

**Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeuden lausuntopyyntöön DNro 989/03.04.04.16/2026
Koskirannan alueen asemakaavan muutos- ja laajennusehdotuksen 2. kaupunginosa
(Haapanen)**

Kaupunginhallitus 24.08.2026 § 151
859/10.03.03/2023

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on pyytänyt Parkanon kaupungilta lausuntoa hallinto-oikeuteen tehdystä valituksesta. Valitus koskee Parkanon kaupunginvaltuuston päätöstä Asemakaavan muutos ja laajennus 2. kaupunginosa (Haapanen), Koskirannan alue ja Käenmäentie (osa) 23.2.2026 § 8.

Valittajan vaatimus hallinto-oikeudelle:

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

LVV:n valitusoikeus

Alueidenkäyttölain (132/1999) 191 §:n 1 mom. ja Kuntalain 137 §:n perusteella viranomaisella on oikeus valittaa toimialaansa kuuluvissa asioissa kaavan hyväksymispäätöksestä. AKL 18 §:n 2 mom. mukaan ELY-keskuksen (nykyisin LVV) on valvottava, että kaavoituksessa huomioidaan vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat. Virastolain (530/2025) 3 § ja 31 §:n perusteella virasto (LVV) hoitaa tehtäviä ympäristötoimialalla, joka sisältää alueidenkäytön tukemisen ja valvonnan tehtäviä.

Asemakaava-alue sijoittuu Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 (lv 8.6.2017) maakunnallisesti arvokkaaseen Viinikanjoen kulttuurimaisemaan ja alue on osoitettu rakennuskulttuurin ydinalueeksi. Oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa asemakaava-alueella on kulttuuriympäristön arvokohde, Haapakosken saha. Edellä kerrotun perusteella LVV:llä on valitusoikeus ko. asiassa AKL 191 §:n mukaisesti.

Valittajan esittämät perustelut:

Säännökset

Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaisesti kaavan tulee perustua merkittävien vaikutusten tutkimuksiin ja selvityksiin ympäristövaikutuksista, sekä yhdyskuntataloudellisiin, sosiaalisiin, kulttuurisiin ja muihin vaikutusselvityksiin. Selvitykset tehdään kaava-alueelta ja sen vaikutusalueelta.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 1 § 1 mom. 5.kohdan mukaisesti vaikutusselvityksissä huomioidaan aikaisemmin tehdyt selvitykset ja muut seikat, jotka vaikuttavat selvitysten tarpeellisuuteen. Selvityksillä arvioidaan kaavan toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Alueidenkäyttölain 54 §:n mukaisesti asemakaavaa laadittaessa on huomioitava maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava. Asemakaavalla luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua- ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niiden erityisiä arvoja saa hävittää. Kaava-alueella tai sen lähialueella on oltava puistoja tai lähivirkistysalueita riittävästi.

Rakentamislain (751/2023) 140 §:n 1 mom. mukaisesti rakennuksen omistajan on 1) pidettävä rakennus ja sen ympäristö sellaisessa kunnossa, että se täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä; 2) pidettävä rakennus ja sen energiahuoltojärjestelmät sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät asetetut energiatehokkuuden vaatimukset; 3) seurattava rakennuksen kantavuuden kannalta keskeisten rakenteiden kuntoa.

Hyväksytty asemakaavamuutos ja kaavatilanne

Kaupunginvaltuusto on 23.2.2026 hyväksynyt asemakaavan muutoksen, joka koskee asemakaavan (R3) kortteleita 19-21, 22 (osa), 29 (osa) ja 30 sekä virkistys-, katu- ja vesialuetta.

Asemakaava sijoittuu Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 maakunnallisesti arvokkaaseen Viinikanojan kulttuurimaisemaan. Haapakosken saha on yksilöity kulttuuriympäristön arvokohteeksi maisemaselvityksessä Kulttuurimaisemat 2016 – Pirkanmaan maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat maatalousalueet. Maakuntakaava ja inventointitiedot ovat uudemmat kuin yleiskaava.

Parkanon keskusta-alueen oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa 2012 asemakaava-alue on nimetty maisemallisesti arvokkaaksi Viinikanjoen pohjoiseksi viljelymaisemaksi ja Haapakosken saha on numeroitu kulttuuriympäristön arvokohteeksi nro 20.

Asemakaavamuutosehdotuksessa Haapakosken sahan rakennuksilta on poistettu suojelumääräys. LVV toteaa, että maakunta- ja osayleiskaava on huomioitava alueidenkäyttölain 54 §:n mukaisesti.

Asemakaavoitusta varten laaditut selvitykset

Rakennetun ympäristön selvityksessä 21.8.2023 Haapakosken sahan entiset konttori-, tuotanto- ja varasto- sekä asuinrakennus on arvoluokan A mukaisia kohteita, joilla on merkittäviä kulttuuriympäristöarvoja alueella ja A-luokan kohteet tulisi ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa. Sahan rakennukset muodostavat maisemallisen maamerkin vanhan tielinjauksen ja Viinikanjoen välimaastossa. Rakennusten historialliset arvot liittyvät paikallisen sahateollisuuden ja metsätalouden historiaan. Rakennushistoriallisesti rakennukset ilmentävät 1900-luvun alkupuolen sahateollisuudelle tyypillistä rakentamisen alkuperäisyyttä. Rakennukset ovat säilyttäneet aikakaudelle ja alkuperäiselle käyttötarkoitukselle ominaiset piirteensä.

Haapakosken sahan alueella on pidetty katselmus ja rakennuksille on tehty aistinvarainen kuntoarvioselvitys 12.8.2024. Kuntoarvion perusteella on arvioitu rakennusten suojelumerkinnän tarpeellisuutta asemakaavassa. Pirkanmaan ELY-keskus on pyytänyt täydentämään kuntotutkimusselvitystä ja esittänyt, että rakennuksista tulisi laatia uusi kuntoselvitys, jonka mukaan olisi mahdollista arvioida rakennusten kunnostamista. Selvityksiä ei ole kuitenkaan tehty.

ELY-keskuksen lausunnot

Pirkanmaan ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunnossa 6.3.2024 ELY-keskus on pitänyt positiivisena sahan saamaa suojelumääräystä ja esittää, että kaavan yhdeksi tavoitteeksi olisi hyvä lisätä kulttuuriympäristön ja -maiseman suojelu ja vaaliminen. ELY-keskus on todennut, että Haapakosken sahan alueen täydennysrakentamisen vaikutuksia kulttuuriympäristön arvokohteeseen ei ole esitetty ja katsonut vaikutusten arvioinnin puutteelliseksi. Viranomaisneuvottelu on pidetty 17.5.2024.

Pirkanmaan ELY-keskuksen ehdotusvaiheen lausunto on annettu 15.5.2025. Kaavaehdotuksesta on poistettu Haapakosken sahan rakennusten /s-suojelumerkintä.

Kaavaselostuksessa suojelumerkinnän poistoa on perusteltu kiinteistönomistajan intressillä ja rakennusten huonolla kunnolla. Kaavaselostuksen mukaan, vaikka sahan alueen rakennukset ilmentävät paikallisia kulttuuriympäristöarvoja, rakennukset eivät palvele enää käyttötarkoitustaan eikä niiden kunnostaminen ole kiinteistönomistajalle tarkoituksenmukaista. Tämän vuoksi yleiskaavassa osoitettua rakennetun kulttuuriympäristön arvokohdetta ei ole merkitty asemakaavamuutokseen erillisillä suojelumerkinnöillä ja -määräyksillä. Asuinkäytössä oleva konttorirakennus on merkitty paikallishistorian kannalta arvokkaaksi rakennukseksi (sr-1), jossa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy.

Pirkanmaan ELY-keskus on ehdotusvaiheen lausunnossa tuonut esiin sahan alueen rakennusten kuntoarviosta seuraavaa: Kuntoarvion mukaan rakennukset ovat elinkaaren lopussa ja peruskunnostuksen tarpeessa. Kuntoarviossa ei ole osoitettu, että ne olisivat erittäin huonossa kunnossa tai korjauskelvottomat. Kuntoarvion mukaan koko peruskunnostus on taloudellisesti huomattava investointi, eikä peruskorjaaminen ole siten taloudellisesti kannattavaa verrattuna vastaavan uudisrakennuksen kustannuksiin. Arviossa ei ole arvioitu korjauskustannuksia ja se, että korjaaminen on kallista verrattuna uudisrakennuskustannuksiin eivät kerro rakennusten kunnostettavuudesta. Asemakaavassa osoitettu uudisrakennusoikeus huomioiden ei ole perusteltua asettaa vastakkain vanhojen rakennusten kunnostaminen ja uudisrakentaminen, koska molemmat ovat mahdollisia riippumatta toisistaan.

ELY-keskus on todennut, että pienten puurakennusten peruskorjaaminen ei ole kohtuutonta. Puurakennuksen peruskorjauksessa ei yleensä ole välttämätöntä uusien rakennusosien sijaan, että sen kulttuurihistorialliset arvot katoaisivat. Asemakaavaluonnoksen jälkeen ei ole tehty selvitystä, joka osoittaisi, että rakennusten kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen rakennusten korjaamisen yhteydessä olisi mahdotonta. Korjaus on mahdollista siten, että rakennusten rakennushistorialliset arvot eivät merkittävästi heikenny. Rakennusten kunnostamista ei voida pitää kohtuuttomana, kun huomioidaan asemakaavamuutoksen uudisrakennusoikeus. Haapakosken sahan rakennukset ovat merkittävä osa Parkanon teollisuushistoriaa. ELY-keskus on lausunnossaan esittänyt, että kaava-aineistoja tulisi päivittää asemakaavataso selvityksellä sahan alueen rakennuksista ja niiden kunnosta, jolloin niiden korjaamista olisi mahdollista arvioida.

Täydennysrakentamisesta ELY-keskus on toistanut ehdotusvaiheen lausunnossa, että täydennysrakentamisen vaikutuksia ei ole riittävästi arvioitu suhteessa maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Asemakaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen muuttaa maisemaa Haapakosken sahan alueella.

Valituskirjelmän johtopäätökset:

Lupa- ja valvontavirasto toistaa ELY-keskuksen lausunnossa esitetyn ja katsoo, että AKL 9 §:n mukaista riittävää selvitystä ei ole esitetty Haapakosken sahan rakennusten kunnosta eikä täydennysrakentamisen vaikutuksista. Kaavassa ei ole otettu huomioon Haapakosken sahan kulttuuriympäristön arvoja.

Vaikutusselvitysten riittävyttä arvioitaessa kaavan sisältövaatimukset tulee ottaa yhdeksi lähtökohdaksi. Kaavaa laadittaessa vaikutukset täytyy selvittää

ja arvioida siten, että voidaan varmistua siitä, että kaava täyttää sisältövaatimukset. Asemakaavaa laadittaessa tulee huomioida AKL 54 §:n sisältövaatimukset.

Kaupungin vastineessa suojelumääräyksen poistamista on perusteltu sillä, että kulttuuriympäristön vaaliminen ja rakennussuojelu eivät saisi aiheuttaa kiinteistönomistajalle kohtuutonta tai merkittävää haittaa. Kohtuuttomuus liittyy rakennusten ylläpitokustannuksiin ja välttämättömiin korjaustarpeisiin.

Kuntoarvio on laadittu aistinvaraisesti. Kuntoraportti ei riitä arvioimaan rakennusten kunnostettavuutta eikä osoita kohtuuttomia korjauskustannuksia. Kehotuksista huolimatta selväyksiä ei ole täydennetty. Rakennuksen omistajalla on Rakentamislain 140 §:n perusteella velvollisuus pitää rakennukset kunnossa. Asemakaavamuutosta varten olisi tullut tehdä riittävät selvitykset Haapakosken sahan rakennusten kunnosta ja tutkia tarkemmin sahan rakennuskannan säilyttämisen mahdollistama ratkaisu.

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että täydennysrakentamisen vaikutuksia asemakaavan muutosta varten ei ole arvioitu riittävästi. Kaupungin mukaan muutoksilla on katsottu olevan jonkin verran vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön ja Haapakosken sahan alueeseen (Kaavaselostus 4.3). Vaikutusten arvioinnissa on keskitytty rakennusten kunnon arviointiin ja ELY-keskuksen pyytämiä havainnekuvia täydennysrakentamisen vaikutuksista ei ole tehty. Asemakaavamuutoksen täydennysrakentamisen määrä on huomattava, mikä muuttaa alueen maisemaa etenkin Haapakosken sahan alueella. Tämän vuoksi täydennysrakentamisen vaikutuksia olisi tullut arvioida riittävästi suhteessa maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan.

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

Kaupungin vastineen on laatinut Nosto Consulting Oy.

Päätös on kaupungin strategian mukainen.

Päätöksen liitteet

Vastine 24.8.2026

Sijaintikartta

Oheismateriaali

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 25.6.2026

Valmistelija Maankäyttöinsinööri Anne Hannunen

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Aki Viitasaari
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää, että Hämeenlinnan hallinto-oikeus ensisijaisesti jättää tutkimatta Lupa- ja valvontaviraston valituksen ja toissijaisesti hylkää valituksen kokonaisuudessaan sekä pitää Parkanon kaupunginvaltuuston päätöksen 23.2.2026 § 8 voimassa.
Muutettu päätösehdotus	
Käsittely	Kaupunginhallitus päättää, että kaupunginhallitus antaa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle liitteenä olevan vastineen.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.