaa Emilia 30.03.2026 13:08

Ratkaisija Pelkonen Pauliina 30.03.2026 13:17



Valmistelut

Tekninen lautakunta	§ 4	24.01.2024
Tekninen lautakunta	§ 32	19.03.2025
Tekninen lautakunta	§ 129	17.12.2025
Kaupunginhallitus	§ 24	02.02.2026
Kaupunginvaltuusto	§ 8	23.02.2026

Asemakaavan muutos ja laajennus 2. kaupunginosa (Haapanen), Koskirannan alue ja Käenmäentie (osa)

Tekninen lautakunta 24.01.2024 § 4

Kaupunginhallitus hyväksyi 8.10.2018 § 186 (Asemakaava ja asemakaavan muutos Haapasen alueella) ja 21.8.2023 § 206 (Käenmäentie osa) teknisen lautakunnan esityksen asemakaavan muuttamisesta ja laajentamisesta.

Koska Haapasen kaavamuutosalue on laaja, on kaavoitus toteutettu pienempinä kokonaisuuksina.

Kaavoitettava alue (vaihe 3) koskee asemakaavoitettua Käenmäentien katualuetta välillä Parkanontie-Kurkiluomantie sekä Käenmäentien itäpuolella sijaitsevia korttelialueita sekä vesialuetta. Asemakaavan laajennus koskee maantietä 13332 (581-895-2-26 Yleinen tie). Kaupunginvaltuuston 10.2.2010 hyväksymä Kairolammen asemakaavamuutosalue ei kuulu suunnittelualueeseen muutoin, kuin pieneltä osin Ylikoskenkadun asemakaavoitetun katualueen osalta.

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 maantie 13332 (Käenmäentie) katualueeksi välillä Kurkiluomantie-Uudenasemantie Liikenne- ja viestintäviraston (Traficom) 2.7.2021 hyväksymän tiesuunnitelman mukaisesti. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 15 hehtaaria.

Kaavan laatijaksi valittiin Nosto Consulting Oy:n Pasi Lappalainen. Kaavan valmistajan toimesta on valmistunut asemakaavan muutos- ja laajennusluonnos ja kaavamääräykset, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaselostus.

Liitteenä

Koskenrannan asemakaavan muutos ja laajennus luonnos 16.1.2024

Kaavaselostus 16.1.2024

Selostus_Liite_1_Asemakaavan seurantalomake

Selostus_Liite_2_Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.1.2024

Selostus_Liite_3_Kaavakartta ja määräykset

Selostus_Liite_4_Koskiranta Luontoselvitys 2022

Selostus_Liite_5_Koskiranta rakennettu kulttuuri ympäristö 2023

Selostus_Liite_6_Koskirannan arkeologinen inventointi 2023



Valmistelut

Tekninen lautakunta	§ 4	24.01.2024
Tekninen lautakunta	§ 32	19.03.2025
Tekninen lautakunta	§ 129	17.12.2025
Kaupunginhallitus	§ 24	02.02.2026
Kaupunginvaltuusto	§ 8	23.02.2026

Valmistelija: Maankäyttö- ja kaavoituspäällikkö Erkki Salomäki

Esittelijä

Tekninen johtaja Kari Santikko

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta hyväksyy osaltaan 2. kaupunginosa (Haapanen), Koskirannan alueelle ja Käenmäentie (osa) laaditun kaavamuutos ja laajennus luonnoksen liitteiden mukaisesti ja asettaa julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi.

Lausunnot pyydetään: Pirkanmaan Ely-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, rakennus- ja ympäristölautakunta, Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan Jätehuolto Oy, Parkanon Vesi Oy, Leppäkosken Sähkö Oy ja Väylävirasto.

Käsittely

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Tekninen lautakunta 19.03.2025 § 32

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 16.1.2024 päivätty kaavaluonnos ovat olleet yleisesti nähtävillä 31.1.2024 – 7.3.2024.

Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide osallisilta sekä Pirkanmaan ELY-keskuksen, Pirkanmaan liiton, Pirkanmaan alueellisen vastuumuseo, Pirkanmaan pelastuslaitoksen, Parkanon rakennus- ja ympäristölautakunnan, Leppäkosken Sähkö Oy:n sekä Parkanon Vesi Oy:n lausunnot. Lausunnot ja mielipide ovat selostuksen liitteenä 8 ja vastine lausuntoihin liitteenä 9.

16.1.2024 päivättyyn kaavakarttaan on lausuntojen perusteella tehty seuraavia muutoksia ennen kaavaehdotusvaihetta:

- kortteli-, rakennusalarajauksia sekä kiinteistöjaotusta on tarkastettu koko kaava-alueella
- Haapasenkosken sahan alueella asunpientaloja osoittavaa AP-merkintää on supistettu siten, että AP-merkintä kattaa ainoastaan kiinteistön 581-421-4-366 pohjoisosan. Kiinteistön eteläosa on osoitettu asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR). Kiinteistö 581-421-4-365 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1)
- AKR-, AP- ja AO-1-korttelialueiden kaavamääräyksiin on lisätty määräys "Alueella tulee selvittää maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ennen rakentamisluvan myöntämistä tai sellaisen rakennushankkeen aloittamista,



Valmistelut

Tekninen lautakunta	§ 4	24.01.2024
Tekninen lautakunta	§ 32	19.03.2025
Tekninen lautakunta	§ 129	17.12.2025
Kaupunginhallitus	§ 24	02.02.2026
Kaupunginvaltuusto	§ 8	23.02.2026

joka ei edellytä rakentamislain mukaista rakentamislupaa.
Selvitysvelvollisuus ei koske kuitenkaan vähäisten rakennelmien rakentamista.

- Paikallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, joka tulee säilyttää osoittava /s-merkintä on poistettu kaavaehdotusvaiheessa
 - Haapasenkosken entisen sahan asuinrakennus kiinteistöllä 581-421-4-365 on osoitettu lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi merkinnällä s-1
 - Haapasenkosken sahan entinen konttorirakennus on kiinteistöllä 581-421-4-366 osoitettu paikallishistorian kannalta arvokkaaksi rakennukseksi merkinnällä sr-1
 - luontoselvityksen mukainen noro on 2 metrin suoja-alueineen osoitettu vesilain mukaiseksi suojeltavaksi luontotyyppiksi merkinnällä s-2
 - kiinteistölle 581-421-4-366 on osoitettu energiahuollon aluetta (EN)
 - korttelialueille on lisätty vesihuoltoverkostoa varten johtoja varten varattuja alueen osia
 - puustoisena säilytettävän alueen osan kaavamääräystä on täydennetty määräyksellä " Aluetta tulee hoitaa luonnonmukaisena. Luonnon- ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet ovat sallittuja"
 - kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräys "Maisemallisesti arvokkaalla alueella rakentaminen tulee sovittaa mittakaavaltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan ja ympäristönhoito suorittaa kulttuuriympäristöarvoja kunnioittaen"
- Muutokset ovat vähäisiä, ja 7.3.2025 päivätty kaava etenee kaavaehdotusvaiheeseen.

Liitteenä:

Kaavakartta_Koskirannan AKM ja laajennus ehdotus 7.3.2025
Selostus_Koskirannan alueen AKM ja laajennus ehdotus 7.3.2025
Selostus_Liite_1_Asemakaavan-seurantalomake
Selostus_Liite_2_OAS 7.3.2025
Selostus_Liite_3_Kaavakartta ja määräykset
Selostus_Liite_4_Koskiranta Luontoselvitys 2022 ja luontoselvityksen täydennys
Selostus_Liite_5_Koskiranta rakennettu kulttuuriympäristö_2023
Selostus_Liite_6_Entisen Sahan alueen rakennusten_kuntoarvio_2024
Selostus_Liite_7_Koskirannan ark. inv. 2023
Selostus_Liite_8_Lausunnot kaavaluonnoksesta
Selostus_Liite_9_Vastine lausuntoihin kaavaluonnoksesta-1
Selostus_Liite_10_Muistio viranomaisneuvottelusta 17.5.2024

Päätös on kaupungin strategian mukainen.

Valmistelija: Maankäyttö- ja kaavoituspäällikkö Erkki Salomäki



Valmistelut

Tekninen lautakunta	§ 4	24.01.2024
Tekninen lautakunta	§ 32	19.03.2025
Tekninen lautakunta	§ 129	17.12.2025
Kaupunginhallitus	§ 24	02.02.2026
Kaupunginvaltuusto	§ 8	23.02.2026

Esittelijä

Tekninen johtaja Kari Santikko

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta hyväksyy osaltaan Koskirannan alueen asemakaavan muutos- ja laajennusehdotuksen 2. kaupunginosa (Haapanen) liitteiden mukaisesti ja asettaa julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Lausunnot pyydetään: Pirkanmaan Ely-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, rakennus- ja ympäristölautakunta, Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan Jätehuolto Oy, Parkanon Vesi Oy, Leppäkosken Sähkö Oy ja Väylävirasto.

Käsittely

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Tekninen lautakunta 17.12.2025 § 129

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 26.3.–2.5.2025. Kaavaehdotuksesta saatiin nähtävilläolon aikana kaksi muistutusta osallisilta sekä Pirkanmaan ELY-keskuksen, Pirkanmaan liiton, Pirkanmaan maakuntamuseon ja Parkanon rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunnot. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 11 ja vastine lausuntoihin liitteenä 12.

Lausuntojen perusteella 7.3.2025 päivättyyn kaavakarttaan on tehty vähäisiä muutoksia ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä:

- Kaavaehdotuksessa AKR- ja AP-korttelialueiksi osoitettu sahan alueen kiinteistö 581-421-4-366 on osoitettu AP-1-korttelialueeksi (rakennuspaikat 10 ja 11).
- Kaavamääräyksiin on lisätty kaavaehdotusvaiheessa puuttumaan jäänyt ”johtoa varten varattu alueen osa.”
- Puustoisena säilytettävän alueen osan kaavamääräystä on täydennetty siten, että määräyksen mukaan aluetta on hoidettava ”puustoisena ja luonnontilaisena.” Alueen leveyttä on Viinikanjoen ranta-alueella kasvatettu hieman siten, että leveys on kauttaaltaan noin 10 m rantaviivasta
- Vesilain mukainen noro on s-2-merkinnän sijaan osoitettu luo-1-alueeksi ja luo-1-aluetta on laajennettu alueelta laadittua luontoselvitystä mukaillen käsittämään laajemman puustoisin alueen.
- Saunarakennuksen rakennusala on hieman siirretty AOkorttelin 2056 rakennuspaikalla 3.
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen merkintää on muutettu luo-1:stä luo-2:ksi korttelin 2036 pohjoisosan lähivirkistysalueella.



Valmistelut

Tekninen lautakunta	§ 4	24.01.2024
Tekninen lautakunta	§ 32	19.03.2025
Tekninen lautakunta	§ 129	17.12.2025
Kaupunginhallitus	§ 24	02.02.2026
Kaupunginvaltuusto	§ 8	23.02.2026

• Rakentamisen ohjausta maisemallisesti arvokkaalla alueella koskeva määräys on siirretty kaavan yleisistä määräyksistä maisemallisesti arvokasta aluetta (ma) koskevan kaavamääräyksen yhteyteen.

Muutokset ovat vähäisiä, ja 25.11.2025 uudelleen päivätty kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Liitteenä:

Kaavakartta_Koskirannan AKM ja laajennus 25.11.2025
Selostus_Koskirannan alueen AKM ja laajennus 25.11.2025
Selostus_Liite_1_Asemakaavan-seurantalomake
Selostus_Liite_2_OAS 25.11.2025
Selostus_Liite_3_Asemakaavakartan pienennös selityksineen 25.11.2025
Selostus_Liite_4_Koskiranta Luontoselvitys 2022 ja luontoselvityksen täydennys
Selostus_Liite_5_Koskiranta rakennettu kulttuuriympäristö 2023
Selostus_Liite_6_Entisen Sahan alueen rakennusten_kuntoarvio_2024
Selostus_Liite_7_Koskirannan ark. inv. 2023
Selostus_Liite_8_Lausunnot kaavaluonnoksesta
Selostus_Liite_9_Vastine lausuntoihin kaavaluonnoksesta
Selostus_Liite_10_Muistiot viranomaisneuvotteluista 17.5.2024 ja 8.9.2025
Selostus_Liite_11_Lausunnot kaavaehdotuksesta
Selostus_Liite_12_Vastine lausuntoihin kaavaehdotuksesta

Päätös on kaupungin strategian mukainen.

Valmistelija: Maankäyttö- ja kaavoituspäällikkö Erkki Salomäki

Esittelijä

Tekninen johtaja Kari Santikko

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta hyväksyy osaltaan Koskirannan alueen asemakaavan muutos- ja laajennusehdotuksen 2. kaupunginosa (Haapanen) liitteiden mukaisesti ja esittää kaupunginhallituksella ja edelleen valtuustolle kaavamuutoksen ja laajennuksen hyväksymistä.

Käsittely

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että Tommi Kuha poistui esteellisenä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Esteellisyysperuste: hallintolaki 28.1 § 3. kohta; intressijäävi.



Valmistelut

Tekninen lautakunta	§ 4	24.01.2024
Tekninen lautakunta	§ 32	19.03.2025
Tekninen lautakunta	§ 129	17.12.2025
Kaupunginhallitus	§ 24	02.02.2026
Kaupunginvaltuusto	§ 8	23.02.2026

Liitteenä:

Kaavakartta_Koskirannan AKM ja laajennus 25.11.2025
Selostus_Koskirannan alueen AKM ja laajennus 25.11.2025
Selostus_Liite_1_Asemakaavan-seurantalomake
Selostus_Liite_2_OAS 25.11.2025
Selostus_Liite_3_Asemakaavakartan pienennös selityksineen 25.11.2025
Selostus_Liite_4_Koskiranta Luontoselvitys 2022 ja luontoselvityksen täydennys
Selostus_Liite_5_Koskiranta rakennettu kulttuuriympäristö 2023
Selostus_Liite_6_Entisen Sahan alueen rakennusten_kuntoarvio_2024
Selostus_Liite_7_Koskirannan ark. inv. 2023
Selostus_Liite_8_Lausunnot kaavaluonnoksesta
Selostus_Liite_9_Vastine lausuntoihin kaavaluonnoksesta
Selostus_Liite_10_Muistiot viranomaisneuvotteluista 17.5.2024 ja 8.9.2025
Selostus_Liite_11_Lausunnot kaavaehdotuksesta
Selostus_Liite_12_Vastine lausuntoihin kaavaehdotuksesta

Päätös on kaupungin strategian mukainen.

Valmistelija: Maankäyttö- ja kaavoituspäällikkö Erkki Salomäki

Esittelijä Kaupunginjohtaja Aki Viitasaari

Päätösehdotus Kaupunginhallitus hyväksyy osaltaan Koskirannan alueen asemakaavan muutos- ja laajennusehdotuksen 2. kaupunginosa (Haapanen) liitteiden mukaisesti ja esittää edelleen valtuustolle kaavamuutoksen ja laajennuksen hyväksymistä

Käsittely

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginvaltuusto 23.02.2026 § 8
859/10.03.03/2023

Liitteenä:

Kaavakartta_Koskirannan AKM ja laajennus 25.11.2025
Selostus_Koskirannan alueen AKM ja laajennus 25.11.2025
Selostus_Liite_1_Asemakaavan-seurantalomake
Selostus_Liite_2_OAS 25.11.2025



Valmistelut

Tekninen lautakunta	§ 4	24.01.2024
Tekninen lautakunta	§ 32	19.03.2025
Tekninen lautakunta	§ 129	17.12.2025
Kaupunginhallitus	§ 24	02.02.2026
Kaupunginvaltuusto	§ 8	23.02.2026

Selostus_Liite_3_Asemakaavakartan pienennös selityksineen 25.11.2025

Selostus_Liite_4_Koskiranta Luontoselvitys 2022 ja luontoselvityksen täydennys

Selostus_Liite_5_Koskiranta rakennettu kulttuuriympäristö_2023

Selostus_Liite_6_Entisen Sahan alueen rakennusten_kuntoarvio_2024

Selostus_Liite_7_Koskirannan ark. inv. 2023

Selostus_Liite_8_Lausunnot kaavaluonnoksesta

Selostus_Liite_9_Vastine lausuntoihin kaavaluonnoksesta

Selostus_Liite_10_Muistiot viranomaisneuvotteluista 17.5.2024 ja 8.9.2025

Selostus_Liite_11_Lausunnot kaavaehdotuksesta

Selostus_Liite_12_Vastine lausuntoihin kaavaehdotuksesta

Päätös on kaupungin strategian mukainen.

Valmistelija: Maankäyttö- ja kaavoituspäällikkö Erkki Salomäki

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Koskirannan alueen asemakaavan muutos- ja laajennusehdotuksen 2. kaupunginosa (Haapanen) liitteiden mukaisesti .

Käsittely

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään pöytäkirjaan, että Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä esitteli asemakaavan muutosta ja laajennusta 2. kaupunginosaan (Haapanen), Koskirannan alue ja Käenmäentie (osa) ennen tämän kokousasian käsittelyä ja päätöksentekoa.

Pöytäkirjan otteen oikeaksi todistaa

24.02.2026

Anne Ranta
pöytäkirjanpitäjä

Allekirjoitettu pöytäkirja on julkaistu Parkanon kaupungin verkkosivuilla
24.02.2026

Päätösote on annettu asianosaiselle tiedoksi:

Tavallinen sähköinen tiedoksianto 24.02.2026
Laki sähköisestä asioinnista § 18-19



Valmistelut

Tekninen lautakunta	§ 4	24.01.2024
Tekninen lautakunta	§ 32	19.03.2025
Tekninen lautakunta	§ 129	17.12.2025
Kaupunginhallitus	§ 24	02.02.2026
Kaupunginvaltuusto	§ 8	23.02.2026

Lähetetty tiedoksi kirjeellä 24.02.2026
Kuntalaki 139 §

*** Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu ***



Valmistelut

Tekninen lautakunta	§ 4	24.01.2024
Tekninen lautakunta	§ 32	19.03.2025
Tekninen lautakunta	§ 129	17.12.2025
Kaupunginhallitus	§ 24	02.02.2026
Kaupunginvaltuusto	§ 8	23.02.2026

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 8**VALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus ja valitusperuste

Tähän päätökseen haetaan muutosta kirjallisella valituksella hallinto-oikeudelta. Valituksen voi tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa, sekä kunnan jäsen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ja muulla viranomaisella on toimialaansa kuuluvissa asioissa valitusoikeus. Valitusoikeus on myös maakunnan liitolla ja kunnalla, joiden alueella kaavassa ositetulla maankäytöllä on vaikutusta. Rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä on toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan myös valitusoikeus. Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, toimitella on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisen ja kunnan jäsenen tietoon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Pöytäkirja on asetettu nähtäville yleiseen tietoverkkoon www.parkano.fi sekä kaupunginkansliaan kokouspäivää seuraavana päivänä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Postiosoite:	Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna
Käyntiosoite:	Hämeenlinnan oikeustalo, Arvi Kariston katu 5, Hämeenlinna
Sähköposti:	hameenlinna.hao@oikeus.fi
Faksinumero:	029 56 42269
Puhelinnumero:	029 56 42210 (asiakaspalvelu)
tietoliikennekatkon sattuessa	050 407 3429 (lisämaksuton)



Valmistelut

Tekninen lautakunta	§ 4	24.01.2024
Tekninen lautakunta	§ 32	19.03.2025
Tekninen lautakunta	§ 129	17.12.2025
Kaupunginhallitus	§ 24	02.02.2026
Kaupunginvaltuusto	§ 8	23.02.2026

Hallinto-oikeuden asiakaspalvelu on avoinna ma-pe 8.00 - 16.15.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

**Valituksen muoto ja sisältö**

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

**Valmistelut**

Tekninen lautakunta	§ 4	24.01.2024
Tekninen lautakunta	§ 32	19.03.2025
Tekninen lautakunta	§ 129	17.12.2025
Kaupunginhallitus	§ 24	02.02.2026
Kaupunginvaltuusto	§ 8	23.02.2026

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin [tuomioistuinmaksulaissa \(1455/2015\)](#) säädetään.

Tuomioistuinmaksulain nojalla annetun maksujen tarkistusta koskevan oikeusministeriön asetuksen mukaan oikeudenkäyntimaksu hallinto-oikeudessa on tällä hetkellä 310 euroa.

Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy täältä

<https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijajulkisuus/maksut/oikeudenkayntimaksuthallinto-oikeudessa.html>

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Parkanon kaupungin kirjaamosta (mahdolliset asiakirjamaksut huomioiden).

Postiosoite:	PL 14, 39701 Parkano
Käyntiosoite:	Parkanontie 37, 39700 Parkano
Sähköpostiosoite:	kaupunki@parkano.fi
Faksinumero:	03 4433 200
Puhelinnumero:	03 44331



Asemakaavan muutos koskee:
Vornassa olevan asemakaavan kortteleita 19-21 ja 30, osaa kortteleita 22 ja 29, viikistys-, liikenne-, katu- ja vesialuetta.

Asemakaavan laajennus koskee:
Osaajasta luetuista 581-895-2-25 sekä osaa kinteistä 581-421-72-2 Karvoniemen telt.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu:
Korttelit 2056, osa kortteleita 2036, erityis-, viikistys-, liikenne-, katu-, vesi- ja maa- ja metsätalousaluetta.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AP-1

Asumientalojen korttelialue.
Alueella tulee selvittää maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ennen rakentamisluvan myöntämistä tai sellaisen rakennusluokituksen luokittamista, joka ei edellytä rakentamisen mukaisia rakentamiskapas. Selvitysohjeellisuus ei koske kuitenkaan vähäisten rakennelmien rakentamista.
- AO

Erillispientalojen korttelialue.
- AO-1

Erillispientalojen korttelialue.
Alueella tulee selvittää maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ennen rakentamisluvan myöntämistä tai sellaisen rakennusluokituksen luokittamista, joka ei edellytä rakentamisen mukaisia rakentamiskapas. Selvitysohjeellisuus ei koske kuitenkaan vähäisten rakennelmien rakentamista.
- Lähi- ja viikistysalue.
- LR

Rautatiealue.
- EN

Energiahuollon alue.
- MY

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
- W

Vesialue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

2 Kaupungin- tai kunnanosan numero.

HAA Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

2056 Korttelin numero.

1 Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan numero.

KEMENITE Kadun, tien, katuaukon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

1 Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1 u 2 Muuttoluku toimialueen numeron jäsennöintiä, kunta suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ulkona tasolla käytä kermatien lisäetäisyyttä.

e+0.20 Tehokkuusku ei kerrota sen suhte tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa rakentaa korkeintaan 30 k-m² saunarakennuksen rakennuspaikan kokonaisrakennusalueen sisätyön.

Alueen osa, jolla sijaitsee kintä muinaijajärjestö, vesistö (Kainooski 1000006413). Muinaijajärjestöjen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaijajärjestöjen nojalla kielletty. Alueella koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

Puustotena ja luonnontalouden säilyttämiseksi alueen osa. Luonnon- ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet ovat sallittuja.

Katu.

Älytyys.

Ohjeellinen älytyys.

Erillisarostus.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliikennää.

Alueen rakennuksessa sijaitsee lepokoiden lisäjäntymis- ja leivohdyspaikka. Lepokoiden lisäjäntymis- ja leivohdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelun 78 § (10/2023) nojalla kielletty. Rakennusta mahdollisesti muuttavat toimenpiteet edellyttävät tarkemman suunnitelman ja selvityksen toimenpiteiden vaikutuksista lepokoihin.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee vesilän mukainen suojeltava luontotyypin, nro. Alue tulee säilyttää luonnontilassaan.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee luhta (metsäliik 10 §). Alueella ei saa muuttaa rin, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen alueella vaarantuu.

Maisemallisesti arvokas alue, maakunnallisesti arvokas Viinikarjan kulttuurimaisema. Maisemallisesti arvokkaalla alueella rakentaminen tulee sovitaa mitakaavalleen, materiaaleilleen ja värtylellään maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan ja ympäristönsuojelun suojatun kulttuuriympäristöarvoja kunnioittaen.

Pakkalishistorian kannalta arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Yleiset määräykset:

Ne rakentamatta jäivät rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajokäyttöä eikä pysäköintiin, on pidettävä siistissä ja huolletussa kunnossa. Korttelialueella pitää huolehtia siitä, että häilyysajoneuvoille tarkoitellut ajotiet ja muut kulkuyhteydet pidetään ajokäyttöön ja esteettömmä.

Korttelialueella tulee suositella erityisesti rakentamisen aikana huolehtia viivittävistä ja suodattavista rakenteista. Huulevien johtaminen kintätoista katualueiden huulevien johtamiseksi tulee toteuttaa siten, että alapuolelle rakenteille ei aiheudu luvallattuja. Selvitys huulevien kaisteyksistä on esitettävä rakentamiskapas. haastassa.

Poistuva kaava (1:2000).
3 metrin kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota ottaessa mainittu kaavamuuos koskee ja jota aiemmat kaavamerkinnät ja -määräykset poistuvat.



PARKANON KAUPUNKI Asemakaavan muutos ja laajennus 2. kaupunginosa (Haapanen), Koskirannan alue	Nähtävillä: 26.3. - 2.5.2025 Hyväksytty: _____ § Tulit voimaan: _____
 Nosto Consulting Oy Brähenkatu 7, 20100 Turku www.nostoconsulting.fi puh. 0400 858 101	Työnumero, versio 1:2000 YSK 400-AK2303
Päiväys: Turussa 25.11.2025	Tiedosto: Parkano_Koskirannan_AKM_ja_laajennus_versio_hyvakysitys.dwg Tiedote: _____ § Pöytäkirja: _____



PARKANON KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

2. KAUPUNGINOSA (HAAPANEN)

Koskirannan alue

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



~~7.3.2025~~ 25.11.2025

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	6
1.4. Asemakaavan esitystapa	6
2. Lähtökohdat	7
2.1. Selvitys suunnittelualan oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö	7
Rakennettu ympäristö	9
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	11
Maanomistus	16
Palvelut ja työpaikat	16
Tekninen huolto	16
Liikenne	16
2.2. Suunnittelutilanne	17
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	17
Maakuntakaava	18
Yleiskaava	22
Asemakaava	24
Rakennusjärjestys	26
Kaavan pohjakartta	27
Rakennuskiellot	27
Laaditut selvitykset	27
3. Suunnittelun vaiheet	44
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	44
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	44
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos	45
Kaavaehdotus	46
Kaavan hyväksyminen	47

4. Asemakaavan kuvaus 48

4.1.	Kaavan rakenne	48
	Selvitys kaavamuutosalueella voimassa olevasta rakennusoikeudesta	50
	Mitoitus.....	52
4.2.	Aluevaraukset	52
	Korttelialueet	53
	Virkistysalueet	53
	Liikennealueet.....	53
	Erytisalueet.....	53
	Maa- ja metsätalousalueet	53
	Muut alueet	54
4.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	54
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	54
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	62
	Vaikutukset ihmisten elinoloihin	63
	Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen	63
	Vaikutukset yritystoimintaan	63
	Sosiaaliset vaikutukset	63
	Taloudelliset vaikutukset.....	64

5. Asemakaavan toteutus 65

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	65
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	65
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	65

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Asemakaavakartan pienennös selityksineen
- 4) Luontoselvitys 2022 (Pentti Keskitalo) ja luontoselvityksen täydennys 2024 (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy)
- 5) Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 2023 (Heilu Oy)
- 6) Entisen Sahan alueen rakennusten kuntoarvio 2024 (Suomen Rakennustarkastus Oy)
- 7) Arkeologinen inventointi 2023 (Heilu Oy)
- 8) Lausunnot kaavaluonnoksesta
- 9) Vastine luonnosvaiheen lausuntoihin
- 10) Muistiot viranomaisneuvotteluista 17.5.2024 ja 8.9.2025
- 11) Lausunnot kaavaehdotuksesta
- 12) Vastine ehdotusvaiheen lausuntoihin

TAUSTAMATERIAALI

Parkanon keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä laaditut selvitykset.

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	16.1.2024	Käsitelty Parkanon teknisessä lautakunnassa 24.1.2024 § 4
1.0	Kaavaehdotus	7.3.2025	Käsitelty Parkanon teknisessä lautakunnassa 19.3.2025 § 32
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	25.11.2025	Hyväksytty Parkanon kaupunginvaltuustossa __.__.2025 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

PARKANON KAUPUNKI
ASEMAKAAVAN MUUTOS
2. KAUPUNGINOSA (HAAPANEN)
Koskirannan alue

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 kortteliä 2036, erityis-, virkistys-, liikenne-, katu-, vesi- ja maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	31.1.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	31.1. – 7.3.2024
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	26.3. - 2.5.2025
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.___2025

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Parkanon Haapasen alueella, noin puolen-toista 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.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

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 alueen kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot huomioiden. 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.

Laadittavalla asemakaavamuutoksella ja laajennuksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

1.4. Asemakaavan esitystapa

Asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädettiin maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:ssä (nykyinen alueidenkäyttölaki) 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 suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutos koskee asemakaavoitettua Käenmäentien katualuetta välillä Parkanontie-Kurkuluomantie, Käenmäentien itäpuolella sijaitsevia korttelialueita sekä vesialuetta. Asemakaavan laajennus koskee osaa yleistä tiealuetta 581-895-2-25 sekä osaa kiinteistöä 581-421-72-2 Kaironiemen tiet. Kaupunginvaltuuston 10.2.2010 hyväksymä Kairolammen asemakaavamuutosalue ei kuulu suunnittelualueeseen muutoin, kuin pieneltä osin Ylikoskenkadun asemakaavoitetun katualueen osalta.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 15 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitykset voimassa olevan osayleiskaavan (FCG, 2012) sekä käsillä olevan asemakaavatyön yhteydessä (Pentti Keskitalo, 2022). Asemakaavan luontoselvitystä on täydennetty vielä 2024 (Envibio Oy) mm. liito-oravaselvityksellä. Asemakaavan luontoselvitys ja täydennys ovat selostuksen liitteenä 4. Vuoden 2022 selvityksen mukaan kaava-alue on pääosin jo rakennettua omakotitaloaluetta ja asuinpienalojen hoidettua pihapiiriä. Pinnanmuodoiltaan kaava-alue on melko tasaista siten, että maasto laskee Käenmäentieltä Viinikanjoelle. Luonnon-tilaisin alue löytyy kaava-alueen pohjoispäästä, jossa Käenmäentien reunusmetsä on varttunutta kuusta kasvava tuore lehtomaisen kangasmetsä. Puusto on tiehää ja kuusen ohella puustossa on koivua, harmaaleppää, tuomea ja pihlajaa. Tuoretta kangasmetsää esiintyy myös asutuksen vierellä, jossa puusto on tiheää ja lehtipuuvältaista. Kuusivältaista metsikköä esiintyy myös kaava-alueen keskiosassa, jossa on myös luonnontilaisen kaltainen noropainanne. Aivan Viinikanjoen lähellä noron rannat on muutettu jo lähes puistomaiseksi. Selvityksen mukaan kaavoitettavalla alueella ei ole tiedossa uhanalaisia, rauhoitettuja eikä erityisesti suojeltavia lajeja.

Viinikanjoki rantamaastoinen on osoitettu suunnittelualueella voimassa olevassa Parkanon keskusta-alueen osayleiskaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi tai ekologisiksi käytäväksi *Viinikanjoki-Pappilankoski*. Osayleiskaavan luontoselvityksen (FCG, 2012) mukaan rantojen kasvillisuus on

paikoin lehtomaista ja erityisesti Kaironkosken alueella esiintyy varttunutta kuusi- ja haapapuustoa, joka luo elinympäristön mm. liito-oravalle. Lajista ei kuitenkaan tehty havaintoja alueelta asemakaavan yhteydessä laaditun luontoselvityksen (2022) tai luontoselvityksen täydennyksen (2024) maastoinventoinneissa. Joki-varret reunapuustoineen muodostavat tärkeän elinympäristön monille lajeille ja toimivat ekologisena käytävänä keskustan alueella. Jokivarsien puusto tulisi säilyttää nykyisellään.

Vuoden 2022 luontoselvitystä sekä vuoden 2024 luontoselvityksen täydennystä käsitellään tarkemmin kohdassa 2.2 *Suunnittelutilanne*.

Suunnittelualueelle kohdistuu Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 merkintä maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema, jossa merkinnällä osoitetaan maisema-alueiden ulkopuoliset maakunnallisesti arvokkaat maaseudun kulttuurimaisemat (*Viinikanojan kulttuurimaisema*).

Kaava-alueen maaperä on pääosin hiesua (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>).



Kairoskosken pohjoisranta suunnittelualueen itäosassa.



Viinikanjoki suunnittelualan eteläosassa Parkanontien ja Käenmäentien risteysalueen itäpuolella.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueelta on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 21.8.2023 (Heilu Oy), joka on selostuksen liitteenä 5. Selvityksen mukaan suurin osa selvitysalueen rakennuskannasta on 1960–1980-luvuilla tai 2000-luvun puolella rakennettuja omakotitaloja. Suunnittelualan ulkopuolella Ylikoskenkadun, Käenmäentien ja Asemankadun risteyksessä on kaksi entistä liikerakennusta 1960-luvulta ja Kairolammen rannalla Ylikoskenkujalla on 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä rakennettu omakotialue, joka muodostaa pienen, kylämäisen asuinmiljöön entiselle rantapellolle.

Suunnittelualan lähimaastossa sijaitsee pääosin pientalovaltaista asutusta.

Kaava-alueen rakennuksia Ylikoskenkadun eteläpuolella:





Kaava-alueen rakennuksia Käenmäentien itäpuolella:



Käenmäentie sekä asemakaavan laajennusaluetta Parkanontien ja Käenmäentien risteysalueella kaava-alueen eteläosassa:



Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**Kulttuurimaisema**

Täydennetty 25.11.2025:

Suunnittelualueelle kohdistuu Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 merkintä maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema, jossa merkinnällä osoitetaan maisema-alueiden ulkopuoliset maakunnallisesti arvokkaat maaseudun kulttuurimaisemat (*Viinikanojan kulttuurimaisema*). Maakuntakaavamääräyksen mukaan 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.

Maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat on inventoitu osana Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 selvityksessä *Kulttuurimaisemat 2016 – Pirkanmaan maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat maatalousalueet*. Lisäksi selvityksessä on erikseen valikoitu/inventoitu erityisiä rakennuskulttuurin arvoja sisältävät alueet eli maakunnallisesti arvokkaat maaseudun rakennetun kulttuuriympäristön kohteet, joihin Parkanon osalta on valikoitunut Kairokosken saha. On syytä tähdentää, että kyseessä ei ole kuitenkaan maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Maakuntakaavan 2040 kaavaselostuksen mukaan arvokkaiden maaseudun kulttuurimaisemien arvot perustuvat rakennusperinnön ja luonnonarvojen ohella erityisesti peltomaisemiin.

Osa suunnittelualueesta on alueella voimassa olevassa Parkanon keskusta-alueen osayleiskaavassa osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi *Viinikanjoen pohjoinen viljelymaisema*. Osayleiskaavatyön yhteydessä laaditun rakennetun ympäristön selvityksen (FCG 2010) mukaan Viinikanjoen viljelymaisema on kaupunkikuvan ja maisemarakenteen kannalta keskeinen. Rakennettuun ympäristöön liittyy koskiosuuksille sijoittuvat Haapasenkosken ja Kairokosken sahat, joista jälkimmäisen paikka liittyy jo laajemmin Suomen metsäteollisuuden historiaan. Kairokosken saha ei sijaitse suunnittelualueella. Suunnittelualueen ulkopuolelle suunnittelualueen lähiympäristöön sijoittuu lisäksi osayleiskaavan mukainen maisemallisesti arvokas alue, *Käenkosken viljelymaisema*.

Rakennetun ympäristön arvokohteet

Suunnittelualueelle on alueella voimassa olevassa Parkanon keskusta-alueen osayleiskaavassa osoitettu kulttuuriympäristön arvokohde nro 20. *Haapasenkosken saha*. Osayleiskaavan yhteydessä laaditussa rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (FCG 2010) todetaan, että Viinikanjoen Haapasenkosken sahamyllyn rakennuksista on säilynyt konttori- ja asuinrakennus sekä kolme tuotanto- ja varastorakennusta. Rakennukset, erityisesti pitkä saha-teollisuudelle tyypillinen tuotantorakennus, muodostaa maisemallisen kiintopisteen Parkanon raittia seuranneen vanhan kolmostien varrella. Kohteen arvo liittyy selvityksen mukaan paikkakunnan teollisuushistoriaan ja kohde kuuluu selvityksen mukaan arvoluokkaan II (merkittävät kohteet).



Entisen Haapasenkosken sahan alueen rakennuksia Käenmäentien itäpuolella.



Entisen Haapasenkosken sahan tuotanto- ja varastorakennus.

Suunnittelualueelta käsillä olevan asemakaavatyön yhteydessä laaditun rakennetun kulttuuriympäristöselvityksen (liite 5) mukaan 1911 perustetun Haapasenkosken sahamyllyn toiminta päättyi 1964 ja sahan rakennuksissa toimi automuseo vuosina 2009–2020. Sahan rakennuskanta on aikojen saatossa osin uusiutunut, mutta konttori- ja asuinrakennukset sekä kaksi tuotanto- ja varastorakennusta ovat säilyneet ja säilyttäneet rakentamisajasta ja käyttötarkoituksesta kertovan miljöön. Entinen konttori on nykyisin asuinkäytössä. Selvityksen mukaan sahan rakennuksista entinen konttorirakennus, tuotanto- ja varastorakennus sekä asuinrakennus kuuluvat arvoluokkaan A, jotka ilmentävät merkittäviä kulttuuriympäristöarvoja alueella, ja jotka tulisi huomioida asemakaavoituksessa.



Entisen Haapasenkosken sahan konttorirakennus. Rakennus toimii nykyisin asuinrakennuksena.

Muita selvityksessä inventoituja kohteita suunnittelualueella ovat *Kaivopuiston* rakennukset sekä *Jokirannan* päärakennus. Lisäksi suunnittelualueen ulkopuolella suunnittelualueen lähiympäristöön selvityksen inventointikohteista sijoittuvat vanhat liikerakennukset *Koivisto* ja *Lehtelä* sekä asemakaavassa suojeltu *Ylikosken* tila rakennuksineen. Tilan päärakennus on suojeltu asemakaavassa. Rakennetun kulttuuriympäristön selvitystä käsitellään tarkemmin kohdassa 2.2. *Suunnittelutilanne*.

Haapasenkosken sahan alueen katselmuskäynti sekä rakennusten kuntoarvio

Entisen Haapasenkosken sahan alueella järjestettiin rakennusten nykykunnan arvioimiseksi katselmus kesäkuussa 2024. Katselmus järjestettiin Pirkanmaan alueellisen vastuumuseon toimesta.

Rakennusten nykykunnan arvioimiseksi ja tarkastamiseksi on ollut tarpeen toteuttaa myös erillinen kuntoarvio ennen kaavaehdotusvaihetta. Kuntoarvio on toteutettu 12.8.2024 (tarkastuspäivä) ja arvio on koskenut yhteensä neljää alueen rakennusta (asuinrakennus, saunarakennus, varasto- ja tuotantorakennus sekä varastorakennus). Kuntoarvion on toteuttanut Suomen rakennustarkastus Oy, ja kuntoarvio on kaavaselostuksen liitteenä 6. Kuntoarviota käsitellään tarkemmin kohdassa 2.2 *Suunnittelutilanne*.

Haapamäki-Pori-rata

Täydennetty 25.11.2025:

Kaava-alueen pohjoisosaan Käenmäntielle (maantie 13332) sijoittuu rautatien ylikulku siltarakenteineen (Niinisalo-Parkano rataosuus). Osayleiskaavatyön yhteydessä laaditun rakennetun ympäristön selvityksen (FCG 2010) mukaan Haapamäki-Pori-ratahanke oli osa Suomen halki kulkevaa poikittaista ratayhteyttä, jota rakennettiin 1910-luvulta alkaen ja kokonaisuudessaan Haapamäki-Pori-rataosuus valmistui 1938. Parkanossa asema sijoitettiin kirkonkylän pohjoispuolelle, lähelle Kairoskosken sahaa ja myllyä. Radan merkitys näkyi vielä 1960-luvulla, jolloin sen varrelle perustettiin Mekes Oy:n tehdasalue ja sitä varten pistoraide. Parkanon vanhan aseman ja radan merkitys väheni 1971 uuden oikoradan rakentamisen jälkeen ja radan henkilöliikenne päättyi 1981. Kokonaan rata suljettiin pääosin 1980-luvulla ja nykyisin radalla on satunnaista käyttöä mm. puolustusvoimien kuljetuksissa.

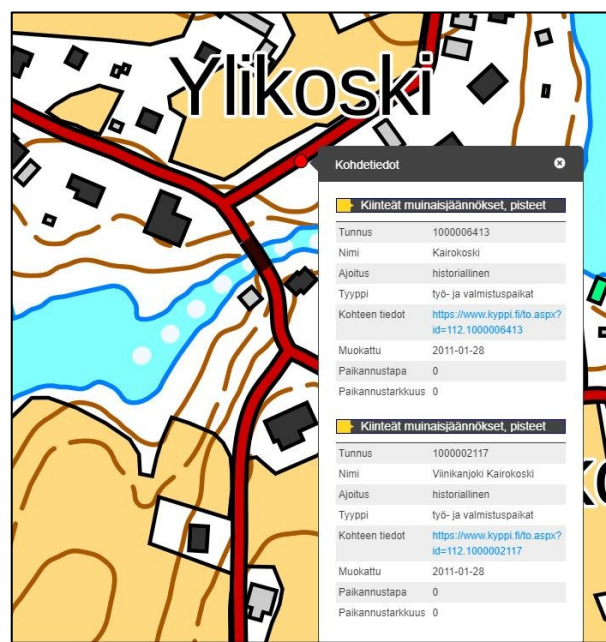
Haapamäki-Pori –radan linjaus seurailee Parkanossa maiseman, vesistön, peltojen ja moreenimuodostelmien muotoja, jolloin maiseman paikoin voimakkaiden korkeuserojen, vesistöjen ja teiden vuoksi rataan liittyy paikoin korkeita penkereitä ja siltoja. Varsinaisina siltoina on käytetty pääosin teräksisiä levysiltoja tai teräsbetonilaattaa, jotka ovat verrattain hyvin säilyneitä. Inventoinnissa Haapamäki-Pori-radon linjaus on arvotettu arvoluokkaan I ja arviointitekstin mukaan rakenteet, sillat ja asemapiha rakennuksineen muodostavat merkittävän 1930-luvun liikennetarkentamista edustavan kokonaisuuden. Arvoluokan I kohteet ovat inventoinnin mukaan erityisen merkittäviä kohteita, joilla on suuri paikallinen arvo. Kohteita tai laajempia arvoalueita, jotka muodostavat keskeisen tai vanhimman osan Parkanon historiallista maisemaa tai nykyistä maisemarakennetta.



Kuvassa Käenmäentien ylittävä rautatiesilta. Lähde: STT info, Pirkanmaan ELY-keskus 25.3.2022.

Muinaisjäännökset

Suunnittelualueelta on laadittu arkeologinen inventointi 16.10.2023, ja inventointi on selostuksen liitteenä 7. Inventoinnin on laatinut arkeologi (FM) Kalle Luoto Heilu Oy:stä, ja selvityksen maastokäynnit on suoritettu 17.11.2022 ja 16.6.2023. Inventoinnin mukaan inventointialueella sijaitsee kaksi muinaisjäännösrekisterin kohdetta *Kairokoski* (1000006413) sekä *Viinikanjoki Kairokoski* (1000002117), joista kumpikaan ei sijaitse suunnittelualueella. Museoviraston ylläpitämän *kulttuuriympäristön palveluikkunan* (Kyppi) mukaan kohteet sijaitsevat samassa paikassa:



Kulttuuriympäristön palveluikkunan mukaan Viinikanjoen pohjoisrannan jyrkällä penkereellä on ainakin kolmen rakennuksen jäännöksiä sekä lohkotuista kivipaasista koostuvia röykkiöitä. Näiden lisäksi koskessa osittain veden alla on hirsirakenteita, mahdollisesti uittorännin jäännöksiä. Peruskarttaan on merkitty "Mylly" Viinikanjoen pohjoisrannalle. Kosken rannalla ovat sijainneet 1830-luvulla perustetut saha ja mylly. Alue kuuluu Viinikanjoen kulttuurimaiseen, joka on valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö. Arkeologisen inventoinnin tuloksia käsitellään tarkemmin kohdassa 2.2. *Suunnittelutilanne*.

Maanomistus

Suunnittelualue on osin Parkanon kaupungin, valtion ja osin yksityisomistuksessa.

Palvelut ja työpaikat

Kaava-alue tukeutuu julkisten ja kaupallisten palveluiden sekä työpaikkojen osalta Parkanon keskustan palveluihin, jotka sijaitsevat noin puolentoista kilometrin päässä suunnittelualueesta länteen.

Tekninen huolto

Kaava-alue kuuluu pääosin vesihuoltolaitoksen (Parkanon Vesi Oy) toiminta-alueeseen. Alueella on lisäksi sähköverkosto.

Liikenne

Suunnittelualue käsittää Parkanon 2. kaupunginosassa (Haapanen) sijaitsevan Käenmäentien katualueen välillä Parkanontie-Kurkiluomantie sekä osan asemakaavoittamatonta Käenmäentietä välillä Kurkiluomantie-Uudenasemantie. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu suunnittelualueen eteläosassa Parkanontien (mt 13331) ja Käenmäentien asemakaavoittamaton risteysalue. Suunnittelualueen kortteli- ja virkistysalueet sijaitsevat pääosin Käenmäentien ja Viinikanjoen välisellä alueella sekä Kairolammen asemakaava-alueella. Suunnittelualueen pohjois- ja länsipuolella kulkevat Niinisalo-Parkano-Kihniö-rautatie sekä Valtatie 3 (Vaasantie).

Valtatien 3 keskimääräinen vuorokausiliikenne (2022) suunnittelualueen kohdalla on noin 6324 ajoneuvoa/vrk, Parkanontien noin 1652 ajoneuvoa/vrk, Käenmäentien noin 805 ajoneuvoa/vrk ja Uudenasemantien noin 703 ajoneuvoa/vrk.

Pirkanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus on hakenut maantietoimitusta 8.10.2021 Maanmittauslaitokselta koskien

Käenmäentien maantietä 13332 (581-895-2-26 Yleinen tie, toimitusnumero 2021-675801). Liikenne- ja viestintäviraston (Traficom) 2.7.2021 hyväksymässä tiesuunnitelmassa on määrätty maantien lakkaamisesta ja muuttamisesta Parkanon kaupungin yksityistieksi sekä asemakaava-alueella kaduksi, kun parannustoimet ovat valmistuneet ja kadunpitopäätös kadun osalta on tehty. Lain liikennejärjestelmästä ja maanteistä 26.1 §:n perusteella hyväksytty tiesuunnitelma oikeuttaa tiesuunnitelmassa osoitettujen alueiden ja oikeuksien lunastamiseen.

Lakannut maantiealue 581-895-2-26 Yleinen tie on liitetty maantietoitumuksessa 26.10.2023 kaupungin omistamaan tilaan sekä yleiseen alueeseen (581-421-72-2 Kaironiemen tiet).

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 kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotutannolle.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittäväyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Maakuntakaava

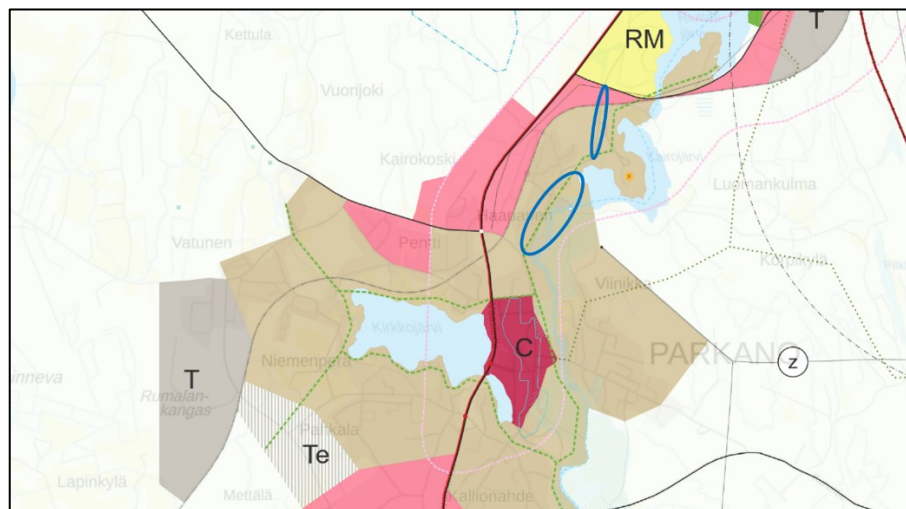
Täydennetty 25.11.2025:

Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017 Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 ja maakuntakaava on tullut kuulluksella voimaan 8.6.2017.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan Elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaavan 7.4.2025. Maakuntahallitus on 9.6.2025 päättänyt määrätä vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti ennen, kuin se on saanut lainvoiman. Uusien kaavamerkintöjen ja -määräysten lisäksi vaihemaakuntakaava korvaa ja kumoaa osan voimassa olevan maakuntakaavan 2040 merkinnöistä ja määräyksistä.

Suunnittelualue on Pirkanmaan maakuntakaavoissa osoitettu pääosin taajamatoimintojen alueeksi sekä osaksi taajamien elinvoimaisuuden kehittämisvyöhykettä (kk5). Suunnittelualueen pohjoisosassa Käenmäentien maantien alue sijoittuu osin maakuntakaavan työpaikka-alueelle ja risteää maakuntakaavassa osoitettua yhdysrataa (Parkano-Niinisalo). Suunnittelualueelle on osoitettu myös maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema (*Viinikanojan kulttuurimaisema*), jossa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä sekä viheryhteys.

Ote Pirkanmaan epävirallisesta maakuntakaavojen yhdistelmästä, jossa suunnittelualueen suurpiirteinen sijoittuminen sinisellä rajauksella:



Lähde: Pirkanmaan liitto.



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, työpaikkojen ja lähivirkistyssekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämisen ja luonnon monimuotoisuuden yhteensovittamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Lisäksi alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on pyrittävä edistämään paikallista energiaomavaraisuutta ja otettava huomioon kestävä sopeutuminen ilmastonmuutokseen.

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 suuryksikköjen koon alarajat ovat yleismääräyksen mukaiset pois lukien seuraavat alueet:

- 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 päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella yhteensä 10 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 5000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella yhteensä 5 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 4 000 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.

**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, yhdyskuntarakenteen eheyteen ja luonnon monimuotoisuuden yhteensovittamiseen sekä joukkoliikenteen järjestelyihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä asumiseen saa kohdistua merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa on pyrittävä edistämään paikallista energiaomavaraisuutta ja otettava huomioon kestävä sopeutuminen ilmastonmuutokseen.

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

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat yleismääräyksen mukaiset pois lukien seuraavat alueet:

- 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.

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

**Taajamien elinvoimaisuuden kehittämisvyöhyke.**

Merkinnällä osoitetaan Vilppulan aseman ja Mäntän keskustan muodostama yhtenäinen eheytyvän taajamarakenteen alue, jolla vahvistetaan kaupungin kulttuuri- ja matkailupalveluiden saavutettavuutta, Parkanon keskustan ja asemanseudun välinen vyöhyke, jota kehitetään merkittävänä logistiikan, varastoinnin sekä luonnon-varatalouden työpaikka- ja tutkimustoimintojen keskittymänä, sekä Sastamalan Pe-hulassa alue, jolla on edellytyksiä kehittyä energiantensiivisen yritystoiminnan sekä vety- ja biotalouden alueena.

Kehittämissuositus:

Mänttä-Vilppulassa alueen maankäytön suunnittelussa ja toteutuksessa tulee tukea alueen kulttuuri- ja matkailupalvelujen sijoittumis- ja toimintamahdollisuuksia. Alueen sujuvaan saavutettavuuteen eri liikkumismuodoilla tulee kiinnittää erityistä huomiota painottaen asemanseutuja.

Parkanossa alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota Parkanon asemanseudun ja keskustan toiminnalliseen kytkeytymiseen sekä hyvään saavutettavuuteen. Alueen maankäytössä varaudutaan hyödyntämään raideliikenteen kuljetus- ja terminaalitoimintojen mahdollisuudet.

Sastamalan alueen maankäytön suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää kehittämisperiaatemerkinän mukaisten ja muun alueelle soveltuvan yritystoiminnan sijoittumis- ja toimintaedellytysten kehittymistä. Alueen maankäytössä tulee varautua hyödyntämään raideliikenteen kuljetusmahdollisuudet lähialueen asuinympäristö huomioiden.



Maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema.

Merkinnällä osoitetaan maisema-alueiden ulkopuoliset maakunnallisesti arvokkaat maaseudun kulttuurimaisemat.

Suunnittelumääräys:

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.



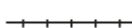
Viheryhteys.

Merkinnällä osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkon ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee määrittää viheryhteyden tarkempi sijainti sekä varmistaa maastokäytävän riittävä leveys, jotta seudullisten viheralueiden ja ulkoilureittien muodostama verkosto voidaan toteuttaa riittävän yhtenäisenä kokonaisuutena.

Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.



Yhdysrata.

Merkinnällä osoitetaan tärkeimmät yhdysradat.

Teollisuuden vaihemaakuntakaava

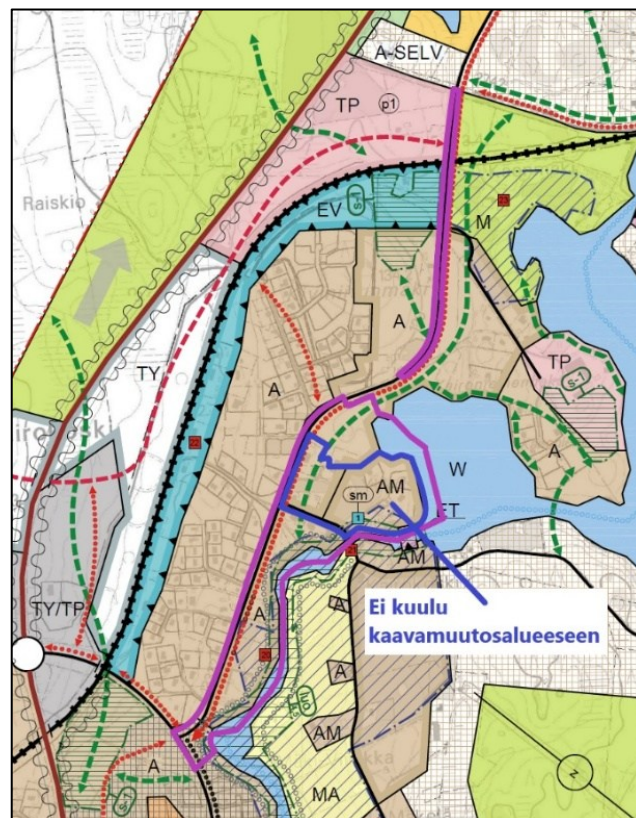
Pirkanmaan liiton maakuntavaltuusto päätti 25.11.2024 käynnistää teollisuusteemaisen vaihemaakuntakaavan valmistelun. Kaavatyön tavoitteena on tukea tuotannollisen teollisuuden sijoittumisedellytyksiä Pirkanmaalle sekä mahdollistaa puhtaan teollisuuden investoinnit. Maakuntakaava laaditaan kaikki Pirkanmaan kunnat kattavana vaihemaakuntakaavana, joka täydentää Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 sekä Kuhmoisten osalta Keski-Suomen

maakuntakaavaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 22.5.–26.6.2025.

Yleiskaava

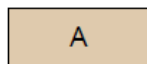
Suunnittelualueella on voimassa Parkanon kaupunginvaltuuston 17.12.2012 § 63 hyväksymä oikeusvaikutteinen keskusta-alueen osayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu pääosin asunto-alueeksi (A) sekä asuntoalueeksi, jolle kohdistuu kehitystarpeita. Suunnittelualueelle on osoitettu myös yhdyskuntateknisen huollon alue (ET) sekä vesialuetta (W). Suunnittelualueelle on osoitettu lisäksi kulttuuriympäristön arvokohde (nro 20: Haapasenkosken saha), maisemallisesti arvokas alue (Viinikanjoen pohjoinen viljelymaisema) luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue tai ekologinen käytävä (luo) (4. Viinikan lehtoalue, 5. Viinikanjoki-Pappilankoski), yhdysrata/sivurata/kaupunkirata, yhdystie/kokoojakatu, kevyen liikenteen reitti, ohjeellinen ulkoilureitti, melontareitti, viheryhteystarve sekä kevyen liikenteen yhteystarve.

Ote suunnittelualueella voimassa olevasta yleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajausta violetilla. Kaavamuuutoksen ulkopuolelle jäävä alue on osoitettu sinisellä rajauksella:



Lähde: Parkanon keskusta-alueen osayleiskaavakartta.

Kaava-aluetta koskevat osayleiskaavassa seuraavat määräykset:

**ASUNTOALUE.**

Alueella on voimassa asemakaava.

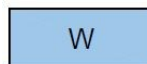
Alueen mahdollinen korjaus- ja täydennysrakentaminen tulee sopeuttaa alueen mittakaavaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöarvoihin. Alueella on sallittu pienimuotoinen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamaton, esim. matkailua palveleva yritystoiminta. Rakennukset tulee liittää yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon.

**ASUNTOALUE.**

Alueelle kohdistuu kehitystarpeita. Alueella on voimassa asemakaava.

Alueen täydennysrakentaminen ja muu kehittäminen tulee sopeuttaa alueen mittakaavaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöarvoihin. Rakennukset tulee liittää yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Alueella on sallittu pienimuotoinen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamaton, esim. matkailua palveleva yritystoiminta.

Kerrostalovaltaisten asemakaavamuutosalueiden laadukas rakentaminen tulee varmistaa huolellisella hankesuunnittelulla mm. palvelujen ja kunnallisteknisten järjestelmien oikea-aikaisen toteutumisen turvaamiseksi.

**YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE.****VESIALUE.****KULTTUURIYMPÄRISTÖN ARVOKOHDE**

Erityisen merkittävät kohteet, suuri paikallinen arvo.

Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennetun ympäristön kohde, rakennus tai rakennusryhmä. Mäännäköön lähtökohdaksi tulee olla kohteen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden piirteiden, kuten inventoinnissa todettujen arvokkaiden rakennusten ja ympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden piirteiden säilyminen.

20. Haapasenkosken saha**MAISEMALLISESTI ARVOKAS ALUE**

Korjaus- ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen vanhaan rakentamistapaan ja ympäristöhoito tulee suorittaa alueen kulttuuriympäristöarvoja kunnioittaen.

Merkinnällä on osoitettu (selvitys 2011):

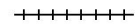
- Viinikanjoen eteläinen viljelysmaisema
- Viinikanjoen pohjoinen viljelysmaisema
- Kivelän ja Pentin viljelysmaisema
- Käenkosken viljelysmaisema
- Kissakivenmäen asutus- ja viljelysmaisema
- Vuorihoen asutus- ja viljelysmaisema

**LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE TAI EKOLOGINEN KÄYTTÄVÄ.**

Metsälain, luonnonsuojelulain tai vesilain mukainen tai muutoin erityisen tärkeä elinympäristö.

Merkinnällä on osoitettu (numerointi selvityksen 2011 mukainen):

1. Riittasneva
2. Vuorijoen lehtoalue
3. Kirkkojärven länsipuolen ojanvarsilehto
4. Viinikan lehtoalue
5. Viinikanjoki-Pappilankoski
6. Vuorijoki

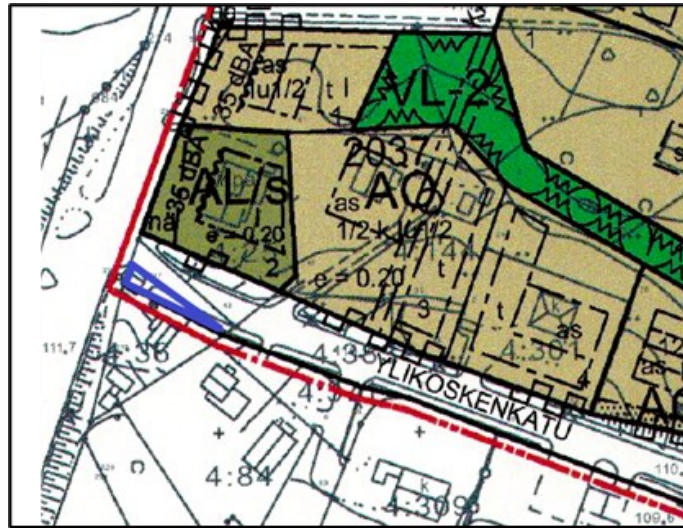
	VIHERYHTEYSTARVE. Merkinnällä on osoitettu maakuntakaavan ja luontoselvityksen mukaiset viheryhteystarpeet ja ekologiset käytävät. Merkintä ei osoita yhteyden tarkkaa sijaintia tai tyyppiä.
	YHDYSRATA/SIVURATA/KAUPUNKIRATA.
	YHDYSTIE/KOKOOJAKATU.
	KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.
	OHJUELLINEN ULKOILUREITTI. Merkintä ei osoita reitin tarkkaa sijaintia tai tyyppiä.
	MELONTAREITTI.
	KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE. Merkintä ei osoita yhteyden tarkkaa sijaintia tai tyyppiä.

Asemakaava

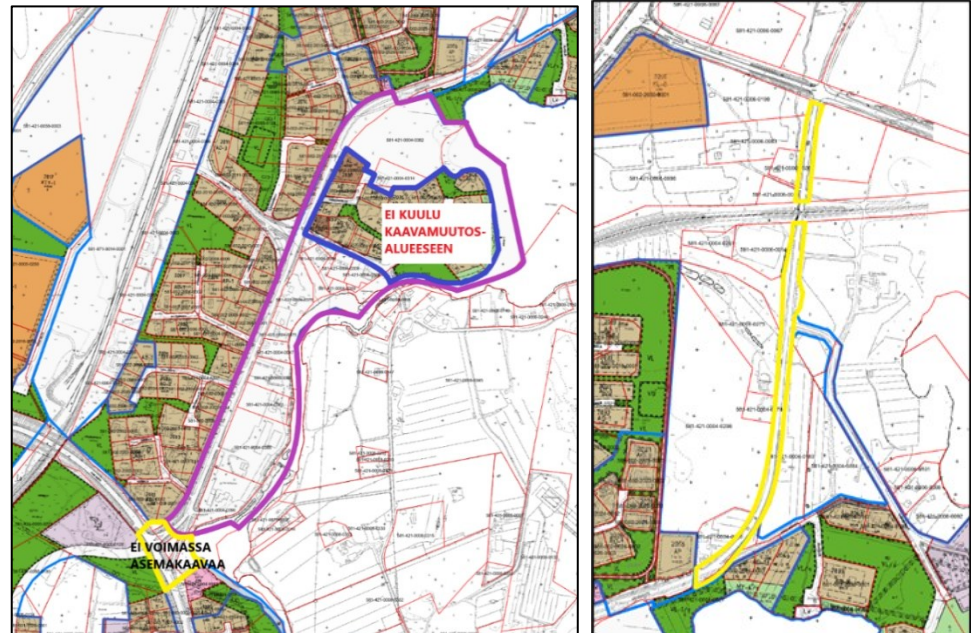
Suunnittelualueella on voimassa Turun ja Porin lääninhallituksen 19.11.1971 vahvistama Asemanseudun asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana, R3). Suunnittelualueelle on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liikennealuetta (LT), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TTV), asunto- ja kasvitarharakennusten korttelialuetta (AV), omakotitalojen ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta (AO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta (AR), puistoaluetta (P) sekä erityisaluetta (ET) (jäteveden pumpppausasema), vesialuetta, urheilualuetta (UL leikkikenttä) sekä katualuetta. Voimassa olevassa Asemanseudun asemakaavassa rakennusoikeus on korttelialueilla osoitettu kulloinkin voimassa olleen rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Suunnittelualueen keskelle ja samalla suunnittelualueen ulkopuolelle sijoittuu 10.2.2010 hyväksytty Kairolammen asemakaavan muutos- ja laajennusalue (kaavanro A78), joka ei pääosin kuulu osaksi käsillä olevaa kaavamuutosaluetta muutoin, kuin pieniltä osin kaava-alueen lounaiskulman katualueen osalta.

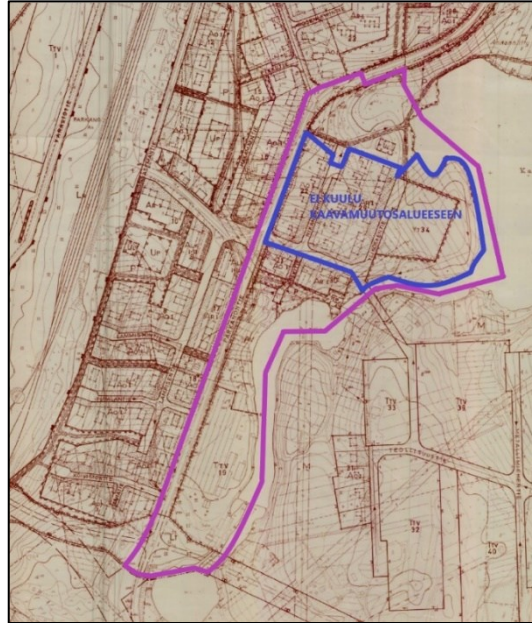
Ote Kairolammen asemakaavan muutoksesta ja laajennuksesta, jossa suunnittelualueen rajausta sinisellä:



Ote Parkanon ajantasa-asetus-asetus-asetus, jossa suunnittelualueen rajausta violetilla, kaavamuutosalueen ulkopuolelle jäävä Kairolammen asemakaava-alue sinisellä ja asemakaavoittamattomat laajennusalueet keltaisella rajauksella:



Ote voimassa olevasta Asemanseudun asemakaavasta (kaavanro R3), jossa kaava-alueen rajausta violetilla ja kaavamuuotosalueen ulkopuolelle jäävä alue sinisellä rajauksella:



Alue 1 ja 2.

Voimassa olevat asemakaavamääräykset:

Ao	Omakotitalojen ja muiden enintään kahden perheen talojen; AK asuntokerrostalojen; AR rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue
Av	Asunto- ja kasvitarrakennusten korttelialue ..
Trv	Teollisuus- ja varastorakennusten; Tp pienteollisuusrakennusten; Tk käsiteollisuusrakennusten korttelialue
L	Liikennealue; Lr kauttakulku-, sisään- ja ohitustie tie-, vierä-, suoja- ja näkemäalueineen; Lp pysäköimisalue; LA linja-autoasema; LV venevalkama
Pu	Puistoalue
E	Erityisalue; EK käyttöveden ottoasema; EP jäteveden pumpuasema
V	Vesialue
U	Urheilualue; Uu yleisurheilukenttä; Up palloilukenttä; UL leikkikenttä; Urtenniskenttä; Uv uimalaitos tai-ranta

Rakennusjärjestys

Parkanon kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2014. Rakentamislaki, joka tuli voimaan 1.1.2025, edellyttää,

että kuntien tulee uusien rakennusjärjestys uuden lain mukaiseksi vuoden 2026 loppuun mennessä.

Uusi rakennusjärjestysluonnos on ollut nähtävillä 14.5.-19.6.2025.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta (1:2000) on Parkanon kaupungin ylläpitämä asemakaavan pohjakartta. Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

Kaava-alue sijoittuu osin Haapasenkosken vanhan sahan alueelle, missä on ollut pilaantuneita maa-alueita sinistymisestoaineen vuoksi. Pirkanmaan ympäristökeskus tehnyt päätöksen alueen puhdistamisesta vuonna 2001 ja alueen puhdistus on suoritettu kesällä 2001. Maaperään jääneet pitoisuudet ovat olleet pieniä. Puhdistaminen on koskenut pääosin kaava-alueen eteläosaan sijoittuvan kiinteistön 581-421-4-390 aluetta.

Laaditut selvitykset

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on osayleiskaavatyön yhteydessä laadittu luontoselvitys (FCG, 2012). Suunnittelualueelta on laadittavan asemakaavan muutostyön yhteydessä laadittu luontoselvitys 18.8.2022 (liite 4) ja selvityksen on laatinut ympäristötarkastaja Pentti Keskitalo. Selvityksen mukaan kaava-alue on pääosin jo rakennettua omakotitaloaluetta, jossa luonnontilaiset alueet ovat hyvin pienialaisia ja pääosin kulttuurivaikutteisia asutuksen keskellä. Lisäksi Viinikanjoen rannat ovat yksityisomistuksessa.

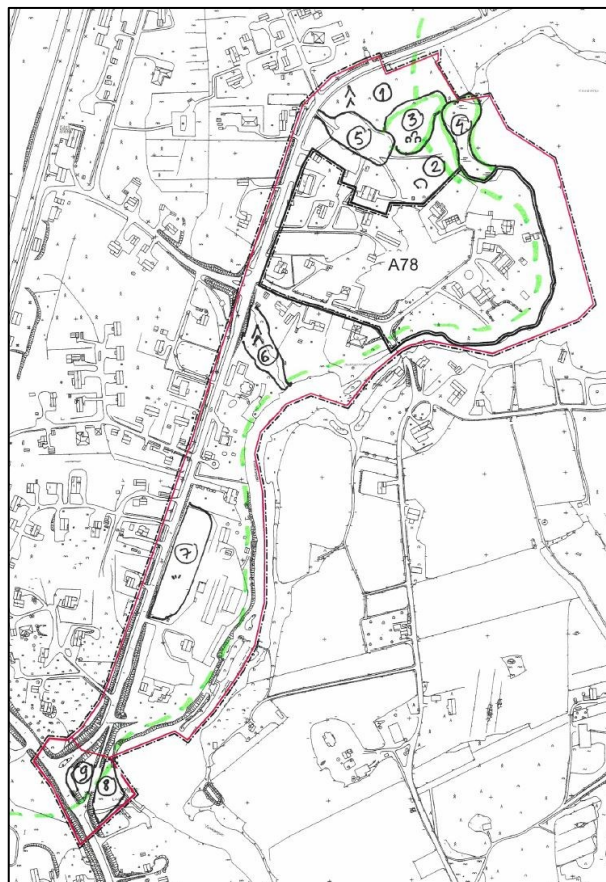
Tulokset

Kaavoitettavalla alueella ei ole tiedossa uhanalaisia, rauhoitettuja eikä erityisesti suojeltavia lajeja. Linnustoa ei selvityksen yhteydessä erikseen inventoitu. Kaava-alueella ei ole liito-oraville sopivia lisääntymis- ja levähdysalueita. Selvityksen mukaan merkittävien luontoarvo kaava-alueella on alueen pohjoisosan monipuolinen luontokokonaisuus, johon kuuluu niin lehtomaista kangasta (karttakuvan kohde 1, korpimainen painanne (karttakuvan kohde 3) ja rantaluhta (karttakuvan kohde 4). Luonnontilainen saraluhta eli kohde 4 luokitellaan selvityksen mukaan erityisen tärkeäksi

elinympäristöksi. Myös korpimainen painanne on selvityksen mukaan säästämisen arvoinen, vaikka ei aivan luonnontilainen olekaan. Alue muodostaa tärkeän yhteyden myös jo asemakaavoitettujen VL-alueiden välillä.

Merkittävin luontoarvo liittyy myös Viinikanjoen rantojen viheryhteyksien ylläpitämiseen, mitä hankaloittaa rantojen kuuluminen yksityisomistukseen. Alueen keskellä olevan jo asemakaavoitetun alueen rannat on kaavassa osoitettu MU-alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamisarvetta. Kyseessä oleva ranta onkin säilynyt hienona lehtomaisena kankaana järeine kuusineen. Viheryhteyden tarve on osoitettu maakuntakaavassa ja osin myös yleiskaavassa. Luontoselvityksen karttaliitteessä on esitetty ohjeellinen viheryhteys, joka voidaan toteuttaa esim. rantatonttien kaavamääräyksiin.

Kaava-alueella sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas noropainanne (karttakuvan kohde 6). Vaikka painanne ei ole aivan luonnontilainen eikä siten erityisen tärkeä elinympäristö, se lisää alueen luonnon monimuotoisuutta monipuolisella lajistolla ja on lisäksi maisemallisesti kaunis.



Koskirannan alueen luontoselvityskohteet, 2022.

Luontoselvityksen täydennys

Suunnittelualueelta on edellä käsitellyn vuoden 2022 luontoselvityksen lisäksi laadittu luontoselvityksen täydennys 13.11.2024 (liite 4). Selvityksen on laatinut FM (biologi) Turkka Korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä. Luontoselvityksen täydennyksessä on selvitetty vuoden 2022 selvityksessä paikannetun noropainanteen luonnontilaisuus, liito-oravan esiintyminen kaava-alueen metsäisillä kuusi- ja lehtipuuvaltaisilla alueilla sekä lepakoiden esiintyminen Haapasenkosken sahan vanhoissa rakennuksissa.

Noro

Selvityksen mukaan Viinikanjoen länsirantaan laskee Ylikoskenkadun eteläpuolella uomaltaan melko luonnontilainen noro. Käenmäentiestä ylävirtaan uoma on perattu ojaksi, mutta tiestä alavirtaan se on säilynyt melko luonnontilaisena. Noroa reunustaa melko varjoisa kuusivaltainen, kulttuurivaikutteinen tuore lehto, jossa kasvaa myös koivua, harmaaleppää ja pihlajaa. Kenttäkerroksessa tavataan esim. metsäimarretta, käenkaalia ja metsäkurjenpolvea. Pensaskerroksessa on mm. lehtokuusamaa. Paikoin pihanurmikot ulottuvat miltei uoman reunalle. Tästä huolimatta noro täyttää vesilain suojaaman pienveden määritelmän, koska uoma on jokseenkin luonnontilainen.

Noro rantoineen tulisi jättää kehittymään luonnontilassa.

Liito-orava

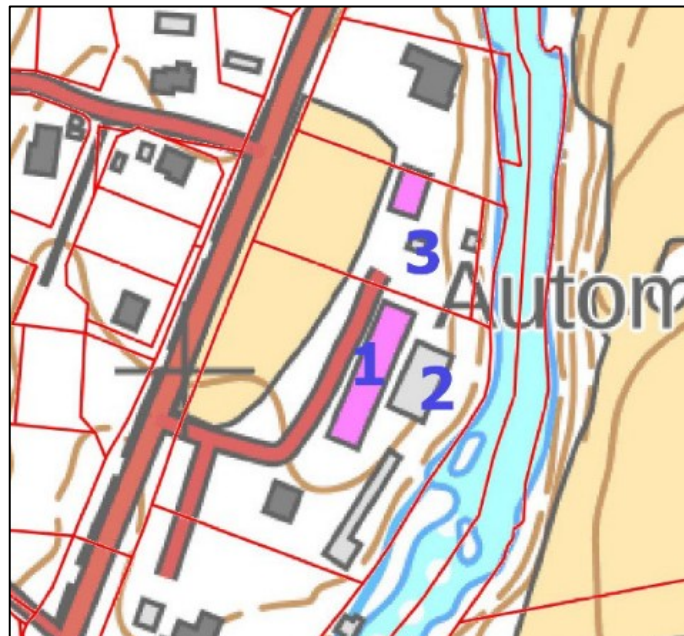
Liito-oravakartoitus tehtiin 11.5.2024, jolloin liito-oravan papanoita etsittiin runkomaisten haapojen ja kookkaiden kuusten sekä koivujen tyviltä. Lisäksi etsittiin kolopuita sekä havainnoitiin metsien laatua liito-oravan elinympäristönä. Vuoden 2022 luontoselvityksessä (Keskitalo 2022) kerrotaan Kairolammen länsipuolella Käenmäentien vieressä kasvavan metsää, joka täyttää liito-oravan elinympäristövaatimukset. Suurin osa tästä vanhasta kuusikosta on vuoden 2022 jälkeen kaadettu, sillä vanhoja kuusia on enää vain aivan tienreunalla. Idempänä ja etelämpänä kasvaa nykyään nuorta, melko tiheää lehtipuustoa, joka koostuu mm. harmaalepistä, koivuista, raidoista ja haavoista. Laakson pohjalla on soistunut, myös pääasiassa nuorta lehtipuustoa kasvava alue, jossa on harvassa vanhempia koivuja. Laakson eteläpuolella maasto jälleen kohoaa. Siellä kasvaa harvassa vanhoja koivuja ja järeitä haapoja,

joiden alla on paljon lehtipuiden ja vähän kuusen taimia. Isompia havupuita ei ole.

Kartoituksessa ei löytynyt liito-oravan papanoita tai muita merkkejä lajista. Liito-oravalle sopivaa metsää on nykyisin jäljellä niin vähän, ettei alue enää sovellu liito-oravalle kuin enintään ruokailu-alueeksi, jos lajia esiintyy jossakin lähistöllä.

Sahan alueen lepakot

Lepakoiden esiintymistä Haapasenkosken entisen sahan vanhoissa rakennuksissa selvitettiin 22.8.2024. Rakennukset on alla olevassa karttaotteesta numeroitu 1-3:



Rakennuksen 1 ullakko sopisi selvityksen mukaan lepakoiden päivehtimispaikaksi, mutta sieltä ei löytynyt lepakoita tai niiden papanoita. Myös rakennuksessa 2 ja siellä varastoidun tavarain seassa on paljon sopivia piilopaikkoja, mutta tästäkään rakennuksesta ei löytynyt merkkejä lepakoista. Sen sijaan rakennuksen 3 ullakolla savupiipun vieressä oli hyvin runsaasti lepakoiden papanoita. Itse eläimiä ei nähty, mutta lepakot käyttivät ullakkoa selvästi pysyvämmin joko päivehtimis- tai ehkä jopa lisääntymispaikkanaan. Rakennuksesta 2 etelään sijaitseva pitkänomainen rakennus on avoin katos, eikä sovellu lepakoille. Maankäyttösuosituksen mukaan

Lepakoiden pääsyä rakennuksen 3 ullakolle ei tule estää, sillä kaikkien Suomessa esiintyvien lepakkolajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys

Suunnittelualueelta on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 21.8.2023 (liite 5). Selvityksen on laatinut rakennustutkija Kristian Tuomainen Heilu Oy:stä ja selvityksen maastokäynnit on suoritettu 17.11.2022 ja 16.6.2023. Työ on tehty arkistolähteitä ja kirjallisuutta tutkien, rakennukset ja alueet on inventoitu paikan päällä.

Koskirannan asemakaava-alueita määrittävät maisemallisesti aluetta rajaavat Kairolampi ja Viinikanjoki sekä Käenmäentie, jonka linjaus oikaistiin nykyiseksi vanhasta maantiestä 1800-luvun alkupuolella. Nämä tekijät ovat muovanneet aluetta myös historiallisesti. Kairoskosken pohjoisrannalle perustettiin Pohjois-Satakunnan ensimmäinen vesisaha 1837. Koskeen perustettiin lisäksi vesimylly 1888. Haapasenkosken sahamylly aloitti toimintansa alempana joen varrella 1910-luvulla. Sahoilla ja myllyillä oli vaikutusta rautatieaseman sijoittumiseen Parkanossa. Kun Pori-Haapamäki-rataa rakennettiin, asema sijoitettiin 1930-luvulla kirkonkylän pohjoispuolelle lähelle Viinikanjoen sahoja. Sahateollisuuden lisäksi alueella näkyi pitkään maatalouden vaikutus. Selvitysalueen maisemakuva oli hyvin peltovaltainen 1960-luvulle saakka. 1960–1980-luvuilla alueelle on rakennettu omakotitaloja, jotka muodostavat oman rakennetun ympäristön kerroksensa. 1960-luvulla alueelle, liikenteellisesti keskeiselle paikalle Käenmäentien varteen, rakennettiin myös kaksi myymälärakennusta, jotka ovat nykyisin asuinikätyössä. 2000-luvulla alueelle on jälleen rakennettu omakotitaloja, joista Kairolammen rantaan rakennetut muodostavat pienen, kylämäisen asuinmiljöön.

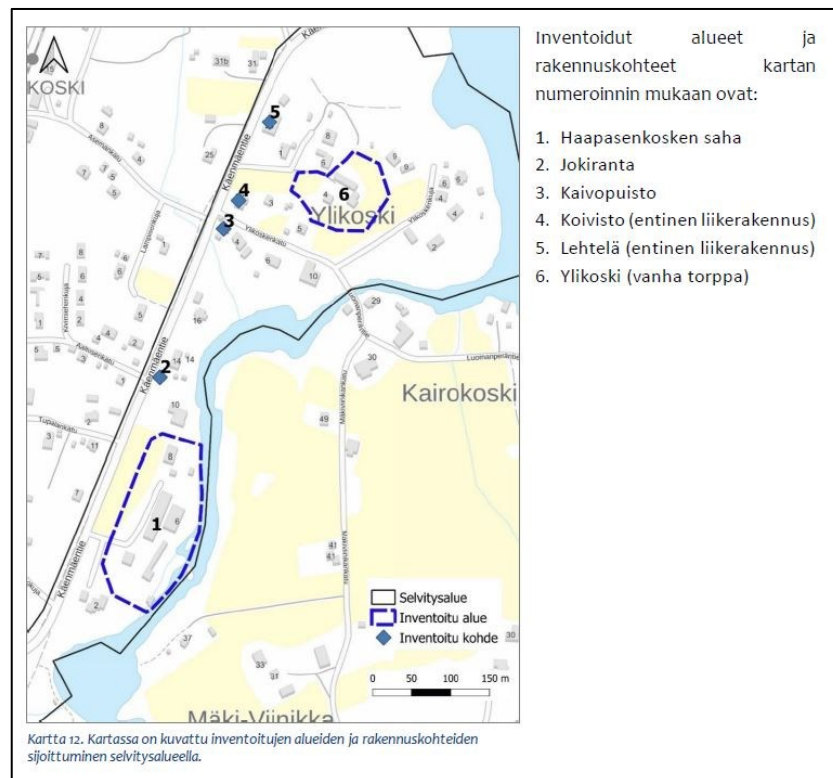
Kulttuuriympäristön vanhinta kerrostumaa alueella edustavat Ylikoskenkadun pohjoispuolella, Kairolammen rannassa avoimena säilynyt peltoalue sekä Käenmäentien linjaus. Pellot näkyvät jo vuoden 1802 isojakokartalla. Käenmäentien nykyinen linjaus on oikaistu alueen halki kulkeneesta vanhasta maantiestä 1800-luvun alkupuoliskolla, ja näkyy vuoden 1851 kartalla. Tie on selvitysalueella säilyttänyt linjauksensa, mutta tietä on korotettu ja levennetty alkuperäisestä ainakin 1940-luvulla.

Rakennetun kulttuuriympäristön merkittävimmät kohdealueet selvitysalueella ovat Haapasenkosken sahan alue sekä Ylikosken tila. Sahan alueen rakennuksista entinen konttori, tuotanto- ja varastorakennus sekä pieni asuinrakennus ovat säilyneet ja säilyttäneet rakennusajasta kertovat piirteensä. Rakennukset muodostavat alueen elinkeinohistoriasta kertovan, todistusvoimaisen miljöön ja

maisemallisen maamerkin Käenmäentien varteen. Ylikosken tila on entinen torppa, jonka sijainti avoimina säilyneiden, vanhojen rantapeltöjen keskellä on maisemallisesti vaikuttava. Ylikosken asuinrakennus on rakennettu nykyiselle paikalleen 1920-luvun lopulla, talousrakennukset ovat säilyneet samoilla paikoillaan. Tila muodostaa paikallisesta asutushistoriasta ja 1900-luvun alkupuolen maanviljelystä kertovan, autenttisen kokonaisuuden. Ylikosken asuinrakennus on suojeltu asemakaavalla.

Kulttuuriympäristön kohdealueet

Selvitystyössä inventoidut kohdealueet ja rakennukset on jaettu niihin liittyvien maisemallisten, historiallisten ja rakennushistoriallisten arvojen perusteella kolmeen luokkaan. A-kohteet ilmentävät merkittäviä kulttuuriympäristöarvoja alueella, ja kohteet tulisi huomioida asemakaavoituksessa. B-kohteet edustavat alueella keskeisiä ominaispiirteisiä, mutta niiden huomiointi kaavoituksessa on harkinnanvaraista. C-kohteet edustavat alueen historiaan tai maisemaan liittyviä arvoja, mutta kohteita ei tarvitse huomioida kaavoituksessa. Kohteista käsillä olevalla kaavamuuotosalueella sijaitsevat ainoastaan Haapasenkosken saha (1), Jokiranta (2) sekä Kaivopuisto (3). Kohteet Koivisto (4), Lehtelä (5) ja Ylikoski (6) sijaitsevat kaavamuuotosalueen ulkopuolella.

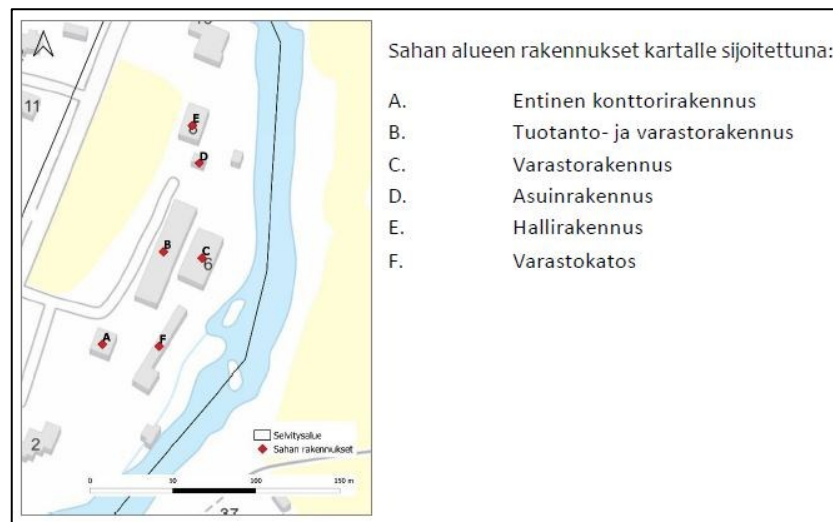


1. Haapasenkosken saha

Haapasenkosken sahan rakennukset muodostavat maisemallisen maamerkin vanhan tielinjan ja Viinikanjoen välissä. Kohteen historiallinen arvo liittyy sahateollisuuden ja metsätalouden historiaan Parkanossa. Rakennukset ilmentävät selvityksen mukaan 1900-luvun alkupuolen sahateollisuudelle tyypillistä rakentamista ja rakennukset ovat säilyttäneet aikakaudelle ja alkuperäiselle käyttötarkoitukselle ominaiset piirteensä. Kohteen arvoluokka on A.

- **Entinen sahan konttori (A)** on kartta- ja ilmakuvatarkastelun perusteella rakennettu 1930–1940-luvulla. Kaksikerroksisessa rakennuksessa on betonisokkeli, punainen pystyrimavuoraus ja vihreä aaltopeltikate. Rakennukseen on ilmeisesti tehty muutoksia 1950-luvun alussa, sillä rakennus- ja huoneistorekisterin tietojen mukaan rakennus on valmistunut 1956. (PAR.) Ikkunat ovat alkuperäiset tai viimeistään 1950-luvulta. Rakennuksessa on molemmilla sivuilla sisäänkäynnit, joista lännen puoleinen on tehty myöhemmin. Itä-sivun sisäänkäynnin yllä on lippakatos. Rakennusta suojaa tielle päin korkea kuusiaita. Rakennus on nykyisin asuinkäytössä, ja siinä on kolme huoneistoa (PAR). Rakennus on säilyttänyt tunnistettavat piirteensä ja historiallisen kertovuu-tensa osana sahamiljöötä.
- **Entinen tuotanto- ja varastorakennus (B)** on rakennus- ja huoneistorekisterin tietojen mukaan valmistunut 1920. (PAR.) Pitkän, pääosin puisen rakennuksen itäsivulla on tiilirakenteinen osa. Rakennuksessa on harjakatto, katteena on saumapelti. Rakennuksessa on pieniruutuiset, luultavasti alkuperäiset ikkunat ja punainen pystyrimavuoraus. Rakennus on kokenut joitain muutoksia, siihen on tehty uusia ovia ja ulkovuorauksen alaosa on päällystetty profiilipeltikuorella. Pääosin rakennus on kuitenkin säilyttänyt rakennusaikaiset piirteensä tai muutokset ovat ennallistettavissa.
- Pitkänomainen **varastorakennus (C)** on rakennus- ja huoneistorekisterin tietojen mukaan valmistunut 1938. (PAR.) Rakennus on osittain pystyrima-, osittain lautavuorattu. Katteena on aaltopelti. Rakennuksen itäsivulla on suuret, aaltopeltiset liukuovet. Rakennus edustaa tavanomaista, käyttötarkoituksen mukaista rakentamista.
- Saha-alueen pohjoispäädyssä sijaitsee pieni **asuinrakennus (D)**, joka rakennus- ja huoneistorekisterin tietojen mukaan on valmistunut vuonna 1937. (PAR.) Rakennuksessa on punainen pystyrimavuoraus ja pieniruutuiset, luultavasti

- alkuperäiset ikkunat. Harjakaton katteena on vihreä aaltopelti. Sisäänkäynnin yllä on katon lappeesta ulkoneva lippa. Rakennus on säilyttänyt rakennusaikaiset piirteensä.
- Saha-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee **hallirakennus** (E), joka rakennus- ja huoneistorekisterin tietojen perusteella on valmistunut 1995 tukku- ja vähittäiskaupan myymälähalliksi. (PAR.) Rakennus sijoittuu kiinteistölle 581-421-4-365. Rakennuksessa on pystyrimavuoraus ja loiva harjakatto, katteena saumapelti. Rakennuksen eteläpäädyssä on pienteollisuusrakennuksille tyypilliset nosto-ovet. Suurissa ikkunoissa on valkoiset irtoristikot. Rakennus edustaa käyttötarkoituksen mukaista, rakentamisajalleen tavanomaista rakentamista.
 - Entistä konttorirakennusta vastapäätä sijaitsee **varastokatos** (F), joka on kartta- ja ilmakuvatarkastelun perusteella rakennettu vuoden 1984 jälkeen vanhan sahaympäristöön kuuluneen rakennuksen paikalle. Rakennuksessa on profiilipellillä katettu pulpettikatto ja päädyissä harmaa lautaverhoilu.



Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Heilu Oy 2023.

2. Jokiranta

Kohteen näkyvä sijainti Käenmäentien varrella luo historiallista kerroksellisuutta lähimaisemassa ja kohteen historiallinen arvo liittyy asutushistoriaan. Kohde edustaa aikansa tunnistettavaa asuinrakentamista ja kohteen arvoluokka on B. Jokirannan päärakennus on rakennus- ja huoneistorekisterin tietojen perusteella valmistunut 1934. (PAR.) Kiinteistö on lohkottu Tuurin maista 1929. Talo on todennäköisesti sijainnut alun perin keskemällä tonttia: tontista on pakkolunastettu kaistale maantien parantamista varten ja

tietä on levennetty 1940-luvulla. (KTJ.) Aivan Käenmäentien varrella, maisemallisesti keskeisellä paikalla sijaitseva päärakennus on kaksikerroksinen. Rakennuksessa on jyrkkä harjakatto ja eteläsivulla kaksikerroksinen, harjakattoinen kuisti. Ensimmäisessä kerroksessa on pystyrimavuoraus, yläkerta on vuorattu pystylaudoituksella. Räystäiden alla ja päätykolmioissa on lunetti-ikkunat. Rakennus edustaa tunnistettavat piirteensä säilyttäneitä 1930-luvun asuinrakentamista.

3. Kaivopuisto

Kohteen pihapiiri luo historiallista kerroksellisuutta lähimaisemaan teiden risteyksessä, jonka historiallinen arvo liittyy asutushistoriaan. Kohteella ei ole erityisiä rakennushistoriallisia arvoja ja rakennukset ovat kokeneet muutoksia. Kohteen arvoluokka on C. Kiinteistö on lohkottu Ylikoskesta 1931. (KTJ.) Nykyiset piharakennukset näkyvät jo vuoden 1929 kartalla, päärakennus on rakennettu ilmakuvatarkastelun perusteella vuosien 1948 ja 1954 välillä. Rakennuksissa on harjakatot ja vaalea lautavuoraus, katteena on käytetty sauma- ja aaltopeltiä. Rakennukset muodostavat pieni-piirteisen pihamiljöön Käenmäentien ja Ylikoskenkadun risteyksessä. Rakennukset ovat mittakaavaltaan tunnistettavissa 1900-luvun alun ja puolivälin vaatimattomaksi asuinrakentamiseksi, mutta ovat ulkoisesti kokeneet muutoksia.

4. 1960-luvun liikerakennukset (suunnittelualueen ulkopuolella)

Kohteella on maisemallisesti merkittävä sijainti peltoalueen reunassa teiden risteyksessä. Kyseessä on entinen liikerakennus. Rakennus on alueellaan ainutlaatuinen, mutta kokenut muutoksia. Kohteen arvoluokka on C. Kiinteistö on erotettu Kanan talon maista 1929. (KTJ.) Paikalla on karttojen ja ilmakuvien mukaan aiemmin sijainnut harjakattoinen rakennus, jonka tilalle nykyinen rakennus on rakennus- ja huoneistorekisterin tietojen perusteella valmistunut 1961. (PAR.) Rakennus sijaitsee näkyvällä paikalla Käenmäentien ja Ylikoskenkadun risteyksessä. Rakennuksessa on betonisokkeli, taitettu pulpettikatto ja mintunvihreä vaakalautavuoraus. Entisen liiketilan pääjulkisivussa on nauhaikkuna. Rakennus on nykyisin asuinkäytössä, ja siinä on kaksi huoneistoa (PAR.). Rakennus on tunnistettavissa moderniksi liikerakennukseksi, mutta julkisivuiltaan se on kokenut muutoksia. Mm. sisäänkäyntien yllä olevat katokset ja lautavuoraus on todennäköisesti tehty myöhemmin.

5. Lehtelä (suunnittelualueen ulkopuolella)

Kohde sijaitsee Käenmäentien varressa näkemäyhteyden päässä Koiviston entisestä liikerakennuksesta. Kyseessä on liikerakennus, joka edustaa tavanomaista aikakautensa rakentamista. Kohteen arvoluokka on C. Kiinteistö on erotettu Lampisenkanan maista 1967, rakennus on rakennettu tämän jälkeen 1960-luvun lopulla. (KTJ; FCG 2010, s. 46.) Käenmäentien suuntaisesti sijaitseva rakennus on tehty loivaan rinteeseen, kellarikerros on osittain maan alla. Rakennuksessa on korkea betonisokkeli ja loiva harjakatto, katteena on aaltopelti. Julkisivut ovat puhtaaksi muurattua tiiltä. Pohjoispäädyssä on lastauskatos. Rakennus edustaa oman aikakautensa tunnistettavaa, mutta tavanomaista rakentamista.

6. Ylikoski (suunnittelualueen ulkopuolella)

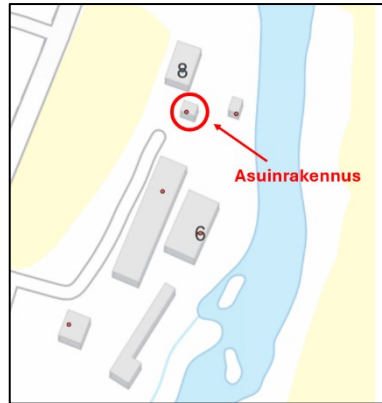
Kohteella on maisemallisesti merkittävä sijainti peltoaukion keskellä Kairolammen rannalla ja kohde (vanha torppa) edustaa paikallista asutushistoriaa. Kohteen edustavuus on tunnistettavaa 1900-luvun alkupuolen maatalouteen liittyvää asumista alkuperäisyys: rakennukset ovat säilyttäneet aikakaudelle ja käyttötarkoitukselle ominaiset piirteensä. Kohteen arvoluokka on A. Ylikoski on erotettu Kanan maista 1929. (KTJ.) Tila oli vuodesta 1891 asti Kanan talon torppa. (Viitasalo 2008, s. 91.) Päärakennus on rakennus- ja huoneistorekisterin tietojen perusteella vuodelta 1928. (PAR.) Talousrakennukset näkyvät nykyisillä paikoillaan vuoden 1929 kartalla. Rakennukset sijaitsevat maisemallisesti merkittävällä paikalla avoimena säilyneen peltoaukean keskellä Kairolammen rannalla ja luovat historiallista kerroksellisuutta uudemman rakennuskannan keskellä. Päärakennus on puolitoistakerroksinen, siinä on jyrkkä harjakatto ja pohjoissivulla harjakattoinen kuisti. Rakennus on perustettu kivien varaan, ja siinä on punainen pystyrimavuoraus. Talousrakennuksissa on punainen lautavuoraus. Rakennusten katteena on aaltopelti, toisessa piharakennuksessa saumapelti. Päärakennus on asemakaavalla suojeltu (sr).

Haapasenkosken sahan alueen rakennusten kuntoarvio

Entisen Haapasenkosken sahan alueella on toteutettu erillinen kuntoarvio sahan alueen rakennusten nykyhetken kunnon tarkastamiseksi kiinteistöllä 581-421-4-366 (liite 6). Kuntoarvion on toteuttanut 12.8.2024 Suomen rakennustarkastus Oy, ja arvio on koskenut yhteensä neljää alueen rakennusta (asuinrakennus, saunarakennus, varasto- ja tuotantorakennus sekä varastorakennus).

Kuntoarvio toimii taustamateriaalina arvioinnin yhtenä arviointiperusteena, onko rakennuksia perusteltua osoittaa asemakaavassa suojelumerkinnöin.

Asuinrakennus (rakennusvuosi 1937):

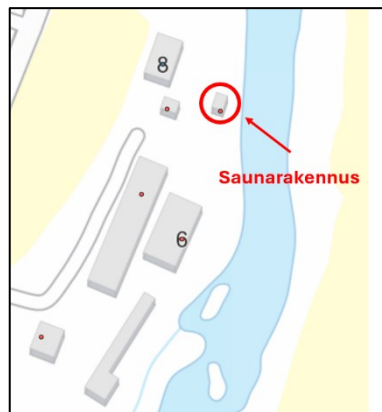


Arvioinnin mukaan rakennus on pääosin rakennusaikaisessa asussa ja rakennusta on ylläpidetty vähäisillä huolto- ja korjaustöidenpiteillä. Rakennus on rakennettu rakennusajankohdan mukaisin materiaalein ja välinein. Rakennustekniikaltaan, -muotoilultaan ja -menetelmiltään rakennus on tyypillinen rakennusajankohdan edustaja. Haastattelujen perusteella arvioinnin mukaan ilmeni, että rakennusta ei ole kunnostettu eikä käytetty hyvin pitkään aikaan. Kokonaisuutena voidaan todeta, että rakennus on havaittujen kantavien rakenteiden vaurioiden ja niiden laajuuden, rakennuksen riskirakenteiden, sekä yleensä rakenteiden ja rakenneosien teknisen iän perusteella elinkaarensa lopussa ja siten peruskunnostuksen tarpeessa. Huomioina arvioinnissa rakennuksen osalta listataan mm.

- rakennuksen korkoasema suhteessa maanpintaan on matala
- rakennuksen alaohjauspuu on paikoin lahonnut
- alapohjassa on orgaanista jätettä
- rakennuksen vierustan kosteudenhallinta on puutteellinen (kattovesien ohjaus, sadevesiviemärointi, jne.)
- huoneiden lattiat ovat kallistuneet
- huoneiden lattioissa havaittiin voimakasta resonointia
- julkisivuverhouksessa ja ulkoseinä rakenteissa on lahovaurioita
- etusivun ikkunan karmi on lahonnut ja toinen ulompi ikkuna puuttuu
- ullakon toinen päätyikkuna puuttuu
- rakennuksen ilmanvaihto on puutteellinen

Arvioinnissa todetaan, että merkittäviä yleisesti huomioitavia havaintoja ovat kantavien runkorakenteiden lahovauriot. Ulkoseinärakenteissa ja julkisivuverhouksessa havaittiin myös lahovaurioita. Vesikate on teknisen elinkaarensa loppuvaiheessa. Kokonaisvaltainen peruskunnostus on taloudellisesti huomattava investointi, eikä peruskorjaaminen siten ole kannattavaa, suhteessa vastaavaan uudisrakennuksen kustannuksiin. Yhteenvedon perusteena ovat nykyiselle asuinrakennukselle asetetut vaatimukset, kuten sisäilmaston puhtaus, lämmitys, ruoanvalmistusmahdollisuus, sekä käymälä ja pesumahdollisuudet.

Saunarakennus (rakennusvuosi ei ole tiedossa):



Arvioinnin mukaan rakennus on pääosin rakennusaikaisessa asussaan ja rakennettu rakennusajankohdan mukaisin materiaalein ja välinein. Rakennustekniikaltaan, -muotoilultaan ja -menetelmiltään rakennus on tyypillinen rakennusajankohdan edustaja. Korjaushistorialuettelo ei ollut arvioinnin tueksi käytettävissä. Omistajan haastattelussa ilmeni, ettei rakennusta ole korjailtu, eikä sitä ole pitkiin aikoihin käytetty. Kokonaisuutena voidaan todeta, että saunarakennus on havaittujen kantavien rakenteiden vaurioiden ja niiden laajuuden, riskirakenteiden sekä yleensä rakenteiden ja rakenneosien teknisen iän perusteella elinkaarensa lopussa ja siten peruskunnostuksen tarpeessa.

Huomioina arvioinnissa rakennuksen osalta listataan mm.

- rakennuksen korkoasema suhteessa maanpintaan on osin matala
- rakennuksen alaohjauspuu on paikoin lahonnut
- rakennuksen vierustan kosteudenhallinta on puutteellinen (sokkelin kosteuseristys, kattovesien ohjaus, sadevesiviemärointi, jne.)
- julkisivuverhouksessa on lahovaurioita

- rakennuksen seinät ovat osin lämmöneristämättä
- ikkunapuitteet ovat haristuneet sekä vesipellitykset puuttuvat
- yksittäinen ikkuna puuttuu
- ulko-ovet olivat kosteusvaurioituneet ja osin lahonneet
- yläpohjassa oli havaittavissa kosteusjälkiä
- märkätilat (sauna, pesuhuone) ovat elinkaarensa lopussa
- rakennuksen ilmanvaihto on puutteellinen
- hormin edessä on vesivuotojälkiä havaittavissa

Arvioinnin mukaan Merkittäviä yleisesti huomioitavia havaintoja ovat kantavien runkorakenteiden lahovauriot. Märkätilat ja vesikate ovat laskennallisen elinkaarensa loppuvaiheessa. On mahdollista, että puupurueristeet ovat mikrobivaurioituneet.

Tuotanto- ja varastorakennus (rakennusvuosi 1920):



Merkittäviä peruskorjauksia ei arvioinnin havaintojen mukaan ole tehty rakennuksessa vuosikymmeniin, eikä omistajaa haastatellessa niistä tietoa saatu. Korjaushistorialuettelo ei ollut käytettävissä ja haastattelussa omistajan kanssa ilmeni, että peruskorjauksia ei ole suoritettu hänen omistusaikanaan. Rakennus on arvioinnin mukaan pääosin rakennusaikaisessa asussaan, joskin vain varastokäytössä. Rakennuksessa säilytetään vanhoja moottoriajoneuvoja. Rakennusta on ylläpidetty välttämättömillä huolto- ja korjaustoimenpiteillä ja rakennus on rakennettu rakennusajankohdan mukaisin materiaalein ja välinein. Rakennustekniikaltaan, -muotoilultaan ja -menetelmiltään rakennus on tyypillinen rakennusajankohdan tuotantorakennuksen edustaja. Kokonaisuutena voidaan todeta, että rakennus on havaittujen kantavien rakenteiden vaurioiden ja niiden laajuuden, rakennuksen riskirakenteiden, sekä yleensä rakenteiden ja rakenneosien teknisen iän perusteella elinkaarensa lopussa ja siten peruskunnostuksen tarpeessa.

Huomioina arvioinnissa rakennuksen osalta listataan mm.

- vesikate on elinkaarensa lopussa
- vesikatteessa on akuutteja vuotokohtia
- yläpohjassa ja välipohjassa on lahonneita rakenteita ja kastuneita puupurueristeitä
- runkorakenne on nurjahtanut, perusmuurin (sokkelin) nurjahduksesta
- rakennuksen vierustan kosteuden hallinta on puutteellinen

Merkittäviä yleisesti huomioitavia havaintoja ovat vesikaton vuodot ja niiden aiheuttamat vauriot, perusmuurin paikoin jyrkkäkin nurjahdus, joka on aiheuttanut kantaviin rakenteisiin myös nurjahduksia ja muodonmuutoksia. Kokonaisvaltainen peruskunnostus on taloudellisesti huomattava investointi, eikä peruskorjaaminen siten ole taloudellisesti kannattavaa, suhteessa vastaavaan uudisrakennuksen kustannuksiin. Yhteenvedon perusteena ovat nykyiselle rakennuksen turvallisuudelle asetetut vaatimukset, kuten sisäilman puhtaus, lämmitys, sekä käymälä ja pesumahdollisuudet.

Varastorakenne (rakennusvuosi ei tiedossa):



Rakennus on arvioinnin mukaan pääosin rakennusaikaisessa asussa, joskin vain varastokäytössä. Myös tässä rakennuksessa säilytetään vanhoja moottoriajoneuvoja. Rakennus on rakennettu rakennusajankohdan mukaisin materiaalein ja välinein ja rakennustekniikaltaan, -muotoilultaan ja -menetelmiltään rakennus on tyyppinen rakennusajankohdan tuotantorakennuksen edustaja. Rakennusta on ylläpidetty välttämättömillä huolto- ja korjaustoimenpiteillä.

Merkittäviä yleisesti huomioitavia havaintoja ovat arvioinnin mukaan julkisivuverhous ja vesikate, jotka ovat elinkaarensa loppuvaiheessa.

Arkeologinen inventointi

Suunnittelualueelta on laadittu arkeologinen inventointi 16.10.2023 (liite 7) ja inventoinnin on laatinut arkeologi (FM) Kalle Luoto Heilu Oy:stä. Alueen korkeusaseman ja topografian perusteella esihistoriallisten muinaisjäännösten, kuten kivikautisten asuinpaikkojen, löytymistä alueelta pidettiin mahdollisena. Historiallisella ajalla alue on kuulunut (Ikaalisten) Parkanon kylän Kanan tiluksiin. Vanhojen, 1700-luvun lopun ja 1800-luvun karttojen perusteella alueella ei ole ollut vanhaa, historiallisen ajan asutusta ennen 1900-lukua. Inventoinnissa huomiotiin eri-ikäiset ja -tyyppiset arkeologiset kohteet ja tarkastettiin muinaisjäännösten löytymisen kannalta eri tavoin (lidar, maastokartta, vanhat kartat, maastohavainnot) potentiaalisiksi arvioituja paikkoja.

Selvitysalue sijaitsee Parkanon keskustan pohjoispuolella, Kairoskosken kaupunginosassa. Aluetta rajaavat lännessä ja pohjoisessa Käenmäentie ja idässä Kairolampi ja Viinikanjoki. Tien ja vesistön lisäksi aluetta määrittävät maisemallisesti vanha tilakeskus peltoineen Kairoskosken pohjoisrannalla sekä ajallisesti kerroksellinen pientalorakentaminen. Alueen eteläosassa Haapasenkosken entisen sahamyllyn varasto- ja tuotantorakennukset muodostavat laajaan rakennetun kokonaisuuden Käenmäentien ja Viinikanjoen välissä. Jokiuoma on sahan kohdalla voimakkaasti sahateollisuuden tarpeisiin muokattua. Selvitysalueen ja koko kaupunginosan kehitykseen liittyy oleellisesti Viinikanjoki ja sen kosket. Kairoskosken perustettiin Pohjois-Satakunnan ensimmäinen vesisaha 1837. Koskeen perustettiin lisäksi vesimylly 1888 kosken vastakkaiselle rannalle. Haapasenkosken sahamylly aloitti toimintansa alempana joen varrella 1910-luvulla. Kairoskosken kaupunginosalle historiallisesti merkittäväksi muodostui Haapamäki-Pori-rata, jota rakennettiin 1910-luvulta alkaen. Kokonaisuudessaan ratalinja valmistui 1938. Parkanossa asema sijoitettiin kirkonkylän pohjoispuolelle Kairoskoskelle, lähelle Kairoskosken ja Haapasenkosken sahoja ja myllyjä.

Inventoinnin mukaan inventointialueella sijaitsee kaksi muinaisjäännösrekisterin kohdetta Kairoskoski (1000006413) sekä Viinikanjoki Kairoskoski (1000002117), joista kumpikaan ei kuitenkaan sijaitse käsillä olevalla asemakaavan muutosalueella. Kohteen Kairoskoski (1000006413) osalta inventoinnissa todetaan, että Kairoskosken sahalaitos on sijainnut noin kaksi kilometriä Parkanosta pohjoiseen, Kairos- eli Pitkäkosken länsirannalla Ylikoskenkadun lai-

dassa. Länsirannalla oli porilaisten liikemiesten (Björnberg, Björkman ja Rosenlew) kaksiraaminen vesisaha, jolle saatiin lupa vuonna 1837. Laitoksesta oli vain rippeitä jäljellä vuonna 1942. Nykyisin sahan raunio sijaitsee maantiesillan lounaispuolella joen rannassa. Sahan rauniota on vaikea erottaa kesäaikaan runsaan kasvillisuuden seasta. Sahan kiviraunion pituus on noin 7 metriä ja korkeus rannan puolelta tarkasteltuna noin 2,5 metriä. Leveyttä on hankala määrittää, koska raunion päällä ja länsiosassa on isoja kiviä ja runsaasti kasvillisuutta. Todennäköisesti sillan tai tien rakennustyön aikana on rakenteen päälle kasattu kiviä ja maata. Arviolta rakenteen leveys on noin 3–4 metriä. Rakenteen päälle on tuotu täyttömaata ainakin muutamia kymmeniä senttejä. Muinaisjäännökseksi ehdotetaan rajattavan alue, jolla kiviperustus sijaitsee. Kohteen tarkempi tutkiminen vaatisi puuston ja kasvillisuuden rai-vaamista rakenteen päältä.

Kohteen Viinikanjoki Kairokoski (1000002117) osalta inventoinnissa todetaan, että Viinikanjoen pohjoisrannan jyrkän penkereen päällä on ainakin kolmen rakennuksen jäännöksiä sekä lohkotuista kivipaasista koostuvia röykkiöitä. Alue kuuluu Viinikanojan maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Viinikanjoen länsirannalla sillan pohjoispuolella jokitörmän päällä on lohkotuista kivistä tehtyjen rakennusten perustuksia ja sekä asuinpaikkaan liittyvää materiaalia. Historiallisten karttojen perusteella paikalla on sijainnut rakennuksia 1900-luvun alussa, mutta ilmeisesti ne on purettu vuoteen 1959 mennessä. Vuoden 1984 peruskartalle on merkitty paikalle talousrakennus. Mylly on toiminut kosken vastakkaisella itärannalla. Kairolammesta laskevan Viinikanjoen Ylikosken pohjoisrannalla lähellä siltaa on kahden rakennuksen kivijalat sekä lohkottuja kivipaaseja. Rakennuksen pohjat ovat kolmen metrin päässä toisistaan. Neliömäisten rakennusten ulkomitat ovat noin 6 x 6 m.

Rakenteet eivät liity kotitarvemyllyyn tai -sahaan, koska ne sijaitsevat noin seitsemän metriä korkeammalla kuin jokilaaksossa virtaava koski. Kosken rannalla sillan pohjoispuolella ei havaittu myllyyn tai sahaan liittyviä jäännöksiä ja karttojen perusteella paikalla ei ole rakennuksia ennen 1900-lukua. Rakennusten jäännökset näkyvät lohkomiskartassa vuodelta 1928, mutta niitä ei enää ole merkitty vuoden 1959 karttaan. Karttojen perusteella rakennukset ajoittuvat 1900-luvun alkupuolelle ja kyseessä on ollut muutaman rakennuksen asuinpaikka.

Tulokset

Tällä hetkellä alueen kaksi tunnettua muinaisjäännöstä, Kairokoski (1000006413) ja Viinikanjoki Kairokoski (1000002117) sijaitsevat samassa paikassa Kairokosken rannalla. Inventointihavaintojen perusteella ehdotetaan, että muinaisjäännös Kairokoski (1000006413) käsittää vuonna 1837 perustetun vesisahan jään­nöksen sillan lounaispuolella eli käsillä olevalla kaavamuutosalu­eella ja muinaisjäännös Viinikanjoki Kairokoski (1000002117) muutetaan muuksi kohteeksi, johon kuuluu asuinrakennusten kivi­jalat jokitormän päällä, ja jotka ajoittuvat 1900-luvun alkupuolelle. Viinikanjoki Kairokoski sijaitsee näin ollen edelleen kaavamuutos­alueen ulkopuolella. Kohteille ehdotetaan hieman toisistaan poik­keavia rajauksia. Muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita, kuten muinaisjäännöksiä, muita kulttuuriperintökohteita tai irtolöytöjä, alueella ei havaittu.



Arkeologinen inventointi, Heilu Oy 2023.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty Parkanon kaupungin aloitteesta. Teknisen lautakunnan kokouksessa 19.9.2018 on todettu, että asemakaavan muutoshanke Haapasen alueella, rajoittuen Uudenasemantiehen, on lähtenyt vireille alueella asuvien aloitteesta Kiviniitunkadun asemakaavan muuttamisesta. Tarkoituksenmukaista on tarkastella koko Haapasen kaava-aluetta ja siihen liittyviä kaavoittamattomia alueita, jotta saadaan kaava ajantasaistettua ja tarpeelliset uudet alueet kaavan piiriin.

Tekninen lautakunta esitti kaupunginhallitukselle asemakaavoituksen käynnistämistä siten, että kaava-alue rajataan Karviantiehen ja Kolmostiehen saakka koko Haapasen alueelle. Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen ja käynnisti asemakaavan laadinnan kokouksessaan 8.10.2018 § 186 siten, että kaava-aluerajaukseen lisättiin Käenmäentieltä Kolmostien pohjoispuolelta ostetut alueet. Asemakaavoituksen ensimmäisessä vaiheessa asemakaavan muutosalue koski osaa Haapasen 2. kaupunginosan kortteleita 2015 ja 2030 sekä niihin liittyviä virkistys- ja katualueita. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen 22.2.2021 § 6.

Pirkanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus on hakenut maantietoimitusta 8.10.2021 Maanmittauslaitokselta koskien Käenmäentien maantietä 13332 (581-895-2-26 Yleinen tie, toimitusnumero 2021-675801). Liikenne- ja viestintäviraston (Traficom) 2.7.2021 hyväksymässä tiesuunnitelmassa on määrätty maantien lakkaamisesta ja muuttamisesta Parkanon kaupungin yksityistieksi sekä asemakaava-alueella kaduksi, kun parannustoimet ovat valmistuneet ja kadunpitopäätös kadun osalta on tehty. Parkanon kaupunginhallitus on päättänyt 21.8.2023 § 206 käynnistää asemakaavan laadinnan (ennestään asemakaavoittamattomalle alueelle) Käenmäentien loppuosaan Uudenasemantielle Liikenne- ja viestintäviraston (Traficom) 2.7.2021 hyväksymän tiesuunnitelman rajauksen mukaisesti.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Alustavasta kaavaluonnoksesta on järjestetty asukastilaisuus 16.11.2023 Parkanon kaupungintalolla.

Viranomaisyhteistyö

Täydennetty 25.11.2025:

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Alueidenkäyttölain 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on järjestetty ennen kaavaehdotusvaihetta 17.5.2024. Pirkanmaan museo on lausunnoissaan kaavaluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta tuonut esille kaava-alueen pohjoisosaan kaavan laajennusalueelle sijoittuvan vanhan Käenmäentien rautatiesillan suojelutarpeen, jota on käsitelty Väyläviraston, Pirkanmaan ELY-keskuksen sekä Pirkanmaan museon kanssa käydyssä viranomaisneuvottelussa 8.9.2025. Neuvottelussa on käsitelty myös Haapasenkosken sahan alueelle sijoittuvien rakennusten suojelutarvetta sekä huomioimista käsillä olevassa asemakaavan muutoksessa. Muistiot molemmista neuvotteluista ovat selostuksen liitteenä 10.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 16.1.2024 ja päivitetty 7.3.2025 sekä 25.11.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on lueteltu kaavatyön osalliset.

Parkanon kaupunginhallitus on tehnyt vireilletulopäätöksen asemakaavamuutoksesta 8.10.2018 § 186 ja maantievalueiden osalta 21.8.2023 § 206.

Kaavan vireilletulosta ja kaavaluonnoksen nähtävilläolosta on kuulutettu 31.1.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 16.1.2024 päivätty kaavaluonnos ovat olleet yleisesti nähtävillä 31.1.2024 – 7.3.2024.

Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide osallisilta sekä Pirkanmaan ELY-keskuksen, Pirkanmaan liiton, Pirkanmaan alueellisen vastuumuseo, Pirkanmaan pelastuslaitoksen, Parkanon rakennus- ja ympäristölautakunnan, Leppäkosken Sähkö Oy:n sekä Parkanon Vesi Oy:n lausunnot. Lausunnot ja mielipide ovat selostuksen liitteenä 8 ja vastine lausuntoihin liitteenä 9.

16.1.2024 päivättyyn kaavakarttaan on lausuntojen perusteella tehty seuraavia muutoksia ennen kaavaehdotusvaihetta:

- kortteli-, rakennusalarajauksia sekä kiinteistöjaotusta on tarkastettu koko kaava-alueella

- Haapasenkosken sahan alueella asunpientaloja osoittavaa AP-merkintää on supistettu siten, että AP-merkintä kattaa ainoastaan kiinteistön 581-421-4-366 pohjoisosan. Kiinteistön eteläosa on osoitettu asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR). Kiinteistö 581-421-4-365 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1)
- AKR-, AP- ja AO-1-korttelialueiden kaavamääräyksiin on lisätty määräys "Alueella tulee selvittää maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ennen rakentamisluvan myöntämistä tai sellaisen rakennushankkeen aloittamista, joka ei edellytä rakentamislain mukaista rakentamislupaa. Selvitysvelvollisuus ei koske kuitenkaan vähäisten rakennelmien rakentamista".
- Paikallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, joka tulee säilyttää osoittava /s-merkintä on poistettu kaavaehdotusvaiheessa
- Haapasenkosken entisen sahan asuinrakennus kiinteistöllä 581-421-4-365 on osoitettu lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi merkinnällä s-1
- Haapasenkosken sahan entinen konttorirakennus on kiinteistöllä 581-421-4-366 osoitettu paikallishistorian kannalta arvokkaaksi rakennukseksi merkinnällä sr-1
- luontoselvityksen mukainen noro on 2 metrin suoja-alueineen osoitettu vesilain mukaiseksi suojeltavaksi luontotyyppiä merkinnällä s-2
- kiinteistölle 581-421-4-366 on osoitettu energiahuollon aluetta (EN)
- korttelialueille on lisätty vesihuoltoverkostoa varten johtoja varten varattuja alueen osia
- puustoisena säilytettävän alueen osan kaavamääräystä on täydennetty määräyksellä "Aluetta tulee hoitaa luonnonmukaisena. Luonnon- ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet ovat sallittuja"
- kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräys "Maisemallisesti arvokkaalla alueella rakentaminen tulee sovittaa mitta-kaavaltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan ja ympäristönhoito suorittaa kulttuuriympäristöarvoja kunnioittaen"

Muutokset ovat vähäisiä, ja 7.3.2025 päivätty kaava etenee kaavaehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Täydennetty 25.11.2025:

Parkanon tekninen lautakunta on käsitellyt 7.3.2025 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 19.3.2025 § 32.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 26.3.–2.5.2025.

Kaavaehdotuksesta saatiin nähtävilläolon aikana kaksi muistutusta osallisilta sekä Pirkanmaan ELY-keskuksen, Pirkanmaan liiton, Pirkanmaan maakuntamuseon ja Parkanon rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunnot. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 11 ja vastine lausuntoihin liitteenä 12.

Lausuntojen perusteella 7.3.2025 päivättyyn kaavakarttaan on tehty vähäisiä muutoksia ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä:

- Kaavaehdotuksessa AKR- ja AP-korttelialueiksi osoitettu sahan alueen kiinteistö 581-421-4-366 on osoitettu AP-1-korttelialueeksi (rakennuspaikat 10 ja 11).
- Kaavamääräykseen on lisätty kaavaehdotusvaiheessa puuttumaan jäänyt ”johtoa varten varattu alueen osa.”
- Puustoisena säilytettävän alueen osan kaavamääräystä on täydennetty siten, että määräyksen mukaan aluetta on hoidettava ”puustoisena ja luonnontilaisena.” Alueen leveyttä on Viinikanjoen ranta-alueella kasvatettu hieman siten, että leveys on kauttaaltaan noin 10 m rantaviivasta
- Vesilain mukainen noro on s-2-merkinnän sijaan osoitettu luo-1-alueeksi ja luo-1-aluetta on laajennettu alueelta laadittua luontoselvitystä mukaillen käsittämään laajemman puustoisien alueen.
- Saunarakennuksen rakennusala on hieman siirretty AO-korttelin 2056 rakennuspaikalla 3.
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen merkintää on muutettu luo-1:stä luo-2:ksi korttelin 2036 pohjoisosan lähivirkistysalueella.
- Rakentamisen ohjausta maisemallisesti arvokkaalla alueella koskeva määräys on siirretty kaavan yleisistä määräyksistä maisemallisesti arvokasta aluetta (ma) koskevan kaavamääräyksen yhteyteen.

Muutokset ovat vähäisiä, ja 25.11.2025 uudelleen päivätty kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavan hyväksyminen

Parkanon kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 25.11.2025 päivätyn Asemakaavan muutos ja laajennus 2. kaupunginosa (Haapanen), Koskirannan alue kokouksessaan _____.2025 § ____.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa on päivitetty Koskirannan alueen asemakaavatilanne vastaamaan nykyajan kaavamääräyksiä sekä alueella jo toteutunutta rakentamista. Käenmäentien ja Ylikoskenkadun varren kiinteistöille, pääosin voimassa olevan asemakaavan mukaisille AO- AR- ja AV-alueille rakentuneet omakotitalojen alueet, on asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa osoitettu pääosin erillispientalojen korttelialueeksi (AO) (korttelin 2056 rakennuspaikat 1-8 ja 12). AO-rakennuspaikoille on rakentamisen tehokkuudeksi osoitettu $e=0,20$ ja kerrosluvuksi kaava-alueen lähiympäristöön soveltuen $1 \text{ u } \frac{3}{4}$. Entisen Haapasenkosken sahan alue kiinteistöillä 581-421-4-365 ja 581-421-4-366 (voimassa olevan ja muutettavan asemakaavan mukainen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue TTV) on kaavamuutoksessa osoitettu erillispientalojen (AO-1) ja asuinpientalojen (AP-1) rakennuspaikoiksi. AP-1-rakennuspaikoilla rakentamisen tehokkuudeksi on osoitettu $e=0.30$.

Voimassa olevan 10.2.2010 hyväksytyn Kairolammen asemakaavan mukaista AO-korttelia 2036 on laajennettu pohjoiseen ja kortteliin on osoitettu kolme uutta AO-rakennuspaikkaa (6–8). Kaksi uusista AO-rakennuspaikoista on rakentamattomia ja sijoittuvat osin vuoden 1971 asemakaavan (R3) mukaiselle puistoalueelle (VP). Rakennuspaikoilla rakentamisen tehokkuudeksi on osoitettu $e=0,20$ ja kerrosluvuksi $1 \text{ u } \frac{1}{2}$. Uusille korttelin 2036 rakennuspaikoille on osoitettu ajoyhteys (ajo) Kairolammen asemakaavan mukaisen Kairolammenkadun jatkoksi korttelin 2036 rakennuspaikan 8 kautta.

Asemakaavan muutos- ja laajennusalueella on huomioitu laaditun luontoselvityksen mukaiset luonnon arvokohteet osoittamalla Kairolammen länsirannan luhta-alue luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (metsälaki 10 §) kaavamerkinällä luo-2. Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas noropainanne (luontoselvityksen kohde 6) Käenmäntien ja Viinikanjoen välisellä alueella AO-korttelin 2056 rakennuspaikkojen 4 ja 5 välisellä alueella on osoitettu vesilain mukaiseksi kohteeksi (luo-1). Alue tulee kaavamääräyksen mukaan säilyttää luonnontilaisena. Sahan alueen entinen asuinrakennus AO-1-rakennuspaikalla on osoitettu lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi merkinnällä

s-1. Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 78 § (9/2023) nojalla kiellettyä. Viinikanjoen rantaympäristö on kokonaisuudessaan osoitettu puustoisena ja luonnonmukaisena säilytettävänä alueen osana, jotta asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa olisi mahdollista turvata viher- ja ekologisten yhteyksien säilyminen myös kaavam muutoksen jälkeen. Korttelin 2056 rakennuspaikan 12 eteläosa sekä entinen pumppaamoalue (voimassa olevan asemakaavan Ep-kortteli 20) on osoitettu jokirannan kasvillisuuden säilyttämiseen pyrkien maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Lisäksi kaavam muutoksen AP-1-korttelialueen ja Käenmäentien väliselle alueella sijaitsevan muuntamon alue on osoitettu energiahuollon alueeksi (EN).

Haapasenkosken sahan entinen konttorirakennus on kaavam muutoksen AP-1-rakennuspaikalla osoitettu paikallishistorian kannalta arvokkaaksi rakennukseksi merkinnällä sr-1. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee kaavamääräyksen mukaan olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy. Muinaisjäännösrekisterin mukainen kiinteä muinaisjäännös Kairokoski (1000006413), joka on alueelta laaditussa arkeologisessa inventoinnissa ehdotettu edelleen osoitettavaksi kiinteäksi muinaisjäännöskohteeksi käsittäen vanhan vesisahan kiviperustuksen, on osoitettu kaavam muutoksen mukaiselle MY-alueelle kaavamerkinnällä sm ja kaavamääräyksellä "Alueen osa, jolla sijaitsee kiinteä muinaisjäännös, vesisaha (Kairokoski 1000006413). Muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto." Maakunnallisesti arvokas Viinikanojan kulttuurimaisema on huomioitu asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa tarkoituksenmukaisin aluerajauksin kaavamerkinnällä ma ja kaavamääräyksellä "Maisemallisesti arvokas alue." Kaavan yleisen määräyksen mukaan maisemallisesti arvokkaalla alueella rakentaminen tulee sovittaa mittakaavaltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan ja ympäristöhoito suorittaa kulttuuriympäristöarvoja kunnioittaen.

Asemakaavan laajennusalueella aikaisemmin asemakaavoittamattomat tiealueet on osoitettu katualueiksi kaava-alueen eteläosassa Parkanontien ja Käenmäentien välisellä risteysalueella sekä kaava-alueen pohjoisosassa Kurkiluomantien ja Uudenasemantien väli-

sellä alueella. Kaava-alueen pohjoisosassa Käenmäentiellä on huomioitu olemassa oleva rautatien ylikulku osoittamalla alueelle erikseen rautatiealuetta (LR) sekä eritasoristeys (e).

Kaavamuutoksessa on osoitettu asuinpienalojen korttelialuetta (AP-1), erillispientalojen korttelialuetta (AO, AO-1), energiahuollon aluetta (EN), lähivirkistysaluetta (VL), liikennealuetta (LR), katu- aluetta, maa- ja metsätalousaluetta (MY) sekä vesialuetta (W).

Selvitys kaavamuutosalueella voimassa olevasta rakennusoikeudesta

Pääosalla kaavamuutosaluetta on voimassa Turun ja Porin lääninhallituksen 19.11.1971 vahvistama Asemanseudun asemakaava, jossa kaava-alueelle on osoitettu liikennealuetta (LT), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TTV), asunto- ja kasvitarharakennusten korttelialuetta (AV), omakotitalojen ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta (AO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta (AR), puistoaluetta (P) sekä erityisaluetta (ET) (jäteveden pumppausasema), vesialuetta, urheilualuetta (UL leikkikenttä) sekä katualuetta. Voimassa olevassa Asemanseudun asemakaavassa korttelialueiden rakennusoikeus on määräytynyt kaavan laadintahetkellä voimassa olleen rakennusjärjestyksen mukaisesti. Asemakaavan laadintahetkellä voimassa olleessa rakennusjärjestyksessä määrätään, että teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella kerrosala saa olla enintään 60 % rakennuspaikan pinta-alasta, asunto- ja kasvitarharakennusten korttelialueella kerrosala saa rakennusjärjestyksen mukaan olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueella kerrosala saa olla enintään 40 % rakennuspaikan pinta-alasta. Omakotitalojen korttelialueella kerrosala saa olla enintään 25 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Kaava-alueella on näin ollen ennen kaavamuutosta voimassa olevan asemakaavan mukaista rakennusoikeutta seuraavasti:

- Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TTV): 14 957 k-m²
- Asunto- ja kasvitarharakennusten korttelialue (AV): 1081 k-m²
- Rivitalojen korttelialue (AR): 2225 k-m²
- Omakotitalojen korttelialue (AO): 1463 k-m²

Kaava-alueella on ennen kaavamuutosta voimassa olevan asemakaavan mukaista rakennusoikeutta yhteensä 19 726 k-m².

Kaavamuutoksessa kaava-alueelle osoitetaan rakennusoikeutta seuraavasti:

- Erillispientalojen korttelialue (AO, AO-1): 10 080 k-m² (e=0.20)
- Asuinpientalojen korttelialue (AP-1): 3954 k-m² (e=0.30)

Kaavamuutosalueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 14 034 k-m², jolloin kaavamuutoksen myötä kaava-alueen rakennusoikeus vähenee 5 692 k-m².

Haapasenkosken sahan alueen rakennuskanta ja rakennusoikeus

Kiinteistöjen 581-421-4-365 sekä 581-421-4-366 alueella (osoitettu voimassa olevassa kaavassa osaksi TTV-korttelialuetta) on tällä hetkellä edellä mainitun voimassa olevan asemakaavan ja kaavan laadintahetkellä voimassa olleen rakennusjärjestyksen mukaan rakennusoikeutta yhteensä 10 949 k-m² (e=0.60).

Kaavamuutoksessa sahan alueen kiinteistöt osoitetaan AO-1 ja AP-1-rakennuspaikoiksi, joihin rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä 4 967 k-m² jakautuen seuraavasti:

- AO-1: 1 013 k-m² (e=0.20)
- AP-1: 3 954 k-m² (e=0.30)

Kaavamuutoksen myötä rakennusoikeuden määrä entisen sahan alueen kiinteistöillä vähenee yhteensä 5 982 k-m². Huolimatta siitä, että kiinteistön kokonaisrakennusoikeus kaavamuutoksessa vähenee huomattavasti, voidaan kuitenkin katsoa, että kaavamuutos ei aiheuta AKL 54 §:n 3 mom mukaista kohtuutonta haittaa maanomistajalle.

Sahan alueen kiinteistöillä on tällä hetkellä rakennettuna karkeasti laskien yhteensä 1 819 k-m², joka jakaantuu seuraavasti (suluissa rakennuspaikka/korttelialue, jolle kyseinen rakennus kaavamuutoksessa sijoittuu):

- Entinen konttorirakennus 200 k-m² (AP-1, rak. paikka 11)
- Tuotanto- ja varastorakennus 850 k-m² (AP-1, rak. paikka 10)
- Varastorakennus 490 k-m² (AP-1, rak. paikka 10)
- Asuinrakennus 55 k-m² (AO-1)
- Hallirakennus 190 k-m² (AO-1)
- Sauna 34 k-m² (AO-1)
- Varastokatos (ei lasketa rakennusoikeuteen)

Rakennuspaikkakohtaista uudisrakennusoikeutta jää edellä mainittujen olemassa olevien rakennusten jälkeen kaavamutoksen myötä seuraavasti:

- AO-1: 734 k-m²
- AP-1, rak. paikka 10: 1314 k-m²
- AP-1, rak. paikka 11: 1100 k-m²

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 15,00 hehtaaria, josta asemakaavan muutosaluetta on noin 11,93 hehtaaria ja asemakaavan laajennusaluetta noin 3,07 hehtaaria.

Asuinpientalojen korttelialuetta on osoitettu noin 1,32 ha, erillispientalojen korttelialuetta on osoitettu noin 5,04 ha, lähivirkistysaluetta noin 1,27 ha, liikennealuetta noin 0,12 ha, katualuetta noin 4,46 ha, maa- ja metsätalousaluetta noin 0,36 ha, vesialuetta noin 2,41 ha ja energiahuollon aluetta noin 0,02 ha.

Kerrosalat

Asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa on osoitettu rakentamiseen oikeuttavaa kerrosalaa seuraavasti:

- erillispientalojen korttelialue (AO, AO-1): 10 080 k-m² (e=0.20)
- asuinpientalojen korttelialue (AP-1): 3954 k-m² (e=0.30)

Rakennusoikeutta kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 14 034 k-m².

Asemakaavan muutoksen ja laajennukseen myötä rakennusoikeus kaava-alueella vähenee 5692 k-m²

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

4.2. Aluevaraukset

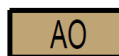
Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteinä ovat asemakaavakartan pienennös selityksineen (liite 3).

Korttelialueet**Kortteli 2056 (rakennuspaikat 10 ja 11)****Asuinpientalojen korttelialue.**

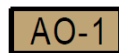
Alueella tulee selvittää maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ennen rakentamisluvan myöntämistä tai sellaisen rakennushankkeen aloittamista, joka ei edellytä rakentamislain mukaista rakentamislupaa. Selvitysvastuu ei koske kuitenkaan vähäisten rakennelmien rakentamista.

Alueelle on osoitettu sr-1-merkinnän kohde

Kortteli 2056 (rakennuspaikat 1-8 ja 12), kortteli 2036 (rakennuspaikat 6-8)**Erillispientalojen korttelialue.**

Alueelle on osoitettu puustoisena säilytettäviä alueen osia sekä johtoja varten varattuja alueen osia.

Alueelle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-1).

Kortteli 2056 (rakennuspaikka 9)**Erillispientalojen korttelialue.**

Alueella tulee selvittää maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ennen rakentamisluvan myöntämistä tai sellaisen rakennushankkeen aloittamista, joka ei edellytä rakentamislain mukaista rakentamislupaa. Selvitysvastuu ei koske kuitenkaan vähäisten rakennelmien rakentamista.

Alueelle on osoitettu s-1-merkinnän kohde.

Virkistysalueet**Lähivirkistysalue.**

Alueelle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-2).

Liikennealueet**Rautatiealue.**

Alueelle on osoitettu eritasoristeys (e).

Erityisalueet**Energiahuollon alue.****Maa- ja metsätalousalueet****Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.**

Alueelle on osoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm).

Muut alueet



Vesialue.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai väestönkehitykseen. Pääosa kaavamuutoksessa osoitettavista rakennuspaikoista on jo rakentuneita. Kaavamuutoksen myötä alueen vakituinen asukasmäärä saattaa vähäisesti kasvaa kahden rakentamattoman rakennuspaikan verran korttelissa 2036 sekä entisen sahan alueelle osoitetuilla rakennuspaikoilla korttelissa 2056.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee Parkanon keskustan ja olemassa olevien palvelujen läheisyydessä. Kaavamuutoksella tuetaan yhdyskuntarakenteen tiivistymistä vahvistamalla kaava-alueella jo sijaitsevaa vakituista asumista.

Palvelut ja työpaikat

Asemakaavan muutos ja laajennus tukeutuu Parkanon keskustan palveluihin ja työpaikka-alueeseen. Kaavamuutoksella saattaa parhaimmillaan olla positiivisia vaikutuksia alueen yritystoimintaan sekä palvelujentarjoajille, kun rakentamattomat rakennuspaikat kortteleissa 2036 ja 2056 tulevat rakennetuiksi ja alueen vakituisten asukkaiden määrä vähäisesti kasvaa.

Liikenne ja liikenneturvallisuus

Alue on hyvin saavutettavissa eri liikennemuodoilla. Asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa vahvistetaan osa voimassa olevan asemakaavan mukaisesta Käenmäentiestä sekä osoitetaan uutta Käenmäentien katualuetta Parkanontien ja Käenmäentien välisellä risteysalueella sekä Kurkiluomantien ja Uudenasemantien välisellä alueella.

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia liikenteen lisääntymiseen alueella tai yleisesti liikenneturvallisuuteen.

Rakennettu kulttuuriympäristö, kulttuurimaisema ja muinaismuistot

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella arvioidaan olevan jonkin verran vaikutusta rakennetun kulttuuriympäristön ja etenkin voimassa olevassa yleiskaavassa kulttuuriympäristökohteeksi osoitetun Haapasenkosken sahan alueeseen. Haapasenkosken saha on kaava-alueella voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitettu kulttuuriympäristön arvokohteeksi nro 20 ja yleiskaavatyön yhteydessä laaditun rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen (2010) mukaan rakennukset, erityisesti pitkä sahateollisuudelle tyypillinen tuotantorakennus, muodostaa maisemallisen kiintopisteen Parkanon raittia seuranneen vanhan kolmostien varrella. Kohteen arvo liittyy selvityksen mukaan paikkakunnan teollisuushistoriaan ja kohde kuuluu selvityksen mukaan arvoluokkaan II (merkittävät kohteet). Kaava-alueelta asemakaavan muutostyön yhteydessä laaditun rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen (2023) mukaan rakennetun kulttuuriympäristön merkittävimmät kohdealueet selvitysalueella ovat Haapasenkosken sahan alue sekä Ylikosken tila, joista jälkimmäinen sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle. Selvityksen mukaan sahan rakennuksista entinen konttorirakennus, tuotanto- ja varastorakennus sekä asuinrakennus kuuluvat arvoluokkaan A, jonka mukaan rakennukset ilmentävät merkittäviä kulttuuriympäristöarvoja alueella.

Kaavamuutoksessa entisen sahan jäljellä olevat alueet on osoitettu asumiseen, sillä alueella ei ole tällä hetkellä suunnitteilla toimintaa, jonka puitteissa alue tulisi osoittaa johonkin muuhun käyttöön. Rakennusoikeutta sahan alueen rakennuspaikoille on kaavamuutoksessa osoitettu yhteensä 4 967 k-m², mikä on 5 982 k-m² vähemmän, kuin alueella tällä hetkellä voimassa oleva asemakaava mahdollistaisi.

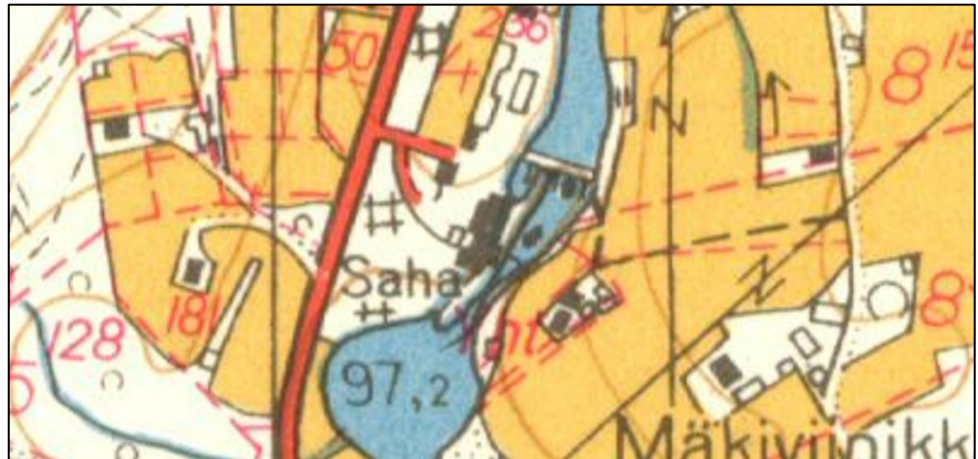
On huomioitava, että sahan alueen rakennusten käyttöä rajoittaa tällä hetkellä ennen kaikkea rakennusten nykyinen kunto. Kesällä 2024 ennen kaavaehdotusvaihetta toteutetun kuntoarvion tulosten mukaan sahan alueen entinen tuotantorakennus, entinen asuinrakennus, saunarakennus sekä varasto- ja tuotantorakennus olivat tulleet pääsääntöisesti elinkaarensa loppupäähän, ja rakennuksissa oli enemmän tai vähemmän havaittavissa esimerkiksi kosteusvaurioita, vaurioita vesikatteissa ja lisäksi tuotanto- ja varastorakennuksen sokkeli oli pahasti nurjahtanut. Vaikka sahan alueen rakennusten on todettu edellä mainittujen selvitysten perusteella ilmen-

Lisäksi etenkin rakennusten sisäosia on aikojen saatossa muutettu ja uusittu eivätkä ne ole enää alkuperäisessä kunnossa. 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 paikallishistorian kannalta arvokkaaksi rakennukseksi, jossa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy (sr-1).

On huomioitava, että sahan alueen rakennuskanta on aikojen saatossa osin uusiutunut ja jäljellä on sahateollisuuden rakennuksista ainoastaan tuotanto-, asuin- ja varastorakennuksia. Viinikanjoen rannan tuntumassa sijainnut varsinainen saha tai sahamyllyn rakennus ei sen sijaan ole säilynyt osana sahamiljöötä. Olemassa oleviin rakennuksiin on kohdistunut lisäksi muutostöitä etenkin rakennusten sisäpuolisiin osiin.



Kuva vuoden 1956–57 lohkomiskartasta, jossa sahan rakennukset ja etenkin aikoiheen Viinikanjoen rantaan sijoittunut saharakennus erottuvat selvästi.



Vuoden 1959 peruskartta, jossa saharakennus sijaitsee aivan Viinikanjoen rannan tuntumassa. Lisäksi joessa on sijainnut sahan rakenteita. Vanhat painetut kartat, MML.



Vuoden 1984 peruskartassa vuonna 1964 toimintansa lopettaneen Haapasenkosken sahan rakenteita on purettu koskesta, eikä kartalla ole enää rannassa sijainnutta saharakennusta. Vanhat painetut kartat, MML.



Vuoden 1948 ilmakekuva, jossa on kuvattuna sahalaitys kokonaisuudessaan. Joessa olevat sahan rakenteet erottuvat hyvin. Huomionarvoista on, että alueella on nykypäivään verrattuna verrattain vähän rantapuustoa ja -kasvillisuutta ja maisema on avoin. Kuvasta välittyvä sahateollisuuden miljöö on nykypäivään mennessä muuttunut huomattavasti.



Kuvassa sahan alueen rakennuskantaa, jossa erottuu selvästi avoin rantamaisema sekä vanha saharakennus/rakennukset rannan tuntumassa ennen vuonna 1966 tapahtunutta tulipaloa.

Haapasenkosken saha lopetti toimintansa 1964, ja osa sen rakennuksista tuhoutui tulipalossa vuonna 1966. Vaikka alueelta laadittujen rakennetun ympäristön selvitysten mukaan jäljellä olevat sahan rakennukset ovat säilyttäneet rakentamisajasta ja käyttötarkoituksesta kertovan miljöö ja ilmentävät aikakaudelle tyypillistä sahateollisuuden rakentamista, on pohdittava, välittävätkö jäljellä olevat tuotanto-, asuin- ja varastorakennukset riittävällä tavalla

1900-luvun alkupuolen sahateollisuuden historiaa aikakaudelle tyypillisestä työstä ilman, että maisemassa on merkkejä ranta-alueen saharakenteista ja varsinaisesta saharakennuksesta. Pitkänmallinen sahateollisuudelle tyypillinen tuotantorakennus muodostaa epäilemättä maisemallisen kiintopisteen, mutta voiko tämän lisäksi konttori- ja asuinrakennuksia pitää varsinaisesti sahateollisuudelle tyypillisinä rakennuksina vai perustuuko näiden rakennusten arvo ainoastaan niiden sijaintiin entisen sahan pihapiirissä? Suurella varmuudella voidaan arvioida, että konttori- tai asuinrakennuksiin ei liity tai liittynyt myöskään aikoinaan erikseen tietylle teollisuudenalalle ominaisia piirteitä.

Puhutaanko ylipäänsä 1900-luvun alun sahateollisuudelle tyypillisistä rakennuksista muiden, kuin tuotantorakennuksen osalta vai tavallisemmin aikakaudelle tyypillisestä rakentamisesta, jossa pohdittavaksi tulee teollisuushistorian lisäksi/sijaan rakennuksen jotkin muut arvot? Keskeisin kysymys on, että riittääkö jäljellä olevat rakennukset todella sekä kertomaan että ilmentämään tarpeeksi ja tarkoituksenmukaisella tavalla sahateollisuuden ja sahan toiminnan historiaa aina vuoteen 1964 siinä määrin, että on tarkoituksenmukaista suojella asemakaavassa jäljellä olevat rakennukset paikallisesti merkittävänä kokonaisuutena, vaikka Viinikanjoen rannassa sijainnutta varsinaista sahan rakennusta ei ole ollut olemassa enää vuosikymmeniin.

Voiko jäljellä olevista rakennuksista puhua sahateollisuutta ilmentävänä kokonaisuutena? Edellä esitettyjen ilmakuvien perusteella sahan alueen maisema ja miljöö on nykypäivään mennessä muuttunut huomattavasti siitä, millainen alueen maisema oli sahan toiminta-aikana. Esimerkiksi avoin rantamaisema on vaihtunut tiheään rantapuustoon, joka nykypäivänä toimii viher- ja ekologisena yhteytenä. Pohdinta jäljellä olevien sahan alueen rakennusten merkityksestä, säilyttämisestä ja itseisarvosta on aiheellinen etenkin, kun edellä mainittujen sahan alueen rakennusten arvoja perustellaan liittyen pääosin niiden merkitykseen osana sahateollisuutta ja perinteistä ja paikallista sahateollisuuden miljöötä.

Pääosa asemakaavan muutoksessa osoitetusta erillispientalojen korttelista 2056, sahan alue mukaan lukien, sijoittuu maakunta-kaavassa osoitetulle maakunnallisesti arvokkaalle Viinikanjoen kulttuurimaisema-alueelle. Lisäksi osa kaava-alueesta on alueella voimassa olevassa Parkanon keskusta-alueen osayleiskaavassa osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (Viinikanjoen pohjoinen viljelymaisema). Valtaosa kaava-alueen rakennuspaikoista

on jo rakentuneita, ja olemassa oleva rakennuskanta koostuu suurimmaksi osin 1960–1980-luvuilla tai 2000-luvun puolella rakennetuista omakotitaloista. Kaavamuutoksessa kulttuurimaiseman arvojen säilyminen uudis- ja täydennysrakentamisessa on turvattu riittävin kaavamerkinnoin ja -määräyksin. Kaavan yleisen määräyksen mukaan maisemallisesti arvokkaalla alueella rakentaminen tulee sovittaa mittakaavaltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan ja ympäristönhoito suorittaa kulttuuriympäristöarvoja kunnioittaen. Kaavamuutoksella arvioidaan olevan jonkin verran vaikutusta alueen kulttuurimaisemaan ja kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen muuttaa alueen maisemaa etenkin entisen Haapasenkosken sahan alueella. Vaikutusten ei arvioida olevan kuitenkaan niin merkittäviä tai kaavamuutoksessa osoitetun rakentamisen poikkeavan niin merkittävästi kaava-alueen lähiympäristöön ja arvokkaaseen kulttuurimaisemaan sijoittuvasta muusta rakentamisesta, että vaikutuksia kulttuurimaisemaan voisi pitää erityisen merkittävänä.

Kaavamuutosalueen pohjoisosaan Käenmänetielle sijoittuvaa rautatien ylikulkusiltaa ei ole kaavamuutoksessa katsottu tarpeelliseksi osoittaa erikseen suojeltavaksi. Aiheesta käydyn viranomaisneuvottelun perusteella sillan merkitys puolustusvoimien kuljetusten osalta on merkittävä. Sillan käyttö on rautatiekuljetusten osalta edelleen aktiivista. Alun perin 1930-luvulla rakennettua kivirakenteista siltaa on osin uusittu 1980-luvulla (mm. levypalkki uusittu kaukalopalkiksi) ja korjauksia on tehty lisäksi vuonna 2022. Kyseisen kaltaisia siltoja vastaavilla rakenteilla on maakunnan alueelle useita, eikä Käenmäentien sillan katsota olevan sellainen merkittävä poikkeus, että asemakaavan mukainen suojelumerkintä olisi tarkoituksenmukainen. Siltaan liittyy kulttuurihistoriallisen näkökulman lisäksi myös toiminnallisia vaatimuksia sekä rautatiekuljetusten että Käenmäentien maantienliikenteen kehittämisen osalta, jotka tulevat erikseen arvioitaviksi tulevaisuudessa. Arvion mukaan sillalla on käyttöikää jäljellä vielä noin 30–40 vuotta, jonka jälkeen edessä on joko mittava peruskorjaus tai vaihtoehtoisesti sillan korvaaminen uudella.

Osayleiskaavatyön yhteydessä laaditun rakennetun ympäristön selvityksen mukaan Haapamäki-Pori –radan linjaus seurailee Parkanossa maiseman, vesistön, peltojen ja moreenimuodostelmien muotoja ja esimerkiksi Pentin alueella rata ja sen rakenteet muodostavat selkeän maisematekijän ja kiintopisteen. Selvityksessä rautatien linjaus, rakenteet, sillat ja asemapiha rakennuksineen on

arvotettu arvoluokkaan I, jonka mukaan ne muodostavat merkittävän 1930-luvun liikennetehokkuudesta edustavan kokonaisuuden. Kaavamuutoksella arvioidaan olevan vaikutusta Käenmäentien rautatiesillan kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiseen, sillä siltaan saattaa tulevaisuudessa kohdistua erilaisia vaatimuksia liittyen mm. rautatieliikenteen sekä Käenmäentien liikenteen toimintaedellytyksiin. Lisäksi siltaan tulee tulevaisuudessa kohdistumaan luonnollisesti korjaustarpeita sekä rakenteiden uusimista. Vanhan historiallisen Haapamäki-Pori-linjan varrelle sekä laajemmin maakunnan alueelle sijoittuu kuitenkin vastaavanlaisia siltoja, joiden yhteydessä välittyy laajemmin siltarakentamiseen liittyvät tiedot ja taidot myös tulevaisuuden sukupolville.

Kaavamuutoksella ja laajennuksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia muinaisjäännöksiin. Muinaisjäännösrekisterin mukainen kiinteä muinaisjäännös Kairokoski (1000006413), joka on alueelta laaditussa arkeologisessa inventoinnissa ehdotettu osoitettavan edelleen kiinteäksi muinaisjäännökseksi käsittäen vanhan vesisahan kiviperustuksen, on osoitettu kaavamuutoksen mukaiselle MY-alueelle kaavamerkinnällä sm ja kaavamääräyksellä "Alueen osa, jolla sijaitsee kiinteä muinaisjäännös, vesisaha. Muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kaivoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto."

Tekninen huolto

Kaava-alueella on sähköverkosto.

Kaava-alue kuuluu pääosin jo rakennetun korttelin 2056 osalta vesihuollon (Parkanon Vesi Oy) toiminta-alueeseen. Asemakaavan muutos ja laajennus ei merkittävästi toteutuessaan lisää vesihuoltolaitoksen toiminta-aluetta. Vesihuollon rakentamiseen ja rakentamisen kustannuksiin liittyvät asiat ratkaistaan vuosittain kaupungin talousarviokäsittelyn yhteydessä.

Virkistys

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta virkistykseen. Kaavamuutoksessa on pyritty huomioimaan virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**Luonnonolot**

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella ei arvioida olevan merkittävää haitallista vaikutusta alueen luontoarvojen säilymisen kannalta. Viinikanjoki rantamaastoinen on osoitettu suunnittelualueella voimassa olevassa Parkanon keskusta-alueen osayleiskaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi tai ekologiseksi käytäväksi *Viinikanjoki-Pappilankoski*. Viinikanjoen rantaan on voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitettu lisäksi ohjeellinen ulkoilureitti. Asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa Viinikanjoen rantaympäristö on kokonaisuudessaan osoitettu puustoisena ja luonnonmukaisena säilytettävänä alueen osana, jotta kaavassa olisi mahdollista turvata viher- ja ekologisten yhteyksien säilyminen myös kaavamutoksen jälkeen. Puustoisena ja luonnonmukaisena säilytettävän alueen leveys on kauttaaltaan noin 10 m. Kaavamutoksessa ei ole kuitenkaan katsottu tarkoituksenmukaiseksi erikseen osoittaa kaava-alueella maankäyttöä ohjaavassa yleiskaavassa sijainniltaan ohjeelliseksi osoitettua ulkoilureittiä valmiiksi jo rakennetulle ja paikoitellen hyvinkin kapealle rantakaistaleelle varsinkaan, kun rantaa koskee jo valmiiksi vaatimus alueen säilyttämisestä puustoisena ja luonnonmukaisena. Myöskään voimassa olevan yleiskaavan tavoitteena ei ole ollut sijoittaa ulkoilureittiä rakennetuille piha-alueille, kuten yleiskaavaselostuksessakin alueen jatkosuunnittelusta on todettu. Sen sijaan Käenmäentien yhteydessä on rakennettuna hyvin hoidettu kevyen liikenteen väylä, jonka kautta on mahdollista järjestää ulkoilureitti niiltä osin, kun se ei Viinikanjoen rannassa ole mahdollista.

Asemakaavan muutos- ja laajennusalueella on huomioitu laaditun luontoselvityksen mukaiset luonnon arvokohteet osoittamalla Kairolammen länsirannan luhta-alue luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (metsälaki 10 §) kaavamerkinällä luo-2. Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas noropainanne (luontoselvityksen kohde 6) Käenmäntien ja Viinikanjoen välisellä alueella AO-korttelin 2056 rakennuspaikkojen 4 ja 5 välisellä alueella on osoitettu vesilain mukaiseksi kohteeksi (luo-1) ja alue tulee kaavamääräyksen mukaan säilyttää luonnontilaisena. Sahan alueen entinen asuinrakennus AO-1-rakennuspaikalla on osoitettu lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi merkinnällä s-1. Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 78 § (9/2023) nojalla kiellettyä.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä. Entisen Haapasenkosken sahan alueella korttelin 2056 AP-1- ja AO-1-rakennuspaikkoja koskee kaavamuutoksessa määräys maaperän pilaantuneisuuden selvittämistä ennen rakentamislupan myöntämistä tai sellaisen rakennushankkeen aloittamista, joka ei edellytä rakentamislain mukaista rakentamislupaa. Selvitysvelvollisuus ei koske kuitenkaan vähäisten rakennelmien rakentamista.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin. Kaavamuutoksessa on huomioitu virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys sekä alueen maisema- ja luonnonarvot. Kaavamuutos pyrkii edistämään viihtyisän elinympäristön toteuttamista.

Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia ihmisten terveellisyteen tai turvallisuuteen. Korttelin 2056 AP-1- ja AO-1-rakennuspaikkoja koskee kaavamuutoksessa määräys maaperän pilaantuneisuuden selvittämistä ennen rakentamislupan myöntämistä tai sellaisen rakennushankkeen aloittamista, joka ei edellytä rakentamislain mukaista rakentamislupaa. Selvitysvelvollisuus ei koske kuitenkaan vähäisten rakennelmien rakentamista.

Vaikutukset yritystoimintaan

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen yritystoimintaan muutoin kuin asemakaavan toteuttamisvaiheen rakentamisen osalta (työpaikat, palvelut) sekä vähäisen vakituisen asutuksen lisääntymisen osalta.

Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella ei arvioida olevan merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia, sillä kaavamuutoksessa päivitetään pääasiassa alueen toteutunut maankäyttö suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan.

Taloudelliset vaikutukset

Kaava-alue on osa nykyistä yhdyskuntarakennetta. Kaavamuutoksessa on kaava-alueen pohjoisosaan kortteliin 2036 on osoitettu kolme uutta rakennuspaikkaa vakituiseen asumiseen, joista kaksi on rakentamattomia. Uudet rakennuspaikat sijoittuvat kuitenkin voimassa olevan asemakaavan mukaisen erillispientalojen korttelin jatkeeksi, jolloin ne liittyvät melko helposti osaksi olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sekä kunnallistekniikkaa. Korttelissa 2056 entisen Haapasenkosken sahan alueen AO-1- ja AP-1-rakennuspaikoilla sijaitsee sahan entisiä asuin-, tuotanto- ja varastorakennuksia, joista entinen konttorirakennus on nykyään asuinkäytössä. Kaavamuutoksen arvioidaan tuovan jonkin verran taloudellisia kustannuksia Parkanon kaupungille, johtuen osin laajennusalueilla kadunpitopäätösten tuomasta katujen kunnossapitovelvoitteesta sekä kunnallistekniikan rakentamisesta kaavamuutoksen mukaisille uusille rakennuspaikoille.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaava-selostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Parkanon kaupunki.

Turussa ~~7.3.2025~~ 25.11.2025

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Parkano	Täyttämispvm	25.11.2025
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos ja laajennus 2. kaupunginosa (Haapanen), Koskirannan alue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	19.3.2025
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	31.1.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	14,9978	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	3,0704
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	11,9274

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	14,9978	100,00	14034	0,09	3,0704	-5692
A yhteensä	6,3584	42,4	14034	0,22	4,1366	9265
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-2,4928	-14957
V yhteensä	1,2715	8,5			-1,0727	
R yhteensä						
L yhteensä	4,5752	30,5			1,5883	
E yhteensä	0,0219	0,1			-0,0133	
S yhteensä						
M yhteensä	0,3640	2,4			0,3640	
W yhteensä	2,4068	16,0			0,5603	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	14,9978	100,00	14034	0,09	3,0704	-5692
A yhteensä	6,3584	42,4	14034	0,22	4,1366	9265
AV					-1,0806	-1081
AO	4,5336	71,3	9067	0,20	3,9486	7604
AR					-0,5562	-2225
AO-1	0,5067	8,0	1013	0,20	0,5067	1013
AP-1	1,3181	20,7	3954	0,30	1,3181	3954
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-2,4928	-14957
T					-2,4928	-14957
V yhteensä	1,2715	8,5			-1,0727	
VL	1,2715	100,0			1,2715	
VP					-2,3442	
R yhteensä						
L yhteensä	4,5752	30,5			1,5883	
Kadut	4,4550	97,4			2,4332	
LR	0,1202	2,6			0,1202	
LT					-0,9651	
E yhteensä	0,0219	0,1			-0,0133	
E					-0,0352	
EN	0,0219	100,0			0,0219	
S yhteensä						
M yhteensä	0,3640	2,4			0,3640	
MY	0,3640	100,0			0,3640	
W yhteensä	2,4068	16,0			0,5603	
W	2,4068	100,0			0,5603	



PARKANON KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

2. KAUPUNGINOSA (HAAPANEN)

Koskirannan alue

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



16.1.2024 7.3.2025 25.11.2025

Nosto Consulting Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatimis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Suunnittelualue

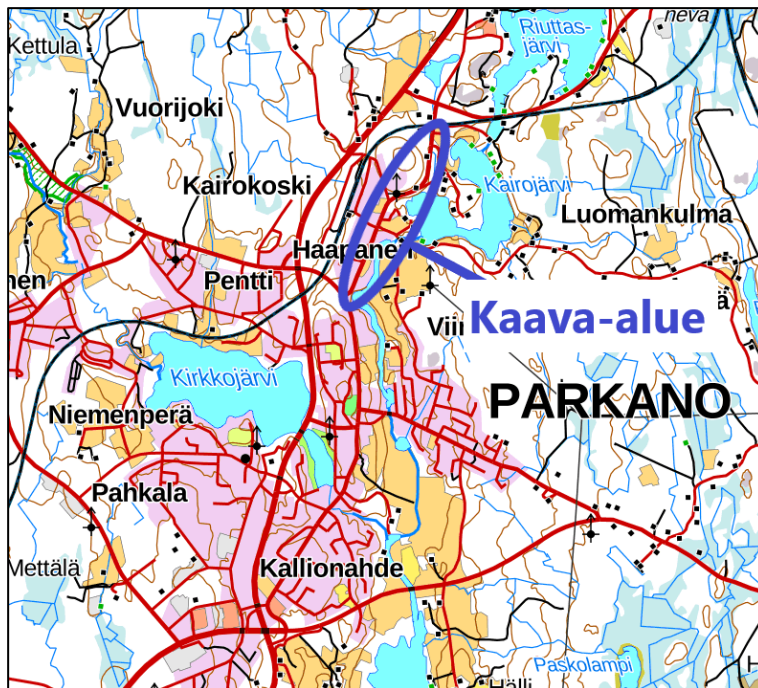
Suunnittelualue sijaitsee Parkanon Haapasen alueella, noin puolentoista kilometrin päässä Parkanon keskustasta pohjoiseen. Suunnittelualue koostuu voimassa olevien asemakaavojen kortteli-, virkistys-, liikenne- ja katualueista sekä asemakaavoittamattomasta alueesta, koskien tiealueita Parkanontien ja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

Asemakaavan muutos koskee asemakaavoitettua Käenmäentien katualuetta välillä Parkanontie-Kurkiluomantie, Käenmäentien itäpuolella sijaitsevia korttelialueita sekä vesialuetta. Asemakaavan laajennus koskee osaa yleistä tiealuetta 581-895-2-25 sekä osaa kiinteistöä 581-421-72-2 Kairomiemen tiet. Kaupunginvaltuuston 10.2.2010 hyväksymä Kairolammen asemakaavamuutosalue ei kuulu suunnittelualueeseen muutoin, kuin pieneltä osin Ylikoskenkadun asemakaavoitetun katualueen osalta.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 15 hehtaaria.

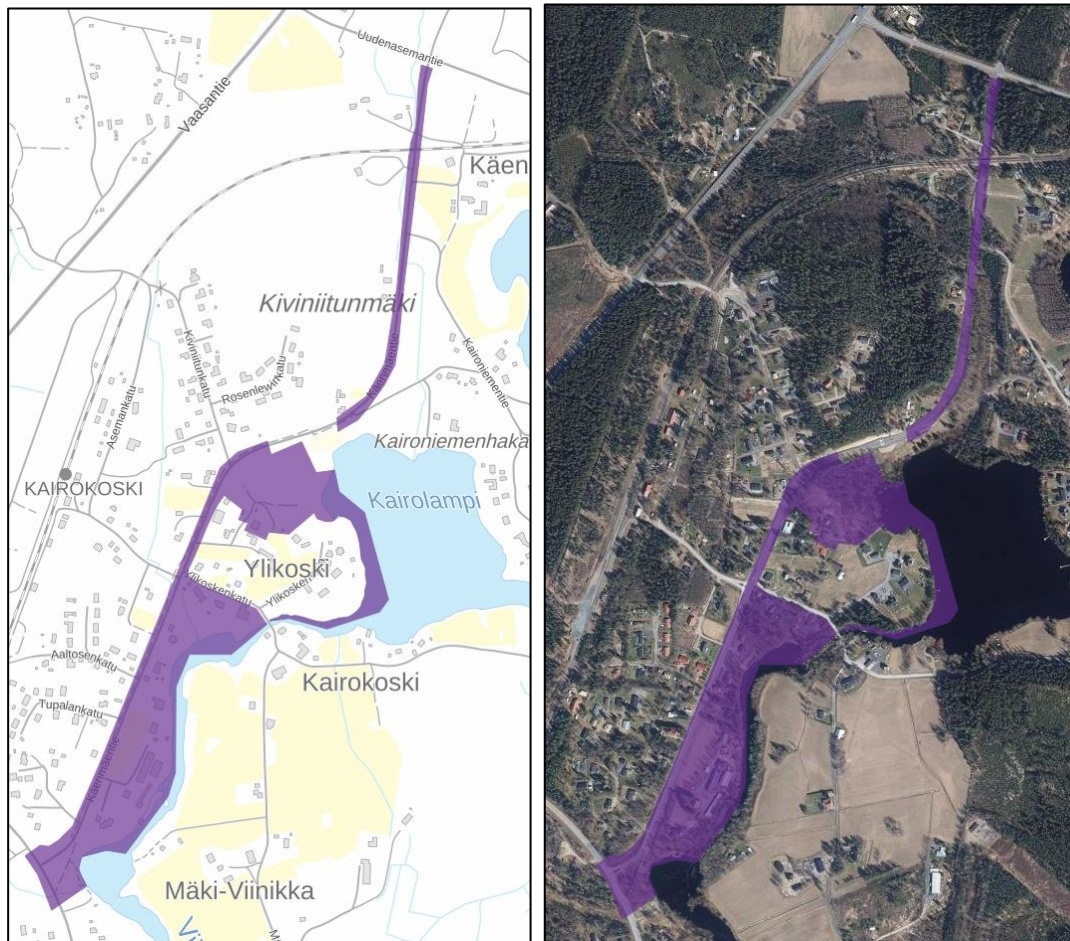
Suunnittelualue on osittain Parkanon kaupungin, osin valtion ja osin yksityisessä omistuksessa.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML

Suunnittelualueen ohjeellinen raja (violetilla):



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, ortokuva. ©MML

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin kaupungin taajama-aluetta, jossa pientalovaltaista suunnittelualuetta ympäröi laajahkot pelto- ja metsäalueet. Suunnittelualueen luonnonympäristö on pääosin rakennettujen omakotitaloalueiden ja asuinpienalojen hoidettua pihapiiriä. Pinnanmuodoiltaan kaava-alue on melko tasaista siten, että maasto laskee Käenmäentieltä Viinikanjoelle.

Suunnittelualueelle kohdistuu Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 merkintä maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema, jossa merkinnällä osoitetaan maisema-alueiden ulkopuoliset maakunnallisesti arvokkaat maaseudun kulttuurimaisemat (*Viinikanojan kulttuurimaisema*).

Osa suunnittelualueesta on Parkanon keskusta-alueen osayleiskaavassa osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi *Viinikanjoen pohjoinen viljelymaisema*. Viinikanjoki rantamaastoinen on osoitettu yleiskaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi tai ekologisiksi käytäväksi.

Suunnittelualueen maaperä on pääosin hiesua.

Suunnittelualueen luonnonympäristöä kuvaillaan tarkemmin kaavaselostuksessa.

Rakennettu ympäristö

Suurin osa selvitysalueen rakennuskannasta on 1960–1980-luvuilla tai 2000-luvun puolella rakennettuja omakotitaloja. Suunnittelualueen lähi- maastossa sijaitsee pääosin pientalovaltaista asutusta. Esimerkiksi suunnittelualueen ulkopuolella Ylikoskenkadun, Käenmäentien ja Asemankadun risteyksessä on kaksi entistä liikerakennusta 1960-luvulta ja Kairolammen rannalla Ylikoskenkujalla on 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä rakennettu omakotialue, joka muodostaa pienen, kylämäisen asuinmiljöön entiselle rantapellolle.

Suunnittelualueen rakennettua ympäristöä kuvaillaan tarkemmin kaavaselostuksessa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelle kohdistuu Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 merkintä maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema, jossa merkinnällä osoitetaan maisema-alueiden ulkopuoliset maakunnallisesti arvokkaat maaseudun kulttuurimaisemat (*Viinikanjoen kulttuurimaisema*). Osa suunnittelualueesta on alueella voimassa olevassa Parkanon keskusta-alueen osayleiskaavassa osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi *Viinikanjoen pohjoinen viljelymaisema*.

Suunnittelualueelle on alueella voimassa olevassa Parkanon keskusta-alueen osayleiskaavassa osoitettu kulttuuriympäristön arvokohde nro 20. *Haapasenkosken saha*.

Suunnittelualueen lähiympäristöön sijoittuu *kulttuuriympäristön palveluikkunan* (Kyppi) mukaan kaksi muinaisjäännösrekisterin kohdetta *Kairoskoski* (1000006413) sekä *Viinikanjoki Kairoskoski* (1000002117).

Suunnittelualueen rakennettua kulttuuriympäristöä sekä muinaisjäännöksiä kuvaillaan tarkemmin kaavaselostuksessa.

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.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittäväyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

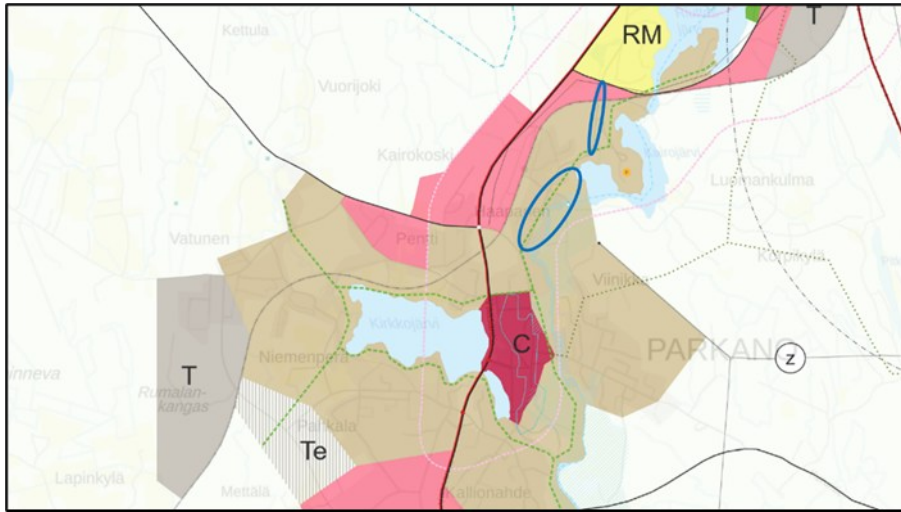
Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017 Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 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 alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti ennen, kuin se on saanut lainvoiman. Uusien kaavamerkintöjen ja -määräysten lisäksi vaihemaakuntakaava korvaa ja kumoaa osan voimassa olevan maakuntakaavan 2040 merkinnöistä ja määräyksistä.

Suunnittelualue on Pirkanmaan maakuntakaavoissa osoitettu pääosin taa-jamatoimintojen alueeksi sekä osaksi taajamien elinvoimaisuuden kehittämisvyöhykettä (kk5). Suunnittelualueen pohjoisosassa Käenmäentien maantien alue sijoittuu osin maakuntakaavan työpaikka-alueelle ja risteää maakuntakaavassa osoitettua yhdysrataa (Parkano-Niinisalo). Suunnittelualueelle on osoitettu myös maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema (*Vii-
nikanojan kulttuurimaisema*), jossa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä sekä viheryhteys.

Ote Pirkanmaan epävirallisesta maakuntakaavojen yhdistelmästä, jossa suunnittelualueen suurpiirteinen sijoittuminen sinisellä rajauksella:



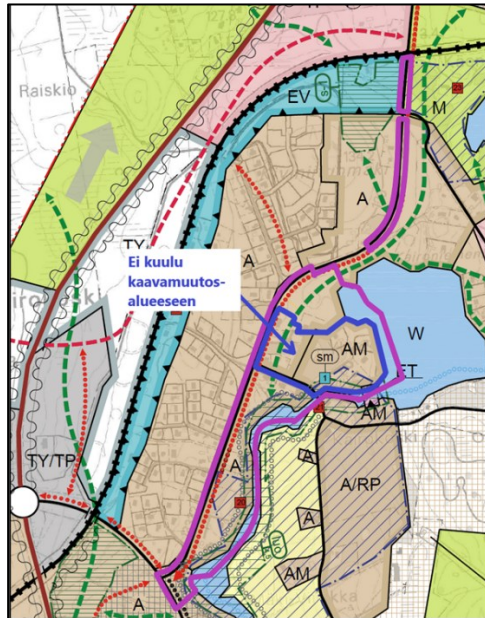
Teollisuuden vaihemaakuntakaava

Pirkanmaan liiton maakuntavaltuusto päätti 25.11.2024 käynnistää teollisuusteemaisen vaihemaakuntakaavan valmistelun. Kaavatyön tavoitteena on tukea tuotannollisen teollisuuden sijoittumisedellytyksiä Pirkanmaalle sekä mahdollistaa puhtaan teollisuuden investoinnit. Maakuntakaava laaditaan kaikki Pirkanmaan kunnat kattavana vaihemaakuntakaavana, joka täydentää Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 sekä Kuhmoisten osalta Keski-Suomen maakuntakaavaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 22.5. – 26.6.2025.

Yleiskaava

Suunnittelualueella 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. Suunnittelualueelle on osoitettu myös yhdyskuntateknisen huollon alue (ET) sekä vesialuetta (W). Suunnittelualueelle on osoitettu lisäksi kulttuuriympäristön arvokohde (nro 20: Haapasenkosken saha), maisemallisesti arvokas alue (Viinikanjoen pohjoinen viljelymaisema) luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue tai ekologinen käytävä (luo) (4. Viinikan lehtoalue, 5. Viinikanjoki-Pappilankoski), yhdysrata/sivurata/kaupunkirata, yhdystie/kokoojakatu, kevyen liikenteen reitti, ohjeellinen ulkoilureitti, melontareitti, viheryhteystarve sekä kevyen liikenteen yhteystarve.

Ote suunnittelualueella voimassa olevasta yleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajausta violetilla. Kaavamuutoksen ulkopuolelle jäävä alue on osoitettu sinisellä rajauksella:

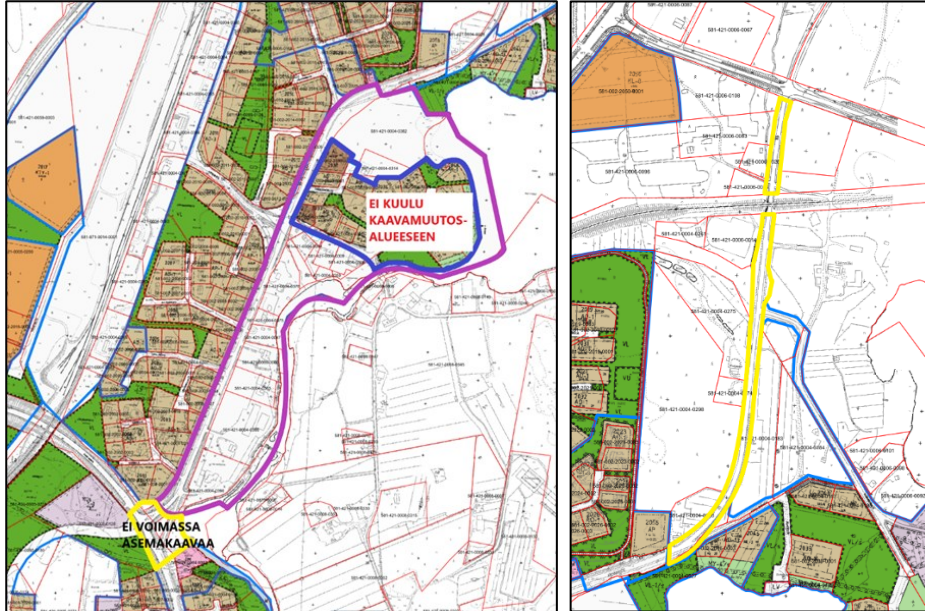


Asemakaava

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 kasvitarharakennusten korttelialuetta (AV), omakotitalojen ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta (AO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta (AR), puistoaluetta (P) sekä erityisaluetta (ET) (jäteveden pumppausasema), vesialuetta, urheilualuetta (UL leikkikenttä) sekä katu- aluetta.

Suunnittelualueen keskelle ja samalla suunnittelualueen ulkopuolelle sijoittuu 10.2.2010 hyväksytty Kairolammen asemakaavan muutos ja laajennus- alue (kaavanro A78), joka ei pääosin kuulu osaksi käsillä olevaa kaavamuutosaluetta muutoin, kuin pieniltä osin kaava-alueen lounaiskulman katualueen osalta.

Ote Parkanon ajantasa-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen rajausta violetilla, kaavamuutosalueen ulkopuolelle jäävä Kairolammen asemakaava-alue sinisellä ja asemakaavoittamaton laajennusalue keltaisella rajauksella:



Rakennusjärjestys

Parkanon kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2014. Rakentamislaki, joka tuli voimaan 1.1.2025, edellyttää, että kuntien tulee uusia rakennusjärjestys uuden lain mukaiseksi vuoden 2026 loppuun mennessä.

Uusi rakennusjärjestysluonnos on ollut nähtävillä 14.5.-19.6.2025.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta on Parkanon kaupungin ylläpitämä asemakaavan pohjakartta (1:2000). Asemakaavan pohjakartta täyttää alueidenkäyttölaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

2.2 Tavoite

Kaavamuuoksen 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 Parkanon-tien ja Käenmäentien asemakaavoittamaton risteysalue katualueeksi sekä Käenmäentie katualueeksi välillä Kurkiluomantie-Uudenasemantie Liikenne- ja viestintäviraston (Traficom) 2.7.2021 hyväksymän tiesuunnitelman mukaisesti.

2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla asemakaavamuutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan:

- Nykytilanneselvitys
- Luontoselvitys (2022), luontoselvityksen täydennys 2024
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (2023)
- Arkeologinen inventointi (2023)
- Entisen Haapakosken sahan alueen rakennusten kuntoarvio 2024

Suunnittelualueelta on laadittu keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä luontoselvitys (FCG, 2012), rakennetun ympäristön selvitys (FCG, 2010), esihistoriallisten kohteiden arkeologinen selvitys (FCG, 2011) sekä historiallisen asutuksen arkeologinen selvitys (FCG, 2010). Selvitykset on otettu huomioon suunnittelun taustamateriaalina.

2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Yritysvaikutukset
- Liikenteelliset vaikutukset
- Mahdolliset muut vaikutukset

Suunnittelualueen lisäksi kaavan vaikutusalueeseen kuuluvat välittömässä läheisyydessä olevat muut kiinteistöt.

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

3. Osalliset

Kaavahankkeen osallisia ovat ainakin:

- kaava-alueen ja sen lähivaikutusalueen maanomistajat ja -haltijat, asukkaat, yritykset, työntekijät ja muut toimijat
- yhdistykset, jotka toimivat alueella ja joiden toimialaan suunnittelu liittyy

- elinkeinonharjoittajat, joiden oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa ja jotka erikseen ilmoittautuvat osallisiksi
- Parkanon kaupungin organisaatiotahot, kuten
 - eri alojen asiantuntijaviranomaiset
 - kaupunginvaltuusto
 - kaupunginhallitus
 - lautakunnat
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot:
 - Pirkanmaan liitto
 - Pirkanmaan ELY-keskus
 - Pirkanmaan maakuntamuseo
 - Pirkanmaan hyvinvointialue, Pirkanmaan pelastuslaitos
 - Pirkanmaan Jätehuolto Oy
 - Parkanon Vesi Oy
 - Leppäkosken Sähkö Oy
 - Väylävirasto

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Tammikuu 2024: Asemakaavan laadinnan vireille tulo sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma* tiedoksi ja nähtäville yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa kaupunginvirastossa sekä internet-sivuilla. Kaupunki ilmoittaa kaava-aineiston nähtävillä olosta kirjeitse kaikille osallisille ja kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, ilmoitustaululla sekä internet-sivuilla. Aineisto pidetään nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kaupunki pyytää lausunnot viranomaisilta ja yhteistyötahoilta.

Ehdotusvaihe

Maalis-huhtikuu 2025: *Kaavaehdotus nähtäville*. Kaupunki asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, ilmoitustaululla sekä internet-sivuilla, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kaupunki pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta ja yhteistyötahoilta.

Hyväksymisvaihe

Joulukuu 2025: Kaupunginvaltuuston *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. Pasi Lappalainen
puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

suunnittelija Päivi Leppänen
puh. 050 345 4005, paivi.leppanen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy
Brahenskatu 7, 20100 TURKU

Parkanon kaupunki:

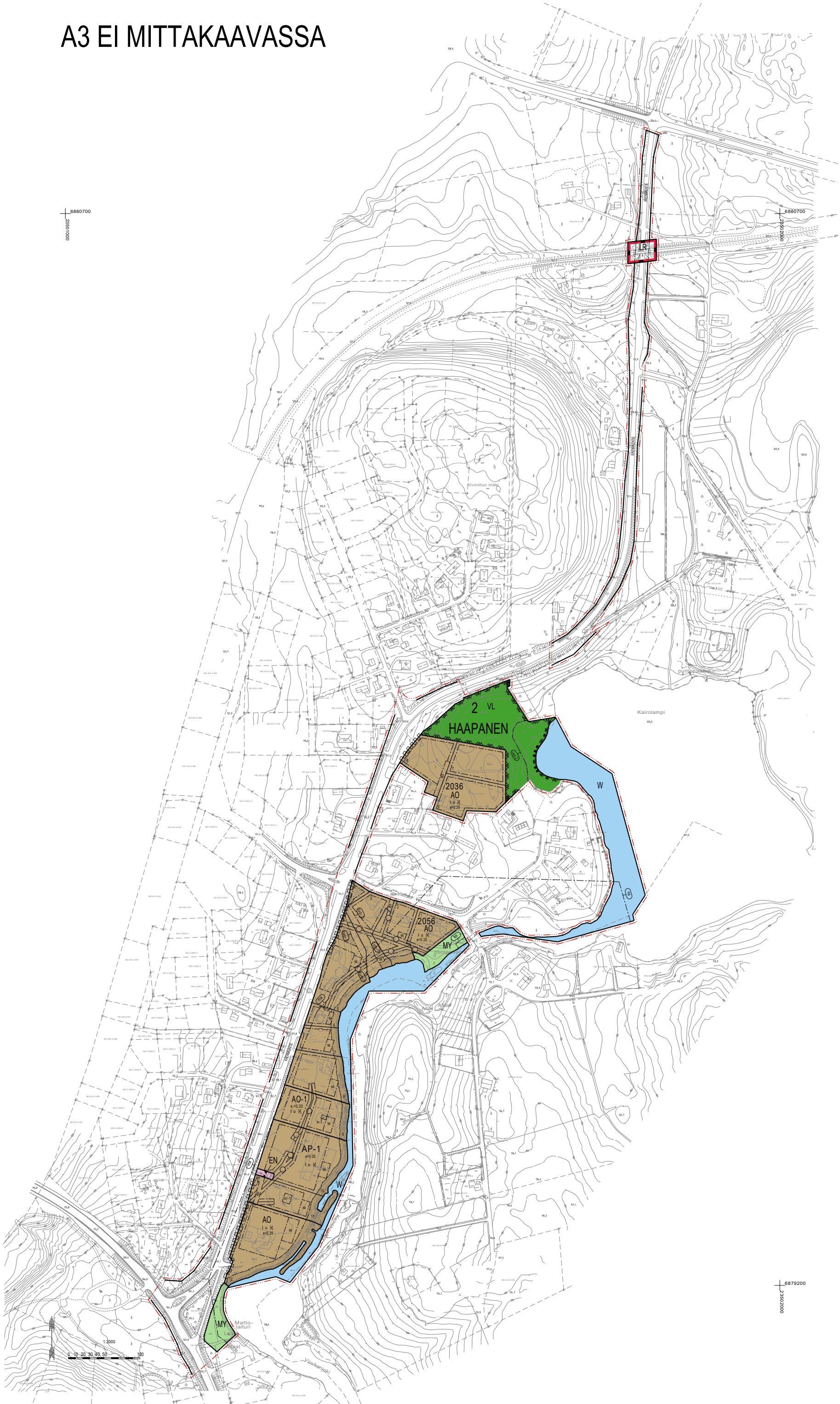
maankäyttöpäällikkö Erkki Salomäki
puh. puh. 044 786 5610, erkki.salomaki@parkano.fi

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

Nosto Consulting Oy

A3 EI MITTAKAAVASSA





PARKANON KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS 2. KAUPUNGINOSA (HAAPANEN), KOSKIRANNAN ALUE

~~7.3.2025~~ 25.11.2025

1:2000

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.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinpienalojen korttelialue.

Alueella tulee selvittää maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ennen rakentamisluvan myöntämistä tai sellaisen rakennushankkeen aloittamista, joka ei edellytä rakentamislain mukaista rakentamislupaa. Selvitysvastuu ei koske kuitenkaan vähäisten rakennelmien rakentamista.



Erillispientalojen korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.

Alueella tulee selvittää maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ennen rakentamisluvan myöntämistä tai sellaisen rakennushankkeen aloittamista, joka ei edellytä rakentamislain mukaista rakentamislupaa. Selvitysvastuu ei koske kuitenkaan vähäisten rakennelmien rakentamista.



Lähivirkistysalue.



Rautatiealue.



Energiahuollon alue.



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.



Vesialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

2

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

HAA

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

2056

Korttelin numero.

6

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

KÄENMÄENTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I u ½

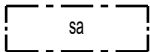
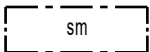
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e=0.20

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



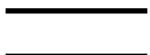
Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa rakentaa korkeintaan 30 k-m² saunarakennuksen rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen sisältyen.

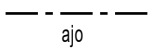
Alueen osa, jolla sijaitsee kiinteä muinaisjäänös, vesisaha (Kairokoski 1000006413). Muinaisjäänöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.



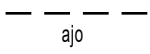
Puustoisena ja luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa. Luonnon- ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet ovat sallittuja.



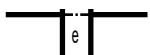
Katu.



Ajoyhteys.



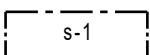
Ohjeellinen ajoyhteys.



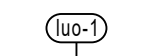
Eritasoristeys.



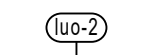
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



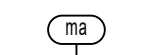
Alueen rakennuksessa sijaitsee lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka. Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 78 § (9/2023) nojalla kiellettyä. Rakennusta mahdollisesti muuttavat toimenpiteet edellyttävät tarkemman suunnitelman ja selvityksen toimenpiteiden vaikutuksista lepakoihin.



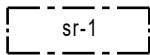
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee vesilain mukainen suojeltava luontotyyppi, noro. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena.



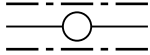
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee luhta (metsälaki 10 §). Aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen alueella vaarantuu.



Maisemallisesti arvokas alue, maakunnallisesti arvokas Viinikanojan kulttuurimaisema. Maisemallisesti arvokkaalla alueella rakentaminen tulee sovittaa mittakaavaltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan ja ympäristönhoito suorittaa kulttuuriympäristöarvoja kunnioittaen.



Paikallishistorian kannalta arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy.



Johtoa varten varattu alueen osa.

Yleiset määräykset:

Ne rakentamatta jäävät rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on pidettävä siistissä ja huolitellussa kunnossa. Korttelialueilla pitää huolehtia siitä, että hälytysajoneuvoille tarkoitetut ajotiet ja muut kulkuyhteydet pidetään ajokelpoisina ja esteettöminä.

Korttelialueilla tulee suosia erityisesti rakentamisen aikana hulevettä viivyttäviä ja suodattavia rakenteita. Hulevesien johtaminen kiinteistöiltä katualueiden hulevesien johtamisrakenteisiin tulee toteuttaa siten, että alapuolisille rakenteille ei aiheudu tulvahaittoja. Selvitys hulevesien käsittelystä on esitettävä rakentamislupaa haettaessa.



Poistuva kaava (1:8000).

3 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota otsakkeessa mainittu

kaavanmuutos koskee ja jolta aiemmat kaavamerkinnot ja -määräykset poistuvat.



PARKANON KAUPUNKI Asemakaavan muutos ja laajennus 2. kaupunginosa (Haapanen), Koskirannan alue	Nähtävillä: 26.3. - 2.5.2025 Hyväksytty: _____ § Tullut voimaan _____
 NOSTO Consulting Nosto Consulting Oy Brahenkatu 7, 20100 Turku www.nostoconsulting.fi puh. 0400 858 101	Työnumero, versio 1:2000 YSK 400-AK2303 Tiedosto: Parkano_Koskirannan_AKM_ja_laajennus_ver06_hyvaksynnta.dwg.
Päiväys: Turussa 25.11.2025 Pasi Lappalainen, dipl.ins. YKS 742	Parkanon kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tämän asemakaavan _____ § Todistaa _____ Pöytäkirjanpitäjä

KÄENMÄENTIEN JA VIINIKANJOEN VÄLINEN LUONTOSELVITYS



Parkanon kaupunki on kaavoittamassa Käenmäentien ja Viinikanjoen välistä aluetta. Alue on pääosin asutuksen piirissä, eikä luonnonmukaisia alueita ole juurikaan. Alueen keskelle jää myös jo asemakaavoitettu alue.

Maakuntakaavassa kaavoitettava alue on osoitettu pääosin keskustatoimintojen alueeksi ja asuinalueeksi. Alueen läpi on osoitettu viheryhteys ja Viinikanjokea pitkin melontareitti.

Keskusta-alueen osayleiskaavassa alue on osoitettu asumiseen. Osalle alueesta on osoitettu viheryhteystarve ja Viinikanjoen rannalle ohjeellinen ulkoilureitti. Viinikanjoen rannat kuuluvat myös maisemallisesti arvokkaalle alueelle ja entinen Haapakosken saha on merkitty kulttuuriympäristön arvokohteeksi.

Kaavoitettavan alueen keskellä on myös Kairolammen asemakaava-alue. Alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialue (AO) ja lähivirkistysalueita (VL). Omakotitonttien rannat on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).

Pinnanmuodoiltaan kaavoitettava alue on melko tasaista siten, että maasto laskee Käenmäentieltä Viinikanjoelle. Notkelmissa on kosteampia painanteita.

Alueella suoritettiin kasvillisuuskartoitus viikolla 32. Luontoselvityksessä ei ole inventoitu piha-alueita.

Alueen luonnosta

Kaavoitettava alue on pääosin jo rakennettua omakotialuetta. Lisäksi alueen eteläpäässä on entinen Haapasen sahan alue. Luonnontilaiset alueet ovat hyvin pienialaisia ja pääosin kulttuurivaikutteisia asutuksen keskellä. Viinikanjoen rannatkin ovat yksityisomistuksessa.

Luonnontilaisin alue löytyy kaavoitettavan alueen pohjoispäästä. Käenmäentien reunusmetsä on varttunutta kuusta kasvava tuore/lehtomainen kangasmetsä (1). Tien vieren kuuset ovat järeitä ja maasto laskee ensin jyrkästi Kairolammelle päin. Puusto on tiheää ja kuusen ohella puustossa on koivua, harmaaleppää, tuomea ja pihlajaa. Vaateliaammasta lajistosta löytyvät mm. punaherukka, sudenmarja, ahomansikka, käenkaali, lillukka, metsäkurjenpolvi ja valkovuokko.

Tuoretta kangasmetsää esiintyy myös asutuksen vierellä (2) ennen rantaluhtaa. Puusto on tiheää ja lehtipuuvaltaista ja joukossa on myös jo varttuneita haapoja. Kenttäkerroksessa valtalajeina ovat mustikka, ahomansikka, valkovuokko, kultapiisku ja metsäkurjenpolvi.

Kangasmetsien väliin jää kostea painanne (3), missä on saniaiskorven/lehtokorven piirteitä suurten saniaisten ja vaatelaiden lajien vuoksi. Puusto on nuorta ja pensasvaltaista pajua, harmaaleppää ja pihlajaa, mutta kehittyessään luonnontilaisemmaksi kohteesta muodostuu arvokas luontokohde. Lajistosta mainittakoon suurten saniaisten alvejuurien ja hiirenportaan lisäksi metsäkorte, mesiangervo, suo-ohdake, suohorsma, rönsyleinikki, huopaohdake, kurjenjalka ja sudenmarja. Luonnontilaiset korvet luokitellaan erityisen tärkeiksi elinympäristöiksi.



Kuvat: Käenmäentien viereistä kuusimetsää ja kostea korpimainen painanne.

Kairolammen rannalla on leveähkö saravaltainen avoluhta / luhtaneva (4), jota luonnehtivat niemensä mukaisesti suuret sarat. Sarojen joukossa kasvaa lukuisia luhtan tyyppilajeja kuten vehkaa, raatetta, ranta-alpia, terttualpia, kurjenjalkaa, kurjenmiekkää, järvikortetta, myrkkyykeisoa, mesiangervoa, rantakukkaa ja rentukkaa. Luonnontilainen saraluhta luokitellaan erityisen tärkeäksi elinympäristöksi.

Asutuksen vierellä Käenmäentien varrella on myös moreeniaineksilla täytetty joutomaa-alue (5). Joutomaan kasvillisuus on vähäistä ja siellä viihtyvät lähinnä syysmaitiainen, valkoapila, hiirenvirna, pujo, maitohorsma, lupiini, pihasaunio, kultapiisku, ahojökkärä ja siiankärsä.

Toinen, suhteellisen luonnontilainen alue kaavoitettavalta alueelta löytyy alueen keskivaiheilta, missä on luonnontilaisen kaltainen noropainanne (6). Noron luonnontilaisuutta häiritsevät osin lähes noroon asti yltävät pihat ja metsään tuodut jätteet. Kuusivaltainen metsikkö on kuitenkin pienialaisuudesta huolimatta viehättävä ja monimuotoisuutta lisäävä luontokohde. Lajistosta löytyvät lehtomaisen kankaan tyyppilajit kuten ahomansikka, lillukka, käenkaali, metsäkurjenpolvi, punaherukka, lehtokuusama, valkovuokko ja tuomi. Aivan Viinikanjoen lähellä noron rannat on muutettu jo lähes puistomaiseksi.



Kuvat: Kairolammen rantaluhtaa ja alueen keskivaiheen noropainanne.

Käenmäentien varrella on vanhan saha-alueen kohdalla peltoalue (7), jota niitetään kesäisin. Pello ei ole kehittynyt niittymäiseksi, vaan siellä kasvaa lähinnä eri heiniä. Käenmäentien risteyksessä on myös pienialainen rantametsikkö (8), joka on hyvin kulttuurilajivaikutteinen hopeapajuineen. Lajistosta voidaan mainita pietaryrtti, sarjakeltano, siankärsämö, vuohenputki, koiranputki, maitohorsma, pujo ja pelto-ohdake. Kevyenliikenteen väylän ja Käenmäentien väliin jää myös pienialainen kolmio, joka on pajujen ja koivun valtaama. Kuivemmalla tiepenkalla kasvaa kuitenkin joitakin kuivan niitty lajeja kuten päivänkakkara, siankärsämö, harakankello, huopakeltano, pukinjuuri, pietaryrtti ja särmäkuisma. Valtalajit kolmiossa ovat kuitenkin lupiini, pujo, vuohenputki ja voikukka.

Linnustoa ei ole erikseen inventoitu. Liito-oravalle sopivia lisääntymis- ja levähdysalueita ei alueella juuri ole. Pohjoisosan kuusimetsä on kuitenkin potentiaalinen paikka, joten se tulee tarkistaa vielä kevään 2023 aikana.

Alueen luontoarvoista

Kaavoitettavalla alueella ei ole tiedossa uhanalaisia, rauhoitettuja eikä erityisesti suojeltavia lajeja.

Merkittävin luontoarvo kaavoitettavalla alueella on alueen pohjoisosan monipuolinen luontokokonaisisuus, johon kuuluu niin lehtomaista kangasta (1), korpimainen painanne (3) ja rantaluhta (4). Luonnontilainen saraluhta (4) luokitellaan erityisen tärkeäksi elinympäristöksi. Myös korpimainen painanne (3) on monimuotoisuuden kannalta merkittävä ja siten säästämisen arvoinen, vaikka ei aivan luonnontilainen olekaan. Alue muodostaa tärkeän yhteyden myös jo asemakaavoitettujen alueiden VL-alueiden välillä.

Merkittävä luontoarvo liittyy myös Viinikanjoen rantojen viheryhteyksien ylläpitämiseen, mitä hankaloittaa rantojen kuuluminen yksityisomistukseen. Alueen keskellä olevan jo asemakaavoitetun alueen rannat on kaavassa osoitettu MU-alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta. Ko. ranta onkin säilynyt hienona lehtomaisena kankaana järeine kuusineen. Viheryhteyden tarve on osoitettu maakuntakaavassa ja osin myös osayleiskaavassa. Karttaliitteessä on esitetty ohjeellinen viheryhteys, joka voidaan toteuttaa esim. rantatonttien kaavamääräyksin.

Kaavoitettavalla alueella on myös luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas noropainanne (6). Vaikka painanne ei ole aivan luonnontilainen eikä siten erityisen tärkeä elinympäristö, lisää se alueen luonnon monimuotoisuutta monipuolisella lajistolla ja on maisemallisesti kaunis.

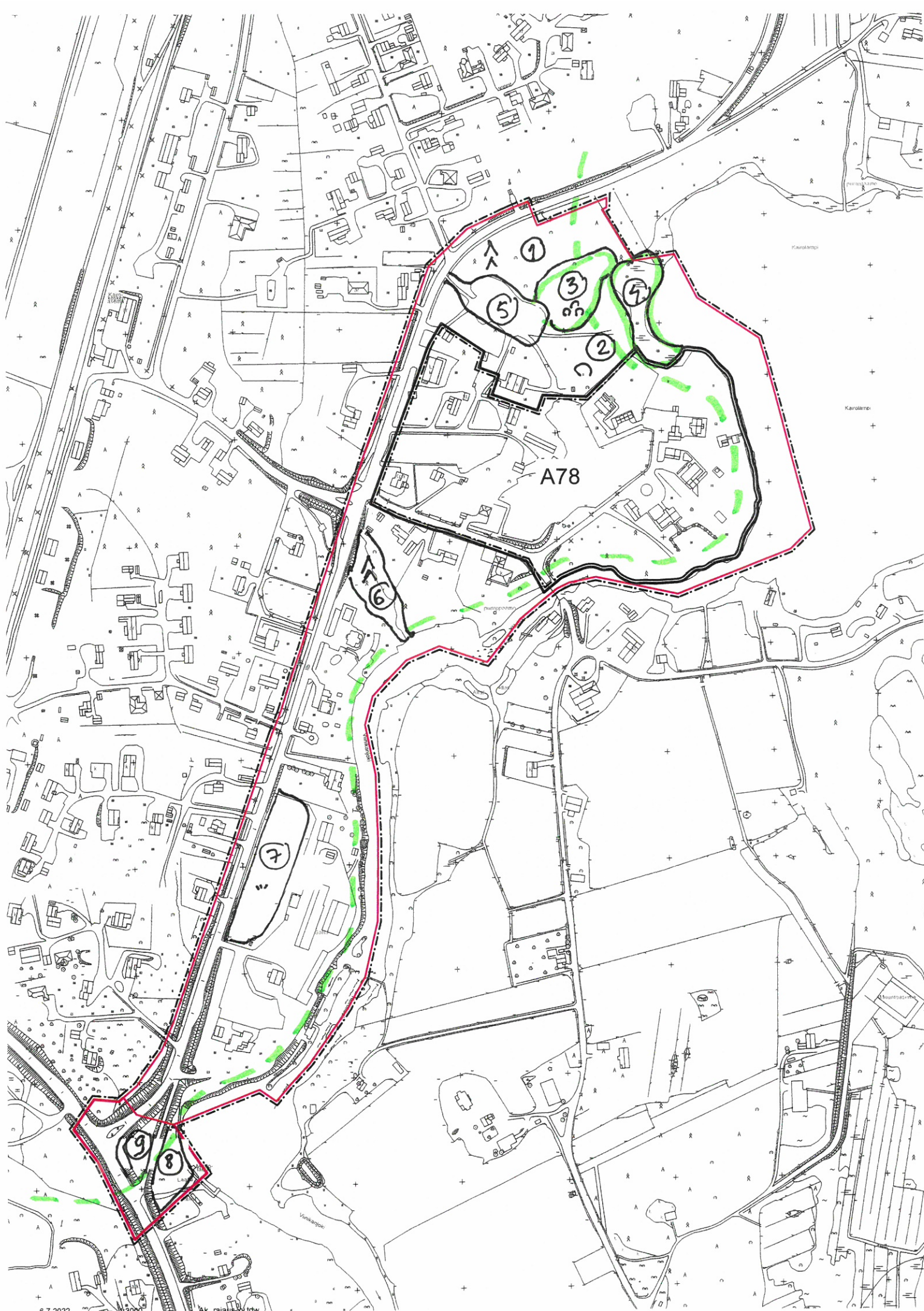
Muuta huomioitavaa

Kaavoitettavalle alueelle sijoittuu myös vanha Haapasen saha-alue, missä on ollut pilaantuneita maita sinistymisestoaineen vuoksi. Alueen puhdistamisesta on Pirkanmaan ympäristökeskus tehnyt päätöksen vuonna 2001 ja alueen puhdistus on suoritettu kesällä 2001. Maaperään jääneet pitoisuudet ovat olleet pieniä.

Parkano 18.8.2022

Pentti Keskitalo

Ympäristötarkastaja





KOSKIRANNAN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS PARKANOSSA: TÄYDENTÄVÄ LUONTOSELVITYS



FM (biologi) Turkka Korvenpää
13.11.2024

Sisällys:

1. JOHDANTO	3
2. NORO	3
3. LIITO-ORAVA	4
4. LEPAKOT HAAPAKOSKEN SAHAN RAKENNUKSISSA	8
5. KIRJALLISUUS JA LÄHTEET	9

Kannen kuva: Noro Käenmäentien ja Viinikanjoen välissä.

Pohjakartat ja ilmakeku: © Maanmittauslaitos 11/2024

Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy
Hanhenkaari 10 as 16
21420 Lieto
Puh. 045-6793602
www.envibio.net

1. JOHDANTO

Nosto Consulting Oy laatii Parkanossa Koskirannan alueen asemakaavan muutosta ja laajennusta. Pirkanmaan ELY-keskus kehotti kaavan valmisteluaineistosta antamassaan lausunnossa (Pirkanmaan ELY-keskus 2024) kaavan laatijaa selvittämään vielä tarkemmin kaava-alueen luontoselvityksessä (Keskitalo 2022) paikannetun noropainanteen luonnontilaa sekä liito-oravan esiintymistä kaava-alueen metsäisillä kuusi- ja lehtipuuvaltaisilla alueilla. Lisäksi myöhemmin tuli esiin tarve selvittää lepakoiden esiintymistä Koskirannan entisen Haapakosken sahan vanhoissa rakennuksissa. Tässä raportissa esitetään edellä mainittujen selvitysten tulokset ja niistä tehdyt johtopäätökset. Selvitykset teki ja tämän raportin kirjoitti FM (biologi) Turkka Korvenpää.



Kuva 1. Noro.

2. NORO

Viinikanjoen länsirantaan laskee Ylikoskenkadun eteläpuolella uomaltaan melko luonnontilainen noro (kartta 1), joka rajattiin jo vuonna 2022 (Keskitalo 2022) omaksi

luontotyyppikuviokseen. Käenmäentiestä ylävirtaan uoma on perattu ojaksi, mutta tiestä alavirtaan se on säilynyt melko luonnontilaisena. Noro on kivinen (kannen kuva, kuva 1) ja sorapohjainen, vaikka osa sorasta saattaakin ollakin peräisin rajauksen ulkopuolella uomaan valuneesta hiekoitus- ym. sorasta. Noroa reunustaa melko varjoisa kuusivaltainen, kulttuurivaikutteinen tuore lehto, jossa kasvaa myös koivua, harmaaleppää ja pihlajaa. Kenttäkerroksessa tavataan esim. metsäimarretta, käenkaalia ja metsäkurjenpolvea. Pensaskerroksessa on mm. lehtokuusamaa. Paikoin pihanurmikot ulottuvat miltei uoman reunalle. Tästä huolimatta noro täyttää vesilain suojaaman pienveden määritelmän, koska uoma on jokseenkin luonnontilainen. Noro rantoineen tulisi jättää kehittymään luonnontilassa.



Kartta 1. Noro.

3. LIITO-ORAVA

Karttaan 2 merkityllä alueella tehtiin liito-oravakartoitus 11.5.2024. Liito-oravan papanoita etsittiin runkomaisten haapojen ja kookkaiden kuusten sekä koivujen tyviltä. Lisäksi etsittiin kolopuita sekä havainnoitiin metsien laatua liito-oravan elinympäristönä.

Vuoden 2022 luontoselvityksessä (Keskitalo 2022) kerrotaan Kairolammen länsipuolella Käenmäentien vieressä kasvavan metsää, joka täyttää liito-oravan elinympäristövaatimukset. Suurin osa tästä vanhasta kuusikosta on vuoden 2022 jälkeen kaadettu, sillä vanhoja kuusia on enää vain aivan tienreunalla (kuvio 1 kartoissa 2-3). Tässä rakenteeltaan liito-oravalle hyvin sopivassa metsikössä on paljon myös koivua (kuva 2), mutta kyseessä on hyvin kapea kaistale. Idempänä ja etelämpänä kasvaa nykyään nuorta, melko tiheää lehtipuustoa, joka koostuu mm. harmaalepistä, koivuista, raidoista ja haavoista (kuvio 2 kartoissa 2-3, kuva 3). Laakson pohjalla on soistunut, myös pääasiassa nuorta lehtipuustoa kasvava alue, jossa on harvassa vanhempia koivuja (kuvio 3 kartoissa 2-3). Laakson eteläpuolella maasto jälleen kohoaa. Siellä kasvaa harvassa vanhoja koivuja ja järeitä haapoja, joiden alla on paljon lehtipuiden ja vähän kuusen taimia (kuvio 4 kartoissa 2-3, kuva 4). Isompia havupuita ei ole. Kairolammen rannalla on avoluhtaa (kuvio 5 kartoissa 2-3). Kartoitetun alueen eteläreuna koostuu hiljattain avohakatusta alueesta sekä sorapintaisesta, verrattain niukkakasvisesta ruderaatista (kuvio 6 kartoissa 2-3).



Kuva 2. Kuusi- ja koivupuustoa Käenmäentien reunassa.



Kuva 3. Nuorta lehtipuustoa Käenmäentiestä etelään kuviolla 2.



Kuva 4. Kuviolla 4 kasvaa harvassa vanhoja koivuja ja haapoja.



Kartat 2-3. Liito-oravakartoitusalue ja kuviojako maastokartalla ja ilmakuvalla.

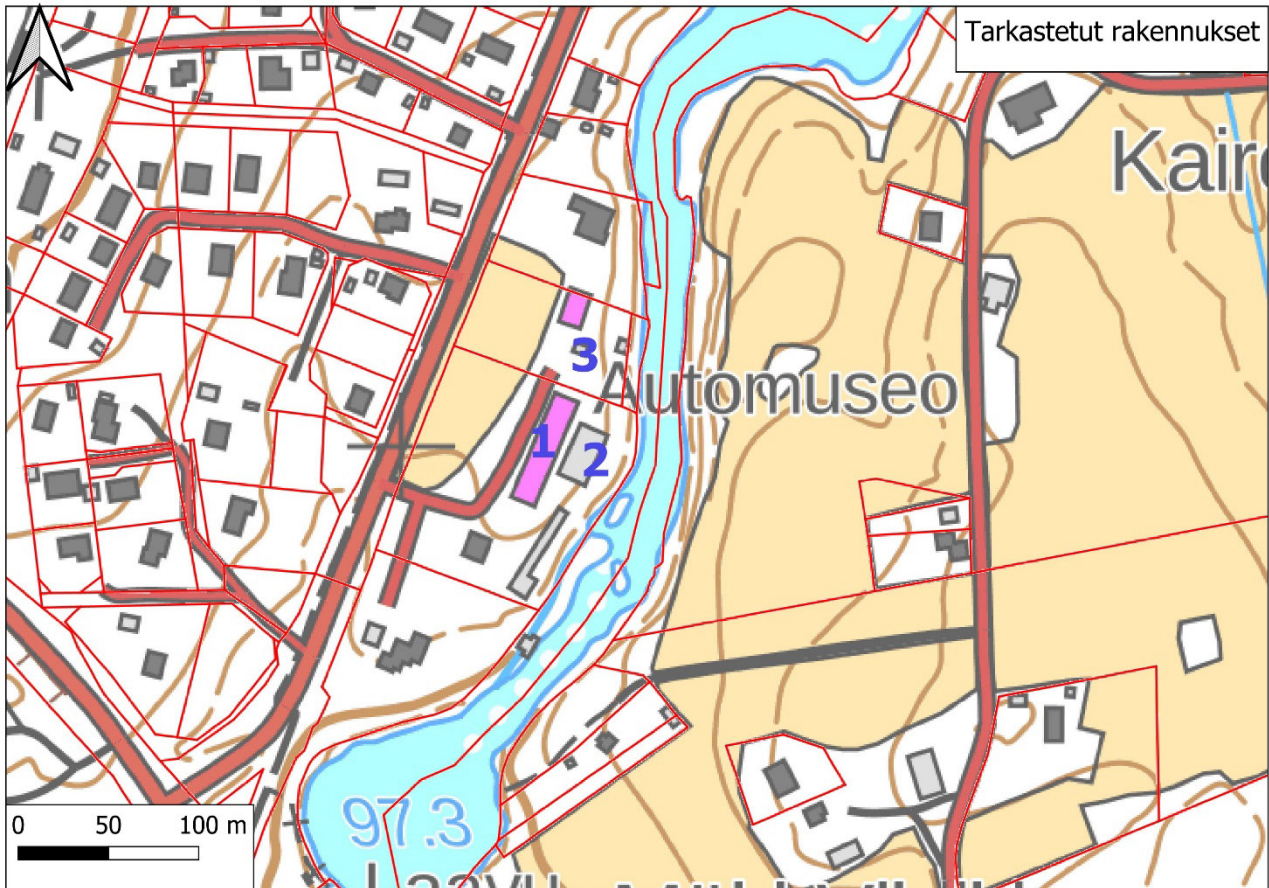
Kartoituksessa ei löytynyt liito-oravan papanoita tai muita merkkejä lajista. Liito-oravalle sopivaa metsää on nykyisin jäljellä niin vähän, ettei alue enää sovellu liito-oravalle kuin enintään ruokailualueeksi, jos lajia esiintyy jossakin lähistöllä.

4. LEPAKOT HAAPAKOSKEN SAHAN RAKENNUKSISSA

Lepakoiden esiintymistä Haapakosken entisen sahan vanhoissa rakennuksissa selvitettiin 22.8.2024. Tarkastetut rakennukset on merkitty karttaan 4. Rakennuksen 1 (kartta 4) ullakko sopisi lepakoiden päivehtimispaikaksi, mutta sieltä ei löytynyt lepakoita tai niiden papanoita. Myös rakennuksessa 2 ja siellä varastoidun tavaran seassa on paljon sopivia piilopaikkoja, mutta tästäkään rakennuksesta ei löytynyt merkkejä lepakoista. Sen sijaan rakennuksen 3 (kuva 5) ullakolla savupiipun vieressä oli hyvin runsaasti lepakoiden papanoita. Itse eläimiä ei nähty, mutta lepakot käyttävät ullakkoa selvästi pysyvämmiin joko päivehtimis- tai ehkä jopa lisääntymispaikkanaan. Rakennuksesta 2 etelään sijaitseva pitkänomainen rakennus on avoin katos, eikä sovellu lepakoille. Rakennuksesta 3 koilliseen joenrannalla sijaitseva saunamökki oli lukossa, eikä sinne päästy. *Lepakoiden pääsyä rakennuksen 3 ullakolle ei tule estää, sillä kaikkien Suomessa esiintyvien lepakkolajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.*



Kuva 5. Talo, jonka ullakolta löytyi runsaasti lepakoiden papanoita.



Kartta 4. Lepakkokartoituksessa tarkastetut rakennukset.

5. KIRJALLISUUS JA LÄHTEET

Keskitalo, P. 2022. Käenmäentien ja Viinikanjoen välinen luontoselvitys. 6 s.

Mäkelä, K. & Salo, P. 2024. Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle. 2. korjattu painos. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 43/2023. 374 s.

Nieminen, M. 2017. Liito-orava (*Pteromys volans* Linnaeus, 1758). - Julkaisussa: Nieminen, M. & Ahola, A. (toim.). Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt, s. 48-55. Suomen ympäristö 1/2017.

Pirkanmaan ELY-keskus 2024. Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, Asemakaavan muutos ja laajennus, 2. kaupunginosa, Haapanen, Koskirannan alue, Parkano. 6.3.2024. Diaarinumero PIRELY/986/2024.

Tolonen, J., Leka, J., Yli-Heikkilä, K., Hämäläinen, L. & Halonen, L. 2019. Pienvesiopas. Pienvesien tunnistaminen ja lainsäädäntö. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 36/2019. 100 s.

21.8.2023



PARKANO

Koskirannan asemakaava-alue

Rakennetun ympäristön selvitys

Tilaaaja:
Parkanon kaupunki ja Nosto
Consulting Oy

Kristian Tuomainen
Heilu Oy
HEILU.FI

Kuva- ja karttalähteet ja käytetyt lyhenteet:

KA	Kansallisarkisto
KTJ	Kiinteistötietopalvelu
MML	Maanmittauslaitos, avoimet aineistot, http://vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi
PAR	Parkanon kaupungin rakennusvalvonnan aineistot, rakennus- ja huoneistorekisteri

Rakennusten nykykuvat ja teemakartat: Kristian Tuomainen, Heilu Oy. Pohjakartat MML 2023.

Kannen kuva: Ylikosken tila marraskuussa 2022. Kristian Tuomainen, Heilu Oy.



Kuva 1. Haapasenkosken sahan miljöötä marraskuussa 2022.

Sisällysluettelo

Sisällysluettelo.....	3
1. Johdanto	4
1.1 Tehtävän kuvaus, selvityksen sisältö ja menetelmät	4
1.2 Arvotusperusteet ja kulttuuriympäristö kaavoituksessa	5
2. Alueen ominaispiirteet	7
2.1 Kuvaus alueesta	7
2.2 Aiemmat selvitykset ja inventoinnit	9
3. Alueen historiallinen kehitys	10
3.1 Parkano: Pohjois-Satakunnan eräalueista kaupungiksi.....	10
3.2 Kairoskosken kaupunginosa	11
3.2 Alue vanhoilla kartoilla	12
4. Kulttuuriympäristön kerrokset	16
5. Kulttuuriympäristön kohdealueet	18
5.1 Haapasenkosken saha	19
5.2 Jokiranta	25
5.3 Kaivopuisto	26
5.4 1960-luvun liikerakennukset	27
5.4.1 Koivisto	27
5.4.2 Lehtelä	28
5.5 Ylikoski.....	29
6. Yhteenveto	30
Lähteet.....	31

1.2 Arvotusperusteet ja kulttuuriympäristö kaavoituksessa

Arvotetut kohteet ovat osa alueellista kokonaisuutta. Arvottamista tehdään nykyhetkestä käsin, jonka vuoksi selvityksiä on syytä päivittää, vaikka ympäristö olisi muuttunut vain vähän. Rakennusten ja ympäristön kohteiden arvo liittyy paikkaan, johon rakennettu kulttuuriympäristö on syntynyt ja kehittynyt aikojen saatossa. Kulttuuriympäristö muuttuu, ihminen muokkaa ympäristöä edelleen ja tavat liikkua, viljellä maata, kasvattaa karjaa, hoitaa metsiä, asua ja tuottaa sekä käyttää palveluita muuttuvat. Kulttuuriympäristön kerroksellisuus muistuttaa siitä, ettei ympäristö kuulu vain nykyisille käyttäjille vaan myös tuleville kertoen edellisten polvien jäljistä, arvostuksista ja tavoista muokata ympäristöä ja sen rakenteita.

Työn lähtökohdat perustuvat maankäyttöä ja rakennusperinnön suojelua ohjaaviin kansainvälisiin ja kansallisiin tavoitteisiin ja viranomaisten tehtäviin maakunnassa ja kunnassa. UNESCO:n, ICOMOS:in ja Euroopan neuvoston kansainvälisissä sopimuksissa, peruskirjoissa ja julkilausumissa on aina 1970-luvulta lähtien edistetty kulttuuriperinnön parissa tehtävän työn integroimista osaksi maankäytön suunnittelua. Arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus turvataan maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Kansallisesti kulttuuriympäristöjen vaalimista ohjaavat Museolaki (2019/314), laki rakennusperinnön suojelemisesta (2010/498) sekä Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/199 ja sen 2018 uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä Muinaismuistolaki 295/1963. Pirkanmaan alueella kulttuuriperinnöstä vastaavat Pirkanmaan ELY-keskus ja alueellisena vastuumuseona Pirkanmaan maakuntamuseo.

Työ seuraa Museoviraston arvotusperusteita ja rakennetun kulttuuriympäristön merkittävyyden arvioimisen mallia:

Rakennetun kulttuuriympäristön merkittävyyttä arvioidaan vakiintuneen mallin avulla, jossa tarkastellaan alueita, kohteita ja rakennuksia seuraavien arvojen kautta:

- rakennushistoriallinen:** *Kohdetta leimaavat sen rakentamisajankohdalle ominaiset piirteet, jollekin muutosajankohdalle ominaiset piirteet tai jatkuvuudet. Kohde ilmentää esimerkiksi rakennusaikaansa, materiaali- tai rakennusteknisiä piirteitä.*
- historiallinen:** *Kohteeseen liittyy esimerkiksi merkittäviä henkilöhistorian, sosiaalishistorian, elinkeinohistorian, sotahistorian, liikennehistorian tai teollisuushistorian ilmiöitä.*
- maisemallinen:** *Kohteella on merkitystä ympäröivässä maisemassa tai kaupunkikuvassa tai kohteella on merkitystä ympäröivän maiseman muodostumiselle esimerkiksi elinkeinotoiminnan kautta.*

Inventoitavien alueiden, kohteiden ja rakennuksien arvottamisessa käytetään seuraavia kriteereitä, jotka perustuvat lakiin rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010):

harvinaisuus tai ainutlaatuisuus: *Kohteen harvinaisuus voi liittyä esimerkiksi rakennustapaan tai arkkitehtuuriin.*

historiallinen tyypillisuus alueelle: *Kohde edustaa esimerkiksi alueen tyypillisiä piirteitä tietyllä ajanjaksolla.*

edustavuus: *Kohde ilmentää alueen tai ajanjakson tyypillisiä piirteitä, jotka ovat säilyneet hyvin.*

alkuperäisyys: *Kohde on alkuperäisessä käyttötarkoituksessa tai siinä on säilynyt alkuperäinen arkkitehtuuri ja/tai rakennustapa. Kohteen alkuperäisyys voi liittyä käytön jatkuvuuteen.*

historiallinen todistusvoimaisuus eli kohteen merkitys historiallisen tapahtuman tai ilmiön todisteena tai siitä kertovana ja tietoa lisäävänä esimerkkinä. Historiallinen merkitys voi liittyä esimerkiksi teollisuushistoriaan, tekniikan historiaan, kulttuurihistoriaan, henkilöhistoriaan tai yhteiskunnallisiin ilmiöihin.

historiallinen kerroksellisuus: *Kohteessa on näkyvissä olevat eri aikakausien rakenteet, materiaalit ja tyylipiirteet, jotka ilmentävät rakentamisen, hoidon ja käytön historiaa ja jatkuvuutta.*

2. Alueen ominaispiirteet

2.1 Kuvaus alueesta

Selvitysalue sijaitsee Parkanon keskustan pohjoispuolella, Kairoskosken kaupunginosassa. Aluetta rajaavat lännessä ja pohjoisessa Käenmäentie ja idässä Kairolampi ja Viinikanjoki. Tien ja vesistön lisäksi aluetta määrittävät maisemallisesti vanha tilakeskus peltoineen Kairoskosken pohjoisrannalla sekä ajallisesti kerroksellinen pientalorakentaminen. Alueen eteläosassa Haapasenkosken entisen sahamyllyn varasto- ja tuotantorakennukset muodostavat tärkeän maisemallisen maamerkin Käenmäentien ja Viinikanjoen välissä. Jokuoma on sahan kohdalla voimakkaasti sahateollisuuden tarpeisiin muokattua. Selvitysalueen eteläisin kärki Parkanontien ja joen välissä on yleistä virkistysaluetta, jossa sijaitsee matonpesupaikka ja laavu. Selvitysalueen pohjoisosassa on voimassa asemakaava A78, joka on vahvistettu 2010. Muutoin selvitysalueella on sen eteläisintä kärkeä lukuun ottamatta voimassa rakennuskaava R3 vuodelta 1971.



Kartta 2. Ote asemakaavakartasta selvitysalueen pohjoisosasta. Kaavassa kosken pohjoispuoliselle puistoalueelle on merkitty muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Ylikosken tilan asuinrakennus on osoitettu suojelumerkinnällä sr. Kartta: Parkanon kaupungin karttapalvelu.



Kuva 2. Kuva selvitysalueen eteläisimmästä kärkeä kohti pohjoista kesäkuussa 2023. Selvitysalue rajautuu kuvan oikeassa reunassa näkyvästä jokuomasta vasemmalle. Kuvassa näkyvä omakotitalo 2000-luvulta sijoittuu Haapasenkosken sahan eteläpuolelle.



Kuva 5. Viinikanjoen jokiuoma on Haapasenkosken sahan kohdalla voimakkaasti sahateollisuuden tarpeisiin muokattua. Sahan kohdalla joessa on yhä betonisraakenteita.



Kuva 6. Näkymä Käenmäentieltä kohti pohjoista. Selvitysalue on kuvassa tien oikealla puolella. Tien varteen on rakennettu 2000-luvulla uusia omakotitaloja.



Kuva 4. Näkymä Käenmäentieltä, Ylikoskenkadun pohjoispuolelta itään. Peltoaukean takana näkyvät Ylikosken tilan punaiset rakennukset.



Kuva 3. Näkymä Ylikoskenkujan päästä, Kairolammen rannalta kohti pohjoista. Kairolammen vanhoille rantapelloille on rakentunut 2000-luvun puolella kylämäinen omakotitalojen alue.

2.2 Aiemmat selvitykset ja inventoinnit

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta selvitysaluetta koskee yleiskaavatarkkuudella tehty *Parkanon rakennetun ympäristön selvitys. Maaseudusta kirkonkyläksi ja teollistuneeksi kaupungiksi* (Heiskanen, FCG 2010), jossa selvitysalueelta on tunnistettu yksi paikallisesti merkittävä rakennuskohde, Haapasenkosken saha. Selvitysaluetta rajaava Käenmäentie on osa paikallisesti merkittävää historiallista tieverkkoa. Lisäksi jokivarsi on rajattu osaksi Viinikanjoen pohjoista viljelymaisemaa, joka on selvityksessä arvoitettu paikallisesti erittäin merkittäväksi maatalouden kulttuurihistorialliseksi alueeksi. Selvitysalueen rajalla sijaitseva Kairokosken mylly on myös arvoitettu paikallisesti merkittäväksi rakennuskohteeksi. Mylly on inventoitu myös 1980- ja 1990-lukujen taitteessa toteutetussa selvityksessä *Tampereen vesi- ja ympäristöpiirin alueen vanhat vesirakenteet, vesimyllyt ja -sahat* (Köykkä, Schultz & Siirala 1993).

Koko selvitysalue sisältyy aiempaan Viinikanjoen kulttuurimaisema-alueeseen, joka kuului aiemmin valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen luetteloon (RKY 1993). Nykyiseen valtakunnallisten rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (RKY 2009) alue ei kuulu. Voimassa olevaan Pirkanmaan maakuntakaava 2040:een liittyvässä *Kulttuurimaisemat 2016. Pirkanmaan maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat maatalousalueet* -selvityksessä osa tämän selvityksen alueesta on rajattu Viinikanjoen kulttuurimaisema-alueeseen. Alueen arvot perustuvat mm. historialliseen tielinjaan ja perinteiseen ja vaihtelevaan maisemakuvaan. Haapasenkosken saha on arvoitettu yhdeksi kulttuurimaisema-alueen rakennuskulttuurin ydinalueista.



Kuva 7. Kairokosken mylly sijaitsee välittömästi selvitysalueen rajalla, kosken etelärannalla. Vuodelta 1929 oleva mylly on hirsirunkoinen, hakanurkkainen, pieni rakennus, jonka perustuksena on betonimuuri. Myllyn yhteydessä aiemmin sijainnut rankorakenteinen sirkkelikatos on purettu. Sahaus ja myllytoiminta Kairokosken myllyllä päättyivät 1980-luvulla.

3. Alueen historiallinen kehitys



Kuva 8. Viinikanjoen yläjuoksun aluetta ilmakuvasa vuonna 1948. Kuvassa näkyvät alueen keskeiset elinkeinot, maanviljelys ja sahateollisuus. Maat jokivarren molemmin puolin ovat viljelyskäytössä, Haapasenkosken saha varastoalueineen vie laajan alueen joen länsirannalta. Kairolammessa jokisuulla ja joessa näkyy tukkilauttoja, ja kuvan vasemmassa yläkulmassa tukkipinoja Kairosken rautatieaseman alueella. Ilmakuva MML.

3.1 Parkano: Pohjois-Satakunnan eräalueista kaupungiksi

Parkano sijoittui keskiajan asutuksessa historiallisen Satakunnan asutuksen pohjoislaidalle. Alueen vähäinen asutus keskittyi Kyrösjärven reitin latvaosien varrelle, Suomenselän eräalueiden tuntumaan. Keskiajalla Hämettä/Satakuntaa ja Pohjanmaata yhdistänyt talvitie käytti hyväkseen syvälle Maaselkään tunkeutuvaa Parkanon vesistöä, nykyisellä kaupunkialueella talvitie seurasi Viinikanjokea. Parkanon kylä oli keskiajan lopulla vanhan (Hämeen)Kyrön suurpitäjän pohjoisin kylä, johon luettiin kuuluvaksi 1540-luvulla 9 taloa. Parkano ei muodostanut Hämeen ja Satakunnan maakuntien tapaan tiivistä ryhmäkylää, vaan raivauskelpoisen maan vähyyden ja kapeuden vuoksi talot sijoittuivat hyvin laajalle alueelle Parkanojärven ja Viinikanjoen varrelle. Parkanon nykyisellä kaupunkialueella oli aina 1690-luvulla perustettua Viinikan taloa lukuun ottamatta keskiajalla vain Kanan talo. Parkanon taloluku alkoi kasvaa vasta isonjaon jälkeen, 1700-luvun viimeisinä vuosikymmeninä.

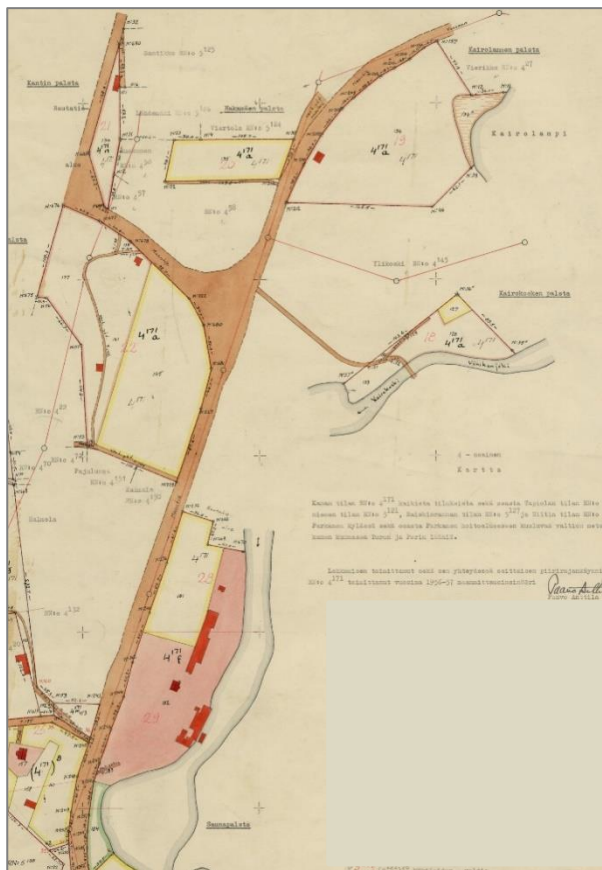
Hallinnollisesti Parkano alkoi kehittyä 1800-luvulla, jolloin keskusta-alueelle rakennettiin kirkko ja ensimmäiset maantiet. Parkanosta muodostui varsinainen kirkonkylä vasta 1800-luvun loppupuolella. Itsenäinen seurakunta ja kunta Parkanosta tuli 1867, kauppa 1972 ja kaupunki 1977. Liikenteellisesti Parkanon asemaa vahvistivat 1930-luvulla kirkonkylän pohjoisosiin linjattu

Haapamäki-Pori-rautatie sekä 1960-luvulla rakennetut Tampere-Seinäjoki-rataosuus ja valtatiet 3 ja 23.

3.2 Kairoskosken kaupunginosa

Parkanosta tuli kauppala 1972 ja kaupunki 1977. Harjanteella sijaitsevasta kirkonkylästä muodostui ensimmäinen kaupunginosa, ja loput seitsemän kaupunginosaa sijoittuivat keskustan ja Kirkkojärven ympäristöön. 1960-luvun elinkeinojen, liikenteen ja rakentamisen vahvaan rakennemuutoskauteen sijoittuvasta Parkanon kaupungista tuli rakenteellisesti varsin väljä ja hajanainen. Rakenteen hajoamiseen vaikuttivat maanomistuksen, vesistöjen ja vanhan tieverkon lisäksi kirkonkylän maisemaa tiukasti rajaavat peltoalueet, joilla viljely jatkui edelleen.

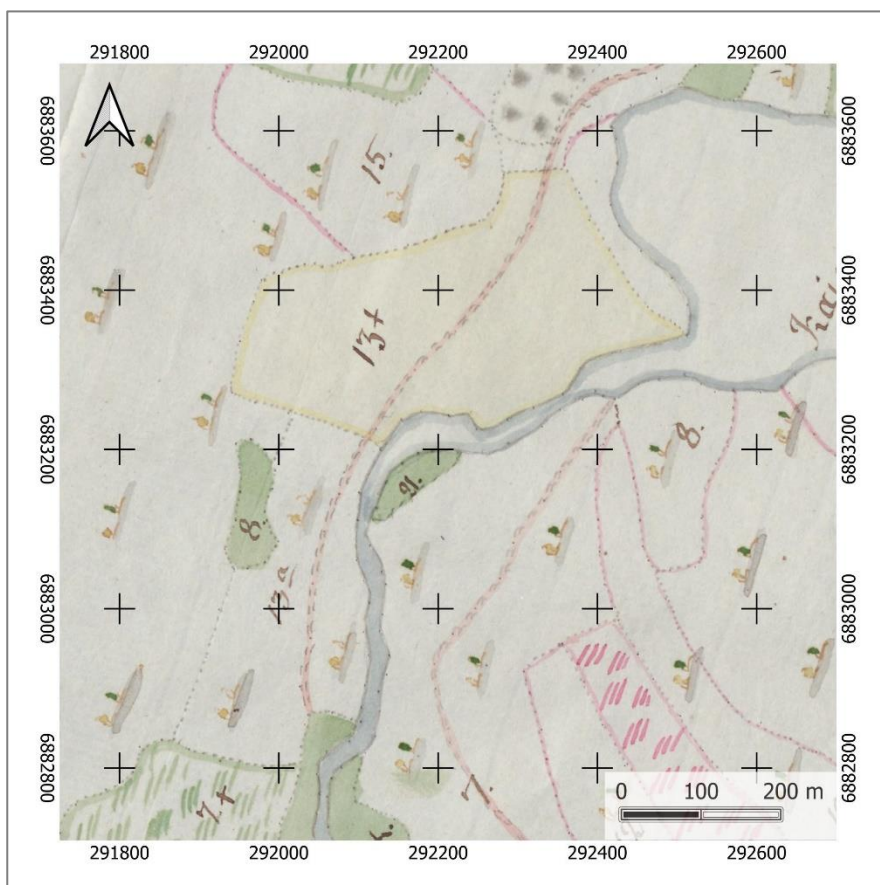
Hyvän esimerkin vanhojen maanteiden varsille rakentuneesta kaupunginosasta tarjoaa Kairoskoski, Parkanon toinen kaupunginosa, jossa maiseman pohjana olivat maantien lisäksi Käenmäen vanha kantatalo ja siihen liittyvät rantapellot. Kairoskosken kaupunginosan päätienä on vesistöä seuraava vanhaan maantiehen pohjautuva Parkanontie-Käenmäentie. Kaupunginosan asutus muodostuu pääosin 1950-luvulla ja sen jälkeen rakennetuista omakotitaloista, joista pääosa on rakennettu 1980-luvun jälkeen. Uudempi omakotitaloasutus on sijoittunut vanhoille pelloille ja 2000-luvulla yhä enemmän Kairolammen ja Kairojärven rantapelloille.



Kartta 3. Ote Kanan talon maiden tiluslohkomiskartasta 1950-luvun puolivälistä. Haapasenkosken sahan alue erottuu kartalta selvästi. Sahan pohjoispuolinen alue on erotettu rautatiealueeksi. Kartta: KTJ.

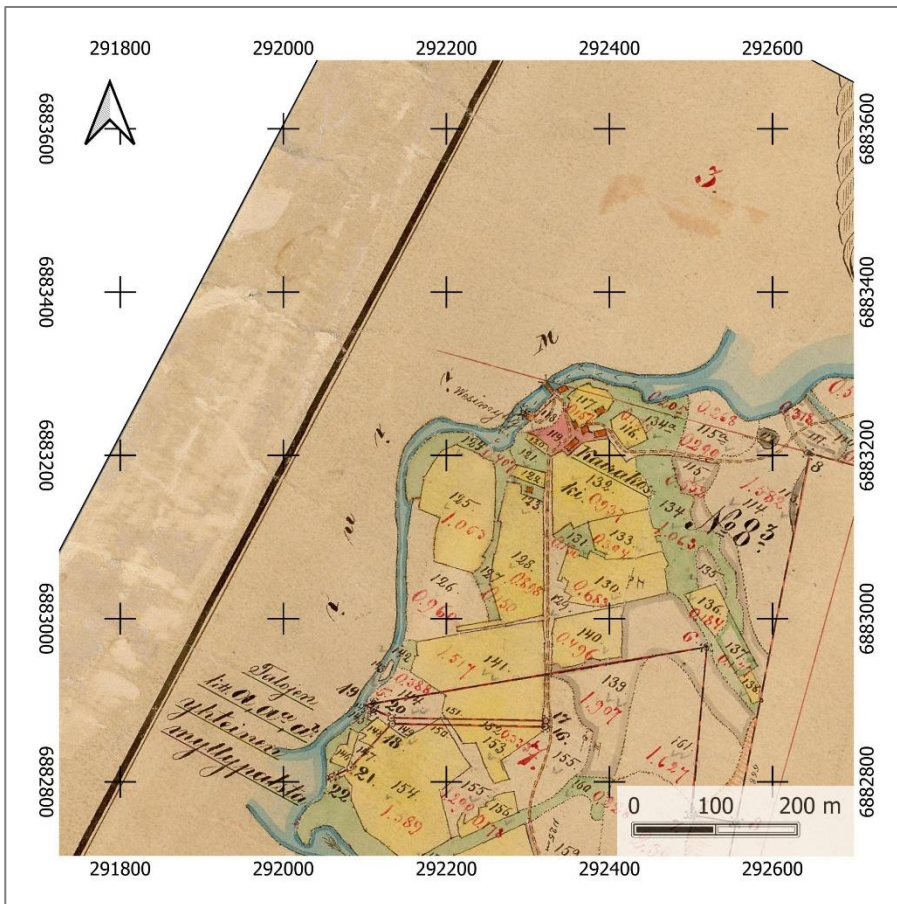
Selvitysalueen ja koko kaupunginosan kehitykseen liittyy oleellisesti Viinikanjoki ja sen kosket. Kairoskosken perustettiin Pohjois-Satakunnan ensimmäinen vesisaha 1837. Koskeen perustettiin lisäksi vesimylly 1888. Haapasenkosken sahamylly aloitti toimintansa alempana joen varrella 1910-luvulla. Kairoskosken kaupunginosalle historiallisesti merkittäväksi muodostui Haapamäki-Pori-rata, jota rakennettiin 1910-luvulta alkaen. Kokonaisuudessaan ratalinja valmistui 1938. Parkanossa asema sijoitettiin kirkonkylän pohjoispuolelle Kairoskoskelle, lähelle Kairoskosken ja Haapasenkosken sahoja ja myllyjä. Kairoskosken asema valmistui 1934. Kairoskosken aseman ja Haapamäki-Pori-radän merkitys väheni 1971 uuden oikoradan rakentamisen jälkeen. Henkilöliikenne Haapamäki-Pori-radalla päättyi 1981 ja rata suljettiin pääosin 1980-luvulla.

3.2 Alue vanhoilla kartoilla

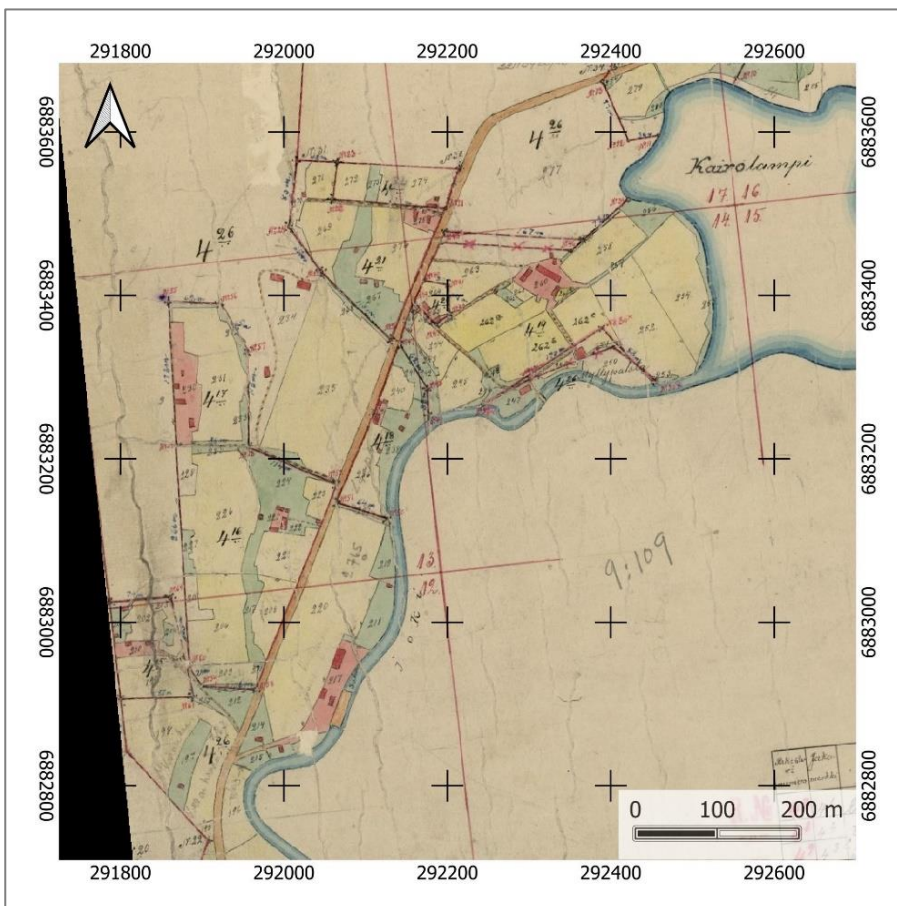


Kartta 4. Isojakokartta vuodelta 1802, KA. Kaironkosken pohjoisranta on peltoa, vanhan tien linjaus näkyy joen länsirannalla.

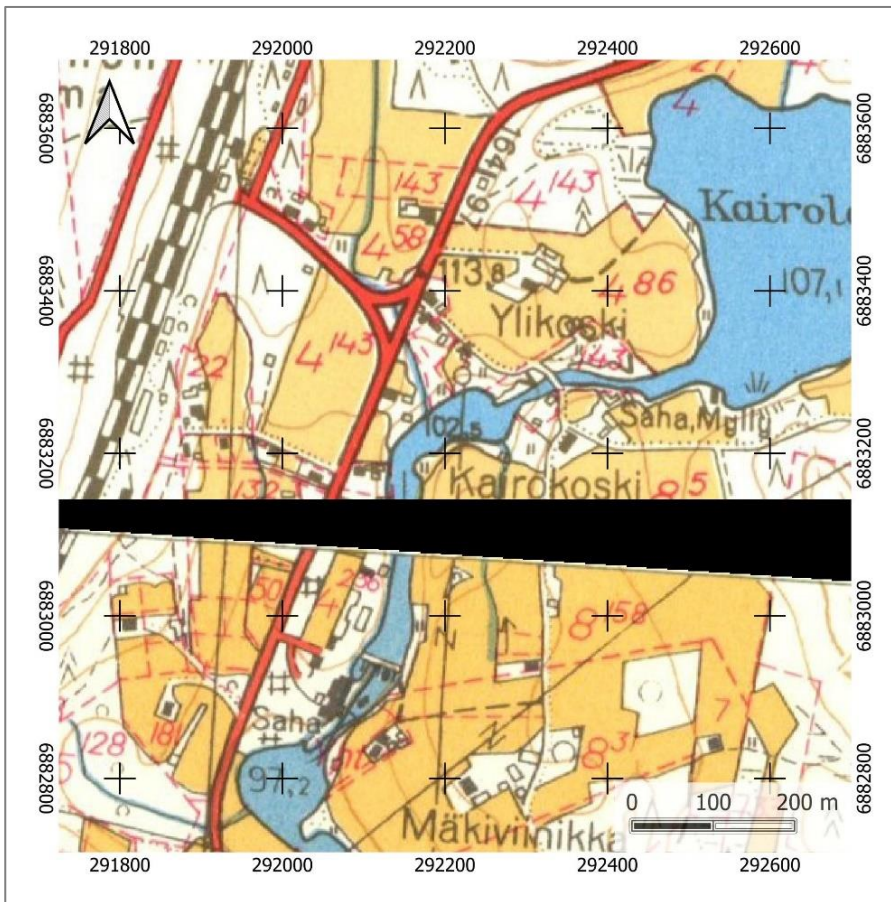




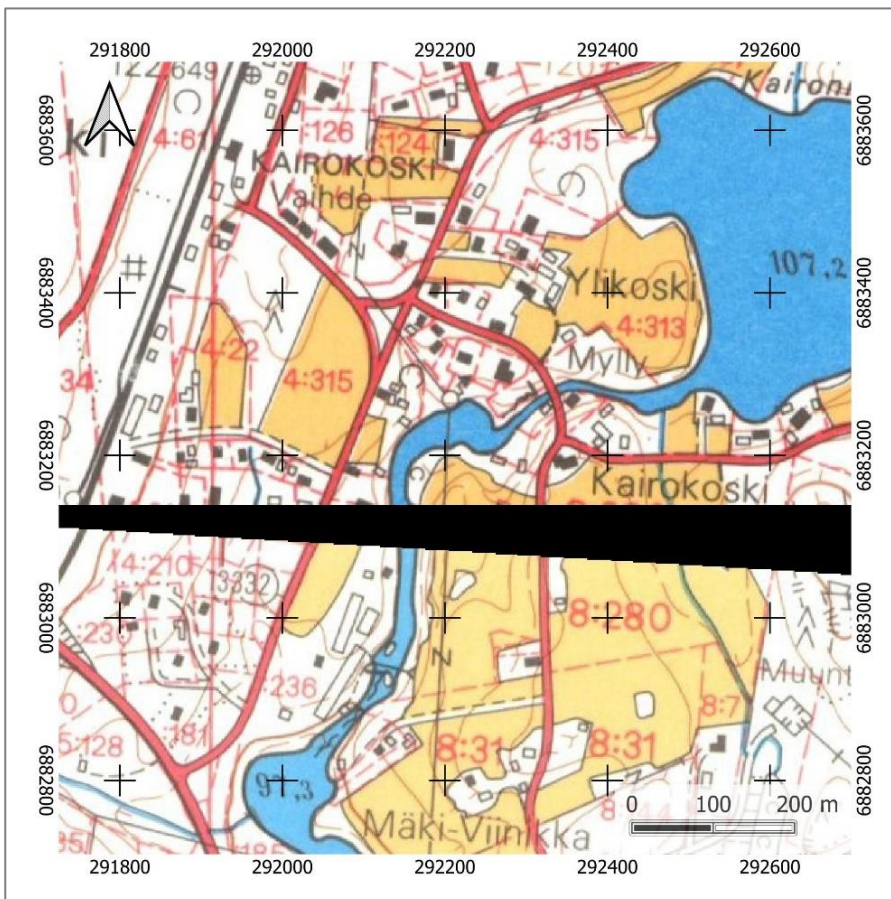
Kartta 6. Toimituskartta vuodelta 1904, KTJ. Viinikanjoen itäpuoli kuuluu MäkiViinikan tilan maihin. Kairokosken yli on rakennettu silta, ja sillan länsipuolella kartassa näkyy vesimylly 1880-luvulta.



Kartta 7. Lohkomiskartta vuodelta 1928, KTJ. Selvitysalue Viinikanjoen rannalla on suurelta osin peltoa. Kairokosken pohjoisranta on kartalla osoitettu myllypalstaksi. Alempana joen varressa näkyy Haapasenkosken sahan alue.



Kartta 8. Peruskarttaote asemoituna kahdesta karttalehdestä vuodelta 1959, MML. Haapasenkosken sahan yhteyteen on tehty saharakenteita koskeen. Kairokosken pohjoisrannan vanha saharakennus on hävinnyt kartalta, saha ja mylly ovat siirtyneet kosken etelärannalle.



Kartta 9. Peruskarttaote asemoituna kahdesta karttalehdestä vuodelta 1984, MML. Vuonna 1964 toimintansa lopettaneen Haapasenkosken sahan rakenteita on purettu koskesta. Myös Kairokosken saha on lopettanut ja sen rakennuksia purettu. Kosken pohjoisrannan peltomaisema on supistunut ja alueelle on rakennettu pientaloja.



Kartta 10. Alue nykykartalla, maastokartta 2022, MML. Alueen maisemakuva on säilynyt pääosin samana kuin 1980-luvulla. Kairolammen rantaan on rakennettu pientaloja entiselle peltomaalle. Samoin selvitysalueen länsipuolella entistä viljelymaata on otettu rakennuskäyttöön.

4. Kulttuuriympäristön kerrokset



Kartta 11. Kartassa on kuvattuna selvitysalueen rakennetun kulttuuriympäristön ajallinen rakentuminen historiallisten karttojen, ilmakuvien ja kirjallisten lähteiden perusteella ajoitettuna. Kartta KT/ Heilu Oy, taustakartta MML.

Selvitysalueen vanhimmat ajoitettavissa olevat kulttuuriympäristön kerrostumat ovat Ylikosken tilaa ympäröivä, avoimena säilynyt vanha peltoalue ja nykyinen Käenmäentie, vanha Jalasjärvelle vienyt maantie. Molemmat ovat nähtävissä vuoden 1802 isojakokartalla, joskin vanhan maantien linjaus suoristettiin nykyiseen muotoonsa 1850-luvulla.

Rakennuskanta selvitysalueella alkoi muodostua jo 1830-luvulla, kun Kairokosken pohjoisrannalle rakennettiin saha. Nykyisen rakennetun ympäristön vanhimmat kerrokset juontavat 1900-luvun alkupuolelta, 1910-luvulla perustetusta Haapasenkosken sahasta ja Kairokosken pohjoispuolella sijaitsevasta Ylikosken tilasta, joka on entinen torppa. Molempien rakennuskanta on osittain uusiutunut, mutta kokonaisuudet antavat silti hyvän kuvan 1900-luvun alkupuolen sahamiljööstä ja maanviljelystilasta.

Suurin osa selvitysalueen rakennuskannasta on 1960–1980-luvuilla tai 2000-luvun puolella rakennettuja omakotitaloja. Ylikoskenkadun, Käenmäentien ja Asemankadun risteyksessä on kaksi entistä liikerakennusta 1960-luvulta. Kairolammen rannalla Ylikoskenkujalla on 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä rakennettu omakotialue, joka muodostaa pienen, kylämäisen asuinmiljöön entiselle rantapellolle.



Kuva 10. Kairolammen rannan omakotiasutusta 2000-luvun alusta. Kuvan vasemmassa reunassa näkyy Ylikosken tilan rakennusryhmä 1900-luvun alkupuolelta.



Kuva 11. Ylikoskenkadun molemmin puolin on muodostunut pienehkö, tyyllisesti kerroksellinen omakotialue 1960–1980-luvuilla. Kuva on otettu Ylikoskenkadulta pohjoiseen, oikeassa reunassa näkyy Ylikosken tilan rakennuksia.



Kuva 9. Ylikoskenkadun pohjoispuolen rakennuskantaa, kuvaussuunta luoteeseen. Kuvan vasemmassa reunassa on entinen liikerakennus, nykyinen Koivisto, oikeassa reunassa tyypillinen jälleenrakennuskauden asuinrakennus, molemmat 1960-luvulta.



Kuva 12. Käenmäentien ja joen välissä, Haapasenkosken sahan pohjoispuolella sijaitseva tiilinen omakotitalo edustaa alueen 1960–1980-lukujen rakentamista.

5. Kulttuuriympäristön kohdealueet

Selvitystyössä inventoidut kohdealueet ja rakennukset on jaettu niihin liittyvien maisemallisten, historiallisten ja rakennushistoriallisten arvojen perusteella kolmeen luokkaan. A-kohteet ilmentävät merkittäviä kulttuuriympäristöarvoja alueella, ja kohteet tulisi huomioida asemakaavoituksessa. B-kohteet edustavat alueella keskeisiä ominaispiirteisiä, mutta niiden huomiointi kaavoituksessa on harkinnanvaraista. C-kohteet edustavat alueen historiaan tai maisemaan liittyviä arvoja, mutta kohteita ei tarvitse huomioida kaavoituksessa.



Inventoidut alueet ja rakennuskohteet kartan numeroinnin mukaan ovat:

1. Haapasenkosken saha
2. Jokiranta
3. Kaivopuisto
4. Koivisto (entinen liikerakennus)
5. Lehtelä (entinen liikerakennus)
6. Ylikoski (vanha torppa)

Kartta 12. Kartassa on kuvattu inventoitujen alueiden ja rakennuskohteiden sijoittuminen selvitysalueella.

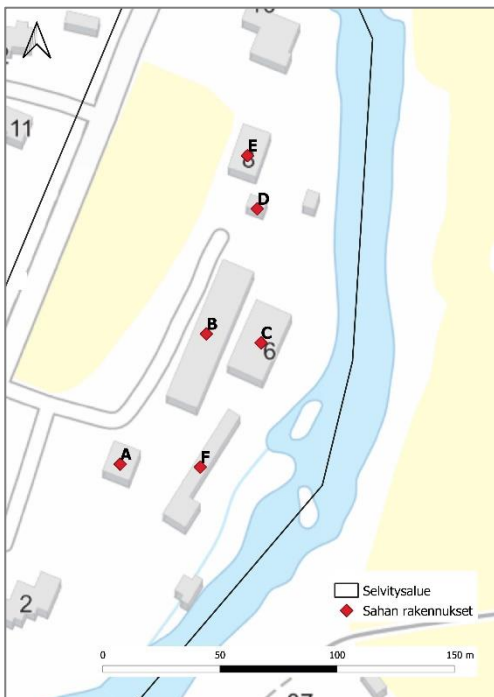
5.1 Haapasenkosken saha

Osoite: Käenmäentie 4, 6 ja 8

Kiinteistötunnus: 581-421-4-366, 581-421-4-365

Arvot	Haapasenkosken saha	Arvotus
<i>maisemallinen</i>	Rakennukset muodostavat maisemallisen maamerkin vanhan tielinjan ja Viinikanjoen välissä.	Rakennukset A, B ja D, arvoluokka A
<i>historiallinen</i>	Liittyy paikalliseen sahateollisuuden ja metsätalouden historiaan Parkanossa.	
<i>rakennushistoriallinen</i>	<i>historiallinen todistusvoimaisuus:</i> rakennukset ilmentävät 1900-luvun alkupuolen sahateollisuudelle tyypillistä rakentamista <i>alkuperäisyys:</i> rakennukset ovat säilyttäneet aikakaudelle ja alkuperäiselle käyttötarkoitukselle ominaiset piirteensä	

Haapasenkosken sahamyllä perustettiin vuonna 1911. Rakennuttajana oli paikallinen yhteenliittymä. Sahamyllä oli aluksi 98-hevosvoimainen, ja siinä oli kolme työntekijää. Sahan yhteydessä toimi myöhemmin lisäksi höyläämö ja puusepänerversta. Toiminta päättyi 1964. Rakennuksissa toimi Parkanon Seudun Automuseo vuodesta 2009 alkaen. Museon toiminta päättyi 2020-luvun taitteessa vuokrasopimuksen päättyessä. Sahan rakennuskanta on aikojen saatossa osin uusiutunut, mutta konttori- ja asuinrakennukset sekä kaksi tuotanto- ja varastorakennusta ovat säilyneet ja säilyttäneet rakentamisajasta ja käyttötarkoituksesta kertovan miljöön. Entinen konttori on nykyisin asuinkäytössä. Rakennukset, erityisesti pitkä, sahateollisuudelle tyypillinen tuotantorakennus muodostaa maisemallisen kiintopisteen Parkanon raittia seuranneen vanhan kolmostien varrella.



Sahan alueen rakennukset kartalle sijoitettuna:

- A. Entinen konttorirakennus
- B. Tuotanto- ja varastorakennus
- C. Varastorakennus
- D. Asuinrakennus
- E. Hallirakennus
- F. Varastokatos

A Entinen konttorirakennus

Entinen sahan konttori on kartta- ja ilmakuvatarkastelun perusteella rakennettu 1930–1940-luvulla. Kaksikerroksisessa rakennuksessa on betonisokkeli, punainen pystyrimavuoraus ja vihreä aaltopeltikate. Rakennukseen on ilmeisesti tehty muutoksia 1950-luvun alussa, sillä rakennus- ja huoneistorekisterin tietojen mukaan rakennus on valmistunut 1956. (PAR.) Ikkunat ovat alkuperäiset tai viimeistään 1950-luvulta. Rakennuksessa on molemmilla sivuilla sisäänkäynnit, joista lännen puoleinen on tehty myöhemmin. Itäsivun sisäänkäynnin yllä on lippakatos. Rakennusta suojaa tielle päin korkea kuusiaita. Rakennus on nykyisin asuinkäytössä, ja siinä on kolme huoneistoa (PAR). Rakennus on säilyttänyt tunnistettavat piirteensä ja historiallisen kertovuutensa osana sahamiljöötä.



Kuva 13. Entinen konttorirakennus kuvattuna etelästä. Sahan entiset tuotantorakennukset jäävät kuvasta oikealle.



Kuva 14. Entisen konttorirakennuksen pohjoispääty ja länsisivua. Länsipuolen sisäänkäynti ei ole alkuperäinen.

B Tuotanto- ja varastorakennus



Kuva 15. Sahan entinen tuotanto- ja varastorakennus kuvattuna lännestä. Rakennuksen molempiin päihin on uusittu jossain vaiheessa ovet.



Kuva 16. Rakennuksen julkisivuihin on lisätty maanrajaan profiilipeltikuori. Kuva rakennuksen länsisivulta.



Kuva 17. Rakennuksen itäisivulla erottuu tiilirakenteinen osa.

Entinen tuotanto- ja varastorakennus on rakennus- ja huoneistorekisterin tietojen mukaan valmistunut 1920. (PAR.) Pitkän, pääosin puisen rakennuksen itäisivulla on tiilirakenteinen osa. Rakennuksessa on harjakatto, katteena on saumapelti. Rakennuksessa on pieniruutuiset, luultavasti alkuperäiset ikkunat ja punainen pystyrimavuoraus. Rakennus on kokenut joitain muutoksia, siihen on tehty uusia ovia ja ulkovuorauksen alaosa on päällystetty profiilipeltikuorella. Pääosin rakennus on kuitenkin säilyttänyt rakennusaikaiset piirteensä tai muutokset ovat ennallistettavissa.

C Varastorakennus

Pitkänomainen rakennus on rakennus- ja huoneistorekisterin tietojen mukaan valmistunut 1938. (PAR.) Rakennus on osittain pystyrima-, osittain lautavuorattu. Katteena on aaltopelti. Rakennuksen itäisivulla on suuret, aaltopeltiset liukuovet. Rakennus edustaa tavanomaista, käyttötarkoituksen mukaista rakentamista.



Kuva 19. Varastorakennuksen itäisivu.



Kuva 18. Varastorakennuksen pohjoispääty ja itäisivu.

D Asuinrakennus



Kuva 21. Sahan asuinrakennus kuvattuna lännestä.

Saha-alueen pohjoispäädyssä sijaitsee pieni asuinrakennus, joka rakennus- ja huoneistorekisterin tietojen mukaan on valmistunut vuonna 1937. (PAR.) Rakennuksessa on punainen pystyrimavuoraus ja pieniruutuiset, luultavasti alkuperäiset ikkunat. Harjakaton katteena on vihreä aaltopelti. Sisäänkäynnin yllä on katon lappeesta ulkoneva lippa. Rakennus on säilyttänyt rakennusaikaiset piirteensä.



Kuva 20. Rakennuksen itäpääty ja eteläsivu.

E Hallirakennus

Saha-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee hallirakennus, joka rakennus- ja huoneistorekisterin tietojen perusteella on valmistunut 1995 tukku- ja vähittäiskaupan myymälähalliksi. (PAR.) Rakennus sijoittuu kiinteistölle 581-421-4-365. Rakennuksessa on pystyrimavuoraus ja loiva harjakatto, katteena saumapelti. Rakennuksen eteläpäädyssä on pienteollisuusrakennuksille tyypilliset nosto-ovet. Suurissa ikkunoissa on valkoiset irtoristikot. Rakennus edustaa käyttötarkoituksen mukaista, rakentamisajalleen tavanomaista rakentamista.



Kuva 22. Hallirakennus kuvattuna itäsivulta.

F Varastokatos

Entistä konttorirakennusta vastapäätä sijaitsee varastokatos, joka on kartta- ja ilmakuvatarkastelun perusteella rakennettu vuoden 1984 jälkeen vanhan sahaympäristöön kuuluneen rakennuksen paikalle. Rakennuksessa on profiilipellillä katettu pulpettikatto ja päädyissä harmaa lautaverhoilu.



Kuva 23. Varastokatos kuvattuna eteläpäädyistä.

5.2 Jokiranta

Osoite: Käenmäentie 12

Kiinteistötunnus: 581-421-4-47

Arvot	Jokiranta	Arvotus
<i>maisemallinen</i>	Näkyvä sijainti Käenmäentien varrella, luo historiallista kerroksellisuutta lähimaisemassa.	B
<i>historiallinen</i>	Osa paikallista asutushistoriaa, kohteen tarkempi historia ei ole tiedossa.	
<i>rakennushistoriallinen</i>	<i>edustavuus:</i> aikansa tunnistettavaa asuinrakentamista	

Jokirannan päärakennus on rakennus- ja huoneistorekisterin tietojen perusteella valmistunut 1934. (PAR.) Kiinteistö on lohkottu Tuurin maista 1929. Talo on todennäköisesti sijainnut alun perin keskemällä tonttia: tontista on pakkolunastettu kaistale maantien parantamista varten ja tietä on levennetty 1940-luvulla. (KTJ.) Aivan Käenmäentien varressa, maisemallisesti keskeisellä paikalla sijaitseva päärakennus on kaksikerroksinen. Rakennuksessa on jyrkkä harjakatto ja eteläsivulla kaksikerroksinen, harjakattoinen kuisti. Ensimmäisessä kerroksessa on pystyrimavuoraus, yläkerta on vuorattu pystylaudoituksella. Räystäiden alla ja päätykolmioissa on lunetti-ikkunat. Rakennus edustaa tunnistettavat piirteensä säilyttäneitä 1930-luvun asuinrakentamista.



Kuva 24. Asuinrakennuksen eteläsivulla on kaksikerroksinen kuisti.



Kuva 25. Asuinrakennus kuvattuna luoteesta. Rakennus sijaitsee maisemallisesti näkyvällä paikalla aivan Käenmäentien varressa.

5.3 Kaivopuisto

Osoite: Ylikoskenkatu 2

Kiinteistötunnus: 581-421-4-36

Arvot	Kaivopuisto	Arvotus
<i>maisemallinen</i>	Pihapiiri luo historiallista kerroksellisuutta lähimaisemaan teiden risteyksessä.	C
<i>historiallinen</i>	Osa paikallista asutushistoriaa, kohteen tarkempi historia ei ole tiedossa.	
<i>rakennushistoriallinen</i>	Ei erityisiä rakennushistoriallisia arvoja, rakennukset ovat kokeneet muutoksia.	

Kiinteistö on lohkottu Ylikoskesta 1931. (KTJ.) Nykyiset piharakennukset näkyvät jo vuoden 1929 kartalla, päärakennus on rakennettu ilmakuvatarkastelun perusteella vuosien 1948 ja 1954 välillä. Rakennuksissa on harjakatot ja vaalea lautavuoraus, katteena on käytetty sauma- ja aaltopeltiä. Rakennukset muodostavat pienipiirteisen pihamiiljöö Käänmäentien ja Ylikoskenkadun risteyksessä. Rakennukset ovat mittakaavaltaan tunnistettavissa 1900-luvun alun ja puolivälin vaatimattomaksi asuinrakentamiseksi, mutta ovat ulkoisesti kokeneet muutoksia.



Kuva 26. Kaivopuiston rakennukset sijaitsevat keskeisellä paikalla Käänmäentien ja Ylikoskenkadun kulmassa.



Kuva 27. Kaivopuiston pihapiiri kuvattuna etelästä Käänmäentieltä.

5.4 1960-luvun liikerakennukset

5.4.1 Koivisto

Osoite: Käenmäentie 22

Kiinteistötunnus: 581-421-4-25

Arvot	Koivisto	Arvotus
<i>maisemallinen</i>	Maisemallisesti merkittävä sijainti peltoalueen reunassa teiden risteyksessä.	C
<i>historiallinen</i>	Entinen liikerakennus, kohteen tarkempi historia ei ole tiedossa.	
<i>rakennushistoriallinen</i>	Rakennus on alueellaan ainutlaatuinen, mutta kokenut muutoksia.	

Kiinteistö on erotettu Kanan talon maista 1929. (KTJ.) Paikalla on karttojen ja ilmakuvien mukaan aiemmin sijainnut harjakattoinen rakennus, jonka tilalle nykyinen rakennus on rakennus- ja huoneistorekisterin tietojen perusteella valmistunut 1961. (PAR.) Rakennus sijaitsee näkyvällä paikalla Käenmäentien ja Ylikoskenkadun risteyksessä. Rakennuksessa on betonisokkeli, taitettu pulpettikatto ja mintunvihreä vaakalautavuoraus. Entisen liiketilan pääjulkisivussa on nauhaikkuna. Rakennus on nykyisin asuinkäytössä, ja siinä on kaksi huoneistoa (PAR.). Rakennus on tunnistettavissa moderniksi liikerakennukseksi, mutta julkisivuiltaan se on kokenut muutoksia. Mm. sisäänkäyntien yllä olevat katokset ja lautavuoraus on todennäköisesti tehty myöhemmin.



Kuva 28. Entinen liikerakennus kuvattuna pohjoisesta Käenmäentieltä marraskuussa 2022.



Kuva 29. Rakennuksen pääjulkisivu kuvattuna Käenmäentieltä kesäkuussa 2023.

5.4.2 Lehtelä

Osoite: Käenmäentie 28

Kiinteistötunnus: 581-2-2038-2

Arvot	Lehtelä	Arvotus
<i>maisemallinen</i>	Sijaitsee Käenmäentien varressa näkemäyhteyden päässä Koiviston entisestä liikerakennuksesta.	C
<i>historiallinen</i>	Entinen liikerakennus, kohteen tarkempi historia ei ole tiedossa.	
<i>rakennushistoriallinen</i>	Tavanomaista aikakautensa rakentamista.	

Kiinteistö on erotettu Lampisenkanan maista 1967, rakennus on rakennettu tämän jälkeen 1960-luvun lopulla. (KTJ; FCG 2010, s. 46.) Käenmäentien suuntaisesti sijaitseva rakennus on tehty loivaan rinteeseen, kellarikerros on osittain maan alla. Rakennuksessa on korkea betonisokkeli ja loiva harjakatto, katteena on aaltopelti. Julkisivut ovat puhtaaksi muurattua tiiltä. Pohjoispäädystä on lastauskatos. Rakennus edustaa oman aikakautensa tunnistettavaa, mutta tavanomaista rakentamista.



Kuva 30. Rakennuksen pääjulkisivu ja eteläpääty kuvattuna Käenmäentieltä.



Kuva 31. Rakennuksen pohjoispääty ja pääjulkisivu. Taaempänä Käenmäentien varressa näkyy Koiviston entinen liikerakennus.

5.5 Ylikoski

Osoite: Kairolammenkatu 4

Kiinteistötunnus: 581-421-4-372

Arvot	Ylikoski	Arvotus
<i>maisemallinen</i>	Maisemallisesti merkittävä sijainti peltoaukion keskellä Kairolammen rannalla.	A
<i>historiallinen</i>	Osa paikallista asutushistoriaa, vanha torppa.	
<i>rakennushistoriallinen</i>	<i>edustavuus</i> : tunnistettavaa 1900-luvun alkupuolen maatalouteen liittyvää asumista <i>alkuperäisyys</i> : rakennukset ovat säilyttäneet aikakaudelle ja käyttötarkoitukselle ominaiset piirteensä	

Ylikoski on erotettu Kanan maista 1929. (KTJ.) Tila oli vuodesta 1891 asti Kanan talon torppa. (Viitasalo 2008, s. 91.) Päärakennus on rakennus- ja huoneistorekisterin tietojen perusteella vuodelta 1928. (PAR.) Talousrakennukset näkyvät nykyisillä paikoillaan vuoden 1929 kartalla. Rakennukset sijaitsevat maisemallisesti merkittävällä paikalla avoimena säilyneen peltoaukean keskellä Kairolammen rannalla ja luovat historiallista kerroksellisuutta uudemman rakennuskannan keskellä. Päärakennus on puolitoistakerroksinen, siinä on jyrkkä harjakatto ja pohjoissivulla harjakattoinen kuisti. Rakennus on perustettu kivien varaan, ja siinä on punainen pystyrimavuoraus. Talousrakennuksissa on punainen lautavuoraus. Rakennusten katteena on aaltopelti, toisessa piharakennuksessa saumapelti. Päärakennus on asemakaavalla suojeltu (sr).



Kuva 32. Ylikosken tilan pihapiiri kuvattuna idästä Ylikosken kujalta.



Kuva 33. Ylikosken asuinrakennus kuvattuna marraskuussa 2023. Rakennus on asemakaavalla suojeltu.

6. Yhteenveto

Koskirannan asemakaava-aluetta määrittävät maisemallisesti aluetta rajaavat Kairolampi ja Viinikanjoki sekä Käenmäentie, jonka linjaus oikaistiin nykyiseksi vanhasta maantiestä 1800-luvun alkupuolella. Nämä tekijät ovat muovanneet aluetta myös historiallisesti. Kairoskosken pohjoisrannalle perustettiin Pohjois-Satakunnan ensimmäinen vesisaha 1837. Koskeen perustettiin lisäksi vesimylly 1888. Haapasenkosken sahamylly aloitti toimintansa alempana joen varrella 1910-luvulla. Sahoilla ja myllyillä oli vaikutusta rautatieaseman sijoittumiseen Parkanossa. Kun Pori-Haapamäki-rataa rakennettiin, asema sijoitettiin 1930-luvulla kirkonkylän pohjoispuolelle lähelle Viinikanjoen sahoja.

Sahateollisuuden lisäksi alueella näkyi pitkään maatalouden vaikutus. Selvitysalueen maisemakuva oli hyvin peltovaltainen 1960-luvulle saakka. 1960–1980-luvuilla alueelle on rakennettu omakotitaloja, jotka muodostavat oman rakennetun ympäristön kerroksensa. 1960-luvulla alueelle, liikenteellisesti keskeiselle paikalle Käenmäentien varteen, rakennettiin myös kaksi myymälärakennusta, jotka ovat nykyisin asuinkäytössä. 2000-luvulla alueelle on jälleen rakennettu omakotitaloja, joista Kairolammen rantaan rakennetut muodostavat pienen, kylämäisen asuinmiljöö.

Kulttuuriympäristön vanhinta kerrostumaa alueella edustavat Ylikoskenkadun pohjoispuolella, Kairolammen rannassa avoimena säilynyt peltoalue sekä Käenmäentien linjaus. Pellot näkyvät jo vuoden 1802 isojakokartalla. Käenmäentien nykyinen linjaus on oikaistu alueen halki kulkeneesta vanhasta maantiestä 1800-luvun alkupuoliskolla, ja näkyy vuoden 1851 kartalla. Tie on selvitysalueella säilyttänyt linjauksensa, mutta tietä on korotettu ja levennetty alkuperäisestä ainakin 1940-luvulla.

Rakennetun kulttuuriympäristön merkittävimmät kohdealueet selvitysalueella ovat Haapasenkosken sahan alue sekä Ylikosken tila. Sahan alueen rakennuksista entinen konttori, tuotanto- ja varistorakennus sekä pieni asuinrakennus ovat säilyneet ja säilyttäneet rakennusajasta kertovat piirteensä. Rakennukset muodostavat alueen elinkeinohistoriasta kertovan, todistusvoimaisen miljöö ja maisemallisen maamerkin Käenmäentien varteen. Ylikosken tila on entinen torppa, jonka sijainti avoimena säilyneiden, vanhojen rantapeltöjen keskellä on maisemallisesti vaikuttava. Ylikosken asuinrakennus on rakennettu nykyiselle paikalleen 1920-luvun lopulla, talousrakennukset ovat säilyneet samoilla paikoillaan. Tila muodostaa paikallisesta asutushistoriasta ja 1900-luvun alkupuolen maanviljelystä kertovan, autenttisen kokonaisuuden. Ylikosken asuinrakennus on suojeltu asemakaavalla.

Lähteet

Kirjallisuus ja julkaisut

Heiskanen, J., FCG Oy (2010). *Parkanon rakennetun ympäristön selvitys. Maaseudusta kirkonkyläksi ja teollistuneeksi kaupungiksi*. Parkanon kaupunki.

Kulttuuriympäristö vaikutusten arvioinnissa. Suomen ympäristö 14 | 2013, Ympäristöministeriö, Rakennetun ympäristön osasto, 2013.

Opas Dive-menetelmän käyttöön. Kulttuuriympäristön analyysi.

<https://www.museovirasto.fi/uploads/Arkisto-ja-kokoelmapalvelut/Julkaisut/opas-dive-menetelman-kayttoon.pdf>

Pirkanmaan liitto (2016). *Kulttuurimaisemat 2016. Pirkanmaan maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat maatalousalueet*.

https://maakuntakaava2040.pirkanmaa.fi/sites/default/files/A_osa_Kulttuurimaisemat_korj_15032017.pdf

Pirkanmaan liitto (2016). *Kulttuurimaisemat 2016. Pirkanmaan maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat maatalousalueet*. Kohdekortit Parkano, Pirkkala ja Punkalaidun.

https://maakuntakaava2040.pirkanmaa.fi/sites/default/files/Parkano_Pirkkala_Punkalaidun_o.pdf

Rantatupa, Heikki (toim.) (1971). *Parkanon ja Kihniön kirja*. Parkanon kunta ja seurakunta, Kihniön kunta ja seurakunta.

Viitasalo, Väinö (2008). *Parkanon keskusalueiden kyläkirja. Parkano käsittäen Kanan, Kivelän, Raiskionrannan, Käenmäken ja Rantalan eli Pappilan*. Omakustanne. Taitto ja tulostus Keuruskopio Oy.

Sähköiset lähteet

Asemakaava A78, Parkanon kaupungin karttapalvelu: <https://www.karttatiimi.fi/parkano/A78.pdf>

Parkanon seudun mobilistit. <http://www.psmry.fi/#automuseo>

Rakennettu kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt (RKY 1993). <http://www.nba.fi/rky1993/>

Rakennuskaava R3, Parkanon kaupungin karttapalvelu: <https://www.karttatiimi.fi/parkano/R3.pdf>

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY. http://www.rky.fi/read/asp/r_default.aspx

Kartat

Kansallisarkisto:

Isojakokartta 1802: Maanmittaushallituksen uudistusarkisto > MHA U Uudistuskartat ja -asiakirjat > A TURUN JA PORIN LÄÄNI > Parkano > A79:11/5-8 Parkano; N:ot 2, 4-5 (yhdessä) ja 6 tässä kylässä: isojako sekä N:o 5 Reko Alaskylän kylässä, kartta ja jakokirja Rytilänmaan takamaassa (1802-1802): Tiedosto 2

Kiinteistötietopalvelu:

Toimituskartta 1851: KTJ 9:1-9:10-Separat förrättningskarta, kartadel II, klyyning, Kana 4:0 och Raiskioranda 5:0 i Parkano by (SKAALATTU)

Toimituskartta 1904: KTJ 9:45- Erillinen toimituskartta, halkominen, Mäkelä 8:3

Lohkomiskartta 1929: KTJ 9:109- Erillinen toimituskartta, karttaosa I, lohkominen, Kana 4:o (SKAALATTU)

Lohkomiskartta 1950-luvun puoliväli: KTJ 9:398- Erillinen toimituskartta, karttaosa II, lohkominen, rajankäynti, nro 4:171 Parkano (SKAALATTU)

Maanmittauslaitos:

Peruskartta 1959, karttalehdet 221108 ja 221109: vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi

Peruskartta 1984, karttalehdet 221108 ja 221109: vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi



rakennustarkastus.fi



SUOMEN RAKENNUSTARKASTUS OY

KAIKKIALLA SUOMESSA • SIELLÄ MISSÄ SINÄKIN • KAIKKIALLA SUOMESSA • SIELLÄ MISSÄ SINÄKIN • KAIKKIALLA SUOMESSA

RAPORTTI KUNTOARVIO Asuinrakennus



Tarkastuspäivä 12.8.2024

Haapasenkosken Saha, Käenmäentie 4,6,8

39700 PARKANO

Tarkastaja(t):

Matti Pirhonen, RI, AKK, PKA, PKL, Projektin johto

Jouni Majamäki, tarkastusassistentti, KM

Lotta Karhumäki, tarkastusassistentti, Rlo



Raportin sisällön osittainenkin kopioiminen, lainaaminen tai julkaisu on kielletty tekijän- ja omistusoikeuksien nojalla! © Suomen Rakennustarkastus O

SUOMEN RAKENNUSTARKASTUS OY • FINNISH BUILDING INSPECTION LTD

rakennustarkastus.fi

• KAIKKIALLA SUOMESSA — SIELLÄ MISSÄ SINÄKIN • PUH: 020 720 9460 • INFO@RAKENNUSTARKASTUS.FI

1 YLEISTIETOA KOHTEESTA JA TARKASTUKSESTA

Kohteen pinta-alat:	ET	k-m ²	ei tarkemittattu, ET = ei tietoa saatavilla
	ET	h-m ²	ei tarkemittattu
Tilavuus:	ET	r-m ³	ei tarkemittattu
Rakennusvuosi:	1937		
Käyttötarkoitus:	Asuinrakennus		
Kiinteistötunnus:			

1.1 Tilaaaja(t): maksuosuus 100 %		1.2 Omistaja(t):	
Tilaaaja:	Nosto Consulting Oy	Omistaja:	Ilkka Kiviniemi
Yht.hlö:	Pasi Lappalainen		Läsnä
Osoite:	Brahenkatu 7 20100 Turku	Osoite:	Liuskatie 11 39150 Pinsiö
Puh:	0400 585 101	Puh:	
S-posti:		S-posti:	
S-posti:	pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi	S-posti:	ilkkakiviniemi@hotmail.com
Muut läsnäolijat: Ilkka Kivimäki			

Lähiomistushistoria Nykyisen omistaja on omistanut kohteen v:sta 1994

Tarkastuksen syy Tilaaaja halusi selvittää rakennuksen kunnon

Säätila (tark. alkaessa) Sääolosuhde: Sateinen

Lämpö ja kosteus Ulkoilma: RH % 90 T, °C +12

Sisäilma: RH % 68 T, °C +16

Käytettävissä olleet asiakirjat

- Ei piirustuksia
- Selostusliite, Koskirannan asemakaava-alueen rakennetun kulttuuriympäristön selvitys

Rajaukset

- Asuinrakennus. Erilliset tallit ymv:t talous- ja sivurakennukset eivät kuulu tarkastuksen piiriin
- Pääpiirustuksia ja rakennesuunnitelmia ei ollut käytettävissä, joten niiden perusteella riskirakenteita ei voitu arvioida.
- Rakennepiirustusten puutteellisuus voi vaikeuttaa rakenteiden arvioimista

Tarkastuksessa tarvittaessa käytetyt apuvälineet

- Gann Hydrogette tai
- Trotec- kosteudentunnistin B50-anturilla
- suhteellisen kosteuden mitta-anturi RH T 37 (pora-reikäanturi)
- puun kosteuden juntta-anturi M18
- endoskooppi rakenteiden tähystykseen
- digitaalikameraa käytettiin kohteen kuvaukseen
- Trotec TP4 laser-pintalämpötilatunnistin lämpövuotojen havaitsemiseksi (talvisin)
- savukynä
- vedenvirtaaman mittalaite
- veden lämpömittari
- suko-testeri

2 RAKENNUSTEKNISIÄ TIETOJA KOHTEESTA:

Huomioitavaa!	Tiedot on kirjattu suunnitelmista, muista asiakirjoista, omistajalta tai käyttäjältä alkuhaastattelussa saatuihin tietoihin. Tietojen oikeellisuutta ei kaikilta osin voida tarkastuksen yhteydessä varmentaa. Tietoja EI TOISTETA KOHDASSA 9. HAVAINNOT). Tietoja on kirjattu tarkastajan havaintojen perusteelle, koska dokumentteja tai tietoja ei muutoin ollut saatavilla
Rakennustapa	Paikalla rakennettu
Perustamistapa	Luonnonkivi
Sokkelin kosteus-eristys	Ei ole asennettu
Routaeristys	Ei ole asennettu
Alapohja	Tuulettuva alapohja (nk. rossipohja)
Salaojat	Salaojat ovat asentamatta
Ulkoseinärakenne	Puurankarakenne, eristeenä puupuru
Julkisivupinnoite	Puuverhous
Väliseinät	Puurankaseiniä, jotka on pinnoitettu rakennuslevyllä
Ikkunat	2-lasiset, maalatut, puukehysikkunat
Yläpohja	Puurakenteinen, eristeenä on puupuru. Aluskate on asentamatta
Kattomuoto	Harjakatto
Vesikate	Poimuteräskate
Pääasiallinen lämmitysjärjestelmä	Sähkölämmitys. Lisä- ja varalämmönlähteenä tulisija
Lämmöntuotto	Sähkö
Lämmönjako	Seinäpatterit
Energian kulutus	Energian kulutustietoja ei ollut käytettävissä
Ilmanvaihto	Painovoimainen, korvausilmaventtiilejä ei ole asennettu
Liittymät	Sähkö
Käyttövesi- ja viemäriputkisto	Ei ole
Suoritetut peruskorjaukset ja isoimmat huoltotoimet	- Huonetiloja on pintaremontoitu (tarkastajan havaintoja) - Sähköistystä on uusittu - Vesikate on uusittu jossain vaiheessa

Loppukatselmus Dokumentti ei ollut nähtävissä

Omistajan tiedossa olevat vahingot, havaitut puutteet ja vauriot - Haastattelussa ilmeni seuraavaa; rakennusta ei ole kunnostettu eikä käytetty hyvin pitkään aikaan

3 YHTEENVETO HAVAINNOISTA KOHTEESSA

Toimeksiantona oli kuntoarvio, jonka tarkoitus on selvittää rakennuksen nykyinen kunto. Kuntoarvio toimii tilaajalle taustamateriaalina arvioinnin yhtenä arviointiperusteena, onko rakennuksia perusteltua osoittaa asemakaavassa suojelumerkinnöin.

Rakennus on pääosin rakennusaikaisessa asussaan. Rakennusta on ylläpidetty vähäisillä huolto- ja korjaustoimenpiteillä.

Rakennuspaikka on tasamaata.

Rakennus on rakennettu rakennusajankohdan mukaisin materiaalein ja välinein. Rakennustekniikaltaan, -muotoilultaan ja -menetelmiltään rakennus on tyypillinen rakennusajankohdan edustaja.

Kaikki tarkastuksessa tehty havainnot eivät ole akuutteja vikoja, vaurioita tai puutteita, eivätkä vaadi välitöntä korjausta. **Huomio!** Kirjauksia ja toimenpide-ehdotuksia on esitetty rakennuksen elinkaaren jatkamiseksi, tai jos rakennusosa tai -järjestelmän arvioitu keskimääräinen tekninen käyttöikä lähestyy loppuaan tai on jo ohitettu. Toimenpide-ehdotukset voivat olla myös ohjaavia.

Huomio! Vanhemmat rakennukset, vaikka niitä olisi peruskorjattu, edellyttävät jatkossakin huolto- ja korjaustoimia. Korjausten yhteydessä voi ilmetä ennalta odottamattomia tai arvaamattomia lisäkorjaustarpeita.

Kokonaisuutena voidaan todeta, että rakennus on havaittujen kantavien rakenteiden vaurioiden ja niiden laajuuden, rakennuksen riskirakenteiden, sekä yleensä rakenteiden ja rakenneosien teknisen iän perusteella elinkaarensa lopussa ja siten peruskunnostuksen tarpeessa.

Peruskorjausten kustannukset taloudellisuuden näkökulmasta tarkastellen: Kokonaisvaltainen peruskunnostus on taloudellisesti huomattava investointi, eikä peruskorjaaminen siten ole kannattavaa, suhteessa vastaavaan uudisrakennuksen kustannuksiin.

Yhteenvetona perusteena ovat nykyiselle asuinrakennukselle asetetut vaatimukset, kuten sisäilmaston puhtaus, lämmitys, ruoanvalmistusmahdollisuus, sekä käymälä ja pesumahdollisuudet.

Yleistietoa vanhoista omakotitalojen ominaisuuksista:

Vanhemmat rakennukset, kuten rintamamiestalo-tyyppi (vastaavat) edellyttävät jatkuvia huolto- ja korjaustoimia, vaikka niitä olisi laajastikin peruskorjattu. Korjausten yhteydessä voi ilmetä ennalta odottamattomia tai arvaamattomia lisäkorjaustarpeita.

Talon perusominaisuuksia ovat puupurueristeet lämmöneristyksenä, jotka kosteusteknisesti eivät vaadi höyrynsulkua. Ulkovaipan tuuletusedellytykset ovat puutteelliset tai hyvin niukat. Sen vuoksi saattaa verhouksen alaosissa olla vinolaudoituksessa kosteusjälkiä, joita edesauttaa lomarimalaudoituksen epätiiveys.

Kellarikerroksen maanvaraisen betonilaatan alla ei yleensä ole kosteuskatkoa tai lämmöneristystä. Tämä aiheuttaa maasta siirtyvän kosteuden esiintymistä laatoissa ja seinien alaosissa. Harvakseltaan lämmöneristysten on käytetty puukuitusementtilevyä, nk Toja-levyä, joka saattaa vaurioitua, alistuessaan pitkäkestoisesti kosteudelle. Muita tuotenimiä ovat Tojax- ja Heraklitlevyt.

Mikäli rakennuksessa on tuulettuva alapohja, on yleisimpiä ongelmia alapohjan puutteellinen tuuletus tai katvealueet. Tuuletuksen puutteen vuoksi voivat lattiankannattajiin ja aluslaudoitukseen sekä usein puupuruunkin tiivistyä kosteutta, joka ajan saatossa voi aiheuttaa laho- ja / tai mikrobivaurioita.

Sokkelissa saattaa esiintyä useita halkeamia. Halkeamat johtuvat vähäisestä raudoituksesta ja sementistä, joita on korvattu saatavuuden ja materiaalisäästön vuoksi luonnonkivillä. Tätä kutsutaan säästöbetoniksi.

Vanhojen rakennusten rakennustapoja tai -materiaaleja ei ensisijaisesti voi luokitella virheiksi tai puutteiksi. Ne ovat rakennuksen ominaisuuksia, niin kauan ellei niitä uusita tai ole uusittu.

Kosteusmittauksista:

Pintakosteusilmaisimen (pintakosteusindikoinnin) mittaustuloksia ei yleensä ilmoiteta raportissa, koska ne eivät ole yksiselitteisesti tulkittavia, eikä niiden perusteella lukija saa tai voi tehdä omia johtopäätöksiään. Mittaustulokset vaihtelevat suuresti eri mittareiden ja eri materiaalien välillä, jolloin lukemien omatoiminen tulkinta saattaa aiheuttaa väärinkäsityksiä. Pintakosteudenilmaisimella, eli indikoinnilla kartoitetaan ensisijaisesti kosteuseroja rakenteiden pinnoilta kuivaan referenssialueeseen verrattuna. Pintakosteustulosten tulkinta perustuu laitteen ohjeistuksiin, käytöstä kertyneeseen kokemukseräiseen tietoon ja tutkimukseen, kuinka kastuneet alueet esiintyvät kosteusvaurioituneessa rakenteessa. Pintakosteusindikoinnissa ja niiden tuottamassa tiedossa on ymmärrettävä mittausten menetelmään liittyvät epävarmuustekijät. Luotettava tulos rakenteen kosteudesta tai vaurioista saadaan ainoastaan rakennekosteusmittauksella ja rakenneavauksilla, jolloin rakenteiden kosteus voidaan todeta suhteellisen kosteusprosentin (RH%) mittauksilla ja aistihavainnoin.

Merkittäviä yleisesti huomioitavia havaintoja ovat kantavien runkorakenteiden lahovauriot. Ulkoseinä- ja julkisivuverhouksessa havaittiin myös lahovaurioita. Vesikate on teknisen elinkaarensa loppuvaiheessa.

Kohdassa 4 on lueteltu oleellisemmat havainnot ja kohdassa 9 on yksityiskohtaisempi selostus, sekä esitetty mahdolliset korjaus-, huolto-, sekä laajuudeltaan pienemmät kunnostustarpeet.

Kohtaan 4 on koottu olennaisimmat havainnot, kuten lisätutkimusta, huoltoa, korjausta tai uusimista vaativat kohdat. Mahdolliset riskit ja riskirakenteet on myös kirjattu.

Huom! Rakennusosien ja -järjestelmien tekniset käyttöiät on esitetty liitetiedossa 11.1.

Kaikkia rakenteiden sisällä mahdollisesti piileviä vaurioita ei tarkastusmenettelyllä voida poissulkea. Tämän vuoksi on voitu muutamien paikoin suositella rakenteiden kunnon selvittämistä esimerkiksi avaamalla rakenteita.

Rakennuksessa oli havaittavissa normaalia asuinkäytön aiheuttamaa pintamateriaalien kulumista, jolla ei ole merkitystä rakenteellisiin vaurioihin, puutteisiin, riskeihin, turvallisuuteen ja terveyshaittoihin keskittyneeseen kuntokartoitukseen. Pintamateriaalin kulumisen on lähinnä esteettinen, eikä kuntokartoituksessa oteta niihin kantaa, ellei niillä ole em. kokonaisuuksiin liittyvää vaikutusta.

3.1 LUKU- JA TULKINTAOHJEITA

Raportin havaintojen kirjauskohdissa on yleisosoita, ts. **perusteet**, joiden tarkoitus on antaa yleistietoa rakenteiden ja järjestelmien ominaisuuksista, vaatimuksista, huoltotarpeista sekä muista syistä ja seurauksista, jotka voivat vaikkapa vaurioittaa rakenteita.

Tekninen käyttöikä:

Tarkastuksessa kiinnitetään huomiota rakennusosien tai -järjestelmien keskimääräiseen tekniseen käyttöiääseen.

Käyttöiän ollessa lopussa se ei välttämättä tarkoita sitä, etteivätkö osat tai järjestelmät olisi käyttökuntoisia tai –kelpoisia mahdollisesti pitkänkin aikaa. Riski vaurioille ja vahingoille on tällöin suurempi ja tämä on tiedostettava. Uusinta- ja / tai kunnostusinvestointeihin on varauduttava. Teknisellä käyttöiällä tarkoitetaan toimintavaatimuksien täyttymistä, joka perustuu yleisiin käytössä oleviin tietoihin ja kokemuksiin. Kohdassa 11.1. on listattu yleisimmät rakennusosat ja –järjestelmät sekä niiden elinkaari, kunnossapitojaksot ja tarkastusvälit.

Riskit tai riskirakenteet:

Tarkastuksessa tuodaan esille myös mahdolliset riskit ja riskirakenteet. Luokittelulla halutaan antaa informaatio esim. väärästä tai huonosta rakenneratkaisusta, jolla voi olla vaikutusta rakenteen tai järjestelmien vaurioitumisiin. Vaikka jokin rakenne, osa tai järjestelmä on luokiteltu riskiksi, monissa tehdyissä rakenneavauksissa ei ole havaittu vaurioita. Pintapuolisella tarkastuksella tai pintakosteuden tunnistimella ei voida varmuudella todeta vaurioita. Suoritusohjeen mukaan riskirakenteen kunto on selvitettävä rakenteen avauksilla, ts. kuntotutkimuksella.

Rakennusmääräykset ja – ohjeistukset:

Rakennukset ovat tehty aikakautensa ohjeiden, materiaalien ja menetelmien mukaan, jotka ovat olleet ja ovat edelleen hyväksyttäviä. Myöhemmin voimaan tulleet määräykset eivät ole velvoittavia. Nykymääräykset viittaavat kuitenkin hyviin tiedossa oleviin rakennustapoihin ja –materiaaleihin sekä kiinteistön ylläpitoon.

Tarkastuksen sisältö ja tavoite:

Kuntotarkastuksen pääpaino on rakenteiden ja järjestelmien puutteiden, vaurioiden, riskien sekä asumisturvallisuuteen ja -terveyteen liittyvien havaintojen tekeminen sekä päätelmien puolueettoman tiedon tuottaminen kaikille asianosaisille. Rakennustyön ja -materiaalien laatutasoa, pinnoitustöitä ja pintamateriaalien normaalia kulumista ei arvioida, ellei niillä ole haittaa tms. vaikutusta edellä mainittuihin laajempiin kokonaisuuksiin.

4 KOOSTE (keskeisimmät havainnot)

4.1 HUOMIOTA, HAVAINTOJA, EPÄKOHTIA

- Rakennuksen korkoasema suhteessa maanpintaan on matala.
- Rakennuksen alaohjauspuu on paikoin lahonnut.
- Alapohjassa on orgaanista jätettä.
- Rakennuksen vierustan kosteudenhallinta on puutteellinen (kattovesien ohjaus, sadevesiviemärointi, etc.).
- Huoneiden lattiat ovat kallistuneet.
- Huoneiden lattioissa havaittiin voimakasta resonointia.
- Julkisivuverhouksessa ja ulkoseinärakenteissa on lahovaurioita.
- Etusivun ikkunan karmi on lahonnut ja toinen ulompi ikkuna puuttuu.
- Ullakon toinen päätyikkuna puuttuu.
- Rakennuksen ilmanvaihto on puutteellinen.

4.2 TURVALLISUUTTA JA TERVEYTTÄ VAARANTAVAT HAVAINNOT / VAURIOT

- Kattoturvatuotteita ei ole asennettu.
- Tulisijan edustalla ei ole kipinäsuojasta.

4.3 RISKIT JA/TAI RISKIRAKENTEET

- Lahovauriot.

4.4 KOSTEUS- JA MIKROBIVAURIOT TAI VIITTEET SELLAISISTA

- Runkorakenteen alaohjauspuussa havaittiin lahoa. Julkisivuverhouksen lahovauriot.

4.5 ASBESTI-, KREOSOOTTI tai muut TERVEYDELLE VAARALLISET MATERIAALIT

- Ei tunnistettu.
- Jokaiseen ennen vuotta 1994 rakennettuun asuinrakennukseen tulee suorittaa asbestitarkastus ennen laajemman peruskorjaamisen aloittamista (asbestilainsäädäntö).

4.6 SUOSITELTAVAT KUNTO- TAI JATKOTUTKIMUKSET

- Runkorakenteiden alaosat, lattiarakenteet, purueristysten mahdollinen mikrobivaurioituminen (laboratorioanalyysin).

4.7 MUUTA HUOMIOITAVAA

- Tutustu huolellisesti liitteeseen 11.1; *Tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot*. Erityisesti vanhemmissa rakennuksissa rakennusosat ja -järjestelmät voivat olla täysin toimintakuntoisia, vaikka elinkaari on loppuvaiheessa tai ylitettykin.

Kohteen käyttöön, huoltoon ja kunnossapitoon vaikuttavat *muut huomiot*, sekä toimenpide- ja korjausehdotukset on käsitelty havaintojen yhteydessä, kohdassa 9.

Huom! Rakennusosien ja -järjestelmien tekniset iät on esitetty liitteessä 11.1

5 VAURIIDEN KORJAAMINEN JA KORJAAMATTA JÄTTÄMISEN RISKIT

Rakenteet tulee tehdä ja korjata käyttötarkoituksen asettamien vaatimusten mukaisiksi tarkoitukseen soveltuvista materiaaleista siten, että ne eivät pääse mm. kosteudesta vaurioitumaan. Ennakoivat huoltotoimet ja syntyneiden tai havaittujen vaurioiden pikainen korjaaminen säästävät kustannuksia ja pitävät yllä rakennuk-

sen arvoa. Mikäli vaurioita tai puutteita on tarkastuksessa havaittu, eikä toimenpiteisiin ryhdytä, vaurio tai haitta yleensä pahenee ja laajenee, korjaaminen hankaloituu ja korjauskustannukset kasvavat. Korjaamaton vaurio voi muodostaa haitan asumiselle.

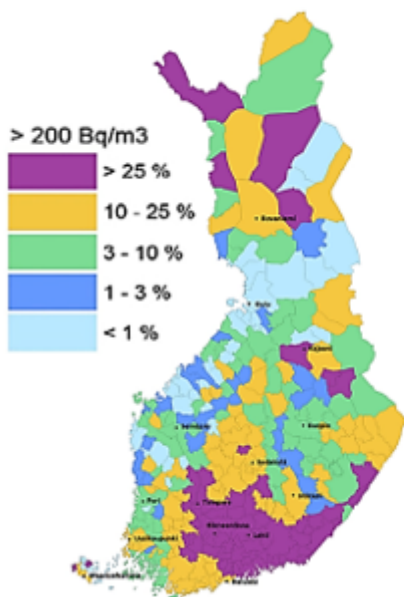
6 ASBESTI, MIKROBIKASVUSTO, KREOSOOTTI JA RADON

Asbesti, uudis- ja korjausrakentamisessa, oli käytössä vuosina 1910 – 1990. Asbestin ja asbestipitoisten tuotteiden maahantuonti ja valmistus kiellettiin v. 1993. Asbestia sisältävien tuotteiden myyminen ja käyttöönottaminen kiellettiin v. 1994. Krokidoliitin käyttö kiellettiin v. 1976 (=sininen asbesti). Yleisesti käytetyt kuitusementtiset verhoulevyt ja vesikatteet (Mineriitti) sisälsivät asbestia vuoteen 1988 saakka. Ehjät, asbestia sisältävät materiaalit eivät aiheuta terveydelle haittaa. Asbestia käsiteltäessä, esimerkiksi purkutöissä, on käytettävä työhön erikoistunutta henkilöstöä. Purkutyö on luvanvaraista työtä.

Asbestia koskeva työsuojelulainsäädäntö uudistui 1.1.2016. Tämän myötä astui voimaan uusi asbestilaki ja -asetus. Lain tarkoituksena on turvata niin asukkaiden kuin asbestin parissa työskentelevien turvallisuus entistä paremmin.

Rakenteissa oleva asbesti ei ole terveydelle vaarallista, eikä ehjiä asbestipitoisia materiaaleja ole erikseen tarvetta poistaa rakennuksesta. Vaara liittyy asbestipitoisten materiaalien purkamiseen, josta leviää ilmaan terveydelle haitallista pölyä ja kuituja. Altistuminen asbestipölylle voi aiheuttaa erilaisia keuhkosairauksia.

HUOM! Jotta asbestialtistumisilta vältytään, on lain muutoksen myötä kaikissa ennen 1994 valmistuneiden rakennusten rakennusurakoiden yhteydessä teetettävä asbestikartoitus. Asbestikartoituksessa selvitetään kaikkien remontoitavien rakennusosien asbestipitoisuudet. Kartoitus tehdään pääsääntöisesti silmämääräisesti, sekä näytteitä ottamalla.



Radon on hajuton ja näkymätön radioaktiivinen kaasu, jota voi esiintyä sisäilmassa. Koska radonia ei voi mitenkään aistia, on mittaaminen ainoa tapa saada radonpitoisuus selville. Helppo radonin torjuminen on talon rakennusvaiheessa, mutta sisäilman korkeaa radonpitoisuutta voidaan alentaa myös esimerkiksi radonimurilla. Talon alla oleva maaperä on tärkein radonin lähde. Asuntoon radon kulkeutuu perustuksessa olevien rakojen kautta.

Lähde: Säteilyturvakeskus

Kosteuden tai kosteusvaurioiden mahdollistamat mikrobikasvustot rakenteissa tai rakenteiden pinnoilla voivat aiheuttaa terveyshaittaa. Haitallisuus riippuu kasvuston lajista, laajuudesta ja sen sijainnista.

Kreosoottia (kivihiihikipi) on käytetty sen hyvän kosteus- ja vedeneristyskyvyn vuoksi mm. bitumisivelyssä, tervapahvissa ja bitumihuovassa. Myös oikeita ratapölkkyjä ja muita kyllästettyjä materiaaleja on voitu käyttää rakennuksen rakenteina.

Kreosoottia esiintyy tavanomaisesti vanhoissa kohteissa. Kreosoottipitoisia materiaaleja tulee vastaan rakennuksen purku- ja/tai kunnostustyön yhteydessä. Kreosootti on tunnistettavissa sen naftaliinin hajusta, joka tunnetaan ”ratapölkyn” hajuna. Kreosoottipitoisuudet tutkitaan laboratoriossa. Asumisterveysasetuksessa on määritetty kreosootille 10 µg/m³ raja-arvo, joka niin korkea, että sen tunnusomainen haju on tunnistettavissa jo ennen raja-arvon ylittymistä. Mikäli on epäily kreosootin esiintymisestä, tulee tehdä haitta-ainekartoitus asiantuntijan toimesta.

7 TARKASTUSMENETTELYSTÄ

Rakennustarkastus Oy:n laatima kuntoarvioraportti perustuu kohteesta tehtyihin havaintoihin, tarkastuksen yhteydessä omistajalta ja kohteeseen liittyvistä asiakirjoista saatuihin tietoihin sekä kohteesta mahdollisesti otettuihin valokuviin.

Kuntoarvio (-katselmus) on suoritettu pääosin aistinvaraisin ja rakennetta rikkomattomin menetelmin kunto-tarkastuksen suoritusohjeen mukaisesti, tai erikoiskohteessa sitä soveltaen, usein laajemmin. Tarkastuksessa on kiinnitetty huomiota pintapuolisella tarkastelulla havaittavaan rakenteelliseen kestävyys-teen, turvallisuuteen ja käyttökelpoisuuteen vaikuttaviin oleellisiin puutteisiin, vikoihin ja riskeihin (kts.*). Rakennetta rikkomattomalla menetelmällä ei voida havaita rakenteiden sisäisiä, piileviä vaurioita ellei niistä ole tarkastushetkellä kosteudentunnistimella havaittavaa, muulla tavalla aistittavaa tai rakenteiden pinnalla näkyvää viitettä. Edes rakenteita avaamalla ei voida saada täydellistä varmuutta rakenteiden kunnosta teke-mättä erittäin laajoja ja kattavia rakenteiden purkutöitä. Tämän takia epäilyttävissä tapauksissa tulee aina tehdä lisäselvityksiä tai kuntotutkimuksia.

Pintapuolisella tarkastuksella ei voida arvioida maanalaisten rakenteiden ja järjestelmien, kuten salaojien olemassaoloa, kuntoa ja toimivuutta tai sokkelin ulkopuolisen vedeneristyksen kuntoa tai korjaustarvetta.

Kuntoarvioitsijalla on oikeus ja velvollisuus oikaista kuntoarviosuoritteessa mahdollisesti havaittava virhe. Kaikista virheistä tulee reklamoida tarkastajaa kohtuullisessa ajassa (kolmen kuukauden kuluessa kuntoar-vion suorituspäivästä). Tilaajan on tiedostettava, että kuntoarvio koskee vain ja ainoastaan tilannetta tarkastusajankohtana. Tilanne kohteessa saattaa muuttua oleellisesti hyvinkin lyhyen ajan kuluessa tarkas-tuksesta.

***Kuntoarvio ei ole kuntotutkimus, eikä niitä voi sisällöltään, laajuudeltaan tai kustannuksiltaan ver-rata toisiinsa.**

Kuntotutkimukseen tarvitaan aina omistajan kirjallinen suostumus ja tutkimuksista aiheutuvien kustannusten vastuutahon tai -henkilön maksusitoumus.

Rakennusten tarkastukset voidaan karkeasti jaotella laajuudeltaan kolmeen eri kokonaisuuteen; 1) kuntoar-vioon, 2) asuntokaupan kuntotarkastukseen ja rakennuksen ja sen eri järjestelmien 3) kuntotutkimukseen.

Kuntotutkimuksissa voidaan käyttää mm. erikoiskalustoa ja ottaa laboratorionäytteitä. Erikoistutkimuksissa voidaan käyttää esim. homekoiraa.

8 VAKUUTUKSET

Suomen Rakennustarkastus Oy:llä on voimassa olevat vastuu- ja vahinkovakuutukset.

8.1 MUUTA TARKASTUKSEEN LIITTYVÄÄ YLEISTIETOA, KUVIA, TMS:STA

9 HAVAINNOT KOHTEESTA JA TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

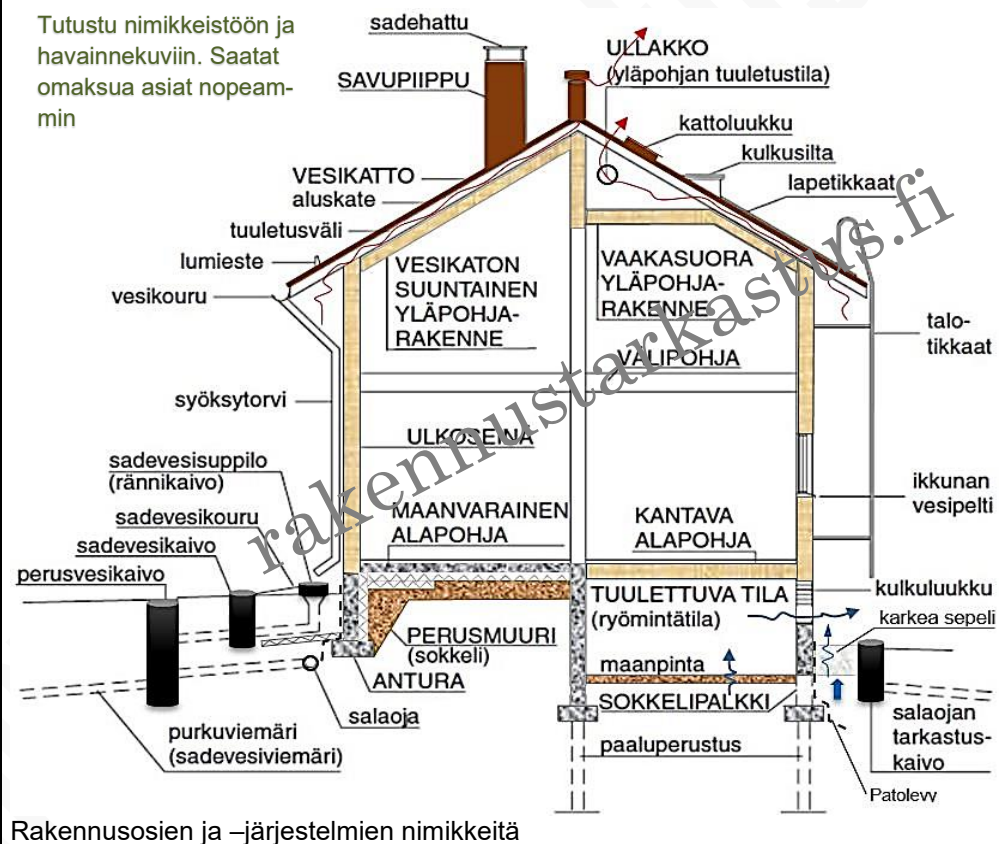
HAVAINNOT

Raporttiin on kirjattu havainnot, johtopäätökset, toimenpide-ehdotukset sekä mahdolliset perusteet suositelluille toimenpiteille. Raportti on toteava ja ohjaava. Raportti ei ole työselitys.

Korjaus- ja toimenpide-ehdotukset sekä mahdolliset muut johtopäätökset toimenpiteille on kirjoitettu kunkin osion loppuun.

Perusteet ovat yleisiosissa, jonka tarkoitus on tuottaa pohjatietoa ja avata raportin kirjauksia ja ehdotettuja jatkotoimenpiteitä. Havainnekuvat ovat informatiivisia, ohjaavia ja viitteellisiä. Ne eivät välttämättä vastaa täysin kohteessa olevia rakenteita.

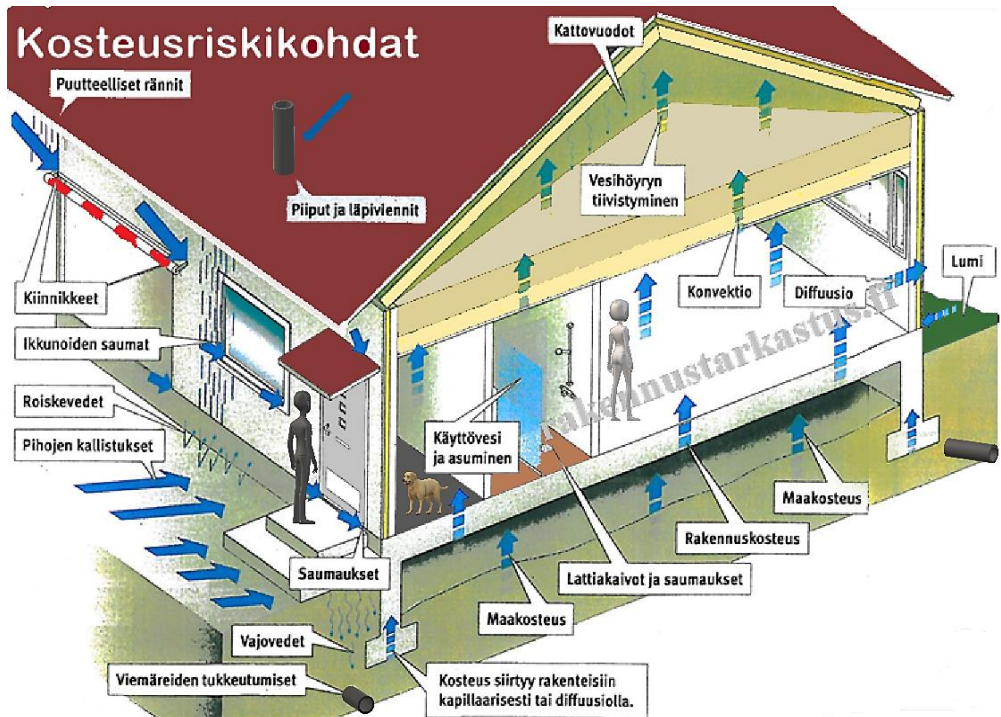
Nro	NIMIKE	RAKENNUSOSA, JÄRJESTELMÄ TAI TILA
-----	--------	-----------------------------------



RAKENNUKSEN YLEISIMMÄT KOSTEUSRISKIT

Perusteet

- Rakennuksessa on useita muitakin kosteusriskirakenteita kuin märkä- ja kosteat tilat.
- Alla olevassa kuvassa on havainnollistettu kosteuden aiheuttajat, jotka saattavat aiheuttaa kosteusvaurioita ja joihin raportissa voidaan viitata.
- Havainnekuvassa osoitettujen kosteusriskirakenteiden tarkkailu on oltava säännöllistä, huoltotoimintaan kuuluvaa ennakointia, joilla vaurioita voidaan tehokkaasti estää.



Havainnekuva rakennukseen kohdistuvista kosteusrasituksista.

9.1

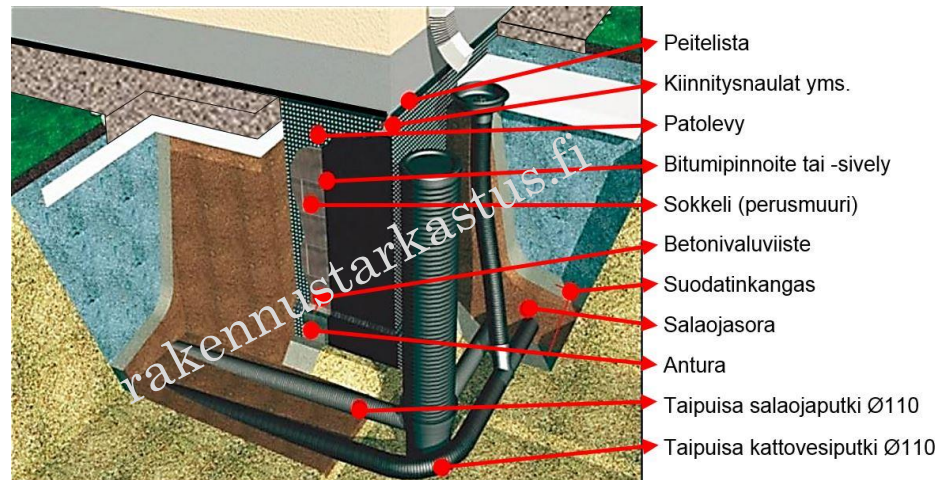
PERUSTUKSET, ALAPOHJA JA RAKENNUKSEN VIERUSTA

Perusteet

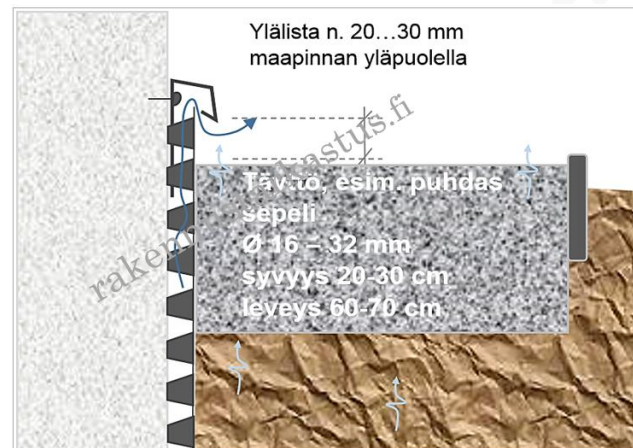
Rakennuksen vierustan kosteus, joka muodostuu hulevesistä ts. sade- ja sulamisvesistä (=vajovesistä), kattovesistä ja maakosteudesta, saattavat kosteusrasittaa rakenteita.

- Tehokas kosteuden hallinta vähentää perusmuurin ja alasidepuun sekä muiden alapohja- ja alaosien rakenteiden altistumista ulkoiselle ja kapillaariselle kosteudelle. Maanpintojen tulee kallistua rakennuksesta pois viettävästi. Suositeltava kallistus on 1:20, vähintään 3... 3,5 metrin matkalta (1m = 5cm).
- Rakennuksen vierustan tulee olla ilmava. Ilmava maa-ainestäyttö haihduttaa kosteutta ja vähentää kosteusrasitusta. Perusmuurin (=sokkeli) korkeus tulisi olla väh. 30 cm.
- Rakennuksen perustukset eivät yleensä ole havaittavissa. Niiden kuntoa voidaan arvioida ainoastaan perusmuurin halkeamien, kosteushärmän, rapautuman tai painumien perusteella.
- Salaojien tarkoitus on johtaa pohja- ja osin myös vajovettä pois kosteuttamasta anturaa sekä perusmuurin ja runkorakenteen alaosia. Jotkin maaperät, kuten sora ja moreeni läpäisevät pintavedet hyvin. Salaojituksen ensisijaisen asennustarpeen määrittää kuitenkin em. pohjavedenpinnan korkeusasema. Pohjaveden pintakorkeus vaihtelee vuodenaikojen ja sade- ja lumimäärien mukaan.
- Siksi salaojitus on usein suositeltavaa hyvin vettä läpäisevässäkin maaperässä, ellei em. varmoja tietoja pohjaveden lakikorkeudesta ole käytettävissä. Salaojat tulee olla asennettuna anturalinjan alapuolelle.
- **Ote SRMK C2 Kosteus 1998:** "Rakennuksen salaojajärjestelmään ei saa johtaa pintavesiä tai katolta valuvia vesiä. Rakennuspohja voidaan jättää salaojittamatta, mikäli erikseen selvitettyä perusmaan vedenläpäisykyky todetaan riittävän hyväksi eikä korkein pohjaveden korkeus ole haitallinen".
- Joillakin alueilla voi maaperästä vapautua radonia. Radon on hajuton, väritön ja mauton jalokaasu, jota ei voi tarkastuksessa todeta.

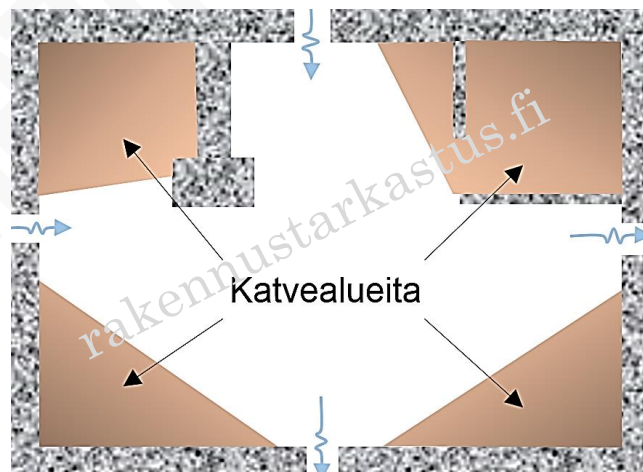
- Suuret radonmäärät asuintiloissa voivat aiheuttaa terveyshaittoja. Kunnan ympäristö- ja rakennusviranomaiset antavat tietoa alueen radonpitoisuuksista.



Havainnepiirros rakennuksen vierustan rakenteista.



Havainnepiirros, ei mk:ssa. Sokkelin kosteuseristys. Vaihtoehtoisesti sokkelin vierustan sepelitäyttö.



Havainnekuva tuuletuskatvealueista.

- Tuulettuvan alapohjan (ryömintätilainen) ilmanvaihdon tulee olla tehokasta. Alapohjaan saattaa muodostua maa- ja kondenssikosteutta. Ohjeistuksen mukaan tuuletusaukkoja tulee olla 0,4 % pohjan pinta-alasta, eikä katvealueita saa jäädä.

		- Alapohjassa ei saa olla orgaanista, ts. maatuvaa, jätettä. Maaperän tulee olla ilmava eikä painaumia, joihin vesi lammikoituu, saa myöskään olla.
		- Runkorakenteen alaohjauspuun tasoero suhteessa maanpintaan on matalimmillaan noin + 5...8 cm. Suositeltava korkeus on +30 cm. - Maankallistukset viettävät loivasti pois rakennuksen vierustalta. - Kattovedet ohjautuvat rakennuksen vierustalle. - Rakennuksessa on luonnonkiviperustus. - Rakennuksen vierusta on sorastamatta karkealla maa-aineksella. - Salaojitus on asentamatta. - Routaeristys on asentamatta. - Radon putkisto on asentamatta. Tuulettuva alapohja tuulettaa myös radonin. - Rungon alaosassa havaittiin paikoin pehmentymää ja lahoakin. - Alapohjaa voitiin tarkastaa ainoastaan tähystämällä ja valokuvaamalla. - Alapohjatila on matala ja alapohjassa havaittiin orgaanista jätettä. - Rakennuksen vierustalla on runsaasti kasvillisuutta, joka tulee poistaa. - Sisälattioissa havaittiin voimakasta resonointia koetettaessa, joka viittaa lattian kannattajien puutteelliseen tuentaan tai niiden lahovaurioihin. - Sisälattioissa havaittiin kallistusta rakennuksen päätyjä kohti. Joka puolestaan viittaa siihen, että tulisijan perustukset ovat pysyneet paikoillaan ja muut rakenteet ovat painuneet.
		 Kuva 1a. Korkoasematarkastelua.



Kuva 1b. Lahovaurio rungon alaosassa.



Kuva 1c. Alapohjatila on matala. Orgaanista jätettä maapohjassa.



Kuva 1d. Alapohjarakenteita.



Toimenpide- ja / tai korjausehdotus:

- Maankallistukset tulee rakennuksen (sokkelin) vierustalla olla niin, että sade- ja sulamisvedet ohjautuvat pois rakennuksesta. Suositeltava kallistus on 1:20, vähintään 3 - 3,5 metrin matkalla.
- Kattovesien tulee ohjautua pois rakennuksen vierustalta.

		• Kattovesikourujen ja sadevesisyöksyjen asennus. Sadevesisyöksyjen alle suositellaan asennettavaksi kiinteät kattovesisuppilot ja niille pintakourut tai sadevesiviemärit, joilla kattovedet ohjataan sadevesiviemäriin tai vähintään kolmen metrin etäisyydelle avo-ojaan tai kivipesään siten, ettei naapuritontille tai muille rakennelmille aiheudu haittaa. • Salaojitus on aina suositeltavaa, joissakin tapauksissa ehdottomasti asennettava. Kuten yleisosiossa on todettu, pohjavedenpinnan korkein taso määrittää ensisijaisesti salaojituksen tarpeellisuuden. • Rakennuksen vierustan kosteudenhallintaa voidaan tehostaa mm. sala-ojituksen asentamisella, sepelitäytöllä, routaeristyksellä, kattovesien ohjauksella ja maanpintojen muotoilulla mahdollisuuksien mukaan. • Rungon alaosien lahovaurioiden korjaaminen. • Alapohjarakenteiden (lattiarakenteiden) kuntotutkiminen avaamalla lattiat ja korjaus tehtyjen havaintojen mukaan. • Orgaanisen jätteen poistaminen alapohjasta.
-9.2	ULKOSEINÄT JA JULKISIVUT	
	Perusteet	- <i>Tummat puupinnat varastoivat lämpöä ja ovat siten tiheämmän huoltomaalauksen tarpeessa.</i> - <i>Puuverhouksen huolto- ja pintakäsittelyn tarve (maalauksen tms.) vaihtelee pintojen laadun, sävyn sekä valmistajan ohjeiden perusteella. Säärasituksen alaiset julkisivut tulisi huoltokäsitellä yleensä 7...10 vuoden välein.</i> - <i>Rakennuksen vierustalla oleva kasvillisuus sitoo kosteutta ja värjää (lehtivihreä) sekä rapauttaa julkisivun pintarakenteita.</i> - <i>Rakennuksen lämmöneristeenä puurunkotaloissa käytetään yleisimmin mineraalivillaa. Vuori-, lasi- ja kivivilla ovat yleisnimitykseltään mineraalivilloja.</i>
		- Julkisivun tuuletus on rakennusajalle tavanomaisesti puutteellinen. - Tuuletus tapahtuu puuverhouksen tuuletusväleistä ja -raoista. - Tuuletus tapahtuu myös rakenteesta itsestään vapaasti haihtumalla. - Verhouksessa havaittiin paikoitellen lahoa, erityisesti verhouksen alaosissa. - Etusivun ikkunan alla havaittiin seinärakenteessa lahoa, mikä johtuu ulomman ikkunan puuttumisesta. - Verhouksessa havaittiin myös haristumaa. - Julkisivuverhous on teknisen elinkaaren loppuvaiheessa. - Talon numerointi ei ole selkeästi näkyvillä. Numerointi / rakennuksen yksilöinti tulee olla selkeä ja selvästi havaittavissa (tarvittaessa valaistu), jotta hätätilanteissa palo- tai pelastushenkilöstö löytää nopeasti avun tarpeessa olevan kohteen.



Kuva 2a. Julkisivuverhousta.



Kuva 2b. Lahoa verhouksen alaosassa.



Kuva 2c. Vaurio seinärakenteessa ja ikkunan karmissa.



Kuva 2d. Julkisivuverhous kastuu sateella puuttuvista vesikouruista ja rakennuksen vierustalle varastoidusta materiaalista johtuen



Toimenpide- ja / tai korjausehdotus:

- **Julkisivuverhouksen uusiminen ja samalla muiden runkorakenteiden ja lämmöneristysten kunnon tarkastaminen. Korjaukset tarvittavassa laajuudessa.**

9.3

IKKUNAT JA ULKO-OVET

Perusteet

- Tummat ikkunakehykset ja vuorilaudat ovat lämpö- ja säärasitukselle alttiimpia kuin valkoiset.
- Tummien ikkunapuitteiden lämpötila voi kesäkuumalla auringon paisteessa olla n. +70 °C. Siksi tummien ikkunakehyksien ja vuorilautoitusten huoltoväli on tiheämpi.
- Vesipellit tulee olla asennettuna ja niiden saumojen on oltava tiiviit. Vesipellitusten suositeltava kallistus on 30°.
- Yleisohjeistuksena ikkunoiden uusimistarve on seuraava:
 - ✓ Ikkunoita ei ole huollettu ja ne ovat 30...50 vuotta vanhat
 - ✓ ikkunoita on huollettu ja ne ovat 50...100 vuotta vanhat
 - ✓ Ikkunoiden läheisyydessä on selvästi aistittavaa vedon tunnetta
 - ✓ rakennukseen tehdään ulkoverhousremontti
 - ✓ rakennuksen energiataloudellisuutta (lämmöneristystä) halutaan parantaa
 - ✓ äänieristystä ja / tai korvausilmanvaihtoa halutaan parantaa
 - ✓ auringon valo- ja lämpösäteilyä halutaan vähentää tai saada sitä hyötykäyttöön

- Ikkunat ovat 2-lasiset, puukehyksiset.
- Ulko-ovi toimii.
- Ikkunoiden vesipellit olivat asentamatta.
- Etusivun ikkunasta puuttui ulompi ikkuna, mistä johtuen ikkunan karmi oli laho- vaurioitunut.
- Kaikkien ikkunoiden ulkopuitteet ovat huollon tarpeessa.
- Ullakon toisen päädyn ikkuna puuttuu. Ikkuna-aukko on peitetty rakennuslevyllä.



Kuva 3a. Ikkunatyyppi



Kuva 3b. Vesipellitystä ei ole asennettu (johtuen ikkunatyypistä). Pehmentymää ikkunoiden alaosissa.



Kuva 3c. Ulompi ikkuna puuttuu. Karmi lahonnut.



Kuva 3d. Ulko-ovi on huollon tarpeessa. Porras on lahonnut.



Toimenpide- ja / tai korjausehdotus:

- Ikkunoiden uusiminen tai peruskunnostaminen.
- Etusivun ja ullakon ikkunan uusiminen seinärakenteiden korjauksen yhteydessä.
- Ulko-oven uusiminen.

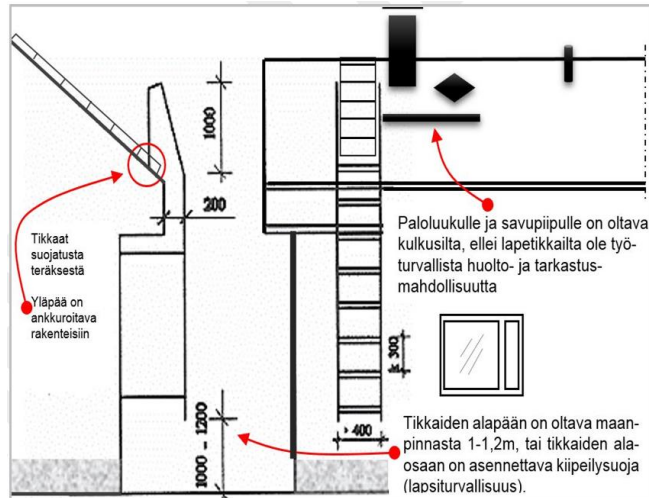
9.4

YLÄPOHJA JA VESIKATTO

Perusteet

- Aluskatteen tehtävänä on sekä estää että kuljettaa vesikatteen alapuolelle tiivistyvä kondenssi- ja mahdollinen paineveden tuottama kosteus rakennuksen ulkopuolelle, jottei kosteus vaurioita yläpohjarakenteita. Painevesi on esim. rankkasateella vesikatteen saumoista vuotavaa tai talvisin jäätymisestä sekä sulamisvedestä patoutunutta vettä. Siksi aluskatteen(kin) läpiviennit on oltava tiiviit. Joskus aluskate asennettu ilman korotusrimaa, jolloin ruoteet saattavat estää kosteuden vapaan siirtymisen räystäsrakenteiden suuntaan. Aluskate asennetaan usein myös liian kireälle. Katteen tulisi olla hieman "pussilla", jolloin kerääntyvä valumakosteus ei ulotu ruoteisiin tai katonkannattajiin.
- Katonkannattajissa ja muissa puurakenteissa havaittavat tummentumat tai pienet pilkut ovat viitteitä puutteellisesta yläpohjan tuuletuksesta.
- Yläpohjaan ja sen rakenteisiin tiivistyy kondenssikosteutta. Tilan suhteellinen kosteus vaihtelee sääolosuhteiden mukaan. Siksi yläpohjan tuuletuksen tulee olla tehokasta. Ilmavirta ohjautuu yläpohjaan usein räystäsrakenteiden kautta. Virtauksen tulee ohjautua tilasta myös pois, esim. päätytuuletus- tai harjatuuletusventtiilien kautta. Näin kosteuden tiivistyminen rakenteisiin estyy lähes kokonaan.
- Rakennuksen vierustalla olevien kulkuväylien ja oleskelualueiden kohdalla tulee vesikatteella olla lumiesteet, mikäli vesikate on jyrkkä ja liukaspintainen. Loivalla huopakatteella ei lumiesteitä tarvita.
- Yläpohjassa on oltava kiinteä huoltokulkusilta. Liikkuminen lämmöneristysten päällä heikentää niiden eristysomaisuuksia ja alakattorakenteet voivat vaurioitua. Yläpohjaan on oltava riittävän kokoinen ja turvallinen kulkuaukko (70*70 cm), **sekä ehdottomasti työturvalliset tikkaat**. Vesikatteelle johtavat tikkaat on **oltava myös työturvalliset**. Tikkaiden yläosan tulee olla kiinnitettynä (ankkuroituna) rakenteeseen. Katoilla sijaitseville savupiipuille, ilmanvaihtolaitteille ja huoltoluukulle on oltava katkeamaton kulkutie.

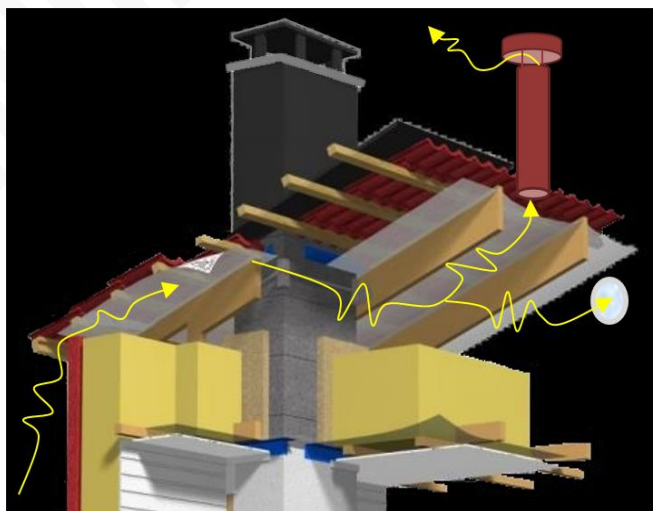
- **HUOM!** Kiinteistön omistaja on aina jakamattomassa vastuussa turvallisuudesta, myös työturvallisuudesta, kuten kattoturvatuotteista, esteettömyydestä ja esim. piha-alueiden hiekoituksesta.



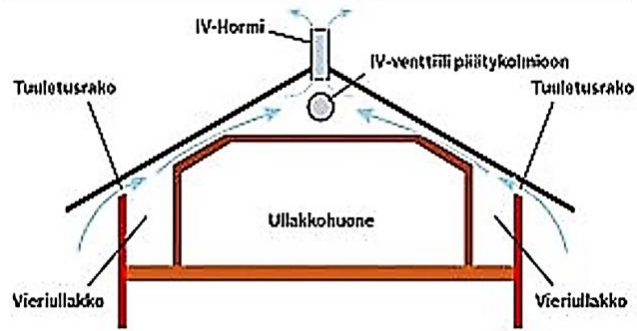
Havainnepiirros kattoturvatuotteista.



Talotikkaiden ankkurointi rakenteeseen.



Havainnepiirros yläpohjan ja vesikaton rakenteista sekä tuuletuksen periaatteesta.

		Ullakon, lappeiden ja harjakolmion tuuletus  Jos tuuletus on tukittu vieriullakolla, katerakenteen ja seinän yläosaan on avattava tuuletusrako. Ullakkohuoneen yläpuolellisessa osassa ("yläkolmio") pitää olla tuuletus molemmissa päädyssä tai sitten polstohormit harjalla. Periaatepiirros yläpohjan ja laperakenteiden tuuleuksesta.
	Vesikate:	
		- Vesikate on poimuteräskatetta. - Vesikate tarkastettiin tähystämällä, koska kattoturvatuotteita ei ole asennettu. - Vesikatteessa ei havaittu vuotoja / vuotokohtia. - Vesikatteen läpivientikappaleet olivat asennettu. - Aluskate on asentamatta. - Katteessa havaittiin pinnoitteen kulumaa ja hilseilyä. - Katenauloja on paikoin noussut ylös. - Vesikate on teknisen elinkaarensa loppuvaiheessa. Sen uusimiseen on varauduttava. Se ei tarkoita, etteikö se olisi enää käyttökuntoinen (vedenpitävä), mutta vesikaton uusintaan tulee kuitenkin varautua ja sen toimintakuntoon ja säännölliseen tarkastamiseen tulee kiinnittää huomiota (läpivientien tiiveys, pinnoitteen kunto, katteen kiinnitys, jne).
	Yläpohja:	
		- Yläpohjaan on kulkureitti (ullakkoportaati). - Yläpohjassa ei ole kulkusiltaa. - Yläpohjan tuuletus on niukka. - Tuuletus tapahtuu tuloilmavirtauksen osalta räystäsrakenteista. - Päätytuuletusventtiilit ovat asentamatta poistoilmavirtausta varten. - Tila on kuitenkin korkea, mikä kompensoi tuuletuksen niukkuutta. - Yläpohjassa oli palokuormaa, sekä jätettä. Eristeiden päällä oleva jäte haittaa eristeiden tuulettumista. - Palohormin juuriläpivienti on eristetty piipun läpiviennin vahvennoksella. - Katonkannattajissa ei havaittu poikkeuksellista tummentumaa.

	Varusteet:	
		- Kattoturvatuotteet ovat kokonaisuudessaan asentamatta. - Räystäskourut ja sadevesisysyökyt olivat asentamatta.
		 Kuva 4a. Vesikatteen etusivun lapetta.  Kuva 4b. Takasivun lape.  Kuva 4c. Yleiskuva yläpohjasta (ullakko).



Kuva 4d. Päätylaudoitusta. Päätytuuletusventiiliä ei ole asennettu.



Kuva 4e. Palokuormaa ja jätettä ullakolla.



Kuva 4f. Puruntäyttöaukkoja ullakkoportaikon kohdalla.



Kuva 4g. Räystäällä on rakennusajalle tavanomaisesti niukat tuuletusraot.



Kuva 4h. Laperakennetta. Aluskatetta ei ole asennettu.



Kuva 4i. Hormin läpivienti.



Toimenpide- ja / tai korjausehdotus:

- **Katenaulojen korvaaminen kateruuveilla.**
- **Vesikatteen huoltokäsittely.**
- **Vaihtoehtoisesti vesikatteen uusiminen.**

		• Kattoturvatuotteiden asentaminen (talotikkaat, lapetikkaat, lumiesteet). • Yläpohjan tuuletusta suositellaan tehostettavaksi esim. harjakolmion päätyihin asennettavien tuuletusventtiilien kautta tai kattotuuletusventtiileillä. • Räystäskourujen ja kattovesisysöksyjen asentaminen. • Tarpeeton palokuorma ja jäte on poistettava. • Yläpohjaan suositellaan asennettavaksi kiinteä huoltokulkusilta.
9.5	MÄRKÄ- TAI KOSTEAT TILAT	
		- Ei ole.
9.6	MUUT TILAT tai OSAT	
	Perusteet	- Rakennuksen pintamateriaalit ja kiintokalusteet ovat rakennusaikaisia tai niiden uusimisesta voi olla kauemman aikaa. Niissä voi olla havaittavissa käytön ja kulumisen jälkiä. - Tarkastus ei keskity pintamateriaaleihin. Ne ovat kaikkien havaittavissa eikä niillä ole yleensä yhteyttä rakenneteknisiin ongelmiin. Joskus kuitenkin esim. pintamateriaalin tummuminen voi viitata vaikkapa lämpövuotoon tai kosteusvaurioon. - Kodinkoneet eivät kuulu tarkastuksen piiriin.
9.6.1	Huoneet	
		- Tiloissa ei ole asuttu vuosiin. - Tiloissa ei havaittu viitteitä lämpö- eikä ilmavuodoista. - Alakatoissa ei havaittu viitteitä kattovuodoista. - Tiloissa ei aistittu poikkeavaa hajua. Hajun aistiminen on hyvin subjektiivinen (yksilöllinen) havaintokokemus. Hajuaistin perusteella ei voi todeta tai poissulkea mahdollisia mikrobivaurioita. - Huonetiloissa ei havaittu tuhoeläimiä tai hyönteisiä. - Tiloissa oli runsaasti materiaalia, eikä tilat olleet kaikkialta tarkastettavissa.
		 Kuva 6a. Huone.



Kuva 6b. Huone.



Kuva 6c. Eteistilaa. Ullakkoportaikon ovi puuttuu.



Kuva 6d. Alakattotarkastelua.



Kuva 6e. Ullakkoportaikko. Käsijohde on asennettu.



Toimenpide- ja / tai korjausehdotus:

- Ei välittömiä toimenpiteitä.

9.8

LÄMMITYS

Perusteet



- Lämpöenergian kulutukseen vaikuttaa oleellisesti käyttötottumukset, asukkaiden lukumäärä ja ikärakenne.
- Kokonaisenergian kulutuksesta lämmityksen osuus on keskimäärin. n. 65...70 %.
- Keskimäärin 120 m² ja 300 m³ talon lämpöenergian kulutus on 13 000 kWh (13 MWh). ts. noin 43,5 kWh lämmitettävää tilavuuskuutiota kohti. Kulutuslukemia vertaillen on huomioitava rakennuksen ikä, tilavuus (esim. korkeat huoneet), paikkakunta ja rakennusaikaiset lämmöneristysmateriaalit sekä vaadittu energiatehokkuus.
- Karkeasti voidaan sähköenergian hinnan olevan veroinen ja muine välillisine kuluineen n 0,18 – 0,22 euroa/kWh. Kts. alla oleva muuntotaulukko.
- Sähköisten lämmönjakolaitteiden elinkaari on normaalikäytössä n. 25...30 vuotta.
- Info: Ilmalämpöpumppu tuottaa nykytiedon mukaan keskimäärin lämpöenergiaa n. 3500-4000 kWh / vuosi (riippuen laitteesta).
- **Tavanomaisten lämmityksen polttoaineiden muunto lämpöenergiaksi:**
 - Pilkkeet / kalpit (havu- ja sekapuu) 1300 kWh / pino-m³ = 7,7 m³ = 13 irtom³ tuottaa ~10 000 kWh
 - Pilkkeet (koivu) 1700 kWh / pino-m³ = 5,9 m³ = 10 irtom³ tuottaa ~10 000 kWh

Mittayksikkö	Irtom ³	Pino-m ³	Kiinto-m ³
Irtokuutiometri, klapi, (33cm)	1	0,6	0,4
Pinokuutiometri, klapi, (33cm)	1,68	1	1,67
Pinokuutiometri, halko (100 cm)	1,55	1	0,62
Kiintokuutiometri	2,5	1,5	1
Esim: irtokuutiometri klapi/pilkettä sisältää 0,4m³, eli 400 litraa puuta			

- Rakennuksessa on sähkölämmitys.
- Lämpö tuotetaan sähköllä.

- Lämpö jaetaan seinäpattereilla.
- Sähköseinäpatterien keskimääräinen tekninen käyttöikäennuste on vain noin 20-25 vuotta, joten niiden uusimiseen on suositeltavaa varautua, erityisesti mikäli niiden toimintakunto heikkenee.
- Lisä- ja varalämmönlähteenä takka (peltitakka, ei varaava)
- Energian kulutustietoja ei ollut käytettävissä.



Kuva 8a. Lämmityspatteri.



Toimenpide- ja / tai korjausehdotus:

- Sähköpatterit suositellaan tarkastettavaksi ja huollettavaksi aina ennen lämmityskauden alkua (pölyjen imurointi pattereiden takaa, lämmönsäätötermostaattien toiminta).
- Pattereiden uusintaa tarpeen mukaan.

9.9

VESI- JA VIEMÄRILAITTEET

- Ei ole.

9.10

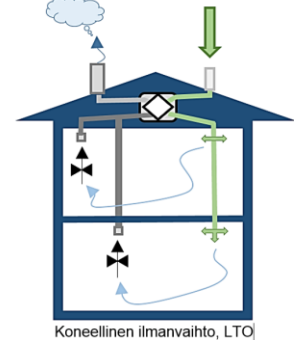
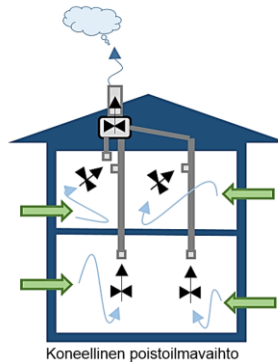
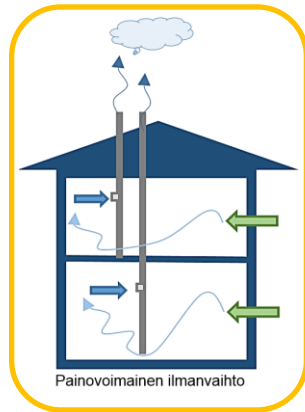
ILMANVAIHTO

Perusteet



- **Koneellisen ilmanvaihdon** yleisenä periaatteena on, että tuloilma virtaa asuintiloihin korvaus- tai tuloilmakanavista. Poistoilman virtaus tapahtuu ovien alaosien tai rakojen kautta nk. siirtoilman virtauksena pesu- ja säilytystiloissa sijaitseviin poistoilmaelimiin ts. -kanaviin.
- **Painovoimaisessa** ilmanvaihdoissa periaate on sama, mutta poistoilmakanavat ovat usein hormistoissa tai keittiössä, wc:ssä ja pesutiloissa. Korvausilma virtaa yleensä rakenteiden raoista tai erillisistä korvausilmaventtiileistä.
- Ilmaa voidaan poistaa myös koneellisesti mm. liesituulettimella tai erillisellä ohjauslaitteella. Tätä kutsutaan **koneelliseksi poistoilmanvaihdoksi**. Korvausilma puolestaan virtaa korvausilmaventtiileistä, mikäli ne ovat asennettu.
- Rakennuksessa ilmanpaineen tulee olla hieman alipaineinen. Alipaine estää kosteuden siirtymistä rakenteisiin.
- Jotta sisäilma olisi raikasta ja hyvälaatuista Ilman tulisi – ilmanvaihtojärjestelmästä riippumatta – vaihtua asuintiloissa n. kerran kahdessa tunnissa.

- **Siirtoilma-termillä** tarkoitetaan ilman virtausta huoneiden välillä. Yleensä kosteissa tiloissa on poistoilmaventtiilit ja makuuhuoneissa tulo- / raitisilmaventtiilit. Jotta huoneilma vaihtuisi, virtauksen tulee tapahtua vapaasti huoneistossa ja sieltä edelleen poistoilmaelimiin. Jos esim. ovien alapuolella on kynnyks ja ovi kiinni, virtausta ei tapahdu.
- Ilmanvaihtokanavien ja poistokojeiden tekninen käyttöikä on n. 50 vuotta. Ilmanvaihtokanavat tulee nuohota 10 vuoden välein. Rasvakanava (liesituulettimen) tulee olla myös olla puhdas ja sen huoltoväli kotitaloudessa riippuu käyttökuormituksesta.
- Keittiön lieden rasvakanava on paloturvallisuuden vuoksi oltava materiaaliltaan terästä. Vanhemmissa rakennuksissa on aikanaan hyväksytty käyttöön myös alumiiniset kanavat. Keittiöremontin yhteydessä suositellaan alumiinisten kanavien vaihtamista paloturvallisiin kanaviin.



- Rakennuksessa on painovoimainen ilmanvaihto.
- Korvausilmaventtiilit huonetiloissa on asentamatta.
- Korvausilman virtaus on siten puutteellinen.
- Siirtoilman virtaus on riittävä.
- Korvausilma rakennukseen voi virrata rakenteiden raoista, joka puolestaan saattaa aiheuttaa mm. vedon tunnetta ovien ja ikkunoiden läheisyydessä sekä rakennesaumoissa ilmavuotoja.
- Ilmanvaihtokanavat ovat nuohoamatta.



Kuva 10a. Poistoilmaventtiili

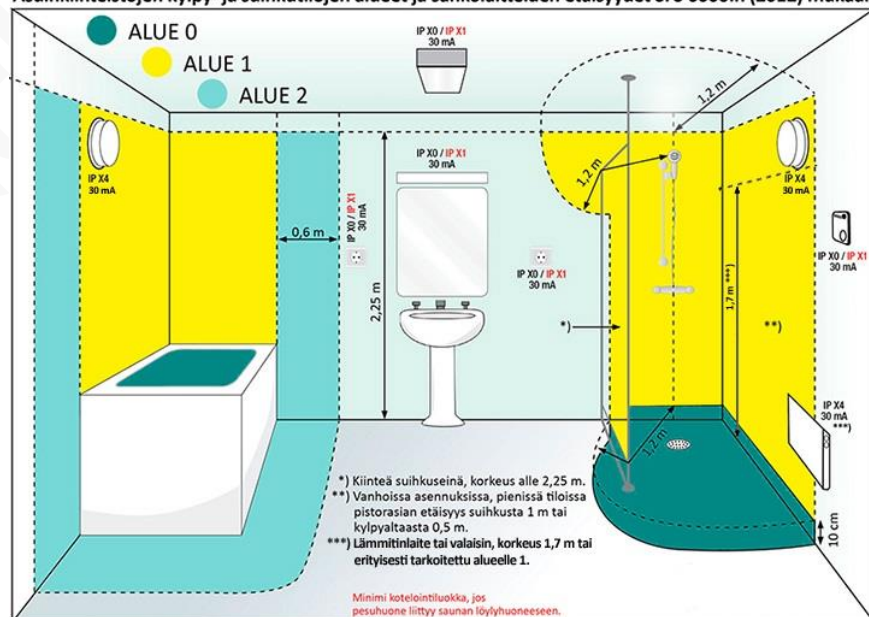
**Toimenpide- ja / tai korjausehdotus:**

- **Korvausilman (tulo- / raitisilman) virtausta suositellaan tehostettavaksi.**
- **Poisto- ja korvausilmaventtiilit suositellaan pidettäväksi avoimena. Ilmanvaihtoventtiilit tulee pitää puhtaina.**
- **Ilmanvaihtohormit suositellaan nuohottaviksi painovoimaisessa iv-järjestelmässä n. 15...20 vuoden välein. Rasvakanavat muutaman vuoden välein.**

9.11

SÄHKÖISTYS**Perusteet**

- Asuinrakennuksiin suositellaan sähköjärjestelmän tarkastus 30 v:n välein.
- Sähköjärjestelmän ja –laitteiden tekninen käyttöikä on n. 30...50 vuotta (ST 97.00). On kuitenkin kojeita ja laiteita, kuten sähkökiuas, jonka tekninen ikä on lyhyempi.
- Kosteiden tilojen sähkölaitteet tulee olla maadoitettuja. Irralliset jatkojohdot ovat tarkoitettu vain lyhyeen ja väliaikaiseen käyttöön. Vanhemmissa rakennuksien huonetiloissa on usein maadoittamattomia sähköpistokkeita. Ne ovat olleet ja ovat edelleen sallittuja.
- Vikavirtasuojaukset eivät olleet aiemmin pakollisia. Ne tulivat pakollisiksi ulko- ja kosteisiin tiloihin asennettuihin pistorasioihin 1997 ja muihin tiloihin 2008. Lattia- ja kattolämmityksen lämmönjakoelimiin vikavirtasuojauskytkimet on pitänyt asentaa 2004 lähtien.
- Vikavirtasuojaukset ovat sähköturvallisuuden kannalta tarpeelliset sähköisessä lattialämmityksessä ja märkä- / kosteiden tilojen pistorasioissa.
- Keskimäärin 4-henkisen perheen taloussähkön kulutus on noin 7000 kWh. Eniten sähköä kuluttavat valaistus (23,5 %) ja LVI-laitteet (21,5 %). Kolmanneksi eniten sähköä kuluttaa sähkökiuas n. (14,5 %).
- Pesuhuone on ehkä kodin sähkövaarallisin alue. Sähkö, vesi ja vesikalusteet yhdistettynä usein betoniin lattioihin ovat vaarallinen yhdistelmä. Anna asiantuntijan aina hoitaa märkätilojen sähkötyöt ja niiden suunnittelu. Mikäli muutat pesutilojen tai asuntosi sähköistystä, ota ensin yhteys sähköurakoitsijaan (luvat, johtojen ja keskuksen riittävyys yms.).

Asuinkiinteistöjen kylpy- ja suihkutilojen alueet ja sähkölaitteiden etäisyydet SFS 6000:n (2012) mukaan

		- <i>Pesuhuone on jaettu sähköturvallisuusalueisiin (kts. havainnekuva yllä). Pääsääntöisesti alueet, joilla vettä käytetään, ei saa asentaa sähköpisteitä.</i> - o <i>Alue 0 kylpyammeen ja suihkualtaan sisätila</i> - o <i>Alue 1 kylpyammeen tai suihkualtaan tila tai alue, jonka etäisyys on suihkun sihdistä vähintään 60 cm</i> - o <i>Alue 2 alue, joka on vähintään 60 cm alueesta 1</i> - o <i>Alue 3 alue, joka on vähintään 2,4 m alueesta 2.</i> - o <i>Alueet ovat korkeussuunnassa 2,25 m korkeita</i> - <i>Pistorasiat sijoitetaan alueelle 3, eli vähintään 1,2 metrin päähän suihkusihdistä. Valaisimilta vaadita erilaiset suojaukset eri alueilla; suihkuvedenpitävä alueella 1, roiskevedenpitävä alueella 2 ja tippuvedenpitävä alueella 3. Kattovalaisimen tulisi olla (vaikka määräykset eivät edellytäkään) ainakin tippuvedenpitävä. Luokka ilmoitetaan IP-luokkana.</i> - <i>Pistorasioissa on suositeltavaa vanhoissakin rakennuksissa olla vikavirtasuojakytkin, joko yhteinen sähkökeskuksessa tai erilliset jokaista sähköpistettä varten. Pesutiloissa ja vastaavissa tulee pistorasiat varustaa vikavirtakytkimellä, joka vikatilanteessa laukeaa niin nopeasti, ettei ihminen ehdi saada vaarallista sähköiskua.</i> - <i>Sähkötoimista kuivainta ei saa asentaa kylpyammeen tai suihkun läheisyyteen. 220 V:n sähköllä toimivaa laitetta esim. radiota ei saa tuoda pesutilaan.</i> - <i>WC-tilassa, jossa ei ole kylpyammetta tai suihkua, ovat sähköturvallisuusmääräykset pesutiloja lievemmät (vikavirtasuojaa ei ole pakollinen jne). Parranajokone ja hiustenkuivain ovat kuivan tilan laitteita. Säilytä ne kuivassa tilassa. Mikäli pesutilassa on erityisen kosteaa, älä käytä niitä, kun käytät vettä.</i> - <i>Jatkuvasti käytettävät laitteet kuten esimerkiksi lämmittimet yms:t, tulee kytkeä kiinteästi sähköverkkoon (ei siis pistorasiaan).</i>
		- Sähkölaitteissa ei havaittu päällepäin näkyviä käyttöturvallisuuteen vaikuttavia vikoja tai puutteita. - Suojamaadoitukset oli asennettu. - Vikavirtasuojaus on asentamatta. - Rakennukseen suositeltavaa tehdä sähkö tarkastus tarkastusoikeuden omaavan henkilöstön toimesta viimeistään seuraavan laajemman peruskorjauksen yhteydessä, jolla johtojen, sulaketaulujen, sähkökeskusten ja -varusteiden kunto, turvallisuus sekä elinkaari saadaan selvittyä tarkemmin. Kuva 11a. Sulaketaulu.

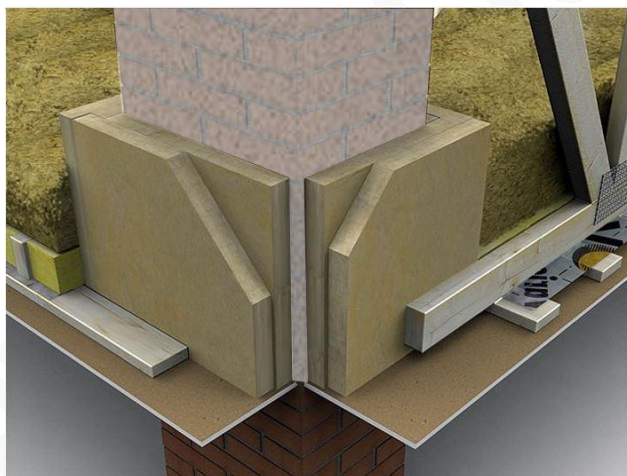
**Toimenpide- ja / tai korjausehdotus:**

- Sähkö tarkastus seuraavan laajemman peruskorjauksen yhteydessä tarkastusoikeuden omaavan henkilöstön toimesta.
- Ei välittömiä toimenpiteitä.

9.12

TULISIJA(T), HORMISTO JA PALOMUURIT**Perusteet**

- Tulisijojen käyttökuntoon ja paloturvallisuuteen laajemmin voivat ottaa kantaa vain palo- ja pelastusviranomaiset tai heidän valtuuttamansa henkilöt. Rakennustarkastus Oy voi ainoastaan antaa suosituksia niiden korjauksista ja huolloista. Mikäli paloturvallisuusriskejä havaitaan, tuodaan ne ilmi tarkastuksen ja raportin yhteydessä sekä kehoitetaan suorittamaan nk. palotarkastus.
- Savupiippujen päällä on hyvin suositeltavaa olla hormiston suojakate ts. piipun sadehattu. Sadehattu suojaa siis kosteudelta ja rapautumiselta. Sadehattu parantaa myös hormin vetoisuutta.
- Piipun betonikaulus ja hormiston yläosa vaurioituu ja rapautuu yleensä kosteuden vaikutuksesta (vesisade, lumi).
- Savupiipun yläosan tulisi olla suojattu pellityksellä. Pellitys suojaa tiilimuurasta mm. pakkasrapautumalta ja vähentää huomattavasti katteen läpiviennin vuotoriskiä.
- Savuhormi tulee yläpohjan osuudella olla rapattu. Rappauksen tarkoitus on mm. ilmaista halkeamat ja ehkäistä sekä ilmaista savukaasuvuotoja. Tehdasvalmisteisiin sisäpiipullisiin hormistoin ei yleensä vaadita rappausa.



Havainnepiirros; hormin läpivienti ja rappaus.

- Tulisijoissa, palomuuereissa ja hormistossa ei havaittu rakenteellisia halkeamia eikä vaurioita.
- Piipun päällä ei ole sadehattua.
- Savuhormi(t) oli yläpohjan osuudella rapattu.
- Piippu on vesikatteen yläpuolella pellitetty.
- Tulisijan edustalle on kipinäsuoja(t) asentamatta.



Kuva 12a. Vähäinen vaakasuuntainen hiushalkeama savupeltien välissä. Palomuurin pinnoite hilseilee.



Kuva 12b. Kipinäsuojaus on takan edustalle asennamatta.



Toimenpide- ja / tai korjausehdotus:

- Piipun päälle suositellaan asennettavaksi nk. piipun sadehattu.
- Kipinäsuojan asentaminen tulisijan edustalle.
- Mikäli tulisija otetaan käyttöön, on hormiston kunto syytä tarkastuttaa nuohoojalla.

9.13

PALVAROITTIMET

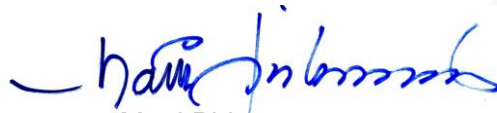
Yleistä

- Varoittimien toiminta on rakennuksen omistajan / asukkaan vastuulla.
- Varoittimen toiminta tulee testata kerran kuukaudessa.
- Varoittimen paristo tulee uusia kerran vuodessa (yhden vuoden paristo) tai kerran kymmenessä vuodessa (kymmenen vuoden paristo).
- Varoittimen määrässä ja sijoituksessa tulee noudattaa Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön (SPEK) suositusohjeita.
- Varoittimia tulee olla vähintään 1 kpl alkavaa 60 m² kohden.



rakennustarkastus.fi

15.8.2024



Matti Pirhonen

Rakennusinsinööri, AMK, kuntotarkastaja

Koulutukset ja osallistumiset:

Pätevöitynyt kuntotarkastaja, AKK

Pätevöitynyt kiinteistöjen kuntoarvioitsija, PKA

Pätevöitynyt kuntotodistusten laatija, PKL

Auktorisoidut kuntotarkastajat Ry:n jäsen

Tekijänoikeus© Rakennustarkastus Oy

Tekijänoikeus: Suomen Rakennustarkastus Oy ©

Vain tarkastajan omakätisesti allekirjoittama tai yrityksen leimalla varustettu ja lunastettu raportti on pätevä asiakirja.

Maksamatonta, leimatonta tai allekirjoittamatonta raporttia, luonnosta tai kopiota, ei osittainkaan saa käyttää kaupan tai muun yhteydessä.

Raportti on Suomen Rakennustarkastus Oy:n omaisuutta niin kauan kun tarkastuksesta ja raportoinnista aiheutuneet kustannukset ovat kaikkien maksuvelvollisten osalta kokonaisuudessaan suoritettu. Muutoin raportti on pätemätön asiakirja.

***Ehto:** Tilaaajien kohdalle on kirjattu tarkastushetkellä sovittu maksuosuus. Mikäli kauppa ei toteudu, siirtyy maksuvelvollisuus myyjälle / omistajalle. Osapuolten keskinäisiin sopimuksiin / ehtoihin ei Rakennustarkastus Oy voi puuttua, eikä ne sitä velvoita.*

11 LIITTEET

11.1 Tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot

11.2 Ohjeita kiinteistön käytöstä

11	LIITTEET		
11.1	TEKNISET KÄYTTÖIÄT JA KUNNOSSAPITOJAKSOT		
Taulukko on kooste Rakennustietosäätiön julkaisemasta käyttöikäjaksotuksesta KH 90-00403, josta saa lisätietoa	Käyttö-ikä	Tarkastusväli	Kunnossapitajakso
TONTTI ja PIHA-ALUE			
Salaojajärjestelmä < 1999	40	2	5
Salaojajärjestelmä 2000 tai >	20	2	5
Asfalttipäällysteet	20	1	5-12
Kaivot (vast.)	30	2-5	5-15
PERUSTUKSET JA ALAPOHJARAKENTEET			
1.Maanvastainen betonilaatta, ei lämpö- tai kosteuseristystä betonilaatan alla. Lämmöneristys laatan yläpuolella, puupuru tai mineraalivilla	40	5-10	
2.Maanvastainen betonilaatta. Lämpö- ja kosteuseristys on betonilaatan alla. Lämmöneristys myös laatan yläpuolella, puupuru tai mineraalivilla	50	5-10	
3.Maanvastainen betonilaatta. Yläpuolinen lämmöneristys, puupuru tai mineraalivilla. Ei kosteuseristystä laatan alla	40	5-10	
Puurakenteinen alaohja (tuulettuva alapohja)	50	5-10	
Sokkelin veden ja maakosteuden eristys nk. perusmuurilevy (patolevy)	50	5	
Sokkelin veden ja maakosteudeneristys, bitumisively - kumibitumi	20-30		
JULKISIVURAKENTEET			
Puuverhous, lauta tai panelointi, hirsi	50	5	5-20
Rapattu julkisivuverhous	50	5	10-20
Kuitusementtilevy	50	5	20
IKKUNAT JA ULKO-OVET			
Puiset ikkunapuitteet	50	2	6-10
Puu-alumiiniyhdistelmäiset ikkunapuitteet	60	5	10
Puurunkoiset ja -kehyksiset ulko-ovet	40		5-15
PARVEKKEET JA TERASSIT			
Puurakenteiset parvekkeet	50		5-20
Puurakenteiset pihatasot, patiot, terassit, yms. rakennelmat	20		1
VESIKATTO			
Tiilikate	45	3	10
Muototeräskate (muotoon prässätty peltikate)	40	3	10-15
Rivipeltikate / saumapeltikate, sinkitty ja maalattu	60	3	10-15
1.Kumibitumikermi, 1-kerros, ei alushuopaa, kalteva lape	25	1	10

2.Kumibitumikermi, 2-kerroksinen, tasakatto tai kalteva lape	30	1	10
3.Kumibitumikermi, 3-kerroksinen	35	1	10
Kuitusementtikate (tunnetaan varttikate, Minerittikate)	30	3	
Räystäsvesikourut, syöksytorvet, muuta kattovarusteet	25-40	1	10
MÄRKÄTILAT			
Vedeneristysmassa, (nyk.vaatim. muk.) laatoitus, asennettu 2000 tai >	30	3	
Kosteussulkusively ja laatoitus, kiviainesrakenteinen	18	3	
Kosteussulkusively ja laatoitus, puuranka- ja levyrakenteinen	15	3	
Muoviset vedeneristyspinnoitteet (matot, seinätapetit)	12-20	3	5-10
Saunan ja pesuhuoneen puupanelointi	12-20	2	tarvittaessa
Märkätilojen kattopinnoitteet	20	5	10-15
Märkätilojen kalusteet, kuten kaapistot	15		
ASUINTILOJEN PINNOITTEET			
Lattia: muovimatot, korkkimatot / -laatat, vinyylilaatta, linoleumpinnoite	30		
Lattia: lautaparketti	25		5-15
Lattia: laualattia tai liimattu palaparketti	40		5-15
Lattia: laminaatti	15		
Lattia: kokolattiamatto	20		
Seinät: tapetointi tai maalaus	20		
Katto: maalaus tai muu pintakäsittely	30		
Muut: kiintokalusteet, kuten kaapistot	25		
LVI-TEKNIikka			
Käyttövesiputkisto, kuparia	40-50	10-15	
Käyttövesiputkisto, muovia	50	10-15	
Käyttövesiputkisto, komposiittia	50	5-15	
Käyttövesiputkisto, galvanoituja teräsputkistoa	saavutettu		
Viemäriputkisto, muovia	40-50		
Viemäriputkisto, valurautaa	50		
Viemäriputkisto, betonia	25		
Käyttöveden lämmittimet (lämminvestivaraajat, vast)	20-30		
Käyttöveden sekoittajat (hanat yms:t)	15-25		
Öljysäiliöt, riippuen ovatko ne maassa tai sisätiloissa / muovia tai terästä	30-50	10	10
Lämmitysputkistot, kupari- muovi tai komposiitti, riippuen materiaalista	40-50	1	
Patteriventtiilit (lämmönsäätöventtiilit)	15-20	1	
Vesikiertopatterit	50	1	

11.2	OHJEITA ASUINTILOJEN KÄYTÖSTÄ
Yleistä Vesijohtolaitteet ja niiden käyttö Ilmanvaihto Lämmitys Saunan ja pesuhuoneen puhdistus	Ohessa on lueteltu asioita, joita tulee huomioida kiinteistön käytössä ja joilla pienennetään kosteusvaurioiden riskiä sekä varmistetaan laitteiden asianmukainen toiminta. Kiinteistön asianmukaisella hoidolla ja oikeaan aikaan suoritetuilla korjaustöillä pidetään yllä kiinteistön arvoa ja säästetään kiinteistöön kohdistuvissa korjauskustannuksissa. Laitteiden ja asunnon varusteiden oikealla käytöllä voidaan merkittävästi pienentää veden ja energian kulutusta. Vesilaitteiden kuntoa tulee seurata säännöllisesti. Tippuva hana kuluttaa vettä 6 m³/vuodessa. WC-huuhtelusäiliön pieni, lähes huomaamaton vuoto kuluttaa vettä 30 m³/vuodessa. Nopea suihku kuluttaa vettä 50 l ja suihkussa oleilu 150...200 l. Juoksevan veden alla astioiden peseminen kuluttaa vettä kolminkertaisesti altaassa pesemiseen verrattuna. Ilmanvaihtokanavien nuohous ja säätö suoritetaan 10 vuoden välein. Koneellinen ilmastointi pidetään jatkuvasti päällä pienellä nopeudella. Kytkeäntöihin on suositeltavaa tehdä tarvittaessa muutoksia. Koneellisessa poistoilmastoinnissa liesikuvulla saadaan usein säädettyä, poistetaanko ilmaa keittiöstä / muista tiloista. Koneellisessa ilmanvaihdossa voi myös olla erillinen liesituuletin. Liesituulettimen / -kuvun rasvasuodatin puhdistetaan valmistajan ohjeiden mukaan. Vähintään 3...4 kertaa vuodessa. Painovoimaisessa ilmanvaihdossa venttiilit pidetään avoimina. Koneellisen ilmanvaihdon poistoilmaventtiilit puhdistetaan vähintään kerran vuodessa. Puhdistuksen yhteydessä varotaan muuttamasta venttiilien säätöjä. Säättöjen pitäisi olla asennettu paikalleen lukitusmutterilla. Korvausilmaventtiilit pidetään auki. Ilmastoinnin tehokkuus säädetään poistopuhaltimen kautta. Korvausilmaventtiilit ja niiden suodattimet puhdistetaan valmistajan ohjeiden mukaisesti vähintään kerran vuodessa, tarvittaessa useammin. Suihkun jälkeen ilmastointia tehostetaan pesutiloissa. Lattia kuivataan lastalla. Saunan poistoventtiili voidaan sulkea saunan lämmittämisen ja saunomisen ajaksi, poisto tapahtuu pesuhuoneen kautta. Saunomisen jälkeen venttiili avataan ja ilmastointi laitetaan suurelle teholle n. 2 tunniksi. Saunan ikkuna avataan vasta aamulla. Kiuas pidetään hetki päällä vielä viimeisten löylyjen jälkeen, saunan kuivaamiseksi. Pyykin kuivaus on suositeltavaa suorittaa kosteissa tiloissa tai ulkona. Sisällä pyykkiä kuivaessa tehostetaan ilmanvaihtoa pyykinkuivauksen ajaksi. Puutteellisesti käytetty ilmanvaihto lisää rakennuksen kosteusrasitusta ja on merkittävä osasyys kosteusvaurioiden synnyssä. Pesutiloissa pitää lämmitys olla päällä ympäri vuoden. Lattialämmityksen suositeltava lämpötila on +23...27 °C. Riittävä lämpö pesutiloissa pienentää kosteusvaurion riskiä. Muiden asuinhuoneiden sopiva sisälämpötila on +20...22 °C. Lämpimän varaston sopiva lämpötila on n. +12 °C. Autotallin sopiva lämpötila on n. + 5 °C. Yhden asteen lämpötilan nousu lisää energiakulutusta n. 5 %. Tiloja ei suositella puhdistettavaksi runsaalla vedellä. Vesiletkun käyttöä saunan puhdistukseen ei suositella. Sauna on rakennettu ns. kuivaksi tilaksi ja runsaasta veden käytöstä voi rakenteisiin päästä vettä. Pesuhuoneelle suositellaan perusteellista puhdistusta pari kertaa vuodessa. Suihkuhuoneen kosteilla pinnoilla voi esiintyä homekasvustoa, jos pintoja ei pidetä puhtaana. HUOM! Lattia-kaivot puhdistetaan säännöllisesti. Kylmälaitteiden oikeaan sijoittamiseen tulee kiinnittää huomiota. Kylmäkalusteita ei tulisi sijoittaa liedon, astianpesukoneen tai muun lämmönlähteen viereen. Ympäristön 5 °C lämmön nousu lisää kylmäkalusteen sähkönkulutusta 15 %. Kylmäkalusteiden ympärille on jätettävä riittävästi vapaata ilmankiertotilaa.

Kylmälaitteet	Jääkaapin ja kylmiön oikea lämpötila on +5 °C ja pakastimen -18 °C. Yhden asteen lämmönlasku lisää energian kulutusta 5 %. Jääkaappi sulatetaan tarpeen mukaan ja pakastin 2...5 kertaa vuodessa. Sulatus tulee tehdä, kun huurrekerroksen paksuus on 10 mm. Laitteen takana oleva lauhdutinputkisto puhdistetaan ainakin kerran vuodessa. Samalla puhdistetaan ilmanvaihtoritilät. Jääkaappien ylivuotoputket (jäähdytyselémentin alaosa) pidetään puhtaana. Tukkuon mennyt ylivuotoputki voi aiheuttaa kosteusvaurion, kun ylimääräinen vesi valuu jääkaapista lattialle tai kalusteisiin.
Elastiset saumat	Elastisten saumausten uusiminen suoritetaan 5...7 vuoden välein (tiskipöydät ja pesutilat).
Lukot, saranat ja pinnoitteet	Lukot ja saranat voidellaan ja säädetään vuosittain. Pinnoitteita hoidetaan valmistajien ohjeiden mukaan.
Rakenteet yleisesti	Kiinteistön huolto- ja kunnostustyöt tehdään kiinteistön kuntotarkastuksen suositusten mukaisesti.
Yleisiä asioita kiinteistön hoidosta	Kiinteistön pidossa kannattaa kiinnittää huomiota tilojen riittävään tuuletukseen ja kosteusrasituksen pienentämiseen (saunomisen ja suihkun jälkeen lattiat ja seinät kuivataan ja tilat tuuletetaan). Oikealla käytöllä voidaan pienentää kosteusvaurioiden riskiä. Kiinteistön tekninen katselmus tulee tehdä vähintään 5 vuoden välein, väliaikoinakin tulee seurata niitä rakennusosia, joiden viat voivat aiheuttaa kiinteistöille vaurioita. Seuraaviin tarkastuskohtiin tulee erityisesti kiinnittää huomiota. • ilmastointijärjestelmän käyttö ja tuuletus • sisäilman kosteuskuormien tunnistaminen • ikkunoihin kondensoituvan kosteuden seuraaminen • lämmityksen oikea käyttö ja säätö • ala- ja yläpohjan kosteusjälkien tarkkailu • putkivuotojen tunnistaminen Kiinteistön vaatimat huoltotyöt ja määräaikaishuollot pitää tehdä ajallaan, jos korjausten tekemistä pitkitetään, niin: • kyseiset vauriot lisääntyvät • vahinkoriskit kasvavat • korjauskustannukset nousevat • joudutaan tekemään väliaikaisia korjauksia, joista aiheutuu ylimääräisiä kustannuksia

Nämä ohjeistukset Teille tarjosi:



Käyttäjän muistiinpanoja
esim: suoritettut toimenpi-
teet ja korjaukset

- [illegible]

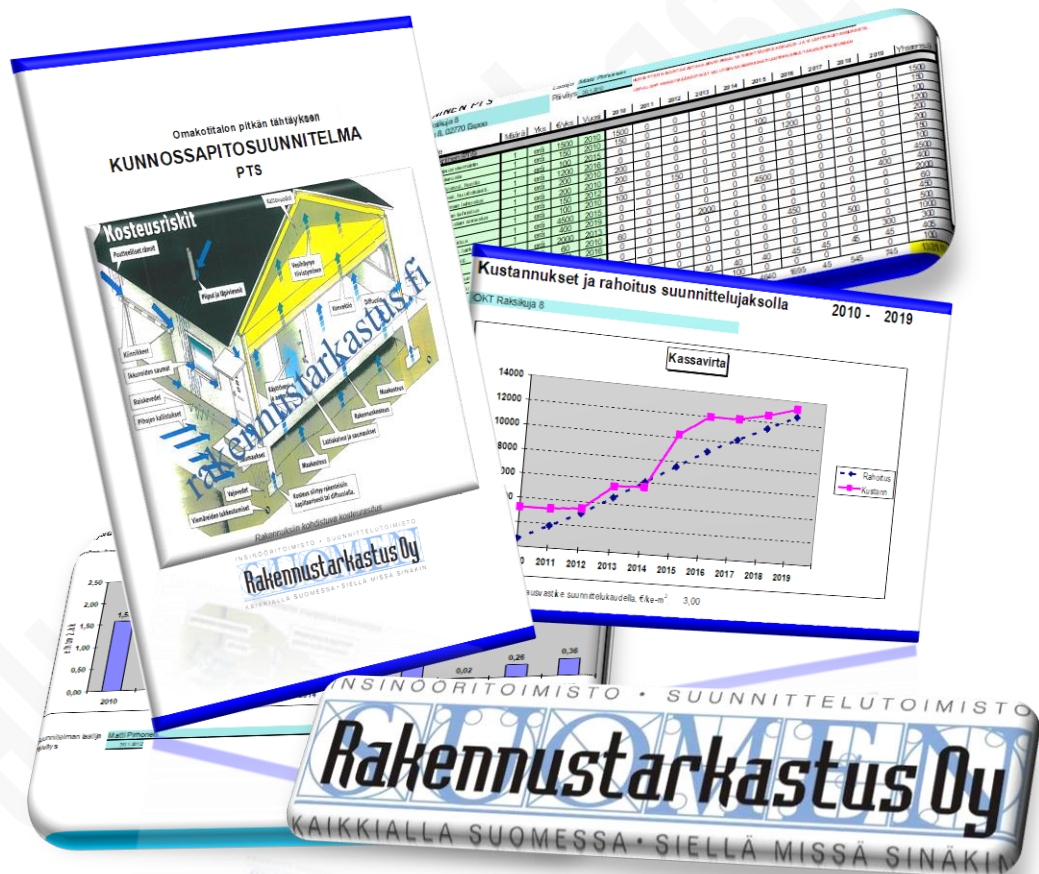
Kiinnostaako Kunnossapitosuunnitelma?

Laadimme tarkastamiimme ok-taloihin kunnossapitosuunnitelman (KPS)
Tarjouspyynnöt; puh. 020 720 9460 tai info@rakennustarkastus.fi

Kunnossapitosuunnitelman avulla tiedät, mitkä ovat taloosi kohdistuvat merkitykselliset investoinnit seuraavan kymmenen vuoden kuluessa, ja missä järjestyksessä on korjaukset taloudellista tehdä.

KPS perustuu kuntotarkastukseen ja sisältää:

- teknisen pitkän tähtäyksen suunnitelman (PTS)
- korjauskustannukset suunnittelujaksolla (eriteltynä)
- rahoitussuunnitelman ja
- kassavirtalaskelman



Tilaukset ja tiedustelut: 020 720 9460



rakennustarkastus.fi



SUOMEN RAKENNUSTARKASTUS OY

KAIKKIALLA SUOMESSA • SIELLÄ MISSÄ SINÄKIN • KAIKKIALLA SUOMESSA • SIELLÄ MISSÄ SINÄKIN • KAIKKIALLA SUOMESSA

RAPORTTI KUNTOARVIO Saunarakennus



Tarkastuspäivä 12.8.2024

Haapasenkosken saha, Käenmäentie 4,6,8

39700 PARKANO

Tarkastaja(t):

Matti Pirhonen, RI, AKK, PKA, PKL, Projektin johto

Jouni Majamäki, tarkastusassistentti, KM

Lotta Karhumäki, tarkastusassistentti, Rlo



Raportin sisällön osittainenkin kopioiminen, lainaaminen tai julkaisu on kielletty tekijän- ja omistusoikeuksien nojalla! © Suomen Rakennustarkastus O

SUOMEN RAKENNUSTARKASTUS OY • FINNISH BUILDING INSPECTION LTD

rakennustarkastus.fi

• KAIKKIALLA SUOMESSA — SIELLÄ MISSÄ SINÄKIN • PUH: 020 720 9460 • INFO@RAKENNUSTARKASTUS.FI

1 YLEISTIETOA KOHTEESTA JA TARKASTUKSESTA

Kohteen pinta-alat:	ET	k-m ²	ei tarkemittattu, ET = ei tietoa saatavilla
	ET	h-m ²	ei tarkemittattu
Tilavuus:	ET	r-m ³	ei tarkemittattu
Rakennusvuosi:	ET		
Käyttötarkoitus:	Saunarakennus		
Kiinteistötunnus:	ET		

1.1 Tilaaaja(t): maksuosuus 100 %		1.2 Omistaja(t):	
Tilaaaja:	Nosto Consulting Oy	Omistaja:	Ilkka Kiviniemi
Yht.hlö:	Pasi Lappalainen		Läsnä
Osoite:	Brahenkatu 7 20100 Turku	Osoite:	Liuskatie 11 39150 Pinsiö
Puh:	0400 585 101	Puh:	
S-posti:		S-posti:	
S-posti:	pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi	S-posti:	ilkkakiviniemi@hotmail.com
Muut läsnäolijat: Ilkka Kivimäki			

Lähiomistushistoria Nykyisen omistaja on omistanut kohteen v:sta 1994

Tarkastuksen syy Tilaaaja halusi selvittää rakennuksen kunnon

Säätila (tark. alkaessa) Sääolosuhde: Sateinen

Lämpö ja kosteus Ulkoilma: RH % 90 T, °C +12

Sisäilma: RH % 70 T, °C +12

Käytettävissä olleet asiakirjat

- Ei piirustuksia
- Selostusliite, Koskirannan asemakaava-alueen rakennetun kulttuuriympäristön selvitys

Rajaukset

- Saunarakennus. Erilliset tallit ymv:t talous- ja sivurakennukset eivät kuulu tarkastuksen piiriin
- Pääpiirustuksia ja rakennesuunnitelmia ei ollut käytettävissä, joten niiden perusteella riskirakenteita ei voitu arvioida.
- Rakennepiirustusten puutteellisuus voi vaikeuttaa rakenteiden arvioimista

Tarkastuksessa tarvittaessa käytetyt apuvälineet

- Gann Hydrogette tai
- Trotec- kosteudentunnistin B50-anturilla
- suhteellisen kosteuden mitta-anturi RH T 37 (pora-reikäanturi)
- puun kosteuden juntta-anturi M18
- endoskooppi rakenteiden tähystykseen
- digitaalikameraa käytettiin kohteen kuvaukseen
- Trotec TP4 laser-pintalämpötilatunnistin lämpövuotojen havaitsemiseksi (talvisin)
- savukynä
- vedenvirtaaman mittalaite
- veden lämpömittari
- suko-testeri

2 RAKENNUSTEKNISIÄ TIETOJA KOHTEESTA:

Huomioitavaa!	Tiedot on kirjattu suunnitelmista, muista asiakirjoista, omistajalta tai käyttäjältä alkuhaastattelussa saatuihin tietoihin. Tietojen oikeellisuutta ei kaikilta osin voida tarkastuksen yhteydessä varmentaa. Tietoja EI TOISTETA KOHDASSA 9. HAVAINNOT). Tietoja on kirjattu tarkastajan havaintojen perusteelle, koska dokumentteja tai tietoja ei muutoin ollut saatavilla
Rakennustapa	Paikalla rakennettu
Perustamistapa	Teräsbetoniantura
Perusmuurit	Betonia
Sokkelin kosteus-eristys	Ei ole asennettu
Routaeristys	Ei ole asennettu
Alapohja	Maanvarainen teräsbetonilaatta, lämmöneristeestä ei saatu havaintoa
Salaojat	Salaojat ovat asentamatta
Ulkoseinärakenne	Puurankarakenne, eristeenä puupuru, pl. päätyseinät.
Julkisivupinnoite	Puuverhous
Väliseinät	Puurankaa ja osin kiviainesta
Ikkunat	2-lasiset, puukehysikkunat
Yläpohja	Puurakenteinen, eristeenä on puupuru. Aluskate on asentamatta
Kattomuoto	Harjakatto
Vesikate	Poimupeltikate
Pääasiallinen lämmitysjärjestelmä	Ei lämmitysjärjestelmää
Lämmöntuotto	Ei lämmöntuottoa
Lämmönjako	Ei lämmönjakoa
Energian kulutus	Ei tietoa
Ilmanvaihto	Painovoimainen, korvausilmaventtiilejä ei ole asennettu
Liittymät	Sähkö
Käyttövesi- ja viemäriputkisto	Vesiputki on muovia. Viemäri arviolta on muovia. Putkistojen materiaalista ei kaikkialta saatu täyttä varmuutta / näköhavaintoa

Vedeneristykset Ei ole asennettu
(märkätilat) vuoden
 2000 jälk. vaatimukset

Suoritetut peruskorjaukset ja isoimmat huoltotoimet Korjaushistorialuettelo ei ollut käytettävissä eikä viime vuosikymmeninä tehdyistä peruskorjauksista saatu havaintoakaan

Loppukatselmus Dokumentti ei ollut nähtävissä

Omistajan tiedossa olevat vahingot, havaitut puutteet ja vauriot - Omistajan haastattelussa ilmeni, ettei rakennusta ole korjailtu, eikä sitä ole pitkiin aikoihin käytetty

3 YHTEENVETO HAVAINNOISTA KOHTEESSA

Toimeksiantona oli kuntoarvio, jonka tarkoitus on selvittää rakennuksen nykyinen kunto. Kuntoarvio toimii tilaajalle taustamateriaalina arvioinnin yhtenä arviointiperusteena, onko rakennuksia perusteltua osoittaa asemakaavassa suojelumerkinnöin.

Rakennus on pääosin rakennusaikaisessa asussaan. Rakennus sijaitsee rinteen kupeessa.

Rakennus on rakennettu rakennusajankohdan mukaisin materiaalein ja välinein. Rakennustekniikaltaan, -muotoilultaan ja -menetelmiltään rakennus on tyypillinen rakennusajankohdan edustaja.

Kaikki tarkastuksessa tehty havainnot eivät ole akuutteja vikoja, vaurioita tai puutteita, eivätkä vaadi välitöntä korjausta. **Huomio!** Kirjauksia ja toimenpide-ehdotuksia on esitetty rakennuksen elinkaaren jatkamiseksi, tai jos rakennusosa tai -järjestelmän arvioitu keskimääräinen tekninen käyttöikä lähestyy loppuaan tai on jo ohitettu. Toimenpide-ehdotukset voivat olla myös ohjaavia.

Huomio! Vanhemmat rakennukset, vaikka niitä olisi peruskorjattu, edellyttävät jatkossakin huolto- ja korjaustoimia. Korjausten yhteydessä voi ilmetä ennalta odottamattomia tai arvaamattomia lisäkorjaustarpeita.

Kokonaisuutena voidaan todeta, että saunarakennus on havaittujen kantavien rakenteiden vaurioiden ja niiden laajuuden, riskirakenteiden sekä yleensä rakenteiden ja rakenneosien teknisen iän perusteella elinkaarensa lopussa ja siten peruskunnostuksen tarpeessa. Kokonaisvaltainen peruskunnostus on taloudellisesti huomattava investointi, eikä peruskorjaaminen siten ole taloudellisesti kannattavaa suhteessa vastaavaan uudisrakennuksen kustannuksiin.

Kosteusmittauksista:

Pintakosteusilmaisimen (pintakosteusindikoinnin) mittaustuloksia ei yleensä ilmoiteta raportissa, koska ne eivät ole yksiselitteisesti tulkittavia, eikä niiden perusteella lukija saa tai voi tehdä omia johtopäätöksiään. Mittaustulokset vaihtelevat suuresti eri mittareiden ja eri materiaalien välillä, jolloin lukemien omatoiminen tulkinta saattaa aiheuttaa väärinkäsityksiä. Pintakosteudenilmaisimella, eli indikoinnilla kartoitetaan ensisijaisesti kosteuseroja rakenteiden pinnoilta kuivaan referenssialueeseen verrattuna. Pintakosteustulosten tulkinta perustuu laitteen ohjeistuksiin, käytöstä kertyneeseen kokemukseräiseen tietoon ja tutkimukseen, kuinka kastuneet alueet esiintyvät kosteusvaurioituneessa rakenteessa. Pintakosteusindikoinnissa ja niiden tuottamassa tiedossa on ymmärrettävä mittausten menetelmään liittyvät epävarmuustekijät. Luotettava tulos rakenteen kosteudesta tai vaurioista saadaan ainoastaan rakennekosteusmittauksella ja rakenneavauksilla, jolloin rakenteiden kosteus voidaan todeta suhteellisen kosteusprosentin (RH%) mittauksilla ja aistihavainnoin.

Merkittäviä yleisesti huomioitavia havaintoja ovat kantavien runkorakenteiden lahovauriot. Märkätilat ja vesikate ovat laskennallisen elinkaarensa loppuvaiheessa. On mahdollista, että puupurueristeet ovat mikrobivaurioituneet.

Kohdassa 4 on lueteltu oleellisemmat havainnot ja kohdassa 9 on yksityiskohtaisempi selostus, sekä esitetty mahdolliset korjaus-, huolto-, sekä laajuudeltaan pienemmät kunnostustarpeet.

Kohtaan 4 on koottu olennaisimmat havainnot, kuten lisätutkimusta, huoltoa, korjausta tai uusimista vaativat kohdat. Mahdolliset riskit ja riskirakenteet on myös kirjattu.

Huom! Rakennusosien ja -järjestelmien tekniset käyttöiät on esitetty liitetiedossa 11.1.

Kaikkia rakenteiden sisällä mahdollisesti piileviä vaurioita ei tarkastusmenettelyllä voida poissulkea. Tämän vuoksi on voitu muutamien paikoin suositella rakenteiden kunnan selvittämistä esimerkiksi avaamalla rakenteita.

Rakennuksessa oli havaittavissa normaalia asuinkäytön aiheuttamaa pintamateriaalien kulumista, jolla ei ole merkitystä rakenteellisiin vaurioihin, puutteisiin, riskeihin, turvallisuuteen ja terveyshaittoihin keskittyneeseen kuntokartoitukseen. Pintamateriaalin kulumisen on lähinnä esteettinen, eikä kuntokartoituksessa oteta niihin kantaa, ellei niillä ole em. kokonaisuuksiin liittyvää vaikutusta.

3.1 LUKU- JA TULKINTAOHJEITA

Raportin havaintojen kirjauskohdissa on yleisosoita, ts. **perusteet**, joiden tarkoitus on antaa yleistietoa rakenteiden ja järjestelmien ominaisuuksista, vaatimuksista, huoltotarpeista sekä muista syistä ja seurauksista, jotka voivat vaikkapa vaurioittaa rakenteita.

Tekninen käyttöikä:

Tarkastuksessa kiinnitetään huomiota rakennusosien tai -järjestelmien keskimääräiseen tekniseen käyttöikänsä. Käyttöiän ollessa lopussa se ei välttämättä tarkoita sitä, etteivätkö osat tai järjestelmät olisi käyttökuntoisia tai -kelpoisia mahdollisesti pitkänkin aikaa. Riski vaurioille ja vahingoille on tällöin suurempi ja tämä on tiedostettava. Uusinta- ja / tai kunnostusinvestointeihin on varauduttava. Teknisellä käyttöiällä tarkoitetaan toimintavaatimuksien täyttymistä, joka perustuu yleisiin käytössä oleviin tietoihin ja kokemuksiin. Kohdassa 11.1. on listattu yleisimmät rakennusosat ja -järjestelmät sekä niiden elinkaari, kunnossapitojaksot ja tarkastusvälit.

Riskit tai riskirakenteet:

Tarkastuksessa tuodaan esille myös mahdolliset riskit ja riskirakenteet. Luokittelulla halutaan antaa informaatio esim. väärästä tai huonosta rakenneratkaisusta, jolla voi olla vaikutusta rakenteen tai järjestelmien vaurioitumisiin. Vaikka jokin rakenne, osa tai järjestelmä on luokiteltu riskiksi, monissa tehdyissä rakennusavauksissa ei ole havaittu vaurioita. Pintapuolisella tarkastuksella tai pintakosteuden tunnistimella ei voida varmuudella todeta vaurioita. Suoritusohjeen mukaan riskirakenteen kunto on selvitettävä rakenteen avauksilla, ts. kuntotutkimuksella.

Rakennusmääräykset ja – ohjeistukset:

Rakennukset ovat tehty aikakautensa ohjeiden, materiaalien ja menetelmien mukaan, jotka ovat olleet ja ovat edelleen hyväksyttäviä. Myöhemmin voimaan tulleet määräykset eivät ole velvoittavia. Nykymääräykset viittaavat kuitenkin hyviin tiedossa oleviin rakennustapoihin ja -materiaaleihin sekä kiinteistön ylläpitoon.

Tarkastuksen sisältö ja tavoite:

Kuntotarkastuksen pääpaino on rakenteiden ja järjestelmien puutteiden, vaurioiden, riskien sekä asumisturvallisuuden ja -terveyteen liittyvien havaintojen tekeminen sekä päätelmien puolueettoman tiedon tuottaminen kaikille asianosaisille. Rakennustyön ja -materiaalien laatutasoa, pinnoitustöitä ja pintamateriaalien normaalia kulumista ei arvioida, ellei niillä ole haittaa tms. vaikutusta edellä mainittuihin laajempiin kokonaisuuksiin.

4 KOOSTE (keskeisimmät havainnot)

4.1 HUOMIOTA, HAVAINTOJA, EPÄKOHTIA

- Rakennuksen korkoasema suhteessa maanpintaan on osin matala.
- Rakennuksen alaohjauspuu on paikoin lahonnut.
- Rakennuksen vierustan kosteudenhallinta on puutteellinen (sokkelin kosteuseristys, kattovesien ohjaus, sadevesiviemärointi, etc.).
- Julkisivuverhouksessa on lahovaurioita.
- Rakennuksen seinät ovat osin lämmöneristämättä.
- Ikkunapuitteet ovat haristuneet sekä vesipellitykset puuttuivat.
- Yksittäinen ikkuna puuttui.
- Ulko-ovet olivat kosteusvaurioituneet ja osin lahonneet.
- Yläpohjassa oli havaittavissa kosteusjälkiä.
- Märkätilat (sauna ja pesuhuone) ovat elinkaarensa lopussa.
- Rakennuksen ilmanvaihto on puutteellinen.
- Hormin edessä on vesivuotojälkiä havaittavissa.

4.2 TURVALLISUUTTA JA TERVEYTTÄ VAARANTAVAT HAVAINNOT / VAURIOT

- Palohormin juuriläpivientiä ei ole eristetty palamattomalla eristeellä.

4.3 RISKIT JA/TAI RISKIRAKENTEET

- Lahovauriot.

4.4 KOSTEUS- JA MIKROBIVAURIOT TAI VIITTEET SELLAISISTA

- Runkorakenteen alaohjauspuussa havaittiin lahoa. Muut havaitut kosteusvauriot ja jäljet.

4.5 ASBESTI-, KREOSOTTI tai muut TERVEYDELLE VAARALLISET MATERIAALIT

- Ei tunnistettu.
- Jokaiseen ennen vuotta 1994 rakennettuun asuinrakennukseen tulee suorittaa asbestitarkastus ennen laajemman peruskorjaamisen aloittamista (asbestilainsäädäntö).

4.6 SUOSITELTAVAT KUNTO- TAI JATKOTUTKIMUKSET

- Runkorakenteiden alaosat, puulattiarakenteet, purueristysten mahdollinen mikrobivaurioituminen (laboratorioanalysein).

4.7 MUUTA HUOMIOITAVAA

- Tutustu huolellisesti liitteeseen 11.1; *Tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot*. Erityisesti vanhemmissa rakennuksissa rakennusosat ja -järjestelmät voivat olla täysin toimintakuntoisia, vaikka elinkaari on loppuvaiheessa tai ylitettykin.

Kohteen käyttöön, huoltoon ja kunnossapitoon vaikuttavat *muut huomiot*, sekä toimenpide- ja korjausehdotukset on käsitelty havaintojen yhteydessä, kohdassa 9.

Huom! Rakennusosien ja -järjestelmien tekniset iät on esitetty liitteessä 11.1

5 VAURIIDEN KORJAAMINEN JA KORJAAMATTA JÄTTÄMISEN RISKIT

Rakenteet tulee tehdä ja korjata käyttötarkoituksen asettamien vaatimusten mukaisiksi tarkoitukseen soveltuvista materiaaleista siten, että ne eivät pääse mm. kosteudesta vaurioitumaan. Ennakoivat huoltotoimet ja

syntyneiden tai havaittujen vaurioiden pikainen korjaaminen säästävät kustannuksia ja pitävät yllä rakennuksen arvoa. Mikäli vaurioita tai puutteita on tarkastuksessa havaittu, eikä toimenpiteisiin ryhdytä, vaurio tai haitta yleensä pahenee ja laajenee, korjaaminen hankaloituu ja korjauskustannukset kasvavat. Korjaamaton vaurio voi muodostaa haitan asumiselle.

6 ASBESTI, MIKROBIKASVUSTO, KREOSOOTTI JA RADON

Asbesti, uudis- ja korjausrakentamisessa, oli käytössä vuosina 1910 – 1990. Asbestin ja asbestipitoisten tuotteiden maahantuonti ja valmistus kiellettiin v. 1993. Asbestia sisältävien tuotteiden myyminen ja käyttöönottaminen kiellettiin v. 1994. Krokidoliitin käyttö kiellettiin v. 1976 (=sininen asbesti). Yleisesti käytetyt kuitusementtiset verhoulevyt ja vesikatteet (Mineriitti) sisälsivät asbestia vuoteen 1988 saakka. Ehjät, asbestia sisältävät materiaalit eivät aiheuta terveydelle haittaa. Asbestia käsiteltäessä, esimerkiksi purkutöissä, on käytettävä työhön erikoistunutta henkilöstöä. Purkutyö on luvanvaraista työtä.

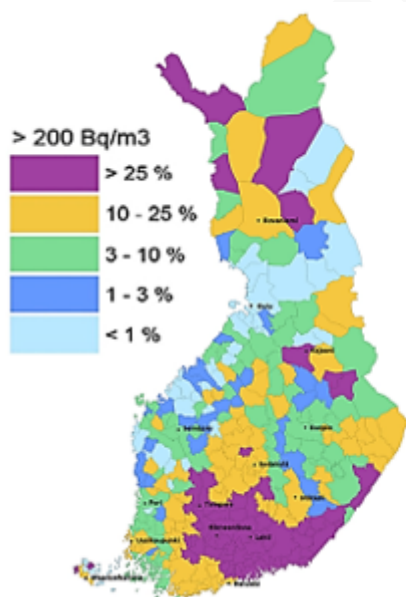
Asbestia koskeva työsuojelulainsäädäntö uudistui 1.1.2016. Tämän myötä astui voimaan uusi asbestilaki ja -asetus. Lain tarkoituksena on turvata niin asukkaiden kuin asbestin parissa työskentelevien turvallisuus entistä paremmin.

Rakenteissa oleva asbesti ei ole terveydelle vaarallista, eikä ehjiä asbestipitoisia materiaaleja ole erikseen tarvetta poistaa rakennuksesta. Vaara liittyy asbestipitoisten materiaalien purkamiseen, josta leviää ilmaan terveydelle haitallista pölyä ja kuituja. Altistuminen asbestipölylle voi aiheuttaa erilaisia keuhkosairauksia.

HUOM! Jotta asbestialtistumisilta vältytään, on lain muutoksen myötä kaikissa ennen 1994 valmistuneiden rakennusten rakennusurakoiden yhteydessä teetettävä asbestikartoitus. Asbestikartoituksessa selvitetään kaikkien remontoitavien rakennusosien asbestipitoisuudet. Kartoitus tehdään pääsääntöisesti silmämääräisesti, sekä näytteitä ottamalla.

Kosteuden tai kosteusvaurioiden mahdollistamat mikrobikasvustot rakenteissa tai rakenteiden pinnoilla voivat aiheuttaa terveyshaittaa. Haitallisuus riippuu kasvuston lajista, laajuudesta ja sen sijainnista.

Kreosoottia (kivihiilipiki) on käytetty sen hyvän kosteus- ja vedeneristyskyvyn vuoksi mm. bitumisivelyssä, tervapahvissa ja bitumihuovassa. Myös oikeita ratapölkkyjä ja muita kyllästettyjä materiaaleja on voitu käyttää rakennuksen rakenteina. Kreosoottia esiintyy tavanomaisesti vanhoissa kohteissa. Kreosoottipitoisia materiaaleja tulee vastaan rakennuksen purku- ja/tai kunnostustyön yhteydessä. Kreosootti on tunnistettavissa sen naftaliinin hajusta, joka tunnetaan ”ratapölkyn” hajuna. Kreosoottipitoisuudet tutkitaan laboratorioissa. Asumisterveysasetuksessa on määritetty kreosootille $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ raja-arvo, joka niin korkea, että sen tunnusomainen haju on tunnistettavissa jo ennen raja-arvon ylittymistä. Mikäli on epäily kreosootin esiintymiselle on, tulee tehdä haitta-ainekartoitus asiantuntijan toimesta.



Radon on hajuton ja näkymätön radioaktiivinen kaasu, jota voi esiintyä sisäilmassa. Koska radonia ei voi mitenkään aistia, on mittaaminen ainoa tapa saada radonpitoisuus selville. Helppo radonin torjuminen on talon rakennusvaiheessa, mutta sisäilman korkeaa radonpitoisuutta voidaan alentaa myös esimerkiksi radonimurilla. Talon alla oleva maaperä on tärkein radonin lähde. Asuntoon radon kulkeutuu perustuksessa olevien rakojen kautta.

Lähde: Säteilyturvakeskus

7 TARKASTUSMENETTELYSTÄ

Rakennustarkastus Oy:n laatima kuntoarvioraportti perustuu kohteesta tehtyihin havaintoihin, tarkastuksen yhteydessä omistajalta ja kohteeseen liittyvistä asiakirjoista saatuihin tietoihin sekä kohteesta mahdollisesti otettuihin valokuviin.

Kuntoarvio (-katselmus) on suoritettu pääosin aistinvaraisin ja rakennetta rikkomattomin menetelmin kunto-tarkastuksen suoritusohjeen mukaisesti, tai erikoiskohteessa sitä soveltaen, usein laajemmin. Tarkastuksessa on kiinnitetty huomiota pintapuolisella tarkastelulla havaittavaan rakenteelliseen kestävyys-teen, turvallisuuteen ja käyttökelpoisuuteen vaikuttaviin oleellisiin puutteisiin, vikoihin ja riskeihin (kts.*). Rakennetta rikkomattomalla menetelmällä ei voida havaita rakenteiden sisäisiä, piileviä vaurioita ellei niistä ole tarkastushetkellä kosteudentunnistimella havaittavaa, muulla tavalla aistittavaa tai rakenteiden pinnalla näkyvää viitettä. Edes rakenteita avaamalla ei voida saada täydellistä varmuutta rakenteiden kunnosta teke-mättä erittäin laajoja ja kattavia rakenteiden purkutöitä. Tämän takia epäilyttävissä tapauksissa tulee aina tehdä lisäselvityksiä tai kuntotutkimuksia.

Pintapuolisella tarkastuksella ei voida arvioida maanalaisten rakenteiden ja järjestelmien, kuten salaojien olemassaoloa, kuntoa ja toimivuutta tai sokkelin ulkopuolisen vedeneristyksen kuntoa tai korjaustarvetta.

Kuntoarvioitsijalla on oikeus ja velvollisuus oikaista kuntoarviosuoritteessa mahdollisesti havaittava virhe. Kaikista virheistä tulee reklamoida tarkastajaa kohtuullisessa ajassa (kolmen kuukauden kuluessa kuntoar-vion suorituspäivästä). Tilaajan on tiedostettava, että kuntoarvio koskee vain ja ainoastaan tilannetta tarkastusajankohtana. Tilanne kohteessa saattaa muuttua oleellisesti hyvinkin lyhyen ajan kuluessa tarkas-tuksesta.

***Kuntoarvio ei ole kuntotutkimus, eikä niitä voi sisällöltään, laajuudeltaan tai kustannuksiltaan ver-rata toisiinsa.**

Kuntotutkimukseen tarvitaan aina omistajan kirjallinen suostumus ja tutkimuksista aiheutuvien kustannusten vastuutahon tai -henkilön maksusitoumus.

Rakennusten tarkastukset voidaan karkeasti jaotella laajuudeltaan kolmeen eri kokonaisuuteen; 1) kuntoar-vioon, 2) asuntokaupan kuntotarkastukseen ja rakennuksen ja sen eri järjestelmien 3) kuntotutkimukseen.

Kuntotutkimuksissa voidaan käyttää mm. erikoiskalustoa ja ottaa laboratorionäytteitä. Erikoistutkimuksissa voidaan käyttää esim. homekoiraa.

8 VAKUUTUKSET

Suomen Rakennustarkastus Oy:llä on voimassa olevat vastuu- ja vahinkovakuutukset.

8.1 MUUTA TARKASTUKSEEN LIITTYVÄÄ YLEISTIETOA, KUVIA, TMS:STA

9 HAVAINNOT KOHTEESTA JA TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

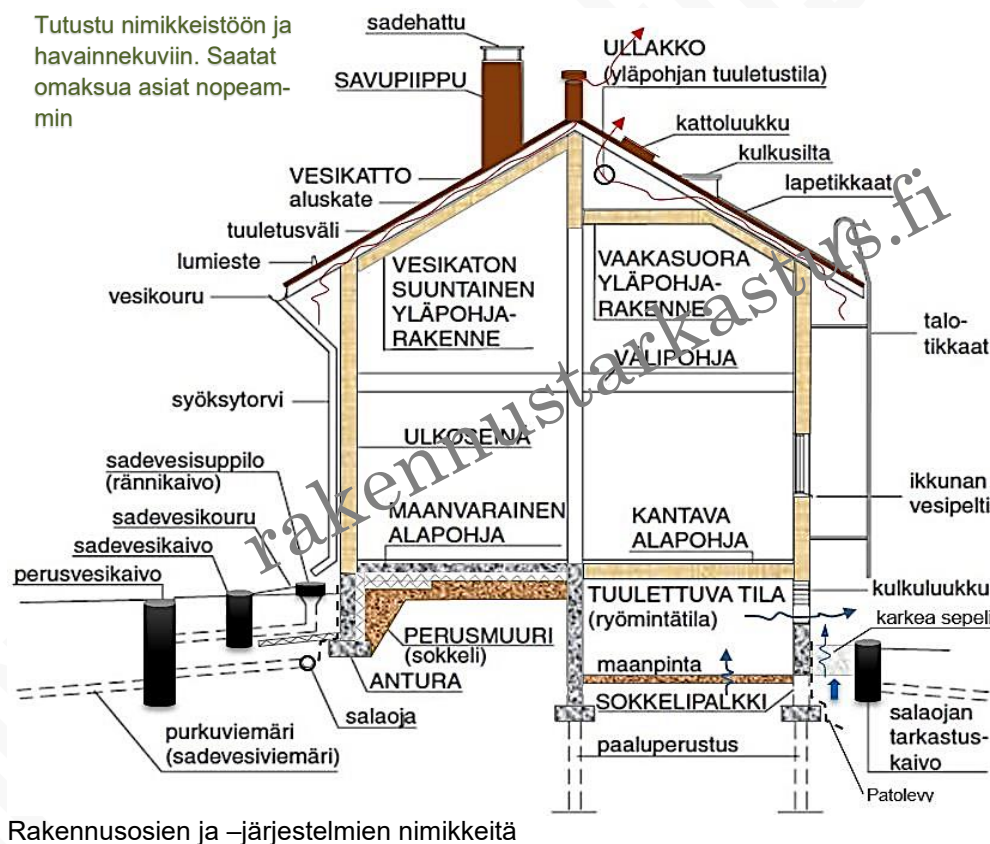
HAVAINNOT

Raporttiin on kirjattu havainnot, johtopäätökset, toimenpide-ehdotukset sekä mahdolliset perusteet suositelluille toimenpiteille. Raportti on toteava ja ohjaava. Raportti ei ole työselitys.

Korjaus- ja toimenpide-ehdotukset sekä mahdolliset muut johtopäätökset toimenpiteille on kirjoitettu kunkin osion loppuun.

Perusteet ovat yleisiosissa, jonka tarkoitus on tuottaa pohjatietoa ja avata raportin kirjauksia ja ehdotettuja jatkotoimenpiteitä. Havainnekuvat ovat informatiivisia, ohjaavia ja viitteellisiä. Ne eivät välttämättä vastaa täysin kohteessa olevia rakenteita.

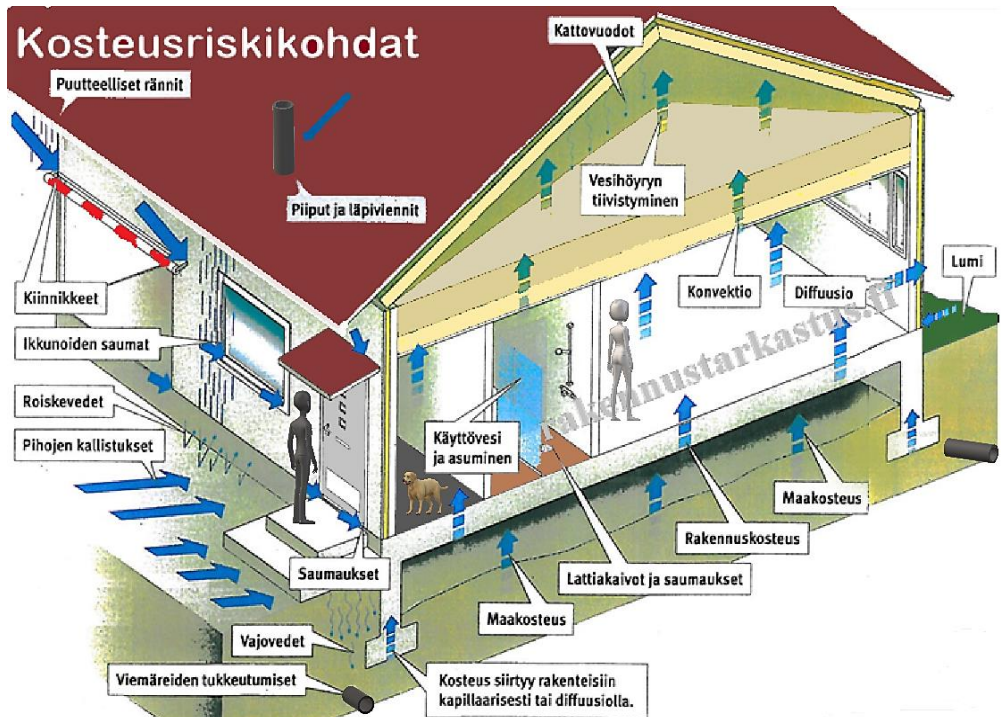
Nro	NIMIKE	RAKENNUSOSA, JÄRJESTELMÄ TAI TILA
-----	--------	-----------------------------------



RAKENNUKSEN YLEISIMMÄT KOSTEUSRISKIT

Perusteet

- Rakennuksessa on useita muitakin kosteusriskirakenteita kuin märkä- ja kosteat tilat.
- Alla olevassa kuvassa on havainnollistettu kosteuden aiheuttajat, jotka saattavat aiheuttaa kosteusvaurioita ja joihin raportissa voidaan viitata.
- Havainnekuvasssa osoitettujen kosteusriskirakenteiden tarkkailu on oltava säännöllistä, huoltotoimintaan kuuluvaa ennakointia, joilla vaurioita voidaan tehokkaasti estää.



Havainnekuva rakennukseen kohdistuvista kosteusrasituksista.

9.1

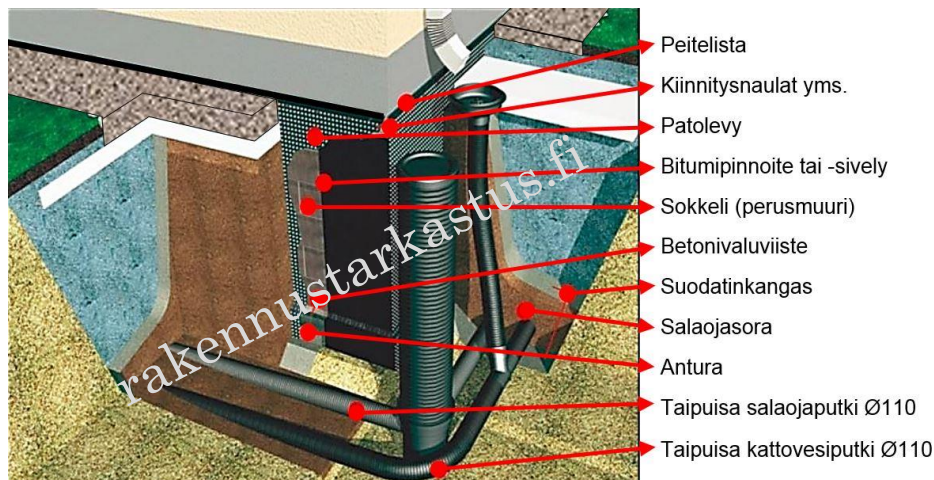
PERUSTUKSET, ALAPOHJA JA RAKENNUKSEN VIERUSTA

Perusteet

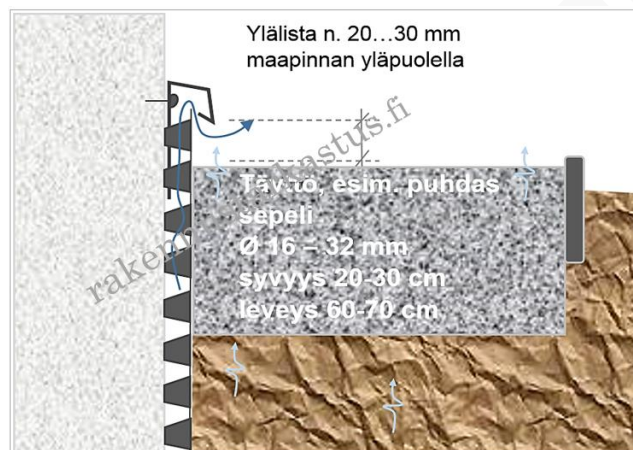
Rakennuksen vierustan kosteus, joka muodostuu hulevesistä ts. sade- ja sulamisvesistä (=vajovesistä), kattovesistä ja maakosteudesta, saattavat kosteusrasittaa rakenteita.

- Tehokas kosteuden hallinta vähentää perusmuurin ja alasidepuun sekä muiden alapohja- ja alaosien rakenteiden altistumista ulkoiselle ja kapillaariselle kosteudelle. Maanpintojen tulee kallistua rakennuksesta pois viettävästi. Suositeltava kallistus on 1:20, vähintään 3... 3,5 metrin matkalta (1m = 5cm).
- Rakennuksen vierustan tulee olla ilmava. Ilmava maa-ainestäyttö haihduttaa kosteutta ja vähentää kosteusrasitusta. Perusmuurin (=sokkeli) korkeus tulisi olla väh. 30 cm.
- Rakennuksen perustukset eivät yleensä ole havaittavissa. Niiden kuntoa voidaan arvioida ainoastaan perusmuurin halkeamien, kosteushärmän, rapautuman tai painumien perusteella.
- Salaojien tarkoitus on johtaa pohja- ja osin myös vajovettä pois kosteuttamasta anturaa sekä perusmuurin ja runkorakenteen alaosia. Jotkin maaperät, kuten sora ja moreeni läpäisevät pintavedet hyvin. Salaojituksen ensisijaisen asennustarpeen määrittää kuitenkin em. pohjavedenpinnan korkeusasema. Pohjaveden pintakorkeus vaihtelee vuodenaikojen ja sade- ja lumimäärien mukaan.
- Siksi salaojitus on usein suositeltavaa hyvin vettä läpäisevässäkin maaperässä, ellei em. varmoja tietoja pohjaveden lakikorkeudesta ole käytettävissä. Salaojat tulee olla asennettuna anturalinjan alapuolelle.
- **Ote SRMK C2 Kosteus 1998:** "Rakennuksen salaojajärjestelmään ei saa johtaa pintavesiä tai katolta valuvia vesiä. Rakennuspohja voidaan jättää salaojittamatta, mikäli erikseen selvitettyä perusmaan vedenläpäisykyky todetaan riittävän hyväksi eikä korkein pohjaveden korkeus ole haitallinen".
- Joillakin alueilla voi maaperästä vapautua radonia. Radon on hajuton, väritön ja mauton jalokaasu, jota ei voi tarkastuksessa todeta.

- Suuret radonmäärät asuintiloissa voivat aiheuttaa terveyshaittoja. Kunnan ympäristö- ja rakennusviranomaiset antavat tietoa alueen radonpitoisuuksista.



Havainnepiirros rakennuksen vierustan rakenteista.



Havainnepiirros, ei mk:ssa. Sokkelin kosteuseristys. Vaihtoehtoisesti sokkelin vierustan sepelitäyttö.



Havainnekuva betonilaatan päälle rakennetusta rakenteesta.

- Puurakenteiset ja betonilaatan yläpuolelta lämpöeristetyt lattiat kosteuseristämättömän laatan päällä voivat muodostaa riskirakenteen. Maaperästä siirtyvä kosteus tasaantuu lattian lämmöneristykseen ja mahdolliseen orgaaniseen rakennusaineeseen ja/tai -jätteeseen. Kosteus voi aiheuttaa mikrobikasvustoa ja lahovaurioita alapohjaranteisiin.

		- Jos betonilaatan alapuolelle on asennettu solumuovinen (styrox tms:n) lämmön ja kosteuden eristys, ei vaurioita, eikä riskiä vaurioiden muodostumiselle yleensä aiheudu.
		- Runkorakenteen alaohjauspuun tasoero suhteessa maanpintaan on matalimmillaan noin +5...15 cm. Suositeltava korkeus on +30 cm. - Alaohjauspuu oli osin lahovaurioitunut. - Maankallistukset viettävät paikoin kohti rakennusta ja sokkeliä. - Kattovedet ohjautuvat rakennuksen vierustalle. - Perusmuurissa (sokkelissa) oli rakenteellisia halkeamia etusivustalla. - Rakennuksen vierusta on täyttämättä puhtaalla murskeella (vast.). Rakennuksen vierustalla on paljon kasvillisuutta. - Salaojitus on asentamatta. - Routaeristys on asentamatta. - Sokkelin kosteuseristys (esim. patolevy, styrox, vast.) on asentamatta. - Rakennuksen vierustan kosteudenhallinta on kokonaisuudessaan puutteellinen. - Radon putkisto on asentamatta. Ko. rakennusaikana ei radonsuojausta asennettu. - Alapohjarakenteissa (lattiat ja ulkovaipan alaosat) oli havaittavissa viitteitä vaurioista. Lattiarakenteet viettivät rakennuksen reunoja kohti. - Betonilaatan alapuolisesta lämmön- ja kosteudeneristyksestä ei saatu havaintoa.
		 Kuva 1a. Kattovedet ohjautuvat rakennuksen vierustalle.



Kuva 1b. Sokkelissa oli havaittavissa halkeamia.



Kuva 1c. Maanpinnan viettojen tarkastelua. Rakennuksen vierustalla on kosteutta sitovaa kasvillisuutta.



Kuva 1d. Alaohjauspuu oli paikoin laho. Vinolauoituksessa oli myös lahoa.



Toimenpide- ja / tai korjausehdotus:

- Rakennuksen runkorakenteen alaosan rakenteiden peruskunnostus (kengittäminen).

		• Puulattiarakenteen avaaminen ja kuntotutkiminen. Toimenpiteet havaintojen perusteella. • Maanpintojen muokkaus. Maankallistukset tulee rakennuksen (sokkelin) vierustalla olla niin, että sade- ja sulamisvedet ohjautuvat pois rakennuksesta. Suositeltava kallistus on 1:20, vähintään 3 - 3,5 metrin matkalla. • Kattovesien tulee ohjautua pois rakennuksen vierustalta. Kattovesikourut ja sadevesisyöksyt sekä kattovesiviemärointi on asennettava. • Salaojitus on aina suositeltavaa, joissakin tapauksissa ehdottomasti asennettava. Kuten yleisosiossa on todettu, pohjavedenpinnan korkein taso määrittää ensisijaisesti salaojituksen tarpeellisuuden. • Sokkeli suositellaan kosteuseristettäväksi ulkopinnasta. Kosteuseristykseksi ensisijaisesti sopii hyvin nk. patolevy, joka on muotoiltu siten, että sokkelirakenne myös tuulettuu. Patolevy on asennettava maapinnan yläpuolelle ja sen yläosassa on oltava valumavesiä estävä ylälista. • Jos patolevyä ei ole tai ei asenneta, toissijaisesti rakennuksen vierusta voidaan täyttää kiviaineksella. Ilmava maa-aines haihduttaa maakosteuden ja vähentää perusmuurin ja muiden alapohjarakenteiden kosteusrasitusta. Haihtuminen voidaan toteuttaa mm. karkealla kivetyksellä tai puhtaalla sepelillä Ø 16-32 mm. Täyttö; syvyys 20-30 cm ja leveys 60-70 cm. • Rakennuksen vierustan kosteudenhallintaa voidaan tehostaa mm. salaojituksen asentamisella, perusmuurin kosteuseristyksellä tai vaihtoehtoisesti sepelitäytöllä, routaeristyksellä, kattovesien ohjauksella ja maanpintojen muotoilulla mahdollisuuksien mukaan.
9.2	ULKOSEINÄT JA JULKISIVUT	
	Perusteet	- Tummat puupinnat varastoivat lämpöä ja ovat siten tiheämmän huoltomaalauksen tarpeessa. - Puuverhouksen huolto- ja pintakäsittelyn tarve (maalaus tms.) vaihtelee pinnoitteen laadun, sävyn sekä valmistajan ohjeiden perusteella. Säärasituksen alaiset julkisivut tulisi huoltokäsitellä yleensä 7...10 vuoden välein. - Rakennuksen vierustalla oleva kasvillisuus sitoo kosteutta ja värjää (lehtivihreä) sekä rapauttaa julkisivun pintarakenteita. - Rakennuksen lämmöneristeenä puurunkotaloissa käytetään yleisimmin mineraalivillaa. Vuori-, lasi- ja kivivilla ovat yleisnimitykseltään mineraalivilloja.
		- Julkisivun tuuletus on puutteellinen rakennuksen etu- ja takasivustalla. - Tuuletus tapahtuu puuverhouksen tuuletusväleistä ja -raoista. - Tuuletus tapahtuu myös rakenteesta itsestään vapaasti haihtumalla. - Verhouksessa oli havaittavissa puutteita ja vaurioita. Julkisivuverhous on haurastunut sekä osin lahovaurioitunut. - Verhous on elinkaarensa lopussa. - Rakennuksen päätyjen ulkovaippoja ei ole lämmöneristetty.



Kuva 2a. Julkisivussa on paikoin lahoa.



Kuva 2b. Myös ovien kynnyksissä oli havaittavissa lahoa.



Kuva 2c. Rakennuksen päätyjä ei ole eristetty.



Toimenpide- ja / tai korjausehdotus:

- **Julkisivuverhous tulee uusia runkorakenteiden korjaustyön yhteydessä. Lämmöneristuksen asennus, mikä rakennusta käytetään talvisin. Korjaustarpeet tarkentuvat korjausten edetessä.**

9.3	IKKUNAT JA ULKO-OVET	
	Perusteet	- Tummat ikkunakehykset ja vuorilaudat ovat lämpö- ja säärasitukselle alttiimpia kuin valkoiset. - Tummien ikkunapuitteiden lämpötila voi kesäkuumalla auringon paisteessa olla n. +70 °C. Siksi tummien ikkunakehyksien ja vuorilautoitusten huoltoväli on tiheämpi. - Vesipellit tulee olla asennettuna ja niiden saumojen on oltava tiiviit. Vesipellitusten suositeltava kallistus on 30°. - Yleisohjeistuksena ikkunoiden uusimistarve on seuraava: ✓ Ikkunoita <u>ei ole huollettu</u> ja ne ovat 30...50 vuotta vanhat ✓ ikkunoita <u>on huollettu</u> ja ne ovat 50...100 vuotta vanhat ✓ Ikkunoiden läheisyydessä on selvästi aistittavaa vedon tunnetta ✓ rakennukseen tehdään ulkoverhousremontti ✓ rakennuksen energiataloudellisuutta (lämmöneristystä) halutaan parantaa ✓ äänieristystä ja / tai korvausilmanvaihtoa halutaan parantaa ✓ auringon valo- ja lämpösäteilyä halutaan vähentää tai saada sitä hyötykäyttöön
		- Ikkunat ovat pääosin 2-lasiset, puukehyksiset. Puukehykset ovat haristuneet, jopa lahonneet ja ovat uusimisen tarpeessa. - Yksittäinen ikkuna oli poistettu kokonaan. - Vesipeltejä ei ole asennettu (johtuen ikkunatyypistä). Näin ollen kosteus pääsee ulkoseinien runkorakenteisiin sekä purueristeisiin. - Ulko-ovet olivat kosteusvaurioituneet sekä lahonneet. Kuva 3a. Ikkunoiden ulkolaudoitukset ovat haristuneet ja jopa lahonneet.



Kuva 3b. Yksittäinen ikkuna on poistettu.



Kuva 3c. Ikkunan välissä ei havaittu huurtumista tarkastushetkellä.



Kuva 3d. Ulko-ovet ovat kosteusvaurioituneet ja osin lahonneet.



Toimenpide- ja / tai korjausehdotus:

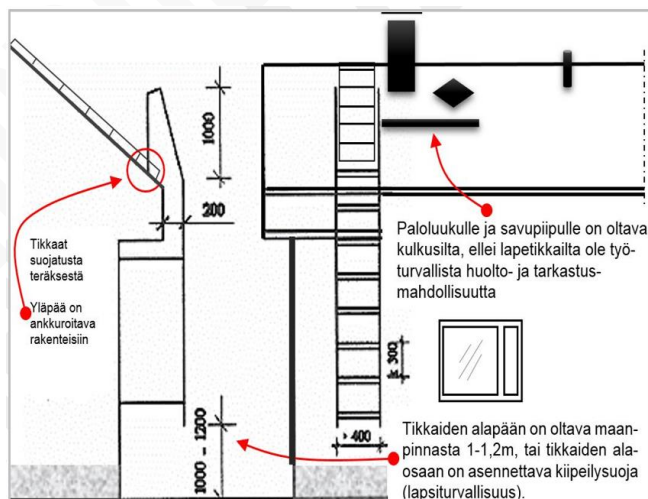
- Ikkunoiden uusiminen tai niiden täydellinen peruskunnostus.
- Ovien uusiminen.

9.4

YLÄPOHJA JA VESIKATTO

Perusteet

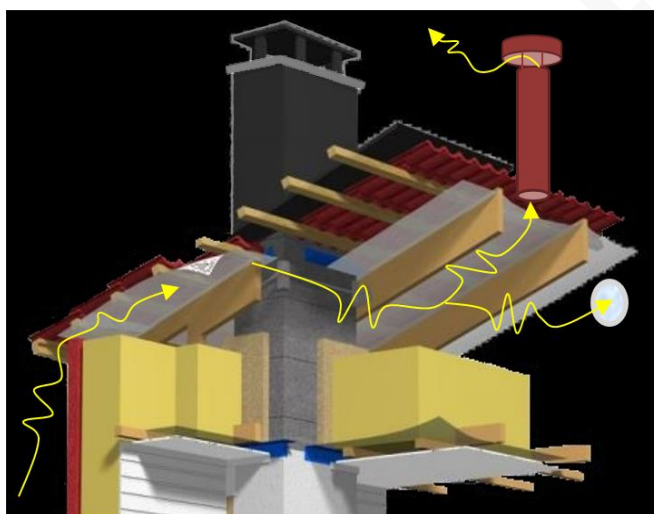
- Aluskatteen tehtävänä on sekä estää että kuljettaa vesikatteen alapuolelle tiivistyvä kondenssi- ja mahdollinen paineveden tuottama kosteus rakennuksen ulkopuolelle, jottei kosteus vaurioita yläpohjarakenteita. Painevesi on esim. rankkasateella vesikatteen saumoista vuotavaa tai talvisin jäätymisestä sekä sulamisvedestä patoutunutta vettä. Siksi aluskatteen(kin) läpiviennit on oltava tiiviit. Joskus aluskate asennettu ilman korotusrimaa, jolloin ruoteet saattavat estää kosteuden vapaan siirtymisen räystäsrakenteiden suuntaan. Aluskate asennetaan usein myös liian kireälle. Katteen tulisi olla hieman "pussilla", jolloin kerääntyvä valumakosteus ei ulotu ruoteisiin tai katonkannattajiin.
- Katonkannattajissa ja muissa puurakenteissa havaittavat tummentumat tai pienet pilkut ovat viitteitä puutteellisesta yläpohjan tuuletuksesta.
- Yläpohjaan ja sen rakenteisiin tiivistyy kondenssikosteutta. Tilan suhteellinen kosteus vaihtelee sääolosuhteiden mukaan. Siksi yläpohjan tuuletuksen tulee olla tehokasta. Ilmavirta ohjautuu yläpohjaan usein räystäsrakenteiden kautta. Virtauksen tulee ohjautua tilasta myös pois, esim. päätytuuletus- tai harjatuuletusventtiilien kautta. Näin kosteuden tiivistyminen rakenteisiin estyy lähes kokonaan.
- Rakennuksen vierustalla olevien kulkuväylien ja oleskelualueiden kohdalla tulee vesikatteella olla lumiesteet, mikäli vesikate on jyrkkä ja liukaspintainen. Loivalla huopakatteella ei lumiesteitä tarvita.
- Yläpohjassa on oltava kiinteä huoltokulkusilta. Liikkuminen lämmöneristysten päällä heikentää niiden eristysominaisuuksia ja alakattorakenteet voivat vaurioitua. Yläpohjaan on oltava riittävän kokoinen ja turvallinen kulkuaukko (70*70 cm), **sekä ehdottomasti työturvalliset tikkaat**. Vesikatteelle johtavat tikkaat on **oltava myös työturvalliset**. Tikkaiden yläosan tulee olla kiinnitettynä (ankuroituna) rakenteeseen.
- Katoilla sijaitseville savupiipuille, ilmanvaihtolaitteille ja huoltoluukulle on oltava katkeamaton kulkutie. Yli 8 m:n ulottuville tikkaille on oltava turvakiskot tai selkäsuojus.
- **HUOM!** Kiinteistön omistaja on aina jakamattomassa vastuussa turvallisuudesta, myös työturvallisuudesta, kuten kattoturvatuotteista, esteettömyydestä ja esim. piha-alueiden hiekoituksesta.



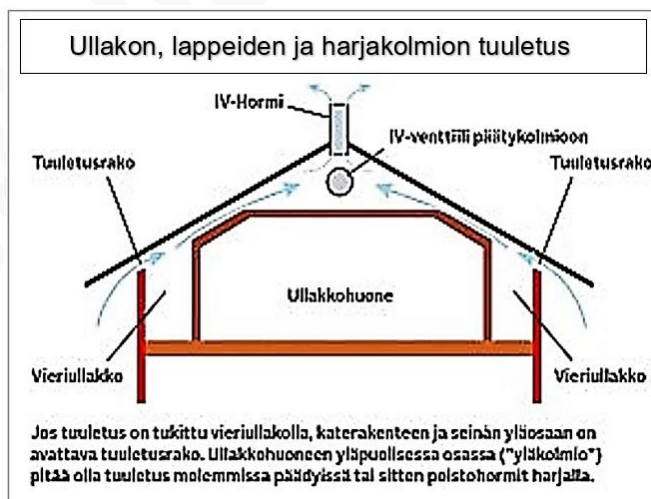
Havainnepiirros kattoturvatuotteista.



Talotikkaiden ankkurointi rakenteeseen.



Havainnepiirros yläpohjan ja vesikaton rakenteista sekä tuuletuksen periaatteesta.



Periaatepiirros yläpohjan ja laperakenteiden tuuleduksesta.

	Vesikate:	
		- Vesikate on poimupeltikatetta. - Katteelle ei noustu, koska kattoturvatuotteet puuttuivat ja kate oli sateen vuoksi hyvin liukas. - Katetta tähystettiin maanpinnalta.
	Yläpohja:	
		- Yläpohjan tarkastus- ja huoltoluukku on asennettu rakennuksen päädyn. - Yläpohjassa ei ole kulkusiltaa. - Yläpohjan tuuletus on poistoilmavirtauksen osalta niukka. - Tuuletus tapahtuu tuloilmavirtauksen osalta räystäärakenteiden kautta. - Päätytuuletusventtiilit ovat poistoilmavirtausta varten asentamatta. - Katto- / harjatuuletusventtiilit (vesikatteella) on asentamatta. - Palohormin juuriläpivienti on eristämättä palamattomalla eristeellä (vast). - Katonkannattajissa ei ollut havaittavissa poikkeuksellista tummentumaa. Ruoteissa havaittiin kosteudesta aiheutuvaa tummentumaa. - Lämmöneristeet olivat osin pudonneet väliseinärakenteisiin.
	Varusteet:	
		- Talotikkaat ovat asentamatta. - Lapetikkaat ovat asentamatta. - Lumiesteet ovat asentamatta. - Räystäskourut ja sadevesisysökyt ovat asentamatta.
		Kuva 4a. Yläpohjaa.



Kuva 4b. Yläpohjassa oli havaittavissa kosteusjälkiä. Kyseessä on piipun läpiviennin juurivuoto.



Kuva 4c. Hormissa oli havaittavissa rappauksen irtaamista sekä kosteusjälkiä.



Kuva 4d. Tuuletus tapahtuu räystäsrakenteista.



Kuva 4e. Purueriste valunut väliseinärakenteeseen.



Toimenpide- ja / tai korjausehdotus:

- Yläpohjan tuuletusta suositellaan tehostettavaksi esim. harjakolmion päätyihin asennettavien tuuletusventtiilien kautta tai kattotuuletusventtiileillä.
- Yläpohjaan suositellaan asennettavaksi kiinteä huoltokulkusilta.
- Palohormin juuriläpivienti tulee eristää palamattomalla eristeellä.
- Vesikate on pinnoitettava, uusiminenkin on lähitulevaisuudessa ajankohdainen.
- Piipun juuripellityksen tiiveyden varmentaminen.
- Lumiesteen asentaminen ulko-oven edustalle.
- Talo- ja lapetikkaiden asentaminen.

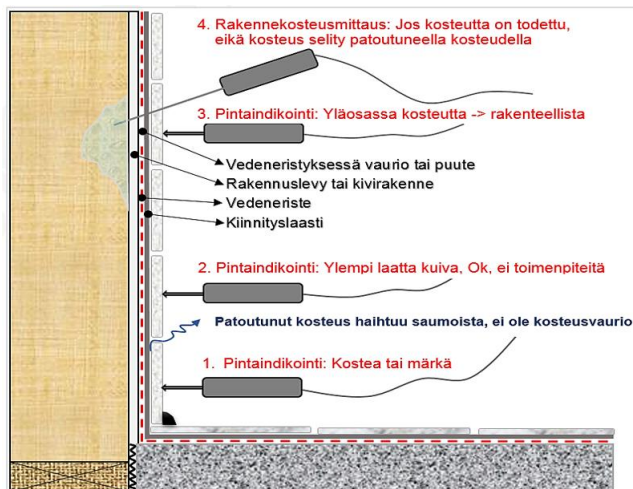
9.5

MÄRKÄ- TAI KOSTEAT TILAT

Perusteet

- **Märkätila** tarkoittaa huonetilaa, jonka lattiapinta joutuu tilan käyttötarkoituksen vuoksi vedelle alttiiksi ja jonka seinäpinnoille voi roiskua tai tiivistyä vettä (esim. kylpyhuone, suihkuhuone, sauna) SRMK C2 Kosteus.
- **Märkätilojen** tekniset iät hieman vaihtelevat pintamateriaalista riippuen. Yleisesti voidaan päätellä märkätilojen pintamateriaalien olevan 20 vuotta huomioiden tilan käyttökuormitus I. rasitusluokka. Vaikka materiaalit olisivat teknisen käyttöikänsä lopussa, voivat ne kuitenkin olla käyttökelpoisia, ellei niissä ole havaittu koholla olevaa kosteutta tai muita viitteitä vaurioista tai riskitekijöistä.
- **Kopolaataksi** kutsutaan laattaa, jonka alla on ilmatilaa ja laatta ei ole kokonaisuudessaan kiinni alustassaan. Laatta ei useinkaan ole irti. Irtonaisen laatan erottaa koestettaessa helähdysmäisestä äänestä. Kopolaatan alle voi kulkeutua kosteutta esim. roiskevettä, joka patoutuu ja kuivuu hitaasti. Mikäli laatoituslujaste on jokin muu kuin kivi- tai betonirakenne ja nykyisiä vedeneristyksiä ei ole, on kopolaatat uusittava välittömästi.
- **Patoutunut kosteus** on tiivistynyt laatan ja vesieristeen väliin (laatan kiinnitysmassaan), eikä se yleensä ole rakenteellista ja siten haitallista kosteutta, vaan normaali ilmiö. Vedeneriste tekee sille tarkoitettua tehtävää - siis estää kosteuden kulkeutumisen syvempiin rakenteisiin. Kosteus haihtuu saumausten kautta. Kuivuminen edellyttää jopa viikkojen kuivumisaikaa, jolloin suihkua ei voi käyttää.
- **Kokenut kosteusmittaaja** tunnistaa patoutuneen kosteuden.

- On kuitenkin epävarmuustekijöitä, joiden vuoksi tarkastajan on varmuuden saamiseksi tehtävä porareikämittaus eristetilan ja sen rakenteiden kosteuden selvittämiseksi. Porareikämittaus – ellei sitä voida tehdä esim. vastakkaiselta puolen – rikkoo yhtenäisen vesieristeen. Porareikien tekemiseen tarvitaan aina omistajan kirjallinen lupa.



Periaatedetalji patoutuneesta kosteudesta.

- **Porareikämittaukset tehdään ainoastaan levytettyihin puurakenteisiin. Kivirakenteisiin ei voida – kosteuden tasaantumisaajan vuoksi - tehdä rakennekosteusmittauksia kuntotarkastuksen yhteydessä.**
- **Elastiset tiivistysmassat menettävät tartuntaominaisuuttaan. Niihin voi muodostua pieniä tummia pilkkuja tai tummentumia, jotka ovat mikrobikasvustoalustoja. Mikrobikasvuston määrä on vähäinen eikä niistä normaalisti aiheudu terveysongelmia. Tiivisteet on uusittava 5...7 vuoden välein.**
- Tilat, joissa on esim. alapesusuihku tai vesikäyttöisiä koneita, laitteita tai muuta kosteuskuormitusta, luokitellaan märkätilaksi. Tilat tulee olla tarpeellisilta osin riittävästi vesieristetty mahdollisten vesivuotojen aiheuttamien vaurioiden minimoimiseksi tai estämiseksi. Muutoin tiloissa riittää roiskevesisuojaus, kuten wc-tiloissa.
- Märkätilojen pintarakenteiden tekniseksi iäksi on luokiteltu kosteussulkusivellyissä pesuhuoneissa pohjamateriaalista riippuen 15...20 vuotta. Vedeneristysmassalla käsiteltyjen märkätilarakenteiden ikä on n. 30 vuotta (RT 18-10922).

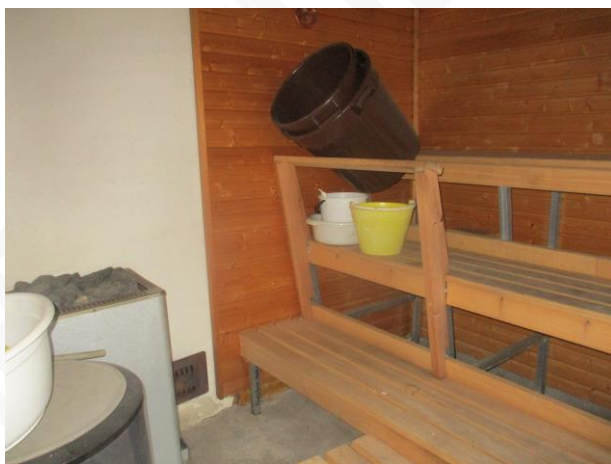
9.5.1 Sauna

Perusteet

- Saunassa on oltava tehokas ilmanvaihto. Ilmanvaihto estää paneloinnin ennen aikaisen tummentumisen.
- Saunan paneloinnin takana tulee olla tuuletusrako. Mikäli panelointi on asennettu pystyyn, sen alla on oltava ristikoolaus. Muutoin pelkkä vaakakoolaus estää paneloinnin tuuletuksen.
- Seinän alaosan on oltava vesitiivis. Roiskevesi ei saa kulkeutua laatoituksen taakse, joten paneloinnin on oltava riittävästi limitettynä laatoituksen suhteen.
- Kiukaan turva- ja palosuojaetäisyydet vaihtelevat kiuastointajan ja -mallin mukaan. Asennusohjeita on noudatettava.
- Saunan paneloinnin tekninen ikä normaalissa käyttökuormituksessa on n. 20 vuotta (RT 18-10922).

- Sauna on puupaneloitu.

- Lattia on betonivalua.
- Vedeneristys asentamatta.
- Lattian kallistukset viettävät kohti lattiakaivoa silmämääräisesti.
- Lattiaan on asennettu lattiakaivo. Lattiakaivo oli silmämääräisesti arvioiden tiivis.
- Saunan ilmanvaihto on riittävä.
- Korvausilmaa virtaa ilmanvaihtoventtiilistä painovoimaisesti.
- Siirtoilman virtaus on riittävä.
- Paneelin takainen ilmarako on riittävä. Höyrinsulusta ei saatu havaintoa.
- Kiuas on puulämmitteinen.
- Tilassa on vesipata.
- Kiukaan / lauteiden suojakaide on asennettu.
- Kiukaan hormin läpivienti on tiivistetty, peitelaippa puuttuu. Se tulee olla tiivistetty palamattomalla eristeellä, jottei palokaasuja ohjautu missään vaiheessa löylyhuoneeseen.
- Rakennuksessa on vesipumppu, jolla vesi johdetaan rakennukseen. Arviolta vesi pumpataan joesta, mutta varmaa tietoa ei saatu.
- Viemäröinti on asennettu rakennukseen. Arviolta harmaat vedet imeytetään maastoon.
- Sauna on elinkaarensa loppuvaiheessa.



Kuva 5.2a. Sauna.



Kuva 5.2b. Lattiakaivo.



Kuva 5.2c. Palohormin läpivienti, peitelaippa puutuu.



Kuva 5.2d. Panelin takainen ilmarako on riittävä.



Toimenpide- ja / tai korjausehdotus:

- Saunan ja pesutilan peruskunnostus.

9.6	MUUT TILAT tai OSAT	
	Perusteet	- Rakennuksen pintamateriaalit ja kiintokalusteet ovat rakennusaikaisia tai niiden uusimisesta voi olla kauemman aikaa. Niissä voi olla havaittavissa käytön ja kulumisen jälkiä. - Tarkastus ei keskity pintamateriaaleihin. Ne ovat kaikkien havaittavissa eikä niillä ole yleensä yhteyttä rakenneteknisiin ongelmiin. Joskus kuitenkin esim. pintamateriaalin tummuminen voi viitata vaikkapa lämpövuotoon tai kosteusvaurioon.
9.6.1	Huoneet	
		- Tiloissa ei havaittu viitteitä lämpö- eikä ilmavuodoista. - Alakatoissa ei havaittu viitteitä kattovuodoista. - Tiloissa oli havaittavissa poikkeava haju. Hajun aistiminen on hyvin subjektiivinen (yksilöllinen) havaintokokemus. Hajuaistin perusteella ei voi todeta tai poissulkea mahdollisia mikrobivaurioita, mutta kokemuseräisesti haju oli osittain mikrobiperäiseksi tunnistettavissa. - Haju oli havaittavissa heti sisään tullessa sekä oli todettavissa kaikissa tiloissa. Kuva 6a. Rakennuksen pukuhuone. Kuva 6b. Käytävä johtaa pukuhuoneesta saunaan. Lattiassa havaittavissa vesivuotojälkiä.



Kuva 6c. Alakattotarkastelua.



Kuva 6d. Alakattotarkastelua.

**Toimenpide- ja / tai korjausehdotus:**

- **Mikrobiperäisen hajulähteen selvittäminen.**

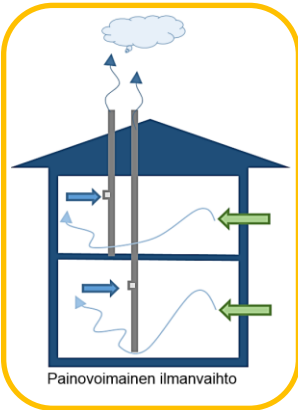
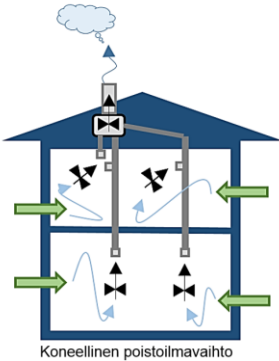
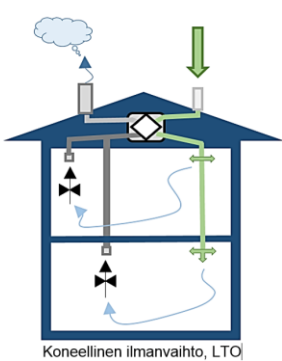
9.7

LÄMMITYS**Perusteet**

- *Lämpöenergian kulutukseen vaikuttaa oleellisesti käyttötottumukset, asukkaiden lukumäärä ja ikärakenne.*
- *Kokonaisenergian kulutuksesta lämmityksen osuus on keskimäärin. n. 65...70 %.*
- *Info: Ilmalämpöpumppu tuottaa nykytiedon mukaan keskimäärin lämpöenergiaa n. 3500-4000 kWh / vuosi (riippuen laitteesta).*
- **Tavanomaisten lämmityksen polttoaineiden muunto lämpöenergiaksi:**
 - Pilkkeet / kalpit (havu- ja sekapuu) 1300 kWh / pino-m³ = 7,7 m³ = 13 irtom³ tuottaa ~10 000 kWh
 - Pilkkeet (koivu) 1700 kWh / pino-m³ = 5,9 m³ = 10 irtom³ tuottaa ~10 000 kWh

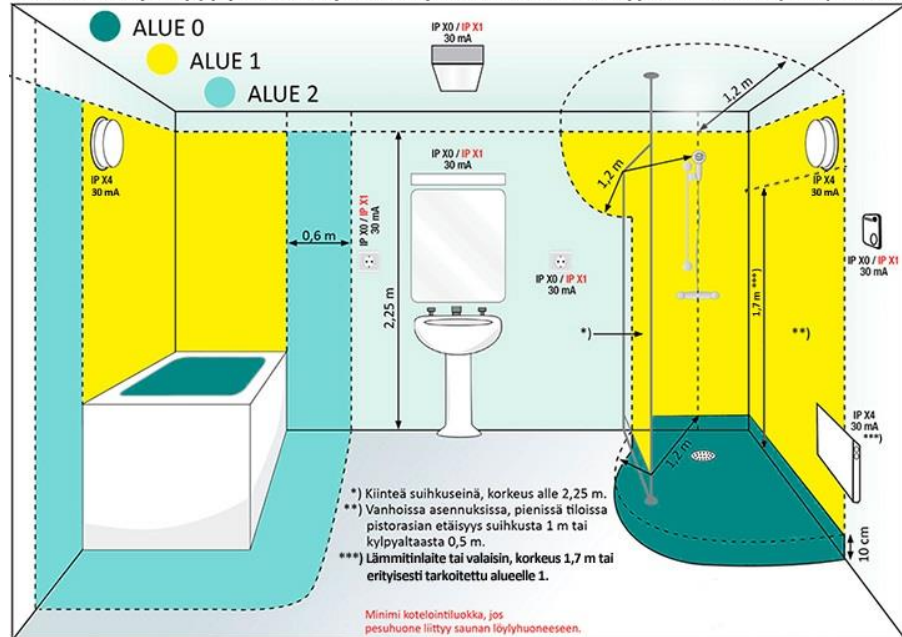
- Rakennuksessa ei ole lämmitysjärjestelmää.

9.9	VESI- JA VIEMÄRILAITTEET	
	Perusteet 	- Käyttövesi- ja viemäriputkistojen tekninen ikä on keskimäärin 40...50 vuotta. Vesikalusteet kestävät normaalikäytössä 20...25 vuotta, mutta esim. termo-staattisekoittimet vain 10...15 vuotta. Sähköisen lämminvesivaraajan tekninen ikä on n. 30 v. - Putkistojen ikään vaikuttavat virtaamat, mutta myös putkistoa ympäröivät rakenteet. Mikäli putkisto on esim. asennettu suojaamatta betonivaluun, riski putkistovaurioille kasvaa. Kaikkien putkistojen elinkaaren vaikuttavat niiden ympäröivät tai niihin kosketuksissa olevat rakenteet - Lämpimän käyttöveden lämpötilan tulee olla +50 - +65 °C. Tällöin kuumavesi ei altista palovammoille, eikä veteen muodostu bakteereja. Välttävä lämpötila on +50 °C.
		- Rakennuksessa on vesipumppu. Havaintojen perusteella harmaat jätevedet imeytetään maastoon.  Kuva 9a. Saunalle johdetaan vesi arviolta joesta. Toimenpide- ja / tai korjausehdotus: • Putkien vuotojen ja viemärin virtaaman selvittäminen, kun sähköt ja vesiautomaatti (pumppu) on kytketty rakennukseen.
9.10	ILMANVAIHTO	
	Perusteet 	- Painovoimaisessa ilmanvaihdoissa periaate on sama, mutta poistoilmakanavat ovat usein hormistoissa tai keittiössä, wc:ssä ja pesutiloissa. Korvausilma virtaa yleensä rakenteiden raoista tai erillisistä korvausilmaventtiileistä. - Ilmaa voidaan poistaa myös koneellisesti mm. liesituulettimella tai erillisellä ohjauslaitteella. Tätä kutsutaan koneelliseksi poistoilmanvaihdoksi. Korvausilma puolestaan virtaa korvausilmaventtiileistä, mikäli ne ovat asennettu. - Rakennuksessa ilmanpaineen tulee olla hieman alipaineinen. Alipaine estää kosteuden siirtymistä rakenteisiin. - Jotta sisäilma olisi raikasta ja hyvälaatuista ilman tulisi – ilmanvaihtojärjestelmästä riippumatta – vaihtua asuintiloissa n. kerran kahdessa tunnissa. - Siirtoilma-termillä tarkoitetaan ilman virtausta huoneiden välillä. Yleensä kosteissa tiloissa on poistoilmaventtiilit ja makuuhuoneissa tulo- / raitisilmaventtiilit. Jotta huoneilma vaihtuisi, virtauksen tulee tapahtua vapaasti huoneistossa ja sieltä edelleen poistoilmaelimiin.

		- Jos esim. ovien alapuolella on kynnyks ja ovi kiinni, virtausta ei tapahdu. - Ilmanvaihtokanavien ja poistokojeiden tekninen käyttöikä on n. 50 vuotta. Ilmanvaihtokanavat tulee nuohota 10 vuoden välein. Rasvakanava (liesituulettimen) tulee olla myös olla puhdas ja sen huoltoväli kotitaloudessa riippuu käyttökuormituksesta. - Keittiön lieden rasvakanava on paloturvallisuuden vuoksi oltava materiaaaliltaan terästä. Vanhemmissa rakennuksissa on aikanaan hyväksytty käyttöön myös alumiiniset kanavat. Keittiöremontin yhteydessä suositellaan alumiinisten kanavien vaihtamista paloturvallisiin kanaviin.   
		- Rakennuksessa on painovoimainen ilmanvaihto. - Korvausilmaventtiilit huonetiloissa on asentamatta. - Korvausilman virtaus on puutteellinen. - Korvausilma rakennukseen voi virrata rakenteiden raoista, joka puolestaan saattaa aiheuttaa mm. vedon tunnetta ovien ja ikkunoiden läheisyydessä sekä rakennesaumoissa ilmavutoja. Toimenpide- ja / tai korjausehdotus: • Korvausilman (tulo- / raitisilman) virtausta suositellaan tehostettavaksi. Myös siirtoilman virtausta on suositeltavaa tehostaa.
9.11	SÄHKÖISTYS	
	Perusteet 	- Asuinrakennuksiin (vast) suositellaan sähköjärjestelmän tarkastus 30 v:n välein. - Sähköjärjestelmän ja – laitteiden tekninen käyttöikä on n. 30...50 vuotta (ST 97.00). On kuitenkin kojeita ja laitteita, kuten sähkökiuas, jonka tekninen ikä on lyhyempi. - Kosteiden tilojen sähkölaitteet tulee olla maadoitettuja. Irralliset jatkojohdot ovat tarkoitettu vain lyhyeen ja väliaikaiseen käyttöön. Vanhemmissa rakennuksien huonetiloissa on usein maadoittamattomia sähköpistokkeita. Ne ovat olleet ja ovat edelleen sallittuja. - Vikavirtasuojaukset eivät olleet aiemmin pakollisia. Ne tulivat pakollisiksi ulko- ja kosteisiin tiloihin asennettuihin pistorasioihin 1997 ja muihin tiloihin 2008. Lattia- ja kattolämmityksen lämmönjakoelimiin vikavirtasuojauskytkimet on pitänyt asentaa 2004 lähtien. - Vikavirtasuojaukset ovat sähköturvallisuuden kannalta tarpeelliset sähköisessä lattialämmityksessä ja märkä- / kosteiden tilojen pistorasioissa.

- Pesuhuone on ehkä rakennuksen sähkövaarallisin alue. Sähkö, vesi ja vesikalusteet yhdistettynä usein betoniin lattioihin ovat vaarallinen yhdistelmä. Anna asiantuntijan aina hoitaa märkätilojen sähkötyöt ja niiden suunnittelu. Mikäli muutat pesutilojen tai asuntosi sähköistystä, ota ensin yhteys sähköurakoitsijaan (luvat, johtojen ja keskuksen riittävyys yms.).
- Pesuhuone on jaettu sähköturvallisuusalueisiin (kts. havainnekuva). Pääsääntöisesti alueet, joilla vettä käytetään, ei saa asentaa sähköpisteitä.
 - o Alue 0 kylpyammeen ja suihkualtaan sisätila
 - o Alue 1 kylpyammeen tai suihkualtaan tila tai alue, jonka etäisyys on suihkun sihdistä vähintään 60 cm
 - o Alue 2 alue, joka on vähintään 60 cm alueesta 1
 - o Alue 3 alue, joka on vähintään 2,4 m alueesta 2.
 - o Alueet ovat korkeussuunnassa 2,25 m korkeita

Asuinkiinteistöjen kylpy- ja suihkutilojen alueet ja sähkölaitteiden etäisyydet SFS 6000:n (2012) mukaan



- Pistorasiat sijoitetaan alueelle 3, eli vähintään 1,2 metrin päähän suihkusihdistä. Valaisimilta vaadita erilaiset suojaukset eri alueilla; suihkuvedenpitävä alueella 1, roiskevedenpitävä alueella 2 ja tippuvedenpitävä alueella 3. Kattovalaisimen tulisi olla (vaikka määräykset eivät edellytäkään) ainakin tippuvedenpitävä. Luokka ilmoitetaan IP-luokkana.
- Pistorasioissa on suositeltavaa vanhoissakin rakennuksissa olla vikavirtasuojakytkin, joko yhteinen sähkökeskuksessa tai erilliset jokaista sähköpistettä varten. Pesutiloissa ja vastaavissa tulee pistorasiat varustaa vikavirtakytkimellä, joka vikatilanteessa laukeaa niin nopeasti, ettei ihminen ehdi saada vaarallista sähköiskua.
- Sähkötoimista kuivainta ei saa asentaa kylpyammeen tai suihkun läheisyyteen. 220 V:n sähköllä toimivaa laitetta esim. radiota ei saa tuoda pesutilaan.
- WC-tilassa, jossa ei ole kylpyammetta tai suihkua, ovat sähköturvallisuusmääräykset pesutiloja lievemät (vikavirtasuojaja ei ole pakollinen jne). Parranajokone ja hiustenkuivain ovat kuivan tilan laitteita. Säilytä ne kuivassa tilassa. Mikäli pesutilassa on erityisen kosteaa, älä käytä niitä, kun käytät vettä.
- Jatkuvasti käytettävät laitteet kuten esimerkiksi lämmittimet yms.:t, tulee kytkeä kiinteästi sähköverkkoon (ei siis pistorasiaan).

- Sähköt eivät olleet kytkettynä tarkastushetkellä.

- Koska sähköistys on arviolta alkuperäistä tai ainakin yli 30 vuotta vanhaa, on rakennukseen suositeltavaa tehdä sähkötarkastus tarkastusoikeuden omaavan henkilöstön toimesta viimeistään seuraavan laajemman peruskorjauksen yhteydessä, jolla johtojen, sulaketaulujen, sähkökeskusten ja -varusteiden kunto, turvallisuus sekä elinkaari saadaan selvittyä tarkemmin.



Kuva 11a. Saunan valaisin.



Toimenpide- ja / tai korjausehdotus:

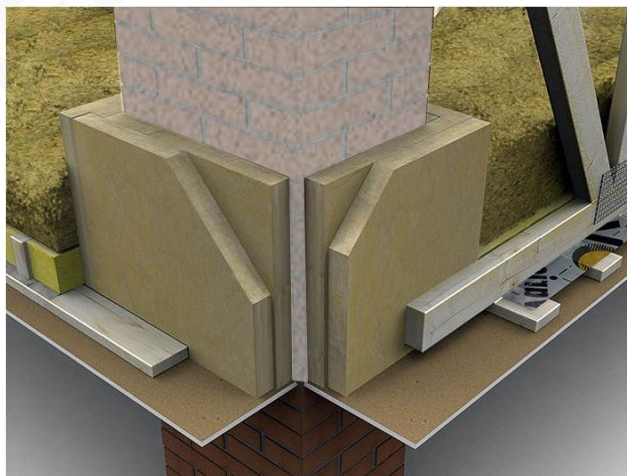
- Sähkötarkastus tarkastusoikeuden omaavan henkilöstön toimesta.

9.12

TULISIJA(T), HORMISTO JA PALOMUURIT

Perusteet

- *Tulisijojen käyttökuntoon ja paloturvallisuuteen laajemmin voivat ottaa kantaa vain palo- ja pelastusviranomaiset tai heidän valtuuttamansa henkilöt. Rakennustarkastus Oy voi ainoastaan antaa suosituksia niiden korjauksista ja huolloista. Mikäli paloturvallisuusriskejä havaitaan, tuodaan ne ilmi tarkastuksen ja raportin yhteydessä sekä kehoitetaan suorittamaan nk. palotarkastus.*
- *Savupiippujen päällä on hyvin suositeltavaa olla hormiston suojakate ts. piipun sadehattu. Sadehattu suojaa siis kosteudelta ja rapautumiselta. Sadehattu parantaa myös hormin vetoisuutta. Piipun betonikaulus ja hormiston yläosa vaurioituu ja rapautuu yleensä kosteuden vaikutuksesta (vesisade, lumi).*



Havainnepiirros; hormin läpivienti ja rappaus.

- Tulisijoissa, palomuuureissa ja hormistossa ei havaittu rakenteellisia halkeamia. Tulisijan perustus on arvion mukaan hieman painunut.
- Piipun päällä ei ollut sadehattua.
- Savuhormi(t) oli yläpohjan osuudella rapattu. Hormin rappaus oli halkeillut.
- Hormissa oli havaittavissa vesivuotojälkiä.
- Piippu on vesikatteen yläpuolella pellittämättä. Saumarapautumaa oli havaittavissa.
- Tulisijojen nuohouksesta ei saatu tietoa.
- Hormista tulleita vesivuotojälkiä oli havaittavissa (ei sadehattua).



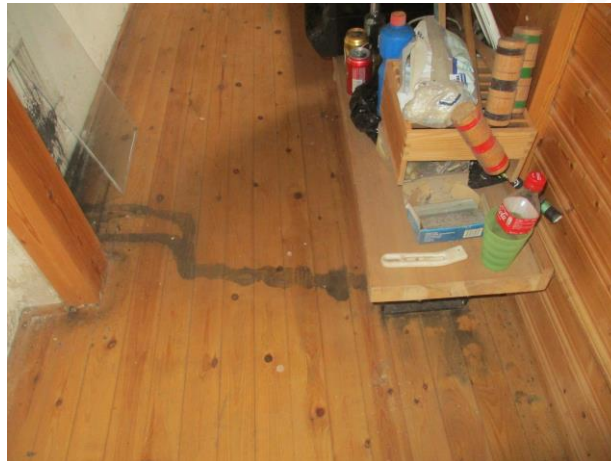
Kuva 12a. Hormissa on havaittavissa halkeama, joka viittää perustuksen vajoamiseen.



Kuva 12b. Hormissa rapautumaa ulkopuolella. Piippua ei ole pellitetty eikä piipun päällä ole sadehattua.



Kuva 12c. Hormirakenteen ja kattorakenteen saumassa rako, joka viittaa tulisijan perustusten vajoamiseen.



Kuva 12d. Piipun sadehattua ei ole. Vesi ohjautuu hormistoon ja edelleen sisätiloihin. Vesi ja pitkäaikainen kosteus rapauttaa hormistoa.



Toimenpide- ja / tai korjausehdotus:

- Piipun päälle suositellaan asennettavaksi nk. piipun sadehattu.
- Piippu suositellaan pellitettäväksi.
- Tulisijan perustusten painuman ja hormin kunnon sekä käyttöturvallisuuden selvittäminen paloviranomaisen tai heidän valtuuttaman henkilöstön toimesta.

9.13	PALOVAROITTIMET	
	Yleistä	- Varoittimien toiminta on rakennuksen omistajan / asukkaan vastuulla. - Varoittimen toiminta tulee testata kerran kuukaudessa. - Varoittimen paristo tulee uusia kerran vuodessa (yhden vuoden paristo) tai kerran kymmenessä vuodessa (kymmenen vuoden paristo). - Varoittimen määrässä ja sijoituksessa tulee noudattaa Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön (SPEK) suositusohjeita. - Varoittimia tulee olla vähintään 1 kpl alkavaa 60 m² kohden. - Suositeltavaa on, että makuuhuoneissa ja jokaisessa kerroksessa on varoittimet.



rakennustarkastus.fi

15.8.2024

Matti Pirhonen

Rakennusinsinööri, AMK, kuntotarkastaja

Koulutukset ja osallistumiset:

Pätevöitynyt kuntotarkastaja, AKK

Pätevöitynyt kiinteistöjen kuntoarvioitsija, PKA

Pätevöitynyt kuntotodistusten laatija, PKL

Auktorisoidut kuntotarkastajat Ry:n jäsen

Tekijänoikeus© Rakennustarkastus Oy*Tekijänoikeus: Suomen Rakennustarkastus Oy ©**Vain tarkastajan omakätisesti allekirjoittama tai yrityksen leimalla varustettu ja lunastettu raportti on pätevä asiakirja.**Maksamatonta, leimatonta tai allekirjoittamatonta raporttia, luonnosta tai kopiota, ei osittainkaan saa käyttää kaupan tai muun yhteydessä.**Raportti on Suomen Rakennustarkastus Oy:n omaisuutta niin kauan kun tarkastuksesta ja raportoinnista aiheutuneet kustannukset ovat kaikkien maksuvelvollisten osalta kokonaisuudessaan suoritettu. Muutoin raportti on pätemätön asiakirja.****Ehto:** Tilaaajien kohdalle on kirjattu tarkastushetkellä sovittu maksuosuus. Mikäli kauppa ei toteudu, siirtyy maksuvelvollisuus myyjälle / omistajalle. Osapuolten keskinäisiin sopimuksiin / ehtoihin ei Rakennustarkastus Oy voi puuttua, eikä ne sitä velvoita.***11 LIITTEET**

11.1 Tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot

11.2 Ohjeita kiinteistön käytöstä

11	LIITTEET		
11.1	TEKNISET KÄYTTÖIÄT JA KUNNOSSAPITOJAKSOT		
Taulukko on kooste Rakennustietosäätiön julkaisemasta käyttöikäjaksotuksesta KH 90-00403, josta saa lisätietoa	Käyttö-ikä	Tarkastusväli	Kunnossapitajakso
TONTTI ja PIHA-ALUE			
Salaojajärjestelmä < 1999	40	2	5
Salaojajärjestelmä 2000 tai >	20	2	5
Asfalttipäällysteet	20	1	5-12
Kaivot (vast.)	30	2-5	5-15
PERUSTUKSET JA ALAPOHJARAKENTEET			
1.Maanvastainen betonilaatta, ei lämpö- tai kosteuseristystä betonilaatan alla. Lämmöneristys laatan yläpuolella, puupuru tai mineraalivilla	40	5-10	
2.Maanvastainen betonilaatta. Lämpö- ja kosteuseristys on betonilaatan alla. Lämmöneristys myös laatan yläpuolella, puupuru tai mineraalivilla	50	5-10	
3.Maanvastainen betonilaatta. Yläpuolinen lämmöneristys, puupuru tai mineraalivilla. Ei kosteuseristystä laatan alla	40	5-10	
Puurakenteinen alaohja (tuulettuva alapohja)	50	5-10	
Sokkelin veden ja maakosteuden eristys nk. perusmuurilevy (patolevy)	50	5	
Sokkelin veden ja maakosteudeneristys, bitumisively - kumibitumi	20-30		
JULKISIVURAKENTEET			
Puuverhous, lauta tai panelointi, hirsi	50	5	5-20
Rapattu julkisivuverhous	50	5	10-20
Kuitusementtilevy	50	5	20
IKKUNAT JA ULKO-OVET			
Puiset ikkunapuitteet	50	2	6-10
Puu-alumiiniyhdistelmäiset ikkunapuitteet	60	5	10
Puurunkoiset ja -kehyksiset ulko-ovet	40		5-15
PARVEKKEET JA TERASSIT			
Puurakenteiset parvekkeet	50		5-20
Puurakenteiset pihatasot, patiot, terassit, yms. rakennelmat	20		1
VESIKATTO			
Tiilikate	45	3	10
Muototeräskate (muotoon prässätty peltikate)	40	3	10-15
Rivipeltikate / saumapeltikate, sinkitty ja maalattu	60	3	10-15
1.Kumibitumikermi, 1-kerros, ei alushuopaa, kalteva lape	25	1	10

2.Kumibitumikermi, 2-kerroksinen, tasakatto tai kalteva lape	30	1	10
3.Kumibitumikermi, 3-kerroksinen	35	1	10
Kuitusementtikate (tunnetaan varttikate, Minerittikate)	30	3	
Räystäsvetikourut, syöksytorvet, muuta kattovarusteet	25-40	1	10
MÄRKÄTILAT			
Vedeneristysmassa, (nyk.vaatim. muk.) laatoitus, asennettu 2000 tai >	30	3	
Kosteussulkusively ja laatoitus, kiviainesrakenteinen	18	3	
Kosteussulkusively ja laatoitus, puuranka- ja levyrakenteinen	15	3	
Muoviset vedeneristyspinnoitteet (matot, seinätapetit)	12-20	3	5-10
Saunan ja pesuhuoneen puupanelointi	12-20	2	tarvittaessa
Märkätilojen kattopinnoitteet	20	5	10-15
Märkätilojen kalusteet, kuten kaapistot	15		
ASUINTILOJEN PINNOITTEET			
Lattia: muovimatot, korkkimatot / -laatat, vinyylilaatta, linoleumpinnoite	30		
Lattia: lautaparketti	25		5-15
Lattia: laualattia tai liimattu palaparketti	40		5-15
Lattia: laminaatti	15		
Lattia: kokolattiamatto	20		
Seinät: tapetointi tai maalaus	20		
Katto: maalaus tai muu pintakäsittely	30		
Muut: kiintokalusteet, kuten kaapistot	25		
LVI-TEKNIikka			
Käyttövesiputkisto, kuparia	40-50	10-15	
Käyttövesiputkisto, muovia	50	10-15	
Käyttövesiputkisto, komposiittia	50	5-15	
Käyttövesiputkisto, galvanoituja teräsputkistoa	saavutettu		
Viemäriputkisto, muovia	40-50		
Viemäriputkisto, valurautaa	50		
Viemäriputkisto, betonia	25		
Käyttöveden lämmittimet (lämminvestivaraajat, vast)	20-30		
Käyttöveden sekoittajat (hanat yms:t)	15-25		
Öljysäiliöt, riippuen ovatko ne maassa tai sisätiloissa / muovia tai terästä	30-50	10	10
Lämmitysputkistot, kupari- muovi tai komposiitti, riippuen materiaalista	40-50	1	
Patteriventtiilit (lämmönsäätöventtiilit)	15-20	1	
Vesikiertopatterit	50	1	

11.2	OHJEITA ASUINTILOJEN KÄYTÖSTÄ
Yleistä Vesijohtolaitteet ja niiden käyttö Ilmanvaihto Lämmitys Saunan ja pesuhuoneen puhdistus	Ohessa on lueteltu asioita, joita tulee huomioida kiinteistön käytössä ja joilla pienennetään kosteusvaurioiden riskiä sekä varmistetaan laitteiden asianmukainen toiminta. Kiinteistön asianmukaisella hoidolla ja oikeaan aikaan suoritetuilla korjaustöillä pidetään yllä kiinteistön arvoa ja säästetään kiinteistöön kohdistuvissa korjauskustannuksissa. Laitteiden ja asunnon varusteiden oikealla käytöllä voidaan merkittävästi pienentää veden ja energian kulutusta. Vesilaitteiden kuntoa tulee seurata säännöllisesti. Tippuva hana kuluttaa vettä 6 m³/vuodessa. WC-huuhtelusäiliön pieni, lähes huomaamaton vuoto kuluttaa vettä 30 m³/vuodessa. Nopea suihku kuluttaa vettä 50 l ja suihkussa oleilu 150...200 l. Juoksevan veden alla astioiden peseminen kuluttaa vettä kolminkertaisesti altaassa pesemiseen verrattuna. Ilmanvaihtokanavien nuohous ja säätö suoritetaan 10 vuoden välein. Koneellinen ilmastointi pidetään jatkuvasti päällä pienellä nopeudella. Kytkeäntöihin on suositeltavaa tehdä tarvittaessa muutoksia. Koneellisessa poistoilmastoinnissa liesikuvulla saadaan usein säädettyä, poistetaanko ilmaa keittiöstä / muista tiloista. Koneellisessa ilmanvaihdossa voi myös olla erillinen liesituuletin. Liesituulettimen / -kuvun rasvasuodatin puhdistetaan valmistajan ohjeiden mukaan. Vähintään 3...4 kertaa vuodessa. Painovoimaisessa ilmanvaihdossa venttiilit pidetään avoimina. Koneellisen ilmanvaihdon poistoilmaventtiilit puhdistetaan vähintään kerran vuodessa. Puhdistuksen yhteydessä varotaan muuttamasta venttiilien säätöjä. Säättöjen pitäisi olla asennettu paikalleen lukitusmutterilla. Korvausilmaventtiilit pidetään auki. Ilmastoinnin tehokkuus säädetään poistopuhaltimen kautta. Korvausilmaventtiilit ja niiden suodattimet puhdistetaan valmistajan ohjeiden mukaisesti vähintään kerran vuodessa, tarvittaessa useammin. Suihkun jälkeen ilmastointia tehostetaan pesutiloissa. Lattia kuivataan lastalla. Saunan poistoventtiili voidaan sulkea saunan lämmittämisen ja saunomisen ajaksi, poisto tapahtuu pesuhuoneen kautta. Saunomisen jälkeen venttiili avataan ja ilmastointi laitetaan suurelle teholle n. 2 tunniksi. Saunan ikkuna avataan vasta aamulla. Kiuas pidetään hetki päällä vielä viimeisten löylyjen jälkeen, saunan kuivaamiseksi. Pyykin kuivaus on suositeltavaa suorittaa kosteissa tiloissa tai ulkona. Sisällä pyykkiä kuivaessa tehostetaan ilmanvaihtoa pyykinkuivauksen ajaksi. Puutteellisesti käytetty ilmanvaihto lisää rakennuksen kosteusrasitusta ja on merkittävä osasy syy kosteusvaurioiden synnyssä. Pesutiloissa pitää lämmitys olla päällä ympäri vuoden. Lattialämmityksen suositeltava lämpötila on +23...27 °C. Riittävä lämpö pesutiloissa pienentää kosteusvaurion riskiä. Muiden asuinhuoneiden sopiva sisälämpötila on +20...22 °C. Lämpimän varaston sopiva lämpötila on n. +12 °C. Autotallin sopiva lämpötila on n. + 5 °C. Yhden asteen lämpötilan nousu lisää energiakulutusta n. 5 %. Tiloja ei suositella puhdistettavaksi runsaalla vedellä. Vesiletkun käyttöä saunan puhdistukseen ei suositella. Sauna on rakennettu ns. kuivaksi tilaksi ja runsaasta veden käytöstä voi rakenteisiin päästä vettä. Pesuhuoneelle suositellaan perusteellista puhdistusta pari kertaa vuodessa. Suihkuhuoneen kosteilla pinnoilla voi esiintyä homekasvustoa, jos pintoja ei pidetä puhtaana. HUOM! Lattia-kaivot puhdistetaan säännöllisesti. Kylmälaitteiden oikeaan sijoittamiseen tulee kiinnittää huomiota. Kylmäkalusteita ei tulisi sijoittaa lieden, astianpesukoneen tai muun lämmönlähteen viereen. Ympäristön 5 °C lämmön nousu lisää kylmäkalusteen sähkönkulutusta 15 %. Kylmäkalusteiden ympärille on jätettävä riittävästi vapaata ilmankiertotilaa.

Kylmälaitteet	Jääkaapin ja kylmiön oikea lämpötila on +5 °C ja pakastimen -18 °C. Yhden asteen lämmönlasku lisää energian kulutusta 5 %. Jääkaappi sulatetaan tarpeen mukaan ja pakastin 2...5 kertaa vuodessa. Sulatus tulee tehdä, kun huurrekerroksen paksuus on 10 mm. Laitteen takana oleva lauhdutinputkisto puhdistetaan ainakin kerran vuodessa. Samalla puhdistetaan ilmanvaihtoritilät. Jääkaappien ylivuotoputket (jäähdytyslementin alaosassa) pidetään puhtaana. Tukkuon mennyt ylivuotoputki voi aiheuttaa kosteusvaurion, kun ylimääräinen vesi valuu jääkaapista lattialle tai kalusteisiin.
Elastiset saumaukset	Elastisten saumausten uusiminen suoritetaan 5...7 vuoden välein (tiskipöydät ja pesutilat).
Lukot, saranat ja pinnoitteet	Lukot ja saranat voidellaan ja säädetään vuosittain. Pinnoitteita hoidetaan valmistajien ohjeiden mukaan.
Rakenteet yleisesti	Kiinteistön huolto- ja kunnostustyöt tehdään kiinteistön kuntotarkastuksen suositusten mukaisesti.
Yleisiä asioita kiinteistön hoidosta	Kiinteistön pidossa kannattaa kiinnittää huomiota tilojen riittävään tuuletukseen ja kosteusrasituksen pienentämiseen (saunomisen ja suihkun jälkeen lattiat ja seinät kuivataan ja tilat tuuletetaan). Oikealla käytöllä voidaan pienentää kosteusvaurioiden riskiä. Kiinteistön tekninen katselmus tulee tehdä vähintään 5 vuoden välein, väliaikoinakin tulee seurata niitä rakennusosia, joiden viat voivat aiheuttaa kiinteistöille vaurioita. Seuraaviin tarkastuskohtiin tulee erityisesti kiinnittää huomiota. • ilmastointijärjestelmän käyttö ja tuuletus • sisäilman kosteuskuormien tunnistaminen • ikkunoihin kondensoituvan kosteuden seuraaminen • lämmityksen oikea käyttö ja säätö • ala- ja yläpohjan kosteusjälkien tarkkailu • putkivuotojen tunnistaminen Kiinteistön vaatimat huoltotyöt ja määräaikaishuollot pitää tehdä ajallaan, jos korjausten tekemistä pitkitetään, niin: • kyseiset vauriot lisääntyvät • vahinkoriskit kasvavat • korjauskustannukset nousevat • joudutaan tekemään väliaikaisia korjauksia, joista aiheutuu ylimääräisiä kustannuksia

Nämä ohjeistukset Teille tarjosi:



Käyttäjän muistiinpanoja
esim: suoritettut toimenpi-
teet ja korjaukset

- [illegible]



rakennustarkastus.fi



SUOMEN RAKENNUSTARKASTUS OY

KAIKKIALLA SUOMESSA • SIELLÄ MISSÄ SINÄKIN • KAIKKIALLA SUOMESSA • SIELLÄ MISSÄ SINÄKIN • KAIKKIALLA SUOMESSA

RAPORTTI KUNTOARVIO

Tuotanto- ja varastorakennus



Tarkastuspäivä 12.8.2024

Haapasenkosken saha, Käenmäentie 4,6,8

39700 PARKANO

Tarkastaja(t):

Matti Pirhonen, RI, AKK, PKA, PKL, Projektin johto

Jouni Majamäki, tarkastusassistentti, KM

Lotta Karhumäki, tarkastusassistentti, Rlo



Raportin sisällön osittainenkin kopioiminen, lainaaminen tai julkaisu on kielletty tekijän- ja omistusoikeuksien nojalla! © Suomen Rakennustarkastus O

SUOMEN RAKENNUSTARKASTUS OY • FINNISH BUILDING INSPECTION LTD

rakennustarkastus.fi

• KAIKKIALLA SUOMESSA — SIELLÄ MISSÄ SINÄKIN • PUH: 020 720 9460 • INFO@RAKENNUSTARKASTUS.FI

1 YLEISTIETOA KOHTEESTA JA TARKASTUKSESTA

Kohteen pinta-alat:	850	k-m ²	ei tarkemittattu, ET = ei tietoa saatavilla
	ET	h-m ²	ei tarkemittattu
Tilavuus:	ET	r-m ³	ei tarkemittattu
Rakennusvuosi:	1920		
Käyttötarkoitus:	rakennus		
Kiinteistötunnus:	ET		

1.1 Tilaaja(t): maksuosuus 100 %		1.2 Omistaja(t):	
Tilaaja:	Nosto Consulting Oy	Omistaja:	Ilkka Kiviniemi
Yht.hlö:	Pasi Lappalainen		Läsnä
Osoite:	Brahenkatu 7	Osoite:	Liuskatie 11
	20100 Turku		39150 Pinsiö
Puh:	0400 585 101	Puh:	
S-posti:		S-posti:	
S-posti:	pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi	S-posti:	ilkkakiviniemi@hotmail.com
Muut läsnäolijat: Ilkka Kivimäki			

Lähiomistushistoria Nykyisen omistaja on omistanut kohteen v:sta 1994

Tarkastuksen syy Tilaaja halusi selvittää rakennuksen kunnon

Säätila (tark. alkaessa)	Sääolosuhde:	Sateinen			
Lämpö ja kosteus	Ulkoilma:	RH %	90	T, °C	+12

Käytettävissä olleet asiakirjat

- Ei piirustuksia
- Selostusliite, Koskirannan asemakaava-alueen rakennetun kulttuuriympäristön selvitys

Rajaukset

- Rakennus B.
- Pääpiirustuksia ja rakennesuunnitelmia ei ollut käytettävissä, joten niiden perusteella riskirakenteita ei voitu arvioida.
- Rakennepiirustusten puutteellisuus voi vaikeuttaa rakenteiden arvioimista

Tarkastuksessa tarvittaessa käytetyt apuvälineet

- Gann Hydrogette tai
- Trotec- kosteudentunnistin B50-anturilla
- suhteellisen kosteuden mitta-anturi RH T 37 (pora-reikäanturi)
- puun kosteuden junta-anturi M18
- endoskooppi rakenteiden tähystykseen
- digitaalikameraa käytettiin kohteen kuvaukseen
- Trotec TP4 laser-pintalämpötilatunnistin lämpövuotojen havaitsemiseksi (talvisin)
- savukynä
- vedenvirtaaman mittalaite
- veden lämpömittari
- suko-testeri

2 RAKENNUSTEKNISIÄ TIETOJA KOHTEESTA:

Huomioitavaa!	Tiedot on kirjattu suunnitelmista, muista asiakirjoista, omistajalta tai käyttäjältä alkuhaastattelussa saatuihin tietoihin. Tietojen oikeellisuutta ei kaikilta osin voida tarkastuksen yhteydessä varmentaa. Tietoja EI TOISTETA KOHDASSA 9. HAVAINNOT). Tietoja on kirjattu tarkastajan havaintojen perusteelle, koska dokumentteja tai tietoja ei muutoin ollut saatavilla
Rakennustapa	Paikalla rakennettu
Perustamistapa	Teräsbetoniantura
Perusmuurit	Teräsbetonia
Sokkelin kosteus-eristys	Ei ole asennettu
Routaeristys	Ei ole asennettu
Alapohja	Maanvarainen teräsbetonilaatta, lämmön- / kosteudeneristystä ei laatan alla ole
Salaojat	Salaojat ovat asentamatta
Ulkoseinärakenne	Puurankarakenne, lämpökeskus kiviainesrakenteinen
Julkisivupinnoite	Puuverhous. lämpökeskus on tiilimuurattu
Väliseinät	Puurankaseiniä
Ikkunat	1 ja 2-lasiset, puukehysikkunat
Välipohja	Puupalkisto
Yläpohja	Puurakenteinen, eristeenä on puupuru. Aluskate on asentamatta
Kattomuoto	Harjakatto
Vesikate	Saumapeltikate
Pääasiallinen lämmitysjärjestelmä	Keskuslämmitys (ei enää käytössä)
Energian kulutus	Ei tietoa
Ilmanvaihto	Painovoimainen, korvausilmaventtiilejä ei ole asennettu
Liittymät	Sähkö
Käyttövesi- ja viemäriputkisto	Ei ole

Suoritetut peruskorjaukset ja isoimmat huoltotoimet	Merkittäviä peruskorjauksia ei havaintojen mukaan ole tehty vuosikymmeniin, eikä omistajaa haastattellessa niistä tietoa saatu. Korjaushistorialuetteloa ei ollut käytettävissä
Loppukatselmus	On suoritettu. Dokumentti ei ollut nähtävissä
Omistajan tiedossa olevat vahingot, havaitut puutteet ja vauriot	- Haastattelussa ilmeni seuraavaa; peruskorjauksia ei ole suoritettu hänen omistusaikanaan. Vesikatossa on vuotokohtia ja sokkeli on nurjahtanut

3 YHTEENVETO HAVAINNOISTA KOHTEESSA

Toimeksiantona oli kuntoarvio, jonka tarkoitus on selvittää rakennuksen nykyinen kunto. Kuntoarvio toimii tilaajalle taustamateriaalina arvioinnin yhtenä arviointiperusteena, onko rakennuksia perusteltua osoittaa asemakaavassa suojelumerkinnöin.

Kuntoarvio on tehty ainoastaan rakennusteknisestä näkökulmasta tarkasteltuna.

Rakennus on pääosin rakennusaikaisessa asussaan, joskin vain varastokäytössä, jossa on vanhoja moottoriajoneuvoja. Rakennusta on ylläpidetty välttämättömillä huolto- ja korjaustoimenpiteillä.

Rakennus sijaitsee arviolta savimaalla. Rakennuspaikka on tasamaata.

Rakennus on rakennettu rakennusajankohdan mukaisin materiaalein ja välinein. Rakennustekniikaltaan, -muotoilultaan ja -menetelmiltään rakennus on tyypillinen rakennusajankohdan tuotantorakennuksen edustaja.

Kaikki tarkastuksessa tehdyt havainnot eivät ole akuutteja vikoja, vaurioita tai puutteita, eivätkä vaadi välitöntä korjausta. **Huomio!** Kirjauksia ja toimenpide-ehdotuksia on esitetty rakennuksen elinkaaren jatkamiseksi, tai jos rakennusosa tai -järjestelmän arvioitu keskimääräinen tekninen käyttöikä lähestyy loppuaan tai on jo ohitettu. Toimenpide-ehdotukset voivat olla myös ohjaavia.

Kokonaisuutena voidaan todeta, että rakennus on havaittujen kantavien rakenteiden vaurioiden ja niiden laajuuden, rakennuksen riskirakenteiden, sekä yleensä rakenteiden ja rakenneosien teknisen iän perusteella elinkaarensa lopussa ja siten peruskunnostuksen tarpeessa.

Peruskorjausten kustannukset taloudellisuuden näkökulmasta tarkastellen: Kokonaisvaltainen peruskunnostus on taloudellisesti huomattava investointi, eikä peruskorjaaminen siten ole taloudellisesti kannattavaa, suhteessa vastaavaan uudisrakennuksen kustannuksiin.

Yhteenvedon perusteena ovat nykyiselle rakennuksen turvallisuudelle asetetut vaatimukset, kuten sisäilmaston puhtaus, lämmitys, sekä käymälä ja pesumahdollisuudet.

Yleistietoa vanhojen rakennusten ominaisuuksista:

Vanhemmat rakennukset, edellyttävät jatkuvia huolto- ja korjaustoimia, vaikka niitä olisi laajastikin peruskorjattu. Korjausten yhteydessä voi ilmetä ennalta odottamattomia tai arvaamattomia lisäkorjaustarpeita.

Rakennuksen perusominaisuuksia ovat puupurueristeet lämmöneristyksenä, jotka kosteusteknisesti eivät vaadi höyrynsulkua. Ulkovaipan tuuletusedellytykset ovat puutteelliset tai hyvin niukat. Sen vuoksi saattaa verhouksen alaosissa olla vinolaudoituksessa kosteusjälkiä, joita edesauttaa lomarimalaudoituksen epätiiveys.

Sokkelissa saattaa esiintyä useita halkeamia. Halkeamat johtuvat vähäisestä raudoituksesta ja sementistä, joita on korvattu saatavuuden ja materiaalisäästön vuoksi luonnonkivillä. Tätä kutsutaan säästöbetoniksi.

Vanhojen rakennusten rakennustapoja tai -materiaaleja ei ensisijaisesti voi luokitella virheiksi tai puutteiksi. Ne ovat rakennuksen ominaisuuksia, niin kauan ellei niitä uusita tai ole uusittu.

Kosteusmittauksista:

Pintakosteusilmaisimen (pintakosteusindikoinnin) mittaustuloksia ei yleensä ilmoiteta raportissa, koska ne eivät ole yksiselitteisesti tulkittavia, eikä niiden perusteella lukija saa tai voi tehdä omia johtopäätöksiään. Mittaustulokset vaihtelevat suuresti eri mittareiden ja eri materiaalien välillä, jolloin lukemien omatoiminen tulkinta saattaa aiheuttaa väärinkäsityksiä. Pintakosteuden ilmaisimella, eli indikoinnilla kartoitetaan ensisijaisesti kosteuseroja rakenteiden pinnoilta kuivaan referenssialueeseen verrattuna. Pintakosteustulosten tulkinta perustuu laitteen ohjeistuksiin, käytöstä kertyneeseen kokemukseräiseen tietoon ja tutkimukseen, kuinka kastuneet alueet esiintyvät kosteusvaurioituneessa rakenteessa. Pintakosteusindikoinnissa ja niiden tuottamassa tiedossa on ymmärrettävä mittausten menetelmään liittyvät epävarmuustekijät. Luotettava tulos rakenteen kosteudesta tai vaurioista saadaan ainoastaan rakennekosteusmittauksella ja rakenneavauksilla, jolloin rakenteiden kosteus voidaan todeta suhteellisen kosteusprosentin (RH%) mittauksilla ja aistihavainnoin.

Merkittäviä yleisesti huomioitavia havaintoja ovat vesikaton vuodot ja niiden aiheuttamat vauriot, perusmuurin paikoin jyrkkäkin nurjahdus, joka on aiheuttanut kantaviin rakenteisiin myös nurjahduksia ja muodonmuutoksia.

Kohdassa 4 on lueteltu oleellisemmat havainnot ja kohdassa 9 on yksityiskohtaisempi selostus, sekä esitetty mahdolliset korjaus-, huolto-, sekä laajuudeltaan pienemmät kunnostustarpeet.

Kohtaan 4 on koottu olennaisimmat havainnot, kuten lisätutkimusta, huoltoa, korjausta tai uusimista vaativat kohdat. Mahdolliset riskit ja riskirakenteet on myös kirjattu.

Huom! Rakennusosien ja -järjestelmien tekniset käyttöiät on esitetty liitetiedossa 11.1.

Kaikkia rakenteiden sisällä mahdollisesti piileviä vaurioita ei tarkastusmenettelyllä voida poissulkea. Tämän vuoksi on voitu muutamien paikoin suositella rakenteiden kunnon selvittämistä esimerkiksi avaamalla rakenteita.

Rakennuksessa oli havaittavissa normaalia asuinkäytön aiheuttamaa pintamateriaalien kulumista, jolla ei ole merkitystä rakenteellisiin vaurioihin, puutteisiin, riskeihin, turvallisuuteen ja terveyshaittoihin keskittyneeseen kuntokartoitukseen. Pintamateriaalin kuluminen on lähinnä esteettinen, eikä kuntokartoituksessa oteta niihin kantaa, ellei niillä ole em. kokonaisuuksiin liittyvää vaikutusta.

3.1 LUKU- JA TULKINTAOHJEITA

Raportin havaintojen kirjauskohdissa on yleisosoita, ts. **perusteet**, joiden tarkoitus on antaa yleistietoa rakenteiden ja järjestelmien ominaisuuksista, vaatimuksista, huoltotarpeista sekä muista syistä ja seurauksista, jotka voivat vaikkapa vaurioittaa rakenteita.

Tekninen käyttöikä:

Tarkastuksessa kiinnitetään huomiota rakennusosien tai -järjestelmien keskimääräiseen tekniseen käyttöikänsä. Käyttöiän ollessa lopussa se ei välttämättä tarkoita sitä, etteivätkö osat tai järjestelmät olisi käyttökuntoisia tai -kelpoisia mahdollisesti pitkänkin aikaa. Riski vaurioille ja vahingoille on tällöin suurempi ja tämä on tiedostettava. Uusinta- ja / tai kunnostusinvestointeihin on varauduttava. Teknisellä käyttöiällä tarkoitetaan toimintavaatimuksien täyttymistä, joka perustuu yleisiin käytössä oleviin tietoihin ja kokemuksiin. Kohdassa 11.1. on listattu yleisimmät rakennusosat ja -järjestelmät sekä niiden elinkaari, kunnossapitotaksot ja tarkastusvälit.

Riskit tai riskirakenteet:

Tarkastuksessa tuodaan esille myös mahdolliset riskit ja riskirakenteet. Luokittelulla halutaan antaa informaatio esim. väärästä tai huonosta rakenneratkaisusta, jolla voi olla vaikutusta rakenteen tai järjestelmien vaurioitumisiin. Vaikka jokin rakenne, osa tai järjestelmä on luokiteltu riskiksi, monissa tehdyissä rakennearvauksissa ei ole havaittu vaurioita. Pintapuolisella tarkastuksella tai pintakosteuden tunnistimella ei voida varmuudella todeta vaurioita. Suoritusohjeen mukaan riskirakenteen kunto on selvitettävä rakenteen avauksilla, ts. kuntotutkimuksella.

Rakennusmääräykset ja – ohjeistukset:

Rakennukset ovat tehty aikakautensa ohjeiden, materiaalien ja menetelmien mukaan, jotka ovat olleet ja ovat edelleen hyväksyttäviä. Myöhemmin voimaan tulleet määräykset eivät ole velvoittavia. Nykymääräykset viittaavat kuitenkin hyviin tiedossa oleviin rakennustapoihin ja –materiaaleihin sekä kiinteistön ylläpitoon.

Tarkastuksen sisältö ja tavoite:

Kuntoarvion pääpaino on rakenteiden ja järjestelmien puutteiden, vaurioiden, riskien sekä käyttöturvallisuuden ja -terveyteen liittyvien havaintojen tekeminen sekä päätelmien puolueettoman tiedon tuottaminen kaikille asianosaisille. Rakennustyön ja -materiaalien laatutasoa, pinnoitustöitä ja pintamateriaalien normaalia kulumista ei arvioida, ellei niillä ole haittaa tms. vaikutusta edellä mainittuihin laajempiin kokonaisuuksiin.

4 KOOSTE (keskeisimmät havainnot)

4.1 HUOMIOTA, HAVAINTOJA, EPÄKOHTIA

- Vesikate on elinkaarensa lopussa.
- Vesikatteessa oli akuutteja vuotokohtia.
- Yläpohjassa ja välipohjassa on lahonneita rakenteita ja kastuneita puupurereisteitä.
- Runkorakenne on nurjahtanut, perusmuurin (sokkelin) nurjahduksesta.
- Rakennuksen vierustan kosteuden hallinta on puutteellinen.

4.2 TURVALLISUUTTA JA TERVEYTTÄ VAARANTAVAT HAVAINNOT / VAURIOT

- Nurjahtaneet kantavat rakenteet.
- Lumiesteet puuttuvat talvikulkuväyliltä.

4.3 RISKIT JA/TAI RISKIRAKENTEET

- Nurjahtaneet kantavat rakenteet.

4.4 KOSTEUS- JA MIKROBIVAURIOT TAI VIITTEET SELLAISISTA

- Vesikatteen vuotojen aiheuttamat laho- ja arvion mukaan mikrobivauriotkin.

4.5 ASBESTI-, KREOSOOTTI tai muut TERVEYDELLE VAARALLISET MATERIAALIT

- Ei tunnistettu.
- Jokaiseen ennen vuotta 1994 rakennettuun rakennukseen tulee suorittaa asbestitarkastus ennen laajemman peruskorjaamisen aloittamista (asbestilainsäädäntö).

4.6 SUOSITELTAVAT KUNTO- TAI JATKOTUTKIMUKSET

- Rakennusta ympäröivän pohjamaan stabiliteetin arvioiminen pohjatutkimuksella.
- Kantavien rakenteiden vakauden ja lujuuden tarkempi arviointi rakennesuunnittelijan toimesta.
- Palo- ja pelastustarkastus.
- Sähkötarkastus.

4.7 MUUTA HUOMIOITAVAA

- Tutustu huolellisesti liitteeseen 11.1; *Tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot.* Erityisesti vanhemmissa rakennuksissa rakennusosat ja -järjestelmät voivat olla täysin toimintakuntoisia, vaikka elinkaari on loppuvaiheessa tai ylitettykin.

Kohteen käyttöön, huoltoon ja kunnossapitoon vaikuttavat *muut huomiot*, sekä toimenpide- ja korjausehdotukset on käsitelty havaintojen yhteydessä, kohdassa 9.

Huom! Rakennusosien ja -järjestelmien tekniset iät on esitetty liitteessä 11.1

5 VAURIIDEN KORJAAMINEN JA KORJAAMATTA JÄTTÄMISEN RISKIT

Rakenteet tulee tehdä ja korjata käyttötarkoituksen asettamien vaatimusten mukaisiksi tarkoitukseen soveltuvista materiaaleista siten, että ne eivät pääse mm. kosteudesta vaurioitumaan. Ennakoivat huoltotoimet ja syntyneiden tai havaittujen vaurioiden pikainen korjaaminen säästävät kustannuksia ja pitävät yllä rakennuksen arvoa. Mikäli vaurioita tai puutteita on tarkastuksessa havaittu, eikä toimenpiteisiin ryhdytä, vaurio tai haitta yleensä pahenee ja laajenee, korjaaminen hankaloituu ja korjauskustannukset kasvavat. Korjaamaton vaurio voi muodostaa haitan asumiselle.

6 ASBESTI, MIKROBIKASVUSTO, KREOSOOTTI JA RADON

Asbesti, uudis- ja korjausrakentamisessa, oli käytössä vuosina 1910 – 1990. Asbestin ja asbestipitoisten tuotteiden maahantuonti ja valmistus kiellettiin v. 1993. Asbestia sisältävien tuotteiden myyminen ja käyttöönottaminen kiellettiin v. 1994. Krokidoliitin käyttö kiellettiin v. 1976 (=sininen asbesti). Yleisesti käytetyt kuitusementtiset verhoulevyt ja vesikatteet (Mineriitti) sisälsivät asbestia vuoteen 1988 saakka. Ehjät, asbestia sisältävät materiaalit eivät aiheuta terveydelle haittaa. Asbestia käsiteltäessä, esimerkiksi purkutöissä, on käytettävä työhön erikoistunutta henkilöstöä. Purkutyo on luvanvaraista työtä.

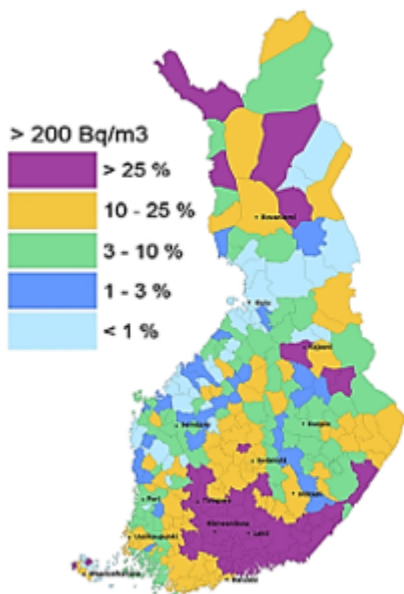
Asbestia koskeva työsuojelulainsäädäntö uudistui 1.1.2016. Tämän myötä astui voimaan uusi asbestilaki ja -asetus. Lain tarkoituksena on turvata niin asukkaiden kuin asbestin parissa työskentelevien turvallisuus entistä paremmin.

Rakenteissa oleva asbesti ei ole terveydelle vaarallista, eikä ehjiä asbestipitoisia materiaaleja ole erikseen tarvetta poistaa rakennuksesta. Vaara liittyy asbestipitoisten materiaalien purkamiseen, josta leviää ilmaan terveydelle haitallista pölyä ja kuituja. Altistuminen asbestipölylle voi aiheuttaa erilaisia keuhkosairauksia.

HUOM! Jotta asbestialtistumisilta vältytään, on lain muutoksen myötä kaikissa ennen 1994 valmistuneiden rakennusten rakennusurakoiden yhteydessä teetettävä asbestikartoitus. Asbestikartoituksessa selvitetään kaikkien remontoitavien rakennusosien asbestipitoisuudet. Kartoitus tehdään pääsääntöisesti silmämääräisesti, sekä näytteitä ottamalla.

Kosteuden tai kosteusvaurioiden mahdollistamat mikrobikasvustot rakenteissa tai rakenteiden pinnoilla voivat aiheuttaa terveyshaittaa. Haitallisuus riippuu kasvuston lajista, laajuudesta ja sen sijainnista.

Kreosoottia (kivihilipiki) on käytetty sen hyvän kosteus- ja vedeneristyskyvyn vuoksi mm. bitumisivelyssä, tervapahvissa ja bitumihuovassa. Myös oikeita ratapölkkyjä ja muita kyllästettyjä materiaaleja on voitu käyttää rakennuksen rakenteina. Kreosoottia esiintyy tavanomaisimmin vanhoissa kohteissa. Kreosoottipitoisia materiaaleja tulee vastaan rakennuksen purku- ja/tai kunnostustyön yhteydessä. Kreosootti on tunnistettavissa sen naftaliinin hajusta, joka tunnetaan ”ratapölkyn” hajuna. Kreosoottipitoisuudet tutkitaan laboratoriossa. Asumisterveysasetuksessa on määritetty kreosootille $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ raja-arvo, joka niin korkea, että sen tunnusomainen haju on tunnistettavissa jo ennen raja-arvon ylittymistä. Mikäli on epäily kreosootin esiintymiselle on, tulee tehdä haitta-ainekartoitus asiantuntijan toimesta.



Radon on hajuton ja näkymätön radioaktiivinen kaasu, jota voi esiintyä sisäilmassa. Koska radonia ei voi mitenkään aistia, on mittaaminen ainoa tapa saada radonpitoisuus selville. Helpointa radonin torjuminen on talon rakennusvaiheessa, mutta sisäilman korkeaa radonpitoisuutta voidaan alentaa myös esimerkiksi radonimurilla. Talon alla oleva maaperä on tärkein radonin lähde. Asuntoon radon kulkeutuu perustuksessa olevien rakojen kautta.

Lähde: Säteilyturvakeskus

7 TARKASTUSMENETTELYSTÄ

Rakennustarkastus Oy:n laatima kuntoarvioraportti perustuu kohteesta tehtyihin havaintoihin, tarkastuksen yhteydessä omistajalta ja kohteeseen liittyvistä asiakirjoista saatuihin tietoihin sekä kohteesta mahdollisesti otettuihin valokuviin.

Kuntoarvio (-katselmus) on suoritettu pääosin aistinvaraisin ja rakennetta rikkomattomin menetelmin kunto-tarkastuksen suoritusohjeen mukaisesti, tai erikoiskohteessa sitä soveltaen, usein laajemmin. Tarkastuksessa on kiinnitetty huomiota pintapuolisella tarkastelulla havaittavaan rakenteelliseen kestävyys-teen, turvallisuuteen ja käyttökelpoisuuteen vaikuttaviin oleellisiin puutteisiin, vikoihin ja riskeihin (kts.*).

Rakennetta rikkomattomalla menetelmällä ei voida havaita rakenteiden sisäisiä, piileviä vaurioita ellei niistä ole tarkastushetkellä kosteudentunnistimella havaittavaa, muulla tavalla aistittavaa tai rakenteiden pinnalla näkyvää viitettä. Edes rakenteita avaamalla ei voida saada täydellistä varmuutta rakenteiden kunnosta teke-mättä erittäin laajoja ja kattavia rakenteiden purkutöitä. Tämän takia epäilyttävissä tapauksissa tulee aina tehdä lisäselvityksiä tai kuntotutkimuksia.

Pintapuolisella tarkastuksella ei voida arvioida maanalaisten rakenteiden ja järjestelmien, kuten salaojien olemassaoloa, kuntoa ja toimivuutta tai sokkelin ulkopuolisen vedeneristyksen kuntoa tai korjaustarvetta.

Kuntoarvioitsijalla on oikeus ja velvollisuus oikaista kuntoarviosuoritteessa mahdollisesti havaittava virhe. Kaikista virheistä tulee reklamoida tarkastajaa kohtuullisessa ajassa (kolmen kuukauden kuluessa kuntoar-vion suorituspäivästä). Tilaajan on tiedostettava, että kuntoarvio koskee vain ja ainoastaan tilannetta tarkastusajankohtana. Tilanne kohteessa saattaa muuttua oleellisesti hyvinkin lyhyen ajan kuluessa tarkas-tuksesta.

***Kuntoarvio ei ole kuntotutkimus, eikä niitä voi sisällöltään, laajuudeltaan tai kustannuksiltaan ver-rata toisiinsa.**

Kuntotutkimukseen tarvitaan aina omistajan kirjallinen suostumus ja tutkimuksista aiheutuvien kustannusten vastuutahon tai -henkilön maksusitoumus.

Rakennusten tarkastukset voidaan karkeasti jaotella laajuudeltaan kolmeen eri kokonaisuuteen; 1) kuntoar-vioon, 2) asuntokaupan kuntotarkastukseen ja rakennuksen ja sen eri järjestelmien 3) kuntotutkimukseen.

Kuntotutkimuksissa voidaan käyttää mm. erikoiskalustoa ja ottaa laboratorionäytteitä. Erikoistutkimuksissa voidaan käyttää esim. homekoiraa.

8 VAKUUTUKSET

Suomen Rakennustarkastus Oy:llä on voimassa olevat vastuu- ja vahinkovakuutukset.

8.1 MUUTA TARKASTUKSEEN LIITTYVÄÄ YLEISTIETOA, KUVIA, TMS:STA

9 HAVAINNOT KOHTEESTA JA TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

HAVAINNOT

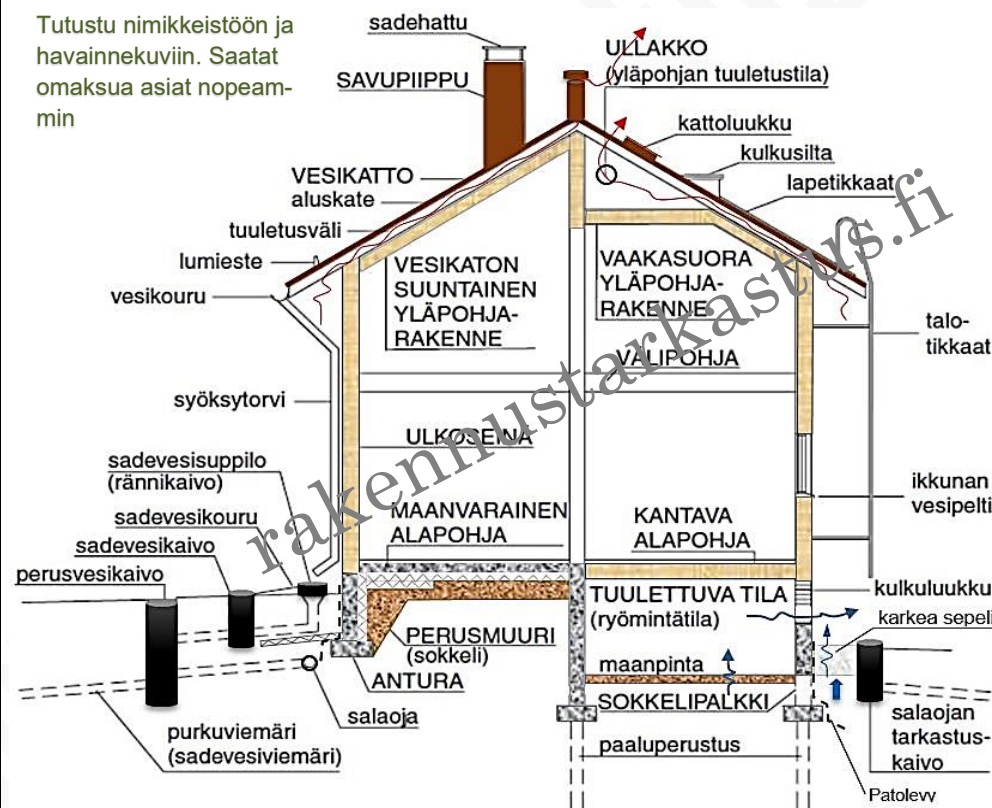
Raporttiin on kirjattu havainnot, johtopäätökset, toimenpide-ehdotukset sekä mahdolliset perusteet suositelluille toimenpiteille. Raportti on toteava ja ohjaava. Raportti ei ole työselitys.

Korjaus- ja toimenpide-ehdotukset sekä mahdolliset muut johtopäätökset toimenpiteille on kirjoitettu kunkin osion loppuun.

Perusteet ovat yleisiosissa, jonka tarkoitus on tuottaa pohjatietoa ja avata raportin kirjauksia ja ehdotettuja jatkotoimenpiteitä. Havainnekuvat ovat informatiivisia, ohjaavia ja viitteellisiä. Ne eivät välttämättä vastaa täysin kohteessa olevia rakenteita.

Nro	NIMIKE	RAKENNUSOSA, JÄRJESTELMÄ TAI TILA
-----	--------	-----------------------------------

Tutustu nimikkeistöön ja havainnekuviin. Saatat omaksua asiat nopeammin

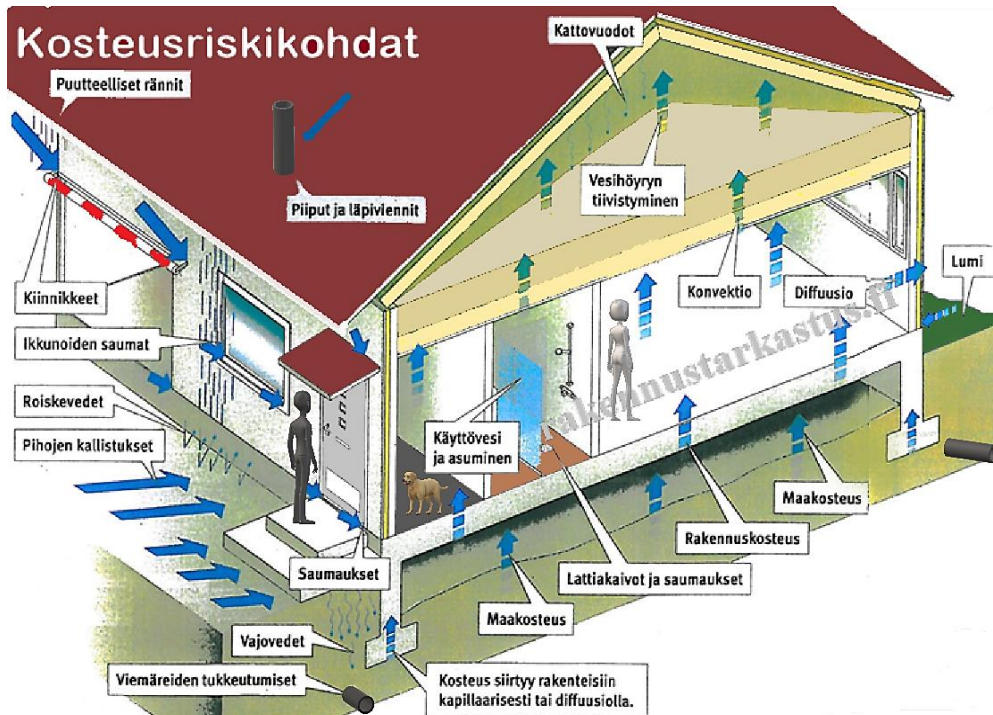


Rakennusosien ja -järjestelmien nimikkeitä

RAKENNUKSEN YLEISIMMÄT KOSTEUSRISKIT

Perusteet

- Rakennuksessa on useita muitakin kosteusriskirakenteita kuin märkä- ja kosteat tilat.
- Alla olevassa kuvassa on havainnollistettu kosteuden aiheuttajat, jotka saattavat aiheuttaa kosteusvaurioita ja joihin raportissa voidaan viitata.
- Havainnekuvassa osoitettujen kosteusriskirakenteiden tarkkailu on oltava säännöllistä, huoltotoimintaan kuuluvaa ennakointia, joilla vaurioita voidaan tehokkaasti estää.



Havainnekuva rakennukseen kohdistuvista kosteusrasituksista.

9.1

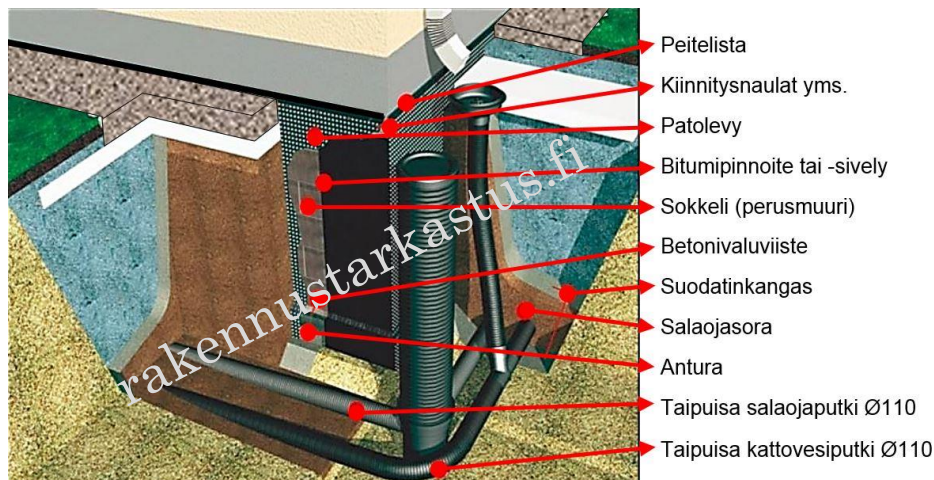
PERUSTUKSET, ALAPOHJA JA RAKENNUKSEN VIERUSTA

Perusteet

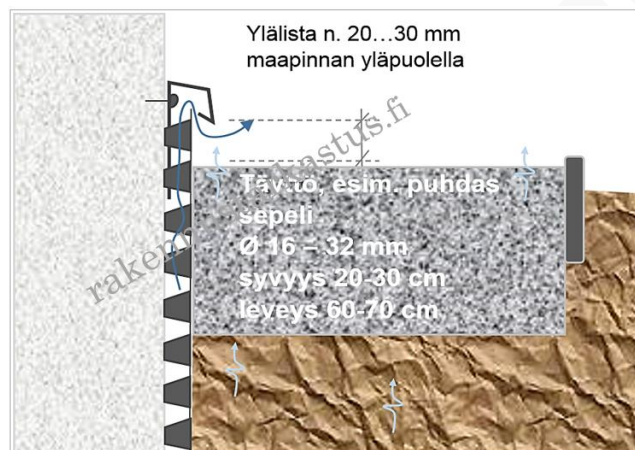
Rakennuksen vierustan kosteus, joka muodostuu hulevesistä ts. sade- ja sulamisvesistä (=vajovesistä), kattovesistä ja maakosteudesta, saattavat kosteusrasittaa rakenteita.

- Tehokas kosteuden hallinta vähentää perusmuurin ja alasidepuun sekä muiden alapohja- ja alaosien rakenteiden altistumista ulkoiselle ja kapillaariselle kosteudelle. Maanpintojen tulee kallistua rakennuksesta pois viettävästi. Suositeltava kallistus on 1:20, vähintään 3... 3,5 metrin matkalta (1m = 5cm).
- Rakennuksen vierustan tulee olla ilmava. Ilmava maa-ainestäyttö haihduttaa kosteutta ja vähentää kosteusrasitusta. Perusmuurin (=sokkeli) korkeus tulisi olla väh. 30 cm.
- Rakennuksen perustukset eivät yleensä ole havaittavissa. Niiden kuntoa voidaan arvioida ainoastaan perusmuurin halkeamien, kosteushärmän, rapautuman tai painumien perusteella.
- Salaojien tarkoitus on johtaa pohja- ja osin myös vajovettä pois kosteuttamasta anturaa sekä perusmuurin ja runkorakenteen alaosia. Jotkin maaperät, kuten sora ja moreeni läpäisevät pintavedet hyvin. Salaojituksen ensisijaisen asennustarpeen määrittää kuitenkin em. pohjavedenpinnan korkeusasema. Pohjaveden pintakorkeus vaihtelee vuodenaikojen ja sade- ja lumimäärien mukaan.
- Siksi salaojitus on usein suositeltavaa hyvin vettä läpäisevässäkin maaperässä, ellei em. varmoja tietoja pohjaveden lakikorkeudesta ole käytettävissä. Salaojat tulee olla asennettuna anturalinjan alapuolelle.
- **Ote SRMK C2 Kosteus 1998:** "Rakennuksen salaojajärjestelmään ei saa johtaa pintavesiä tai katolta valuvia vesiä. Rakennuspohja voidaan jättää salaojittamatta, mikäli erikseen selvitettyä perusmaan vedenläpäisykyky todetaan riittävän hyväksi eikä korkein pohjaveden korkeus ole haitallinen".
- Joillakin alueilla voi maaperästä vapautua radonia. Radon on hajuton, väritön ja mauton jalokaasu, jota ei voi tarkastuksessa todeta.

- Suuret radonmäärät asuintiloissa voivat aiheuttaa terveyshaittoja. Kunnan ympäristö- ja rakennusviranomaiset antavat tietoa alueen radonpitoisuuksista.



Havainnepiirros rakennuksen vierustan rakenteista.



Havainnepiirros, ei mk:ssa. Sokkelin kosteuseristys. Vaihtoehtoisesti sokkelin vierustan sepelitäyttö.

- Rakennuksen perustuksia, alapohjarakenteita ja rakennukset vierustaa tarkastettaessa on jouduttu raportointi vaiheessa ottamaan kantaa osittain runkorakenteeseen ja hieman kattorakenteisiin, koska ne ovat ymmärrettävä kokonaisuutena rakennuksen kokonaiskunnon kannalta tarkasteltuna.
- Runkorakenteen alapohjauspuun tasoero suhteessa maanpintaan on matalimmillaan noin +10 cm. Suositeltava korkeus on +30 cm.
- Maanpinnat eivät vietä riittävästi pois rakennuksen vierustalta, jolloin runkorakenteiden alaosiin ja sokkeliin on kohdistunut pitkäaikaista kosteuskuormitusta.
- Kattovedet ohjautuvat rakennuksen vierustalle.
- Perusmuurissa (sokkelissa) havaittiin rakenteellisia halkeamia.
- Erityisesti havaittiin sokkelin nurjahtaminen, joka on myös aiheuttanut runkorakenteiden nurjahtamista.
- Rakennuksen vierustan kosteudenhallinta on kokonaisuudessaan ollut pitkän ajan puutteellista.

- Salaojitus on asentamatta.
- Routaeristys on asentamatta.
- Sokkelin kosteuseristys (esim. patolevy, styrox, vast.) on myös asentamatta.
- Radon putkisto on asentamatta. Ko. rakennusaikana ei radonsuojausta asennettu.
- Alapohjarakenteissa (lattiat ja ulkovaipan alaosat) havaittiin siis viitteitä vaurioista.
- Rakennuksen vieressä kulkevat ajotiet ovat ajan saatossa nousseet korkeammalle kuin sokkeli ja rakennuksen lattiabetonilaatta. Syitä on useita, joko erikseen, mutta todennäköisesti monen osatekijän yhteisvaikutuksesta. Syitä voivat olla tavanomainen maanousema ja routiminen, mutta mahdollisena tekijänä myös ajoteiden kestävyysparantaminen, eli kantavan kerroksen vahvistaminen ja pinnoittaminen. Raskas ajoneuvoliikenne kuormittaa ja muokkaa sateella ja kelirikon aikana tiepohjaa, vaikka liikennettä olisi harvakseltaan. Varteen otettavana tekijänä on myös rakennuksen kokonaismassan painuminen, perusmaan kantavuuden ollessa heikko (arviolta savea).
- Rakenteet aiheuttavat pohjamaahan kuormitusta, jonka seurauksena maaperän vakavuus eli stabiilitetti voi heiketä. Stabiilitetin ollessa riittämätön, pohjamaahan syntyy murtotila, jonka seurauksena rakenne voi ääritilanteessa sortua tai rakenteissa ja ympäröivissä rakenteissa voidaan havaita sallittua suurempia siirtymiä, joita oli ko. rakennuksessa todettavissa.
- Ääritilanteiden riski voi olla talvisin, jos on lumikuormaa, sekä mahdolliset tuulikuormat ovat merkittävät tai poikkeukselliset.



Kuva 1a. Rakennuksen vierustaa. Asfaltti on halkeillut, ehkä routimisen vuoksi. Kattovedet ohjautuvat sokkelin vierustalle. Muodon muutokset runkorakenteissa havaittavissa.



Kuva 1b. Muodon muutokset kantavissa rakenteissa ovat myös harjalinjassa todettavissa.



Kuva 1c. Nurjautaminen, jota on viivalla havainnoin helpottamiseksi tehostettu. Maapohjasta sokkelin ja laatan alta johtuu irtovettä.



Kuva 1d. Pilarin nurjautustarkastelunkin perusteella rakennuksessa on kokonaiskallistuma. Kantavat rakenteet ovat siis kallistuneet joen puoleiselle sivulle.



Kuva 1e. Muodon muutos todettavissa niin runko- rakenteessa, kuin sokkelissakin.



Kuva 1f. Rakennusta on jäykistetty. Viivastolla py- ritään havainnollistaman rakennuksen liikkumi- nen (kallistuma).



Kuva 1g. Rakennuksen liikkumisen vuoksi raken- teissa on muutoksia. Tukipilari on noussut joko katon apurungon mukana ylös tai maapohja painu- nut.



Kuva 1h. Sokkelissa oli halkeamia.



Kuva 1i. Rungon alaosat ovat paikoin hyvin märkiä



Kuva 1j. Rungon alaosissa todettiin lahoa.



Kuva 1k. Pääty on pilariperusteinen.



Toimenpide- ja / tai korjausehdotus:

Ensisijainen vaihtoehto:

- Suositellaan maaperätutkimusta ja rakennesuunnittelijan arvioita rakennuksen vakaudesta, lujuudesta ja korjaustarpeista, mikäli rakennus aiotaan peruskorjata tiloiltaan käyttöturvalliseksi rakennukseksi.
- Peruskorjauksen kustannusarvio ja vertailu vastaavan uudisrakennuksen rakennushankkeeseen.

Toissijainen vaihtoehto:

- Maankallistukset tulee rakennuksen (sokkelin) vierustalla olla niin, että sade- ja sulamisvedet ohjautuvat pois rakennuksesta. Suositeltava kallistus on 1:20, vähintään 3 - 3,5 metrin matkalla.
- Kattovesien tulee ohjautua pois rakennuksen vierustalta. Sadevesisyyksien alle suositellaan asennettavaksi kiinteät kattovesisuppilot ja niille pintakourut tai sadevesiviemärit, joilla kattovedet ohjataan sadevesiviemäriin tai vähintään kolmen metrin etäisyydelle avo-ojaan tai kivipesään siten, ettei naapuritontille tai muille rakennelmille aiheudu haittaa.
- Salaojat on asennettava.
- Sokkeli suositellaan kosteuseristettäväksi ulkopinnasta. Kosteuseristykseksi ensisijaisesti sopii hyvin nk. patolevy, joka on muotoiltu siten, että sokkelirakenne myös tuulettuu. Patolevy on asennettava maapinnan yläpuolelle ja sen yläosassa on oltava valumavesiä estävä ylälista.
- Jos patolevyä ei ole tai ei asenneta, toissijaisesti rakennuksen vierusta voidaan täyttää kiviaineksella. Ilmava maa-aines haihduttaa maakosteuden ja vähentää perusmuurin ja muiden alapohjarakenteiden kosteusrasitusta. Haihtuminen voidaan toteuttaa mm. karkealla kivetyksellä tai puhtaalla sepelillä Ø 16-32 mm. Täyttö; syvyys 20-30 cm ja leveys 60-70 cm.
- Runkorakenteiden alaosat on avattava ja tutkittava kokonaisuudessaan vaurioiden laajuus. toimenpiteet rakenneavausten ja päätelmien perusteella. Tarpeen mukaan rakenteita on lisätuettava ja vahvistettava.

9.2	ULKOSEINÄT JA JULKISIVUT	
	Perusteet	- Tiilimuurauksen saumoissa saattaa usein olla halkeamia. Halkeamat johtuvat usein lämpötilaeroista ja liikuntasaumojen puutteesta. Saumahalkeamat tai rappauksen halkeamat ovat yleisiä eikä niistä ole rakenteellista haittaa. - Tummat puupinnat varastoivat lämpöä ja ovat siten tiheämmän huoltomaalauksen tarpeessa. - Puuverhouksen huolto- ja pintakäsittelyn tarve (maalaukset tms.) vaihtelee pinnon laadun, sävyn sekä valmistajan ohjeiden perusteella. Säärasituksen alaiset julkisivut tulisi huoltokäsitellä yleensä 7...10 vuoden välein. - Rakennuksen vierustalla oleva kasvillisuus sitoo kosteutta ja värjää (lehtivihreä) sekä rapauttaa julkisivun pintarakenteita. - Rakennuksen lämmöneristeenä puurunkorakenteissa käytetään yleisimmin mineraalivillaa. Vuori-, lasi- ja kivivilla ovat yleisnimitykseltään mineraalivilloja.
		- Puuverhouksen tuuletus on riittävä. - Tuuletus tapahtuu puuverhouksen tuuletusväleistä ja -raoista. - Tuuletus tapahtuu myös rakenteesta itsestään vapaasti haihtumalla. - Verhouksen alaosissa todettiin haristumaa, pehmentymää ja paikoin lahoakin. - Verhouksen alaosa oli pellitetty, arvion mukaan lahovaurioiden vuoksi, ehkä myös kosteuden suojaksikin. - Tiilimuurauksessa havaittiin rapautumaa ja kosteutta rakenteiden alaosassa. - Julkisivuverhous on elinkaarensa lopussa. Kuva 2a. Tiilimuurauksessa oli rapautumaa ja muuraus oli paikoin märkä.



Kuva 2b. Verhouksen alaosaa oli pellitetty.



Kuva 2c. Haristumaa ja pehmentymää.



Kuva 2d. Verhouslaudoitusta.



Kuva 2e. Yleiskuvaa verhouksesta. Kosteusjälkiä verhouksen alaosissa.



Kuva 2f. Laudoituksen alaosissa on lahoa.



Kuva 2g. Viistosade on tunkeutunut lomarimalaudituksen raoista sisäpuolelle.



Toimenpide- ja / tai korjausehdotus:

- **Puuverhouksen uusiminen, rungon oikaisu ja vahvistus tarvittavilta osin perustusten peruskorjauksen yhteydessä.**

9.3	IKKUNAT JA ULKO-OVET	
	Perusteet	- Tummat ikkunakehykset ja vuorilaudat ovat lämpö- ja säärasitukselle alttiimpia kuin valkoiset. Tummiin ikkunapuitteiden lämpötila voi kesäkuumalla auringon paisteessa olla n. +70 °C. Siksi tummien ikkunakehyksien ja vuorilautoitusten huoltoväli on tiheämpi. - Vesipellit tulee olla asennettuna ja niiden saumojen on oltava tiiviit. Vesipellitusten suositeltava kallistus on 30°. - Yleisohjeistuksena ikkunoiden uusimistarve on seuraava: ✓ Ikkunoita <u>ei ole huollettu</u> ja ne ovat 30...50 vuotta vanhat ✓ ikkunoita <u>on huollettu</u> ja ne ovat 50...100 vuotta vanhat ✓ Ikkunoiden läheisyydessä on selvästi aistittavaa vedon tunnetta ✓ rakennukseen tehdään ulkoverhousremontti
		- Ikkunat ovat yksi- ja kaksilasiset, puukehyksiset. - Ulko-ovina on nk. halliliukuovet. - Ikkunoiden vesipellit olivat asentamatta (johtuen ikkunatyypistä, joiden alaosassa on nk. vesipenkki). - Ikkunat ja ovet ovat peruskunnostuksen tarpeessa, mikäli niitä ei uusita. Kuva 3a. Ikkunatyyppi, kaksilasin. Kuva 3b. Vesipellitystä ei ole.



Kuva 3c. Kosteusjälkiä ikkunoissa.



Kuva 3d. Päädyn liukuovi.



Toimenpide- ja / tai korjausehdotus:

- Ikkunoiden ja ovien peruskunnostus.

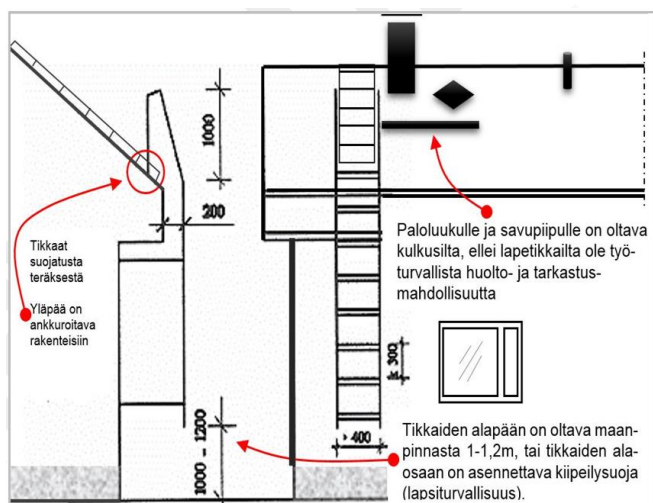
9.4

YLÄPOHJA JA VESIKATTO

Perusteet

- Aluskatteen tehtävänä on sekä estää että kuljettaa vesikatteen alapuolelle tiivistyvä kondenssi- ja mahdollinen paineveden tuottama kosteus rakennuksen ulkopuolelle, jottei kosteus vaurioita yläpohjarakenteita. Painevesi on esim. rankkasateella vesikatteen saumoista vuotavaa tai talvisin jäätymisestä sekä sulamisvedestä patoutunutta vettä. Siksi aluskatteen(kin) läpiviennit on oltava tiiviit. Joskus aluskate asennettu ilman korotusrimaa, jolloin ruoteet saattavat estää kosteuden vapaan siirtymisen räystäsrakenteiden suuntaan. Aluskate asennetaan usein myös liian kireälle. Katteen tulisi olla hieman "pussilla", jolloin kerääntyvä valumakosteus ei ulotu ruoteisiin tai katonkannattajiin.
- Katonkannattajissa ja muissa puurakenteissa havaittavat tummentumat tai pienet pilkut ovat viitteitä puutteellisesta yläpohjan tuuleutuksesta.
- Yläpohjaan ja sen rakenteisiin tiivistyy kondenssikosteutta. Tilan suhteellinen kosteus vaihtelee sääolosuhteiden mukaan. Siksi yläpohjan tuuleutuksen tulee olla tehokasta. Ilmavirta ohjautuu yläpohjaan usein räystäsrakenteiden kautta. Virtauksen tulee ohjautua tilasta myös pois, esim. päätytuuletus- tai harjatuu-letusventtiilien kautta. Näin kosteuden tiivistyminen rakenteisiin estyy lähes kokonaan.

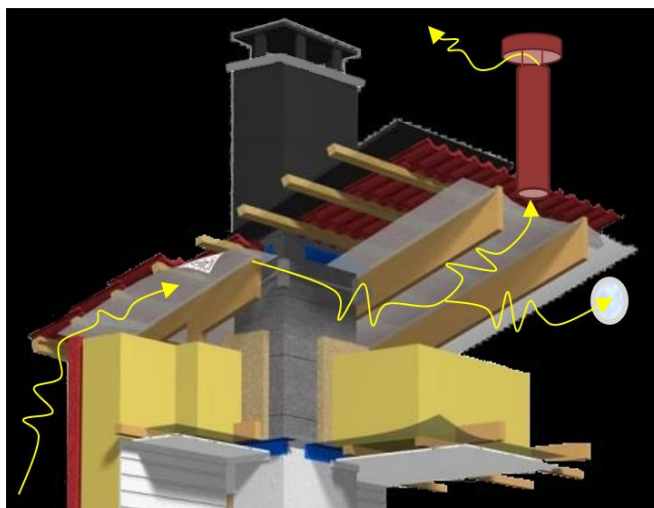
- Rakennuksen vierustalla olevien kulkuväylien ja oleskelualueiden kohdalla tulee vesikatteella olla lumiesteet, mikäli vesikate on jyrkkä ja liukaspintainen. Loivalla huopakatteella ei lumiesteitä tarvita.
- Yläpohjassa on oltava kiinteä huoltokulkusilta. Liikkuminen lämmöneristysten päällä heikentää niiden eristysominaisuuksia ja alakattorakenteet voivat vaurioitua. Yläpohjaan on oltava riittävän kokoinen ja turvallinen kulkuaukko (70*70 cm), **sekä ehdottomasti työturvalliset tikkaat**. Vesikatteelle johtavat tikkaat on **oltava myös työturvalliset**. Tikkaiden yläosan tulee olla kiinnitettynä (ankuroituna) rakenteeseen.
- Katoilla sijaitseville savupiipuille, ilmanvaihtolaitteille ja huoltoluukulle on oltava katkeamaton kulkutie. Yli 8 m:n ulottuville tikkaille on oltava turvakiskot tai selkäsuojus.
- **HUOM!** Kiinteistön omistaja on aina jakamattomassa vastuussa turvallisuudesta, myös työturvallisuudesta, kuten kattoturvatuotteista, esteettömyydestä ja esim. piha-alueiden hiekoituksesta.



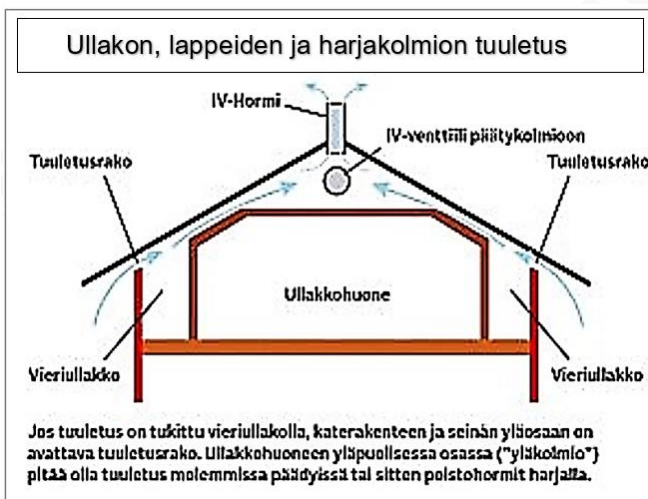
Havainnepiirros kattoturvatuotteista.



Talotikkaiden ankkurointi rakenteeseen.



Havainnepiirros yläpohjan ja vesikaton rakenteista sekä tuuletuksen periaatteesta.



Periaatepiirros yläpohjan ja laperakenteiden tuuleuksesta.

Vesikate:

- Vesikate on saumateräskatetta.
- Vesikatteessa havaittiin akuutteja vuotoja ja vuotokohtia, sekä hallitilojen alaosissa kosteusvaurioita.
- Vesikatteelle ei ollut talotikkaita eikä muita kattoturvatuotteita, joten katetta tähystettiin ja tarkastettiin yläpohjan ja alakattojen kautta.
- Aluskate on asentamatta.

Yläpohja:

- Yläpohjan tarkastus- ja huoltoluukku on asennettu.
- Yläpohjassa ei ole kulkusiltaa.
- Yläpohjan tuuletus on puutteellinen.
- Tuuletus tapahtuu tuloilmavirtauksen osalta räystäsrakenteista.
- Päätytuuletusventtiilit ovat poistoilmavirtausta varten. asentamatta.

		- Katto- / harjatuuletusventtiilit (vesikatteella) on myös asentamatta. - Yläpohjassa oli palokuormaa. - Katonkannattajissa ja ruodelaudoituksessa havaittiin kosteusjälkiä ja tummentumaa. - Kastuneet materiaalit, kuten puupurut ovat arvion mukaan mikrobivaurioituneet.
	Varusteet:	
		- Kattoturvarusteet ovat asentamatta. - Lumiesteet ovat myös asentamatta. - Räystäskourut ja sadevesisysökyt olivat asentamatta (on ollut etusivulla jossa-kin vaiheessa, mutta ilmeisesti pudonnut lumikuorman vaikutuksesta).
		 Kuva 4a. Vesikatetta voitiin ainostaan tähystää.  Kuva 4b. Lämmönjakohuoneen kohdalla on runsas akuutti vuoto. Vettä oli lammikoitunut lattialla olevaan syvennykseen useita kymmeniä senttimetrejä.



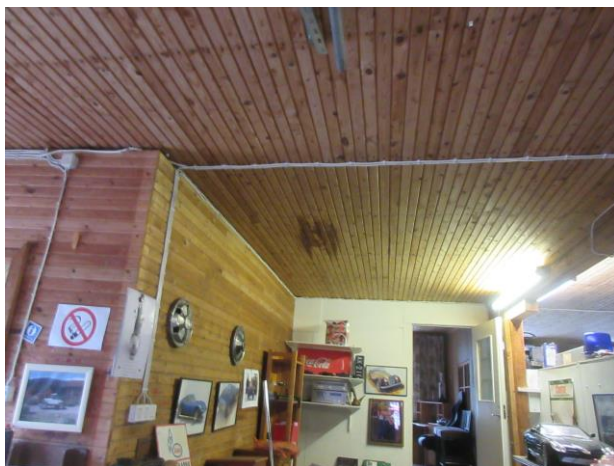
Kuva 4c. Lämmönjakohuoneen vuotokohdassa hallin puolella alakatto painunut ja vesivalunut myös väli-seinärakenteeseen.



Kuva 4d. Vettä syvennyksessä.



Kuva 4e. Akuutti kosteusvauriokohta, joka ulottuu myös seinärakenteeseen.



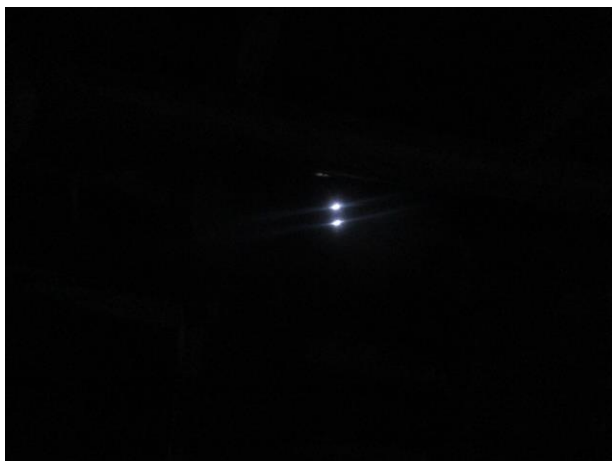
Kuva 4f. Vuotokohta.



Kuva 4g. Yleiskuvaa yläpohjasta.



Kuva 4h. Reikä vesikatteessa.



Kuva 4i. Reikä vesikatteessa.



Kuva 4i. Valumajälkiä.



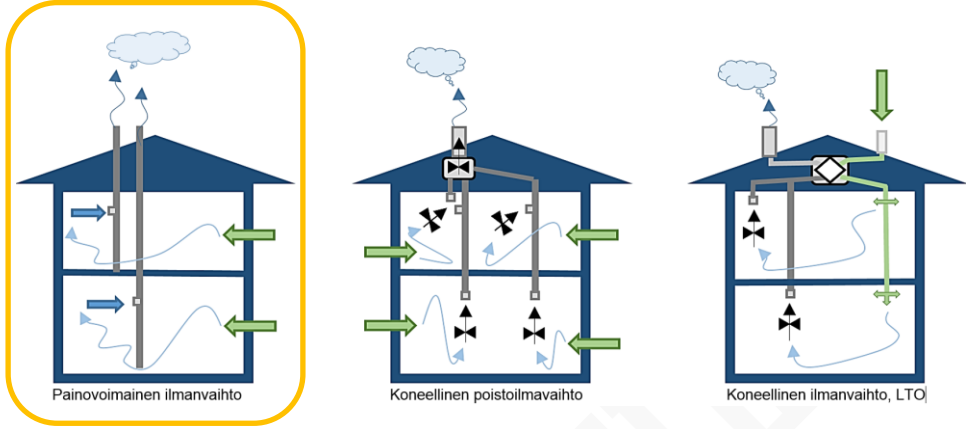
Toimenpide- ja / tai korjausehdotus:

- Vesikatteen uusinta aluskatteineen.
- Yläpohjan tuuletusta suositellaan tehostettavaksi esim. harjakolmion päätyihin asennettavien tuuletusventtiilien kautta tai kattotuuletusventtiileillä.
- Lumiesteiden asennus (huomioitava, että lumikuormat tulevat rasittavat muita kantavia rakenteita).
- Räystäskourujen ja syöksytorvien asennus.
- Kastuneiden puupurujen poistaminen.
- Alakattojen korjaus vaurioituneilta osin.

9.5	MÄRKÄ- TAI KOSTEAT TILAT	
	-	<i>Ei ole.</i>
9.6	MUUT TILAT tai OSAT	
	Perusteet	- Rakennuksen pintamateriaalit ja kiintokalusteet ovat rakennusaikaisia tai niiden uusimisesta voi olla kauemman aikaa. Niissä voi olla havaittavissa käytön ja kulumisen jälkiä. - Tarkastus ei keskity pintamateriaaleihin. Ne ovat kaikkien havaittavissa eikä niillä ole yleensä yhteyttä rakenneteknisiin ongelmiin.

9.6.1	Tuotanto ja varastotilat
	- Varastoissa, joissa on moottoriajoneuvoja, tulee olla riittävä ilmanvaihto. Tiloiissa säilytetään usein kemikaaleja ja muita päästöjä aiheuttavia aineita. - Tilojen ilmanvaihdon vaatimuksena ovat tulo- ja poistoilmaventtiilit. Käytännössä oven alapuolella tai seinän alaosassa tulee olla tuloilmaventtiili nk. "häkäventtiili." Vastakkaisella puolella joko katossa tai korkeammalla seinustalla on oltava poistoilmaventtiili.
	- Tilat ovat keskeisiltä (hallitilat) osin käsitelty aiemmissa osioissa. - Muita tilioja ovat varasto (vast.) ja toimisto. - Toimiston ilmanvaihto on puutteellinen. Kuva 6c. Varasto tms:n. Kuva 6d. Toimisto. Toimenpide- ja / tai korjausehdotus: • Ilmanvaihdon järjestäminen toimistohuoneeseen.

9.7.1 Tekninen tila		
		- Tilassa ei ole enää lämmitysjärjestelmää.  Kuva 7a. Entinen lämmönjakohuone.  Toimenpide- ja / tai korjausehdotus: • Ei välittömiä toimenpiteitä.
9.8	LÄMMITYS	
		- Poistettu käytöstä.
9.9	VESI- JA VIEMÄRILAITTEET	
		- Poistettu käytöstä.
9.10	ILMANVAIHTO	
	Perusteet 	- Koneellisen ilmanvaihdon yleisenä periaatteena on, että tuloilma virtaa asuintiloihin korvaus- tai tuloilmakanavista. Poistoilman virtaus tapahtuu ovien alaosien tai rakojen kautta nk. siirtoilman virtauksena pesu- ja säilytystiloissa sijaitseviin poistoilmaelimiin ts. -kanaviin. - Painovoimaisessa ilmanvaihdossa periaate on sama, mutta poistoilmakanavat ovat usein hormistoissa tai keittiössä, wc:ssä ja pesutiloissa. Korvausilma virtaa yleensä rakenteiden raoista tai erillisistä korvausilmaventtiileistä. - Ilmaa voidaan poistaa myös koneellisesti mm. liesituulettimella tai erillisellä ohjauslaitteella. Tätä kutsutaan koneelliseksi poistoilmanvaihdoksi. Korvausilma puolestaan virtaa korvausilmaventtiileistä, mikäli ne ovat asennettu. - Rakennuksessa ilmanpaineen tulee olla hieman alipaineinen. Alipaine estää kosteuden siirtymistä rakenteisiin. - Jotta sisäilma olisi raikasta ja hyvälaatuista Ilman tulisi – ilmanvaihtojärjestelmästä riippumatta – vaihtua asuintiloissa n. kerran kahdessa tunnissa. - Siirtoilma-termillä tarkoitetaan ilman virtausta huoneiden välillä. Yleensä kosteissa tiloissa on poistoilmaventtiilit ja makuuhuoneissa tulo- l. raitisilmaventtiilit. Jotta huoneilma vaihtuisi, virtauksen tulee tapahtua vapaasti huoneistossa ja sieltä edelleen poistoilmaelimiin. Jos esim. ovien alapuolella on kynnyks ja ovi kiinni, virtausta ei tapahdu.

		- Ilmanvaihtokanavien ja poistokojeiden tekninen käyttöikä on n. 50 vuotta. Ilmanvaihtokanavat tulee nuohota 10 vuoden välein. - Keittiön liedan rasvakanava on paloturvallisuuden vuoksi oltava materiaailtaan terästä. Vanhemmissa rakennuksissa on aikanaan hyväksytty käyttöön myös alumiiniset kanavat. 
		- Rakennuksessa on painovoimainen ilmanvaihto. - Korvausilmaventtiilit tiloissa on asentamatta. - Korvausilman virtaus on siten puutteellinen. - Korvausilma rakennukseen virtaa rakenteiden raoista, joka puolestaan saattaa aiheuttaa mm. vedon tunnetta ovien ja ikkunoiden läheisyydessä sekä rakennesaumoissa ilmavuotoja. Toimenpide- ja / tai korjausehdotus: • Korvausilman (tulo- / raitisilman) virtausta suositellaan tehostettavaksi, koska tiloissa säilytetään moottoriajoneuvoja.
9.11	SÄHKÖISTYS	
	Perusteet 	- Tuotantorakennuksiin (vast.) suositellaan sähköjärjestelmän tarkastus 15 v:n välein. - Sähköjärjestelmän ja – laitteiden tekninen käyttöikä on n. 30...50 vuotta (ST 97.00). On kuitenkin kojeita ja laitteita, kuten sähkökiuas, jonka tekninen ikä on lyhyempi. - Kosteiden tilojen sähkölaitteet tulee olla maadoitettuja. Irralliset jatkojohdot ovat tarkoitettu vain lyhyeen ja väliaikaiseen käyttöön. Vanhemmissa rakennuksien huonetiloissa on usein maadoittamattomia sähköpistokkeita. Ne ovat olleet ja ovat edelleen sallittuja. - Vikavirtasuojaukset eivät olleet aiemmin pakollisia. Ne tulivat pakollisiksi ulko- ja kosteisiin tiloihin asennettuihin pistorasioihin 1997 ja muihin tiloihin 2008. Lattia- ja kattolämmityksen lämmönjakoelimiin vikavirtasuojauskytkimet on pitänyt asentaa 2004 lähtien. - Vikavirtasuojaukset ovat sähköturvallisuuden kannalta tarpeelliset - Jatkuvasti käytettävät laitteet kuten esimerkiksi lämmittimet yms:t, tulee kytkeä kiinteästi sähköverkkoon (ei siis pistorasiaan).



rakennustarkastus.fi

24.8.2024

Matti Pirhonen
Rakennusinsinööri, AMK, kuntotarkastaja
Koulutukset ja osallistumiset:
Pätevöitynyt kuntotarkastaja, AKK
Pätevöitynyt kiinteistöjen kuntoarvioitsija, PKA
Pätevöitynyt kuntotodistusten laatija, PKL
Auktorisoidut kuntotarkastajat Ry:n jäsen

Tekijänoikeus© Rakennustarkastus Oy

Tekijänoikeus: Suomen Rakennustarkastus Oy ©

Vain tarkastajan omakätisesti allekirjoittama tai yrityksen leimalla varustettu ja lunastettu raportti on pätevä asiakirja.

Maksamatonta, leimatonta tai allekirjoittamatonta raporttia, luonnosta tai kopiota, ei osittainkaan saa käyttää kaupan tai muun yhteydessä.

Raportti on Suomen Rakennustarkastus Oy:n omaisuutta niin kauan kun tarkastuksesta ja raportoinnista aiheutuneet kustannukset ovat kaikkien maksuvelvollisten osalta kokonaisuudessaan suoritettu. Muutoin raportti on pätemätön asiakirja.

Ehto: *Tilaaajien kohdalle on kirjattu tarkastushetkellä sovittu maksuosuus. Mikäli kauppa ei toteudu, siirtyy maksuvelvollisuus myyjälle / omistajalle. Osapuolten keskinäisiin sopimuksiin / ehtoihin ei Rakennustarkastus Oy voi puuttua, eikä ne sitä velvoita.*

11 LIITTEET**11.1 Tekniset käyttöiät ja kunnossapitajakset****11.2 Ohjeita kiinteistön käytöstä**

11	LIITTEET		
11.1	TEKNISET KÄYTTÖIÄT JA KUNNOSSAPITOJAKSOT		
Taulukko on kooste Rakennustietosäätiön julkaisemasta käyttöikäjaksotuksesta KH 90-00403, josta saa lisätietoa	Käyttö-ikä	Tarkastusväli	Kunnossapitajakso
TONTTI ja PIHA-ALUE			
Salaojajärjestelmä < 1999	40	2	5
Salaojajärjestelmä 2000 tai >	20	2	5
Asfalttipäällysteet	20	1	5-12
Kaivot (vast.)	30	2-5	5-15
PERUSTUKSET JA ALAPOHJARAKENTEET			
1.Maanvastainen betonilaatta, ei lämpö- tai kosteuseristystä betonilaatan alla. Lämmöneristys laatan yläpuolella, puupuru tai mineraalivilla	40	5-10	
2.Maanvastainen betonilaatta. Lämpö- ja kosteuseristys on betonilaatan alla. Lämmöneristys myös laatan yläpuolella, puupuru tai mineraalivilla	50	5-10	
3.Maanvastainen betonilaatta. Yläpuolinen lämmöneristys, puupuru tai mineraalivilla. Ei kosteuseristystä laatan alla	40	5-10	
Puurakenteinen alaohja (tuulettuva alapohja)	50	5-10	
Sokkelin veden ja maakosteuden eristys nk. perusmuurilevy (patolevy)	50	5	
Sokkelin veden ja maakosteudeneristys, bitumisively - kumibitumi	20-30		
JULKISIVURAKENTEET			
Puuverhous, lauta tai panelointi, hirsi	50	5	5-20
Rapattu julkisivuverhous	50	5	10-20
Kuitusementtilevy	50	5	20
IKKUNAT JA ULKO-OVET			
Puiset ikkunapuitteet	50	2	6-10
Puu-alumiiniyhdistelmäiset ikkunapuitteet	60	5	10
Puurunkoiset ja -kehyksiset ulko-ovet	40		5-15
PARVEKKEET JA TERASSIT			
Puurakenteiset parvekkeet	50		5-20
Puurakenteiset pihatasot, patiot, terassit, yms. rakennelmat	20		1
VESIKATTO			
Tiilikate	45	3	10
Muototeräskate (muotoon prässätty peltikate)	40	3	10-15
Rivipeltikate / saumapeltikate, sinkitty ja maalattu	60	3	10-15
1.Kumibitumikermi, 1-kerros, ei alushuopaa, kalteva lape	25	1	10

2.Kumibitumikermi, 2-kerroksinen, tasakatto tai kalteva lape	30	1	10
3.Kumibitumikermi, 3-kerroksinen	35	1	10
Kuitusementtikate (tunnetaan varttikate, Mineriiittikate)	30	3	
Räystäsvesikourut, syöksytorvet, muuta kattovarusteet	25-40	1	10
MÄRKÄTILAT			
Vedeneristysmassa, (nyk.vaatim. muk.) laatoitus, asennettu 2000 tai >	30	3	
Kosteussulkusively ja laatoitus, kiviainesrakenteinen	18	3	
Kosteussulkusively ja laatoitus, puuranka- ja levyrakenteinen	15	3	
Muoviset vedeneristyspinnoitteet (matot, seinätapetit)	12-20	3	5-10
Saunan ja pesuhuoneen puupanelointi	12-20	2	tarvittaessa
Märkätilojen kattopinnoitteet	20	5	10-15
Märkätilojen kalusteet, kuten kaapistot	15		
ASUINTILOJEN PINNOITTEET			
Lattia: muovimatot, korkkimatot / -laatat, vinyylilaatta, linoleumpinnoite	30		
Lattia: lautaparketti	25		5-15
Lattia: laotalattia tai liimattu palaparketti	40		5-15
Lattia: laminaatti	15		
Lattia: kokolattiamatto	20		
Seinät: tapetointi tai maalaus	20		
Katto: maalaus tai muu pintakäsittely	30		
Muut: kiintokalusteet, kuten kaapistot	25		
LVI-TEKNIikka			
Käyttövesiputkisto, kuparia	40-50	10-15	
Käyttövesiputkisto, muovia	50	10-15	
Käyttövesiputkisto, komposiittia	50	5-15	
Käyttövesiputkisto, galvanoitua teräsputkistoa	saavutettu		
Viemäriputkisto, muovia	40-50		
Viemäriputkisto, valurautaa	50		
Viemäriputkisto, betonia	25		
Käyttöveden lämmittimet (lämminvestivaraajat, vast)	20-30		
Käyttöveden sekoittajat (hanat yms:t)	15-25		
Öljysäiliöt, riippuen ovatko ne maassa tai sisätiloissa / muovia tai terästä	30-50	10	10
Lämmitysputkistot, kupari- muovi tai komposiitti, riippuen materiaalista	40-50	1	
Patteriventtiilit (lämmönsäätöventtiilit)	15-20	1	
Vesikiertopatterit	50	1	

Käyttäjän muistiinpanoja
esim: suoritettut toimenpi-
teet ja korjaukset



rakennustarkastus.fi



SUOMEN RAKENNUSTARKASTUS OY

KAIKKIALLA SUOMESSA • SIELLÄ MISSÄ SINÄKIN • KAIKKIALLA SUOMESSA • SIELLÄ MISSÄ SINÄKIN • KAIKKIALLA SUOMESSA

RAPORTTI KUNTOARVIO Varastorakennus



Tarkastuspäivä 12.8.2024

Haapasenkosken saha, Käenmäentie 4,6,8

39700 PARKANO

Tarkastaja(t):

Matti Pirhonen, RI, AKK, PKA, PKL, Projektin johto

Jouni Majamäki, tarkastusassistentti, KM

Lotta Karhumäki, tarkastusassistentti, Rlo



Raportin sisällön osittainenkin kopioiminen, lainaaminen tai julkaisu on kielletty tekijän- ja omistusoikeuksien nojalla! © Suomen Rakennustarkastus O

SUOMEN RAKENNUSTARKASTUS OY • FINNISH BUILDING INSPECTION LTD

rakennustarkastus.fi

• KAIKKIALLA SUOMESSA — SIELLÄ MISSÄ SINÄKIN • PUH: 020 720 9460 • INFO@RAKENNUSTARKASTUS.FI

1 YLEISTIETOA KOHTEESTA JA TARKASTUKSESTA

Kohteen pinta-alat:	490	k-m ²	ei tarkemitattu, ET = ei tietoa saatavilla
	ET	h-m ²	ei tarkemitattu
Tilavuus:	ET	r-m ³	ei tarkemitattu
Rakennusvuosi:	ET		
Käyttötarkoitus:	Varastorakennus		
Kiinteistötunnus:	ET		

1.1 Tilaaaja(t): maksuosuus 100 %		1.2 Omistaja(t):	
Tilaaaja:	Nosto Consulting Oy	Omistaja:	Ilkka Kiviniemi
Yht.hlö:	Pasi Lappalainen		Läsnä
Osoite:	Brahenkatu 7	Osoite:	Liuskatie 11
	20100 Turku		39150 Pinsiö
Puh:	0400 585 101	Puh:	
S-posti:		S-posti:	
S-posti:	pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi	S-posti:	ilkkakiviniemi@hotmail.com
Muut läsnäolijat: Ilkka Kivimäki			

Lähiomistushistoria Nykyisen omistaja on omistanut kohteen v:sta 1994

Tarkastuksen syy Tilaaaja halusi selvittää rakennuksen kunnon

Säätila (tark. alkaessa)	Sääolosuhde:	Sateinen			
Lämpö ja kosteus	Ulkoilma:	RH %	90	T, °C	+12

Käytettävissä olleet asiakirjat

- Ei piirustuksia
- Selostusliite, Koskirannan asemakaava-alueen rakennetun kulttuuriympäristön selvitys

Rajaukset

- Rakennus C
- Pääpiirustuksia ja rakennesuunnitelmia ei ollut käytettävissä, joten niiden perusteella riskirakenteita ei voitu arvioida.
- Rakennepiirustusten puutteellisuus voi vaikeuttaa rakenteiden arvioimista

Tarkastuksessa tarvittaessa käytetyt apuvälineet

- Gann Hydrogette tai
- Trotec- kosteudentunnistin B50-anturilla
- suhteellisen kosteuden mitta-anturi RH T 37 (pora-reikäanturi)
- puun kosteuden juntta-anturi M18
- endoskooppi rakenteiden tähystykseen
- digitaalikameraa käytettiin kohteen kuvaukseen
- Trotec TP4 laser-pintalämpötilatunnistin lämpövuotojen havaitsemiseksi (talvisin)
- savukynä
- vedenvirtaaman mittalaite
- veden lämpömittari
- suko-testeri

2 RAKENNUSTEKNISIÄ TIETOJA KOHTEESTA:

Huomioitavaa!	Tiedot on kirjattu suunnitelmista, muista asiakirjoista, omistajalta tai käyttäjältä alkuhaastattelussa saatuihin tietoihin. Tietojen oikeellisuutta ei kaikilta osin voida tarkastuksen yhteydessä varmentaa. Tietoja EI TOISTETA KOHDASSA 9. HAVAINNOT). Tietoja on kirjattu tarkastajan havaintojen perusteelle, koska dokumentteja tai tietoja ei muutoin ollut saatavilla
Rakennustapa	Paikalla rakennettu
Perustamistapa	Teräsbetoniantura ja pilarit
Routaeristys	Ei ole asennettu
Alapohja	Tuulettuva alapohja
Salaojat	Salaojat ovat asentamatta
Ulkoseinärakenne	Puurankarakenne
Julkisivupinnoite	Puuverhous
Väliseinät	Puurankaseiniä
Ikkunat	1-lasiset, puukehysikkunat
Yläpohja	Puurakenteinen. Aluskate on asentamatta
Kattomuoto	Harjakatto
Vesikate	Poimupeltikate
Pääasiallinen lämmitysjärjestelmä	Ei lämmitystä
Ilmanvaihto	Painovoimainen, korvausilmaventtiilejä ei ole asennettu
Liittymät	Sähkö
Käyttövesi- ja viemäriputkisto	Ei ole
Suoritetut peruskorjaukset ja isoimmat huoltotoimet	Merkittäviä peruskorjauksia ei havaintojen mukaan ole tehty vuosikymmeniin, eikä omistajaa haastatellessa niistä tietoa saatu. Korjaushistorialuetteloa ei ollut käytettävissä
Loppukatselmus	On suoritettu. Dokumentti ei ollut nähtävissä
Omistajan tiedossa olevat vahingot, havaitut puutteet ja vauriot	- Haastattelussa ilmeni seuraavaa; peruskorjauksia ei ole suoritettu hänen omistusaikanaan.

3 YHTEENVETO HAVAINNOISTA KOHTEESSA

Toimeksiantona oli kuntoarvio, jonka tarkoitus on selvittää rakennuksen nykyinen kunto. Kuntoarvio toimii tilaajalle taustamateriaalina arvioinnin yhtenä arviointiperusteena, onko rakennuksia perusteltua osoittaa asemakaavassa suojelumerkinnöin.

Kuntoarvio on tehty ainoastaan rakennusteknisestä näkökulmasta tarkasteltuna.

Rakennus on pääosin rakennusaikaisessa asussaan, joskin vain varastokäytössä, jossa on vanhoja moottoriajoneuvoja. Rakennusta on ylläpidetty välttämättömillä huolto- ja korjaustoimenpiteillä.

Rakennus sijaitsee arviolta savimaalla. Rakennuspaikka on tasamaata.

Rakennus on rakennettu rakennusajankohdan mukaisin materiaalein ja välinein. Rakennustekniikaltaan, -muotoilultaan ja -menetelmiltään rakennus on tyypillinen rakennusajankohdan tuotantorakennuksen edustaja.

Kaikki tarkastuksessa tehtyt havainnot eivät ole akuutteja vikoja, vaurioita tai puutteita, eivätkä vaadi välitöntä korjausta. **Huomio!** Kirjauksia ja toimenpide-ehdotuksia on esitetty rakennuksen elinkaaren jatkamiseksi, tai jos rakennusosa tai -järjestelmän arvioitu keskimääräinen tekninen käyttöikä lähestyy loppuaan tai on jo ohitettu. Toimenpide-ehdotukset voivat olla myös ohjaavia.

Yleistietoa vanhojen rakennusten ominaisuuksista:

Vanhemmat rakennukset, edellyttävät jatkuvia huolto- ja korjaustoimia, vaikka niitä olisi laajastikin peruskorjattu. Korjausten yhteydessä voi ilmetä ennalta odottamattomia tai arvaamattomia lisäkorjaustarpeita.

Rakennuksen perusominaisuuksia ovat puupurueristeet lämmöneristyksenä, jotka kosteusteknisesti eivät vaadi höyrynsulkua. Ulkovaipan tuuletusedellytykset ovat puutteelliset tai hyvin niukat. Sen vuoksi saattaa verhouksen alaosissa olla vinolaudoituksessa kosteusjälkiä, joita edesauttaa lomarimalaudoituksen epätiiveys.

Vanhojen rakennusten rakennustapoja tai -materiaaleja ei ensisijaisesti voi luokitella virheiksi tai puutteiksi. Ne ovat rakennuksen ominaisuuksia, niin kauan ellei niitä uusita tai ole uusittu.

Kosteusmittauksista:

Pintakosteusilmaisimen (pintakosteusindikoinnin) mittaustuloksia ei yleensä ilmoiteta raportissa, koska ne eivät ole yksiselitteisesti tulkittavia, eikä niiden perusteella lukija saa tai voi tehdä omia johtopäätöksiään. Mittaustulokset vaihtelevat suuresti eri mittareiden ja eri materiaalien välillä, jolloin lukemien omatoiminen tulkinta saattaa aiheuttaa väärinkäsityksiä. Pintakosteudenilmaisimella, eli indikoinnilla kartoitetaan ensisijaisesti kosteuseroja rakenteiden pinnoilta kuivaan referenssialueeseen verrattuna. Pintakosteustulosten tulkinta perustuu laitteen ohjeistuksiin, käytöstä kertyneeseen kokemukseräiseen tietoon ja tutkimukseen, kuinka kastuneet alueet esiintyvät kosteusvaurioituneessa rakenteessa. Pintakosteusindikoinnissa ja niiden tuottamassa tiedossa on ymmärrettävä mittausmenetelmään liittyvät epävarmuustekijät. Luotettava tulos rakenteen kosteudesta tai vaurioista saadaan ainoastaan rakennekosteusmittauksella ja rakenneavauksilla, jolloin rakenteiden kosteus voidaan todeta suhteellisen kosteusprosentin (RH%) mittauksilla ja aistihavainnoin.

Merkittäviä yleisesti huomioitavia havaintoja ovat julkisivuverhous ja vesikate, jotka ovat elinkaarensa loppuvaiheessa.

Kohdassa 4 on lueteltu oleellisemmat havainnot ja kohdassa 9 on yksityiskohtaisempi selostus, sekä esitetty mahdolliset korjaus-, huolto-, sekä laajuudeltaan pienemmät kunnostustarpeet.

Kohtaan 4 on koottu olennaisimmat havainnot, kuten lisätutkimusta, huoltoa, korjausta tai uusimista vaativat kohdat. Mahdolliset riskit ja riskirakenteet on myös kirjattu.

Huom! Rakennusosien ja -järjestelmien tekniset käyttöiät on esitetty liitetiedossa 11.1.

Kaikkia rakenteiden sisällä mahdollisesti piileviä vaurioita ei tarkastusmenettelyllä voida poissulkea. Tämän vuoksi on voitu muutamien paikoin suositella rakenteiden kunnon selvittämistä esimerkiksi avaamalla rakenteita.

Rakennuksessa oli havaittavissa normaalia asuinkäytön aiheuttamaa pintamateriaalien kulumista, jolla ei ole merkitystä rakenteellisiin vaurioihin, puutteisiin, riskeihin, turvallisuuteen ja terveyshaittoihin keskittyneeseen kuntokartoitukseen. Pintamateriaalin kulumisen on lähinnä esteettinen, eikä kuntokartoituksessa oteta niihin kantaa, ellei niillä ole em. kokonaisuuksiin liittyvää vaikutusta.

3.1 LUKU- JA TULKINTAOHJEITA

Raportin havaintojen kirjauskohdissa on yleisosoita, ts. **perusteet**, joiden tarkoitus on antaa yleistietoa rakenteiden ja järjestelmien ominaisuuksista, vaatimuksista, huoltotarpeista sekä muista syistä ja seurauksista, jotka voivat vaikkapa vaurioittaa rakenteita.

Tekninen käyttöikä:

Tarkastuksessa kiinnitetään huomiota rakennusosien tai -järjestelmien keskimääräiseen tekniseen käyttöikään. Käyttöiän ollessa lopussa se ei välttämättä tarkoita sitä, etteivätkö osat tai järjestelmät olisi käyttökuntoisia tai -kelpoisia mahdollisesti pitkänkin aikaa. Riski vaurioille ja vahingoille on tällöin suurempi ja tämä on tiedostettava. Uusinta- ja / tai kunnostusinvestointeihin on varauduttava. Teknisellä käyttöiällä tarkoitetaan toimintavaatimuksien täyttymistä, joka perustuu yleisiin käytössä oleviin tietoihin ja kokemuksiin. Kohdassa 11.1. on listattu yleisimmät rakennusosat ja -järjestelmät sekä niiden elinkaari, kunnossapitojaksot ja tarkastusvälit.

Riskit tai riskirakenteet:

Tarkastuksessa tuodaan esille myös mahdolliset riskit ja riskirakenteet. Luokittelulla halutaan antaa informaatio esim. väärästä tai huonosta rakenneratkaisusta, jolla voi olla vaikutusta rakenteen tai järjestelmien vaurioitumisiin. Vaikka jokin rakenne, osa tai järjestelmä on luokiteltu riskiksi, monissa tehdyissä rakenneavauksissa ei ole havaittu vaurioita.

Pintapuolisella tarkastuksella tai pintakosteuden tunnistimella ei voida varmuudella todeta vaurioita. Suoritusohjeen mukaan riskirakenteen kunto on selvitettävä rakenteen avauksilla, ts. kuntotutkimuksella.

Rakennusmääräykset ja – ohjeistukset:

Rakennukset ovat tehty aikakautensa ohjeiden, materiaalien ja menetelmien mukaan, jotka ovat olleet ja ovat edelleen hyväksyttäviä. Myöhemmin voimaan tulleet määräykset eivät ole velvoittavia. Nykymääräykset viittaavat kuitenkin hyviin tiedossa oleviin rakennustapoihin ja -materiaaleihin sekä kiinteistön ylläpitoon.

Tarkastuksen sisältö ja tavoite:

Kuntoarvion pääpaino on rakenteiden ja järjestelmien puutteiden, vaurioiden, riskien sekä käyttöturvallisuuden ja -terveyteen liittyvien havaintojen tekeminen sekä päätelmien puolueettoman tiedon tuottaminen kaikille asianosaisille. Rakennustyön ja -materiaalien laatutasoa, pinnoitustöitä ja pintamateriaalien normaalia kulumista ei arvioida, ellei niillä ole haittaa tms. vaikutusta edellä mainittuihin laajempiin kokonaisuuksiin.

4 KOOSTE (keskeisimmät havainnot)

4.1 HUOMIOTA, HAVAINTOJA, EPÄKOHTIA

- Vesikate on elinkaarensa loppuvaiheessa.
- Julkisivuverhous on myös elinkaarensa loppuvaiheessa.
- Rakennuksen vierustan kosteuden hallinta on kokonaisuudessaan puutteellinen.

4.2 TURVALLISUUTTA JA TERVEYTTÄ VAARANTAVAT HAVAINNOT / VAURIOT

- Lumiesteet puuttuvat talvikulkuväyliltä.

4.3 RISKIT JA/TAI RISKIRAKENTEET

- Ei havaittu.

4.4 KOSTEUS- JA MIKROBIVAURIOT TAI VIITTEET SELLAISISTA

- Kosteus ja kosteusjäljet julkisivuverhouksessa, myös sisäpuolella.

4.5 ASBESTI-, KREOSOOTTI tai muut TERVEYDELLE VAARALLISET MATERIAALIT

- Ei tunnistettu.
- Jokaiseen ennen vuotta 1994 rakennettuun rakennukseen tulee suorittaa asbestitarkastus ennen laajemman peruskorjaamisen aloittamista (asbestilainsäädäntö).

4.6 SUOSITELTAVAT KUNTO- TAI JATKOTUTKIMUKSET

- Palo- ja pelastustarkastus.
- Sähkötarkastus.

4.7 MUUTA HUOMIOITAVAA

- Tutustu huolellisesti liitteeseen 11.1; *Tekniset käyttöiät ja kunnossapitajaksot.* Erityisesti vanhemmissa rakennuksissa rakennusosat ja -järjestelmät voivat olla täysin toimintakuntoisia, vaikka elinkaari on loppuvaiheessa tai ylitettykin.

Kohteen käyttöön, huoltoon ja kunnossapitoon vaikuttavat *muut huomiot*, sekä toimenpide- ja korjausehdotukset on käsitelty havaintojen yhteydessä, kohdassa 9.

Huom! Rakennusosien ja -järjestelmien tekniset iät on esitetty liitteessä 11.1

5 VAURIoidEN KORJAAMINEN JA KORJAAMATTA JÄTTÄMISEN RISKIT

Rakenteet tulee tehdä ja korjata käyttötarkoituksen asettamien vaatimusten mukaisiksi tarkoitukseen soveltuvista materiaaleista siten, että ne eivät pääse mm. kosteudesta vaurioitumaan. Ennakoivat huoltotoimet ja syntyneiden tai havaittujen vaurioiden pikainen korjaaminen säästävät kustannuksia ja pitävät yllä rakennuksen arvoa. Mikäli vaurioita tai puutteita on tarkastuksessa havaittu, eikä toimenpiteisiin ryhdytä, vaurio tai haitta yleensä pahenee ja laajenee, korjaaminen hankaloituu ja korjauskustannukset kasvavat. Korjaamaton vaurio voi muodostaa haitan asumiselle.

6 ASBESTI, MIKROBIKASVUSTO, KREOSOOTTI JA RADON

Asbesti, uudis- ja korjausrakentamisessa, oli käytössä vuosina 1910 – 1990. Asbestin ja asbestipitoisten tuotteiden maahantuonti ja valmistus kiellettiin v. 1993. Asbestia sisältävien tuotteiden myyminen ja käyttöönottaminen kiellettiin v. 1994. Krokidoliitin käyttö kiellettiin v. 1976 (=sininen asbesti). Yleisesti käytetyt

kuitusementtiset verhouslevyt ja vesikatteet (Mineriitti) sisälsivät asbestia vuoteen 1988 saakka. Ehjät, asbestia sisältävät materiaalit eivät aiheuta terveydelle haittaa. Asbestia käsiteltäessä, esimerkiksi purkutöissä, on käytettävä työhön erikoistunutta henkilöstöä. Purkutyö on luvanvaraista työtä.

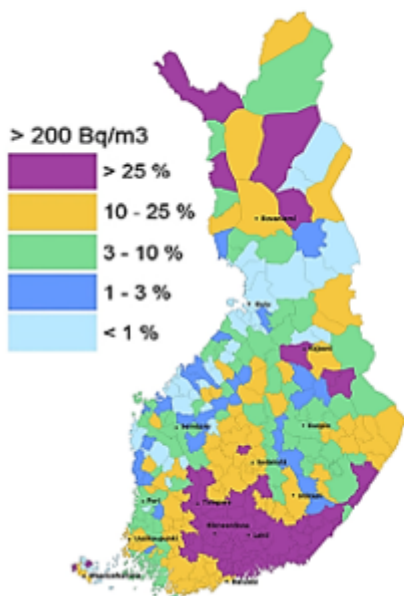
Asbestia koskeva työsuojelulainsäädäntö uudistui 1.1.2016. Tämän myötä astui voimaan uusi asbestilaki ja -asetus. Lain tarkoituksena on turvata niin asukkaiden kuin asbestin parissa työskentelevien turvallisuus entistä paremmin.

Rakenteissa oleva asbesti ei ole terveydelle vaarallista, eikä ehjiä asbestipitoisia materiaaleja ole erikseen tarvetta poistaa rakennuksesta. Vaara liittyy asbestipitoisten materiaalien purkamiseen, josta leviää ilmaan terveydelle haitallista pölyä ja kuituja. Altistuminen asbestipölylle voi aiheuttaa erilaisia keuhkosairauksia.

HUOM! Jotta asbestialtistumisilta vältytään, on lain muutoksen myötä kaikissa ennen 1994 valmistuneiden rakennusten rakennusurakoiden yhteydessä teetettävä asbestikartoitus. Asbestikartoituksessa selvitetään kaikkien remontoitavien rakennusosien asbestipitoisuudet. Kartoitus tehdään pääsääntöisesti silmämääräisesti, sekä näytteitä ottamalla.

Kosteuden tai kosteusvaurioiden mahdollistamat mikrobikasvustot rakenteissa tai rakenteiden pinnoilla voivat aiheuttaa terveyshaittaa. Haitallisuus riippuu kasvuston lajista, laajuudesta ja sen sijainnista.

Kreosoottia (kivihilipiki) on käytetty sen hyvän kosteus- ja vedeneristyskyvyn vuoksi mm. bitumisivelyssä, tervapahvissa ja bitumihuovassa. Myös oikeita ratapölkkyjä ja muita kyllästettyjä materiaaleja on voitu käyttää rakennuksen rakenteina. Kreosoottia esiintyy tavanomaisesti vanhoissa kohteissa. Kreosoottipitoisia materiaaleja tulee vastaan rakennuksen purku- ja/tai kunnostustyön yhteydessä. Kreosootti on tunnistettavissa sen naftaliinin hajusta, joka tunnetaan ”ratapölkyn” hajuna. Kreosoottipitoisuudet tutkitaan laboratoriossa. Asumisterveysasetuksessa on määritetty kreosootille $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ raja-arvo, joka niin korkea, että sen tunnusomainen haju on tunnistettavissa jo ennen raja-arvon ylittymistä. Mikäli on epäily kreosootin esiintymiselle on, tulee tehdä haitta-ainekartoitus asiantuntijan toimesta.



Radon on hajuton ja näkymätön radioaktiivinen kaasu, jota voi esiintyä sisäilmassa. Koska radonia ei voi mitenkään aistia, on mittaaminen ainoa tapa saada radonpitoisuus selville. Helppo radonin torjuminen on talon rakennusvaiheessa, mutta sisäilman korkeaa radonpitoisuutta voidaan alentaa myös esimerkiksi radonimurilla. Talon alla oleva maaperä on tärkein radonin lähde. Asuntoon radon kulkeutuu perustuksessa olevien rakojen kautta.

Lähde: Säteilyturvakeskus

7 TARKASTUSMENETTELYSTÄ

Rakennustarkastus Oy:n laatima kuntoarvioraportti perustuu kohteesta tehtyihin havaintoihin, tarkastuksen yhteydessä omistajalta ja kohteeseen liittyvistä asiakirjoista saatuihin tietoihin sekä kohteesta mahdollisesti otettuihin valokuviiin.

Kuntoarvio (-katselmus) on suoritettu pääosin aistinvaraisin ja rakennetta rikkomattomin menetelmin kunto-tarkastuksen suoritusohjeen mukaisesti, tai erikoiskohteessa sitä soveltaen, usein laajemmin. Tarkastuksessa on kiinnitetty huomiota pintapuolisella tarkastelulla havaittavaan rakenteelliseen kestävyys-teen, turvallisuuteen ja käyttökelpoisuuteen vaikuttaviin oleellisiin puutteisiin, vikoihin ja riskeihin (kts.*).

Rakennetta rikkomattomalla menetelmällä ei voida havaita rakenteiden sisäisiä, piileviä vaurioita ellei niistä ole tarkastushetkellä kostudentunnistimella havaittavaa, muulla tavalla aistittavaa tai rakenteiden pinnalla

näkyvää viitettä. Edes rakenteita avaamalla ei voida saada täydellistä varmuutta rakenteiden kunnosta teemmättä erittäin laajoja ja kattavia rakenteiden purkutöitä. Tämän takia epäilyttävissä tapauksissa tulee aina tehdä lisäselvityksiä tai kuntotutkimuksia.

Pintapuolisella tarkastuksella ei voida arvioida maanalaisten rakenteiden ja järjestelmien, kuten salaojien olemassaoloa, kuntoa ja toimivuutta tai sokkelin ulkopuolisen vedeneristyksen kuntoa tai korjaustarvetta.

Kuntoarvioitsijalla on oikeus ja velvollisuus oikaista kuntoarviosuoritteessa mahdollisesti havaittava virhe. Kaikista virheistä tulee reklamoida tarkastajaa kohtuullisessa ajassa (kolmen kuukauden kuluessa kuntoarvion suorituspäivästä). Tilaajan on tiedostettava, että kuntoarvio koskee vain ja ainoastaan tilannetta tarkastusajankohtana. Tilanne kohteessa saattaa muuttua oleellisesti hyvinkin lyhyen ajan kuluessa tarkastuksesta.

***Kuntoarvio ei ole kuntotutkimus, eikä niitä voi sisällöltään, laajuudeltaan tai kustannuksiltaan verrata toisiinsa.**

Kuntotutkimukseen tarvitaan aina omistajan kirjallinen suostumus ja tutkimuksista aiheutuvien kustannusten vastuutahon tai -henkilön maksusitoumus.

Rakennusten tarkastukset voidaan karkeasti jaotella laajuudeltaan kolmeen eri kokonaisuuteen; 1) kuntoarvioon, 2) asuntokaupan kuntotarkastukseen ja rakennuksen ja sen eri järjestelmien 3) kuntotutkimukseen.

Kuntotutkimuksissa voidaan käyttää mm. erikoiskalustoa ja ottaa laboratorionäytteitä. Erikoistutkimuksissa voidaan käyttää esim. homekoiraa.

8 VAKUUTUKSET

Suomen Rakennustarkastus Oy:llä on voimassa olevat vastuu- ja vahinkovakuutukset.

8.1 MUUTA TARKASTUKSEEN LIITTYVÄÄ YLEISTIETOA, KUVIA, TMS:STA

9 HAVAINNOT KOHTEESTA JA TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

HAVAINNOT

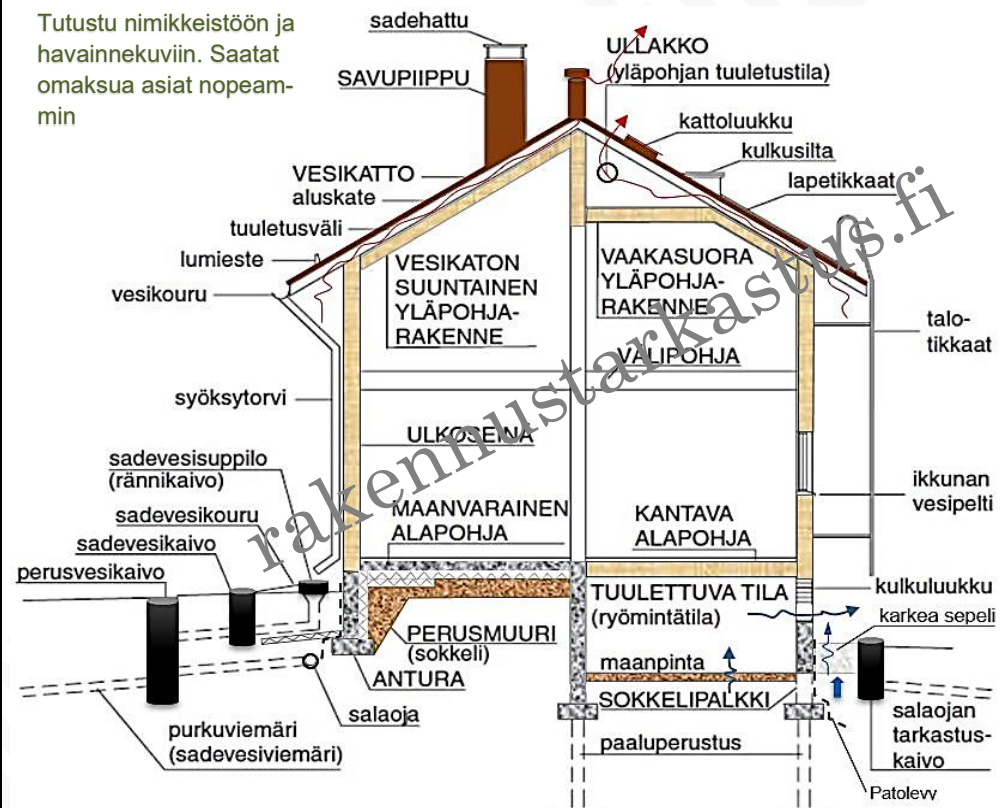
Raporttiin on kirjattu havainnot, johtopäätökset, toimenpide-ehdotukset sekä mahdolliset perusteet suositelluille toimenpiteille. Raportti on toteava ja ohjaava. Raportti ei ole työselitys.

Korjaus- ja toimenpide-ehdotukset sekä mahdolliset muut johtopäätökset toimenpiteille on kirjoitettu kunkin osion loppuun.

Perusteet ovat yleisiosissa, jonka tarkoitus on tuottaa pohjatietoa ja avata raportin kirjauksia ja ehdotettuja jatkotoimenpiteitä. Havainnekuvat ovat informatiivisia, ohjaavia ja viitteellisiä. Ne eivät välttämättä vastaa täysin kohteessa olevia rakenteita.

Nro	NIMIKE	RAKENNUSOSA, JÄRJESTELMÄ TAI TILA
-----	--------	-----------------------------------

Tutustu nimikkeistöön ja havainnekuviin. Saatat omaksua asiat nopeammin

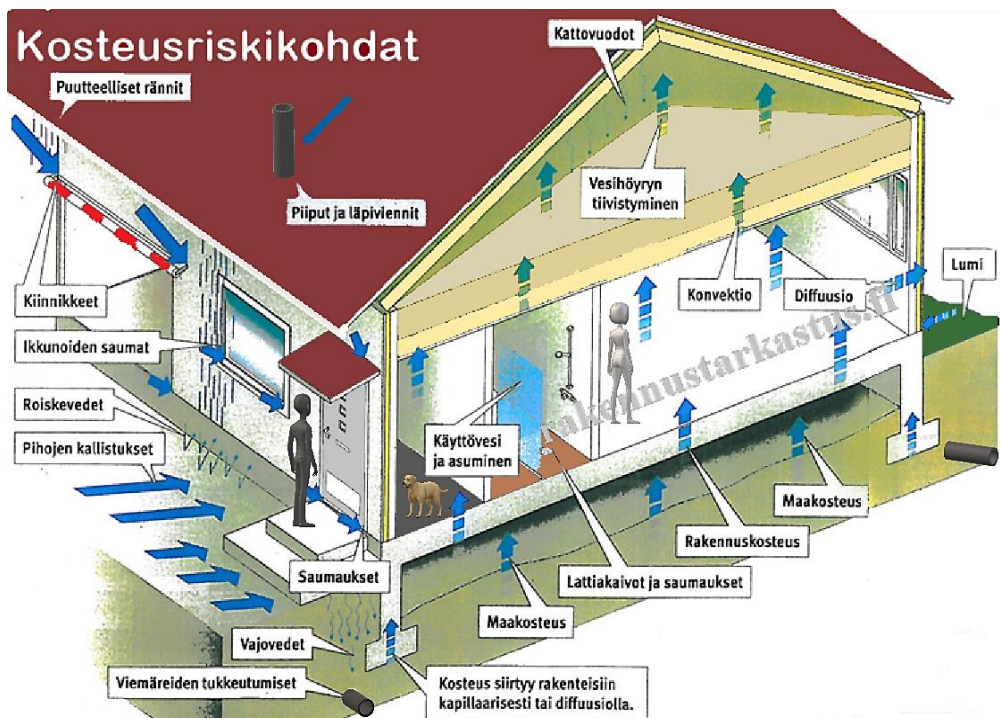


Rakennusosien ja -järjestelmien nimikkeitä

RAKENNUKSEN YLEISIMMÄT KOSTEUSRISKIT

Perusteet

- Rakennuksessa on useita muitakin kosteusriskirakenteita kuin märkä- ja kosteat tilat.
- Alla olevassa kuvassa on havainnollistettu kosteuden aiheuttajat, jotka saattavat aiheuttaa kosteusvaurioita ja joihin raportissa voidaan viitata.
- Havainnekuvassa osoitettujen kosteusriskirakenteiden tarkkailu on oltava säännöllistä, huoltotoimintaan kuuluvaa ennakointia, joilla vaurioita voidaan tehokkaasti estää.



Havainnekuva rakennukseen kohdistuvista kosteusrasituksista.

9.1

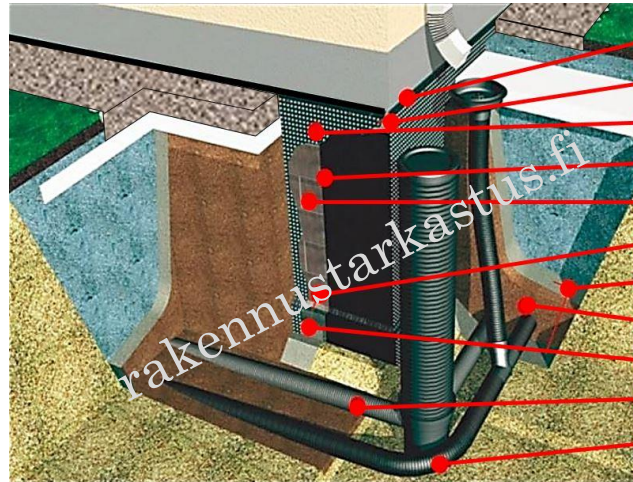
PERUSTUKSET, ALAPOHJA JA RAKENNUKSEN VIERUSTA

Perusteet

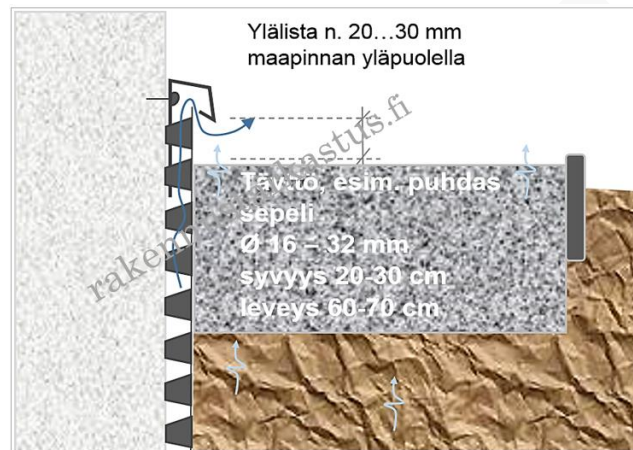
Rakennuksen vierustan kosteus, joka muodostuu hulevesistä ts. sade- ja sulamisvesistä (=vajovesistä), kattovesistä ja maakosteudesta, saattavat kosteusrasittaa rakenteita.

- *Tehokas kosteuden hallinta vähentää perusmuurin ja alasidepuun sekä muiden alapohja- ja alaosien rakenteiden altistumista ulkoiselle ja kapillaariselle kosteudelle. Maanpintojen tulee kallistua rakennuksesta pois viettävästi. Suositeltava kallistus on 1:20, vähintään 3... 3,5 metrin matkalta (1m = 5cm).*
- *Rakennuksen vierustan tulee olla ilmava. Ilmava maa-ainestäyttö haihduttaa kosteutta ja vähentää kosteusrasitusta. Perusmuurin (=sokkeli) korkeus tulisi olla väh. 30 cm.*
- *Rakennuksen perustukset eivät yleensä ole havaittavissa. Niiden kuntoa voidaan arvioida ainoastaan perusmuurin halkeamien, kosteushärmän, rapautuman tai painumien perusteella.*
- *Salaojien tarkoitus on johtaa pohja- ja osin myös vajovettä pois kosteuttamasta anturaa sekä perusmuurin ja runkorakenteen alaosia. Jotkin maaperät, kuten sora ja moreeni läpäisevät pintavedet hyvin. Salaojituksen ensisijaisen asennustarpeen määrittää kuitenkin em. pohjavedenpinnan korkeusasema. Pohjaveden pintakorkeus vaihtelee vuodenaikojen ja sade- ja lumimäärien mukaan.*
- *Siksi salaojitus on usein suositeltavaa hyvin vettä läpäisevässäkin maaperässä, ellei em. varmoja tietoja pohjaveden lakikorkeudesta ole käytettävissä. Salaojat tulee olla asennettuna anturalinjan alapuolelle.*
- **Ote SRMK C2 Kosteus 1998:** *"Rakennuksen salaojajärjestelmään ei saa johtaa pintavesiä tai katolta valuvia vesiä. Rakennuspohja voidaan jättää salaojittamatta, mikäli erikseen selvitettyä perusmaan vedenläpäisykyky todetaan riittävän hyväksi eikä korkein pohjaveden korkeus ole haitallinen".*
- *Joillakin alueilla voi maaperästä vapautua radonia. Radon on hajuton, väritön ja mauton jalokaasu, jota ei voi tarkastuksessa todeta.*

- Suuret radonmäärät asuintiloissa voivat aiheuttaa terveyshaittoja. Kunnan ympäristö- ja rakennusviranomaiset antavat tietoa alueen radonpitoisuuksista.



Havainnepiirros rakennuksen vierustan rakenteista.



Havainnepiirros, ei mk:ssa. Sokkelin kosteuseristys. Vaihtoehtoisesti sokkelin vierustan sepelitäyttö.

- Runkorakenteen alaohjauspuun tasoero suhteessa maanpintaan on matalimmillaan noin +10 cm. Suositeltava korkeus on +30 cm.
- Maanpinnat eivät vietä riittävästi pois rakennuksen vierustalta, jolloin runkorakenteiden alaosiin ja puuverhoukseen on kohdistunut pitkäaikaista kosteuskuormitusta.
- Kattovedet ohjautuvat rakennuksen vierustalle.
- Rakennus on pilariperusteinen
- Rakennuksen vierustan kosteudenhallinta on kokonaisuudessaan ollut pitkän ajan puutteellista.
- Salaojitus on asentamatta.
- Routaeristys on asentamatta.
- Radon putkisto on asentamatta, mutta tuulettuva alapohja tuulettaa myös radonin.

- Alapohjarakenteissa (lattiat ja ulkovaipan alaosat) havaittiin ei havaittu viitteitä vaurioista.
- Varastotilojen lattioilla oli kuormitusta, kuten ajoneuvoja, mutta erityistä rakenteellista kallistumaa tai painumia ei todettu.
- Rakennuksen vieressä kulkevat ajotiet ovat ajan saatossa nousseet korkeammalle kuin sokkeli ja rakennuksen perustukset ja verhous. Syitä on useita, joko erikseen, mutta todennäköisesti monen osatekijän yhteisvaikutuksesta. Syitä voivat olla tavanomainen maanousema ja routiminen, mutta mahdollisena tekijänä myös ajoteiden kestävyysparantaminen, eli kantavan kerroksen vahvistaminen ja pinnoittaminen. Raskas ajoneuvoliikenne kuormittaa ja muokkaa sateella ja kelirikon aikana tiepohjaa, vaikka liikennettä olisi harvakseltaan. Varteen otettavana tekijänä on myös rakennuksen kokonaismassan painuminen, perusmaan kantavuuden ollessa heikko (arviolta savea).
- Vaikka varsinaisia alapohjan tuuletusaukkoja ei ollutkaan, voitiin alapohjaa tähyttää peltiverhouksen alaosasta, josta myös tuuletus tapahtuu.



Kuva 1a. Rakennuksen vierustaa. Routiminen on nostanut asfalttia.



Kuva 1b. Alapohjaa. Tummentumaa tai lahoea ei havaittu, joskin alapohjasta saatiin vain osittainen havainto..



Kuva 1c. Alapohjaa.



Kuva 1d. Alaosat kastuvat, koska runko ja verhous on matalalla suhteessa maanpintaan.



Kuva 1e. Alaside puu märkä, johtuu roiskevedestä.



Kuva 1f. Rungon korkoaseman tarkastelua.



Kuva 1g. Lattia oli kuormasta huolimatta vakaa, eikä resonointia tai taipumia havaittu.



Kuva 1h. Rakennuksen vierustaa.



Toimenpide- ja / tai korjausehdotus:

- **Maankallistukset tulee rakennuksen (sokkelin) vierustalla olla niin, että sade- ja sulamisvedet ohjautuvat pois rakennuksesta. Suositeltava kallistus on 1:20, vähintään 3 - 3,5 metrin matkalla.**
- **Kattovesien tulee ohjautua pois rakennuksen vierustalta. Kattovesikourut ja -syöksyt ovat tarpeellista asentaa.**

		• Sadevesisyyöksien alle suositellaan asennettavaksi kiinteät kattove- sisupilot ja niille pintakourut tai sadevesiviemärit, joilla kattovedet ohjataan sadevesiviemäriin tai vähintään kolmen metrin etäisyydelle avo- ojaan tai kivipesään siten, ettei naapuritontille tai muille rakennelmille ai- heudu haittaa. • Salaojat on asennettava. • Alapohjan tuuletuksen tehostaminen.
9.2	ULKOSEINÄT JA JULKISIVUT	
	Perusteet	- <i>Tiilimuurauksen saumoissa saattaa usein olla halkeamia. Halkeamat johtuvat usein lämpötilaeroista ja liikuntasaumojen puutteesta. Saumahalkeamat tai rappauksen halkeamat ovat yleisiä eikä niistä ole rakenteellista haittaa.</i> - <i>Tummat puupinnat varastoivat lämpöä ja ovat siten tiheämmän huoltomaalauksen tarpeessa.</i> - <i>Puuverhouksen huolto- ja pintakäsittelyn tarve (maalaukset tms.) vaihtelee pinnoitteen laadun, sävyn sekä valmistajan ohjeiden perusteella. Säärasituksen alaiset julkisivut tulisi huoltokäsitellä yleensä 7...10 vuoden välein.</i> - <i>Rakennuksen vierustalla oleva kasvillisuus sitoo kosteutta ja värjää (lehtivihreä) sekä rapauttaa julkisivun pintarakenteita.</i> - <i>Rakennuksen lämmöneristeenä puurunkorakenteissa käytetään yleisimmin mineraalivillaa. Vuori-, lasi- ja kivilla ovat yleisnimitykseltään mineraalivilloja.</i>
		- Puuverhouksen tuuletus on riittävä. - Tuuletus tapahtuu puuverhouksen tuuletusväleistä ja -raoista. - Tuuletus tapahtuu myös rakenteesta itsestään vapaasti haihtumalla. - Verhouksen alaosissa todettiin haristumaa, pehmentymää ja paikoin lahoakin. - Verhouksen alaosa oli pellitetty, arvion mukaan lahovaurioiden vuoksi, ehkä myös kosteuden suojaksikin. - Julkisivuverhous on elinkaarensa lopussa. Kuva 2a. Yleiskuvaa verhouksesta.



Kuva 2b. Päätyverhousta.



Kuva 2c. Päätyverhousta.



Kuva 2d. Lahoja verhouksen alaossa.



Kuva 2e. Sade ohjautuu verhouksen läpi sisätiloihin.



Kuva 2f. Kosteaa verhouslautaa sisäpuolella.



Toimenpide- ja / tai korjausehdotus:

- **Puuverhouksen uusiminen.**

9.3

IKKUNAT JA ULKO-OVET

Perusteet

- *Tummat ikkunakehykset ja vuorilaudat ovat lämpö- ja säärasitukselle alttiimpia kuin valkoiset. Tummien ikkunapuitteiden lämpötila voi kesäkuumalla auringon paisteessa olla n. +70 °C. Siksi tummien ikkunakehyksien ja vuorilautoitusten huoltoväli on tiheämpi.*
- *Vesipellit tulee olla asennettuna ja niiden saumojen on oltava tiiviit. Vesipellitusten suositeltava kallistus on 30°.*
- *Yleisohjeistuksena ikkunoiden uusimistarve on seuraava:*
 - ✓ *Ikkunoita ei ole huollettu ja ne ovat 30...50 vuotta vanhat*
 - ✓ *ikkunoita on huollettu ja ne ovat 50...100 vuotta vanhat*
 - ✓ *Ikkunoiden läheisyydessä on selvästi aistittavaa vedon tunnetta*
 - ✓ *rakennukseen tehdään ulkoverhousremontti*

- Ikkunat ovat yksilasiset, puukehyksiset.
- Ulko-ovina on nk. halliliukuovet.

- Ikkunoiden vesipellit olivat asentamatta (johtuen ikkunatyypistä, joiden alaosassa on nk. vesipenkki).
- Ikkunat ja ovet ovat peruskunnostuksen tarpeessa, mikäli niitä ei uusita.



Kuva 3a. Ikkunatyyppi.



Kuva 3b. Huonokuntoinen puuovi (oikealla).



Kuva 3c. Liukuovet päädyssä.



Kuva 3d. Ikkunapuitteet ja vuorilaudoitukset ovat peruskunnostuksen tarpeessa.



Toimenpide- ja / tai korjausehdotus:

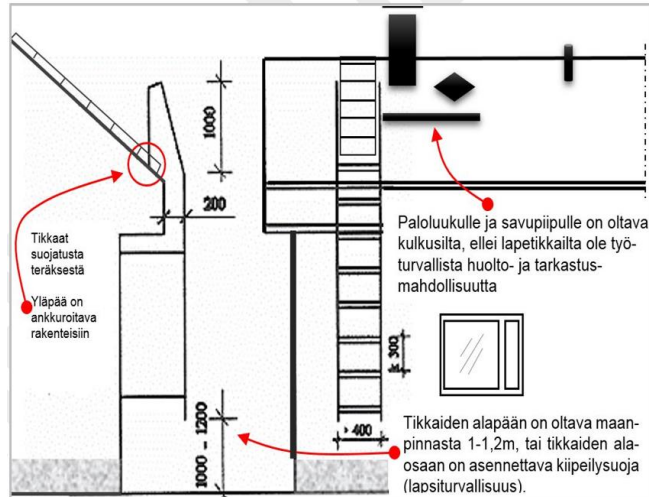
- Ikkunoiden ja ovien peruskunnostus.

9.4

YLÄPOHJA JA VESIKATTO

Perusteet

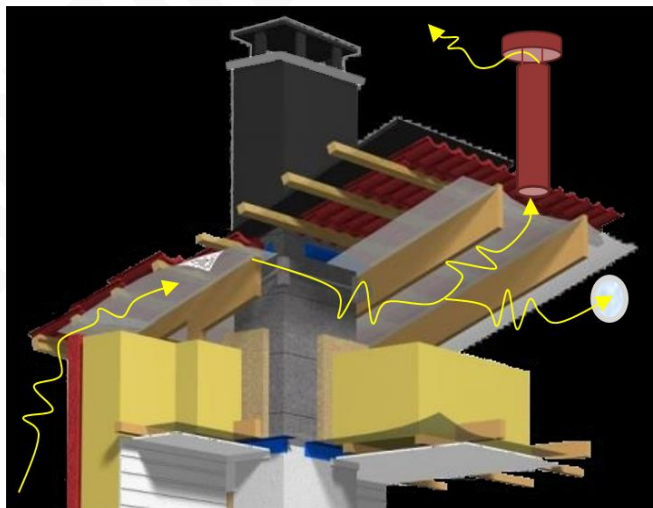
- Aluskatteen tehtävänä on sekä estää että kuljettaa vesikatteen alapuolelle tiivistyvä kondenssi- ja mahdollinen paineveden tuottama kosteus rakennuksen ulkopuolelle, jottei kosteus vaurioita yläpohjarakenteita. Painevesi on esim. rankkasateella vesikatteen saumoista vuotavaa tai talvisin jäätymisestä sekä sulamisvedestä patoutunutta vettä. Siksi aluskatteen(kin) läpiviennit on oltava tiiviit. Joskus aluskate asennettu ilman korotusrimaa, jolloin ruoteet saattavat estää kosteuden vapaan siirtymisen räystäsrakenteiden suuntaan. Aluskate asennetaan usein myös liian kireälle. Katteen tulisi olla hieman "pussilla", jolloin kerääntyvä valumakosteus ei ulotu ruoteisiin tai katonkannattajiin.
- Katonkannattajissa ja muissa puurakenteissa havaittavat tummentumat tai pienet pilkut ovat viitteitä puutteellisesta yläpohjan tuuletuksesta.
- Yläpohjaan ja sen rakenteisiin tiivistyy kondenssikosteutta. Tilan suhteellinen kosteus vaihtelee sääolosuhteiden mukaan. Siksi yläpohjan tuuletuksen tulee olla tehokasta. Ilmavirta ohjautuu yläpohjaan usein räystäsrakenteiden kautta. Virtauksen tulee ohjautua tilasta myös pois, esim. päätytuuletus- tai harjatuuletusventtiilien kautta. Näin kosteuden tiivistyminen rakenteisiin estyy lähes kokonaan.
- Rakennuksen vierustalla olevien kulkuväylien ja oleskelualueiden kohdalla tulee vesikatteella olla lumiesteet, mikäli vesikate on jyrkkä ja liukaspintainen. Loivalla huopakatteella ei lumiesteitä tarvita.
- Yläpohjassa on oltava kiinteä huoltokulkusilta. Liikkuminen lämmöneristysten päällä heikentää niiden eristysominaisuuksia ja alakattorakenteet voivat vaurioitua. Yläpohjaan on oltava riittävän kokoinen ja turvallinen kulkuaukko (70*70 cm), **sekä ehdottomasti työturvalliset tikkaat**. Vesikatteelle johtavat tikkaat on **oltava myös työturvalliset**. Tikkaiden yläosan tulee olla kiinnitettynä (ankuroituna) rakenteeseen.
- Katoilla sijaitseville savupiipuille, ilmanvaihtolaitteille ja huoltoluukulle on oltava katkeamaton kulkutie. Yli 8 m:n ulottuville tikkailla on oltava turvakiskot tai selkäsuojus.
- **HUOM!** Kiinteistön omistaja on aina jakamattomassa vastuussa turvallisuudesta, myös työturvallisuudesta, kuten kattoturvatuotteista, esteettömyydestä ja esim. piha-alueiden hiekoituksesta.



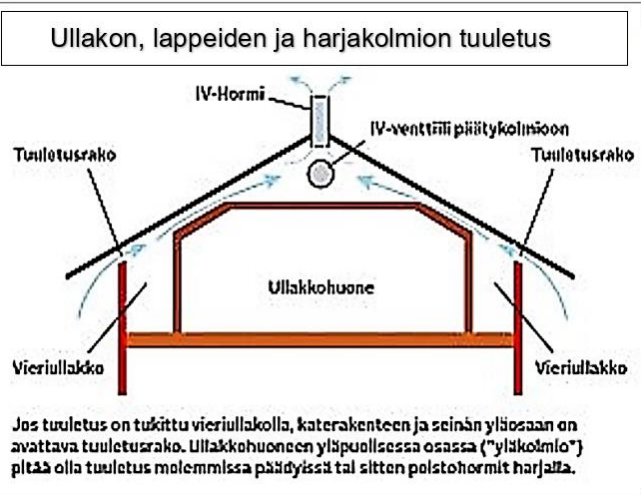
Havainnepiirros kattoturvaluukusta.



Talotikkaiden ankkurointi rakenteeseen.



Havainnepiirros yläpohjan ja vesikaton rakenteista sekä tuuletuksen periaatteesta.

		Ullakon, lappeiden ja harjakolmion tuuletus  Jos tuuletus on tukittu vieruullakolla, katerakenteen ja seinän yläosaan on avattava tuuletusrako. Ullakkokohuoneen yläpuolellisessa osassa ("yläkolmio") pitää olla tuuletus molemmissa päädyissä tai sitten polstohormit harjalla. Periaatepiirros yläpohjan ja laperakenteiden tuuleuksesta.
	Vesikate:	
		- Vesikate on poimupeltikatetta. - Katteen pinnassa oli korroosiota. - Harjapelti on takapäädystä irronnut kiinnityksestään. - Vesikatteessa ei havaittu muita akuutteja vuotoja ja vuotokohtia. - Vesikatteelle ei ollut talotikkaita eikä muita kattoturvatuotteita, joten katetta tähystettiin ja tarkastettiin sisätilojen kautta. - Aluskate on asentamatta.
	Yläpohja:	
		- Kattorakenteiden tuuletus tapahtuu tuloilmavirtauksen osalta räystäsrakenteista. - Päätytuuletusventtiilit ovat poistoilmavirtausta varten asentamatta. - Katto- / harjatuuletusventtiilit (vesikatteella) on myös asentamatta. - Katonkannattajissa ja ruodelaudoituksessa havaittiin vähäisiä, lähinnä kondenssikosteusjälkiä.
	Varusteet:	
		- Kattoturvarusteet ovat asentamatta. - Lumiesteet ovat myös asentamatta. - Räystäskourut ja sadevesisysökyt olivat asentamatta.



Kuva 4a. Katteessa on korroosiota laajalla alueella.



Kuva 4b. Harjapelti irronnut.



Kuva 4c. Yläpohjarakenteita (ko. tila on havainnon mukaan laajennus).



Kuva 4d. Yläpohjarakenteita ja aluslaudoitusta.



Kuva 4e. Katonkannattajia.



Kuva 4f. Vähäistä taipumaa oli katonkannattajien alapaarteissa todettavissa.



Kuva 4g. Harjapelti on kiinnitettävä.



Toimenpide- ja / tai korjausehdotus:

- Ensitoimena harjapellin kiinnittäminen.
- Vesikatteen uusinta aluskatteineen.
- Yläpohjan tuuletusta suositellaan tehostettavaksi esim. harjakolmion päätyihin asennettavien tuuletusventtiilien kautta tai kattotuuletusventtiileillä.
- Lumiesteiden asennus (huomioitava, että lumikuormat tulevat rasittavat kantavia rakenteita).
- Räystäskourujen ja syöksytorvien asennus.

9.5

MÄRKÄ- TAI KOSTEAT TILAT

- *Ei ole.*

9.6

MUUT TILAT tai OSAT

Perusteet

- *Rakennuksen pintamateriaalit ja kiintokalusteet ovat rakennusaikaisia tai niiden uusimisesta voi olla kauemman aikaa. Niissä voi olla havaittavissa käytön ja kulumisen jälkiä.*
- *Tarkastus ei keskity pintamateriaaleihin. Ne ovat kaikkien havaittavissa eikä niillä ole yleensä yhteyttä rakenneteknisiin ongelmiin.*

9.6.1 Varastotilat

- *Varastoissa, joissa on moottoriajoneuvoja, tulee olla riittävä ilmanvaihto. Tiloissa säilytetään usein kemikaaleja ja muita päästöjä aiheuttavia aineita.*
- *Tilojen ilmanvaihdon vaatimuksena ovat tulo- ja poistoilmaventtiilit. Käytännössä oven alapuolella tai seinän alaosassa tulee olla tuloilmaventtiili nk. "häkäventtiili." Vastakkaisella puolella joko katossa tai korkeammalla seinustalla on oltava poistoilmaventtiili.*

- Tilat ovat keskeisiltä (hallitilat) osin käsitelty aiemmissa osioissa.



Kuva 6c. Yleiskuvaa varastotilasta.



Kuva 6d. Varastotilaa.



Toimenpide- ja / tai korjausehdotus:

- Ei välittömiä toimenpiteitä.

9.8

LÄMMITYS



Ei ole.

9.9

VESI- JA VIEMÄRILAITTEET



Ei ole.

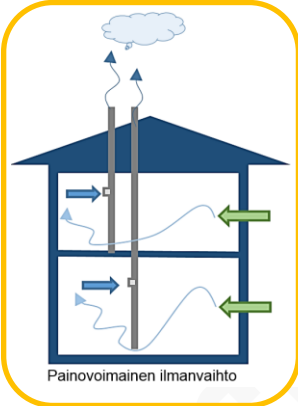
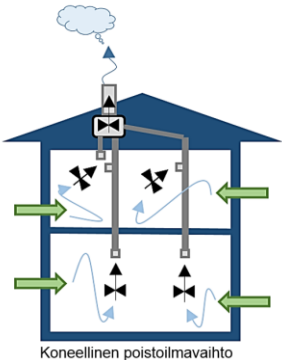
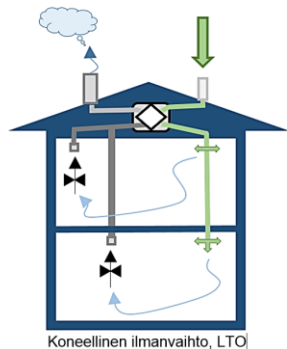
9.10

ILMANVAIHTO

Perusteet



- **Koneellisen ilmanvaihdon** yleisenä periaatteena on, että tuloilma virtaa asuintiloihin korvaus- tai tuloilmakanavista. Poistoilman virtaus tapahtuu ovien alaosien tai rakojen kautta nk. siirtoilman virtauksena pesu- ja säilytystiloissa sijaitseviin poistoilmaelimiin ts. -kanaviin.
- **Painovoimaisessa** ilmanvaihdossa periaate on sama, mutta poistoilmakanavat ovat usein hormistoissa tai keittiössä, wc:ssä ja pesutiloissa. Korvausilma virtaa yleensä rakenteiden raoista tai erillisistä korvausilmaventtiileistä.

		- Ilmaa voidaan poistaa myös koneellisesti mm. liesituulettimella tai erillisellä ohjauslaitteella. Tätä kutsutaan koneelliseksi poistoilmanvaihdoksi. Korvausilma puolestaan virtaa korvausilmaventtiileistä, mikäli ne ovat asennettu. - Rakennuksessa ilmanpaineen tulee olla hieman alipaineinen. Alipaine estää kosteuden siirtymistä rakenteisiin. - Jotta sisäilma olisi raikasta ja hyvälaatuista Ilman tulisi – ilmanvaihtojärjestelmästä riippumatta – vaihtua tiloissa n. kerran kahdessa tunnissa. - Siirtoilma-termillä tarkoitetaan ilman virtausta huoneiden välillä. Yleensä kosteissa tiloissa on poistoilmaventtiilit ja makuuhuoneissa tulo- l. raitisilmaventtiilit. Jotta huoneilma vaihtuisi, virtauksen tulee tapahtua vapaasti huoneistossa ja sieltä edelleen poistoilmaelimiin. Jos esim. ovien alapuolella on kynnyks ja ovi kiinni, virtausta ei tapahdu. - Ilmanvaihtokanavien ja poistokojeiden tekninen käyttöikä on n. 50 vuotta. Ilmanvaihtokanavat tulee nuohota 10 vuoden välein. - Keittiön lieden rasvakanava on paloturvallisuuden vuoksi oltava materiaaliltaan terästä.   
		- Rakennuksessa on painovoimainen ilmanvaihto. - Korvausilmaventtiilit tiloissa on asentamatta. - Korvausilman virtaus on siten puutteellinen - Korvausilma rakennukseen virtaa rakenteiden raoista, joka puolestaan aiheuttaa mm. vedon tunnetta ovien ja ikkunoiden läheisyydessä sekä rakenne-saumoissa ilmavuotoja. Toimenpide- ja / tai korjausehdotus: • Korvausilman (tulo- / raitisilman) virtausta suositellaan tehostettavaksi, koska tiloissa säilytetään moottoriajoneuvoja.
9.11	SÄHKÖISTYS	
	Perusteet 	- Tuotantorakennuksiin (vast.) suositellaan sähköjärjestelmän tarkastus 15 v:n välein. - Sähköjärjestelmän ja – laitteiden tekninen käyttöikä on n. 30...50 vuotta (ST 97.00). On kuitenkin kojeita ja laiteita, kuten sähkökiuas, jonka tekninen ikä on lyhyempi. - Kosteiden tilojen sähkölaitteet tulee olla maadoitettuja. Irralliset jatkojohdot ovat tarkoitettu vain lyhyeen ja väliaikaiseen käyttöön.

		- Vanhemmissa rakennuksien huonetiloissa on usein maadoittamattomia sähköpistokkeita. Ne ovat olleet ja ovat edelleen sallittuja. - Vikavirtasuojaukset eivät olleet aiemmin pakollisia. Ne tulivat pakollisiksi ulko- ja kosteisiin tiloihin asennettuihin pistorasioihin 1997 ja muihin tiloihin 2008. Lattia- ja kattolämmityksen lämmönjakoelimiin vikavirtasuojauskytkimet on pitänyt asentaa 2004 lähtien. - Vikavirtasuojaukset ovat sähköturvallisuuden kannalta tarpeelliset. - Jatkuvasti käytettävät laitteet kuten esimerkiksi lämmittimet yms:t, tulee kytkeä kiinteästi sähköverkkoon (ei siis pistorasiaan).
		- Koska sähköistys on alkuperäistä, on rakennukseen suositeltavaa tehdä sähkö tarkastus tarkastusoikeuden omaavan henkilöstön toimesta, jolla johtojen, sulaketaulujen, sähkökeskusten ja -varusteiden kunto, turvallisuus sekä elinkaari saadaan selvittyä tarkemmin. Toimenpide- ja / tai korjausehdotus: • Sähkö tarkastus tarkastusoikeuden omaavan henkilöstön toimesta.
9.12	TULISIJA(T), HORMISTO JA PALOMUURIT	
	Perusteet	- <i>Ei ole.</i>
9.13	PALO- ja PELASTUSTURVALLISUUS	
	Yleistä 	- Varoittimien toiminta on rakennuksen omistajan / asukkaan vastuulla. - Varoittimen toiminta tulee testata kerran kuukaudessa. - Varoittimen paristo tulee uusia kerran vuodessa (yhden vuoden paristo) tai kerran kymmenessä vuodessa (kymmenen vuoden paristo). - Varoittimen määrässä ja sijoituksessa tulee noudattaa Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön (SPEK) suositusohjeita. Toimenpide- ja / tai korjausehdotus: • Palo- ja pelastusviranomaisen tarkastus. Palotarkastuksessa valvotaan, että rakennus tai rakennelma, sen ympäristö ja muut olosuhteet valvontakohteessa ovat turvalliset. Lisäksi varmistetaan, että kiinteistön omistaja tai haltija on varautunut onnettomuuksien ehkäisyyn, vahinkojen torjuntaan ja väestönsuojeluun määräyksissä vaaditulla tavalla.



rakennustarkastus.fi

25.8.2024

Matti Pirhonen
Rakennusinsinööri, AMK, kuntotarkastaja
Koulutukset ja osallistumiset:
Pätevöitynyt kuntotarkastaja, AKK
Pätevöitynyt kiinteistöjen kuntoarvioitsija, PKA
Pätevöitynyt kuntotodistusten laatija, PKL
Auktorisoidut kuntotarkastajat Ry:n jäsen

Tekijänoikeus© Rakennustarkastus Oy

Tekijänoikeus: Suomen Rakennustarkastus Oy ©

Vain tarkastajan omakätisesti allekirjoittama tai yrityksen leimalla varustettu ja lunastettu raportti on pätevä asiakirja. Maksamatonta, leimatonta tai allekirjoittamatonta raporttia, luonnosta tai kopiota, ei osittainkaan saa käyttää kaupan tai muun yhteydessä.

Raportti on Suomen Rakennustarkastus Oy:n omaisuutta niin kauan kun tarkastuksesta ja raportoinnista aiheutuneet kustannukset ovat kaikkien maksuvelvollisten osalta kokonaisuudessaan suoritettu. Muutoin raportti on pätemätön asiakirja.

Ehto: *Tilaaajien kohdalle on kirjattu tarkastushetkellä sovittu maksuosuus. Mikäli kauppa ei toteudu, siirtyy maksuvelvollisuus myyjälle / omistajalle. Osapuolten keskinäisiin sopimuksiin / ehtoihin ei Rakennustarkastus Oy voi puuttua, eikä ne sitä velvoita.*

11 LIITTEET**11.1 Tekniset käyttöiät ja kunnossapitajakset****11.2 Ohjeita kiinteistön käytöstä**

11	LIITTEET		
11.1	TEKNISET KÄYTTÖIÄT JA KUNNOSSAPITOJAKSOT		
Taulukko on kooste Rakennustietosäätiön julkaisemasta käyttöikäjaksotuksesta KH 90-00403, josta saa lisätietoa	Käyttö-ikä	Tarkastus-väli	Kunnossa-pitojakso
TONTTI ja PIHA-ALUE			
Salaojajärjestelmä < 1999	40	2	5
Salaojajärjestelmä 2000 tai >	20	2	5
Asfalttipäällysteet	20	1	5-12
Kaivot (vast.)	30	2-5	5-15
PERUSTUKSET JA ALAPOHJARAKENTEET			
1.Maanvastainen betonilaatta, ei lämpö- tai kosteuseristystä betonilaatan alla. Lämmöneristys laatan yläpuolella, puupuru tai mineraalivilla	40	5-10	
2.Maanvastainen betonilaatta. Lämpö- ja kosteuseristys on betonilaatan alla. Lämmöneristys myös laatan yläpuolella, puupuru tai mineraalivilla	50	5-10	
3.Maanvastainen betonilaatta. Yläpuolinen lämmöneristys, puupuru tai mineraalivilla. Ei kosteuseristystä laatan alla	40	5-10	
Puurakenteinen alaohja (tuulettuva alapohja)	50	5-10	
Sokkelin veden ja maakosteuden eristys nk. perusmuurilevy (patolevy)	50	5	
Sokkelin veden ja maakosteudeneristys, bitumisively - kumibitumi	20-30		
JULKISIVURAKENTEET			
Puuverhous, lauta tai panelointi, hirsi	50	5	5-20
Rapattu julkisivuverhous	50	5	10-20
Kuitusementtilevy	50	5	20
IKKUNAT JA ULKO-OVET			
Puiset ikkunapuitteet	50	2	6-10
Puu-alumiiniyhdistelmäiset ikkunapuitteet	60	5	10
Puurunkoiset ja -kehyksiset ulko-ovet	40		5-15
PARVEKKEET JA TERASSIT			
Puurakenteiset parvekkeet	50		5-20
Puurakenteiset pihatasot, patiot, terassit, yms. rakennelmat	20		1
VESIKATTO			
Tiilikate	45	3	10
Muototeräskate (muotoon prässätty peltikate)	40	3	10-15
Rivipeltikate / saumapeltikate, sinkitty ja maalattu	60	3	10-15
1.Kumibitumikermi, 1-kerros, ei alushuopaa, kalteva lape	25	1	10

2.Kumibitumikermi, 2-kerroksinen, tasakatto tai kalteva lape	30	1	10
3.Kumibitumikermi, 3-kerroksinen	35	1	10
Kuitusementtikate (tunnetaan varttikate, Mineriiittikate)	30	3	
Räystäsvesikourut, syöksytorvet, muuta kattovarusteet	25-40	1	10
MÄRKÄTILAT			
Vedeneristysmassa, (nyk.vaatim. muk.) laatoitus, asennettu 2000 tai >	30	3	
Kosteussulkusively ja laatoitus, kiviainesrakenteinen	18	3	
Kosteussulkusively ja laatoitus, puuranka- ja levyrakenteinen	15	3	
Muoviset vedeneristyspinnoitteet (matot, seinätapetit)	12-20	3	5-10
Saunan ja pesuhuoneen puupanelointi	12-20	2	tarvittaessa
Märkätilojen kattopinnoitteet	20	5	10-15
Märkätilojen kalusteet, kuten kaapistot	15		
ASUINTILOJEN PINNOITTEET			
Lattia: muovimatot, korkkimatot / -laatat, vinyylilaatta, linoleumpinnoite	30		
Lattia: lautaparketti	25		5-15
Lattia: laotalattia tai liimattu palaparketti	40		5-15
Lattia: laminaatti	15		
Lattia: kokolattiamatto	20		
Seinät: tapetointi tai maalaus	20		
Katto: maalaus tai muu pintakäsittely	30		
Muut: kiintokalusteet, kuten kaapistot	25		
LVI-TEKNIikka			
Käyttövesiputkisto, kuparia	40-50	10-15	
Käyttövesiputkisto, muovia	50	10-15	
Käyttövesiputkisto, komposiittia	50	5-15	
Käyttövesiputkisto, galvanointua teräsputkistoa	saavutettu		
Viemäriputkisto, muovia	40-50		
Viemäriputkisto, valurautaa	50		
Viemäriputkisto, betonia	25		
Käyttöveden lämmittimet (lämminvestivaraajat, vast)	20-30		
Käyttöveden sekoittajat (hanat yms:t)	15-25		
Öljysäiliöt, riippuen ovatko ne maassa tai sisätiloissa / muovia tai terästä	30-50	10	10
Lämmitysputkistot, kupari- muovi tai komposiitti, riippuen materiaalista	40-50	1	
Patteriventtiilit (lämmönsäätöventtiilit)	15-20	1	
Vesikiertopatterit	50	1	

Käyttäjän muistiinpanoja
esim: suoritettut toimenpi-
teet ja korjaukset

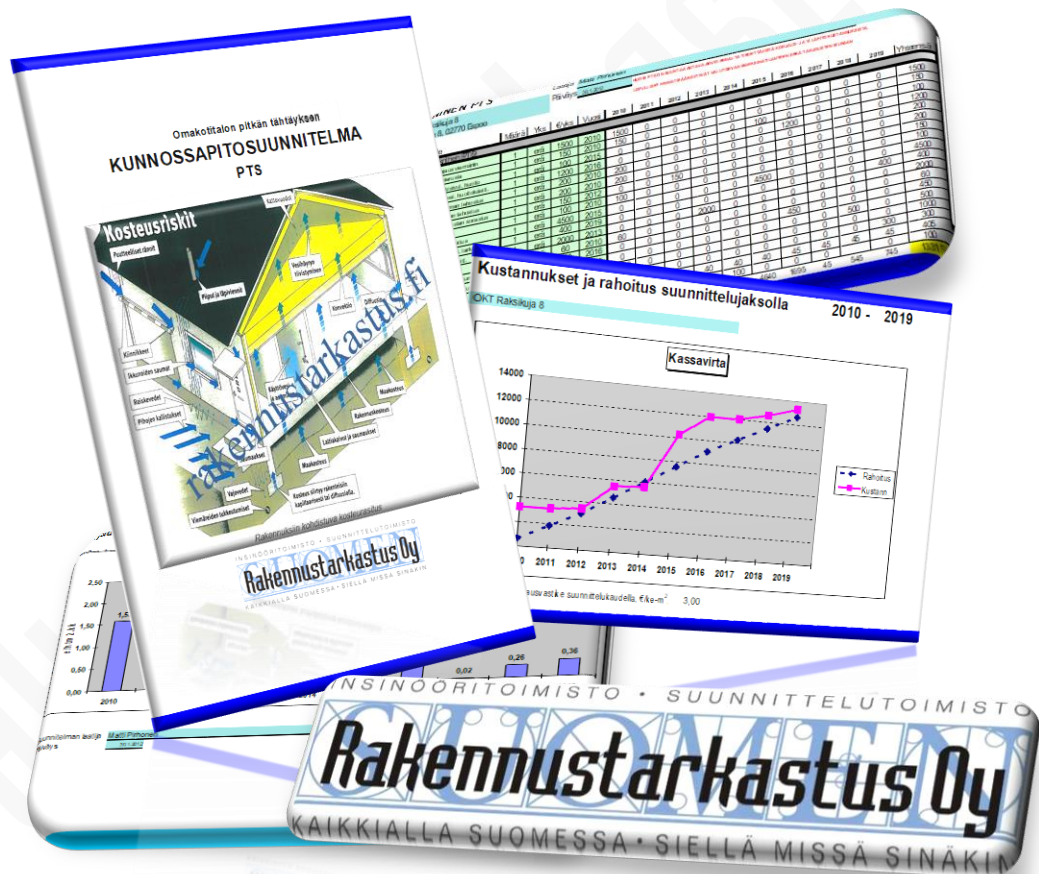
Kunnossapitosuunnitelma?

Laadimme tarkastamiimme rakennuksiin kunnossapitosuunnitelman (KPS)
Tarjouspyynnöt; puh. 020 720 9460 tai info@rakennustarkastus.fi

Kunnossapitosuunnitelman avulla tiedät, mitkä ovat rakennukseen kohdistuvat merkitykselliset investoinnit seuraavan kymmenen vuoden kuluessa, ja missä järjestyksessä on korjaukset taloudellista tehdä.

KPS perustuu kuntotarkastukseen ja sisältää:

- teknisen pitkän tähtäyksen suunnitelman (PTS)
- korjauskustannukset suunnittelujaksolla (eriteltynä)
- rahoitussuunnitelman ja
- kassavirtalaskelman



Tilaukset ja tiedustelut: 020 720 9460



PARKANO

Koskirannan asemakaava- alue arkeologinen inventointi 2023

Tilaja:
Nosto Consulting Oy
Parkanon kaupunki

Kalle Luoto
Heilu Oy

Sisällysluettelo

1. Johdanto	4
2. Menetelmät	5
Esityöt	5
3. Tutkimusalue	5
Aikaisemmat tutkimukset ja muinaisjäännökset	6
Alueen historiallinen asutus ja vanhat kartat	7
3. Kohteet	12
Kiinteä muinaisjäännös	13
1. Kairokoski 1000006413	13
Muu kohde	17
2. Viinikanjoki Kairokoski	17
4. Tulokset	19
5. Lähteet:	20

Taustakarttoina Maanmittauslaitoksen Karttakuvapalvelun (WMTS) 10/2023 aineistoa, ellei toisin mainita. Koordinaatisto ETRS-TM35FIN, korkeus N2000. Raportin kuvat Kalle Luoto.

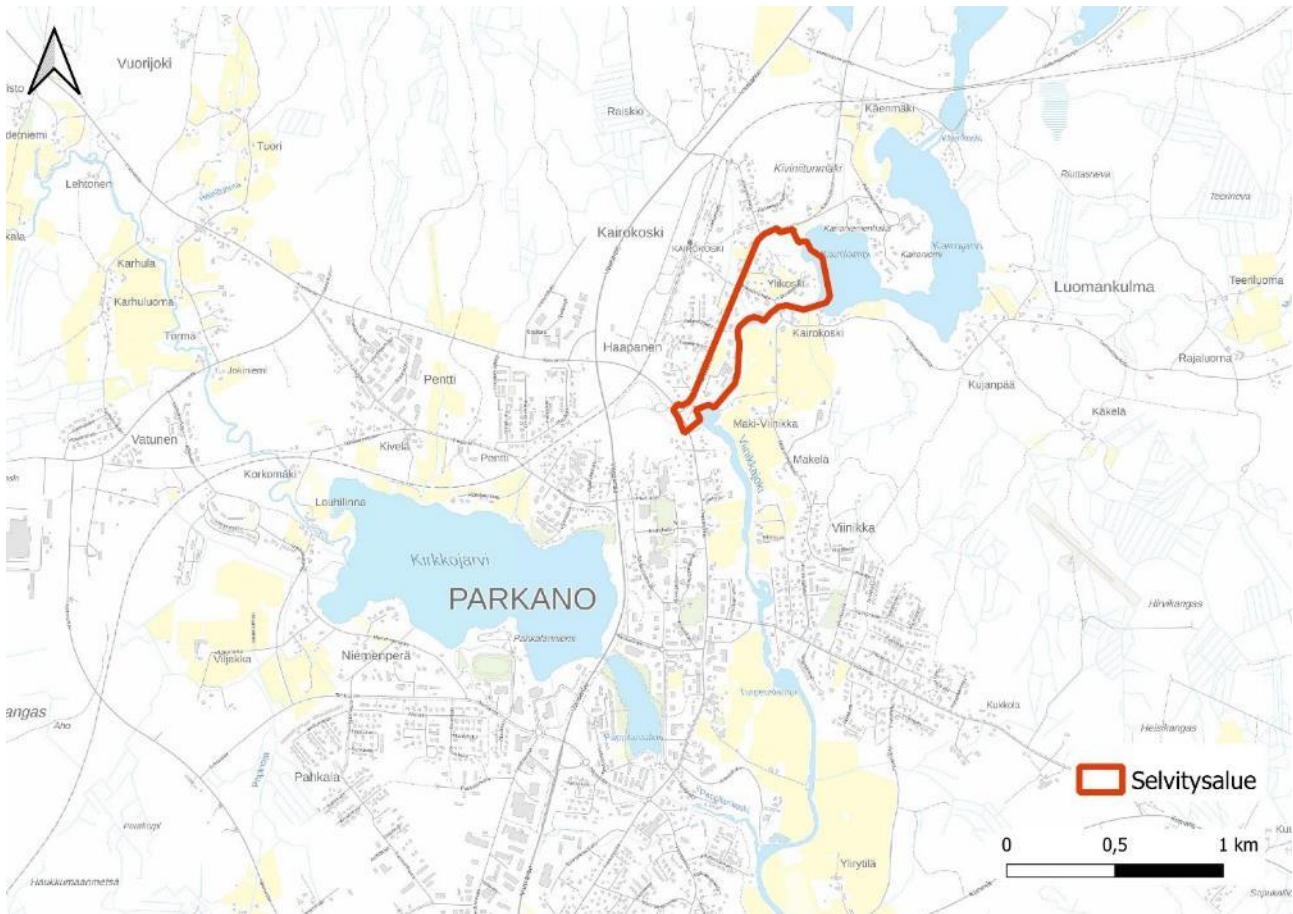
Kannen kuva: Kairokosken vanhan vesisahan paikka kuvattuna kaakosta.

PARKANO Koskirannan asemakaava-alueen arkeologinen inventointi

Tiivistelmä & arkistotiedot

Parkanon kaupunki suunnittelee Koskirannan asemakaavaa keskustan pohjoispuolella sijaitsevassa Kairokosken kaupunginosassa. Kaavoituksen taustaselvitykseksi laaditusta arkeologisesta inventoinnista vastasi Heilu Oy:n arkeologi (FM) Kalle Luoto. Inventoinnin kenttätöitä tehtiin 17.11.2022 ja 16.6.2023. Alueella sijaitsee kaksi muinaisjäännöskohdetta, joiden luonnetta ja merkitystä tarkennettiin. Muita arkeologisia kohteita alueella ei havaittu. Arkeologisesta inventoinnista vastasi Heilu Oy:n arkeologi (FM) Kalle Luoto.

Tutkimustyyppi:	Arkeologinen inventointi
Tutkimuslaitos:	Heilu Oy
Tutkimuksen tekijä:	FM Kalle Luoto
Kenttätöaika:	17.11.2022 ja 16.6.2023
Tutkimusten rahoittaja:	Parkanon kaupunki
Muinaisjäännökset:	Kairokoski 1000006413, työ- ja valmistuspaikat Viinikanjoki Kairokoski 1000002117, työ- ja valmistuspaikat
Aikaisemmat tutkimukset lähialueella:	Saarinen Riikka 2002. Parkano, keskustan ympäristön osainventointi Rautiainen, Pirjo 2004. Parkanon Viinikan arkeologinen inventointi 2004. Peltopoiminta ja koekuopitus. Rautiainen, Pirjo 2005. Parkanon Viinikan arkeologinen täydennysinventointi 2005. Luoto, Kalle 2011. Parkanon kaupunki. Esihistoriallisten kohteiden arkeologinen selvitys 2011. Poutiainen, Hannu 2019. Parkano. Haapasen asemakaavamuutos- ja laajennusalueen arkeologinen inventointi 2019
Aikaisemmat löydöt:	-



Kartta 1. Lähestymiskartta. Inventointialue sijaitsee Parkanon keskustan pohjoispuolella.

1. Johdanto

Selvitys esittelee Parkanon kaupungissa sijaitsevan Koskirannan asemakaava-alueen arkeologista kulttuuriperintöä.. Selvityksen ovat tilanneet Nosto Consulting Oy ja Parkanon kaupunki Koskirannan asemakaavan muutosta varten. Selvityksen tavoitteena on ollut tuottaa tietoa kaavoituksen tarpeisiin ja muodostaa ajantasainen kokonaiskuva selvitysalueen muinaisjäännöksistä ja arkeologisesta kulttuuriperinnöstä. Selvityksen aineistoina olivat kirjallisuus, aiemmat inventoinnit, historialliset ilmakuvat ja kartat.

Alueen korkeusaseman ja topografian perusteella esihistoriallisten muinaisjäännösten, kuten kivikautisten asuinpaikkojen, löytymistä alueelta pidettiin mahdollisena. Historiallisella ajalla alue on kuulunut (Ikaalisten) Parkanon kylän Kanan tiluksiin. Vanhojen, 1700-luvun lopun ja 1800-luvun karttojen perusteella alueella ei ole ollut vanhaa, historiallisen ajan asutusta ennen 1900-lukua. Entuudestaan alueelta tunnettiin kaksi muinaisjäännöskohdetta Kairokoski ja Kairokoski Viinikka.

2. Menetelmät

Esityöt

Ennen inventoinnin maastovaihetta tutustuttiin alueen lähistöllä aiemmin tehtyihin arkeologisiin tutkimuksiin ja lähiympäristön ennestään tunnettuihin muinaisjäänneksiin Kulttuuriympäristön palveluikkunasta (www.kyppi.fi) ja Pirkanmaan maakuntamuseon Siiri tietokannasta (<http://siiri.tampere.fi/public.do>) saatavissa olevien tietojen pohjalta. Esitöissä tutkimusalueen historialliset kartat (tiluskartat, pitäjänkartat ja painetut kartat) käytiin läpi alueen maankäyttöhistorian selvittämiseksi. Karttoja haettiin Kansallisarkiston ja Maanmittauslaitoksen arkistosta, sekä Jyväskylän yliopiston Vanhakartta-palvelusta. Inventoinnin valmisteluvaiheessa käytiin läpi myös Maanmittauslaitoksen vinovalovarjosteet. Niistä pyrittiin paikantamaan arkeologisesti mielenkiintoisia maarakenteita sekä maastoja. Inventoitavan linjan alueelta käytiin silmämääräisesti läpi myös GTK:n tarjoama maaperäaineisto. Inventoinnin maastotyöt tehtiin marraskuussa 2022 ja kesäkuussa 2023. Inventoinnissa huomiottiin eri-ikäiset ja -tyyppiset arkeologiset kohteet ja tarkastettiin muinaisjäänneksen löytymisen kannalta eri tavoin (lidar, maastokartta, vanhat kartat, maastohavainnot) potentiaalisiksi arvioituja paikkoja. Inventointimetodina oli silmämääräinen havainnointi. Maastotyön yhteydessä ei tarkastettu yksityisiä pihapiirejä. Inventoinnin kulkua dokumentoitiin sanallisen kuvauksen lisäksi ottamalla valokuvia ja tallentamalla kuljetut reitit ja tehdyt havainnot käsiGPS-paikanninta (Garmin GPSmap 62s, tarkkuus +/- 5 - 10 m) käyttäen. Raportin koordinaatit on ilmoitettu ETRS-TM35FIN-tasokoordinaatteina. Jälkityövaiheessa valokuvat luetteloidtiin Heilu Oy:n arkistoon Tampereelle ja kartat piirrettiin puhtaaksi käyttäen QGIS-paikkatieto-ohjelmistoa.

3. Tutkimusalue

Selvitysalue sijaitsee Parkanon keskustan pohjoispuolella, Kairokosken kaupunginosassa. Aluetta rajaavat lännessä ja pohjoisessa Käenmäentie ja idässä Kairolampi ja Viinikanjoki. Tien ja vesistön lisäksi aluetta määrittävät maisemallisesti vanha tilakeskus peltoineen Kairokosken pohjoisrannalla sekä ajallisesti kerroksellinen pientalorakentaminen. Alueen eteläosassa Haapasenkosken entisen sahamyllyn varasto- ja tuotantorakennukset muodostavat laajaan rakennetun kokonaisuuden Käenmäentien ja Viinikanjoen välissä. Jokuoma on sahan kohdalla voimakkaasti sahateollisuuden tarpeisiin muokattua. Selvitysalueen eteläisin kärki Parkanontien ja joen välissä on yleistä virkistysaluetta, jossa sijaitsee matonpesupaikka ja laavu. Selvitysalueen pohjoisosassa on voimassa asemakaava A78, joka on vahvistettu 2010. Muutoin selvitysalueella on sen eteläisintä kärkeä lukuun ottamatta voimassa rakennuskaava R3 vuodelta 1971.



Kuva 1. Kairokosken pohjoisranta sillan yläpuolella. Rannalle on rakennettu puinen kävelysilta.



Kuva 2. Alueen eteläosassa Kairokosken alapuolella sijaitseva lampi.

Aikaisemmat tutkimukset ja muinaisjäännökset

Aluetta on tutkittu useaan otteeseen 2000 luvun aikana. Aikaisemmista selvityksistä mainittakoon Parkano, keskustan ympäristön osainventointi (Saarinen 2002), Parkanon Viinikan arkeologinen täydennysinventointi (Rautiainen 2005), Parkanon keskustan osayleiskaava.

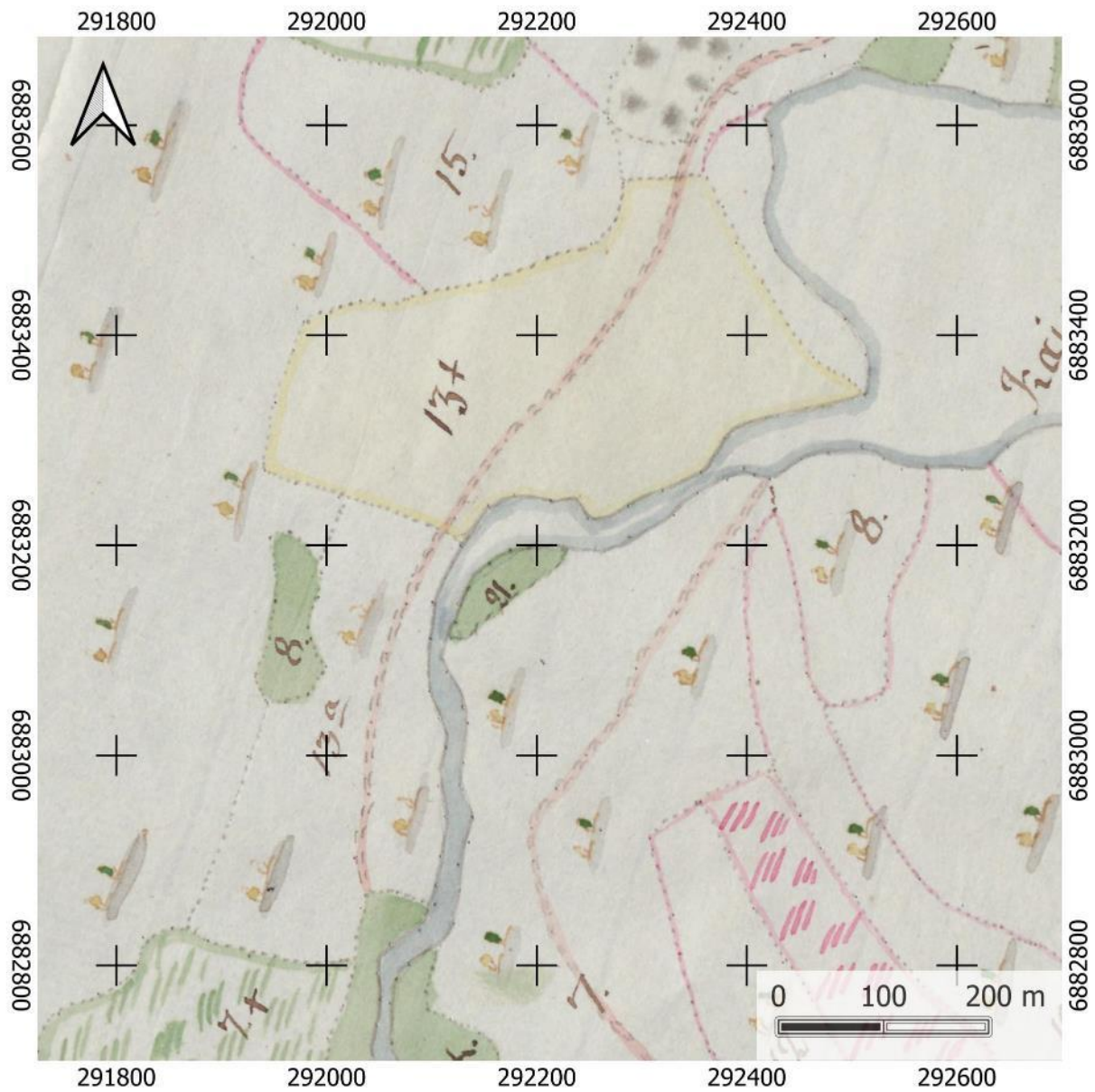
Parkanon historiallisen asutuksen arkeologinen selvitys (Luoto 2011) ja Parkano Haapasen asemakaavamuutos- ja laajennusalueen arkeologinen inventointi 2019 (Poutiainen). Näiden inventointien tuloksena alueella on kaksi muinaisjäännöstä, Kairokoski (1000006413) ja Viinikanjoki Kairokoski (1000002117). Molemmat kohteet ovat historiallisen ajan työ- ja valmistuspaikkoja.

Alueen historiallinen asutus ja vanhat kartat

Parkano sijoittui keskiajan asutuksessa historiallisen Satakunnan asutuksen pohjoislaidalle. Alueen vähäinen asutus keskittyi Kyrösjärven reitin latvaosien varrelle, Suomenselän eräalueiden tuntumaan. Keskiajalla Hämettä/Satakuntaa ja Pohjanmaata yhdistänyt talvitie käytti hyväkseen syvälle Maaselkään tunkeutuvaa Parkanon vesistöä, nykyisellä kaupunkialueella talvitie seurasi Viinikanjokea. Parkanon kylä oli keskiajan lopulla vanhan (Hämeen)Kyrön suurpitäjän pohjoisin kylä, johon luettiin kuuluvaksi 1540-luvulla 9 taloa. Parkano ei muodostanut Hämeen ja Satakunnan maakuntien tapaan tiivistä ryhmäkylää, vaan raivauskelpoisen maan vähyyden ja kapeuden vuoksi talot sijoittuivat hyvin laajalle alueelle Parkanojärven ja Viinikanjoen varrelle. Parkanon nykyisellä kaupunkialueella oli aina 1690-luvulla perustettua Viinikan taloa lukuun ottamatta keskiajalla vain Kanan talo. Parkanon taloluku alkoi kasvaa vasta isonjaon jälkeen, 1700-luvun viimeisinä vuosikymmeninä. Hallinnollisesti Parkano alkoi kehittyä 1800-luvulla, jolloin keskusta-alueelle rakennettiin kirkko ja ensimmäiset maantiet. Parkanosta muodostui varsinainen kirkonkylä vasta 1800-luvun loppupuolella.

Kairokosken kaupunginosan päätienä on vesistöä seuraava vanhaan maantiehen pohjautuva Parkanontie-Käenmäentie. Kaupunginosan asutus muodostuu pääosin 1950-luvulla ja sen jälkeen rakennetuista omakotitaloista, joista pääosa on rakennettu 1980-luvun jälkeen. Uudempi omakotitaloasutus on sijoittunut vanhoille pelloille ja 2000-luvulla yhä enemmän Kairolammen ja Kairojärven rantapelloille.

Selvitysalueen ja koko kaupunginosan kehitykseen liittyy oleellisesti Viinikanjoki ja sen kosket. Kairokoskeen perustettiin Pohjois-Satakunnan ensimmäinen vesisaha 1837. Koskeen perustettiin lisäksi vesimylly 1888 kosken vastakkaiselle rannalle. Haapasenkosken sahamyylly aloitti toimintansa alempana joen varrella 1910-luvulla. Kairokosken kaupunginosalle historiallisesti merkittäväksi muodostui Haapamäki-Pori-rata, jota rakennettiin 1910-luvulta alkaen. Kokonaisuudessaan ratalinja valmistui 1938. Parkanossa asema sijoitettiin kirkonkylän pohjoispuolelle Kairokoskelle, lähelle Kairokosken ja Haapasenkosken sahoja ja myllyjä.



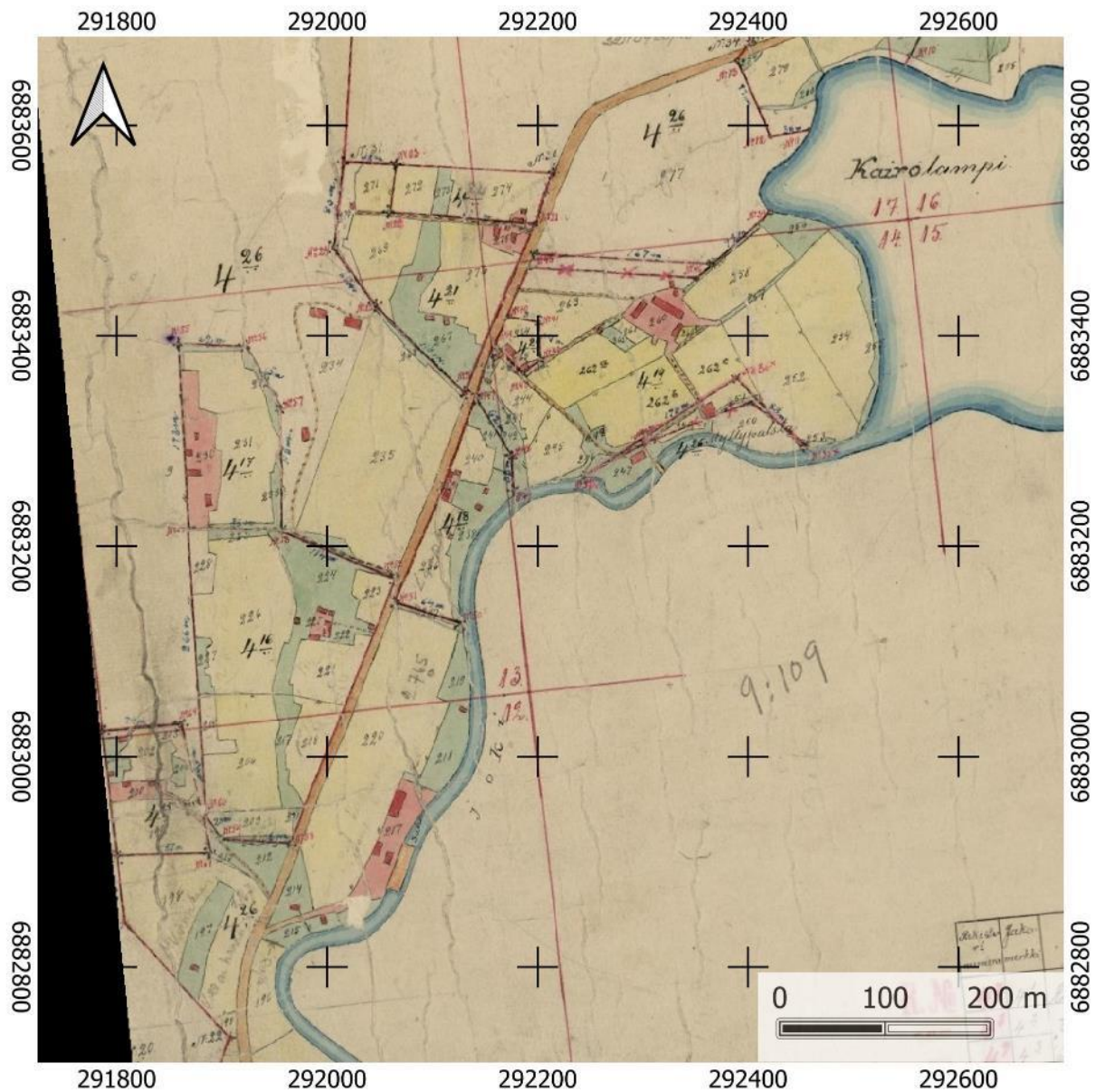
Kartta 1. Alueen isojakokartta vuodelta 1802.

Alueen halki kulkee maantie, mutta asutusta tai myllyjä ei karttaan ole merkitty.



Kartta 2. Ote vuoden 1851 jakokartasta.

Kairoskosken rannalle on merkitty vuonna 1837 rakennettu saha. Saha sijaitsee tielinjan eteläpuolella joen rannassa. Alueelle on raivattu myös pienialaisia peltöjä koskenrannan läheisyyteen.



Kartta 3. Lohkomiskartta vuodelta 1928.

Selvitysalue Viinikanjoen rannalla on suurelta osin peltoa. Kairosken pohjoisranta on kartalla osoitettu myllypalstaksi. Mylly on sijannut kosken etelärannalla sahaa vastapäätä. Alempana joen varressa näkyy Haapasenkosken sahan alue.



Kuva 3. Kairokoski. Ilmakuva vuodelta 1948 (paikkatietoikkuna). Vesisahan jäännöistä, kosken pohjoisrannalla ei voi erottaa. Kosken pohjoisrannalla on sijainnut uittoränni, joka on sittemmin kadonnut maisemasta.

3. Kohteet



Kartta 4. Inventoinnin kohteet. MK 1 : 2500.

Inventointialueella sijaitsee kaksi muinaisjäännösrekisterin kohdetta:

- 1) Kairokoski (1000006413), työ- ja valmistuspaikat, vesimyllyt
- 2) Viinikanjoki Kairokoski (1000002117), työ- ja valmistuspaikat, vesimyllyt

Inventointihavaintojen perusteella ehdotetaan, että kohde 1 on kiinteä muinaisjäännös (teollisuuskohteet, vesisahat) ja kohde 2 muu kohteeksi (asuinpaikat talonpaikat).

Kiinteä muinaisjäännös

1. Kairoskoski

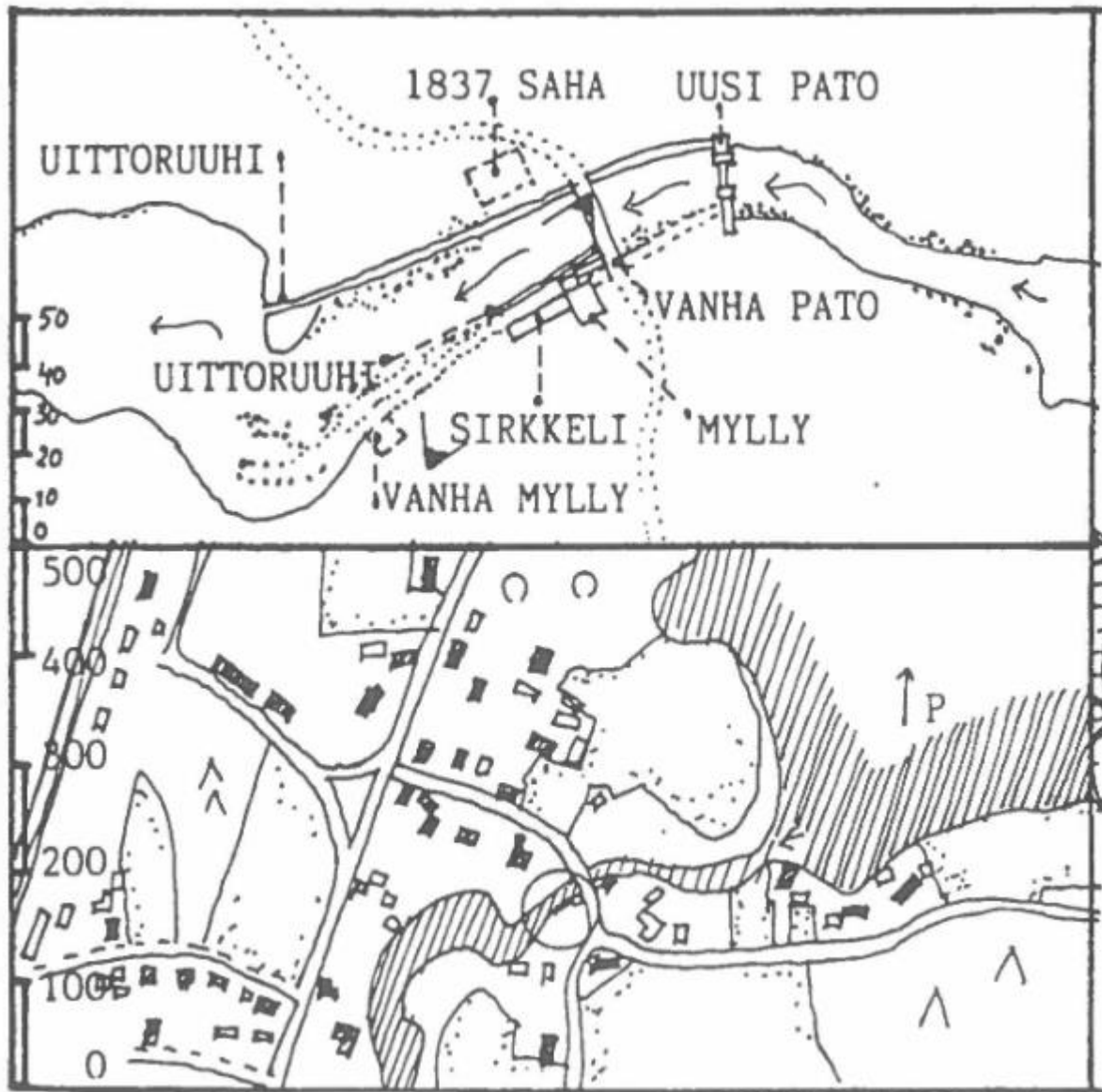
1000006413

Kunta:	Parkano
Laji:	kiinteä muinaisjäännös
Muinaisjäännösrekisteritunnus:	1000006413
Muinaisjäännöstyyppi:	työ- ja valmistuspaikat, vesimyllyt ehdotetaan: teollisuuskohteet, vesisahat
Ajoitus:	historiallinen aika, perustettu 1837
Sijainti: ETRS-TM35FIN	N: 6883286 E: 292310 Z: 108 m mpy
Koordinaattiselite:	gps mittaus
Aikaisemmat tutkimukset	arkeologinen inventointi Riikka Saarinen 2002; arkeologinen inventointi Pirjo Rautiainen 2005 arkeologinen inventointi Kalle Luoto 2011
Löydöt:	-

Kairoskosken sahalaitos on sijainnut noin kaksi kilometriä Parkanosta pohjoiseen, Kairos- eli Pitkärannan länsirannalla Ylikoskenkadun laidassa. Länsirannalla oli porilaisten liikemiesten (Björnberg, Björkman ja Rosenlew) kaksiraaminen vesisaha, jolle saatiin lupa vuonna 1837. Laitoksesta oli vain rippeitä jäljellä vuonna 1942. Nykyisin sahan raunio sijaitsee maantiesillan lounaispuolella joen rannassa. Sahan rauniota on vaikea erottaa kesäaikaan runsaan kasvillisuuden seasta. Raunion pohjoispuolelle tienlaitaan on myös pystytetty kyltti ”Yksityisalue pääsy kielletty”. Rakenteen sijainti käy ilmi Tampereen vesi- ja ympäristöpiirin alueen vanhat vesirakenteet, vesimyllyt ja vesisahat -julkaisusta (1993).

Sahan kiviraunion pituus on noin 7 metriä ja korkeus rannan puolelta tarkasteltuna noin 2,5 metriä. Leveyttä on hankala määrittää, koska raunion päällä ja länsiosassa on isoja kiviä ja runsaasti kasvillisuutta. Todennäköisesti sillan tai tien rakennustyön aikana on rakenteen päälle kasattu kiviä ja maata. Arviolta rakenteen leveys on noin 3–4 metriä. Rakenteen päälle on tuotu täyttömaata ainakin muutamia kymmeniä senttejä.

Muinaisjäännökseksi ehdotetaan rajattavan alue, jolla kiviperustus sijaitsee. Kohteen tarkempi tutkiminen vaatisi puuston ja kasvillisuuden raivaamista rakenteen päältä.



Kuva 4. Ote teoksesta Tampereen vesi- ja ympäristöpiirin alueen vanhat vesirakenteet, vesimyllyt ja vesisahat. Kuvaan on merkitty Kairosken vuonna 1837 perustetun sahan sijainti maantien ja sillan lounaispuolelle joenrantaan. Lähde: VYH Monistesarja 452, sivu 154.



Kuva 5. Sahan luonnonkivistä ladottua perustusta.



Kuva 6. Näkymä Ylikoskenkadulta kohti etelää sahanraunion suuntaan. Kesäaikaan sahaa voi tuskin erottaa aluskasvillisuuden alta.



Kuva 7. Vesisahan jäännös sillalta nähtynä. Rakenne ei erotu maastossa erityisen hyvin. Kosken länsirantaa on voimakkaasti muokattu 1900-luvulla. Uittoränni on sijainnut länsirannalla vielä 1940-luvulla, mutta erityisesti siihen liittyviä jäännöksiä ei voi maastossa tunnistaa.



Kuva 8. Kesäaikaan sahan rauniot katoavat kasvillisuuden sekaan ja kulkeminen alueella on lähes mahdotonta.

Muu kohde

2. Viinikanjoki Kairokoski

1000002117

Kunta:	Parkano
Laji:	kiinteä muinaisjäännös (ehdotus: muu kulttuuriperintökohde)
Muinaisjäännösrekisteritunnus:	1000002117
Muinaisjäännöstyyppi:	työ- ja valmistuspaikat, vesimyllyt (ehdotus: asuinpaikat, talonpaikat)
Ajoitus:	historiallinen aika, 1900-luku
Sijainti: ETRS-TM35FIN	N: 6883324 E: 292354 Z: 112 m mpy
Koordinaattiselite:	Maastomittaus (GPS)
Aikaisemmat tutkimukset	arkeologinen inventointi Riikka Saarinen 2002; arkeologinen inventointi Pirjo Rautiainen 2005
Löydöt:	-

Viinikanjoen pohjoisrannan jyrkän penkereen päällä on ainakin kolmen rakennuksen jäännöksiä sekä lohkotuista kivipaasista koostuvia röykkiöitä. Alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen Viinikanojan kulttuurimaisemaan.

Havainnot 2023:

Viinikanjoen länsirannalla sillan pohjoispuolella jokitörmän päällä on lohkotuista kivistä tehtyjen rakennusten perustuksia ja sekä asuinpaikkaan liittyvää materiaalia. Historiallisten karttojen perusteella paikalla on sijainnut rakennuksia 1900-luvun alussa, mutta ilmeisesti ne on purettu vuoteen 1959 mennessä. Vuoden 1984 peruskartalle on merkitty paikalle talousrakennus. Mylly on toiminut kosken vastakkaisella itärannalla.

Kairolammesta laskevan Viinikanjoen Ylikosken pohjoisrannalla lähellä siltaa on kahden rakennuksen kivijalat sekä lohkotuista kivipaaseja. Rakennuksen pohjat ovat kolmen metrin päässä toisistaan. Neliömäisten rakennusten ulkomitat ovat noin 6 x 6 m.

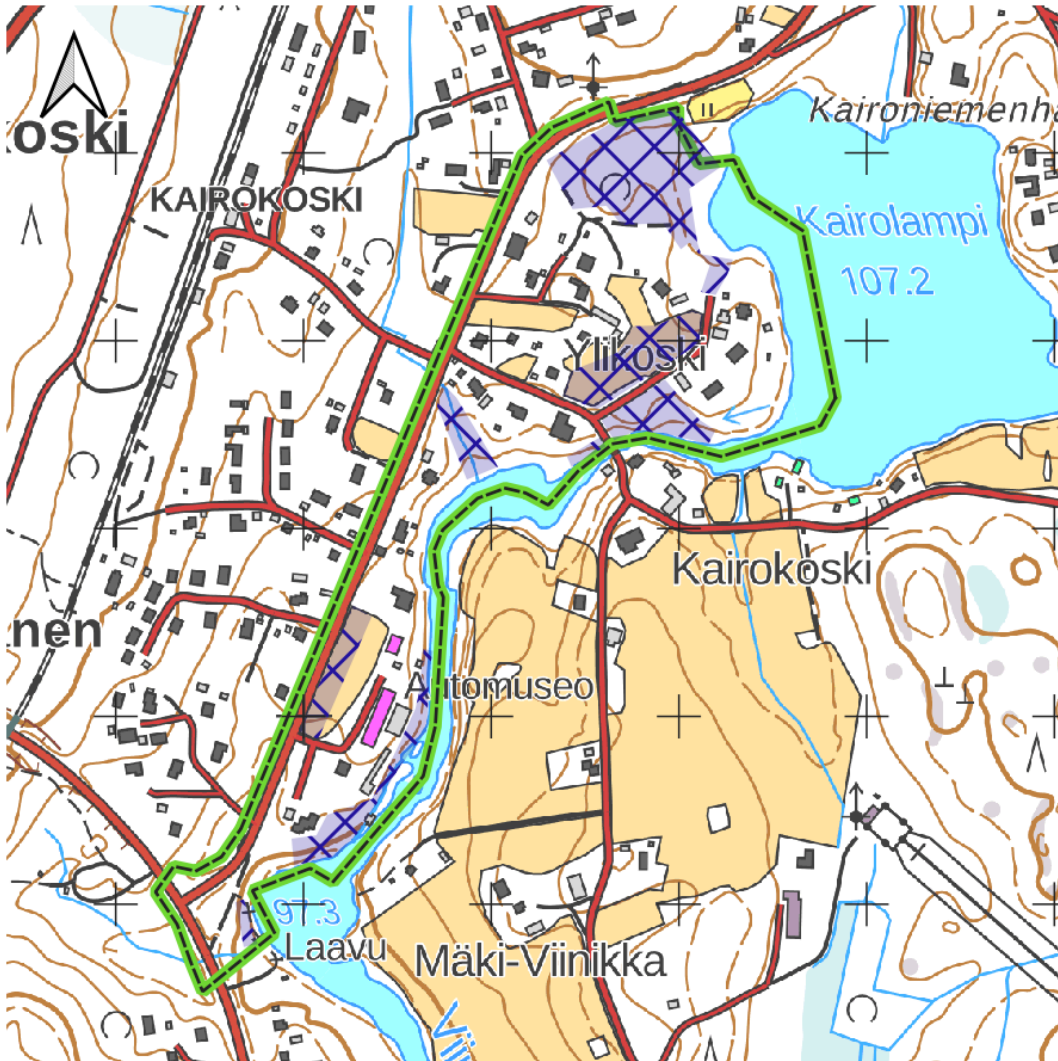
Rakenteet eivät liity kotitarvemyllyyn tai -sahaan, koska ne sijaitsevat noin seitsemän metriä korkeammalla kuin jokilaaksossa virtaava koski. Kosken rannalla sillan pohjoispuolella ei havaittu myllyyn tai sahaan liittyviä jäännöksiä. Karttojen perusteella paikalla ei ole rakennuksia ennen 1900-lukua. Rakennusten jäännökset näkyvät lohkomiskartassa vuodelta 1928, mutta niitä ei enää ole merkitty vuoden 1959 karttaan. Karttojen perusteella rakennukset ajoittuvat 1900-luvun alkupuolelle. Kyseessä on ollut muutaman rakennuksen asuinpaikka 1900-luvun alkupuolelta.



Kuva 9. Rakennuksen kivijalka rantatöyrään päällä.



Kuva 10. Kairoksen pohjoisrantaa.



Kartta 5. Maastossa tarkastetut alueet.

4. Tulokset

Historiallisten karttojen perusteella alue on ollut Kanan kylän takamaita, joihin asutus levisi pääasiassa 1800-luvun aikana. Tällä hetkellä alueen kaksi tunnettua muinaisjäännöstä, Kairokoski (1000006413) ja Viinikanjoki Kairokoski (1000002117) sijaitsevat samassa paikassa Kairokosken rannalla. Inventointihavaintojen perusteella ehdotetaan, että muinaisjäännös Kairokoski käsittää vuonna 1837 perustetun vesisahan jäännöksen sillan lounaispuolella ja muinaisjäännös Viinikanjoki Kairokoski (1000002117) muutetaan muuksi kohteeksi, johon kuuluu asuinrakennusten kivijalat jokitörmän päällä, jotka ajoittuvat 1900-luvun alkupuolelle. Kohteille ehdotetaan hieman toisistaan poikkeavia rajauksia. Muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita, kuten muinaisjäännöksiä, muita kulttuuriperintökohteita tai irtolöytöjä, alueella ei havaittu.

Tampereella 16.10.2023

Kalle Luoto
Heilu Oy

5. Lähteet:

Painetut:

Köykkä, Sirkka; Schultz, Tiina; Siirala, Maisa 1993. Tampereen vesi- ja ympäristöpiirin alueen vanhat vesirakenteet, vesimyllyt ja vesisahat. Vesi- ja ympäristöhallitus.
 Niukkanen, Marianna. Historiallisen ajan kiinteät muinaisjäännökset. Tunnistaminen ja suojelu. Museoviraston rakennushistorian osaston oppaita ja ohjeita 3. Helsinki.
 Rantatupa, Heikki (toim.) (1971). Parkanon ja Kihniön kirja. Parkanon kunta ja seurakunta, Kihniön kunta ja seurakunta.

Tutkimusraportit:

Heiskanen Jari 2010. Parkanon rakennetun ympäristön selvitys. Maaseudusta kirkonkyläksi ja teollistuneeksi kaupungiksi. FCG Finnish Consulting Group Oy.
 Luoto, Kalle 2011. Parkanon kaupunki. Esihistoriallisten kohteiden arkeologinen selvitys 2011. FCG Finnish Consulting Group Oy.
 Poutiainen, Hannu 2019.
 Rautiainen, Pirjo 2004. Parkanon Viinikan arkeologinen inventointi 2004. Peltopaiminta ja koekuopitus.
 Rautiainen, Pirjo 2005. Parkanon Viinikan arkeologinen täydennysinventointi 2005.
 Saarinen, Riikka 2002. Parkano. Keskustan ympäristön osainventointi 2002. Pirkanmaan maakuntamuseo.

Kartat:

Kansallisarkisto:

Isojakokartta 1802: Maanmittaushallituksen uudistusarkisto > 2, 4-5 (yhdessä) ja 6 tässä kylässä: isojako sekä N:o 5 Reko Alaskylän kylässä, kartta ja jakokirja Rytälänmaan takamaassa (1802-1802): Tiedosto 2

Kiinteistötietopalvelu:

Toimituskartta 1851: KTJ 9:1,9:10-Separat förrättningskarta, kartadel II, klyyning, Kana 4:0 och Raiskioranda 5:0 i Parkano by (SKAALATTU)
 Lohkomiskartta 1929: KTJ 9:109-

Maanmittauslaitos (vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi):

Peruskartta 1959, karttalehdet 221108 ja 221109:

Peruskartta 1984, karttalehdet 221108 ja 221109:



Parkanon kaupunki
PL 14
39700 PARKANO

Viite: lausuntopyyntöne 30.1.2024

Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, Asemakaavan muutos ja laajennus, 2. kaupunginosa, Haapanen, Koskirannan alue, Parkano

Parkanon kaupunki on pyytänyt Pirkanmaan ELY-keskukselta lausuntoa 2. kaupunginosan (Haapanen) Koskirannan alueen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kaavaluonnoksesta. 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.

ELY-keskuksen lausunto:

Asemakaava-alue sijoittuu Pirkanmaan maakuntakaavassa osoitettuun maakunnallisesti arvokkaaseen Viinikanojan kulttuurimaisemaan, ja on siten ELY-keskuksen valvontatehtävän alainen. Kaava-alueelle sijoittuu kulttuuriympäristön arvokohde Haapasenkosken saha, jonka rakennuksista on säilynyt konttori- ja asuinrakennus sekä kolme tuotanto- ja varistorakennusta. Kaavahanketta varten laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä Haapasenkosken saha on määritelty arvoluokkaan A. A-kohteet ilmentävät merkittäviä kulttuuriympäristöarvoja alueella ja kohteet tulisi huomioida asemakaavoituksessa. ELY-keskus pitää positiivisena, että sahalle on asetettu kaavaluonnoksessa suojelumääräys. Kulttuuriympäristön ja -maiseman suojelu ja vaaliminen olisi hyvä lisätä yhdeksi kaavan tavoitteista.

Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava vastaamaan kaava-alueella toteutunutta maankäyttöä ja rakentamisen määrää. Kaavan vaikutusten arvioinnissa todetaan, että alueen vakituinen asukasmäärä saattaa vähäisesti kasvaa kahden rakentamattoman rakennuspaikan verran korttelissa 2036, ja että pääosa kaavamuutoksessa osoitettavista rakennuspaikoista on jo rakentuneita. Kaavaluonnoksessa on kuitenkin osoitettu kaava-alueelle lisärakennusoikeutta 5 718 k-m². Kaavamateriaaleista ei selviä miten lisääntynyt rakennusoikeus jakautuu kaava-alueelle tai mihin se on tarkoitus käyttää. Tämä on tarpeen täydentää selostuksen mitoitusosioon.

Vaikutusten arvioinnissa todetaan myös, että asemakaavan muutoksella ja laajennuksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön. Haapasenkosken sahan alueelle osoitettu 0,20

06.03.2024

rakennustehokkuus mahdollistaa laajalla kiinteistöllä huomattavaa täydennysrakentamista. Tämän täydennysrakentamisen vaikutuksia kulttuuriympäristön arvokohteeseen ei ole esitetty vaikutusten arvioinnissa. ELY-keskus huomauttaa, että kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee tarkastella kaavan vaikutuksia siitä lähtökohdasta, että kaava toteutetaan täysimääräisesti, laajimmassa mahdollisessa muodossaan. ELY-keskus katsookin vaikutusten arvioinnin puutteelliseksi ja kehottaa täydentämään sitä. ELY-keskus pyytää lisäksi laatimaan kaavan tueksi havainnekuvastoa, jossa tutkitaan kaavaluonnoksessa osoitetun rakennusoikeuden sijoittumista alueelle, mieluiten erilaisten vaihtoehtojen avulla. Näin voidaan arvioida maakunnallisesti merkittävän alueen muutoskestävyyttä, maisemavaikutuksia ja kaavamääräysten riittävyyttä.

ELY-keskus kiinnittää myös huomiota, että Haapasenkosken saha on osoitettu kaavaluonnoksessa asuinpientalojen korttelialueeksi. Kaavamääräys rajoittaa merkittävästi olemassa olevan rakennuskannan käytön mahdollisuuksia, ja sitä on sen vuoksi vielä tarpeen tarkastella. Saha-alueen kaavamääräykseen on myös syytä lisätä, että alueen maa-ainesten pilaantuneisuus tulee selvittää ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä.

Vuonna 2012 voimaantulleessa Parkanon keskusta-alueen oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa on osoitettu Viinikanjokea kiertävä ohjeellinen ulkoilureitti, joka sijoittuu Aureentien sillan ja Kairakosken ylittävän Luomaanperäntien sillan välille. Tämä ulkoilureitti on huomioitu jo muissa alueen voimassa olevissa asemakaavoissa. Virkistysreitti on tarpeen lisätä kaavakarttaan, jotta yleiskaavan tavoitteista saadaan pidettyä kiinni.

Kaavasunnittelussa on myös syytä kiinnittää huomiota tieturvallisuuteen ja rajoittaa liittymien toteuttamista tiealueelle.

Ympäristö

Kaavamateriaaleihin liitettyssä luontoselvityksessä on kartoitettu asemakaava-alueelta luonnontilaisen kaltainen noropainanne. ELY-keskus huomauttaa, että luonnontilaiset norot kuuluvat vesilain 2.11 § vaarantamiskiellon piiriin. Jotta noropainanteen oikeatasoinen suojelu saadaan varmistettua, on norosta ja sen vesiympäristöstä syytä suorittaa yksityiskohtaisempi arviointi, joka perustuu Suomen Ympäristökeskuksen pienvesioppaassa (SUOMEN YMPÄRISTÖKESKUKSEN RAPORTTEJA 36 | 2019) kuvattuihin luonnontilaa kuvaaviin ominaispiirteisiin. Vaihtoehtoisesti kaavaan voidaan sisällyttää jo toteutettuun luontoselvitykseen perustuen luo-määräys, joka kieltää luonnontilaa vaarantavat toimenpiteet ja mahdollistaa luonnontilaisuuden palautumisen.

Mikäli arviointi laaditaan ja noro todetaan epäluonnonmukaiseksi, pitää ELY-keskus luonnoksessa esitettyä kaavaratkaisua riittävänä. Jos taas noro todetaan luonnonmukaiseksi, on edellä kuvatun kaltainen luo-määräys tarpeen sisällyttää kaavaan. Mikäli luonnontilaiseen noroon kohdistetaan suoria tai epäsuoria luonnontilaa vaarantavia toimenpiteitä,

06.03.2024

ELY-keskuksen ympäristönsuojeluyksiköltä tulee pyytää etukäteen vesilain lausunto luonnontilaa vaarantavien toimenpiteiden luvanvaraisuudesta.

Kaavan pohjoisosassa on osoitettu rakentamista varttuneeseen rehevään kuusikkoon, joka on potentiaalista liito-oravan elinympäristöä. Kaavaa varten ei ole tehty erillistä, oikea-aikaista liito-oravaselvitystä. Alueen luontoselvityksessä (Keskitalo 2022) on todettu, että liito-oravan esiintyminen tulisi alueelta vielä varmistaa. Liito-orava on EU:n luontodirektiivin liittyen IVA tiukasti suojeltu laji, jonka lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Liito-oravan esiintyminen tulee vielä selvittää oikea-aikaisesti ajoitetulla selvityksellä kaavoitettavalle alueelle sijoittuvien metsäisten varttuneiden kuusi- ja lehtipuuvaltaisten alueiden osalta.

Viinikanjoken varteen on Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 osoitettu viheryhteystarve. Viinikanjoki rantamaastoineen on osoitettu myös suunnittelualueella voimassa olevassa Parkanon keskusta-alueen osayleiskaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi tai ekologiseksi käytäväksi Viinikanjoki-Pappilankoski. 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 ja lisätä kaavamääräykseen esimerkiksi seuraava määräys: "puustoisena säilytettävä alueen osa, johon tulee tarvittaessa istuttaa uutta puustoa. Aluetta tulee hoitaa luonnonmukaisena. Luonnon- ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet ovat sallittuja." Puustoisena säilytettävän alueen tulisi olla riittävän leveä.

Jatkotoimenpiteet

ELY-keskus näkee MRL 66 §:n mukaisen viranomaisneuvottelun tarpeellisena kaavahankkeesta.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Lausunnon valmisteluun on esittelijän lisäksi osallistunut Mira Niemelä luontoyksiköstä. Lausunto on ratkaistu Y-vastuualueella rakennetun ympäristön yksikössä. Asian on esitellyt Ylitarkastaja Aino Hautala ja ratkaissut Yksikön päällikkö Pauliina Pelkonen.

Tiedoksi

Pirkanmaan maakuntamuseo
Pirkanmaan liitto

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

Ratkaisija Pelkonen Pauliina 06.03.2024 15:50

Esittelijä Hautala Aino 06.03.2024 15:50

15/2024

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

Päätös

Pirkanmaan liitto on tutustunut Koskirannan alueen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen luonnokseen.

Pirkanmaan liitto kiinnittää huomiota alueen merkitykseen osana maakunnan virkistys- ja ulkoilualueiden verkostoa. Suunnittelualuetta koskevat maakuntakaavamerkinnot Taajamatoimintojen alue ja Viheryhteys ohjaavat alueen maankäytön suunnittelussa varmistamaan maakunnallisen viherverkoston jatkuvuuden Parkanon keskusta-alueen ja Kaitojenvesien erämaa-alueen välillä. Taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräyksen mukaan alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon. Viheryhteyden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee määrittää viheryhteyden tarkempi sijainti sekä varmistaa maastokäytävän riittävä leveys, jotta seudullisten viheralueiden ja ulkoilureittien muodostama verkosto voidaan toteuttaa riittävän yhtenäisenä kokonaisuutena.

Alueella voimassa olevassa keskusta-alueen osayleiskaavassa ohjeelliset ulkoilureitit on osoitettu Viinikanojan länsi- ja itärannoille, ja Koskirannan alueen asemakaavan luontoselvitykseen sisältyy tarkastelu viheryhteyden toteutumisesta. Kaavaselostuksessa käsitellään alueen luontoselvityksen tuloksia ja tarvetta viheryhteyden sijoittamiseen alueelle (s. 20). Pirkanmaan liitto pitää tärkeänä, että Koskirannan alueen suunnittelun yhteydessä on tutkittu alueella voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitetun Viinikanjokea seurailevan ulkoilureitin tarkempaa sijoittumista maastossa ja katsoo, että tarkastelujen pohjalta on tarpeen osoittaa seudullisesti merkittävän ulkoilun ja virkistysverkoston muodostamisen kannalta tarpeelliset kaavamerkinnot kaavakartassa.

Suunnittelualueelle sijoittuu maakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöarvoja. Alue kuuluu osaksi maisemaltaan ja rakennetulta ympäristöltään arvokasta Viinikanojan kulttuurimaisemaa, joka ilmentää muun muassa elinkeinojen ja liikenteen historiaa Ylä-Pirkanmaalla. Maakuntakaavassa osoitettujen maakunnallisesti arvokkaiden kulttuurimaisemien suunnittelumääräyksen mukaan ”alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaantiin on kiinnitettävä erityistä huomiota”. Kulttuurimaisema-alueen rakennuskulttuurin ydinalueeksi maakuntakaavan selvityksessä ”Kulttuurimaise-

mat 2016” osoitettu Haapasen sahan alue on asianmukaisesti osoitettu kaavaluonnoksessa merkinnällä /s, Paikallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, joka tulee säilyttää, sekä merkintään liittyvillä kaavamääräyksillä. Viinikanojan kulttuurimaisema on osoitettu karttaan merkinnällä ma, Maisemallisesti arvokas alue. Pirkanmaan liitto pitää tärkeänä, että merkintää täydennetään vielä liittämällä siihen alueen suunnittelua kulttuuriympäristöarvot huomioiden ohjaava määräysteksti.

Päätöksen peruste

Pirkanmaan liiton hallintosääntö 150 §

Selostus

Parkanon kunta pyytää Pirkanmaan liitolta lausuntoa Koskirannan alueen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen luonnoksesta 2. kaupunginosassa (Haapanen). Lausunto pyydetään toimittamaan 7.3.2024 mennessä. 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.

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>.

Suunnittelujohtaja

20.02.2024

Sivu 3 (3)

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 suunnittelija Annu Piesanen ja hyväksynyt suunnittelujohtaja Ruut-Maaria Rissanen.

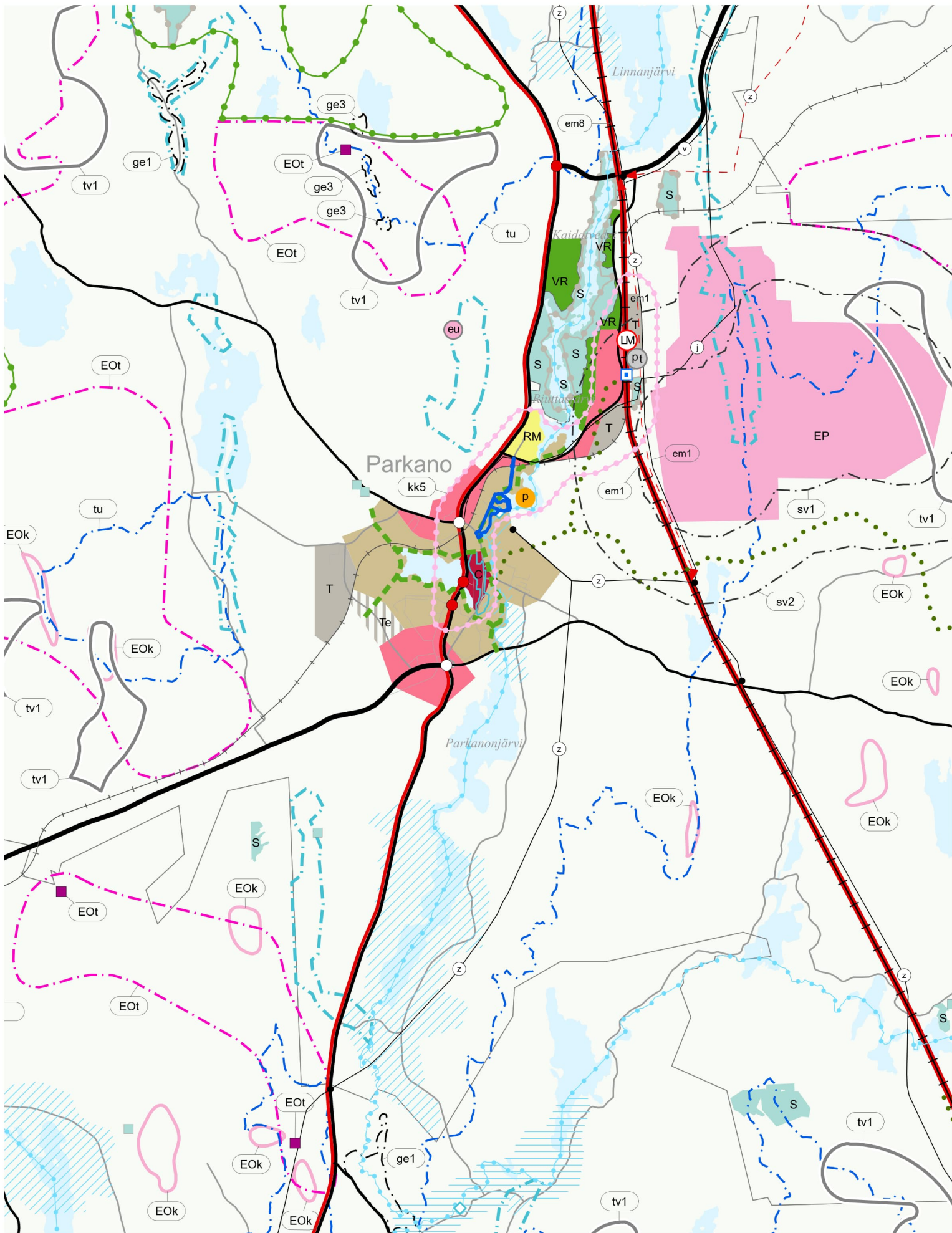
Ote

Parkanon kunta, kirjaamo

Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040 (MKV 27.3.2017) 1:100 000

Asemakaavan muutos ja laajennus (Haapanen) Koskirannan alue, Parkano

Alue on merkitty tummansinisellä viivalla / ympyrällä





Parkanon kaupunki/Mittaus- ja kaavoitustoimisto
Parkanontie 37
39700 Parkano

kaupunki@parkano.fi

Lausuntopyyntönnne 13.2.2024

PARKANO, HAAPANEN (2. KAUPUNGINOSA), KOSKIRANNAN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS, OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA SEKÄ LUONNOS

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta kaavahankkeesta. Asemakaavan muutosta ja laajennusta suunnitellaan Parkanon keskustan pohjoispuolelle sijaitsevaan Haapasen kaupunginosaan. Alueellinen vastuumuseo on tutustunut hankkeen aineistoon ja toteaa siitä seuraavaa.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaavahankkeen alueella on suoritettu arkeologinen inventointi vuonna 2023 Heilu Oy:n toimesta. Inventoinnin tuloksena kohteiden *Kairokoski* (mj.tunnus 1000006413) ja *Viinikanjoki Kairokoski* (mj.tunnus 1000002117) luonnetta ja sijaintia tarkennettiin. Kiinteä muinaisjäännös, historiallinen vesimyllykohde *Kairokoski* paikannettiin uudelleen. Kohde sijaitsee kaava-alueella Luomanperäntien länsipuolella, Viinikkajoen rannalla. Kohde on merkitty asemakaavan luonnokseen asianmukaisesti *sm*-merkinnällä ja sitä koskevalla suojelumääräyksellä. Myös muun kulttuuriperintökohteen *Viinikanjoki Kairokoski* luonnetta ja rajausta tarkennettiin uudessa inventoinnissa. Kohde ei sijaitse asemakaavan muutosalueella, mutta se liittyy olennaisena osana maakunnallisesti arvokkaaseen Viinikanojan kulttuurimaisemaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja -maisema

Suunnittelualueeseen kuuluvat Viinikanojan ranta-alueet ovat osa maakunnallisesti arvokasta *Viinikanojan kulttuurimaisemaa*, ja entinen Haapasenkosken saha on tunnistettu arvoalueen rakennuskulttuurin ydinalueeksi. Arvokohteet on huomioitu niiden säilymiseen tähtäävin merkinnöin ja määräyksin sekä alueella voimassa olevassa osayleiskaavassa että Pirkanmaan maakuntakaavassa. Merkinnät perustuvat maakuntakaavan ja osayleiskaavan selvityksiin: Kulttuurimaisemat 2016. Pirkanmaan maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat maatalousalueet/Pirkanmaan liitto ja Parkanon rakennetun ympäristön selvitys/FCG, 2010.

Kaavahanketta varten on lisäksi laadittu asianmukainen asemakaavatasoinen rakennetun ympäristön selvitys (Heilu Oy, 2023). Siinä kulttuurihistoriallisilta ja maisemallisilta arvoiltaan erityisen merkittäviksi on tunnistettu vuonna 1911 perustetun entisen Haapasenkosken sahan alue sekä sahan rakennuksista konttorirakennus (A), tuotanto- ja varastorakennus (B) ja pieni asuinrakennus (D). Ne ovat säilyttäneet hyvin

rakennusajasta kertovat piirteensä ja muodostavat alueen elinkeinohistoriasta kertovan, todistusvoimaisen miljöön ja maisemallisen maamerkin Käenmäentien varteen. Myös hieman pohjoisempana aivan Käenmäentien tielinjan tuntumassa sijaitsevala ja hyvin 1930-luvun piirteensä säilyttäneellä Jokirannan päärakennuksella (Käenmäentie 12) on tunnistettu olevan kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja.

Selvitysten perusteella Haapasenkosken sahan pihapiiri ja rakennukset on kaava-luonnoksessa osoitettu paikallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi, joka tulee säilyttää ja jossa uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin (AP/s). Maakunnallisesti arvokalle Viinikanojan kulttuurimaisemalle on osoitettu ma-aluemerkintä.

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että edellä mainitun /s-merkinnän lisäksi sahan konttorirakennukselle (A), tuotanto- ja varastorakennukselle (B) ja pienelle asuinrakennukselle (D) sekä Jokirannan päärakennukselle tulisi osoittaa niiden säilymisen turvaavat ja purkamisen kieltävät rakennuskohtaiset suojelumerkinnät (sr). Merkintää koskevassa määräyksessä tulisi myös edellyttää mahdolliset muutokset ja kunnostaminen tehtävän siten, että rakennusten kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvaliset/maisemalliset arvot säilyvät. Sahan alueen rakennusten uudiskäyttöä edistäisi parhaiten, jos kaavassa tontille osoitettaisiin mahdollisimman väljä käyttötarkoituks-merkintä, joka mahdollistaisi mm. kulttuuri- ja liiketoiminnan sekä asumisen. Myös ma-aluemerkinnän määräystä tulee täydentää siten, että edellytetään säilyttämään alueen maisemalliset arvot ja sovittamaan uudisrakentaminen muodoltaan ja värityk-seltään alueen perinteiseen rakentamisen tapaan.

Lisäksi Pirkanmaan maakuntamuseo esittää tutkittavaksi, voitaisiinko kaava-alueen pohjoisosassa sijaitseva osin lohkokivistä rakennettu rautatiesilta myös varustaa suo-jelumerkinnällä (esim. sr-r: suojeltu rakenne, jota ei saa purkaa). Sillan on todet-tu osayleiskaavaselvityksessä kuuluvan osaksi Haapamäki-Pori-rataa ja edustavan merkittävää 1930-luvun liikennehistoriaa ja infrarakentamista.

Aineistoja tulisi vielä kehittää edellä kuvatusti. Kaavaehdotus tulee toimittaa Pirkan-maan maakuntamuseoon lausuntoa varten.

Vs. yksikön päällikkö

Vadim Adel

Tutkija

Miia Hinnerichsen

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

MH/ul/hm/mh



Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 10

13.02.2024

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

Rakennus- ja ympäristölautakunta 13.02.2024 § 10
859/10.03.03/2023

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 Udenasemantien 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-Udenasemantie 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 viherysteys.

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, viherysteystarve 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 kaavamuutosalueelle 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 Viinikajoen ja Käenmäentien välistä aluetta. Asemakaavassa osoitetaan olemassa oleville asuinrakennustonteille erilliset rantasaunan rakennuspaikat, jotka on merkitty kaavakarttaan 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 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

Loppuraportti 2001

Loppuraportin liitekartta kunnostussuunnitelma



Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 10

13.02.2024

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.

Pöytäkirjan otteen oikeaksi todistaa

14.02.2024

Soili Jalava
pöytäkirjanpitäjä

Allekirjoitettu pöytäkirja on julkaistu Parkanon kaupungin verkkosivuilla
14.02.2024

Päätösote on annettu asianosaiselle tiedoksi:

Tavallinen sähköinen tiedoksianto 14.2.2024
Laki sähköisestä asioinnista § 18-19

**** Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu ****



Rakennus- ja ympäristölautakunta § 10

13.02.2024

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 10

Muutoksenhakukielto

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



23.02.2024

Vastaanottaja

Parkanon kaupunki
Mittaus- ja kaavoitustoimisto
Parkanontie 37
39700 PARKANO

Kohde

Haapanen, Koskiranta, asemakaavan muutos

Haapanen, Koskiranta

Asemakaavalausunto

Lausuntopyyntö: 31.1.2024

ASIA: LAUSUNTOPYYNTÖ HAAPANEN, KOSKIRANNAN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA

Pirkanmaan pelastuslaitos kiittää sille osoitetusta lausuntopyynnöstä. Pirkanmaan pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Johtava palotarkastaja
Tapio Sten

Parkanon Kaupunki
Mittaus ja -kaavoitustoimisto
Parkanontie 37
39700 Parkano

Lausunto

***Koskirannan alueen asemakaavan
muutos ja laajennus luonnos***

Alueella sijaisee Leppäkosken maakaapeleita.
Kaavassa ei muuta huomauttamista.

Ystävällisin terveisin

Leppäkosken Sähkö



Samu Kulo
verkon suunnittelija



Parkanon Vesi Oy
PL 14 (Parkanontie 37)
39701 PARKANO

Lausunto

29.2.2024

Parkanon kaupunki
Mittaus- ja kaavoitustoimisto
kaupunki@parkano.fi

Viite: Lausuntopyyntönnö 31.1.2024

Lausunto asemakaavan muutos ja laajennusehdotuksesta (luonnos 2) 2. kaupunginosassa (Haapanen), Koskirannan alue.

Lausunto:

Parkanon Vesi Oy on tutustunut asemakaavan muutosehdotukseen (luonnos 2) 2. kaupunginosassa (Haapanen), ja pyydämme huomioimaan seuraavat vesihuoltoverkosta koskevat asiat;

- kaavamuutoksen ja laajennuksen laatimiseen on liitettävä vesihuollon rakentamissuunnitelma yleisellä tasolla. Kaavaselostuksessa kohdissa 2.1. ja 4.3. on vain maininta, että alueella on kunnallinen vesihuolto- ja sähköverkosto. Asia ei pidä paikkaansa. Kumpikaan ei ole kunnallinen, vaan erillisten yhtiöiden omistama verkosto. Luonnoksessa ei ole esitetty rakennetun vesihuoltoverkoston sijaintia alueella. Kohdassa 4 on kirjattu asemakaavan vaikutukset. Siitä puuttuu kohta Vaikutukset vesihuoltoon. Se kohta tulee lisätä kaavaselostukseen.
- Parkanon Vesi Oy:n vesihuoltoverkosto on mitoitettu ja rakennettu perustuen aikoinaan alueelle muodostuneita ja rakennettuja kiinteistöjä. Vesihuoltoverkostot tulee merkitä 6-8 m leveänä rasiiteena asemakaavoihin. Ilman sitä vesihuoltolaitoksen oikeudet alueelle rakennettuun vesihuoltoverkoston eivätkä toteudu.
- asemakaavan muuttamisesta ja laajennuksesta aiheutuvat vesihuoltoverkoston siirtämis-, suojaamis- ja rakentamiskustannukset kuuluvat vaikutusalueen maanomistajille, joiden kanssa laaditaan tapauskohtaisesti sopimus alueen vesihuollon rakentamisesta ja/tai muutoksista.

Parkanon Vesi Oy:llä ei ole muuta lausuttavaa kaavahankkeesta.


Pentti Kangas

@@@@@@@@@@@@@@@@

TERVEISIN:

Parkanon Vesi Oy
Toimitusjohtaja Pentti Kangas
Parkanontie 37.
39700 PARKANO
GSM +358447865632

Mail: pentti.kangas@parkano.fi

@@@@@@@@@@@@@@@@




MIELIPIDE A

5.3.2024
Mittaus- ja
Kaavoitus

1.

**Parkanon kaupunki
tekninen lautakunta**

Asia:

Asemakaavan muutos- ja laajennusluonnos
2.kaupunginosa (Haapanen)

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.

Kaavaluonnosaineisto on nähtävillä 31.1.-7.3.2024 välisen ajan.

Muistutus kaavaluonnoksesta

Omistan alueella seuraavat tilat:

kiinteistötunnus

kiinteistötunnus

Tilojen yhteispinta-ala on 1,7285 hehtaaria.

Olen tyytymätön kaavaluonnokseen omistamieni tilojen osalta ja vaadin jatkokäsittelyssä kaavaluonnoksessa esitettyä muutettavaksi.

Omistamani tilat on kaavaluonnoksessa merkitty AP- alueeksi. Sen suhteen ei ole huomautettavaa, mutta AP- merkinnän lopussa olevaa s- merkintää en hyväksy.

Mielipidettäni perustelen seuraavasti:

Omistamallani alueella on seitsemän rakennusta. Vaikka rakennukset ovat vanhoja, ovat ne pääosin hyvin tavanomaisia. Pidän täysin kohtuuttomana sitä, että rakennukset pitäisi säilyttää. Entisen tuotanto- ja varastorakennuksen, jota erityisesti on hehkutettu, kunto on erittäin huono. Sen rakenteita on jouduttu tukemaan. Muutkin rakennukset ovat heikkokuntoisia. Ainoastaan entinen konttorirakennus on hieman paremmassa kunnossa. Se on nykyisin asuinkäytössä. Alueen rakennuksilla ei ole sellaista arvoa mikä edellyttäisi niiden säilyttämistä. Myöskään niiden hyödyntäminen johonkin tarpeelliseen toimintaan on erittäin haasteellista.

Kaavamerkinnän (AP) mukaan alueelle on mahdollista rakentaa asuinpienaloja. Tämä kaavamerkinnän mahdollistama rakentaminen soveltuu erittäin hy-

5.3.2024

2.

vin alueen maastoon ja ympäristöön. Nykyinen rakennuskanta, jota ei saisi purkaa ja jonka historiallista luonnetta ei saisi muuttaa, aiheuttaa kuitenkin suuria vaikeuksia uudisrakentamisen suhteen. Alueen nykyisillä rakennuksilla ei ole merkittävää käyttöarvoa niiden kunnon ja tilojen osalta.

Vaadin, että kaavamerkintää muutetaan siten, ettei omistamilleni tiloille tule rakennusten säilyttämisvaatimusta.

29.2.2024

VASTINE

PARKANON KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS 2. KAUPUNGINOSA (HAAPANEN), KOSKIRANNAN ALUE

Asemakaavan muutos ja laajennus on ollut kaavaluonnoksena nähtävillä 31.1.–7.3.2024. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide osallisilta sekä yhteensä seitsemän lausuntoa. Mielipiteeseen ja lausuntoihin on laadittu tämä vastine.

Lausunto/Mielipide	Kaavan laatijan vastine
Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto (6.3.2024): Asemakaava-alue sijoittuu Pirkanmaan maakuntakaavassa osoitettuun maakunnallisesti arvokkaaseen Viinikanojan kulttuurimaisemaan, ja on siten ELY-keskuksen valvontatehtävän alainen. Kaava-alueelle sijoittuu kulttuuriympäristön arvokohde Haapasenkosken saha, jonka rakennuksista on säilynyt konttori- ja asuinrakennus sekä kolme tuotanto- ja varastorakennusta. Kaavahanketta varten laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä Haapasenkosken saha on määritelty arvoluokkaan A. A-kohteet ilmentävät merkittäviä kulttuuriympäristöarvoja alueella ja kohteet tulisi huomioida asemakaavoituksessa. ELY-keskus pitää positiivisena, että sahalle on asetettu kaavaluonnoksessa suojelumääräys. Kulttuuriympäristön ja -maiseman suojelu ja vaaliminen olisi hyvä lisätä yhdeksi kaavan tavoitteista. Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava vastaamaan kaava-alueella toteutunutta maankäyttöä ja rakentamisen määrää. Kaavan vaikutusten arvioinnissa todetaan, että alueen vakituinen asukasmäärä saattaa vähäisesti kasvaa kahden rakentamattoman rakennuspaikan verran korttelissa 2036, ja että pääosa kaavamuutoksessa	Entisen Haapakosken sahan alueen rakennusten nykykunnon selvittämiseksi on järjestetty katselmus kesäkuussa 2024 Pirkanmaan alueellisen vastuumuseon toimesta. Lisäksi neljästä rakennuksesta (tuotanto- ja varastorakennus, varastorakennus, asuinrakennus, saunarakennus) on suoritettu kuntoarvio elokuussa 2024. Alueen rakennuskantaa on tarkasteltu myös kesällä 2024 laaditussa luontoselvityksen täydennyksessä mahdollisten lepakoiden esiintymisen vuoksi. Kaavaluonnosvaiheessa sahan alue oli osoitettu merkinnällä /s paikallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi, joka tulee säilyttää. Kaavaehdotusvaiheessa merkintä poistuu, ja sahan alueen kiinteistöille osoitetaan yhteensä kolme rakennuspaikkaa siten, että kiinteistö 581-421-4-365, jossa sijaitsee sahan entinen asuinrakennus, halli ja saunarakennus, osoitetaan erillispientalojen rakennuspaikaksi (AO-1), kiinteistön 581-421-4-366 pohjoisosaa, jossa sijaitsee entinen tuotanto- ja varastorakennus, varastorakennus sekä osa varastokatoksesta, osoitetaan asuinpientalojen rakennuspaikaksi (AP) ja kiinteistön 581-421-4-366 eteläosa, jossa sijaitsee entinen konttorirakennus/nykyinen asuinrakennus, osoitetaan asuinkerrostalojen ja rivitalojen rakennuspaikaksi (AKR). Entinen sahan asuinrakennus osoitetaan lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi merkinnällä s-1 ja entinen konttorirakennus (nykyisin asunkäytössä) osoitetaan paikallishistorian kannalta arvokkaaksi rakennukseksi merkinnällä sr-1. Kuntoarvion raporttia sekä luontoselvityksen täydennystä käsitellään tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 2.2 <i>Suunnittelutilanne</i>. Kaavan tavoitteita tarkennetaan kaavaselostuksen sivulla 7 lisäauseella "alueen kulttuuriympäristö ja maisema-arvot huomioiden". Kaava-alueella on voimassa vuoden 1971 asemakaava, jonka mukaisesti alueen korttelikohtainen rakennusoikeus määräytyy kaavan laadintahetkellä voimassa olevan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan. Kaavan laadintahetkellä voimassa olleen rakennusjärjestyksen mukaisesti kaava-alueella on ennen kaavamuutosta voimassa olevaa rakennusoikeutta yhteensä noin 19 746 k-m². Kaavamuutoksessa osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä noin

Lausunto/Mielipide	Kaavan laatijan vastine
osoitettavista rakennuspaikoista on jo rakentuneita. Kaavaluonnoksessa on kuitenkin osoitettu kaava-alueelle lisärakennusoikeutta 5 718 k-m². Kaavamateriaaleista ei selviä miten lisääntynyt rakennusoikeus jakautuu kaava-alueelle tai mihin se on tarkoitus käyttää. Tämä on tarpeen täydentää selvityksen mitoitusosioon. Vaikutusten arvioinnissa todetaan myös, että asemakaavan muutoksella ja laajennuksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön. Haapasenkosken sahan alueelle osoitettu 0,20 rakennustehokkuus mahdollistaa laajalla kiinteistöllä huomattavaa täydennysrakentamista. Tämän täydennysrakentamisen vaikutuksia kulttuuriympäristön arvokohteeseen ei ole esitetty vaikutusten arvioinnissa. ELY-keskus huomauttaa, että kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee tarkastella kaavan vaikutuksia siitä lähtökohdasta, että kaava toteutetaan täysimääräisesti, laajimmassa mahdollisessa muodossaan. ELY-keskus katsoo vaikutusten arvioinnin puutteelliseksi ja kehottaa täydentämään sitä. ELY-keskus pyytää lisäksi laatimaan kaavan tueksi havainnekuvastoa, jossa tutkitaan kaavaluonnoksessa osoitetun rakennusoikeuden sijoitumista alueelle, mieluiten erilaisten vaihtoehtojen avulla. Näin voidaan arvioida maakunnallisesti merkittävän alueen muutoskestävyyttä, maisemavaikutuksia ja kaavamääräysten riittävyyttä. ELY-keskus kiinnittää myös huomiota, että Haapasenkosken saha on osoitettu kaavaluonnoksessa asuinpienalojen korttelialueeksi. Kaavamääräys rajoittaa merkittävästi olemassa olevan rakennuskannan käytön mahdollisuuksia, ja sitä on sen vuoksi vielä tarpeen tarkastella. Saha-alueen kaavamääräykseen on myös syytä lisätä, että alueen maa-ainesten pilaantuneisuus tulee selvittää ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä. Vuonna 2012 voimaantulleessa Parkanon keskusta-alueen oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa on osoitettu Viinikanjokea kiertävä ohjeellinen ulkoilureitti, joka sijoittuu Aureentien sillan ja Kairoskosken ylittävän Luomaanperäntien sillan välille. Tämä ulkoilureitti on huomioitu jo muissa alueen voimassa olevissa asemakaavoissa. Virkistysreitti on tarpeen lisätä kaavakarttaan, jotta yleiskaavan tavoitteista saadaan pidettyä kiinni.	14 034 k-m², jolloin rakennusoikeus kaava-alueella vähennee kaavamutoksen myötä yhteensä noin 5 692 k-m². Kaavaselvitystä täydennetään kohdassa 4.1 <i>Kaavan rakenne</i> tarkastelulla, jossa esitetään selvitys kaavamutosalueella voimassa olevasta rakennusoikeudesta suhteessa kaavamutoksessa osoitetun rakentamisen määrään. Vaikutusten arviointia kulttuuriympäristöön ja maisemaan liittyen täydennetään kaavaselvityksen kohtaan 4.3. <i>Asemakaavan vaikutukset</i>. Vaikutusten ei arvioida olevan kuitenkaan niin merkittäviä tai kaavamutoksessa osoitetun rakentamisen poikkeavan niin merkittävästi kaava-alueen lähiympäristön ja arvokkaaseen kulttuurimaisemaan sijoituvasta muusta rakentamisesta, että erillisten havainnekuvien laatiminen olisi tarpeellista tai tarkoituksenmukaista. Sahan alueen rakennusten käyttöä rajoittaa tällä hetkellä ennen kaikkea rakennusten nykyinen kunto. Kaavamutoksessa entisen sahan alue osoitetaan asumiseen, sillä alueella ei ole tällä hetkellä suunnitteilla toimintaa, jonka puitteissa alue tulisi osoittaa johonkin muuhun käyttöön. Laadittujen selvitysten ja tarkentuneiden tavoitteiden perusteella entisen sahan alueelle osoitetaan kaavaehdotusvaiheessa asumiseen yhteensä kolme uutta rakennuspaikkaa (AO-1, AP, AKR). Merkittään tiedoksi. AKR-, AP- ja AO-1-korttelialueiden kaavamääräyksiin lisätään määräys "Alueella tulee selvittää maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ennen rakentamislupien myöntämistä tai sellaisen rakennushankkeen aloittamista, joka ei edellytä rakentamislain mukaista rakentamislupaa. Selvitysvelvollisuus ei koske kuitenkaan vähäisten rakennelmien rakentamista". Yleiskaavan mukaista ohjeellista ulkoilureittiä ei ole kaava-alueen ympäristössä voimassa olevissa asemakaavoissa huomioitu erillisin kaavamerkinnoin tai -määräyksin. Kaava-alueen eteläpuolella Viinikanjoen länsirannalla voimassa olevissa asemakaavoissa (A45 ja A55) joen ranta-alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Ylikoskenkadun pohjoispuolella voimassa olevassa asemakaavassa (A78) Kairolammen ranta-alue on osoitettu osin lähivirkistysalueeksi (VL), osin maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) sekä osin asumista palvelevaksi korttelialueeksi (AH). Asemakaavassa Kairolammen ranta-alueelle ei ole erikseen osoitettu ulkoilu/virkistysreittiä. Voimassa olevassa Parkanon keskusta-alueen yleiskaavassa ohjeellisen ulkoilureitin määräyksessä määrätään, että merkintä ei osoita reitin tarkkaa sijaintia tai tyyppiä.

Lausunto/Mielipide	Kaavan laatijan vastine
Kaavasuunnittelussa on myös syytä kiinnittää huomiota tieturvallisuuteen ja rajoittaa liittymien toteuttamista tiealueelle. Ympäristö Kaavamateriaaleihin liitettyssä luontoselvityksessä on kartoitettu asemakaava-alueelta luonnontilaisen kaltainen noropainanne. ELY-keskus huomauttaa, että luonnontilaiset norot kuuluvat vesilain 2.11 § vaarantamiskiellon piiriin. Jotta noropainanteen oikeatasoinen suojelu saadaan varmistettua, on norosta ja sen vesiympäristöstä syytä suorittaa yksityiskohtaisempi arviointi, joka perustuu Suomen Ympäristökeskuksen pienvesioppaassa (SUOMEN YMPÄRISTÖKESKUKSEN RAPORTTEJA (36 2019) kuvattuihin luonnontilaa kuvaaviin ominaispiirteisiin. Vaihtoehtoisesti kaavaan voidaan sisällyttää jo toteutettuun luontoselvitykseen perustuen luomääräys, joka kieltää luonnontilaa vaarantavat toimenpiteet ja mahdollistaa luonnontilaisuuden palautumisen. Mikäli arviointi laaditaan ja noro todetaan epäluonnonomukaiseksi, pitää ELY-keskus luonnoksessa esitettyä kaavaratkaisua riittävänä. Jos taas noro todetaan luonnonomukaiseksi, on edellä kuvatun kaltainen luomääräys tarpeen sisällyttää kaavaan. Mikäli luonnontilaiseen noroon kohdistetaan suoria tai epäsuoria luonnontilaa vaarantavia toimenpiteitä, ELY-keskuksen ympäristönsuojeluyksiköltä tulee pyytää etukäteen vesilain lausunto luonnontilaa vaarantavien toimenpiteiden luvanvaraisuudesta. Kaavan pohjoisosassa on osoitettu rakentamista vartuneeseen rehevään kuusikkoon, joka on potentiaalista liito-oravan elinympäristöä. Kaavaa varten ei ole tehty erillistä, oikea-aikaista liito-oravaselvitystä. Alueen luontoselvityksessä (Keskitalo 2022) on todettu, että	Lisäksi yleiskaavaselostuksessa ohjeellisesta ulkoilureitti-merkinnästä todetaan, että reitin sijainti tarkentuu asema-kaavoituksessa eikä reittiä ole tarkoitus viedä tonttien tai yksityisten pihapiirien alueille. Kaavamuutosalue Viinikanjoen länsirannalla (kaavamuutoksen mukainen kortteli 2036) Viinikanjoen ja Käenmäentien välisellä alueella on varsin kapea, kapeimmillaan vain noin 40 metriä. Alueella on varsin runsaasti olemassa olevaa asutusta rakennettuine pihapiireineen, joista osa lähes rannan tuntumassa. Lisäksi Viinikanjoen ranta-alue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi tai ekologiseksi käytäväksi, jolla sijaitsee metsälain, luonnonsuojelulain tai vesilain mukainen tai muutoin erityisen tärkeä elinympäristö (luo). Yleiskaavan mukainen luo-alue on kaavamuutoksessa huomioitu koko rannan pituudelta puustoisena säilytettävänä alueena. Kaavamuutoksessa ei katsota tarkoituksenmukaiseksi erikseen osoittaa yleiskaavassa sijainniltaan ohjeelliseksi osoitettua ulkoilureittiä valmiiksi jo rakennetulle ja paikoitellen hyvinkin kapealle rantakaistaleelle ainoastaan yleiskaavan ohjausvaikutukseen perustuen varsinkin, jos reitti on määräykseltään ohjeellinen ja rantaa koskee jo valmiiksi vaatimus alueen säilyttämisestä puustoisena viher- ja ekologisten yhteyksien säilymiseksi. Merkitään tiedoksi. Kaavamuutosalueen rakennuspaikoille järjestetään tarvittava ja turvallinen kulku kaavamuutoksen mukaisilta katualueilta. Kaava-alueelta 2024 laaditun luontoselvityksen täydennyksen mukaan noro täyttää vesilain suojaaman pienveden määritelmän, koska uoma on jokseenkin luonnontilainen. Noro rantoineen tulisi jättää selvityksen mukaan kehittymään. Kaavaehdotuksessa noron kummallekin puolelle osoitetaan 2 metrin suojavyöhyke ja kohde osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi, jolla sijaitsee vesilain mukainen suojeltava luontotyyppi (s-2). Alue tulee kaavamääräyksen mukaan säilyttää luonnontilaisena. Kaava-alueelta 2024 laaditun luontoselvityksen täydennyksen mukaan kaava-alueelta ei kartoituksessa löytynyt liito-oravan papanoita tai muita merkkejä lajista. Liito-oravalle sopivaa metsää on selvityksen mukaan nykyisin jäljellä niin

Lausunto/Mielipide	Kaavan laatijan vastine
liito-oravan esiintyminen tulisi alueelta vielä varmistaa. Liito-orava on EU:n luontodirektiivin liittyen IVa tiukasti suojeltu laji, jonka lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Liito-oravan esiintyminen tulee vielä selvittää oikea-aikaisesti ajoitetulla selvityksellä kaavoitettavalle alueelle sijoituvien metsäisten varttuneiden kuusi- ja lehtipuuvaltaisten alueiden osalta. Viinikanjoken varteen on Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 osoitettu viheryhteystarve. Viinikanjoki rantamaastoiheen on osoitettu myös suunnittelualueella voimassa olevassa Parkanon keskusta-alueen osayleiskaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi tai ekologiseksi käytäväksi Viinikanjoki-Pappilankoski. Nykyisellään alueen viheryhteys ekologisenä käytävänä on heikentynyt ja kapea erityisesti maaeliöstön liikkumisen ja levittäytymisen kannalta, sillä rakennusten puistomaiset pihat/nurmikko-alueet ulottuvat paikoin joen rantaan asti. Viinikanjoen varren viheryhteystarvetta olisi syytä vahvistaa kaavassa puustoisena ja luonnonmukaisena säilytettävänä alueena ja lisätä kaavamääräykseen esimerkiksi seuraava määräys: "puustoisena säilytettävä alueen osa, johon tulee tarvittaessa istuttaa uutta puustoa. Aluetta tulee hoitaa luonnonmukaisena. Luonnon- ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet ovat sallittuja." Puustoisena säilytettävän alueen tulisi olla riittävän leveä. Jatkotoimenpiteet ELY-keskus näkee MRL 66 §:n mukaisen viranomaisneuvottelun tarpeellisenä kaavahankkeesta.	vähän, ettei alue enää sovellu liito-oravalle kuin enintään ruokailualueeksi, jos lajia esiintyy jossakin lähitöillä. Puustoisena säilytettävän alueen kaavamääräystä täydennetään kaavaehdotuksessa muotoon "Puustoisena säilytettävä alueen osa. Aluetta tulee hoitaa luonnonmukaisena. Luonnon- ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet ovat sallittuja." Kaavassa ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista antaa erikseen kiinteistönomistajaa velvoittavaa määräystä uuden puuston istuttamisesta. Merkittään tiedoksi. Kaavamuutoksen laadinnan yhteydessä on järjestetty viranomaisneuvottelu ennen kaavaehdotusvaihetta 17.5.2024. Neuvottelun muistio lisätään kaavaehdotusvaiheessa kaavaselostuksen liitteeksi 9.
Pirkanmaan liiton lausunto (20.2.2024): Pirkanmaan liitto kiinnittää huomiota alueen merkitykseen osana maakunnan virkistys- ja ulkoilualueiden verkostoa. Suunnittelualueita koskevat maakuntakaavamerkinnot Taajamatoimintojen alue ja viheryhteys ohjaavat alueen maankäytön suunnittelussa varmistamaan maakunnallisen viherveston jatkuvuuden Parkanon keskusta-alueen ja Kaitojenvesien erämaa-alueen välillä. Taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräyksen mukaan alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon. Viheryhteyden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee määrittää viheryhteyden tarkempi sijainti sekä varmistaa maastokäytävän riittävä leveys, jotta seudullisten viheralueiden ja ulkoilureittien muodostama verkosto voidaan toteuttaa riittävän yhtenäisenä kokonaisuutena. Alueella voimassa olevassa keskusta-alueen osayleiskaavassa ohjeelliset ulkoilureitit on osoitettu Viinikanjoen länsi- ja itärannoille, ja Koskirannan alueen asemakaavan luontoselvitykseen sisältyy tarkastelu viheryhteyden toteutumisesta. Kaavaselostuksessa käsitellään alueen luontoselvityksen tuloksia ja tarvetta viheryhteyden sijoittamiseen alueelle (s. 20). Pirkanmaan liitto pitää tärkeänä, että Koskirannan alueen suunnittelun yhteydessä on tutkittu alueella voimassa	(Kts. lisäksi vastine Pirkanmaan ELY-keskuksen lausuntoon.) Viinikanjoen ranta-alue on kaavamuutoksessa koko joen pituudelta osoitettu puustoisena säilytettävänä alueen osana, jonka kaavamääräystä täydennetään Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnossa ehdotetulla tavalla "Puustoisena säilytettävä alueen osa. Aluetta tulee hoitaa luonnonmukaisena. Luonnon- ja maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet ovat sallittuja." Puustoisena säilytettävän alueen osan leveys vaihtelee maaston ja rantaviivan muotojen mukaan, mutta kapeimmillaankin leveys on vähintään noin 3 metriä. Kaavamuutoksessa ei katsota tarkoituksenmukaiseksi erikseen osoittaa kaava-alueella maankäyttöä ohjaavassa yleiskaavassa sijainniltaan ohjeelliseksi osoitettua ulkoilureittiä valmiiksi jo rakennetulle ja paikoitellen hyvinkin kapealle rantakaistaleelle ainoastaan yleiskaavan ohjausvaikutukseen perustuen varsinkin, jos reitti on määräykseltään ohjeellinen ja rantaa koskee jo valmiiksi vaatimus alueen säilyttämisestä puustoisena viher- ja ekologisten yhteyksien säilymiseksi.

Lausunto/Mielipide	Kaavan laatijan vastine
olevassa osayleiskaavassa osoitetun Viinikanjokea seurailevan ulkoilureitin tarkempaa sijoittumista maastossa ja katsoo, että tarkastelujen pohjalta on tarpeen osoittaa seudullisesti merkittävän ulkoilun ja virkistysten verkoston muodostamisen kannalta tarpeelliset kaavamerkinnot kaavakartassa. Suunnittelualueelle sijoittuu maakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöarvoja. Alue kuuluu osaksi maisemaltaan ja rakennetulta ympäristöltään arvokasta Viinikanjoen kulttuurimaisemaa, joka ilmentää muun muassa elinkeinojen ja liikenteen historiaa Ylä-Pirkanmaalla. Maakuntakaavassa osoitettujen maakunnallisesti arvokkaiden kulttuurimaisemien suunnittelumääräyksen mukaan "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". Kulttuurimaisema-alueen rakennuskulttuurin ydinalueeksi maakuntakaavan selvityksessä "Kulttuurimaisemat 2016" osoitettu Haapasen sahan alue on asianmukaisesti osoitettu kaavaluonnoksessa merkinnällä /s, Paikallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, joka tulee säilyttää, sekä merkintään liittyvillä kaavamääräyksillä. Viinikanjoen kulttuurimaisema on osoitettu karttaan merkinnällä ma, Maisemallisesti arvokas alue. Pirkanmaan liitto pitää tärkeänä, että merkintään täydennetään vielä liittämällä siihen alueen suunnittelua kulttuuriympäristöarvot huomioiden ohjaava määräysteksti.	Entisen Haapakosken sahan alueen rakennusten nykykunnan selvittämiseksi on järjestetty katselmus kesäkuussa 2024 Pirkanmaan alueellisen vastuumuseon toimesta. Lisäksi neljästä rakennuksesta (tuotanto- ja varastorakennus, varastorakennus, asuinrakennus, saunarakennus) on suoritettu kuntoarvio elokuussa 2024. Alueen rakennuskantaa on tarkasteltu myös kesällä 2024 laaditussa luontoselvityksen täydennyksessä mahdollisten lepakoiden esiintymisen vuoksi. Kaavaluonnosvaiheessa sahan alue oli osoitettu merkinnällä /s paikallisesti merkittävaksi kulttuuriympäristöksi, joka tulee säilyttää. Kaavaehdotusvaiheessa merkintä poistuu, ja sahan alueen kiinteistöille osoitetaan yhteensä kolme rakennuspaikkaa asumiseen (AO-1, AP, AKR). Entinen sahan asuinrakennus osoitetaan lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi merkinnällä s-1 ja entinen konttorirakennus (nykyisin asunkäytössä) osoitetaan paikallishistorian kannalta arvokkaaksi rakennukseksi merkinnällä sr-1. Merkitään tiedoksi. Kaavaehdotuksessa kaavan yleisiin määräyksiin lisätään määräys "Maisemallisesti arvokkaalla alueella rakentaminen tulee sovittaa mittakaavaltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaisemaan ja ympäristönhoito suorittaa kulttuuriympäristöarvoja kunnioittaen."
Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto (19.3.2024): Arkeologinen kulttuuriperintö Kaavahankkeen alueella on suoritettu arkeologinen inventointi vuonna 2023 Heilu Oy:n toimesta. Inventoinnin tuloksena kohteiden <i>Kairoskoski</i> (mj.tunnus 1000006413) ja <i>Viinikanjoki Kairoskoski</i> (mj.tunnus 1000002117) luonnetta ja sijaintia tarkennettiin. Kiinteä muinaisjäännös, historiallinen vesimyllykohde <i>Kairoskoski</i> paikannettiin uudelleen. Kohde sijaitsee kaava-alueella Luomanperäntien länsipuolella, Viinikkajoen rannalla. Kohde on merkitty asemakaavan luonnokseen asianmukaisesti <i>sm</i>-merkinnällä ja sitä koskevalla suojelumääräyksellä. Myös muun kulttuuriperintökohteen <i>Viinikanjoki Kairoskoski</i> luonnetta ja rajausta tarkennettiin uudessa inventoinnissa. Kohde ei sijaitse asemakaavan muutosalueella, mutta se liittyy olennaisena osana maakunnallisesti arvokkaaseen Viinikanjoen kulttuurimaisemaan. Rakennettu kulttuuriympäristö ja -maisema Suunnittelualueeseen kuuluvat Viinikanjoen ranta-alueet ovat osa maakunnallisesti arvokasta <i>Viinikanjoen kulttuurimaisemaa</i>, ja entinen Haapasenkosken saha on	Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi.

Lausunto/Mielipide	Kaavan laatijan vastine
tunnistettu arvoalueen rakennuskulttuurin ydinalueeksi. Arvokohteet on huomioitu niiden säilymiseen tähtävin merkinnöin ja määräyksin sekä alueella voimassa olevassa osayleiskaavassa että Pirkanmaan maakuntakaavassa. Merkinnät perustuvat maakuntakaavan ja osayleiskaavan selvityksiin: Kulttuurimaisemat 2016. Pirkanmaan maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat maatalousalueet/Pirkanmaan liitto ja Parkanon rakennetun ympäristön selvitys/FCG, 2010. Kaavahanketta varten on lisäksi laadittu asianmukainen asemakaavatasoinen rakennetun ympäristön selvitys (Heilu Oy, 2023). Siinä kulttuurihistoriallisilta ja maisemallisilta arvoiltaan erityisen merkittäviksi on tunnistettu vuonna 1911 perustetun entisen Haapasenkosken sahan alue sekä sahan rakennuksista konttorirakennus (A), tuotanto- ja varastorakennus (B) ja pieni asuinrakennus (D). Ne ovat säilyttäneet hyvin rakennusajasta kertovat piirteensä ja muodostavat alueen elinkeinohistoriasta kertovan, todistusvoimaisen miljöön ja maisemallisen maamerkin Käenmäentien varteen. Myös hieman pohjoisempaa aivan Käenmäentien tielinjan tuntumassa sijaitsevalla ja hyvin 1930-luvun piirteensä säilyttäneellä Jokirannan päärakennuksella (Käenmäentie 12) on tunnistettu olevan kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Selvitysten perusteella Haapasenkosken sahan pihapiiri ja rakennukset on kaavaluonnoksessa osoitettu paikallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi, joka tulee säilyttää ja jossa uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin (AP/s). Maakunnallisesti arvokkaalle Viinikanojan kulttuurimaisemalle on osoitettu ma-aluemerkintä. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että edellä mainittu /s-merkinnän lisäksi sahan konttorirakennukselle (A), tuotanto- ja varastorakennukselle (B) ja pienelle asuinrakennukselle (D) sekä Jokirannan päärakennukselle tulisi osoittaa niiden säilymisen turvaavat ja purkamisen kieltävät rakennuskohtaiset suojelumerkinnät (sr). Merkintää koskevassa määräyksessä tulisi myös edellyttää mahdolliset muutokset ja kunnostaminen tehtävän siten, että rakennusten kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset/maisemalliset arvot säilyvät. Sahan alueen rakennusten uudiskäyttöä edistäisi parhaiten, jos kaavassa tontille osoitettaisiin mahdollisimman väljä käyttötarkoituserkintä, joka mahdollistaisi mm. kulttuuri- ja liiketoiminnan sekä asumisen.	(Kts. lisäksi vastine Pirkanmaan ELY-keskuksen ja Pirkanmaan liiton lausuntoihin). Sahan alueen rakennusten käyttöä rajoittaa tällä hetkellä ennen kaikkea rakennusten nykyinen kunto, eikä alueella ole tällä hetkellä suunnitteilla sellaista toimintaa, jonka puitteissa alue tulisi osoittaa johonkin muuhun kuin asuinkäyttöön. Entisen Haapakosken sahan alueen rakennusten nykykunnan selvittämiseksi on järjestetty katselmus kesäkuussa 2024 Pirkanmaan alueellisen vastuumuseon toimesta. Lisäksi neljästä rakennuksesta (tuotanto- ja varastorakennus, varastorakennus, asuinrakennus, saunarakennus) on suoritettu kuntoarvio elokuussa 2024. Laadittujen selvitysten ja tarkentuneiden tavoitteiden perusteella /s -merkintä poistuu kaavaehdotusvaiheessa, ja sahan alueen kiinteistöille osoitetaan yhteensä kolme rakennuspaikkaa asumiseen. Entinen sahan asuinrakennus osoitetaan lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi merkinnällä s-1 ja entinen konttorirakennus (nykyisin asunkäytössä) osoitetaan paikallishistorian kannalta arvokkaaksi rakennukseksi merkinnällä sr-1. Sahan alueen rakennukset eivät palvele enää käyttötarkoitustaan eikä rakennusten kunnostamisen katsota olevan kiinteistönomistajan näkökulmasta tarkoituksenmukaista eikä muukaan yleinen etu sitä vaadi. Sahan alueen rakennuksia tai Jokirannan päärakennusta ei katsota tarpeelliseksi huomioida asemakaavatasolla erillisin suojelumerkinnöin ja -määräyksin.

Lausunto/Mielipide	Kaavan laatijan vastine
Myös ma-aluemerkinnän määräystä tulee täydentää siten, että edellytetään säilyttämään alueen maisemalliset arvot ja sovittamaan uudisrakentaminen muodoltaan ja väriykseltään alueen perinteiseen rakentamisen tapaan. Lisäksi Pirkanmaan maakuntamuseo esittää tutkittavaksi, voitaisiinko kaava-alueen pohjoisosassa sijaitseva osin lohkokivistä rakennettu rautatiesilta myös varustaa suojelumerkinnällä (esim. sr-r: suojeltu rakenne, jota ei saa purkaa). Sillan on todettu osayleiskaavaselvityksessä kuuluvan osaksi Haapamäki-Porirataa ja edustavan merkittävää 1930-luvun liikennehistoriaa ja infrarakentamista. Aineistoja tulisi vielä kehittää edellä kuvatuksi. Kaavaehdotus tulee toimittaa Pirkanmaan maakuntamuseoon lausuntoa varten.	Kaavaehdotuksessa kaavan yleisiin määräyksiin lisätään määräys "Maisemallisesti arvokkaalla alueella rakentaminen tulee sovittaa mittakaavaltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan ja ympäristönhoito suorittaa kulttuuriympäristöarvoja kunnioittaen." Kaavamuutoksessa ei katsota tarkoituksenmukaiseksi liittää kaavoituksen tavoitteisiin erikseen vanhan rautatiesillan suojelutavoitetta. Rautatiesilta sijaitsee valtion omistamalla kiinteistöllä, joka kaavamuutoksessa osoitetaan liikennealueeksi (LR). Rautateistä sekä rautateihin liittyvistä rakennelmista vastaa viranomaisena Väylävirasto, johon kyseisen sillan suojelutavoitteista tulee olla yhteydessä. Merkitään tiedoksi.
Pirkanmaan pelastuslaitoksen lausunto (23.2.2024): Pirkanmaan pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.	Merkitään tiedoksi.
Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto (13.2.2024): 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.	Kaava-alueelle sijoittuvat rakennuspaikat kortteleissa 2036 ja 2056 ovat pääosin jo rakennettuja. Korttelialueet sijoittuvat pääosin virtaavan veden äärelle, mistä johtuen maaston korkeus erityisesti rantaan rajoittuvilla rakennuspaikoilla vaihtelee. Kaavamuutoksessa rakentamiseen tarkoitettujen alueiden osoitetaan rakennusalarajauksin, jotka vahvistuvat asemakaavan tullessa lainvoimaiseksi. Rakennusalojen sijoittamisessa on huomioitu alin turvallinen rakentamiskorkeus. Merkitään tiedoksi. Kaavaehdotuksessa kaavan yleisiin määräyksiin lisätään määräys "Maisemallisesti arvokkaalla alueella rakentaminen tulee sovittaa mittakaavaltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan ja ympäristönhoito suorittaa kulttuuriympäristöarvoja kunnioittaen." Asemakaava-alue on vesihuoltolaitoksen (Parkanon Vesi Oy) toimita-alue. Vesihuoltolain 10 §:n mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Kaavassa ei ole tarpeen antaa liittymisvelvollisuudesta erikseen määräyksiä. AKR-, AP- ja AO-1-korttelialueiden kaavamääräyksiin lisätään määräys "Alueella tulee selvittää maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ennen rakentamisluvan myöntämistä tai sellaisen rakennushankkeen aloittamista, joka ei edellytä rakentamislain mukaista rakentamislupaa. Selvitysvelvollisuus ei koske kuitenkaan vähäisten rakennelmien rakentamista".

Lausunto/Mielipide	Kaavan laatijan vastine
Leppäkosken Sähkö Oy:n lausunto (7.2.2024): Alueella sijaitsee Leppäkosken maakaapeleita. Kaavassa ei ole muuta huomauttamista.	Merkitään tiedoksi. Muuntamon alue kaava-alueen kiinteistöllä 581-421-4-366 osoitetaan energiahuollon alueeksi (EN).
Parkanon Vesi Oy:n lausunto (29.2.2024): Pyydämme huomioimaan seuraavat asiat. - Kaavamuutoksen ja laajennuksen laatimiseen on liitettävä vesihuollon rakentamissuunnitelma yleisellä tasolla. Kaavaselostuksessa kohdissa 2.1 ja 4.3 on vain maininta, että alueella on kunnallinen vesihuolto- ja sähköverkosto. Asia ei pidä paikkaansa. Kumpikaan ei ole kunnallinen, vaan erillisten yhtiöiden omistama verkosto. Luonnoksessa ei ole esitetty rakennetun vesihuoltoverkon sijaintia alueella. kohdassa 4 on kirjattu asemakaavan vaikutukset. Siitä puuttuu kohta "Vaikutukset vesihuoltoon". Se kohta tulee lisätä kaavaselostukseen. - Parkanon Vesi Oy:n vesihuoltoverkosto on mitoitettu ja rakennettu perustuen aikoinaan alueelle muodostuneita ja rakennettuja kiinteistöjä. Vesihuoltoverkot tulee merkitä 6-8 m leveänä rasitteena asemakaavoihin. Ilman sitä vesihuoltolaitoksen oikeudet alueelle rakennettuun vesihuoltoverkkoon eivät toteudu. - Asemakaavan muuttamisesta ja laajennuksesta aiheutuvat vesihuoltoverkon siirtämis-, suojaamis- ja rakentamiskustannukset kuuluvat vaikutusalueen maanomistajille, joiden kanssa laaditaan tapauskohtaisesti sopimus alueen vesihuollon rakentamisesta ja/tai muutoksista.	Asemakaavan muutosalue on vesihuoltolaitoksen (Parkano Vesi Oy) toiminta-alettä. Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia täydennetään vesihuollon osalta. Vesihuollon rakentamiseen ja rakentamisen kustannuksiin liittyvät asiat ratkaistaan vuosittain kaupungin talousarviokäsittelyn yhteydessä. Rakennetun vesihuoltoverkon sijainti esitetään kaavakartalla kaavaehdotusvaiheessa ja osoitetaan tarpeellisilta osin johtoa varten varattuna alueen osana (8 m). Merkitään tiedoksi.
Mielipide A (29.2.2024): Olen tyytymätön kaavaluonnokseen omistamieni tilojen osalta ja vaadin jatkokäsittelyssä kaavaluonnoksessa esitettyä muutettavaksi. Omistamani tilat ovat kaavaluonnoksessa merkitty AP-alueeksi. Sen suhteen ei ole huomautettavaa, mutta AP-merkinnän lopussa olevaa s-merkintää en hyväksy. Omistamallani alueella on seitsemän rakennusta. Vaikka rakennukset ovat vanhoja, ne ovat pääosin hyvin tavanomaisia. Pidän täysin kohtuuttomana sitä, että rakennukset pitäisi säilyttää. Entisen tuotanto- ja varastorakennuksen, jota erityisesti on hehkutettu, kunto on erittäin huono. Sen rakenteita on jouduttu tukemaan. Muutkin rakennukset ovat heikkokuntoisia. Ainoastaan entinen konttorirakennus on hieman paremmassa kunnossa. Se on nykyisin asuinkäytössä. Alueen rakennuksilla ei ole sellaista arvoa, mikä edellyttäisi niiden säilyttämistä. Myöskään niiden hyödyntäminen johonkin tarpeelliseen toimintaan on erittäin haasteellista.	Entisen Haapakosken sahan alueen rakennusten nykykunnan selvittämiseksi on järjestetty katselmus kesäkuussa 2024 Pirkanmaan alueellisen vastuumuseon toimesta. Lisäksi neljästä rakennuksesta (tuotanto- ja varastorakennus, varastorakennus, asuinrakennus, saunarakennus) on suoritettu kuntoarvio elokuussa 2024. Alueen rakennuskantaa on tarkasteltu myös kesällä 2024 laaditussa luontoselvityksen täydennyksessä mahdollisten lepakoiden esiintymisen vuoksi. Kaavaluonnosvaiheessa sahan alue oli osoitettu merkinnällä /s paikallisesti merkittävaksi kulttuuriympäristöksi, joka tulee säilyttää. Kaavaehdotusvaiheessa merkintä poistuu, ja sahan alueen kiinteistöille osoitetaan yhteensä kolme rakennuspaikkaa siten, että kiinteistö 581-421-4-365, jossa sijaitsee sahan entinen asuinrakennus, halli ja saunarakennus, osoitetaan erillispientalojen rakennuspaikaksi (AO-1), kiinteistön 581-421-4-366 pohjoisosa, jossa sijaitsee entinen tuotanto- ja varastorakennus, varastorakennus sekä osa varastokatoksesta, osoitetaan asuinpientalojen rakennuspaikaksi (AP) ja kiinteistön 581-421-4-366 eteläosa, jossa sijaitsee entinen

Lausunto/Mielipide	Kaavan laatijan vastine
Kaavamerkinnän (AP) mukaan alueelle on mahdollista rakentaa asuinpienitaloja. Tämä kaavamerkinnän mahdollistama rakentaminen soveltuu erittäin hyvin alueen maastoon ja ympäristöön. Nykyinen rakennuskanta, jota ei saisi purkaa, ja jonka historiallista luonnetta ei saisi muuttaa, aiheuttaa kuitenkin suuria vaikeuksia uudisrakentamisen suhteen. Alueen nykyisillä rakennuksilla ei ole merkittävää käyttöarvoa niiden kunnon ja tilojen osalta. Vaadin, että kaavamerkintää muutetaan siten, ettei omistamilleni tiloille tule rakennusten säilyttämisvaatimusta.	konttorirakennus/nykyinen asuinrakennus, osoitetaan asuinkerrostalojen ja rivitalojen rakennuspaikaksi (AKR). Entinen sahan asuinrakennus osoitetaan lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi merkinnällä s-1 ja entinen konttorirakennus (nykyisin asunkäytössä) osoitetaan paikallis-historian kannalta arvokkaaksi rakennukseksi merkinnällä sr-1.

Turussa 7.3.2025

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742

MUISTIO

PARKANON KAUPUNKI
KOSKIRANNAN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

VIRANOMAISNEUVOTTELU (MRL § 66)

Aika 17.5.2024, klo 09.00–9.57**Paikka** Teams-neuvottelu**Läsnä**

Erkki Salomäki	Parkanon kaupunki
Maija-Liisa Ala-Salomäki	Parkanon kaupunki
Kari Santikko	Parkanon kaupunki
Raisa Karinsalo-Manninen	Parkanon kaupunki
Miia Hinnerichsen	Pirkanmaan maakuntamuseo
Aino Hautala	Pirkanmaan ELY-keskus
Mira Niemelä	Pirkanmaan ELY-keskus
Pauliina Pelkonen	Pirkanmaan ELY-keskus
Pasi Lappalainen	Nosto Consulting Oy
Päivi Leppänen	Nosto Consulting Oy (siht.)

1. Neuvottelun avaus ja järjestäytyminen

Esittäytyttiin.

Sovittiin, että Pauliina Pelkonen Pirkanmaan ELY-keskuksesta toimii puheenjohtajana ja Päivi Leppänen Nosto Consulting Oy:stä laatii muistion

2. Kaavaluonnoksesta saadun palautteen käsittely**Kaavaluonnoksesta saaduissa lausunnoissa esiin tulleita pääkoh-
tia:**

- Luontoselvityksen täydennystarve → tällä hetkellä on käynnissä liito-oravaselvityksen täydennys
- Viheryhteydet
- Maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema
- Rakennuskohtaiset mahdolliset suojelumerkinnot → etenkin vanhan sahan alueen rakennukset
- Kaavassa osoitettu rakennusoikeuden määrä → lausuntojen perusteella koettu, että osoitettu rakennusoikeus on liian runsas

- todettiin, että toisaalta voimassa oleva asemakaava ja kaavan laadintahetkellä voimassa ollut rakennusjärjestys mahdollistavat esimerkiksi sahan alueelle rakentamisen tehokkuudeksi 0.6
- Mahdollinen maa-ainesten pilaantuneisuus
 - kaava-alueella on tehty aikaisempia selvityksiä ja joitakin kunnostustoimenpiteitä

Kommentit:Parkanon kaupunki

- Todettiin, että alueen maanomistajille on pidetty viime vuoden puolella tilaisuus, jossa kaava-alueen kaikki maanomistajat olivat mukana → maanomistajat olivat myönteisiä siitä, että heitä kuultiin varhaisessa vaiheessa
- Käenmäentiellä on tehty tietöimitus vuonna 2023 → tie muutetaan asemakaavalla katualueeksi ja lohkomistoimituksen jälkeen merkitään kaduksi kiinteistörekisteriin
- Huomautettiin, että sahan alueen maanomistaja on ollut huolestunut asemakaavan muutoksessa alueelle osoitetusta AP/s-merkinnästä
 - maanomistajan mukaan suurin rakennus (aikaisempi sahan tuotanto- ja varastorakennus) ei ole hyvässä kunnossa ja rakennusta on tuettu eri puolilta, sillä katto on vaarassa romahtaa
 - maanomistaja on pyytänyt välittämään tiedon, että vastustaa asemakaavan muutoksessa osoitettu AP/s-merkintää
- Todettiin, että asemakaavan muutostyöhön on lähdetty maanomistajia kuulemalla. Tavoitteena on saada korvattua alueella nykyisin olemassa oleva vanha rakennuskaava ajantasaisella ja päivitetyllä asemakaavalla

Pirkanmaan Museo

- Todettiin, että Viinikanojan ranta-alue kuuluu osaksi Viinikanojan arvokasta kulttuurimaisemaa → vanha sahan alue on merkittävä arvokohde
 - kulttuuriympäristön ja maiseman arvokohteet on osoitettu maakuntakaavassa ja osayleiskaavassa
 - kaava-alueelta on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, jossa arvokohteet on tunnistettu
 - Pirkanmaan museo on arvioinut, että sahan alue sekä lisäksi yksi pihapiiri Käenmäentien varrella tulisi asemakaavassa suojeltaviksi → kokouksessa esiin tullut tieto sahan alueen rakennusten huonosta kunnosta johtaa siihen, että kohteiden arvotusta tulee vielä harkita
- Ohjeistettiin, että kiinteistönomistajan tulee toimittaa erillinen rakennusten kuntotutkimus, jossa esimerkiksi selitetään, että rakennukset

ovat heikossa kunnossa ja rakennusten ylläpitäminen/korjaus on kiinteistönomistajalle liian työlästä

- sahan alueen rakennusten verrattain huono kunto on tullut museolle yllätyksenä, sillä alueella on vielä vähän aikaa sitten toiminut esimerkiksi automuseo
- todettiin, että maanomistaja ei välttämättä ole myöskään tietoinen saatavilla olevista kunnostusavustuksista
- Ehdotettiin, että museolta voisi rakennustutkija ja perinnerakennustutkija tehdä sahan alueelle maastokäynnin, jossa paikalla olisivat myös maanomistaja sekä kaupungin edustaja ja mahdollisesti kaavan laatija sekä rakennustarkastaja
- Tähdennettiin, että museon tarkoitus ei ole museoida rakennusta, vaan arvioida rakennusten kunnostettavuutta ja kuntoa
- Todettiin lopuksi, että kaava-alueelta on laadittu arkeologinen inventointi, jonka mukainen kohde on kaavaluonnoksessa asianmukaisesti huomioitu

Pirkanmaan ELY-keskus:

- Todettiin, että on hyvä, että kaupunki päivittää alueen asemakaavoitusta → 0.6 rakentamistehokkuus kertoo asemakaavan (rakennuskaavan) vanhentuneisuudesta
- Todettiin, että kaava-alueen rakennusoikeuksia tulee tutkia tarkemmin. Esimerkiksi sahan alueelle osoitettu rakennusoikeus voi osoittautua suureksi, mikäli alue suojellaan.
 - kaavaselostukseen on avattava tarkemmin ja täsmällisemmin alueella nykyisin käytetyn rakennusoikeuden määrä suhteessa asemakaavan muutoksessa osoitettuun rakennusoikeuteen, jotta tiedetään, kuinka paljon uudisrakentamista kaavassa osoitettu kokonaisrakennusoikeus alueelle mahdollistaa
 - tehokkuusluvut saattavat houkutella maanomistajia esimerkiksi lohkomään tontteja → kaavaselostuksessa tulisi huomioida, mitä kasvava rakennusoikeus mahdollistaa ja arvioitava kokonaisrakennusoikeuden määrää uudestaan
 - pohdittiin, voisiko tonteilla kokonaisrakennusoikeuden osoittaa muulla tavalla, kuin tehokkuusluvuilla
 - kaavan laatija totesi, että rakennusoikeuden ilmaisutavalla ei ole rakennusoikeuden määrän kannalta erityistä merkitystä, sillä lopputulos on sama
 - ELY-keskus totesi, että tehokkuuslukua käyttämällä syntyy suuria eroavuuksia rakennusoikeudessa rakennuspaikkojen välille, ja että asiaa on tarpeen tutkia tarkemmin
 - lisättiin, että rakentamisen ja varsinkin uudisrakentamisen sijoittumisesta ympäristöön olisi kaivattu havainnekuvia

- Keskusteltiin sahan alueelle kaavaluonnoksessa osoitetusta AP/s-merkinnästä
 - pohdittiin, että estääkö AP-merkintä esim. rakennuksissa museotoiminnan
 - pohdittiin, pitäisikö alueidenkäyttömerkintää vielä harkita ja mahdollistaa alueella jokin muukin toiminta asumisen lisäksi → sahan alueella on muitakin rakennuksia asumiskäyttöön tarkoitettujen rakennusten lisäksi
- Todettiin, että voimassa olevan yleiskaavan mukainen ulkoilureitti olisi hyvä osoittaa myös asemakaavan muutoksessa
- Tähdennettiin, että sahan alueella olisi tärkeä varmistaa, että alueella ei enää ole pilaantuneita maa-alueita, maaperän puhtaus on turvallaisella tasolla asuintoimintojen osoittamiseksi
 - lisättiin, että eri toiminnoille, kuten asumiselle ja teollisuustoiminnalla, on olemassa eri puhtausvaatimukset → sahan alue tulisi näiltä osin tarkastaa
- Keskusteltiin kaava-alueen luontoarvoihin liittyvistä seikoista ja todettiin, että liito-oravan osalta laaditut selvitykset ovat riittäviä
 - ranta-alueella ja alueelta laaditussa luontoselvityksessä mainitun noron luonnontilaisuus ja mahdollinen vesilain mukaisuus tulee selvittää → jos noro ei ole luonnontilainen eikä todeta vesilain mukaiseksi kohteeksi, on kaavaluonnoksen mukainen pisterasterimerkintä riittävä
 - pohdittiin viheryhteyksiin liittyen, että voisiko puustoisena säilytettävää aluetta leventää ja vastaako kaavaluonnoksessa puustoisena säilytettäväksi alueeksi osoitettu alue alueella olemassa olevaa puustoaluetta

Keskustelua:

- Käenmäentien alkuun on jo toteutettu kevyen liikenteen yhteys (ei näy pohjakartalla)
- Puustoisena säilytettävää aluetta osoittavaa pisterasterimerkintää tarkistetaan
- Todettiin, että kaavaluonnoksen liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa on rakennusoikeuden määrään liittyen virheellisyksiä → seurantalomaketta ja vaikutusten arviointia täydennetään kaavaehdotusvaiheessa
- Painotettiin, että kaavaselostukseen on kirjattava erittely siitä, kuinka paljon rakennusoikeutta on nyt käytetty ja kuinka paljon kaavamuuos mahdollistaa uudisrakentamista
- Tuotiin esille kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevan vanhan Haapamäki-Pori-ratalinjan siltarakenteen suojelu ja tiedusteltiin, voisiko siltarakenteen suojella asemakaavan muutoksessa → lisättiin, että asiaa pitää tiedustella sillan omistajalta eli valtiolta (Väylävirasto)

- PIMA-puhdistus on tarkistettava, että puhdistus on suoritettu asumiselle eikä esim. teollisuudelle
 - myös sahan alueen rakennukset on tarkistettava, ettei ole terveydelle vaarallisia aineita, ja että alueella on mahdollisuus terveelliseen asumiseen

3. Jatkotoimenpiteet

- Järjestetään maastokatselmus sahan alueen rakennusten kunnon tarkistamiseksi
- Kaavaehdotus nähtäville ja lausunnoille kesäkauden jälkeen (tavoite)
→ kaavaluonnosvaiheen lausunnoista laadittava vastine laaditaan tässä neuvottelussa esiin tulleiden asioiden pohjalta

4. Muut esille tulevat asiat

Ei muita asioita.

5. Kokouksen päättäminen

Päätettiin kokous 9.57

Päivi Leppänen

JAKELU

läsnäolijat

MUISTIO

PARKANON KAUPUNKI
KOSKIRANNAN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

VIRANOMAISNEUVOTTELU (AKL § 66)

Aika 8.9.2025, klo 13.00–14.17**Paikka** Teams-neuvottelu**Läsnä**

Erkki Salomäki	Parkanon kaupunki
Maija-Liisa Ala-Salomäki	Parkanon kaupunki
Kari Santikko	Parkanon kaupunki
Raisa Karinsalo-Manninen	Parkanon kaupunki
Miia Hinnerichsen	Pirkanmaan maakuntamuseo
Iiris Lehkonen	Pirkanmaan liitto
Pauliina Pelkonen	Pirkanmaan ELY-keskus (pj.)
Roosa Vähänäkki	Pirkanmaan ELY-keskus
Jouko Kjellman	Väylävirasto
Elina Leukkunen	Väylävirasto
Katri Nuuja	Väylävirasto
Pasi Lappalainen	Nosto Consulting Oy
Päivi Leppänen	Nosto Consulting Oy (siht.)

1. Neuvottelun avaus ja järjestäytyminen

Esittäytyttiin.

Hyväksyttiin asialista. Sovittiin, että Pauliina Pelkonen Pirkanmaan ELY-keskuksesta toimii puheenjohtajana ja Päivi Leppänen Nosto Consulting Oy:stä laatii muistion.

2. Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot**KÄENMÄENTIEN SILLAN SUOJELUKYSYMYS**

- Sovittiin, että käsitellään Käenmäentien rautatiesillan suojelukysymys ennen muita aiheita.
- Kaavan laatija Pasi Lappalainen totesi lyhyesti, että rautatiesilta sijaitsee asemakaava-alueen pohjoisosassa ja on otettu mukaan kaava-alue-alueeseen ainoastaan siitä syystä, että Käenmäentie on maantien osalta tarkoitus asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa osoittaa katualueena.

- Pirkanmaan museo on lausunnoissaan kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta tuonut esille sillan suojelun tarpeen, mistä syystä rataviranomainen eli Väylävirasto on pyydetty mukaan neuvotteluun
- Miia Hinnerichsen Pirkanmaan museosta totesi, että voimassa olevan yleiskaavan yhteydessä on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, jossa yleiskaava-alueella sijaitseva Haapamäki-Pori rata-osuus on osoitettu kulttuuriympäristön arvokohteeksi. Kyseessä on 1930-luvun rata- ja infrarakentaminen.
 - lisättiin, että museo on aiemmin esittänyt, että tutkitaan kaavatyön yhteydessä, voisiko rautatiesillan esittää kaavassa suojeltavana kohteena, jota ei saa purkaa. Lisättiin, että kaavan yhteydessä tulee esittää erityiset perustelut tilanteessa, jossa silta jätetään suojelematta.
- Jouko Kjellman Väylävirastosta selvensi viraston kulttuuriperintötoimintaa sekä yhteistyötä museoviranomaisten kanssa kulttuuriperintöön liittyen.
 - lisättiin, että Väylävirasto myös itsenäisesti tunnistaa kulttuuriperinnön arvokohteita, kuten siltoja, teitä, majakoita jne. (mm. merkittävimpiä rataosuuksia on inventoitu)
- Väylävirasto esitteli tarkemmin Pirkanmaan museon kaavassa suojeltavaksi ehdottamaa Käenmäen rautatiesiltaa (historia, rakenteelliset yksityiskohdat) diaesityksen avulla.
 - Väylävirasto toi esille, ettei näe erityistä tarvetta sillan suojelulle, koska vastaavia rakenteita on alueella useita ja alun perin 1930-luvulla rakennettua siltaa on osin uusittu 1980-luvulla (mm. levypalkki uusittu kaukalopalkiksi). Korjauksia on tehty lisäksi vuonna 2022.
 - Väyläviraston arvion mukaan sillalla on käyttöikää jäljellä vielä noin 30–40 vuotta, jonka jälkeen edessä on mittava peruskorjaus tai sillan uusiminen. Sillan nykyiset haasteet liittyvät tieväylän kehittämiseen, johon nähden sillan nykyinen alikulkukorkeus ja leveys eivät täytä vaatimuksia.
 - todettiin, että sillan ylitys on rautatiekuljetusten osalta aktiivista ja sillan merkitys puolustusvoimien kuljetusten osalta on merkittävä
 - lisättiin, että suojelustatus tulisi vaikeuttamaan kaikkea siltaan liittyvää toimintaa eikä suojelustatus toisi kuitenkaan esimerkiksi ylimääräistä rahoituspohjaa. Lisäksi hallintoprosessit hankaloituvat esimerkiksi peruskunnossapidon sekä sillan korjauksen osalta.
- Pirkanmaan museo totesi, että alueellisella vastuumuseolla on museo-lain mukainen kulttuuriympäristön vaalimistehtävä, jossa rakennettua kulttuuriympäristöä ovat mm. rakennukset, rakenteet ja esimerkiksi sillat.

- Museon mukaan suojelukysymykset ratkaistaan yleensä kaavoituksen yhteydessä, jolloin käsillä oleva asemakaava on oikea paikka ratkaista sillan suojelukysymys. Suojelun tarkoituksena olisi säilyttää sillan säilyminen vanhan ratainfraan muistumana siitä, millaisia ratasillat ovat olleet ja mitä taitorakenteita ja kulttuurihistoriallisia arvoja niihin sisältyy. Silloissa hahmottuu parhaiten rataosuuden ikä, jolloin purkamisen yhteydessä häviää myös ympäristön kertovuus.
 - lisättiin, että asemakaavoja laaditaan verrattain harvoin, jolloin sillan suojelukysymys on ajankohtainen käsillä olevan asemakaavatyön yhteydessä
 - lisättiin, että käsillä olevan asemakaavan yhteydessä laadittu rakennetun kulttuuriympäristön selvitys ei ole koskenut kyseistä siltaa, vaan silta on kuulunut osaksi alueella voimassa olevan yleiskaavan yhteydessä laadittua rakennetun kulttuuriympäristön selvitystä
 - lisättiin, että silta tulisi suojelumerkinnöillä säilyttää nykyisen kaltaisena ja esimerkiksi pintakivet tulisi korjaustoimenpiteiden yhteydessä säästää
- Yleisen keskustelun puitteissa ei päädytty mihinkään tiettyyn suojelumerkintään, vaan todettiin, että suojelumerkintä harkitaan kaavan laadinnan yhteydessä.
- Väylävirasto toi esiin taitorakennerekisterin, joka sisältää tietoja siltojen rakenteista ja kunnosta.
 - lisättiin, että Käenmäentien sillan lisäksi muita kivirakenteisia siltoja löytyy alkuperäisemmässäkin kunnossa, jolloin Väylävirasto ei tunnista juuri Käenmäentien siltaan liittyvää suojelutarvetta
 - Väylävirasto ehdotti, että alueen siltoja voitaisiin katsoa läpi laajemmin ja keskustella siltojen suojeluperusteista
- Väylävirasto totesi, että Haapamäki-Pori rataosuudella ei ole tällä hetkellä erityisiä kehityspaineita, mutta myöskään ei haluta sitoa käsiä asian suhteen. Sillan tapauksessa kyse on kohteesta, jossa on tunnistettu toiminnallisia hankaluuksia ja sillan suojelu vaikeuttaisi Väyläviraston toimintaa keskipitkällä aikavälillä.
 - Väylävirasto lisäsi, että sillan korjaustoimenpiteiden yhteydessä voidaan keskustella esimerkiksi pintojen ja rakenteiden säilyttämisestä
 - Kari Santikko Parkanon kaupungilta lisäsi, että sillan alikulku on nykyisellään liian kapea liikenteen järjestämiselle
- Kaavan laatija toi esille, että luonnosvaiheen lausunnoissa laaditussa vastineessa on todettu, että Väylävirastoon on oltava yhteydessä sillan suojeluun liittyvissä asioissa
 - sekä ELY-keskus että Pirkanmaan museo totesivat, että asemakaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin, jolloin yhteydenpito Väylävirastoon tulee tapahtua kaavoittajan toimesta.

Museo ja ELY-keskus viranomaisina tuovat esille ainoastaan mahdolliset selvitystarpeet sekä toimenpidesuositukset.

- Käenmäentien sillan asemakaavalliseen suojeluun liittyen Väylävirasto sekä Parkanon kaupunki totesivat, että he eivät näe tarvetta erilliselle suojelumerkinnälle.
- Pirkanmaan museo totesi, että jos siltaa ei päätetä suojella asema-kaavassa, tulee kaava-aineistossa esittää asiasta riittävät perustelut sekä vaikutusten arviointi suojelematta jättämisen vaikutuksista.
- Käenmäentien siltaan liittyvän keskustelun jälkeen Jouko Kjellman ja Katri Nuuja Väylävirastosta poistuivat neuvottelusta.

SAHAN ALUEEN RAKENNUSSUOJELUKYSYMYS

- Pasi Lappalainen totesi, että sahan alueen rakennuksiin liittyen on ke-sällä 2024 järjestetty katselmus paikan päällä.
 - lisäksi rakennuksista laaditut erilliset kuntoraportit ovat kaava-materiaalin liitteenä
- Kaavan laatija lisäsi, että nykyisin asuinkäytössä oleva entinen kont-torirakennus on nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa osoitettu tällä hetkellä merkinnällä sr-1 ja entinen asuinrakennus luonnonsuojelulain mukaan suojeltavaksi kohteeksi (§ 78 kepakoiden lisääntymis- ja le-vähdyspaikka)
- Kaavan laatija ja kaupunki katsovat, ettei sahan rakennuksille (paitsi toimistorakennus ja ns. lepakkotalo) ole perusteita suojelulle, koska rakennusten kunto on heikko ja tosiasiallinen käyttötarve puuttuu. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan alueen kehittäminen asumiseen yleiskaavan mukaisesti, ja alueen rakennusoikeus vähenee voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna merkittävästi (alle puoleen).
- Pirkanmaan museon totesi, että alue on voimassa olevassa yleiskaa-vassa osoitettu asumisen lisäksi myös arvokkaaksi kulttuuriympäris-töksi, jolloin alueeseen kohdistuu asumisen lisäksi myös muita yleis-kaavan tavoitteita.

(muistion laatijan lisätäydennys: Haapasenkosken sahan alue kuuluu Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 osaksi maakunnallisesti arvokasta *Viinikanojan kulttuurimaisemaa*. Yleiskaavassa sahan alue on osoitettu osaksi maisemallisesti arvokasta aluetta, *Viinikanjoen pohjoinen viljelys-maisema*. Lisäksi Haapasenkosken saha on yleiskaavassa osoitettu kult-tuuriympäristön arvokohteeksi nro 22)

- Pirkanmaan museo totesi, että alueen rakennuksista laadittu kuntora-portti on toteutettu aistinvaraisesti, jolloin raportti ei anna riittävästi tietoa rakennusten kunnostettavuudesta eikä raportti huomioi eri-ikäi-siä tai erikuntoisia rakennuksen osia. Raportissa ainoastaan todetaan, että kaikki rakennukset ovat huonokuntoisia tai vaatii laajoja korjaus-toimenpiteitä.

- Museo lisäsi, että joutuu tarkkaan pohtimaan asemakaavan mahdollisen hyväksymisen jälkeen, että valittaako se kaavasta, sillä asema-kaava ei nykyisellään riittävällä tavalla huomioi kulttuuriympäristön säilyttämistä.
- Pirkanmaan liitto on luonnosvaiheen lausunnossa nostanut esiin Viinikanojan kulttuurimaiseman arvot ja näitä koskevan maakuntakaavan suunnittelumääräyksen ja katsoo, että kaavaehdotus ei riittävällä tavalla huomioi ylempien kaavatasojen ohjausvaikutusta. Haapasenkosken saha on yksi Viinikanojan kulttuurimaiseman rakennuskulttuurin kuudesta ydinalueesta, jolla maakuntakaavamääräyksen mukaan tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa edistää kulttuuriympäristön arvojen säilymistä.
- Liitto lisäsi totesi, että maakunnallisesti arvokasta aluetta koskeva asemakaavan yleismääräys olisi tarkoituksenmukaisempaa liittää maisemallisesti arvokasta aluetta koskevan merkinnän (ma) määräkseen.
- Maakunta- ja yleiskaavoissa osoitetun viheryhteystarpeen osalta olisi tarpeen esittää toteuttamiskelpoinen ratkaisu ja/tai vähintään kertoa perustellusti kaavaselostuksessa, kuinka seudullisesti merkittävä yhteystarve alueella toteutuu.
- Asemakaavatyössä olisi tarpeen huomioida myös viereisten asema-kaavojen tavoitteet seudullisen viherverkoston toteuttamiseksi.
- Kaavan laatija totesi, että viheryhteys ja ulkoilutarve (ulkoilureitti) ovat eri asioita. Esimerkiksi Käenmäentien yhteydessä on rakennettuna hyvin hoidettu kevyen liikenteen väylä. Joenranta koostuu sen sijaan yksityisistä kiinteistöistä, eikä kaupungin intresseissä ole edistää jokirannan saattamista yleiseksi alueeksi (virkistysalue).
 - lisättiin, että kaavaehdotuksessa joenrantaan on osoitettu viheryhteys säilytettävänä alueen osana ja rasterimerkinnällä. Yhteyttä ei ole tarkoitettu kuitenkaan ihmisten virkistyskäyttöön (lähinnä eliölajien liikkumiseen).
 - lisättiin, että yleiskaavassa joenrantaan ei ole osoitettu erikseen viheryhteystarvetta
 - lisättiin, että maakuntakaavassa osoitettu viheryhteystarve tulee arvioida maakuntakaavan esitystarkkuudella
- Erkki Salomäki Parkanon kaupungilta totesi, että järjestetyssä katselmuksessa Käenmäentien tien varsi käveltiin läpi ja tien varren kevyen liikenteen väylä todettiin riittäväksi ja turvallisiksi.
- Pirkanmaan ELY-keskus totesi, että Haapaenkosken saha yhtenä Viinikanojan maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman ydinalueena kuuluu osaksi ELY-keskuksen valvontatehtävää.
 - ELY-keskus toi esille ELY:n valvontatehtäviin liittyen alueidenkäyttölain § 9, jonka mukaan kaavan on perustuttava riittäviin

selvityksiin sekä alueidenkäyttölain § 54 mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset, jonka mukaan mm. rakennettua ja luonnon ympäristöä tulee vaalia eikä arvoja saa hävittää

- ELY-keskus tähdensi, että rakennukset ovat merkittävä osa alueen teollisuushistoriaa ja niiden suojelun mahdollisuudet tulisi selvittää tarkemmin. Erilliset kuntoraportit eivät riitä arvioimaan rakennusten kunnostettavuutta. Myöskään täydennysrakentamisen vaikutuksia kulttuuriympäristöön ei ole kaavatyössä arvioitu riittävästi. Lisättiin, että kaava mahdollistaa alueelle merkittävää täydennysrakentamista, vaikka rakennusoikeus voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna vähenee.
 - todettiin, että sahan rakennuksista tulisi laatia uusi kuntoselvitys, jonka perusteella olisi mahdollista arvioida myös rakennusten kunnostamista
- ELY-keskus tarkensi kaavan laatijan vastineeseen liittyen, että alueidenkäyttölain § 54:n 2. momentti tulee yhteensovittaa 3. momentin kanssa. Lisättiin lisäksi, että käsillä olevan asemakaavan toteuttaminen merkitsee sahakokonaisuuden purkamista, eikä kaava näiltä osin täytä vaatimuksia rakennetun ympäristön vaalimisesta ja arvojen säilyttämisestä.
 - lisättiin, että vaatimuksia rakennetun ympäristön vaalimisesta ja arvojen säilyttämisestä ei voi sivuuttaa sillä, että sillä mahdollisesti olisi vaikutuksia alueen maanomistajalle
 - lisättiin, että entisen konttorirakennuksen säilyminen on positiivinen asia, mutta riittämätön ratkaisu kokonaisuus huomioiden
- ELY-keskus totesi, että ELY:n lausunto kaavaehdotuksesta uusitaan tässä neuvottelussa

YLEISTÄ KESKUSTELUA JA KOMMENTOINTIA

- Kaavan laatija tiedusteli, onko tarkoituksenmukaista, että sahan alueen rakennukset lahoavat huonokuntoisina pystyyn. Lisättiin, että voimassa olevan asemakaavan turvin alueelle saa täydennysrakentaa lähes 11 000 k-m², kun kaavamuutoksessa rakennusoikeutta osoitetaan alle puolet tästä
 - lisättiin, että voimassa oleva asemakaava mahdollistaa alueelle esimerkiksi sahatoiminnan sijoittamisen
- ELY-keskus totesi, että viranomaisen tavoitteena on hyvä asemakaava, joka yhteensovittaa eri arvot ja kaavoituksen reunaehdot.
- Pirkanmaan museo totesi, että tavoitteena ei ole sahatoiminnan jatkuminen alueella, vaan voidaan pohtia, millaista toimintaa alueelle voisi sijoittua (esim. toimistotilat, verstaas- tai museotoiminta).
 - todettiin lisäksi, että kaavatyössä olisi ollut tarpeen tutkia rakennusten purkamisen sijaan muitakin vaihtoehtoja, kuten rakennusten osittaista säilyttämistä jne.

- Parkanon kaupunki totesi, että rakennusten uusiokäytön ideat ovat hienoja, mutta sahan rakennukset ja kiinteistö ovat yksityisomistuksessa. Tarkastelussa on otettava huomioon myös rakennusten kunnostamiseen liittyvät kustannus- ja rahoituskysymykset ja "maksu-mies" tulisi löytyä valtion puolelta. Yksityiselle maanomistajalla rakennusten ylläpito ja kunnostaminen on kohtuuton vaatimus ja kaikkia maanomistajia tulisi kohdella tasapuolisesti. Todettiin lisäksi, että nykyisellään esimerkiksi entisen automuseon tilat ovat lähes hengenvaaralliset. Pohdittiin, että todennäköisesti rakennuksissa on myös jonkin asteista homeongelmaa.
- Kaavan laatija pohti lopuksi, että heikkenevätkö alueen maisema-arvot todella, jos rakennukset puretaan ja korvataan laaditun asemakaavaehdotuksen mukaisilla uudisrakennuksilla.
- Pirkanmaan museo kommentoi, että maisema-alueen arvot perustuvat historialliseen maankäyttöön ja toimintaan, kuten maanviljelyyn ja sahateollisuuteen. Nuo arvot menetetään, jos rakennukset puretaan.
- ELY-keskus totesi, että rakennuksissa mahdollisesti esiintyvät homeongelmat tulisi olla selvitettyinä ja dokumentoituna.

3. Muut esille tulleet asiat/jatkotoimenpiteet

- Kaavan laatija totesi, että kaavamateriaali hyväksymiskäsittelyyn on laadittu. Kaavassa ei ole tarkoitus osoittaa sahan alueen rakennuksille erillistä suojelumerkintää (lukuun ottamatta edellä mainittuja entistä asuinrakennusta, joka kaavaehdotuksessa osoitettu merkinnällä s-1 ja entistä konttorirakennusta, joka kaavaehdotuksessa osoitettu merkinnällä sr-1).
- ELY-keskus tiedusteli, olisiko Parkanon kaupungilla tarvetta vielä työneuvottelulle. Sovittiin, että toimenpiteisiin kirjataan, että kaupunki ottaa tarvittaessa yhteyttä uuden työneuvottelun järjestämiseksi. Lisättiin, että viranomaiset ovat varmasti valmiita työneuvotteluun, jos kaupunki näin katsoo tarpeelliseksi.
- Todettiin, että olisi hyvä kuulla sahan alueen maanomistajaa.
- Elina Leukkunen Väylävirastosta esitti kaavaselistusta täydennettäväksi perusteluilla, miksi Käenmäentien siltaa ei suojella kaavassa.
- Myös ELY-keskus tähdensi perustelujen ja tarkennusten tarvetta kaavaselistukseen erityisesti siltaan liittyen.
- Kaavan laatija totesi, että selostusta on syytä täydentää myös esimerkiksi edellä käsiteltyyn viheryhteyteen liittyen.
- Sovittiin, että kaupunki on yhteydessä kaava-alueen maanomistajiin.
- Sovittiin, että valmis muistio toimitetaan lisäksi ELY-keskuksen kirjaimoon.

4. Kokouksen päättäminen

Päätettiin kokous 14.17

Päivi Leppänen

JAKELU

läsnäolijat

TIEDOKSI

Ilari Rasimus, Pirkanmaan ELY-keskus
Anna Lyyra-Seppänen, Pirkanmaan museo
Ruut-Maaria Rissanen, Pirkanmaan liitto
Anna Miettinen, Väylävirasto



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 pienehköjen 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 kaavamuutoksen 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 kaavamuutoksen myötä seuraavasti: AO-1: 734 k-m², AP: 1314 k-m² ja AKR: 1100 k-m².

Asemakaavan ohjeellinen tonttijako mahdollistaa pienempien tonttien muodostamisen lohkomistoinnilla mitkä 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. Kaavamuutoksen 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 kaavamuutoksessa 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 virkistystyksen 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 suunnittelualan liittyminen seudullisten viheralueiden ja ulkoilureittien verkostoon: Viinikanjoen varsi toimii yhdistävänä alueena Parkanon keskustan ja Kaitojenvesien virkistys- ja suojelualan 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.

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

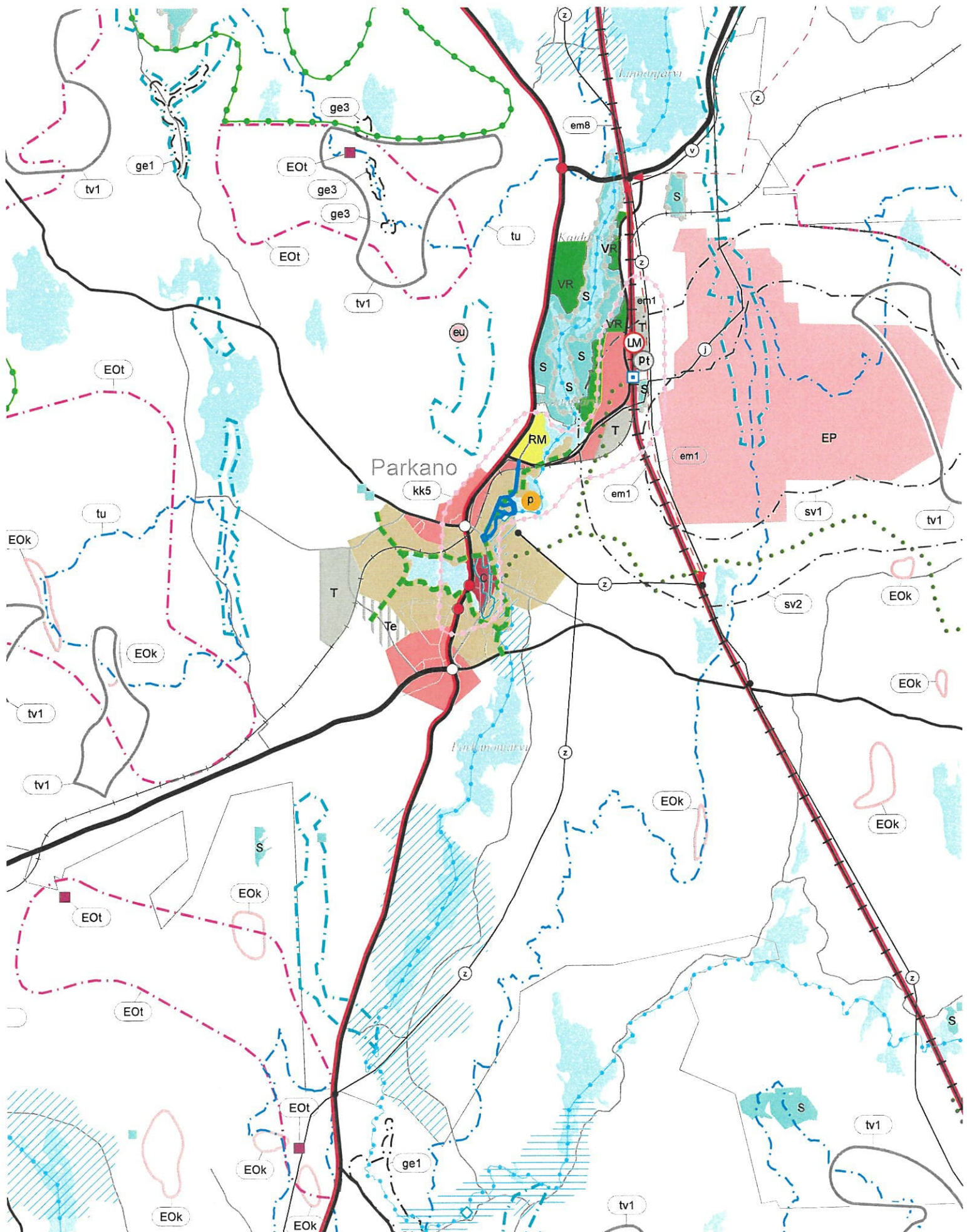
Tämän asian on valmistellut suunnitteluinsinööri Iris Lehtonen ja hyväksynyt suunnittelujohtaja Ruut-Maaria Rissanen.

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

Lausuntopyyntöne 26.3.2025

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

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta kaava-hankkeesta. Maakuntamuseo on 19.3.2024 antanut lausunnon (diar. 156/2024) saman hankkeen valmisteluvaiheessa. Lausunnossa on mm. tuotu esiin alueen selvi-tyksissä tunnistetut merkittävät kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot sekä edellytetty kaavaratkaisua muokattavaksi arvot paremmin huomioon ottavaksi osoit-tamalla rakennuskohtaiset suojelumerkinnot ja -määräykset asemakaavan muutosta varten laaditussa rakennetun ympäristön selvityksessä arvokkaimmiksi tunnistetuille rakennuksille. Lisäksi on esitetty tutkittavaksi suojelumerkinnot osoittamista Käen-mäentien 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 osoi-tettu /s-merkinnällä paikallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi, joka tulee säilyt-tää. Kaavaehdotuksesta merkintä on poistettu ja sahan alueen kiinteistöille on osoi-tettu 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. Ra-kennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että raken-nuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy."* Pienikokoisempi entinen sahan asuin-rakennus on osoitettu luontoselvityksen perusteella lepakoiden lisääntymis- ja leväh-dyspaikaksi (s-1).

Edellä kuvatun kaavaratkaisun valmistelussa on hyödynnetty mm. entisen Haapakos-ken sahan alueen 10.6.2024 järjestettyä katselmusta sekä neljästä sahan alueen ra-kennuksesta laadittua kuntoarviota (Suomen rakennustarkastus Oy, 12.8.2024). Kun-toarviot on laadittu tuotanto- ja varastorakennuksesta (B), varastorakennuksesta (C), pienestä asuinrakennuksesta (D) ja saunasta. Kuntoarvio on suoritettu aistinvaraisin ja rakennetta rikkomattomin menetelmin kiinnittäen huomiota pintapuolisella tarkas-telulla havaittavaan rakenteelliseen kestävyyteen, turvallisuuteen ja käyttökelpoisuu-teen 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. vuoto-kohtia 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 huomioda, 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 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 kasvitarkarakennusten 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 Kurkiluomantie 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 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 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
859/10.03.2023

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.

VASTINE

PARKANON KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS 2. KAUPUNGINOSA (HAAPANEN), KOSKIRANNAN ALUE

Asemakaavan muutos ja laajennus on ollut kaavaehdotuksena nähtävillä 26.3.–2.5.2025. Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi muistutusta osallisilta sekä yhteensä neljä lausuntoa. Muistutuksiin ja lausuntoihin on laadittu tämä vastine.

Lausunto/Muistutus	Kaavan laatijan vastine
Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto (15.5.2025): Maisema ja rakennettu kulttuuriympäristö Kaava alue sijoittuu Viinikanojan maakunnallisesti arvokkaalle kulttuurimaisema-alueelle. Sen suunnittelu- määräyksessä 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 asemakaavata-solla erillisin suojelumerkinnöin ja -määräyksin. Nykyisin asuinkäytössä oleva entinen konttorirakennus on kaavamutoksessa osoitettu kuitenkin paikallishistorian kannalta arvokkaaksi rakennukseksi, jossa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy (sr-	Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi ja tarkennetaan, että alueidenkäyttölain 32 §:n 3 momentin mukaan maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitettujen kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

Lausunto/Muistutus	Kaavan laatijan vastine
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 mahdollista. 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 kaavamuuutuksessa 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 sahatteollisuuden tuotantorakennuksena ja osana maakunnallisia arvoja säilyy. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan sahan alueen rakennuksille osoitetun käyttötarkoituksen merkinnän tulisi olla väljä siten, että määräyksessä sallitaan sijoittaa myös muu toiminta kuin asuminen, kuten ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta tuotantotilat.	Kulttuuriympäristön vaalimisen ja mahdollisen rakennussuojelun ei tulisi myöskään aiheuttaa kiinteistönomistajalle kohtuutonta tai merkittävää haittaa. Tässä tapauksessa huoli kohtuuttomuudesta liittyy erityisesti rakennusten ylläpitokustannuksiin sekä välttämättömiin korjaustarpeisiin. Entisen sahan alueen rakennukset eivät palvele tällä hetkellä minkäänlaista aktiivista toimintaa, lukuun ottamatta entistä konttorirakennusta, joka tällä hetkellä on asuinkäytössä. Entisessä tuotantorakennuksessa on automuseotoiminta loppunut vuonna 2020. Entisen sahan alueen tuotanto-, asuin-, konttori- ja saunarakennuksista laadittujen kuntoarvioiden mukaan etenkin tuotantorakennuksessa havaittiin sellaisia turvallisuusriskejä sekä välttämättömiä korjaustoimenpiteitä vaativia vaurioita, että pelkkä peruskorjaus ei riitä rakennuksen saattamiseksi käyttöturvalliseksi. Kuntoarvion mukaan muun muassa rakennuksen perusmuurissa eli sokkelissa havaittiin rakenteellisia halkeamia. Erityisesti havaittiin sokkelin nurjahtaminen, joka on myös aiheuttanut runkorakenteiden nurjahtamista. Näkyvimpiä vaurioita olivat edellisten lisäksi vesikatkon vuotamisen seurauksena aiheutuneet vesivahingot. Noin 850 km²:n kokoisessa rakennuksessa perusmuuriin, kantaviin rakenteisiin sekä vesikattoon liittyviä ennallistamistoimenpiteitä, jotka ovat verrattavissa uudisrakentamiseen, voidaan pitää kiinteistönomistajalle jokseenkin kohtuuttomina varsinkin, kun entisen tuotantorakennuksen tapauksessa kyseessä ei ole ”pienehkö puurakennus” eikä rakennuksella ole korjaamattomana edellytyksiä jatkokäyttöön. Kuntoarvion perusteella ei ole tiedossa, onko rakennuksissa esimerkiksi mikrobi- tai lahovaurioita tms., johon kohdistuvat korjaustoimenpiteet eivät ole vielä tiedossa. On haastavaa arvioida, miten esimerkiksi kantaviin rakenteisiin ja rakennuksen perustuksiin liittyvät korjaustoimenpiteet vaikuttavat rakennuksen kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja onko arvot mahdollisesti säilytettävissä. Kuntoarviossa myös todetaan, että korjausten yhteydessä voi ilmetä ennalta odotettavissa olevia tai arvaamattomia lisäkorjaustarpeita. On edelleen todettava, että kuntoarvion perusteella rakennusten vaatimia korjaustoimenpiteitä ei voida arvioida ainoastaan vähäisiksi ainakaan siinä tilanteessa, jos rakennusten on tulevaisuudessa tarkoitus palvella jotakin tiettyä käyttötarkoitusta. Nykyisessä kunnossa rakennusten käyttöönottoa voi pitää jopa turvallisuusriskinä. On pohtimisen arvoista, onko vanhojen, vaikkakin paikallishistorian kannalta arvokkaiden, rakennusten väkisin säilyttäminen ja suojeleminen mielekäästä, jos rakennusten nykyinen kunto ja rakennustekniset seikat eivät mahdollista enää rakennusten turvallista ja tarkoituksenmukaista jatkokäyttöä. Korjaustarpeessa olevien rakennusten suojelua asemakaavassa ei voi perustella ainoastaan sillä, että rakennukset ovat korjattavissa ilman selkeää käyttötarkoitusta ja tietoa korjaustarpeiden laajuudesta. On myös mielekäästä pohtia, riittääkö jäljellä olevat rakennukset sekä kertomaan että ilmentämään tarpeeksi ja tarkoituksenmukaisella tavalla sahatteollisuuden ja sahan toiminnan historiaa aina vuoteen 1964 siinä määrin, että on

Lausunto/Muistutus	Kaavan laatijan vastine
Selostuksen mukaan kaavamuutoksen 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 kaavamuutoksen 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. Kaavamuutoksen 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 kaavamuutoksessa osoitettu rakentaminen ei poikkea merkittävästi kaava-alueen lähiympäristöön ja arvokkaaseen kulttuurimaisemaan sijoittuvasta muusta rakentamisesta. ELY-keskus esittää, että aineistoja tulisi päivittää havainnekuvin.	tarkoituksenmukaista suojella asemakaavassa jäljellä olevat rakennukset paikallisesti merkittävänä kokonaisuutena, vaikka Viinikanjoen rannassa sijainnutta varsinaista sahan rakennusta ei ole ollut olemassa enää vuosikymmeniin. Pohdinta on aiheellinen etenkin, kun edellä mainittujen sahan alueen rakennusten arvoja perustellaan liittyen pääosin niiden merkitykseen osana sahateollisuutta ja perinteistä ja paikallista sahateollisuuden miljöötä. On huomioitava, että Sahan alue, kuten kaava-alueen kortteli 2056 kokonaisuudessaan, on voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitettu asumiseen (A), ja jonka tavoitteita myös käsiillä oleva kaavamuutos pyrkii toteuttamaan. Vanhan rakennuskannan kunnostamista ja uudisrakentamista ei lausunnossa esitetyn mukaisesti voida asettaa vastakkain, mutta on kuitenkin kohtuullista ja realistista (myös taloudelliset seikat huomioiden) todeta, että yleis- ja asemakaavassa asumiseen osoitetuilla alueilla rakentamisen ja rakennusten tulisi ensisijaisesti palvella asumista ja toissijaisesti esimerkiksi pienimuotoista tuotantoa/kulttuuritoimintaa, varastointia tms., jossa rakennustekniset vaatimukset ovat asuinrakennukseen verrattuna väljemmät. Sahan alueen vanhat rakennukset eivät peruskorjattuinaakaan, konttorirakennusta lukuun ottamatta, palvele asumista, jolloin rakennusten tuleva käyttötarkoitus ensisijaisesti asumiseen osoitetulla alueella jää vähintäänkin epäselväksi. Sahan alueella on tällä hetkellä voimassa olevan asemakaavan mukaista olemassa olevaa rakennusoikeutta yhteensä 10 949 k-m², jonka toteuttamisen maisemavaikutukset olisivat huomattavasti suuremmat, kuin käsiillä olevassa kaavamuutoksessa osoitetun 4 967 k-m². Kaavamuutoksessa rakennusoikeus entisen sahan alueella vähenee noin 5 982 k-m², jota voi pitää hyvinkin merkittävänä sekä positiivisena asiana myös alueen maisema-arvot huomioiden. Kaavakartalla sahan alueella sijaitsevat AP- ja AKR rakennuspaikat muutetaan AP-1-korttelialueen rakennuspaikoiksi 10 ja 11. Sahan alue on voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa kaava-alueen maankäyttöä ja tarkempaa kaavoitusta ohjaavassa yleiskaavassa osoitettu teollisuuden sijasta asumiseen. Yleiskaavan mukainen asuinrakentaminen sahan alueella muuttaa vääjäämättä jo 1960-luvulla loppuneen sahateollisuuden muokkaamaa maisemaa, joka tosin on tähän päivään mennessä muuttunut huomattavasti siitä, millainen alueen maisema oli joskus aiemmin sahan toiminta-aikana. Muutoksia voidaan pitää yleisen käsityksen mukaan pelkästään positiivisina. Suurin osa koko kaava-alueen ja Käenmäentien varren rakennuskannasta koostuu asumisesta ja lähinnä 1960–1980-luvuilla tai 2000-luvun puolella rakennetuista omakotitaloista, jotka hallitsevat laajemmin Käenmäentien ympäristön maisemaa. Muutokset sahan alueella vaikuttavat arvokkaan kulttuurimaiseman ominaispiirteisiin, mutta toisaalta muutokset lisäävät kulttuurimaiseman ajallista kerroksellisuutta, joka voidaan kokea myös positiivisena asiana. Kaavamuutoksessa rakentamisen so-

Lausunto/Muistutus	Kaavan laatijan vastine
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 mukaisesti 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 merkintä ei turvaa nykyisen rantavyöhykkeellä olevan puuston säilymistä riittävällä 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 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 <i>"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."</i> Tällä hetkellä toiminta-aluepäätösten mukaisia toiminta-aluekarttoja ei ole löydettävissä kunnan verkkosivuilta, karttapalvelusta tai muualtakaan tietoverkosta.	peuttamista maisemaan on pyritty ohjaamaan kaavamääräyksiin, jonka mukaan maisemallisesti arvokkaalla alueella rakentaminen tulee sovittaa mittakaavaltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan ja ympäristönhoito suorittaa kulttuuriympäristöarvoja kunnioittaen. Yleiskaavassa osoitettu sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti on mahdollista toteuttaa Parkanontieltä Käenmäentielle johtavaa kevyen liikenteen väylää hyödyntämällä. Käenmäentieltä on Ylikoskenkadun kautta mahdollista kulkea Kairokosken yli Viinikanjoen itäpuolelle. Kaavaselostukseen täydennetään, että ulkoilureitti on mahdollista kaava-alueella ohjata toteutumaan Viinikanjoen rannan sijaan Käenmäentien olemassa olevaa kevyen liikenteen väylää hyödyntäen. Noron rajausta sekä kaavamerkintää ja -määräystä tarkistetaan ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. Kaavamuutoksessa puustoisena säilytettävän alueen osan rajausta Viinikanjoen ranta-alueen rakennuspaikoilla levennetään lausunnossa ehdotetun mukaisesti siten, että alueen leveys rantaviivasta on noin 10 m. Merkitään tiedoksi.

Lausunto/Muistutus	Kaavan laatijan vastine
Viranomaisneuvottelu Kaavaehdotusvaiheen muutosten johdosta tulisi järjestää viranomaisneuvottelu	Kaavasta on järjestetty ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä, jonka muistio on kaavaselostuksen liitteenä 10.
Pirkanmaan liiton lausunto (22.4.2025): 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. ELY-keskus on lausunnossaan todennut, että nykyisellään alueen viheryhteys ekologisena käytävänä on heikentynyt ja kaipa 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 säilyttävänä alueena. Pirkanmaan liitto on pitänyt tärkeänä, että suunnittelun yhteydessä tutkitaan alueella voimassa olevassa yleiskaavassa osoitetun ulkoilureitin tarkempi sijoittuminen, minkä pohjalta kaavakartassa osoitetaan seudullisesti merkittävän ulkoilun ja virkistysverkoston 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. Koskirannan alueen asemakaavan luonnoksesta annettujen lausuntojen vastineeseen on kirjattu, että kaavamuutoksessa ei katsota tarkoituksenmukaiseksi erikseen osoittaa yleiskaavassa sijainniltaan ohjeelliseksi osoitettua ulkoilureittiä valmiiksi jo rakennetulle ja paikoitellen hyvinkin kapealle rantakaistaleelle ainoastaan yleiskaavan ohjausvaikutukseen perustuen varsinkin, jos reitti on määräykseltään ohjeellinen ja rantaa koskee jo valmiiksi vaatimus alueen säilyttämisestä puustoisena viher- ja ekologisten yhteyksien säilyttämiseksi. Pirkanmaan liitto katsoo, että nyt ehdotettavaa kaavaratkaisua tulisi vielä täydentää, jotta alueelle maakunta- ja yleiskaavoissa asetetut tavoitteet ekologisen ja virkistysreitin osalta täyttyvät. Pirkanmaan liitto muistuttaa	Kaavamuutoksessa puustoisena säilytettävän alueen osan rajausta Viinikanjoen ranta-alueen rakennuspaikoilla levennetään siten, että alueen leveys rantaviivasta on noin 10 m. Kaavamääräystä täydennetään lausunnossa ehdotetun mukaisesti siten, että alue tulee "säilyttää puustoisena ja luonnonmukaisena." Kaava-alueen rakennuspaikat Viinikanjoen rannalla ovat rakentuneet ennen voimassa olevaa maakuntakaavaa tai yleiskaavaa. Olemassa olevien pihapiirien rakentaminen ulottuu kapealla Käenmäentien ja Viinikanjoen välisellä kaistaleella paikoin lähes rantaan saakka. Kaavamuutoksessa puustoisena säilytettävän alueen osan rajausta Viinikanjoen ranta-alueen rakennuspaikoilla levennetään siten, että alueen leveys rantaviivasta on noin 10 m. Kaavamääräystä täydennetään lausunnossa ehdotetun mukaisesti siten, että alue tulee "säilyttää puustoisena ja luonnonmukaisena." Edelleenkin kaavamuutoksessa ei katsota tarkoituksenmukaiseksi erikseen osoittaa kaava-alueella maankäyttöä ohjaavassa yleiskaavassa sijainniltaan ohjeelliseksi osoitettua ulkoilureittiä valmiiksi jo rakennetulle ja paikoitellen hyvinkin kapealle rantakaistaleelle varsinkin, jos rantaa koskee jo valmiiksi vaatimus alueen säilyttämisestä puustoisena ja luonnonmukaisena. Myöskään voimassa olevan yleiskaavan tavoitteena ei ole ollut sijoittaa ulkoilureittiä rakennetuille piha-alueille, kuten yleiskaavaselostuksessakin alueen jatkosuunnittelusta todetaan. Yleiskaavassa osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti on mahdollista toteuttaa esimerkiksi Parkanontieltä Käenmäentielle johtavaa kevyen liikenteen väylää hyödyntämällä. Käenmäentieltä on Ylikoskenkadun kautta mahdollista kulkea Kairosken yli Viinikanjoen itäpuolelle. Kaavaselostukseen täydennetään, että ulkoilureitti on mahdollista kaava-alue

Lausunto/Muistutus	Kaavan laatijan vastine
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.	eella ohjata toteutumaan Viinikanjoen rannan sijaan Käenmäentien olemassa olevaa kevyen liikenteen väylää hyödyntäen. Merkitään tiedoksi.
Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto (2.5.2025): 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: <i>"Paikallishistorian kannalta arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy."</i> Pienikokoisempi entinen sahan asuinrakennus on osoitettu luontoselvityksen perusteella lepäköiden 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). Kuntoarviot on laadittu tuotanto- ja varastorakennuksesta (B), varastorakennuksesta (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 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 hu-	Merkitään tiedoksi.

Lausunto/Muistutus	Kaavan laatijan vastine
levesien hallinta. Rakenteiden ja rakenneosien katso- taan olevan teknisen iän perusteella elinkaarensa lo- pussa ja siten peruskunnostuksen tarpeessa. Laajaa pe- ruskorjausta luonnehditaan taloudellisesti huomatta- vaksi, eikä peruskorjaamisesta nähdä kannattavana, suhteessa vastaavan uudisrakennuksen kustannuksiin. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että aistinvarai- nen kuntoarvio ei tarjoa riittävää tietoa kyseisten ra- kennusten rakenteiden kunnosta tai kunnostettavuus- desta. Arviossa ei esimerkiksi huomioida, että kooltaan erittäin suuri tuotanto- ja varastorakennus on raken- nettu useassa vaiheessa. Sen eri osien kunnossa on 10.6.2024 järjestetyn katselmuksen perusteella merkit- täviä eroja. Arvion perusteella ei käy ilmi mihin osaan rakennusta vauriot kohdistuvat, eikä siksi ole mahdol- lista tunnistaa, olisiko jokin osa rakennuksesta kunnos- tettavissa kohtuullisin kustannuksin alkuperäistä tarkoi- tustaan vastaavaksi tuotanto- ja varastorakennukseksi. Arviossa esitetyt laajat kunnostustarpeet perustuvat sii- hen, että rakennuksia on verrattu nykyrakentamiseen ja nykyisille asuinrakennuksille asetettuihin vaatimuk- siin turvallisuudesta ja terveellisyydestä, millä tarkoite- taan esimerkiksi sisäilman laatua, lämmitystä sekä asi- anmukaisia wc- ja pesutiloja. Kuntoarvio ei myöskään huomioi rakennusten rakenteisiin ja materiaaleihin kiin- nittyneitä kulttuurihistoriallisia arvoja ja esittää mm. julkisivuverhouksen uusimista sillä perusteella, että puuaines on paikoin haristunut tai helmasta lahovauri- oitunut. Pirkanmaan maakuntamuseo huomauttaa, että kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen kunnos- tus tulee tehdä säästävän korjaamisen menetelmin, millä tarkoitetaan, että vain vaurioitunut ja korjauskel- voton rakennusosa uusitaan. Maakuntamuseon näke- mys on, että vanhaa rakennusta ei tule verrata uudis- rakentamisen laatutasoon ja, että rakennukset olisivat suhteellisen pienin toimenpitein otettavissa muuhun kuin asuinkäyttöön. Arvion mainitsemat rakennusten tarvitsemat kunnostustoimenpiteet ovat, B-rakennuk- sen perustusten korjaamista lukuun ottamatta, tavan- omaisia rakennuksen ylläpitotoimenpiteitä (mm. vesi- katon uusiminen, julkisivun lahovaurioiden korjaami- nen, maalaus ja hulevesien ohjaus rakennusta ympäröi- viä maanpintoja muokkaamalla.) Erityisesti B-raken- nuksen osalta kuntoarviota tulisi täydentää ja tarkentaa kuntotutkimuksella rakennuksen eri osien kunnostetta- vuuden arvioimiseksi.	Sahan alueen rakennusten käyttöä rajoittaa tällä hetkellä ennen kaikkea rakennusten nykyinen kunto. Tuotanto-, asuin-, konttori- ja saunarakennuksesta laadittujen kunto- arvioiden mukaan etenkin tuotantorakennuksessa havait- tiin turvallisuusriskejä sekä välttämättömiä korjaustoimen- piteitä vaativia vaurioita. Kuntoarvion mukaan muun mu- assa rakennuksen perusmuurissa eli sokkelissa havaittiin rakenteellisia halkeamia. Erityisesti havaittiin sokkelin nur- jahtaminen, joka on myös aiheuttanut runkorakenteiden nurjahtamista. Näkyvimpiä vaurioita olivat edellisten lisäksi vesikaton vuotamisen seurauksen aiheutuneet vesivahin- got. Entisessä asuinrakennuksessa merkittäviä yleisesti huomioitavia havaintoja olivat kantavien runkorakenteiden lahovauriot sekä ulkoseinärakenteiden ja julkisivuverhouk- sen lahovauriot. Vesikate on lisäksi teknisen elinkaarensa loppuvaiheessa. Vaikka kuntoarvio ei niinkään ole huomioinut rakennusten kulttuurihistoriallisia arvoja, vaan arviossa on painottunut rakennustekniset seikat, on kuntoarvion perusteella kiis- tatta selvää, että pelkkä peruskorjaus ei riitä etenkään en- tisen tuotantorakennuksen saattamiseksi käyttöturval- liseksi. Käyttöturvallisuus taas on ehdoton edellytys sille, että rakennuksissa voi tulevaisuudessa harjoittaa ylipää- täänkään minkäänlaista toimintaa tai että rakennuksilla voisi olla jokin selkeä käyttötarkoitus. Rakennusten suojel- ua pohdittaessa olisi hyvä kiinnittää huomiota rakennusten tosiasiallisiin ja realistisiin mahdollisuuksiin jatkokäytön kannalta ja arvioida rakennusten turvallisuutta esimerkiksi työ- tai harrastetilana, saati sellaiseen toimintaan, jossa ra- kennuksissa tulee vierailemaan esimerkiksi yleisöä. Alueelta asemakaavatyön yhteydessä laaditun rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen mukaan entinen tuotanto- rakennus (B), entinen asuinrakennus (D) sekä nykyisin asuinkäytössä oleva entinen konttorirakennus (A) "ovat säilyttäneet aikakaudelle ja alkuperäiselle käyttötarkoituk- selle ominaiset piirteensä". On huomioitava, että selvitys ei ota kantaa rakennusten sisätiloihin tai sisätiloissa tapahtu- neisiin muutoksiin tai tarkemmin sisätiloissa säilyneisiin kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Vastineessa ei ole tarkoitus kyseenalaistaa alueelta laadittujen rakennetun kulttuu- riympäristön inventointien (FCG 2010, Heilu Oy 2023) oi- keellisuutta, rakennusten kulttuurihistoriallista arvoa tai merkitystä maisemassa, vaan pohtia, onko mielekästä esit- tää purkukiellolla suojeltavaksi sellaisia rakennuksia, jotka eivät nyky muodossaan mahdollista minkään muotoista tur- vallista jatkokäyttöä ilman mittavia uudisrakentamiseen verrattavia korjaustoimenpiteitä. Tosiasia on, että raken- nukset eivät tule kestäämään aikaa ilman korjaustoimenpi- teitä varsinkaan, jos rakennuksissa ei ole minkäänlaista toi- mintaa. Tässä kohtaa on syystäkin aiheellista pohtia myös,

Lausunto/Muistutus	Kaavan laatijan vastine
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 kulttuuriym-	minkälaista merkittävää haittaa aiheutuu kiinteistönomistajalle, jos rakennusten korjaustoimenpiteet osoittautuvat kohtuullisten sijaan kohtuuttomiksi. Kuten edellä esitettyssä vastineessa Pirkanmaan ELY-keskuksen lausuntoon on todettu, on mielekästä pohtia, riittääkö jäljellä olevat rakennukset sekä kertomaan että ilmentämään tarpeeksi ja tarkoituksenmukaisella tavalla sahateollisuuden ja sahan toiminnan historiaa aina vuoteen 1964 siinä määrin, että on tarkoituksenmukaista suojella asemakaavassa jäljellä olevat rakennukset paikallisesti merkittävänä kokonaisuutena, vaikka Viinikanjoen rannassa sijainnutta varsinaista sahan rakennusta ei ole ollut olemassa enää vuosikymmeniin. Pohdinta on aiheellinen etenkin, kun edellä mainittujen sahan alueen rakennusten arvoja perustellaan liittyen pääosin niiden merkitykseen osana sahateollisuutta ja perinteistä ja paikallista sahateollisuuden miljöötä. Kaavamutoksessa olemassa olevan rakennuskannan käyttöä on pyritty edistämään lain tarkoittamalla tavalla. Esimerkiksi sahan entinen konttorirakennus on edelleen osoitettu asuinkäyttöön sekä sr-1-mekinnällä, jonka mukaan rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy. Alueidenkäyttölain 50 § ei sellaisenaan suoraan velvoita kunnostamaan tai korjaamaan vanhaa rakennuskantaa käyttökuntoon varsinkaan, jos sitä ei voida osoittaa enää alkuperäiseen käyttötarkoitukseensa. Kaavamutoksessa on huomioitu voimassa olevan yleiskaavan ohjausvaikutus mm. osoittamalla kaava-alue yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti asumiseen. Yleiskaavassa sahan alueen rakennuskantaa ei ole suojeltu eikä yleiskaavassa määrätä rakennusten suojelemisesta myöskään tarkemman asemakaavoituksen yhteydessä. Yleiskaavamääräyksen mukaan maankäytön lähtökohtana tulee olla kohteen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden piirteiden, kuten inventoinnissa todettujen arvokkaiden rakennusten ja ympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden piirteiden säilyminen. Määräystä ei tässä kohtaa voi tulkita kuitenkaan siten, että jokainen yksittäinen rakennus yleiskaavan yhteydessä laaditun rakennetun ympäristön inventoinnin mukaisesta kohteesta 20. <i>Haapasenkosken saha</i>, tulisi osoittaa suojeltavaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa. On syytä lisäksi tuoda esille, että alueidenkäyttölain 54 §:n mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Entinen sahan alue sisältyy maakuntakaavassa osoitettuun maakunnallisesti arvokkaaseen Viinikanjoen kulttuurimaisemaan, jossa maakuntakaavamääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Maakunnallisesti arvokkaat

Lausunto/Muistutus	Kaavan laatijan vastine
päristö- 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 tyypistää merkittävästi alueen kertovuutta sahatoiminnan historiasta. 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 ennen kaikkea vesivoimaa hyödyntäneeseen sahatoimintaan. Alueen arvojen säilyttäminen edellyttää myös alueen historiallisen rakennuskannan säilyttämistä. Pirkanmaan maakuntamuseo suosittelee alueelle osoitettavaksi ns. Katja-asetuksen (311/2024) mukaista aluumerkintää ja -määräystä: <i>rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue</i> (kyma). Asemakaavaa varten laaditussa rakennetun ympäristön selvityksessä arvokkaimmiksi tunnistettujen entisen konttorirakennuksen (A), tuotanto- ja varastorakennuksen (B) (tai kunnostuskelpoisimman osan siitä), pienen asuinrakennuksen (D) ja Jokirannan päärakennuksen säilyminen tulee turvata osoittamalla niille rakennuslakohtainen suojelumerkintä. Suojelumerkinnän tulee olla yksiselitteinen ja sisältää purkamisen kieltävä lause. Pirkanmaan maakuntamuseo suosittelee rakennuksille osoitettavaksi ns. Katja-asetuksen (311/2024) mukaista rakennussuojelualuumerkintää ja -määräystä: <i>"Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa"</i> (sr).	kulttuurimaisemat on inventoitu osana Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 selvityksessä <i>Kulttuurimaisemat 2016 – Pirkanmaan maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat maatalousalueet</i>. Lisäksi selvityksessä on erikseen valikoitu/inventoitu erityisiä rakennuskulttuurin arvoja sisältävät alueet eli maakunnallisesti arvokkaat maaseudun rakennetun kulttuuriympäristön kohteet, joihin Parkanon osalta on valikoitunut Kairokosken saha. Selvityksen mukaan maatalousalueet voivat olla arvokkaita historiallisin, rakennushistoriallisin tai maisemallisin perustein. Lisäksi maakuntakaavan 2040 kaavaselostuksen mukaan arvokaiden maaseudun kulttuurimaisemien arvot perustuvat rakennusperinnön ja luonnonarvojen ohella erityisesti peltomaisemiin. Kuten voimassa olevan yleiskaavan yhteydessä laaditussa rakennetun ympäristön selvityksessä todetaan, Viinikanojan kulttuurimaisema on ennen kaikkea yksi viidestä "maatalouden, tilojen ja viljelymaiseman muodostamaa arvoaluetta." Maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuurimaisemaksi osoitetun Viinikanojan kulttuurimaisema kuvaavan kohdekortin perusteella kyseisen kulttuurimaiseman arvojen ei siten voi tulkita perustuvan yksinomaan alueen sahateollisuuteen tai erityisesti Haapasenkosken sahan vielä jäljellä olevaan vanhaan rakennuskantaan. Myöskään alueen sahateollisuuden historiasta eivät kerro ainoastaan alueella jäljellä olevat rakennukset, vaan myös historiatieto, joka välittyy esimerkiksi arkiston valokuvien ja tekstien sekä suullisen perimätiedon avulla. Viinikanojan kulttuurimaisema on kaavakartalla osoitettu ja osoitetaan myös jatkossa merkinnällä ma ja kaavamääräyksellä "Maisemallisesti arvokas alue, maakunnallisesti arvokas Viinikanojan kulttuurimaisema." Kaavamääräystä täydennetään määräyksellä "Maisemallisesti arvokkaalla alueella rakentaminen tulee sovittaa mittakaavaltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaisemaan ja ympäristönhoito suorittaa kulttuuriympäristöarvoja kunnioittaen." Merkitään tiedoksi ja todetaan, että Suomessa käytössä olevat kansalliset kaavanlaadintaan tarkoitetut tietojärjestelmät eivät ole vielä valmiit Katja-asetuksen mukaiseen prosessiin/toimintaan, jossa määritellään kaavakohteiden esittämistä koskeva koneluettava sisältö. Asetuksen siirtymäsäännön mukaan kunta saa yksittäisen kaavan laatimisen yhteydessä soveltaa aiempaa asetusta vuoden 2028 loppuun, jos kaava laaditaan noudattaen niitä maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä, jotka olivat voimassa 31 päivään joulukuuta 2023. Kaavassa ei ole tarpeen osoittaa sr-1-merkinnällä muita rakennuskohteita, kuin entisen sahan alueen konttorirakennus (A). sr-1-merkinnällä osoitetaan kaavamääräyksen mukaan paikallishistorian kannalta arvokas rakennus, jossa rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy. Lisäksi entinen asuinrakennus (D) on osoitettu ja osoitetaan edelleen lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi merkinnällä s-1. Kaavamääräyksen mukaan lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 78 § (9/2023) nojalla kiellettyä. Rakennusta mahdollisesti

Lausunto/Muistutus	Kaavan laatijan vastine
Kaavaehdotuksen sr-1-määräyksen onnistunut loppuosa: <i>"Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy"</i>, tulee säilyttää. Pirkanmaan maakuntamuseo ei pidä hyväksyttävänä vastineraportissa esitettyä perustelua rautatiesillan suojelematta jättämisestä. Siltojen tai muiden vastaavien rakenteiden suojelemissa 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. <i>Suojeltu rakenne, jonka ilme tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää</i> (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	muuttavat toimenpiteet edellyttävät tarkemman suunnitelman ja selvityksen toimenpiteiden vaikutuksista lepakoihin. Merkitään tiedoksi. Rautatiesillan suojelutarpeesta on neuvoteltu ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä järjestetyssä viranomaisneuvottelussa 8.9.2025 yhdessä Väyläviraston sekä Pirkanmaan museon sekä Pirkanmaan ELY-keskuksen kanssa. Muistio neuvottelusta on kaavaselostuksen liitteenä 10. On tarkennettava, että alueella voimassa olevan yleiskaavan yhteydessä laaditussa rakennetun ympäristön selvityksessä ei ole erikseen inventoitu tai arvioitu yksittäisiä siltoja, vaan kaikki kyseisellä Haapasalo-Parkano-rataosuudella sijaitsevat sillat on niputettu arvotuksessa yhteen yhdessä Kairoskosken asemapihan, itse rautatielinjauksen sekä rautatien rakenteiden kanssa. Selvityksen mukaan edellä mainitut muodostavat merkittävän 1930-luvun liikennetehokkuutta edustavan kokonaisuuden, joiden arvoluokka on I. On sanomattakin selvää, että kyseiseen laajaan kokonaisuuteen mahtuu eri ikäistä ja eri kuntoista rakennusta tai rakennetta, jolloin asemakaavatasolla tulee tarkemmin arvioitavaksi yksittäisen kokonaisuuteen kuuluvan kohteen, kuten esimerkiksi Käenmäntien sillan suojeluperusteet. Sillan merkitys puolustusvoimien kuljetusten osalta on merkittävä ja sillan käyttö on rautatiekuljetusten osalta edelleen aktiivista. Alun perin 1930-luvulla rakennettua kiivirakenteista siltaa on osin uusittu 1980-luvulla (mm. levy-palkki uusittu kaukalopalkiksi) ja korjauksia on tehty lisäksi vuonna 2022. Kyseisen kaltaisia siltoja vastaavilla rakenteilla on maakunnan alueelle useita, eikä Käenmäntien sillan katsota olevan sellainen merkittävä poikkeus, että asemakaavan mukainen suojelumerkintä olisi tarkoituksenmukainen. Siltaan liittyy kulttuurihistoriallisen näkökulman lisäksi myös toiminnallisia vaatimuksia sekä rautatiekuljetusten että Käenmäntien maantienliikenteen kehittämisen osalta, jotka tulevat erikseen arvioitaviksi tulevaisuudessa. Merkitään tiedoksi.
Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto (1.4.2025): Rakennus- ja ympäristölautakunta toteaa, että kaavakarttaa ja -määräyksiä on päivitetty vastaamaan lausunnoissa esiintuotuja asioita. Kaavamääräyksiin tulee lisätä selitys kaavakartassa näkyvästä johtolinjasta. Eriyisesti 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	Merkitään tiedoksi. Kaavakarttaan lisätään kaavamerkintä ja -määräys "johtoa varten varattu alueen osa". Kaavakartalla sahan alueella sijaitsevat AP- ja AKR rakennuspaikat muutetaan AP-1-korttelialueen rakennuspaikoiksi 10 ja 11. AP-1 rakennuspaikan 11 (ent. AKR-korttelialue) pinta-ala on 4 333 m², josta rakennettavaa alaa (rakennusalan pinta-ala) johtorasitteet huomioiden on asuin-

Lausunto/Muistutus	Kaavan laatijan vastine
paremmin olemassa olevan rakentamisen kanssa yhteensopivaksi, kuten maakuntamuseon lausunnossa todettiin, esimerkiksi kulttuuri- ja liikerakentamisen ja asumisen yhdistäväksi kaavamerkinnäksi.	rakentamiselle osoitettu noin 1 545 m² ja erilliselle sauna-rakennukselle noin 244 m² eli yhteensä 1 789 m². Kokonaisrakennusoikeutta on AP-1-rakennuspaikalle 11 osoitettu yhteensä 1 300 k-m2 (e=0.30).
Muistutus A (4.4.2025): Omistan Koskirannan kaava-alueella kiinteistöt 581-421-4-371 ja 581-421-4-84, joita asemakaavan muutokset ja laajennus koskee. Kävin Parkanon kaupungin maankäyttöpäällikkö Erkki Salomäen luona jo kaavaluonnosvaiheessa esittämissä, että kiinteistöni 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 naapurikiinteistöllä.	Kaavassa kiinteistöjen 581-421-4-371 ja 581-421-4-84 alueille sijoittuvan korttelin 2056 rakennuspaikan 3 sauna-rakennuksen rakennusalan sijoittamista tarkistetaan ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.
Muistutus B: Kiinteistön 581-421-4-366 eteläosa on kaavaehdotuksessa esitetty erotettavaksi omaksi kiinteistöksi, hyvä esitys ja kannatan sitä. Tahtoisin kuitenkin, että AKR-kaavamerkintä poistetaan ja tälle alueelle merkitään AO-1-kaavamerkintä. Uuden kiinteistön alueelle on kaavaesityksessä suojelluksi esitetty vanha konttorirakennus merkinnällä sr-1. Kannatan esitystä. Kiinteistön 581-421-4-366 pohjoisosassa oleva AP-kaavamerkintä pitää poistaa ja tälle alueelle merkitään AO-1-kaavamerkintä. Tämän AO-1-kaava-alueen erillispientalojen sijainnit eli rakennuspaikat pitäisi merkitä asemakaavakarttaan. Eikö kaavan tilaajan, Parkanon kaupunki, pitäisi tietää, miten tiiviisti alueelle on tarkoitus rakentaa? 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 e=0,20, jos kaavan laatija, Nosto Consulting Oy, ei pysty kiinteistön omistajilta selvittämään, miten tiiviisti alueelle on aikomus rakentaa. Kaavan laatija on tehnyt laskelman ja vertailun sahan alueen rakennuskannasta ja rakennusoikeudesta olemassa olevan kaavan, vuoden 1971, ja tulevan kesken. Vertailu tehdään varastorakennuksien e=0,60 ja asuinrakennuksien e=0,20 kesken ja saa-	Merkitään tiedoksi. Entisen sahan alue soveltuu hyvin asumiseen, ja alueen lähiympäristössä sijaitsee pääosin erillispientaloasumista (AO). Kaavakartalla sahan alueella sijaitsevat AP- ja AKR rakennuspaikat muutetaan AP-1-kortteli-alueen rakennuspaikoiksi 10 ja 11. Kaava-alue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu asumiseen (A), joka mahdollistaa alueen osoittamisen asemakaavassa erillispientaloasumisen (AO) lisäksi esimerkiksi pientaloasumiseen (AP), jolloin AP-rakennuspaikalle voi omakotitalon sijaan rakentaa esimerkiksi pari- tai rivitalon rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen sisältyen ja kaava-alueen ympäristöön sopeuttaen. Asemakaavan muutoksessa ei ole tarpeen kaavakartalla esittää alueelle mahdollisesti tulevaisuudessa sijoittuvia rakennuksia. Kaava-alueen tonteille on asianmukaisesti osoitettu pistekatkoviivalla rakennusalat, joiden sisäpuolelle kokonaisrakennusoikeuden mahdollistama rakentaminen on sijoitettava. Lisäksi rakentamisessa on luonnollisesti asemakaavamääräysten lisäksi noudatettava, mitä rakentamislainsäädännössä säädetään. Kaavassa rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennusoikeus on osoitettu tehokkuuslukumerkinnällä e=0.20 tai e=0.30, josta kerrosalaneliömetrit saadaan kertomalla tehokkuusluku tontin pinta-alalla. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on vakio huolimatta siitä, sijaitseeko rakennuspaikalla ennestään olemassa olevia rakennuksia. Rakennuspaikalla olemassa olevat rakennukset lasketaan mukaan rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen, jolloin rakennuksen purkaminen vapauttaa rakennusoikeutta lisä- ja täydennysrakentamiseen. Entisen sahan alueelle kaavamuutoksessa osoitettujen rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeuteen vaikuttaa alueella voimassa oleva

Lausunto/Muistutus	Kaavan laatijan vastine
daan 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. Laskelma pitäisi korjata siten, että kaikki sahan alueella ilman suojelua jäävien rakennuksien kerrosalat lisätään uudisrakennusoikeuteen. Tämä siksi, että saadaan selville tuleva suurin mahdollinen rasisitus alueelle. Kaavaesityksessä on Haapasenkosken sahan 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. Mielipiteenäni on, että kaavan tilaajan olisi pitänyt aikaisemmin ottaa kantaa, miten ja mitä kautta erillispientaloille on aikomus autoilla, pyöräillä tai kävellä.	asemakaava, jossa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (TTV) on rakennusoikeutta osoitettu yhteensä 10 949 k-m², joka sisältää myös alueella tällä hetkellä olemassa olevan rakennuskannan. Kaavamuutoksessa entisen sahan alue osoitetaan asumiseen, jonka toteuttamiseksi kolmelle rakennuspaikalle (AO-1 ja AP-1) osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 4 967 k-m². On huomiotava, että kaavamuutoksessa sahan alueen kiinteistöillä rakennusoikeuden määrä voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna vähenee noin 5 982 k-m² eli yli kolmanneksen alueella tällä hetkellä rakentamisen mahdollistavasta rakennusoikeudesta. Kaavamuutoksessa entisen sahan alueelle kolmelle rakennuspaikalle osoitettua kokonaisrakennusoikeutta voi pitää perusteltuna. Kaavamuutoksessa ei katsota tarkoituksenmukaiseksi osoittaa sahan entistä tuotantorakennusta suojeltavaksi sr-1-merkinnällä. (kts. vastineet Pirkanmaan ELY-keskuksen ja Pirkanmaan maakuntamuseon lausuntoihin). Kaava-alueen olemassa oleville tonteille on olemassa olevat ajoyhteydet pääosin Käenmäentieltä sekä Ylikoskenkadulta. Korttelin 2036 rakentamattomille tonteille on kaavamuutoksessa osoitettu tonteille ajo etelästä Kairolamenkadun sekä korttelin 2036 tontille 8 kautta. Korttelin 2056 rakentamattomille tonteille ajo on järjestettävissä Käenmäentieltä.

Turussa 25.11.2025

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742



Vastaa

Vastaa kaikille

Poista viesti

Kirjaudu ulos

Lähettäjä emilia.liikamaa@lvv.fi**Vastaanottaja** hameenlinna.hao@oikeus.fi**Aihe** Valitus Parkanon kaupungin kaupunginvaltuuston päätöksestä 23.2.2026 § 8**Päiväys** ma 30.03.2026 14:35:37**Liitetiedostot** Valitus kaupunginvaltuuston asemakaavapäätöksestä.pdf [128.8 KB]

Lataa

Parkanon kaupungin kaupunginvaltuuston päätös 23.2.2026 pöytäkirjanote §8 liitteineen.zip
[48.6 MB]

Lataa

This mail has been delivered encrypted via TLS from [147.161.187.8]

Hei,

ohessa Lupa- ja valvontaviraston valitus koskien Parkanon kaupungin kaupunginvaltuuston päätöstä 23.2.2026 § 8 liitteineen.

Pyydän ystävällisesti vahvistamaan zip-kansion aukeamisen liitteiden osalta.

--

Ystävällisin terveisin,

Emilia Liikamaa

Ympäristölakimies

Ympäristö osasto | Alueidenkäyttö -yksikkö

Lupa- ja valvontavirasto

Puh: 0295 25 4601

Postiosoite: Lupa- ja valvontavirasto, PL 20, 13035 LVV

www.lvv.fi | @LinkedIn |@Facebook

Lupa- ja valvontavirasto on valtakunnallinen ja monialainen valtion keskushallinnon viranomainen. Hoidamme useita aloja koskevia lupa-, valvonta-, rekisteröinti-, toimeenpano- ja ohjaustehtäviä.

Turvallisuussyistä viesti on enää luettavissa 29 vuorokautta 6 tuntia

Viesti liitetiedostoineen (zip)



Tallenna

