



PARKANON KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS

4.KAUPUNGINOSA (KALLIO)

KORTTELI 4045 (OSA)

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0

17.3.2025

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	5
1.4. Asemakaavan esitystapa	6
2. Lähtökohdat	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö ja maisema	7
Rakennettu ympäristö	7
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	8
Maanomistus	8
Palvelut ja työpaikat	8
Tekninen huolto	8
Liikenne	8
2.2. Suunnittelutilanne	8
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
Maakuntakaava	9
Yleiskaava	11
Asemakaava	11
Rakennusjärjestys	12
Kaavan pohjakartta	12
Rakennuskiellot	12
3. Suunnittelun vaiheet	13
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	13
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	13
Viranomaisyhteistyö	13
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaehdotus	13
Kaavan hyväksyminen	13
4. Asemakaavan kuvaus	14
4.1. Kaavan rakenne	14

Mitoitus..... 14

4.2. Aluevaraukset 14

 Korttelialueet 14

4.3. Asemakaavan vaikutukset..... 15

 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 15

 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 16

 Muut vaikutukset..... 16

5. Asemakaavan toteutus..... 17

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 17

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus..... 17

5.3. Toteutuksen seuranta..... 17

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset

VERSIOHISTORIA

1.0	Kaavaehdotus	17.3.2025	Käsitelty Parkanon teknisessä lautakunnassa __.__.2025 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

**PARKANON KAUPUNKI
ASEMAKAAVAN MUUTOS 4. KAUPUNGINOSA (KALLIO),
KORTTELI 4045 (OSA)**

Asemakaavan muutos koskee:

Korttelin 4045 tonttia 3 ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelin 4045 tontti 3.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu _____2025

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _____ - _____2025

Tekninen lautakunta on hyväksynyt kaavan _____

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Parkanossa 4. kaupunginosassa Kalliossa Heittolankadun ja Parkanontien risteyksessä noin 160 metrin päässä Vaasantien ja Kuruntien (VT 3 ja VT 23) liittymäalueen koillispuolella. Suunnittelualue sijaitsee 1,7 kilometrin päässä Parkanon keskustasta lounaaseen. Suunnittelualue käsittää voimassa olevan asemakaavan mukaisen korttelin 4045 tontin 3, joka on osoitettu huoltoaseman korttelialueeksi (LH-2) sekä katualuetta.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



1.3. Kaavan tarkoitus

Suunnittelualueella on voimassa 14.11.2011 Parkanon kaupunginvaltuuston hyväksymä VT 3 ja VT 23 risteysalueen asemakaavan muutos ja laajennus (A80). Suunnittelualue on osoitettu huoltoaseman korttelialueeksi sekä suunnittelualueen eteläosasta katualueeksi. Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa kiinteistölle (581-4-4045-3) osoitettu katualue osaksi huoltoaseman korttelialuetta suunnittelualueella aiemmin voimassa olleen vuoden 1988 asemakaavan (A70) mukaiseksi, sillä katualue ei palvele kiinteistön tai ympäristön nykyistä käyttötarkoitusta.

Ote vuoden 1988 asemakaavasta (A70):



Toteutuessaan asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia. Asemakaavan muutos on tarkoitus laatia siten, että se voidaan käsitellä vaikutuksiltaan vähäisenä (AKL 63 §, MRA 27 § ja MRA 30 §).

1.4. Asemakaavan esitystapa

Asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (nykyisen alueidenkäyttölain) 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

Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan asemakaavan mukaista huoltoaseman (LH-2) korttelin 4045 tonttia 3 sekä katualuetta kiinteistöllä 581-4-4045-3. Suunnittelualueella on rakennettu huoltoasema.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,2 hehtaaria.

Suunnittelualueen rajaus ilmakuvassa violetilla:



Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on rakennettua huoltoaseman piha-alueita, jonka lähiympäristössä on liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueita sekä suunnittelualueen itäpuolen metsikön takana erillispientalojen korttelialueita. Suunnittelualueen eteläpuolista maisemaa hallitsee Vaasantien ja Kuruntien (VT 3 ja VT 23) liittymäalue.

Suunnittelualue on maaperältään osin hiesua ja osin hiekkamoreenia. (<https://gtkdata.gtk.fi/Maankamara/>)

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on huoltoasema.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöskohteita tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistö on yksityisessä maanomistuksessa.

Palvelut ja työpaikat

Kaava-alueella on huoltoasema. Kaava-alue tukeutuu muuten julkisten ja kaupallisten palveluiden osalta Parkanon keskustan palveluihin.

Tekninen huolto

Kaava-alueella on sekä vesihuolto- että sähköverkosto. Suunnittelualueen läpi kulkee luode-kaakko suunnassa hulevesilinja.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Parkanon 4. kaupunginosassa (Kallio) Kuruntien pohjoispuolella noin 100 metriä Vaasantiestä (VT 3) itään. Kaava-alueelle on rakennettu liittymät alueen lounaisosasta Heittolankadulta ja alueen luoteisosasta Parkanontieltä. Suunnittelualueen eteläpuolelta kulkee kevyen liikenteen väylä Heittolankadulta Kuruntielle.

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.

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikku- mis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

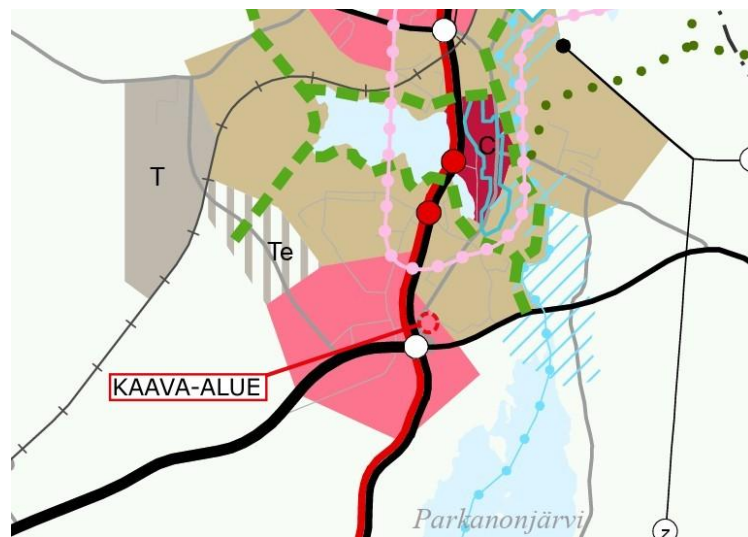
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

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 2040 osoitettu työpaikka-alueeksi. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040:



Lähde: Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

Kaava-aluetta koskevat määräykset:

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 ja yhdyskuntarakenteen eheyteen sekä joukkoliikenteen järjestelyihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä asumiseen saa kohdistua merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

Tampereen Pärinnaan, 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 seuraavat:

- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m²; Akaän, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m².
- Muilla työpaikka-alueilla koon alaraja on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta 3 000 k-m².

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

Pirkanmaan vaihemaakuntakaava (Elonkirjo ja energia)

Pirkanmaan maakuntavaltuusto on kokouksessaan 6.9.2021 päättänyt käynnistää maankäyttö- ja rakennuslain (nykyisen alueidenkäyttölain) mukaisesti maakuntakaavan laatimisen. Maakuntakaava laaditaan kaikki Pirkanmaan kunnat kattavana vaihemaakuntakaavana. Vaihemaakuntakaava tukee pirkanmaalaisen luonnon monimuotoisuutta ja elonkirjoa ja vahvistaa edellytyksiä kestävälle energiantuotannolle maakunnan alueella. Kaavatyössä tarkistetaan kaupan ohjauksen ratkaisua päivitetyn maankäyttö- ja rakennuslain (nykyisen alueidenkäyttölain) mukaisesti. Lisäksi tarkastellaan Puolustusvoimien toimintaan liittyvien suoja-alueiden ajantasaisuus. Vaihemaakuntakaava täydentää voimassa olevia Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 sekä Kuhmoisten osalta Keski-Suomen maakuntakaavaa. Vaihemaakuntakaava on edennyt ehdotusvaiheeseen. Kaavaehdotus on maankäyttö- ja rakennuslain (nykyisen alueidenkäyttölain) mukaisesti ollut viranomaisilla lausuttavana keväällä 2024, ja maakuntahallitus on antanut lausuntoihin vastineen. Kesän 2024 aikana on tehty jatkoselvityksiä liittyen tuulivoimaloiden maisema- ja hiilinieluvaikutuksiin, Natura 2000 alueisiin kohdentuviin vaikutuksiin sekä yksittäisten luonnonsuojelualueiden perusteisiin.

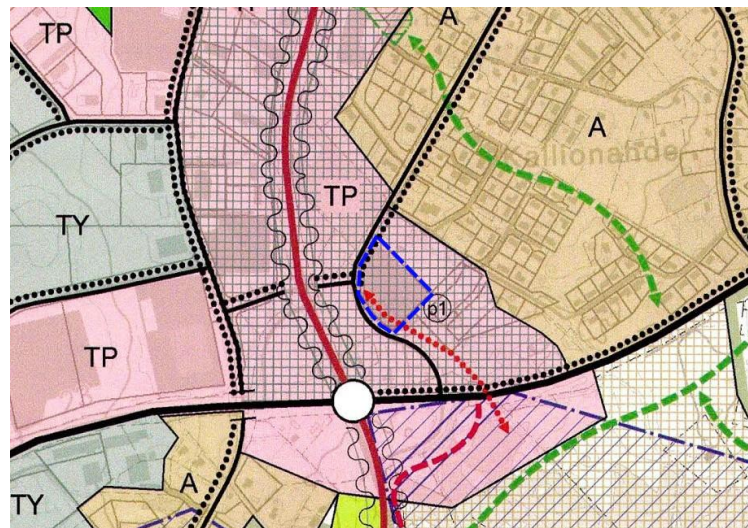
Lisäselvitykset valmistuivat syksyn 2024 alussa ja niiden mukaan täydennetyt kaava-aineistot on ollut nähtävillä 1.11.-1.12.2024. Maakuntahallitus päättää vastineen antamisesta alkuvuodesta 2025. Vaihemaakuntakaava on tarkoitus hyväksyä Pirkanmaan liiton maakuntavaltuustossa keväällä 2025.

Suunnittelualueeseen ei kohdistu Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan määräyksiä.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Parkanon kaupunginvaltuuston 17.12.2012 § 63 hyväksymä oikeusvaikutteinen keskusta-alueen osayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP).

Ote suunnittelualueella voimassa olevasta osayleiskaavasta, jossa suunnittelualue on rajattu sinisellä:



Kaava-alueita koskevat osayleiskaavassa seuraavat määräykset:



TYÖPAIKKA-ALUE.

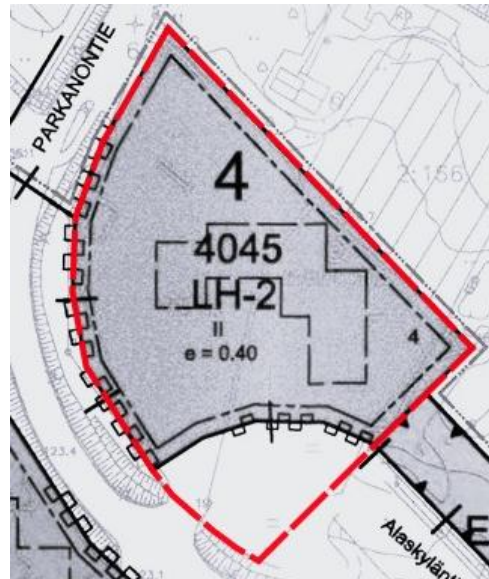
Alueelle kohdistuu kehitystarpeita. Alueella on voimassa asemakaava.

Alueelle voi sijoittaa työtiloja, toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 14.11.2011 Parkanon kaupunginvaltuuston hyväksymä VT 3 ja VT 23 risteysalueen asemakaavan muutos ja laajennus (A80), jossa suunnittelualue on osoitettu huoltoaseman korttelialueeksi (LH-2) sekä katualueeksi.

Ote suunnittelualueella voimassa olevasta asemakaavasta (A80):



LH-2

Huoltoaseman korttelialue. Rakennusten suunnittelussa tulee huomioida alueen keskeinen sijainti ja rakennusten sopiminen osaksi maisemaa. Mainokset on sijoitettava rakennusten yhteyteen. Ne eivät saa häiritä liikennemerkkien havaitsemista tai liikenneturvallisuutta ja julkisivujen mainokset eivät saa olla häiritseviä.

Rakennusjärjestys

Parkanon kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2014.

1.1.2025 voimaan tullut rakentamislaki edellyttää, että kuntien tulee uudistaa rakennusjärjestykset uutta lakia vastaavaksi vuoden 2026 loppuun mennessä.

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.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty yksityisten maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuuotosprosessissa ei ole katsottu tarpeelliseksi viranomaisyhteistyötä, koska kyseessä on vähäinen asemakaavan muutos.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaehdotus

Kaavahankkeesta ei ole laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, vaan asemakaavan muutos on asetettu nähtäville suoraan ehdotuksena. Asemakaavan muutos on laadittu siten, että se voidaan käsitellä vaikutuksiltaan vähäisenä (MRA 27 § ja MRA 30 §).

Parkanon tekninen lautakunta on tehnyt vireilletulosta päätöksen vähäisestä asemakaavan muutoksesta ja käsitellyt 17.3.2025 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2025 § __.

Kaavan vireilletulosta ja kaavaehdotuksen nähtävillä olosta on koolutettu kaupungin verkkosivuilla __.__.2025. Nähtävillä olon aikana kuntalaiset ja osalliset voivat antaa kaavasta kirjallisen muistutuksen Parkanon kaupungille.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__.–__.__.2025 välisenä aikana.

Kaavan hyväksyminen

Parkanon kaupungin hallintosäännön 27 §:n mukaan tekninen lautakunta päättää asemakaavan vähäisestä muuttamisesta.

Parkanon tekninen lautakunta on hyväksynyt __.__.____ päivätyn vähäisen asemakaavan muutoksen 4. kaupunginosa (Kallio), kortteli 4045 (osa) kokouksessaan __.__.____ § __.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa kiinteistölle 581-4-4045-3 voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu huoltoaseman korttelialueen (LH-2) 4045 tontti 3 ja katualue on yhdistetty ja osoitettu huoltoaseman korttelialueen (LH-2) 4045 tontiksi 3.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 1,2 hehtaaria.

Kaavamuutoksella muodostuu huoltoaseman korttelialuetta (LH-2) 1,2 hehtaaria.

Kerrosalat

Huoltoaseman korttelialueelle on osoitettu kaavamuutoksessa tehokkuusluvuksi $e=0.40$ eli rakennusoikeutta on 4600 k-m^2 . Kaavamuutoksen jälkeen rakennusoikeus kasvaa kaava-alueella 730 k-m^2 .

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

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset (liite 2).

Korttelialueet

Korttelin 4045 tontti 3

LH-2

Huoltoaseman korttelialue.

Rakennusten suunnittelussa tulee huomioida alueen keskeinen sijainti ja rakennusten sopiminen osaksi maisemaa. Mainokset on sijoitettava rakennusten yhteyteen. Ne eivät saa häiritä liikennemerkkien havaitsemista tai liikenneturvallisuutta ja julkisivujen mainokset eivät saa olla häiritseviä.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai väestönkehitykseen. Kaavamuutoksessa vähäisesti laajennetaan korttelin 4045 tonttia 3 kiinteistöllä 581-4-4045-3 muuttaen suunnittelualueelle osoitettua katualuetta osaksi huoltoaseman korttelialuetta.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen voimassa olevan asemakaavan mukaiselle huoltoaseman korttelialueelle. Kaavamuutos ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

Palvelut ja työpaikat

Kaavalla arvioidaan olevan mahdollisia lisääviä ja positiivisia vaikutuksia palveluiden ja työpaikkojen määrään alueella. Kaavalla laajennetaan huoltoaseman korttelialuetta noin 0,18 hehtaaria ja osoitetaan 730 k-m² lisää rakennusoikeutta voimassa olevaan kaavaan verrattuna.

Liikenne ja liikenneturvallisuus

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutusta liikenteeseen. Kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin rakennettuihin liikenne- ja katu yhteyksiin. Kaava-alueelle on rakennettu liittymät alueen lounaisosasta Heittolankadulta ja alueen luoteisosasta Parkanontieltä. Suunnittelualueen eteläpuolelta kulkee kevyen liikenteen väylä Heittolankadulta Kuruntielle.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöskohteita eikä rakennetun ympäristön arvokohteita.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on sekä vesihuolto- että sähköverkosto. Suunnittelualueen läpi kulkee luode-kaakko suunnassa hulevesilinja.

Virkistys

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia virkistysalueisiin.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia luontoon tai luontoarvoihin. Kaava-alueella ei sijaitse erityisiä luonnon tai maiseman arvokohteita. Suunnittelualueelle on jo rakentunut huoltoaseman korttelialue, jota vähäisesti laajennetaan samalle kiinteistölle (581-4-4045-3) osoitetulle katualueelle.

Pohjavedet ja pienilmasto

Suunnittelualueella ei ole pohjavesialuetta. Kaavamuutoksella ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Muut vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen, kuntatalouteen tai elinkeino- ja yritystoimintaan.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutoksen toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

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

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Parkanon kaupunki.

Turussa 17.3.2025

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742