

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
<p>Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto (6.3.2024):</p> <p>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. Kaava-hanketta 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.</p> <p>Kulttuuriympäristön ja -maiseman suojelu ja vaaliminen olisi hyvä lisätä yhdeksi kaavan tavoitteista.</p> <p>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</p>	<p>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 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 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>.</p> <p>Kaavan tavoitteita tarkennetaan kaavaselostuksen sivulla 7 lisäauseella "alueen kulttuuriympäristö ja maisema-arvot huomioiden".</p> <p>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</p>

Lausunto/Mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>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 mitoitukseen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Saha-alueen kaavamääräykseen on myös syytä lisätä, että alueen maa-ainesten pilaantuneisuus tulee selvittää ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä.</p> <p>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.</p>	<p>14 034 k-m², jolloin rakennusoikeus kaava-alueella vähennee kaavamuutoksen myötä yhteensä noin 5 692 k-m². Kaavaselvityksestä täydennetään kohdassa 4.1 Kaavan rakenne tarkastelulla, jossa esitetään selvitys kaavamuutosalueella voimassa olevasta rakennusoikeudesta suhteessa kaavamuutoksessa osoitetun rakentamisen määrään.</p> <p>Vaikutusten arviointia kulttuuriympäristöön ja maisemaan liittyen täydennetään kaavaselvityksen kohtaan 4.3. Asemakaavan vaikutukset. Vaikutusten ei arvioida olevan kuitenkaan niin merkittäviä tai kaavamuutoksessa osoitetun rakentamisen poikkeavan niin merkittävästi kaava-alueen lähiympäristön ja arvokkaaseen kulttuurimaisemaan sijoituvasta muusta rakentamisesta, että erillisten havainnekuvien laatiminen olisi tarpeellista tai tarkoituksenmukaista.</p> <p>Sahan alueen rakennusten käyttöä rajoittaa tällä hetkellä ennen kaikkea rakennusten nykyinen kunto. Kaavamuutoksessa 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).</p> <p>Merkitään tiedoksi. AKR-, AP- ja AO-1-korttelialueiden kaavamääräykseen lisätään määräys "Alueella tulee selvittää maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ennen rakentamislupaa myöntämistä tai sellaisen rakennushankkeen aloittamista, joka ei edellytä rakentamislain mukaista rakentamislupaa. Selvitysvelvollisuus ei koske kuitenkaan vähäisten rakennelmien rakentamista".</p> <p>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/virkistysreitit. Voimassa olevassa Parkanon keskusta-alueen yleiskaavassa ohjeellisen ulkoilureitin määräyksessä määrätään, että merkintä ei osoita reitin tarkkaa sijaintia tai tyyppiä.</p>

Lausunto/Mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Kaavasuunnittelussa on myös syytä kiinnittää huomiota tieturvallisuuteen ja rajoittaa liittymien toteuttamista tiealueelle.</p> <p>Ympäristö</p> <p>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 suojele 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 epäluonnontilaiseksi, pitää ELY-keskus luonnoksessa esitettyä kaavaratkaisua riittävänä. Jos taas noro todetaan luonnontilaiseksi, 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.</p> <p>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</p>	<p>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.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Kaavamuutosalueen rakennuspaikoille järjestetään tarvittava ja turvallinen kulku kaavamuutoksen mukaisilta katualueilta.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

Lausunto/Mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>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 lehtipuuvallisten alueiden osalta.</p> <p>Viinikanjoken varteen on Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 osoitettu viheryhteystarve. Viinikanjoki ranta-asteineen 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 maaliöstyön 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.</p> <p>Jatkotoimenpiteet</p> <p>ELY-keskus näkee MRL 66 §:n mukaisen viranomaisneuvottelun tarpeellisenä kaavahankkeesta.</p>	<p>vähän, ettei alue enää sovellu liito-oravalle kuin enintään ruokailualueeksi, jos lajia esiintyy jossakin lähistöllä.</p> <p>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.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Kaavamuutoksen laadinnan yhteydessä on järjestetty viranomaisneuvottelu ennen kaavaehdotusvaihetta 17.5.2024. Neuvottelun muistio lisätään kaavaehdotusvaiheessa kaavaselostuksen liitteeksi 9.</p>
<p>Pirkanmaan liiton lausunto (20.2.2024):</p> <p>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</p>	<p>(Kts. lisäksi vastine Pirkanmaan ELY-keskuksen lausuntoon.)</p> <p>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.</p>

Lausunto/Mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>olevassa osayleiskaavassa osoitetun Viinikanjokea seurailevan ulkoilureitin tarkempaa sijoittumista maastossa ja katsoo, että tarkastelujen pohjalta on tarpeen osoittaa seudullisesti merkittävän ulkoilun ja virkistykseen verkoston muodostamisen kannalta tarpeelliset kaavamerkinnot kaavakartassa.</p> <p>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 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.</p> <p>Viinikanojan 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.</p>	<p>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 luontselvityksen 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 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.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Kaavaehdotuksessa kaavan yleisiin määräyksiin lisätään määräys "Maisemallisesti arvokkaalla alueella rakentaminen tulee sovittaa mittakaavaltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaisemaan ja ympäristönhoito suorittaa kulttuuriympäristöarvoja kunnioittaen."</p>
<p>Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto (19.3.2024):</p> <p>Arkeologinen kulttuuriperintö</p> <p>Kaavahankkeen alueella on suoritettu arkeologinen inventointi vuonna 2023 Heilu Oy:n toimesta. Inventoinnin tuloksena kohteiden <i>Kairokoski</i> (mj.tunnus 1000006413) ja <i>Viinikanjoki Kairokoski</i> (mj.tunnus 1000002117) luonnetta ja sijaintia tarkennettiin. Kiinteä muinaisjäänös, historiallinen vesimyllykohde <i>Kairokoski</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 Kairokoski</i> luonnetta ja rajausta tarkennettiin uudessa inventoinnissa. Kohde ei sijaitse asemakaavan muutosalueella, mutta se liittyy olennaisena osana maakunnallisesti arvokkaaseen Viinikanojan kulttuurimaisemaan.</p> <p>Rakennettu kulttuuriympäristö ja -maisema</p> <p>Suunnittelualueeseen kuuluvat Viinikanojan ranta-alueet ovat osa maakunnallisesti arvokasta <i>Viinikanojan kulttuurimaisemaa</i>, ja entinen Haapasenkosken saha on</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

Lausunto/Mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>tunnistettu arvoalueen rakennuskulttuurin ydinalueeksi. Arvokohteet on huomioitu niiden säilymiseen tärkein 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 miljöö ja maisemallisen maamerkin Käenmäentien varteen. Myös hieman pohjoisempaan 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.</p> <p>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.</p>	<p>(Kts. lisäksi vastine Pirkanmaan ELY-keskuksen ja Pirkanmaan liiton lausuntoihin).</p> <p>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 vastuuseen 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.</p>

Lausunto/Mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Myös ma-aluemerkinnän määräystä tulee täydentää siten, että edellytetään säilyttämään alueen maisemalliset arvot ja sovittamaan uudisrakentaminen muotoaan ja väritykseltään alueen perinteiseen rakentamisen tapaan.</p> <p>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.</p> <p>Aineistoja tulisi vielä kehittää edellä kuvatusti. Kaavaehdotus tulee toimittaa Pirkanmaan maakuntamuseoon lausuntoa varten.</p>	<p>Kaavaehdotuksessa kaavan yleisiin määräyksiin lisätään määräys "Maisemallisesti arvokkaalla alueella rakentaminen tulee sovittaa mittakaavaltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan ja ympäristönhoito suorittaa kulttuuriympäristöarvoja kunnioittaen."</p> <p>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.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Pirkanmaan pelastuslaitoksen lausunto (23.2.2024):</p> <p>Pirkanmaan pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto (13.2.2024):</p> <p>Rakennus- ja ympäristölautakunta pyytää kaavanlaatijaa tarkentamaan kaavamääräyksiin alimman suositellun rakentamiskorkeuden muutoksen alaisella kaava-alueella</p> <p>sekä lisäämään kaavamääräyksiin Keskustan osayleiskaavassa olevan määräyksen korjaus- ja uudisrakentamisen sovittamisesta alueen kulttuuriympäristöarvoihin.</p> <p>Kaavamääräyksiin tulee lisätä velvoite, että alueen kiinteistöjen tulee liittyä kunnalliseen viemäriverkostoon ja jos liittyminen edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoja, on kiinteistönomistaja velvollinen huolehtimaan siitä omalla kustannuksellaan.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Kaavaehdotuksessa kaavan yleisiin määräyksiin lisätään määräys "Maisemallisesti arvokkaalla alueella rakentaminen tulee sovittaa mittakaavaltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan ja ympäristönhoito suorittaa kulttuuriympäristöarvoja kunnioittaen."</p> <p>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.</p> <p>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".</p>

Lausunto/Mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Leppäkosken Sähkö Oy:n lausunto (7.2.2024):</p> <p>Alueella sijaitsee Leppäkosken maakaapeleita. Kaavassa ei ole muuta huomauttamista.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Muuntamon alue kaava-alueen kiinteistöllä 581-421-4-366 osoitetaan energiahuollon alueeksi (EN).</p>
<p>Parkanon Vesi Oy:n lausunto (29.2.2024):</p> <p>Pyydämme huomioimaan seuraavat asiat.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 rasitteena asemakaavoihin. Ilman sitä vesihuoltolaitoksen oikeudet alueelle rakennettuun vesihuoltoverkostoon eivät 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. 	<p>Asemakaavan muutosalue on vesihuoltolaitoksen (Parkano Vesi Oy) toiminta-alettä.</p> <p>Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia täydennetään vesihuollon osalta. Vesihuollon rakentamiseen ja rakentamisen kustannuksiin liittyvät asiat ratkaistaan vuosittain kaupungin talousarviokäsittelyn yhteydessä.</p> <p>Rakennetun vesihuoltoverkoston sijainti esitetään kaavakartalla kaavaehdotusvaiheessa ja osoitetaan tarpeellisilta osin johtoa varten varattuna alueen osana (8 m).</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Mielipide A (29.2.2024):</p> <p>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. Omistamillani 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.</p>	<p>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 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 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</p>

Lausunto/Mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Kaavamerkinnän (AP) mukaan alueelle on mahdollista rakentaa asuinpienaloja. 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 kunnan ja tilojen osalta.</p> <p>Vaadin, että kaavamerkintää muutetaan siten, ettei omistamilleni tiloille tule rakennusten säilyttämisvaatimusta.</p>	<p>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.</p>

Turussa 7.3.2025

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742