



KANKAANPÄÄN KAUPUNKI



**Kankaanpään kaupungin 4. kaupunginosan (Tapala) korttelia
304 koskeva asemakaavan muutos (Rivieeran pikkutalot).**

214005191

YMPÄRISTÖKESKUS / SUUNNITTELUTOIMISTO

28.03.2017

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Kankaanpään kaupungin 4. kaupunginosan (Tapala) korttelia 304.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kaupunginosan 4 (Tapala) kortteli 304.

Asemakaavan tunnus:	214005191
Asemakaavan päiväys:	25.03.2017
Kaavan laatija:	Kaupunginarkkitehti Ilmari Mattila Kankaanpään kaupunki, YMKE, Suunnittelutoimisto PL 36, 38701 Kankaanpää, puh. 044 577 2726 Sähköposti: ilmari.mattila@kankaanpaa.fi

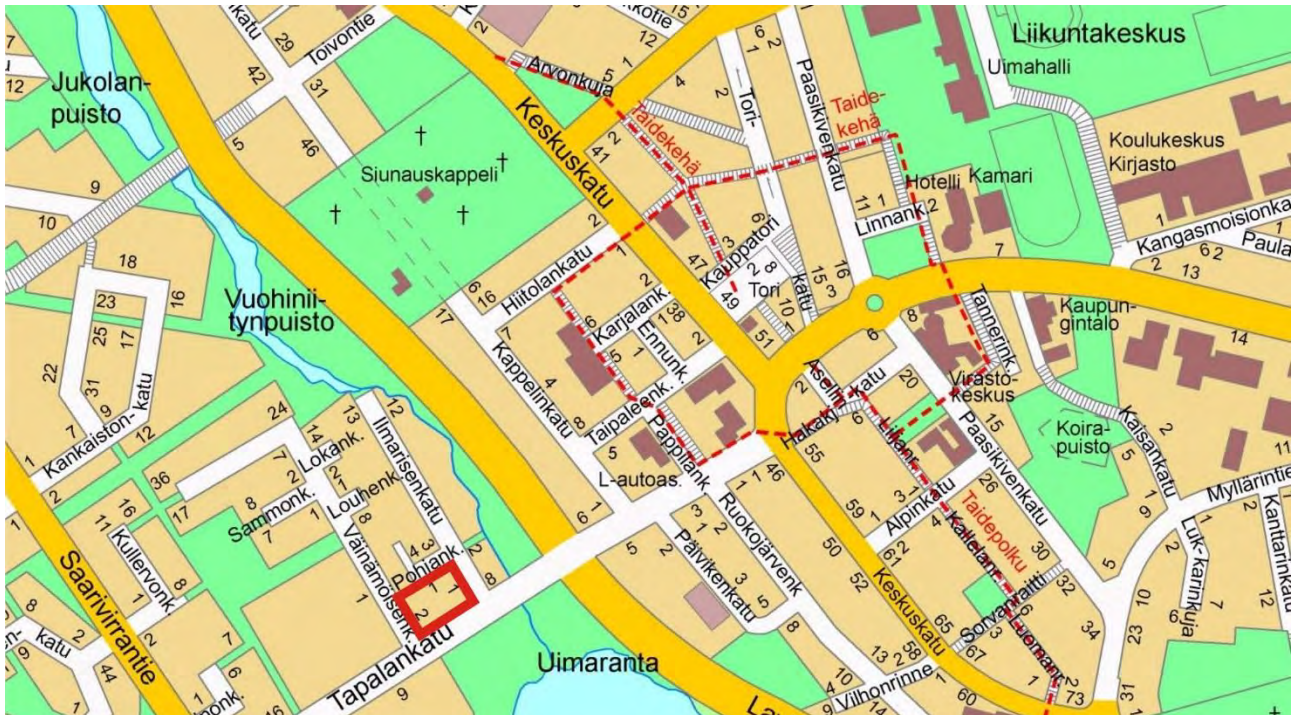
Ympäristölautakunta:	28.03.2017
Vireille tulosta ilmoitettu:	22.12.2016
Kaupunginhallitus	ЛОФПФНЛМТ
Kaupunginvaltuusto	НПФПФНЛМТ



Kuva 1 Orttoilmakuva

1.2 Kaava-alueen sijainti ja koko

Muutettava kortteli sijaitsee Kankaanpään keskustassa Ruokojärven pohjoispuolella Tapalankadun vieressä. Kaava-alue on kooltaan 0,5624 ha.



Kuva 2 Kaavamuutosalue osoitekartalla. Kaavamuutosalue on rajattu punaisella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kankaanpään kaupungin 4. kaupunginosan (Tapala) korttelia 304 koskeva asemakaavamuutos (Rivieeran pikkutalot).

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa rivitaloille tarkoitetun korttelialueen kaavaa vastaamaan korttelialueen rakentamisen uusia tavoitteita.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sisällys

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti ja koko	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteutus	6
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus	9
3.2 Suunnittelutilanne	9
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2 Asemakaavan suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.3.1 Osalliset	14
4.3.2 Vireilletulo	14
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.4 Asemakaavan tavoitteet	16
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	16
5.1 Kaavan rakenne	16
5.1.1 Mitoitus	17
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.3 Aluevaraukset	17
5.3.1 Korttelialueet	17
5.4 Kaavan vaikutukset	18
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön	18
5.4.3 Vaikutukset taajamakuvaan	18
5.4.4 Toiminnalliset vaikutukset	19
5.4.5 Liikenteelliset vaikutukset	19
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Havainnekuvat
Liite 2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3	Asemakaavakartta
Liite 4	Asemakaavamääräykset ja –merkinnät
Liite 5	Asemakaavan seurantalomakkeet

Kansikuva	Lentokuva Vallas
OAS	Ilmari Mattila
Selostus	Ilmari Mattila
Kaavakartta	Marjo Lahtinen

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevistä asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Satakunnan maakuntakaava 30.11.2011
2. Kankaanpään Keskustan osayleiskaava (kv hyv. 7.12.2015, lainvoim. 20.2.2017).

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Korttelin 304 kiinteistö vaihtoi omistajaa v. 2016. Kiinteistön omistajat ovat esittäneet korttelialueen toteuttamista voimassa olevasta kaavasta poikkeavalla ratkaisulla. Ympäristökeskus arvioi esitettyä ratkaisua ja totesi sen mahdolliseksi. Esitetty poikkeaa kuitenkin sen verran voimassa olevasta kaavasta, että se edellyttää alueen uudelleen kaavoitusta. Kaavoitusprosessi mahdollistaa esitetyn ratkaisun vaikutusten arvioinnin ja mahdollistaa lähiympäristön asukkaiden kuulemisen esitetystä ratkaisusta. Ympäristölaitakunta hyväksyi kokouksessaan 22.11.2016 kaavamuutoksen valmistelun aloittamisen.

Ympäristölautakunta käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen 13.12.2016.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä Kankaanpään kaupungin suunnittelutoimistossa sekä kaupungin Internetsivuilla 22.12.2016 - 20.1.2017 välisen ajan.

Ympäristölautakunnan käsittely 31.01.2017.
Kaupunginhallituksen käsittely 6.2.2017

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä Kankaanpään kaupungin suunnittelutoimistossa sekä kaupungin Internetsivuilla 13.2. – 14.3.2017 välisen ajan.
Ympäristölautakunnan käsittely 28.3.2017

Hyväksymiskäsittely: Kaupunginhallitus 10.04.2017, Kaupunginvaltuusto 11.04.2017.

2.2 Asemakaava

Kaavamuutoksella osoitetaan Keskustan alueen kortteliin 304 rakentamismahdollisuus pienomakotitaloille. Kaavalla osoitetaan kortteliin yksi tontti, jolle osoitetaan pienomakotitalojen rakennusalat. Toteutus edellyttää yhtiömuotoista ratkaisua.

2.3 Asemakaavan toteutus

Kiinteistön omistaja toteuttaa kaavan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Kankaanpään keskustassa Ruokojärven pohjoispuolella. Tontti rajautuu Tapalankatuun, Väinämöisenkatuun, Ilmarisenkatuun ja Pohjankatuun. Kaava-alue on ollut peltoviljelykäytössä. Kaava-alueen maanpinta on jonkin verran Tapalankadun alapuolella ja edellyttää näin ollen täyttöö ennen rakentamista.



Kuva 1 Kuva Viistokuva etelästä (Rönni-kuva oy)

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutoksen alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Kaava-alue on peltoa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueiden ympärillä on 60-70 -luvulla rakentuneita omakotitaloja. Pääosa taloista on yksikerroksisia. Kaava-alueen länsipuolella on maakuntakaavassa osoitettu maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (Tupavainion asuntoalue).



Tupavainion alueen rivitalo, mikä sijaitsee Väinämöisenkadun vieressä.



Näkymä Väinämöisenkadun alkupäästä suunnittelualueen suuntaan.

Väestö

Kaavamuutosalue sijoittuu kaupungin keskustan alueelle, missä on runsaasti asutusta.

Palvelut

Keskusta-alueen palvelut sijaitsevat noin 500 metrin etäisyydellä.

Työpaikat

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä ei ole palvelujen ja teollisuuden työpaikkoja. Kahden kilometrin etäisyydellä on runsaasti työpaikkoja.

Virkistys

Rivieeran uimaranta ja siihen liittyvä puisto sijaitsee kaava-alueen välittömässä läheisyydessä.



Näkymä kaava-alueelle Rivieeran virkistysalueelta.

Liikenne

Kaava-alueen reunassa kulkee Tapalankatu, mikä on yksi kaupungin länsiosan pääväylistä. Kevyenliikenteenreitti kulkee Tapalankadun suuntaisesti kaava-alueen laidassa. Sivuiltaan kaava-alue rajautuu Väinämöisenkatuun ja Ilmarisenkatuun, mitkä ovat tontti/ kokoojakatuja. Kaava-alueen liikenneyhteydet ovat hyvät.

Tekninen huolto

Tapalan alueelle on toteutettu vesi- ja viemäriverkosto, sähköverkko ja valokuituverkko.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueen eteläpuolella kulkeva Tapalankatu on vilkasliikenteinen ja aiheuttaa melua. Kantatie 44 sijaitsee myös melko lähellä kaava-aluetta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole huomioitavia kohteita.

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Satakunnan maakuntakaava, joka on vahvistettu 30.11.2011. Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman 13.3.2013 korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksellä. Kaava-alueen sijainti on merkitty keltaisella tähdellä. Alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle, kaupungin kehittämisen ja matkailun kehittämisen vyöhykkeille sekä kulttuuriympäristön arvokkaat alueet ja kohteet -erilliskuvan alueelle.





A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asuminen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Suunnittelumääräys

Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.

Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.

Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kvaliteetista ja luontoarvoiltaan kestäville, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.

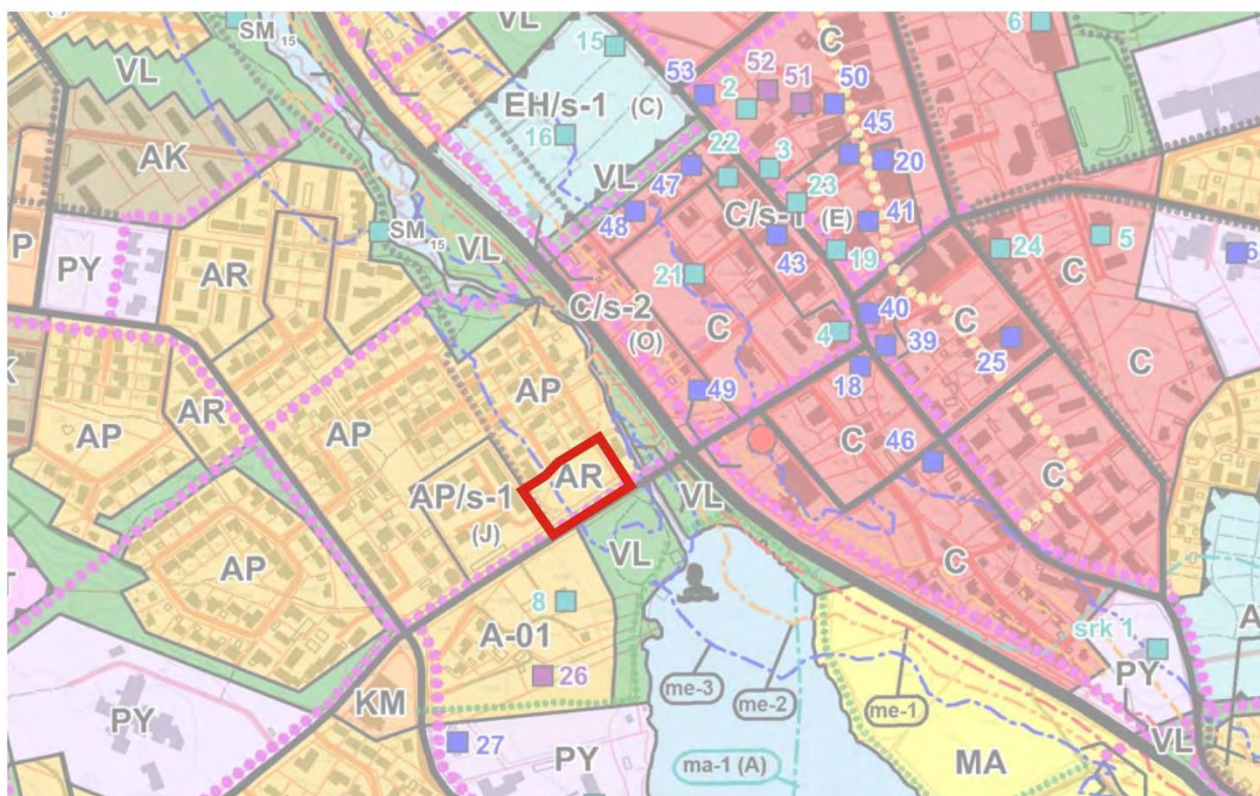
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan taajamatoimintojen alueille palveluverkon tarpeiden perusteella osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia. Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään paikallinen kaupan suuryksikkö on Porissa kooltaan alle 5000 k-m² ja muissa kunnissa alle 3000 k-m².

Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön laajuus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella.

	KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämissuunnitelmien alueidenkäytöllisiä periaatteita. Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita.	Suunnittelumääräys <i>Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkeitä kehitetään ehdyttämällä olemassa olevien keskusten ja taajamien yhdyskuntarakennetta sekä turvaamalla viher- ja virkistysverkon jatkuvuus sekä palvelujen saatavuus.</i> <i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä rakennettuja verkostoja, vähentämällä liikennetarvetta sekä edistämällä joukkoliikenteen ja kevytliikenteen edellytyksiä.</i> <i>Alueen arkeologiset kohteiden, valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.</i> Kehittämissuositus <i>Alueen maankäytön kehittämistarpeet tulisi tutkia ja ratkaista yksityiskohtaisemmalla seudullisella maankäytön suunnitelmalla.</i>
- 1	Merkinnällä osoitetaan Kokemäenjokilaakson valtakunnallisesti merkittävä, monikeskuksinen aluerakenteen kehittämissuunnitelma, jolle kohdistuu työpaikka- ja teollisuustoimintojen, taajamatoimintojen, joukkoliikenteen ja palvelujen sekä virkistysverkon pitkä aikavälin alueidenkäytöllisiä ja toiminnallisia yhteensovittamis- ja kehittämistarpeita.	Suunnittelumääräys <i>Alueen kilpailukykyä ja vetovoimaisuutta kasvatetaan edistämällä alueen keskusten kehittämistä. Suunnittelulla tulee edistää alueen ominaispiirteitä ja liikenne-, energia- ja virkistysverkkojen toiminnallisuutta seudullisena kokonaisuutena.</i>
	MATKAILUN KEHITTÄMISSUUNNITELMA Merkinnällä osoitetaan vyöhykkeitä, joihin kohdistuu merkittäviä matkailun kehittämistarpeita.	Suunnittelumääräys <i>Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen.</i> <i>Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.</i>
-1	Merkinnällä osoitetaan merkittävät matkailun ja virkistyskäytön kehittämisen kohdevyöhykkeet.	
-2	Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.	
-3	Merkinnällä osoitetaan merkittävät luontomatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet, joihin kohdistuu luontomatkailun, luonnon virkistyskäytön, ulkoilu- ym. reitistöjen sekä luonnonsuojelun kehittämisen ja yhteensovittamistarpeita.	

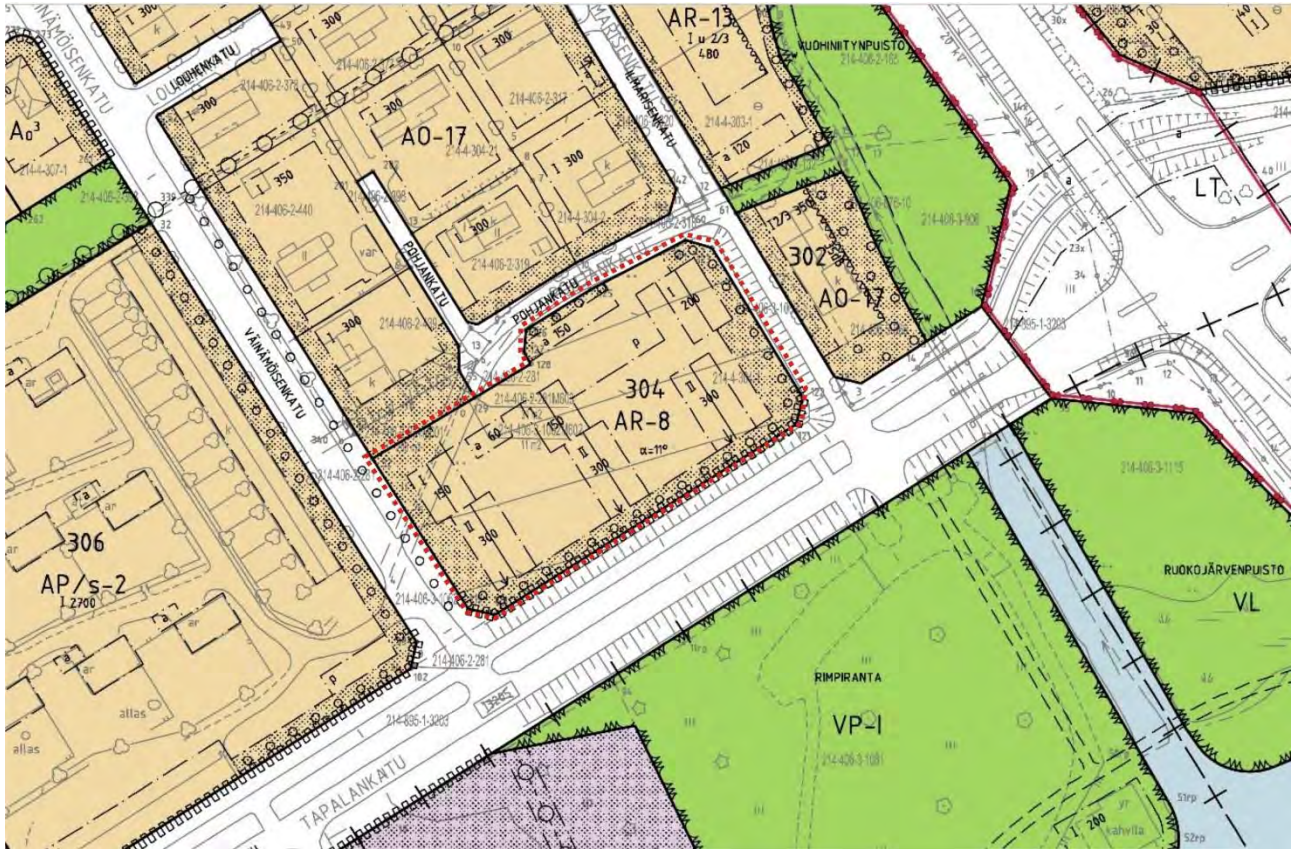
Yleiskaava

Alueella on voimassa Kankaanpään Keskustan osayleiskaava, jonka valtuusto on hyväksynyt 7.12.2015 ja saanut lainvoiman 20.2.2017. Suunnittelualue on osayleiskaavassa merkitty rivitalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Kaava-alueen länsipuolella oleva Tupavainion asuntoalue on osayleiskaavassa osoitettu alueeksi, jolla ympäristö säilytetään. /s-1. merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaat alueet, joilla on kulttuuriympäristöllisiä tai taajamakuullisia arvoja. Uudisrakentaminen ja rakennuksissa suoritettavat muutos- ja korjaustoimenpiteet sekä muut ympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että ympäristön kulttuurihistoriallinen ja/tai taajama- tai kyläkuullinen luonne säilyy. Asemakaavoitettavilla alueilla suojelu ratkaistaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Alueeseen kohdistuvien toimenpiteiden yhteydessä tulee varata museoviranomaiselle mahdollisuus lausunnon antamiseen. Pääosalla kaava-aluetta on me-3 melualuemerkintä, minkä alueella yöaikainen melu ylittää 45 dBa.



Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa **Ak 5103**, joka on hyväksytty 21.12.1994



Määräykset

AR-8

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Asuinrakennusten yhteyteen saa sijoittaa huoneisto-kohtaiset ulkovarastot, joiden osalta sallitaan rakennusala-kohtaisen sallitun kerrosalan ylittäminen enintään 10 % sekä rakennusalan ylittäminen.

Rakentamisessa on noudatettava yhtenäistä rakentamistapaa. Rakennusten korkeusasema tulee sovittaa maastoon ja ympäröiviin katuihin sekä rakennuksiin nähden luontevasti käyttäen hyväksi rakennusten porrastamista ja maaston terassointia. Maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä sellaiset julkisivu- ja leikkauspiirrokset, jotka osoittavat rakennusten sopeutumisen ympäristöönsä.

Korttelialueella kullakin huoneistolla tulee olla itsenäinen uloskäyntinsä ja ainakin yhdellä rakennuksen sivulla huoneiston omassa käytössä oleva välittömästi huoneistoon liittyvä tontinosa, jolle tontinosalle tulee päästä ulkoa yhteisessä käytössä olevan tontinosan kautta.

Korttelialueella on rakennettava leikkipaikoiksi ja oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 % asuinrakennusalueesta. Korttelialueen rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköimis-, leikki- tms. alueina, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi asuntoa kohti.

Pohjakartta

Kankaanpään kaupungin numeerinen pohjakartta, hyväksytty 25.11.2016.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kortteli 304 on osoitettu vuonna 1994 valmistuneessa ja voimassa olevassa asemakaavassa rivitalorakentamiseen. Kaavan rakennusoikeus on 1610 k-m². Korttelialueelle ei ole toteutettu mitään rakentamista. Kiinteistö vaihtoi omistaa vuoden 2016 aikana. Kiinteistön uudet omistajat ovat selvittäneet korttelin mahdollisia toteutusvaihtoehtoja ja esittävät nykytrendin mukaisten pienomakotitalojen toteuttamismahdollisuutta kyseiselle kiinteistölle. Kortteli olisi tarkoitus toteuttaa yhtenä tonttina, mihin pienomakotitalot sijoittuisivat. Ympäristökeskuksessa arvioitiin esitetyn vaihtoehdon toteuttamismahdollisuuksia ja todettiin sen olevan mahdollista, mutta että se edellyttäisi merkittävästä muutoksesta johtuen kaavan muuttamista.

4.2 Asemakaavan suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ympäristölautakunta on käsitellyt asemakaavahanketta kokouksessaan 22.11.2016 ja hyväksynyt kaavamuutoksen valmistelun aloittamisen.

Kaavaluonnos on esitelty Ympäristölautakunnalle 13.12.2016

Kaavaehdotus on esitelty Ympäristölautakunnalle 31.1.2017

Kaupunginhallitus 6.2.2017

Ympäristölautakunta 28.3.2017

Kaupunginhallituksen käsittely 10.04.2017, Kaupungin valtuusto 11.04.2017

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavahankkeen osallisia ovat kaava-alueen kiinteistön ja naapurikiinteistöjen omistajat.

Suunnittelun viranomais- ja yhteistyötahoja ovat Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Satakuntaliitto, Satakunnan Museo, Satakunnan pelastuslaitos, tekninen keskus, ja rakennusvalvonta.

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella Kankaanpään Seudussa 22.12.2016 sekä kaupungin kotisivuilla Internetissä. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä samanaikaisesti. Asemakaavasta on järjestetty yleisötilaisuus 10.1.2017 klo 18:00.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavamuutosluonnos olivat nähtävillä 22.12.2016 - 20.1.2017 välisen ajan, jolloin osalliset ovat voineet esittää mielipiteensä suullisesti tai kirjallisesti. Nähtävilläolosta informoitiin kirjeitse maanomistajaa, rajanaapureita, viranomaisia ja yhteistyötahoja sekä lisäksi siitä tiedotettiin kuulutuksella Kankaanpään Seudussa 22.12.2016 ja kaupungin kotisivuilla Internetissä. Kaavasta järjestettiin yleisötilaisuus 10.1.2017. Paikalla oli kuusi henkilöä. Kaavaluonnoksesta saatiin palautetta järvelle suuntautuvien näkymien ja liikennejärjestelyjen osalta.

Kaavasta saatiin kolme lausuntoa. Lausunnoissa esitettiin, että kaavalla tulisi ohjata tarkemmin rakentamista ja arvioida kaavan vaikutuksia taajamakuvaan ja viereisiin Tupavainion rivitaloalueeseen, mikä on osoitettu aluesuojelumerkinnällä osayleiskaavassa. Myös tieliikennemelun huomioimiseen kiinnitettiin huomiota.

Kaavaan tehtiin saadun palautteen perusteella seuraavat muutokset:

- Pohjankadun puoleisten rakennusten sijoittelua on muutettu järveen suuntautuvien näkymien säilyttämiseksi.
- Kaavamääräykseen on lisätty rakennusten harjan vähimmäiskorkeus (6,5 m)
- Kaavamääräykseen on lisätty rakennuksen katon harjan suunta.
- Kaavamääräykseen on lisätty määräys liikennemelun huomioimisesta rakentamisessa
- Ajoneuvoliittymien sijaintia on tarkennettu
- Autopaikkojen vähimmäismäärä asuntoa kohden on lisätty kahteen.
- Kaavamuutoksen vaikutuksia on arvioitu viereiseen Tupavainion rivitaloalueeseen.

Asemakaavamuutosehdotus oli nähtävillä 13.2. – 14.3.2017 välisen ajan. Nähtävilläolosta tiedotettiin kuulutuksella Kankaanpään Seudussa 13.2.2017 ja kaupungin kotisivuilla Internetissä. Osallisilla oli mahdollisuus jättää kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. Kaavaehdotuksesta tiedotettiin viranomais- ja yhteistyötahoja. Lausuntoja on pyydetty ELY-keskukselta, Tekniseltä keskukselta ja Satakunnan museolta.

Kaavasta saatiin Satakunnan museon lausunto, ELY-keskuksen kommentit ja yksi muistutus.

Kaavasta saadun palauteen perusteella kaavaan tehtiin seuraavat muutokset:

- Rakennusten kattokulma on määritelty kaavamääräyksessä välille 8-15 astetta. Kaltevuus on loiva ja sopeutuu myös Tupavainion alueeseen.
- Kaavaan on lisätty merkintä, millä rakennukset sidotaan kiinni Tupalankadun ja Pohjakadun puoleisiin rakennusaloihin.
- Korttelille 304 Ilmarisenkadulta osoitettu liittymä poistettiin
- Kaavamääräyksissä ollut harjan suunta poistettiin.

Muutoksista on keskusteltu asianomaisten kanssa ja ne ovat korkeusluonteisia, eivätkä näin ollen edellytä kaavan asettamista uudelleen nähtäville.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa korttelin 304 asemakaavaa siten, että se mahdollistaa yhtiömuotoisten pienomakotitalojen rakentamisen. Koska kaavamuutosalue sijaitsee taajamakuvan kannalta keskeisellä alueella ja rajautuu yhteen Kankaanpään keskustan pääväylistä (Tapalankatu) on tavoitteena taajamakuvallisesti onnistunut ratkaisu.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavasta ei ole laadittu erilaisia vaihtoehtoja.



Ilmakuva Ruokojärven suunnasta

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella muodostuu asuinpienalojen korttelialue 304. Kaava mahdollistaa yhtiömuotoisesti kymmenen pienomakotitalon rakentamisen. Korttelialue muodostaa yhden tontin, missä rakentaminen toteutetaan yhtiömuotoisesti.

Kaavalla ohjataan asuinrakentamista siten, että rakennusten tulee olla kaksikerroksisia. Rakennusten sijoittelu on tarkoin määritelty kaavassa.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 0,5624 ha .

Kaava mahdollistaa kymmenen maksimissaan 140 k-m² suuruisen pienomakotitalon rakentamisen. Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 1400 k-m², mikä on 200 k-m² alkuperäistä kaavaa pienempi.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava-alue on kaupunkikuvallisesti merkittävä, mistä johtuen rakentamisen kaupunkikuvalliseen laatuun ja ilmeeseen on kiinnitetty huomiota. Kaavassa ohjataan tarkoin asuinrakennusten ja autokatosten sijoittumista. Kaikkien rakennusten tulee olla kaksikerroksisia. Kaavassa on määritetty, että rakennusten harjakorkeuden tulee olla vähintään 6,5 m. Kaavassa edellytetään että rakennusluvan yhteydessä tulee osoittaa rakentamisen sopeutuminen ympäristöön.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaavassa osoitetaan asuinpientalojen korttelialue 304.

Määräys:

Yhtiömuotoisten asuinpientalojen korttelialue.

Rakentamisessa on noudatettava yhtenäistä rakentamistapaa. Rakennusten korkeus-asema tulee sovittaa maastoon ja ympäröiviin katuihin.

Alueen rakentamisessa tulee huomioida, että tieliikenteen yöaikainen melu ylittää 45 dB melurajan. Rakennukset on rakennettava siten, ettei ulkoinen melu asuintiloissa ikkunoiden ollessa kiinni ylitä 35 dB LAeq klo 7-22 eikä 30 dB LAeq klo 22-7. Rakentamisessa tulisi huomioida myös, että asuntojen yhteyteen muodostuu melulta suojaisat oleskelupihat.

Asuinrakennusten harjan minimikorkeus tulee olla vähintään 6,5m.

Asuinrakennusten kattokaltevuus tulee olla 8 – 15 astetta.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä sellaiset julkisivu- ja leikkauspiirustukset, jotka osoittavat rakennusten sopeutumisen ympäristöönsä. Maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa.

Korttelialueella on rakennettava leikkipaikoiksi ja oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 160 m². Korttelialueen rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköimis-, leikki- tms. alueina, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään kaksi asuntoa kohti.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla on vaikutusta rakennettuun ympäristöön. Kaava-alue on taajamakuvallisesti merkittävässä paikassa. Kaavamuutoksella rakennusyksiköiden määrä kasvaa. Toisaalta rakennusten koko pienenee merkittävästi. Rakennukset on sijoitettu siten, että ne tukeutuvat olemassa olevaan tieverkkoon ja toteutuneeseen rakentamiseen. Toteutuessaan kaava tuo kaupunkikuvaan täysin uudentyyppisen asumiskokonaisuuden ja tuo esille 2010-luvulla esiin nousseen pienten omakotitalojen trendin myös Kankaanpään kaupunkikuvassa.

Nyt käsillä olevan kaava-alueen rakennukset sijoittuvat lähimmillään 30 metrin etäisyydelle aluesuojelulla osoitetuista Tupavainion lähimmistä rivitaloista. Tupavainion alue sijoittuu 8 metriä leveän Väinämöisenkadun toiselle puolelle suhteessa nyt käsillä olevaan kaava-alueeseen. Väinämöisenkatu erottaa alueet sekä fyysisesti että mielikuvallisesti omiksi kokonaisuuksikseen. Väinämöisenkadun itäpuolinen kaupungin omistama 5 metriä leveä alue on nykyisellään vahvan puuston ja kasvillisuuden peitossa. Nyt laadittavassa kaavassa on osoitettu istutettava alue rakennusten ja Väinämöisenkadun välille. Näin syntyy 10 m kasvillisuusvyöhyke Tupavainion rivitaloalueen ja nyt käsillä olevan asuntoalueen välille. Arvioinnin perusteella rakentamisella ei nähdä olevan huomioitavia vaikutuksia Tupavainion aluesuojelumääräyksellä osoitettuun rivitaloalueeseen.



Näkymä Väinämöisenkadun alkupäästä. Kaava-alue oikeassa reunassa.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön, koska muutokset tapahtuvat jo nykyisellään asuntorakentamiseen osoitetuilla tonteilla.

5.4.3 Vaikutukset taajamakuvaan

Toteutuessaan kaava tuo täysin uuden elementin alueen ja Kankaanpään taajamakuvaan. Rakentamista on ohjattu siten, että se tukeutuu katuverkkoon ja ympäröivään rakennuskantaan.

5.4.4 Toiminnalliset vaikutukset

Kaavamuutos tulee lisäämään alueen asukasmäärää, mikä lisää alueen toimintaa ja sosiaalisia kontakteja.

5.4.5. Liikenteelliset vaikutukset

Kaava-alueen liikenneväylät ovat hyvät. Kaavalla ei ole liikenteellisiä vaikutuksia.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan saatua lainvoiman kiinteistön omistajan on tarkoitus toteuttaa rakentaminen asemakaavan alueella.

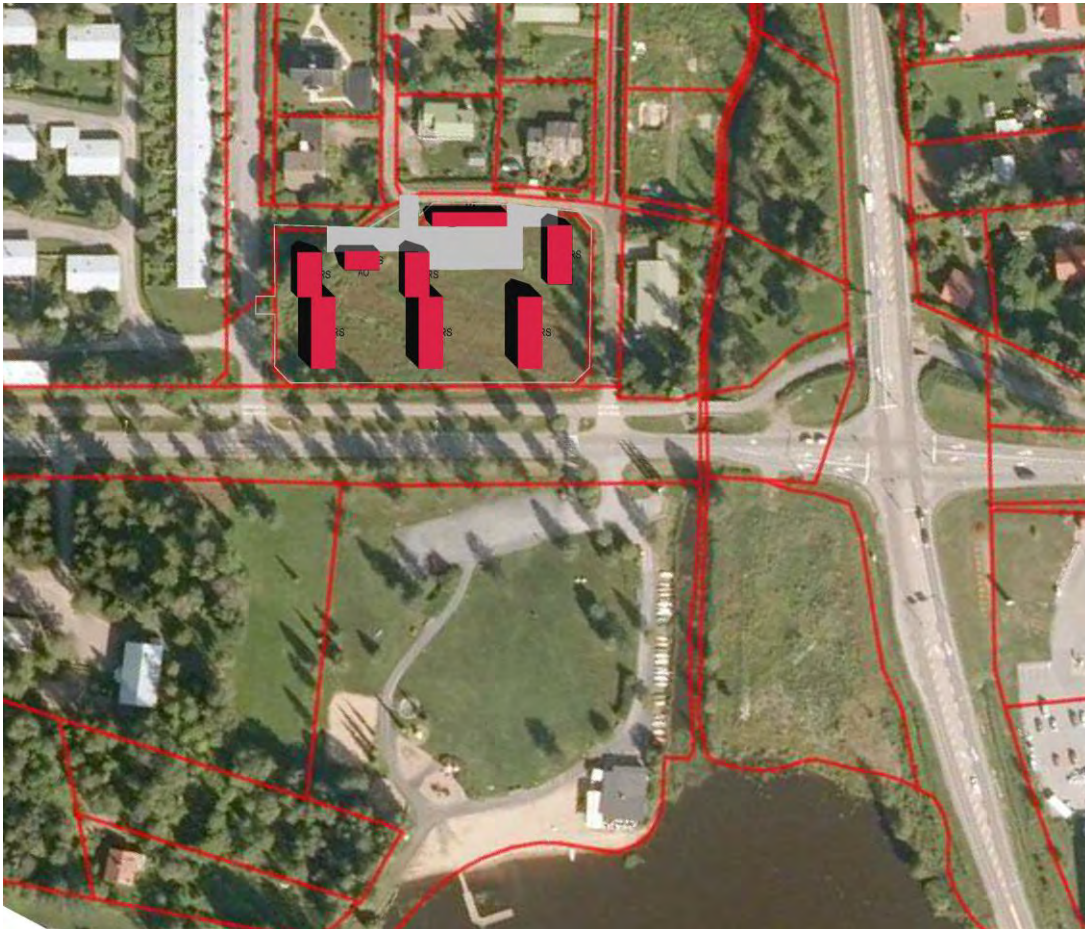
Liitteet:

Liite 1	Havainnekuvat
Liite 2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3	Asemakaavakartta
Liite 4	Asemakaavamääräykset ja –merkinnät
Liite 5	Asemakaavan seurantalomakkeet

Kankaanpäässä 28.03.2017



Ilmari Mattila, Kaupunginarkkitehti
Kankaanpään kaupunki
PL 36, 38701 Kankaanpää
044 577 2726
ilmari.mattila@kankaanpaa.fi



Ylhäällä vanhan kaavan mukainen ratkaisu ja alla uuden kaavan mukainen





Kuvasovitteet ilmakuviin

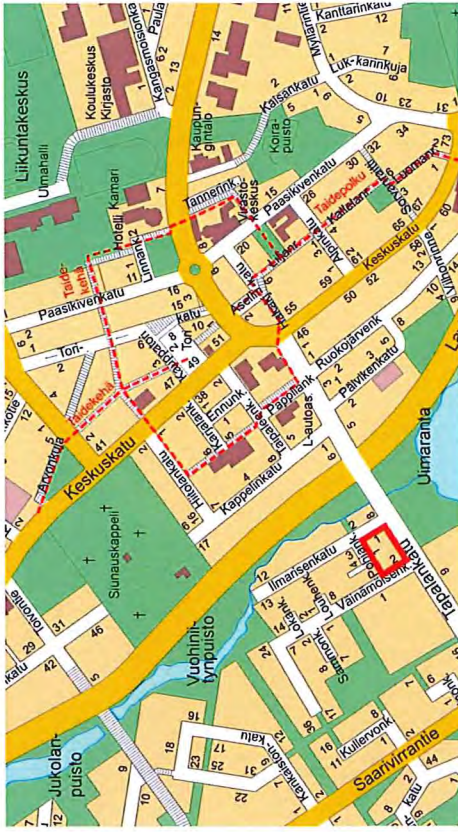
KANKAANPÄÄN KAUPUNKI	13.12.2016
----------------------	------------

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kankaanpään kaupungin4. kaupunginosan (Tapala) korttelin 304 tontteja koskeva asemakaavan muutos (Rivieran pikkutalot).

1. SUUNNITTELUALUE

SUJAINTI	Muutettava kortteli sijaitsee Kankaanpään keskustassa Ruokojärven pohjoispuolella Tapalankadun vieressä.
ALUEEN KOKO	Alueen pinta-ala on 0,5624 ha, 5624m ² .



Sijaintikartta (suunnittelualue on rajattu punaisella).

2. LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Kortteli 304 on osoitettu vuonna 1994 valmistuneessa ja voimassa olevassa asemakaavassa rivitalorakentamiseen. Kaavan rakennusoikeus on 1610 k-m². Korttelialueelle ei ole toteutettu mitään rakentamista. Kiinteistö vaihtoi omistaa vuoden 2016 aikana. Kiinteistön uudet omistajat ovat selvittäneet korttelin mahdollisia toteutusvaihtoehtoja ja esittävät nykytrendin mukaisten pienomakotitalojen toteuttamismahdollisuutta kyseiselle kiinteistölle. Kortteli olisi tarkoituis toteuttaa yhtenä tonttina, mihin pienomakotitalot sijoittuisivat. Ympäristökeskuksessa arvioitiin esitetyn vaihtoehdon toteuttamismahdollisuuksia ja todettiin sen olevan mahdollista, mutta että se edellyttäisi merkittävästä muutoksesta johtuen kaavan muuttamista. Ympäristölaitakunta hyväksyi kokouksessaan 22.11.2016 kaavamuutoksen valmistelun aloittamisen.

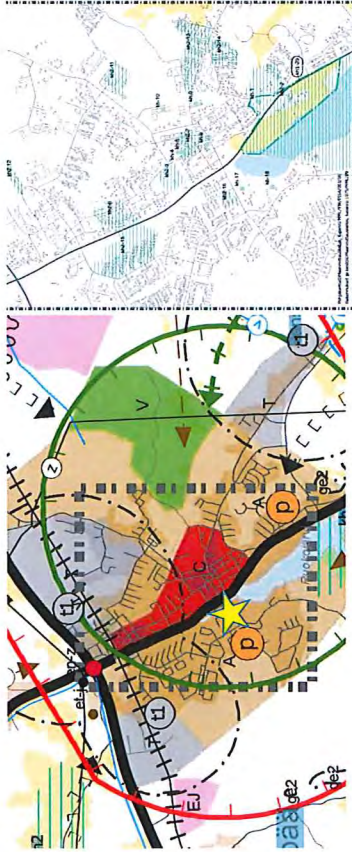
Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa korttelin 304 asemakaavaa siten, että se mahdollistaa yhtiömuotoisten pienomakotitalojen rakentamisen.

3. KAAVOITUSTILANNE

MAAKUNTAKAAVA			
Maakuntakaava	Päiväys	30.11.2011	Nimi
			Satakunnan maakuntakaava (Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksellä 13.3.2013.)
YLEISKAAVA			
Osayleiskaava	Päiväys / KV	7.12.2015	Nimi
			Keskustan osayleiskaava
ASEMAKAAVA			
Asemakaava	Päiväys / KV	21.12.1994	Nimi
			Asemakaava nro 214005103 Merkinnät ja määräykset: ks. LIITE 1

Ote Satakunnan maakuntakaavasta ja määräyksistä

Suunnittelualueen sijainti on merkitty keltaisella tähdellä. Alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle, kaupungin kehittämisen ja matkailun kehittämisen vyöhykkeille sekä kulttuuriympäristön arvokkaat alueet ja kohteet -erillisikuvan alueelle.



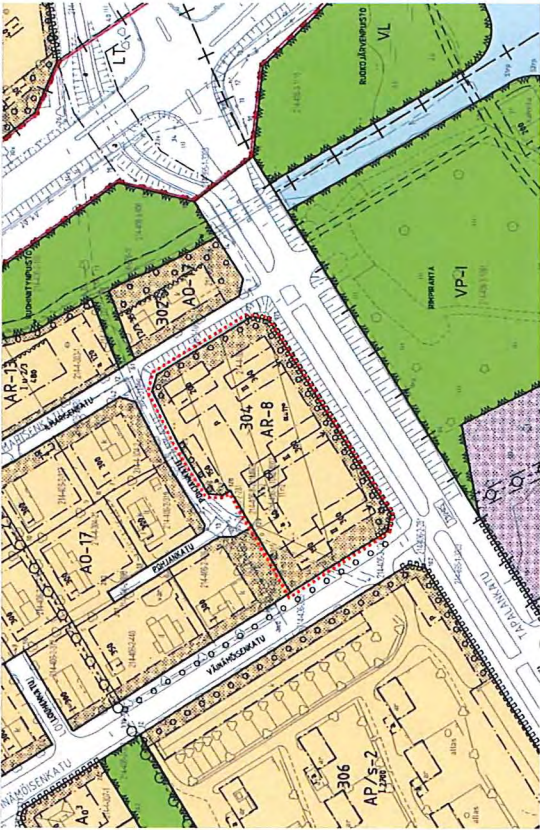
A	TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE Merkinnällä osoitetaan yksityiskoh- tista suunnittelua edellyttävä asu- misen ja muille taajamatoimintojen palveluille ja keuhkatoiminnalle, talousaluelta, pöytätyö pienem- piä liikenne- ja alueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.	Suunnittelumääräys Alueita suunnitellaan tulevaisuudessa erityis- tyyppisiä huoneistoja, palvelu- ja vapaa- ajan rakennuksia, uusia rakennuksia ja muuta maankäyttöä on sopeutettava suunnittelu- alan olemassa olevaan tilaan. Täydennysrakentamista ja muita alueiden käyttöä suunnitellaan olemassa olevan alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaisuudet sekä viher- ja virkistysverkko. Alueilla on turvattava yleisten rantaa-alueiden varaaminen maisemakentteläisesti ja luval- lisesti ja luontomatkailun keskeisillä, korkeata- soisilla alueilla, osana alueen yhtenäistä vi- her- ja virkistysverkkoa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voi- daan taajamatoimintojen alueille palvelu- verkon tarpeiden perusteella osoittaa uusia vähi- täiskaupunkien suuryksiköitä, kun kyseiset yksiköt ovat merkityksellään paikallisia. Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoite- ta, merkityksellään paikallinen kaupunkien suuryk- sikkö on Porissa kooltaan alle 5000 k-m² ja muissa kunnissa alle 3000 k-m². Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön laa- isuus on oltava yksityiskohtaisemmassa suun- nittelessa vaikutusarvioinnin ja osavoinnin kasvun perusteella.

	KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE Merkinnällä osoitetaan kaupunki- seutuja, niiden osia tai muita yhi- dyksellisiä kehittämis- ja palvelu- aluetta alueidenkäytöllisiä periaate- ita. Merkinnällä osoitetaan niitä yhi- syksellisiä kehittämis- ja palvelu- aluetta, joihin kohdistuu valta- kunnallisesti, maakunnallisesti tai seurakunnallisesti tärkeitä alueidenkäy- töllisiä kehittämis- ja palvelu- tarpeita.	Suunnittelumääräys Alueen kehittäminen monipuolisissa vyöhykkei- ssä kehittää kehittämis- ja palvelu- aluetta ja taajamien kehittämis- ja palvelu- aluetta sekä turvaamaan viher- ja virkistysverkon jat- kuvuus sekä palvelujen saatavuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja talou- sallisuutta hyödyntämällä rakennettua ver- kostoa, vähentämällä liitännöitä sekä edistämällä joukkoliikenteen ja kiertoliikenteen edellytyksiä. Alueen arkeologiset kohteiden, valtakunnal- lisesti arvokkaan maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriperintöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohina. Kehittämissuositus Alueen maankäytön kehittämis- ja palvelu- aluetta ja taajamien kehittämis- ja palvelu- aluetta maankäytön suunnittelulla.
- 1	Merkinnällä osoitetaan kokonais- kuvaa valtakunnallisesti mer- kittävistä, monipuolisista aluetta- kehittämis- ja palvelu- aluetta, joihin kohdistuu valta- kunnallisesti, maakunnallisesti tai seurakunnallisesti tärkeitä alueidenkäy- töllisiä kehittämis- ja palvelu- tarpeita.	Suunnittelumääräys Alueen kilpailukyky ja vetovoimaisuus kas- vua edistämällä taajamien kehittämis- ja palvelu- aluetta. Suunnittelulla tulee edistää alueen ominaispiirteitä ja liikenne-, energia- ja virkistysverkon toiminnallisuutta seudullise- na kokonaisuutena.
	MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE Merkinnällä osoitetaan vyöhyk- keitä, joihin kohdistuu merkittäviä matkailun kehittämis- ja palvelu- tarpeita. Merkinnällä osoitetaan merkittävät matkailun ja virkistysaluetta kehittä- misen kehittämis- ja palvelu- tarpeita. Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriperintöjä, joihin kohdistuu matkailun kehittämis- ja palvelu- tarpeita. Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriperintöjä, joihin kohdistuu matkailun kehittämis- ja palvelu- tarpeita.	Suunnittelumääräys Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueiden- käytön suunnittelussa on kinnitettävä erityis- tyyppisiä huoneistoja, palvelu- ja vapaa- ajan rakennuksia, uusia rakennuksia ja muuta maankäyttöä on sopeutettava suunnittelu- alan olemassa olevaan tilaan. Täydennysrakentamista ja muita alueiden käyttöä suunnitellaan olemassa olevan alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaisuudet sekä viher- ja virkistysverkko. Alueilla on turvattava yleisten rantaa-alueiden varaaminen maisemakentteläisesti ja luval- lisesti ja luontomatkailun keskeisillä, korkeata- soisilla alueilla, osana alueen yhtenäistä vi- her- ja virkistysverkkoa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voi- daan taajamatoimintojen alueille palvelu- verkon tarpeiden perusteella osoittaa uusia vähi- täiskaupunkien suuryksiköitä, kun kyseiset yksiköt ovat merkityksellään paikallisia. Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoite- ta, merkityksellään paikallinen kaupunkien suuryk- sikkö on Porissa kooltaan alle 5000 k-m² ja muissa kunnissa alle 3000 k-m². Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön laa- isuus on oltava yksityiskohtaisemmassa suun- nittelessa vaikutusarvioinnin ja osavoinnin kasvun perusteella.
- 1	Merkinnällä osoitetaan kokonais- kuvaa valtakunnallisesti mer- kittävistä, monipuolisista aluetta- kehittämis- ja palvelu- aluetta, joihin kohdistuu valta- kunnallisesti, maakunnallisesti tai seurakunnallisesti tärkeitä alueidenkäy- töllisiä kehittämis- ja palvelu- tarpeita.	Suunnittelumääräys Alueen kilpailukyky ja vetovoimaisuus kas- vua edistämällä taajamien kehittämis- ja palvelu- aluetta. Suunnittelulla tulee edistää alueen ominaispiirteitä ja liikenne-, energia- ja virkistysverkon toiminnallisuutta seudullise- na kokonaisuutena.
- 2	Merkinnällä osoitetaan kokonais- kuvaa valtakunnallisesti mer- kittävistä, monipuolisista aluetta- kehittämis- ja palvelu- aluetta, joihin kohdistuu valta- kunnallisesti, maakunnallisesti tai seurakunnallisesti tärkeitä alueidenkäy- töllisiä kehittämis- ja palvelu- tarpeita.	Suunnittelumääräys Alueen kilpailukyky ja vetovoimaisuus kas- vua edistämällä taajamien kehittämis- ja palvelu- aluetta. Suunnittelulla tulee edistää alueen ominaispiirteitä ja liikenne-, energia- ja virkistysverkon toiminnallisuutta seudullise- na kokonaisuutena.
- 3	Merkinnällä osoitetaan kokonais- kuvaa valtakunnallisesti mer- kittävistä, monipuolisista aluetta- kehittämis- ja palvelu- aluetta, joihin kohdistuu valta- kunnallisesti, maakunnallisesti tai seurakunnallisesti tärkeitä alueidenkäy- töllisiä kehittämis- ja palvelu- tarpeita.	Suunnittelumääräys Alueen kilpailukyky ja vetovoimaisuus kas- vua edistämällä taajamien kehittämis- ja palvelu- aluetta. Suunnittelulla tulee edistää alueen ominaispiirteitä ja liikenne-, energia- ja virkistysverkon toiminnallisuutta seudullise- na kokonaisuutena.

Ote Keskustan osayleiskaavasta
Keskustan osayleiskaava on valtuuston 7.12.2015 hyväksymä ja lainvoimainen 7.4.2016.
Suunnittelualue on osayleiskaavassa merkitty rivitalovaltaisiksi asuntoalueiksi.



Ote 21.12.1994 hyväksytystä asemakaavasta
Suunnittelualue on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AR-8.
Merkinnät ja määräykset: ks. LIITE 1.



4. OSALLISET

Osallisia ovat:
Kaavahankkeen osallisia ovat kaava-alueen ja naapuri kiinteistöjen omistajat.
Suunnittelun viranomais- ja yhteistyötahoja ovat Satakuntaliitto, Varsinais-Suomen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Satakunnan pelastuslaitos, Tekninen keskus.

5. VUOROVAIKUTUSMENETTELY

Aloitusvaihe
Kaavahankkeen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuulutetaan Kankaanpään Seudussa ja kaupungin kotisivuilla Internetissä (MRL 63 §).
Luonnosvaihe
Kaavaluonnos valmistellaan samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa. Luonnos esitellään ympäristölautakunnalle ja siitä tiedotetaan kuulutuksella Kankaanpään Seudussa ja kaupungin kotisivuilla Internetissä. Maanomistajia, rajanaapureita ja yhteistyötahoja informoidaan lisäksi kirjeitse hankkeen vireille tulosta ja laatimisvaiheen vuorovaikutusmenettelystä. Kaavaluonnos asetetaan nähtäville ja viranomaisille tarjotaan mahdollisuus lausunnon

antamiseen. Nähtävillöoloaikana osallisilla on mahdollisuus lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti. Lisäksi järjestetään tarpeellinen määrä neuvotteluja osallisten kanssa (MRL 62 §).
Kuulemisten pohjalta laaditaan lopullinen asemakaavaehdotus hyväksymiskäsittelyyn.
Päättöprosessi
• Ympäristölautakunta, kaupunginhallitus • Asemakaavaehdotus nähtävillä MRL 65 §:n mukaisesti mahdollisten muistutusten tekoa varten vähintään 14 päivän ajan. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus Kankaanpään Seudussa ja kaupungin kotisivuilla Internetissä. • Tarvittaessa ympäristölautakunnan uusi käsittely • Kaupunginhallitus • Kaupunginvaltuusto • Hyväksymispäätöksestä tiedottaminen
Osallisilla on toimialaansa koskien valitusoikeus kaavan hyväksymispäätöksestä Turun hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan Hallinto-oikeuteen.

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

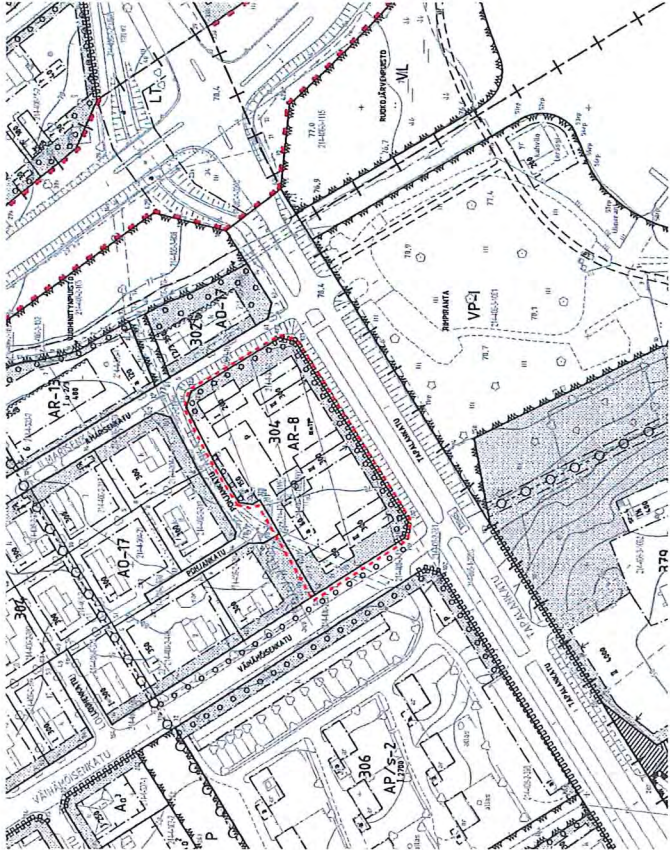
Vaikutusten arviointi toteutetaan seuraavasti:
Vaikutusten arviointi tehdään kaavoitusprosessin yhteydessä selvittäen kaavan vaikutukset alueeseen kokonaisuuden kannalta.
Asemakaavan kaavoitusmenettelyn yhteydessä arvioitavat vaikutukset:
• Vaikutukset rakennettuun ympäristöön • Vaikutukset luonnonympäristöön • Toiminnalliset vaikutukset • Sosiaaliset vaikutukset

7. YHTEYSTIEDOT

Kaupunginarkkitehti Ilmari Mattila Kankaanpään kaupunki Ympäristökeskus PL 36 38701 KANKAANPÄÄ puh. 044 577 2726 sähköposti ilmari.mattila@kankaanpaa.fi	Suunnitteluavustaja Marjo Lahtinen Kankaanpään kaupunki Ympäristökeskus PL 36 38701 KANKAANPÄÄ puh. 044 577 2724 sähköposti marjo.lahtinen@kankaanpaa.fi
---	---

LIITE 1

Ote ajantasakaavasta (poistuvan kaava-alueen rajaus punaisella)



(poistuva kaavamääräys kaavamuutosalueella)

AR-8

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

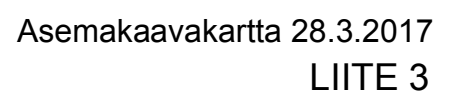
Asuinrakennusten yhteyteen saa sijoittaa huoneisto-kohtaiset ulkoverastot, joiden osalta sallitaan rakennuslainsäädännön mukainen kerrosten ylittämisen enintään 10 % sekä rakennusalan ylittämisen.

Rakentamisessa on noudatettava yhtenäistä rakentamistapaa. Rakennusten korkeusasetus tulee soveltaa maastoon ja ympäröiviin katuihin sekä rakennuksiin niiden luontevasti käyttäen hyöksi rakennusten porrastamista ja maaston terassointia. Maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa. Rakennuksen on liitettävä sellaiset julkisivu- ja leikkauksipiirrokset, jotka osoittavat rakennuksen sopeutumisen ympäristöönsä.

Korttelialueella kullakin huoneistolla tulee olla itsenäinen uloskäyntinsä ja ainakin yhdellä rakennuksen osalla yhteinen uloskäynti. Jos rakennus on rakennettu huoneistoon liittyvää tonttia, jolle tontinosaalle tulee päästä ulkoa yhteisessä käytössä olevan tontin osan kautta.

Korttelialueella on rakennettava leikkipaikoiksi ja oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 % korttelialueesta. Alueella on rakennettava leikkipaikoiksi ja oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 10 % korttelialueesta. Alueella on pidettävä luonnontilaisena huolitellussa kunnossa.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi asuntoa kohti.



Asemakaavamääräykset ja -merkinnät:

AP-14

Asuinpientalojen korttelialue.

Yhtiömuotoisten asuinpientalojen korttelialue.

Rakentamisessa on noudatettava yhtenäistä rakentamistapaa. Rakennusten korkeusasema tulee sovittaa maastoon ja ympäröiviin katuihin.

Alueen rakentamisessa tulee huomioida, että tieliikenteen yöaikainen melu ylittää 45dB melurajan. Rakennukset on rakennettava siten, ettei ulkoinen melu asuintiloissa ikkunoiden ollessa kiinni ylitä 35 dB LAeq klo 7-22 eikä 30dB LAeq klo 22-7. Rakentamisessa tulisi huomioida myös että asuntojen yhteyteen muodostuu melulta suojaisat oleskelupihat.

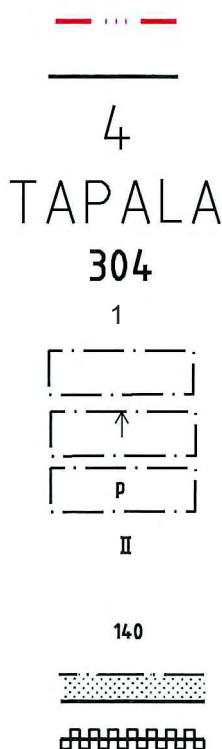
Asuinrakennusten harjan minimikorkeus tulee olla vähintään 6,5m.

Asuinrakennusten kattokaltevuus tulee olla 8 - 15 astetta.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä sellaiset julkisivu- ja leikkauspiirustukset, jotka osoittavat rakennusten sopeutumisen ympäristöönsä. Maanpäällistä kellari-kerrosta ei saa rakentaa.

Korttelialueella on rakennettava leikkipaikoiksi ja oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 160 m². Korttelialueen rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköimis-, leikki- tms. alueina, on istutettava ja pidettävä huolittellussa kunnossa.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään kaksi asuntoa kohti.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelin osan ja alueen raja.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Tontin numero.

Rakennusala.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Pysäköimispaikka.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennusoikeus.

Istutettava tontin osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Alue kuuluu sitovan tonttijaon alueeseen.



KANKAANPÄÄN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

4. KAUPUNGINOSAN (TAPALA)
KORTTELIA 304

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

4. KAUPUNGINOSAN (TAPALA)
KORTTELI 304

MK 1:1000
Asemakaava no 214/005191

Päiväys 28.3.2017

Pohjakartta täyttää 2.5.2014 julkaistun JHS 185
Asemakaavan pohjakartan laatiminen vaatimukset.

Koordinaattijärjestelmä ETRS - GK22
ja korkeusjärjestelmä N43

Kankaanpää 25.11.2016

Kaupungingeodeetti Elisa Laine

Kankaanpään kaupunki/Ympäristökeskus
Suunnittelutoimisto

Kaupunginarkkitehti Ilmari Mattila

Asemakaavaluonnos nähtävillä
22.12.2016 - 20.1.2017

Asemakaavaehdotus nähtävillä
13.2. - 14.3.2017

Kaupunginhallitus
3.4.2017 §110

Kaupunginvaltuusto
24.4.2017

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	214 Kankaanpää	Täyttämispvm	07.06.2017
Kaavan nimi	Ak 5191 Rivieran pikkutalot		
Hyväksymispvm	24.04.2017	Ehdotuspvm	31.01.2017
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	22.12.2016
Hyväksymispykälä	41	Kunnan kaavatunnus	214005191
Generoitu kaavatunnus	214V240417A41		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5624	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5624

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5624	100,0	1400	0,25	0,0000	-210
A yhteensä	0,5624	100,0	1400	0,25	0,0000	-210
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,5624	100,0	1400	0,25	0,0000	-210
A yhteensä	0,5624	100,0	1400	0,25	0,0000	-210
AP	0,5624	100,0	1400	0,25	0,5624	1400
AR					-0,5624	-1610
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						