

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

Rakennus- ja ympäristölautakunta 09.06.2026 § 61

Asia

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

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

Asian kuvaus

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

Kaavoitus

Maakuntakaava

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

Yleiskaava

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

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

Asemakaava

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

Rakennusjärjestys

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

Havaintoja kaavaluonnoksesta

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

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

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

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

Kaavamääräyksiin tulee lisätä:

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

Tielinjauksen suunnittelussa tulee huomioida riittävän isot tilavaraukset myös raskaalle liikenteelle.

Oheisaineistona:

Lausuntopyyntö

Kaavakartta luonnosvaihe

Kaavaselostus

Asemakaavan seurantalomke

OAS

Kaavakartan pienennös selityksineen

Kuulutus

Päätös on kaupungin strategian mukainen.

Valmistelija: Rakennustarkastaja Raisa Karinsalo p. 044 7865 651

Esittelijä

Rakennustarkastaja Raisa Karinsalo

Päätösehdotus

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

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Rakennus- ja ympäristölautakunta 18.08.2026 § 76
1699/10.03.03/2025

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

Rakennus- ja ympäristölautakunta on tutustunut kaavanlaatijan laatimaan vastineeseen luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin. Lautakunta toteaa, että useita luonnosvaiheessa esille tuotuja näkökohtia on huomioitu kaavaehdotuksen valmistelussa ja kaavamääräyksiä on täydennetty erityisesti meluntorjunnan, hulevesien hallinnan sekä ympäristöhäiriöiden ehkäisemisen osalta.

Lautakunta pitää myönteisenä sitä, että:

T-2-alueen länsiosalle on osoitettu erityisvaatimuksia sisältävä ty-rakennusala, jolle ei saa sijoittaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää tai ilman pilaantumista aiheuttavaa toimintaa.

Kaavaan on lisätty määräyksiä asuinpihojen melutasoista valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisesti.

Rakennusten sijoittamisella pyritään muodostamaan melulta suojaavaa rakennusmassaa asuinalueiden suuntaan.

Hulevesien johtamista koskevia määräyksiä on tarkennettu lausuntojen perusteella.

Rakennus- ja ympäristölautakunta katsoo kuitenkin, että kaavaehdotuksen jatkovalmistelussa tulee edelleen kiinnittää huomiota seuraaviin seikkoihin:

1. Meluvaikutusten arviointi

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevan asutuksen läheisyyteen, ja uuden Teollisuustien linjaus siirtää liikennettä osin nykyistä lähemmäksi asuinkortteleita. Vaikka kaavamääräyksiä on täydennetty, ei aineistossa ole esitetty varsinaista melumallinnusta tai muuta tarkempaa arviointia tielinjauksen ja tulevan teollisen toiminnan yhteisvaikutuksista lähialueen asutukseen.

Lautakunta suosittelee, että ennen kaavan lopullista hyväksymistä arvioidaan tarkemmin uuden tielinjauksen liikennemelun vaikutukset, raskaan liikenteen aiheuttamat melu- ja tärinävaikutukset, mahdollisten meluntorjuntarakenteiden tarve ja toteuttamistapa.

2. Teollisuusalueen toimintojen sijoittuminen

Lautakunta pitää tärkeänä, että asuinalueeseen rajautuvilla alueilla ympäristöhäiriöitä aiheuttavat toiminnot, kuten ulkovarastointi, lastausalueet sekä raskaan liikenteen pääasialliset liikennejärjestelyt, sijoitetaan mahdollisuuksien mukaan pois päin asutuksesta. Kaavaan lisätyt määräykset parantavat tilannetta, mutta niiden vaikutus jää osittain rakennus- ja toteutussuunnittelun varaan.

3. Liikenneturvallisuus ja raskaan liikenteen toimivuus

Sekä asukkaiden että alueella toimivien yritysten lausunnoissa on tuotu esille huoli uuden katujärjestelyn toimivuudesta erityisesti raskaan liikenteen sekä talviolosuhteiden näkökulmasta. Kaavanlaatija viittaa suoritettun ajoratatarkastelun osoittavan ratkaisun toimivaksi, mutta tarkastelun sisältö ei ilmene kaava-aineistosta.

Lautakunta pitää tärkeänä, että katualueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa varmistetaan raskaan liikenteen turvallinen liikennöinti ympäri vuoden, riittävät näkyvyydet, kaarresäteet ja kaltevuudet, kevyen liikenteen turvallinen erottaminen raskaan liikenteen reiteistä.

4. Hulevesien hallinta

Lautakunta pitää hyvänä, että hulevesien johtamista koskevia määräyksiä on tarkennettu. Samalla lautakunta toteaa, että ilmastomuutoksen aiheuttamat kasvavat sademäärät tulee huomioida sekä katu- että tonttialueiden jatkosuunnittelussa siten, ettei ympäröiville alueille aiheudu tulva- tai kuormitushaittoja.

Päätös on kaupungin strategian mukainen.

Oheisaineistona:

Kaavakartta ehdotusvaihe
Kaavaselostus
Asemakaavan seurantalomke
OAS
Kaavakartan pienennös selityksineen
Lausunnot kaavaluonnoksesta
Kaavanlaatijan vastine lausuntoihin
Lausuntopyyntö

Valmistelija: Rakennustarkastaja Raisa Karinsalo p. 044 7865 651

Esittelijä

Rakennustarkastaja Raisa Karinsalo

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta katsoo, että luonnosvaiheessa esitettyihin huomautuksiin on vastattu pääosin asianmukaisesti ja kaavaehdotusta on niiden johdosta parannettu. Lautakunta pitää kuitenkin edelleen tärkeänä, että meluvaikutusten, raskaan liikenteen toimivuuden ja lähiasutuksen viihtyisyyden turvaamiseen liittyvät kysymykset selvitetään riittävällä tarkkuudella ennen hankkeen toteutusta edellä mainittujen kohtien 1-4 mukaisesti. Rakennus- ja ympäristölautakunta toteaa, että ennen kaavan lopullista hyväksymistä edellä mainittuja asioita tulee tarkentaa kaavaehdotusaineistoon. Edellä mainitut täydennykset huomioon ottaen rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ole muutoin huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.