

# **PARKANON KAUPUNKI**

## **ISONSAAREN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS**

### **KAAVASELOSTUS**

#### **Kaavaehdotus**

Versio 1.0



**13.1.2025**

**Nosto Consulting Oy**

## Sisällysluettelo

<b>1. Perus- ja tunnistetiedot .....</b>	<b>5</b>
1.1. Tunnistetiedot .....	5
1.2. Kaava-alueen sijainti .....	5
1.3. Kaavan tarkoitus .....	5
1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa .....	6
<b>2. Lähtökohdat.....</b>	<b>7</b>
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....	7
Alueen yleiskuvaus .....	7
Luonnonympäristö .....	7
Rakennettu ympäristö .....	8
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	8
Maanomistus .....	8
Palvelut ja työpaikat.....	8
Tekninen huolto.....	9
Liikenne .....	9
2.2. Suunnittelutilanne.....	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	9
Maakuntakaava .....	9
Yleiskaava .....	12
Asemakaava .....	12
Rakennusjärjestys .....	13
Emätilaselvitys .....	14
Kaavan pohjakartta.....	15
Rakennuskiellot .....	15
Luontoselvitys .....	15
Tekninen huolto.....	16
<b>3. Suunnittelun vaiheet .....</b>	<b>17</b>
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen .....	17
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö .....	17
Viranomaisyhteistyö.....	17
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	17

	Kaavaehdotus .....	18
	Kaavan hyväksyminen.....	18
<b>4.</b>	<b>Ranta-asemakaavan kuvaus.....</b>	<b>19</b>
4.1.	Kaavan rakenne .....	19
	Mitoitus.....	19
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	19
4.2.	Aluevaraukset .....	19
	Korttelialueet .....	20
	Muut alueet .....	20
4.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	20
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	20
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	21
	Vaikutukset ilmastoon .....	22
	Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen .....	22
	Taloudelliset vaikutukset.....	22
<b>5.</b>	<b>Ranta-asemakaavan toteutus.....</b>	<b>23</b>
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	23
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	23
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	23

## LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
- 4) Emätilaselvitys
- 5) Palaute kaavaluonnoksesta
- 6) Vastine kaavaluonnoksesta saatuun palautteeseen
- 7) Luontoselvitys (Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envi-  
bio Oy)

## VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	7.5.2024	Käsitelty Parkanon teknisessä lautakunnassa 26.6.2024 § 58.
1.0	Kaavaehdotus	13.1.2025	Käsitelty Parkanon teknisessä lautakunnassa __.__.2025 § __.

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1. Tunnistetiedot

### **PARKANON KAUPUNKI ISONSAAREN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS**

#### **Ranta-asemakaavan muutos koskee:**

Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista uimarantaa.

Osaa kiinteistöä 581-437-1-54 ISOSAAREN RANTA.

#### **Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:**

Loma-asuntojen korttelialuetta, lähivirkistysaluetta.

#### **Suunnitteluorganisaatio**

Ranta-asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

#### **Käsittelyvaiheet**

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	7.8.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	7.8. – 12.9.2024
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.___ - ___.___.2025
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.___202_

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Parkanon kaupungin Vuorijärven rannalla Isonsaarella, noin 6 kilometriä Parkanon keskustasta luoteeseen (linnuntietä).

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

## 1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavamutoksen tarkoituksena on mahdollistaa yhden loma-asunnon rakentaminen voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiselle uimarannalle kiinteistöllä 581-437-1-54. Alue osoitetaan kaavamutoksessa loma-asuntojen korttelialueeksi sekä lähivirkistysalueeksi.

Toteutuessaan ranta-asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

#### **1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa**

Ranta-asemakaavan muutos on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:ssä 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 suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu osasta kiinteistöä 581-437-1-54 ISO-SAAREN RANTA.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,5 hehtaaria. Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 150 metriä ja todellista rantaviivaa noin 140 metriä.

#### Luonnonympäristö

Suunnittelualue on osin metsittynyttä entistä uimaranta-aluetta.

Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan osaksi Lapinnevan pohjoista muuhun vedenhankintakäyttöön soveltuvaa (Luokan 2) pohjavesialuetta.

Suunnittelualueen maasto on muodostunut moreeniharjusta, jonka maaperä on hiekkamoreenia. Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>). Alue kuuluu osana Isonsaari-Viitasaari harjualueutta myös Pirkanmaan arvokkaisiin harjualueisiin luokassa 4/paikallinen.



Suunnittelualueen ympäristöä.

*Isonsaari-Viitasaari koostuu harjuniemestä ja kolmesta harjusaaresta. Pohjois-eteläsuuntaiseen harjujaksoon kuuluva alue käsittää noin 1,3 km pitkän, hiukan kaarevan harjuniemen muodostavan selänteen, jonka leveys on 50-100 m ja korkeus Vuorijärven pinnasta 5-10 m. Selänteen laki on kapeahkon pyöreä ja jonkin verran kumpuileva. Viitasaari on noin 200 m pitkä, 100-150 m leveä ja noin viisi metriä korkea harjusaari. ... Kasvillisuus on mänty- ja kuusivaltaista sekametsää, pohjoisimmalla saarella*

*lehtipuupensaikkaa. Isosaarella on runsaasti loma-asuntoja, näille johtava yksityistie sekä siitä haarautuvia ajoneuvopolkuja. Isosaaren harjuniemi sijaitsee Lapinneva Pohjoisen II luokan pohjavesialueella. Alue edustaa kaunista maisemakuvaa ja sillä on luonnon merkittäviä kauneusarvoja sekä jossakin määrin erikoisia luonnonesiintymiä. Alueen arvot tulee huomioida maankäytön suunnittelussa. (Pirkanmaan arvokkaiden harjualueiden inventoinnin tarkistus 2014, Anne Lindholm, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto).*

Alueelta on laadittu luontoarvojen perusselvitys kevään ja kesän 2024 aikana. (Raportti 19.11.2024, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy). Alueelta ei havaittu erityisiä kaavoituksessa huomioitavia luontoarvoja. Luontoselvitys on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä 7.

### **Rakennettu ympäristö**

Suunnittelualue on rakentamatonta aluetta yksittäistä pukukoppia lukuun ottamatta. Suunnittelualan läheisyydessä sijaitsee pääasiassa loma-asutusta. Suunnittelualan itäpuolella kulkee Isosaarentie.



*Uimarannan pukukoppi.*

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Suunnittelualueelta tai sen lähiympäristöstä ei ole tiedossa kulttuuriympäristön arvokohteita tai muinaisjäännöskohteita.

### **Maanomistus**

Suunnittelualue on Parkanon kaupungin omistuksessa.

### **Palvelut ja työpaikat**

Kaava-alue tukeutuu julkisten ja kaupallisten palveluiden sekä työpaikkojen osalta Parkanon keskustan palveluihin.



### **Tekninen huolto**

Kaava-alueella on sekä vesihuolto- että sähköverkosto.

### **Liikenne**

Kaava-alueelle kuljetaan Vanhantalontietä sekä Isonsaaren yksityistietä.

## **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 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 riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

### **Maakuntakaava**

Pirkanmaalla on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset ja 24.4.2019 antamallaan päätöksellään pitänyt Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisenaan, kuin siitä päätettiin maakuntavaltuustossa.

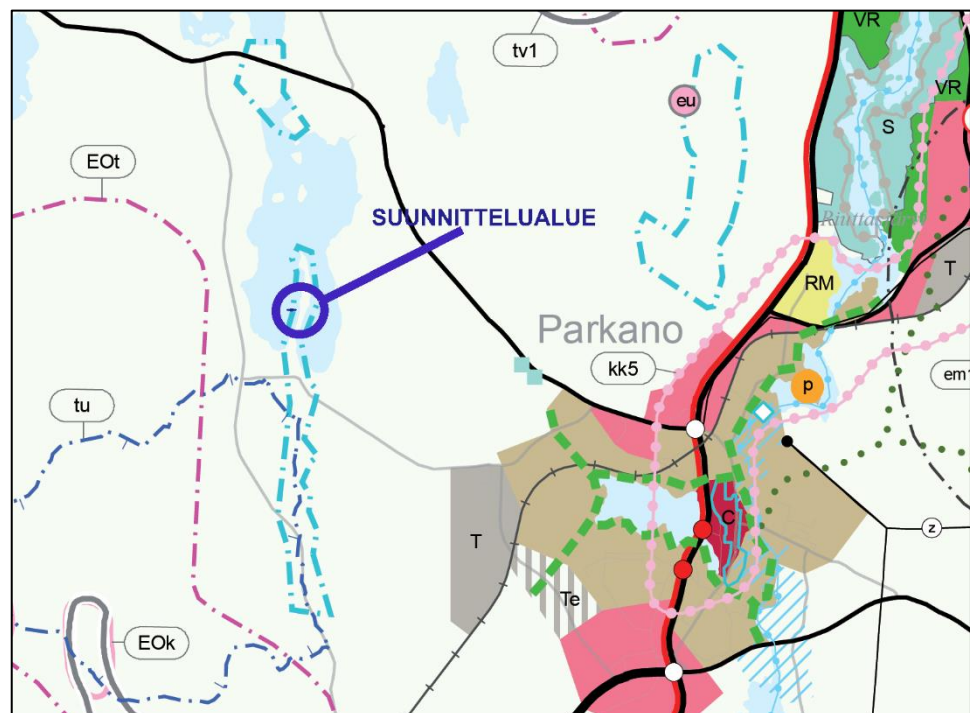
Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu maaseutualueeksi.

Maaseutualueen merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on esisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinosten käyttöön.

Suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

Suunnittelualueutta koskee myös tärkeän vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen merkintä. Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavesialueet. Suunnittelumääräyksen mukaan aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Vesienhoidon riskialueiksi todettujen pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen.

Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040:



Lähde: Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

**Maaseutualue.**

Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön.

*Suunnittelumääräys:*

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

**Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.**

Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavesialueet.

*Suunnittelumääräys:*

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Vesienhoidon riskialueiksi todettujen pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen.

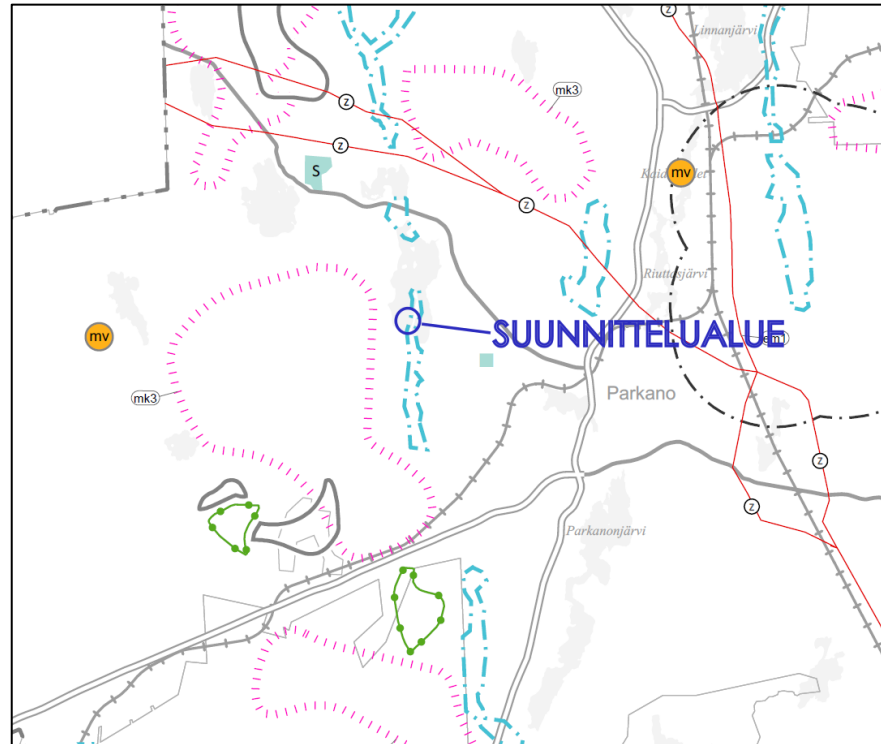
## Vaihemaakuntakaava

Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaava on edennyt viranomaiskuulemisvaiheeseen (MRA 13 §). Pirkanmaan maakuntahallitus on kokouksessaan 18.3.2024 päättänyt pyytää viranomaisilta lausunnot Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan viranomais ehdotuksen aineistosta. Lausuntoaika oli 3.5.2024 asti. Pirkanmaan liiton maakuntahallitus antoi vastineensa 19.8.2024 pidetyssä kokouksessa Pirkanmaan vaihemaakuntakaavasta viranomaisilta saamiinsa lausuntoihin. Kaava-aineistoa täydennetään saadun palautteen pohjalta ja kaava on tulossa asukkaiden nähtäville myöhemmin syksyllä. Vaihemaakuntakaava on tarkoitus hyväksyä Pirkanmaan liiton maakuntavaltuustossa keväällä 2025.

Suunnittelualuetta koskevista merkinnöistä tärkeän vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen merkintä on kumottu ja korvattu pohjavesialue -merkinnällä. Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja muut vedenhankintaan soveltuvat pohjavesialueet sekä pohjavesialueet, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen.

Suunnittelumääräyksen mukaan aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Alueella tulee pyrkiä pohjaveden laatua uhkaavien riskien vähentämiseen ja antoisuuden turvaamiseen. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston vahvistama vesienhoitosuunnitelma.

Ajantasaiset pohjavesialueiden rajaukset ja luokitukset tulee tarkistaa yksityiskohtaisen suunnittelun yhteydessä.



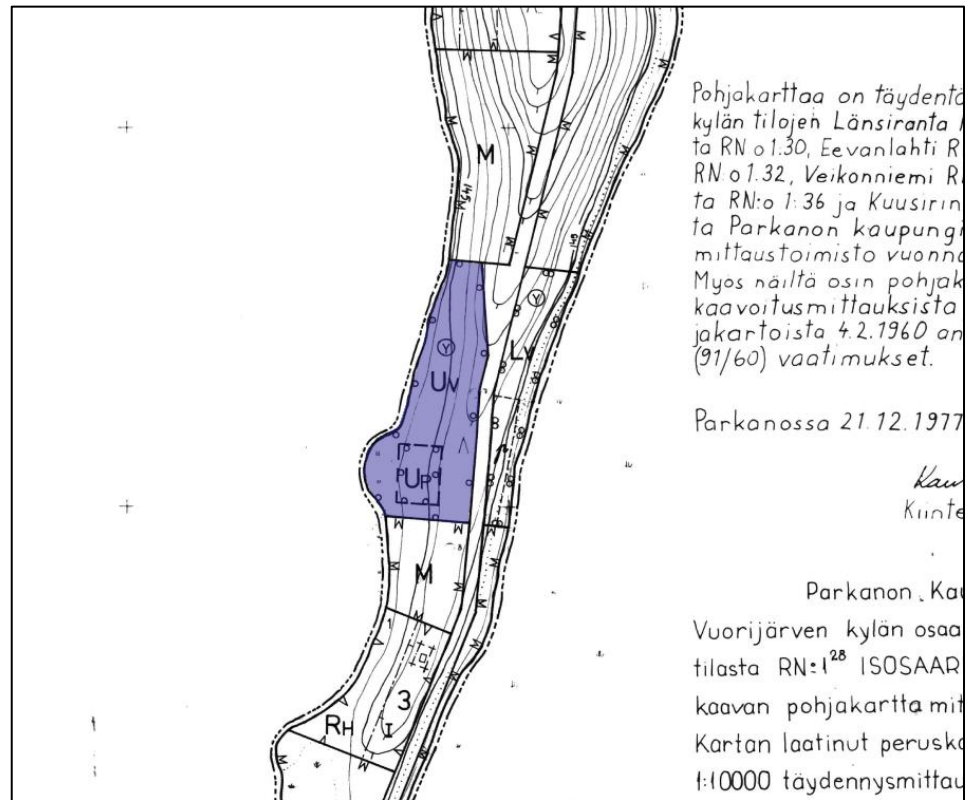
Lähde: Pirkanmaan vaihemaakuntakaava, elonkirjo ja energia, viranomais ehdotus 18.3.2024

### Yleiskaava

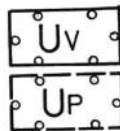
Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Turun ja Porin lääninhallituksen 27.9.1978 vahvistama Isonsaaren ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Suunnittelualue on ranta-asemakaavassa osoitettu uimarannaksi. Aluetta koskee ylämerkintä, joka osoittaa yleisen alueen. Suunnittelualueelle on osoitettu myös ohjeellinen palloilukenttä.



Lähde: Isonsaaren rantakaava.



Uimaranta.

Ohjeellinen palloilukenttä.



Ylämerkintä, joka osoittaa yleisen alueen.

Puusto ja muu kasvillisuus, pinnanmuodostus ja ranta-  
viiva on säilytettävä loma-asuntoalueilla mahdollisimman  
luonnonomukaisena.

Rakennusten tulee sijoittua luontevasti ympäristöön, se-  
kä kateaineen, kattokaltevuuksien, seinämateriaalien ja  
ulkoväriytyksen tulee soveltua maastoon ja muihin raken-  
nuksiin.

Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä on otettava huomioon  
jätevesien ja jätteiden käsittelyä koskevat kulloisetkin  
määräykset. Alueelle saa rakentaa vain suljettuja kuiva-  
käymälöitä.

Jätevesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön. Pesu- ja ta-  
lousvedet on imeytettävä viranomaisten ohjeiden mukaisesti  
maahan.

### Rakennusjärjestys

Parkanon kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan  
1.6.2014.

Rakennusjärjestyksen mukaan:

- Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen.
- Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain henkilö- ja omaisuusvahinkoa aiheuttavien puiden poistaminen uudistamalla ja harventamalla on sallittua.
- Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 25 metriä ja asunnon alimman lattiatason vähintään 1 metriä ylävesirajaa korkeammalla.
- Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 m<sup>2</sup> ja avoimen, katetun kuistin pohjanala enintään 15 m<sup>2</sup> saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Saunarakennuksen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä, etäisyys mitattuna terrassin ulkoreunasta.
- Ranta-alueella rakennuspaikalla saa olla enintään yksi loma-asunto, sauna ja aittarakennus joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 125 m<sup>2</sup> ja kerrosten lukumäärä enintään 1 ½. Erillisen sauna- ja aittarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 m<sup>2</sup>. Lisäksi saa rakentaa kylmää varastotilaa 30 m<sup>2</sup> ja sen yhteyteen autokatoksen 30 m<sup>2</sup>.
- Rakennuspaikalla joka on pinta-alaltaan yli 5000 m<sup>2</sup>, saa olla enintään yksi loma-asunto, sauna ja aittarakennus joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m<sup>2</sup> ja kerrosten lukumäärä enintään 1 ½. Erillisen sauna- ja aittarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30m<sup>2</sup>. Lisäksi saa rakentaa kylmää varastotilaa 30m<sup>2</sup> ja sen yhteyteen autokatoksen 30m<sup>2</sup>.
- Yli 5000m<sup>2</sup> kokoisen tontin, suuremman rakennusoikeuden mukainen lomarakennuksen etäisyys rannasta tulee olla vähintään 30 m.

### **Emätilaselvitys**

Osana ranta-asemakaavan muutostyötä on laadittu emätilaselvitys 7.5.2024 (Liite 4).

Emätilaselvitys on laadittu 1.7.1959 tilanjakotilanteen mukaan. Muutosalueen kiinteistön 581-437-1-54 ISOSAAREN RANTA emäkiinteistö (kantatila) on 9.11.1953 rekisteröity 581-437-1-14 VANHATALO.

Kantatilasta on muodostettu ja/tai ranta-asemakaavoissa on osoitettu rakennuspaikkoja yhteensä 15,5 kpl.

Emätilaselvitys on laadittu käyttäen Vuorijärven rannalla mitoitusta 6 lay/km ja pienempien vesistöjen rannoilla mitoitusta 4 lay/km. Mitoituksessa on huomioitu Isonsaaren kapea harjumuodostuma kertoimella 0,5.

Laaditun emätilaselvityksen mukaan kantatilan alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 1,5 lay, josta kiinteistön 581-437-1-54 alueelle osoitetaan kaavamuutoksessa 1 lay.

### **Kaavan pohjakartta**

Kaavan pohjakarttana on käytetty kaavaluonnosvaiheessa Maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmän aineistoa sekä maastotietokanta-aineistoa.

### **Rakennuskiellot**

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

### **Luontoselvitys**

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys kevään ja kesän 2024 aikana (Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envio Oy ). Alue jaettiin selvityksessä kahteen luontotyyppikuviioon, joista ensimmäinen on alava ranta-alue jolle järven vesi nousee ajoittain. Aivan rannalla on kapea, vähän koholla oleva valli, jolla kasvaa koivuja, muutama harmaaleppä ja pajuja, mutta pääosa kuviosta on puutonta. Kuvion 2 eteläreunalla sijaitsee pieni hiekkapohjainen uimaranta pukukoppeineen ja käymälöineen. Uimarannan pohjoispuolen rannalla säilytetään veneitä. Pääosa kuviosta on kuitenkin tiheää, eri-ikäirakenteista tuoretta kangasmetsää, jota ei ole harvennettu edellisen hakkuun jälkeen. Harvassa kasvavien vanhojen mäntyjen ja koivujen lomassa on nuorta kuusta, mäntyä ja koivua, rannan tuntumassa myös harmaaleppää.

Alueelta ei luontoselvityksen yhteydessä löytynyt viitasammakolle sopivia kutupaikkoja. Ympäristön ei todettu olevan sopivaa myöskään siro- ja lummenlampikorenoille. Metsä soveltuu huonosti liito-oravan elinympäristöksi, sillä esimerkiksi kookkaampaa haapaa ei ole. Alueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravasta. Kaiken kaikkiaan alueelta ei havaittu sellaisia luontoarvoja, jotka tulisi ottaa maankäytössä huomioon. Luontoselvitys on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä 7.

**Tekninen huolto**

Suunnittelualan tuntumaan on vuonna 2022 rakennettu vesi- ja viemäriverkosto. Suunnitteluala on liitettävissä verkostoon.



## 3. Suunnittelun vaiheet

---

### 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty Parkanon kaupungin aloitteesta.

### 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

#### Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

#### Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 7.5.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on lueteltu kaavatyön osalliset.

Parkanon kaupunginhallitus on tehnyt vireilletulopäätöksen asemakaavamutoksesta 5.2.2024 § 25.

Kaavan vireilletulosta ja kaavaluonnoksen nähtävilläolosta on kuulutettu 7.8.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 7.5.2024 päivätty kaavaluonnos ovat olleet yleisesti nähtävillä 7.8.2024 – 12.9.2024 välisen ajan.

Kaavaluonnoksesta saatiin kaksi mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin lisäksi Pirkanmaan maakuntamuseon, Leppäkosken Sähkö Oy:n, Parkanon Vesi Oy:n, Parkanon kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan sekä Vuorijärven kalastuskunnan lausunnot sekä Pirkanmaan ELY-keskuksen huomio.

Kaavakartalle on ennen kaavaehdotusvaihetta tehty seuraavia muutoksia:

- Maa- ja metsätalousalue (M) on muutettu lähivirkistysalueeksi (VL)
- Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty korkeustaso kosteudelle aroille rakenteille.
- Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty liittymisvelvoite yleiseen viemäriverkostoon.

13.1.2025 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheen käsittelyyn.

**Kaavaehdotus**

Parkanon tekninen lautakunta on käsitellyt 13.1.2025 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan \_\_.\_\_.2025 § \_\_.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä \_\_.\_\_.2025 - \_\_.\_\_.2025 välisen ajan.

**Kaavan hyväksyminen**

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

## 4. Ranta-asemakaavan kuvaus

---

### 4.1. Kaavan rakenne

Kaava-alue koostuu osasta kiinteistöä 581-437-1-54. Kaava-alue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu uimarannaksi.

Ranta-asemakaavan muutoksessa suunnittelualueelle osoitetaan loma-asuntojen korttelialuetta (RA) sekä lähivirkistysaluetta (VL).

#### Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,5 hehtaaria, josta loma-asuntojen korttelialuetta muodostuu noin 0,32 ha ja lähivirkistysaluetta noin 0,19 ha.

#### **Kerrosalat**

Kaavan loma-asunnon rakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 155 k-m<sup>2</sup>. Vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 105 k-m<sup>2</sup>, vierasmajan enintään 25 k-m<sup>2</sup>, saunarakennuksen enintään 25 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennusten enintään 30 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeutta kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 155 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus lisääntyy kaava-alueella 155 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1).

#### Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan muutos täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto- maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

### 4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset (liite 3).

## Korttelialueet

### Kortteli 5



#### Loma-asuntojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa vapaa-ajan asuinrakennuksen, vierasmajan, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 155 k-m<sup>2</sup>. Vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 105 k-m<sup>2</sup>, vierasmajan enintään 25 k-m<sup>2</sup>, saunarakennuksen enintään 25 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennusten enintään 30 k-m<sup>2</sup>.

## Muut alueet



Lähivirkistysalue.

## 4.3. Asemakaavan vaikutukset

### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### **Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaavamuuotoksessa ei osoiteta vakituisen asunnon rakennuspaikkoja. Kaavamuuotoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai -kehitykseen.

#### **Yhdyskuntarakenne**

Kaavaratkaisussa mahdollistetaan yhden loma-asunnon rakentaminen kaava-alueelle talousrakennuksineen. Kaava-alue sijoittuu Isonsaaren alueelle, olemassa olevan loma-asutuksen välittömään läheisyyteen. Kaavamuuotoksella ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

#### **Palvelut ja työpaikat**

Kaavamuuotusalue tukeutuu Parkanon keskustan palveluihin.

#### **Liikenne ja liikenneturvallisuus**

Alueelle on olemassa ajoyhteys. Kaavamuuotoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen tai liikenneturvallisuuteen.

#### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Kaava-alueelta ei ole tiedossa rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita tai muinaisjäännöskohteita.

#### **Virkistys**

Kaavamuuotoksessa virkistykseen soveltuvan alueen määrä hieman vähenee, kun voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettua

uimarantaa osoitetaan loma-asumiseen. Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista uimarantaa ei ole ylläpidetty ja alue on paikoin metsitty, eikä alueen käytölle uimarantana ole nähty kaupungissa tarvetta vähentyneen käyttöasteen myötä. Suunnittelualueen pohjoisosa osoitetaan kaavamuutoksessa lähivirkistysalueeksi, ja alueella on mahdollista virkistäytyä jatkossakin.

### **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

#### **Maisemarakenne, luonnonolot**

Kaavamuutoksessa mahdollistetaan loma-asunnon rakentaminen voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiselle uimarannalle. Kaavamuutoksen myötä uudet rakennukset saattavat näkyä maisemassa vähäisesti, mutta rakentamisesta ei arvioida aiheutuvan erityisiä haitallisia vaikutuksia alueen maisemaan. Rakennuspaikan kerrosluvuksi on osoitettu lähialueen rakennuspaikkoja vastaavasti 1.

Suunnittelualueelta on laadittu luontoarvojen perusselvitys kevään ja kesän 2024 aikana (Turkka Korvenpää, FM, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy). Alueelta ei luontoselvityksen yhteydessä löytynyt viitasammakolle sopivia kutupaikkoja. Ympäristön ei todettu olevan sopivaa myöskään siro- ja lummenlampikorenoille. Metsä soveltuu huonosti liito-oravan elinympäristöksi, sillä esimerkiksi kookkaampaa haapaa ei ole. Alueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravasta. Kaiken kaikkiaan alueelta ei havaittu sellaisia luontoarvoja, jotka tulisi ottaa maankäytössä huomioon.

#### **Pohjavedet ja pienilmasto**

Suunnittelualue kuuluu osaksi Lapinnevan pohjoista, vedenhankintakäyttöön soveltuvaa pohjavesialuetta (luokka 2, pv-tunnus 0258118).

Kaavan yleisissä määräyksissä on huomioitu pohjavesialuetta koskevat vaatimukset. Alueelle rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen mahdollisiin vaikutuksiin suhteessa pohjaveden pinnankorkeuteen. Kaavan yleisiä määräyksiä noudattamalla kaavamuutos ei aiheuta muutosta pohjavesien laatuun tai määrään.

#### **Maa- ja kallioperä**

Alueen rakennettavuus on hyvä.

### **Vaikutukset ilmastoon**

Kaavamuuotoksella arvioidaan olevan jonkin verran vaikutusta ilmastoon, kun entuudestaan rakentamattomalle alueelle osoitetaan uusi lomarakennuspaikka.

Kaavan ja tulevan rakentamisen ilmastovaikutuksia on pyritty pienentämään esimerkiksi osoittamalla määräyksiä rakennuspaikan rakentamattoman osan hoitamisesta luonnonvaraisena sekä antamalla määräys maisematyöluvasta. Määräyksillä on turvattu alueen hiilinieluna toimivan puuston säilyminen mahdollisimman hyvin. Maisematyöluvan myötä myös aluetta kuormittavat mahdolliset maanrakennustyöt ovat luvanvaraista toimintaa.

Lisäksi kaavassa on annettu määräys rakennusten puuverhoilusta. Puujulkisivu toimii rakennuksen pitkäaikaisena hiilivarastona.

### **Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen**

Kaavamuuotoksesta ei arvioida aiheutuvan erityisiä haitallisia vaikutuksia alueen terveellisyyteen tai turvallisuuteen.

### **Taloudelliset vaikutukset**

Kaava-alue rakentuu nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Kaavamuuotoksella ei arvioida olevan merkittäviä taloudellisia vaikutuksia.

## 5. Ranta-asemakaavan toteutus

---

### 5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavamuutoksen toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

### 5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaavan muutos on tullut kuulutuksella voimaan.

### 5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Parkanon kaupunki.

Turussa 13.1.2025

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins. YKS 742