



KANKAANPÄÄN KAUPUNKI



**Kankaanpään kaupungin 7. kaupunginosan (Reima)
korttelia 527 ja puistoaluetta koskeva asemakaavan muutos.**

214005912

YMPÄRISTÖKESKUS / SUUNNITTELUTOIMISTO
16.05.2017

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Kankaanpään kaupungin 7. kaupunginosan (Reima) korttelia 527 ja puistoaluetta koskeva asemakaavan muutos.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

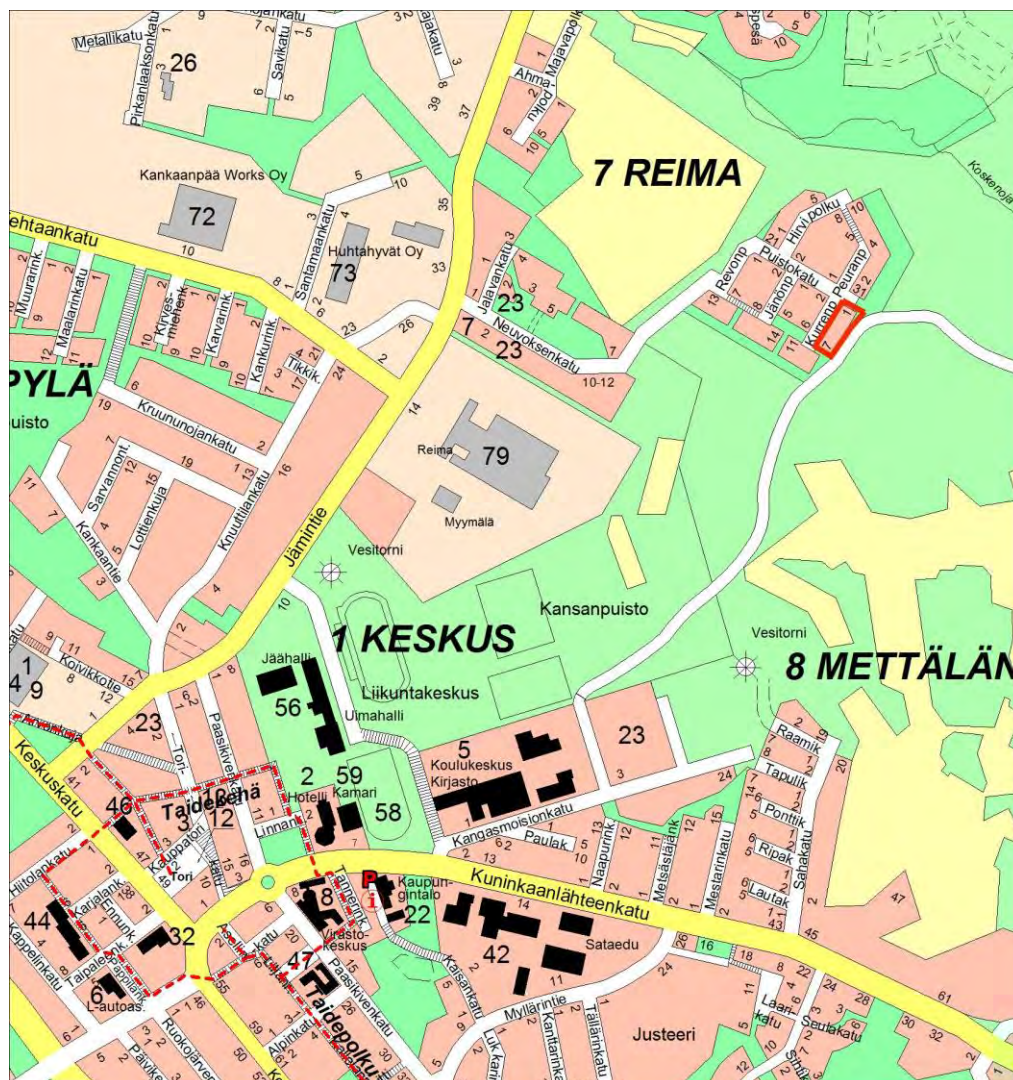
kaupunginosan (Reima) kortteli 527.

Asemakaavan tunnus:	214005192
Asemakaavan päiväys:	16.5.2017
Kaavan laatija:	Kaupunginarkkitehti Ilmari Mattila Kankaanpään kaupunki, YMKE, Suunnittelutoimisto PL 36, 38701 Kankaanpää, puh. 044 577 2726 Sähköposti: ilmari.mattila@kankaanpaa.fi

Ympäristölautakunta:	16.05.2017
Vireille tulosta ilmoitettu:	06.03.2017
Kaupunginhallitus:	14.08.2017
Kaupunginvaltuusto:	18.09.2017

1.2 Kaava-alueen sijainti ja koko

Suunnittelualue sijaitsee Kankaanpään Reiman kaupunginosassa 1,4 km etäisyydellä keskustasta. Kaava-alue jää Kurrenpolun ja Niementien väliselle alueelle. Suunnittelu-alue rajautuu itäosaltaan Niementiehen. Kaava-alue on kooltaan 0,443ha.



Kuva 1 Kaavamuutosalue osoitekartalla. Kaavamuutosalue on rajattu punaisella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kankaanpään kaupungin 7. kaupunginosan (Reima) korttelia 527 ja puistoaluetta koskeva asemakaavan muutos.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on laajentaa korttelin 527 nykyisellään pieniä tontteja (770m²) Niementien suuntaan. Korttelin ja Niementien välinen alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Tämä kaista on keskimäärin 15m, eikä sillä ole tarvetta kaupungin virkistyskäytön kannalta.



Kuva 2 Kuva Niementien ja korttelin 527 välisestä alueesta.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sisällys

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	5
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	6
2 TIIVISTELMÄ.....	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava.....	7
2.3 Asemakaavan toteutus.....	7
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.4 Maanomistus.....	9
3.2 Suunnittelutilanne.....	10
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	15
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	15
4.2 Asemakaavan suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	15
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1 Osalliset	15
4.3.2 Vireilletulo	15
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	16
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
5.3 Aluevaraukset.....	17
5.3.1 Korttelialueet	17
5.4 Kaavan vaikutukset.....	17
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	17
5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön.....	17
5.4.3 Vaikutukset maisemaan	17
5.4.4 Liikenteelliset vaikutukset.....	17
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	18

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Asemakaavakartta
Liite 3	Asemakaavamääräykset ja –merkinnät
Liite 4	Asemakaavan seurantalomakkeet
Kansikuva	Maanmittauslaitos ortoilmakuva 08/2016 (http://www.maanmittauslaitos.fi/avoindata_lisenssi_version1_20120501)
OAS	Ilmari Mattila
Selostus	Ilmari Mattila
Kaavakartta	Marjo Lahtinen

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista 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

Kurrenpolun itäpuolen korttein 527 tonttien omistajat ovat tehneet kesällä 2016 esityksen asemakaavan muuttamiseksi siten, että tontteja laajennetaan kaavassa puistoksi osoitetulle kaupungin omistamalle alueelle rajautuen Niementiehen. Tonttien omistajat sitoutuvat esityksessään maksamaan kaavoitus kustannukset ja ostamaan laajentuneiden tonttien maapohjan.

Ympäristölautakunnan teki päätöksen kaavoituksen käynnistämisestä 31.5.2016

Ympäristölautakunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen 28.02.2017.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä Kankaanpään kaupungin suunnittelutoimistossa sekä kaupungin Internetsivuilla 6.3. – 4.4.2017 välisen ajan.

Ympäristölautakunnan käsittely 16.5.2017
Kaupunginhallituksen käsittely 29.5.2017

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä Kankaanpään kaupungin suunnittelutoimistossa sekä kaupungin Internetsivuilla 5.6. – 4.7.2017 välisen ajan.

Hyväksymiskäsittely: kaupunginhallitus 14.08.2017, kaupunginvaltuusto 18.9.2017

2.2 Asemakaava

Kaavamuutoksella laajennetaan korttelin 527 tontteja Niementien suuntaan. Tällä muutoksella parannetaan nykyisellään pienten tonttien soveltuvuutta asumiskäyttöön ja mahdollistetaan lisärakentamistarpeiden toteuttaminen.

2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaava toteutuu tontinomistajien toimesta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Kankaanpään Reiman pientaloalueella. Metsäalueisiin rajoittuvalla pientaloalueella on 41 pientaloa, joista pääosa on erillispientaloja. Alue on varsin tiiviisti rakennettu.



Kuva 3 Kuva Viistokuva asuinalueelle pohjoisesta Rönni-Kuva Oy 2016

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutoksen alueella ei ole varsinaisesti luonnontilaista aluetta. Nyt kaavassa muutettava kapea puistokaista on ollut jo nykyisellään osittain taustalla olevien tonttien käytössä.



Kuva 4 Kuva kaava-alueen keskivaiheita Niementien varresta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueen ja lähiympäristön rakennukset on rakennettu 1980-luvulla. Alueen rakennuksilla ei suojelullisesti huomioitavia arvoja. Pääasiallinen julkisivumateriaali on tiili.



Kuva 5 Näkymä Niementien varresta

Väestö

Kaavamuutosalue sijoittuu kaupungin keskusta-alueelle missä on runsaasti asutusta.

Palvelut

Keskusta-alueen palvelut sijaitsevat noin 1400 metrin etäisyydellä.

Työpaikat

Kaava-alue sijoittuu Kankaanpään keskustaajamaan, missä on runsaasti palveluihin liittyviä työpaikkoja.

Virkistys

Kaavamuutosalue rajautuu etelä- ja länsipuolelta kaupungin virkistysalueisiin.

Liikenne

Liikenne korttelialueelle tapahtuu Kurrenpolun kautta.

Tekninen huolto

Korttelialue on kytketty tekniseen verkostoon.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ei ympäristönsuojelullisia tekijöitä tai ympäristöhäiriöitä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole huomioitavia kohteita.

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue siirtyy kaupalla tonttien omistajien haltuun.

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 pisteellä. Alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle, kaupungin kehittämisen ja matkailun kehittämisen vyöhykkeille sekä kulttuuriympäristön arvokkaat alueet ja kohteet -erilliskuvan alueelle. Suunnittelualueelle ei sijoitu erityisiä kulttuuriympäristöarvoja.



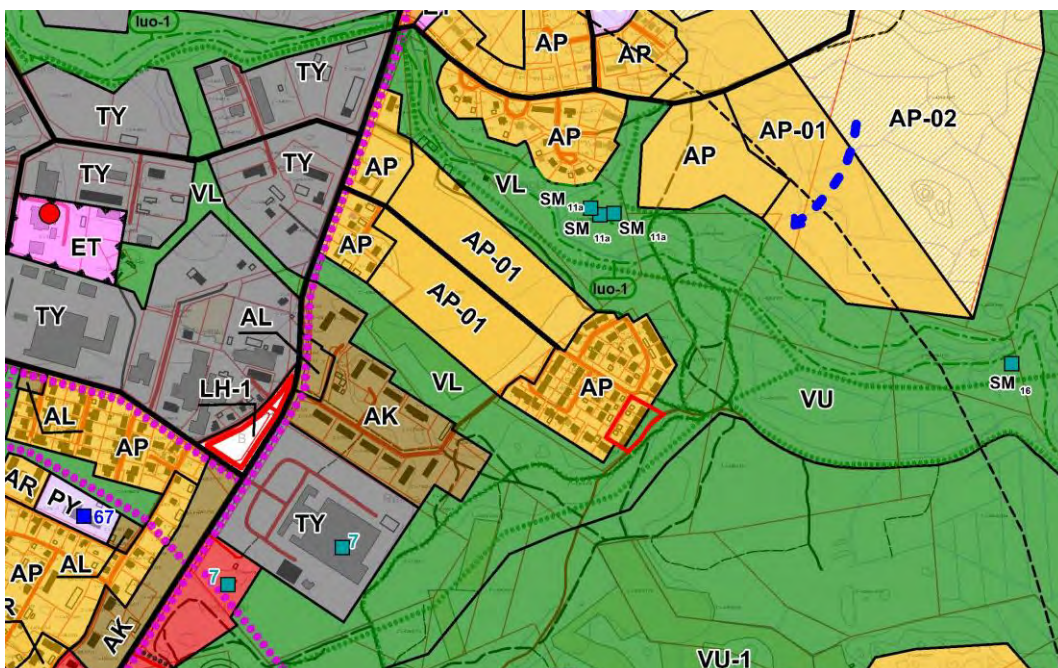
A	TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE	Suunnittelumääräys
	Merkinnällä osoitetaan yksityiskoh- taista suunnittelua edellyttävät asu- miseen ja muille taajamatoimin- noille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle raken- tamisalueita, pääväyliä pienem- piä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.	<i>Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityis- tä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämi- seen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaas- ti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelul- la ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taa- jaman omaleimaisuutta.</i> <i>Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaisuudet sekä viher- ja virkistysverkko.</i> <i>Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuval- lisesti ja luontoarvoiltaan kestäville, korkeata- soisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä vi- her- ja virkistysverkkoa.</i> <i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voi- daan taajamatoimintojen alueille palveluver- kon tarpeiden perusteella osoittaa uusia vähit- täiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia. Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoite- ta, merkitykseltään paikallinen kaupan suuryk- sikkö on Porissa kooltaan alle 5000 k-m² ja muissa kunnissa alle 3000 k-m².</i> <i>Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön laa- juus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suun- nittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella.</i>
	KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE	Suunnittelumääräys
	Merkinnällä osoitetaan kaupunki- seutuja, niiden osia tai muita yh- dyskuntia koskevia kehittämissoli- tiikan alueidenkäyttöllisiä periaat- teita. Merkinnällä osoitetaan niitä vyö- hykkeitä, joihin kohdistuu valta- kunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäy- töllisiä kehittämistarpeita.	<i>Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkei- tä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskusten ja taajamien yhdyskuntarakennetta sekä turvaamalla viher- ja virkistysverkon jat- kuvuus sekä palvelujen saatavuus.</i> <i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja talo- udellisuutta hyödyntämällä rakennettuja ver- kostoja, vähentämällä liikennetarvetta sekä edistämällä joukkoliikenteen ja kevytliikenteen edellytyksiä.</i> <i>Alueen arkeologiset kohteiden, valtakunnal- lisesti arvokkaiden maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.</i> Kehittämissuositus <i>Alueen maankäytön kehittämistarpeet tulisi tutkia ja ratkaista yksityiskohtaisemalla seu- dullisella maankäytön suunnitelmalla.</i>
- 1	Merkinnällä osoitetaan Kokemäen- jokilaakson valtakunnallisesti mer- kittävä, monikeskuksinen aluerakenteen kehittämisyöhyke, jolle kohdistuu työpaikka- ja teollisuus- toimintojen, taajamatoimintojen, joukkoliikenteen ja palvelujen sekä virkistysverkoston pitkän aikavälin alueidenkäyttöllisiä ja toiminnalli- sia yhteensovittamis- ja kehittämis- tarpeita.	Suunnittelumääräys
		<i>Alueen kilpailukyvyyn ja vetovoimaisuuden kas- vua edistetään korostamalla alueen keskuk- sien kehittämistä. Suunnittelulla tulee edistää alueen ominaispiirteitä ja liikenne-, energia- ja virkistysverkkojen toiminnallisuutta seudullise- na kokonaisuutena.</i>

	MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE Merkinnällä osoitetaan vyöhykeitä, joihin kohdistuu merkittäviä matkailun kehittämistarpeita.	Suunnittelumääräys 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.
-1	Merkinnällä osoitetaan merkittävät matkailun ja virkistyskäytön kehittämisen kohdevyöhykkeet.	
-2	Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.	Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.
-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. Kaava-alue on osayleiskaavassa pientalovaltaista asuntoaluetta ja ulkoilu- ja virkistyspalvelujen aluetta.

VU-alueen (ulkoilu- ja virkistyspalvelujen alue) osoittamista asemakaavassa pientaloasumiseen voidaan pitää yleiskaavan tarkentumisena. Niementien ja asuntoalueen välistä kapeaa aluetta ei ole mahdollista hyödyntää ulkoilu- ja virkistyskäyttöön.



Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa **Ak 5109**, joka on hyväksytty 26.8.1996. Alue on Erillispientalojen korttelialuetta (AO-6) ja lähivirkistysaluetta (VL).



AO-6 Erillispientalojen korttelialue.

Rakennusallalla saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja sitä varten tarpeellisen talousrakennuksen.

Mikäli rakennus rakennetaan lähemmäksi kuin 4 metriä naapuritontin rajaa, sitä vastassa olevaan julkisivuun saa sijoittaa enintään 0,2 m² suuruisia ikkunoita yhteensä enintään 1.0 m². Ikkunoiden alareunan korkeus lattiapinnasta tulee olla vähintään 150 cm. Mikäli rakennus rakennetaan lähemmäksi kuin 2 metriä naapuritontin rajaa, ei rajaa vastassa olevaan julkisivuun saa lainkaan sijoittaa ikkunoita.

Talousrakennuksen rakennusalan katualueen puoleiselle rajalle on rakennettava lauta-aita. Pensasaidalla istutettavaksi määrätyn katualueen rajan osan kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

VL Lähivirkistysalue**Tonttijako ja rekisteri**

Alueella on erillinen korttelia 527 koskeva sitova tonttijako, joka on hyväksytty . Kaavamuutoksen myötä alueelle laaditaan uusi tonttijako.

Kiinteistö	214-7-527-1
	214-7-527-2
	214-7-527-3
	214-7-527-4

Pohjakartta

Kankaanpään kaupungin numeerinen pohjakartta, hyväksytty 17.10.2016

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kurrenpolun itäpuolen tonttien omistajat ovat tehneet kesällä 2016 esityksen asemakaavan muuttamiseksi siten, että tontteja laajennetaan kaavassa puistoksi osoitetulle kaupungin omistamalle alueelle rajautuen Niementiehen.

Ympäristökeskuksessa todettiin että korttelin 527 tontit ovat nykyisellään hyvin pieniä 770 m². Pienille tonteille on hyvin vaikea sijoittaa omakotitonteilla tarvittavia varastoja. Kaavamuutosesitystä pidettiin perusteltuna ja mahdollisena.

4.2 Asemakaavan suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ympäristölautakunnan teki päätöksen kaavoituksen käynnistämisestä 31.5.2016

Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esitelty Ympäristölautakunnalle 28.02.2017

Kaavaehdotus on esitelty Ympäristölautakunnalle 16.5.2017

Kaupunginhallitus 29.5.2017

Kaupunginhallituksen käsittely 14.8.2017, kaupunginvaltuusto 18.9.2017

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavahankkeen osallisia ovat kaava-alueen kiinteistöjen omistajat sekä naapurikiinteistöjen omistajat.

Suunnittelun viranomais- ja yhteistyötahoja ovat Varsinais-Suomen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Tekninen keskus ja Rakennusvalvonta.

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella Kankaanpään Seudussa 6.3.2017 sekä kaupungin kotisivuilla Internetissä. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä samanaikaisesti.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavamuutosluonnos olivat nähtävillä 6.3. – 4.4.2017 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 6.3.2017 ja kaupungin kotisivuilla Internetissä.

Asemakaavamuutosehdotus oli nähtävillä 5.6. – 4.7.2017 välisen ajan. Nähtävilläolosta tiedotettiin kuulutuksella Kankaanpään Seudussa 5.6.2017 ja kaupungin kotisivuilla Internetissä.

Osallisilla oli mahdollisuus jättää kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. Kaavaehdotuksesta tiedotettiin viranomais- ja yhteistyötahoja.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on laajentaa korttelin 527 tontteja Niementien suuntaan. Laajennuksella saadaan nykyisellään pienet omakotitontit paremmin omakotiasumiin soveltuviksi.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavasta ei laadittu vaihtoehtoisia suunnitelmia.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella muodostuu kortteli 527, jolle sijoittuu neljä omakotitonttia.

Tonttikoon kasvaessa tonttikohtaista rakennusoikeutta kasvatetaan nykyisestä 250 neliöstä 270 neliöön. Kaavamääräykset pysyvät muilta osin ennallaan.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 0,443 ha (4430m²).

Kaavassa osoitetaan neljä omakotitonttia, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1080 k-m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on osoitettu Niementien suuntaan istutettava tontin osa, millä sopeutetaan rakentamista virkistysalueen suuntaan.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaavassa osoitetaan erillispientalojen kortteli 527

AO-6 Erillispientalojen korttelialue.

Rakennuslalla saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja sitä varten tarpeellisen talousrakennuksen.

Mikäli rakennus rakennetaan lähemmäksi kuin 4 metriä naapuritontin rajaa, sitä vastassa olevaan julkisivuun saa sijoittaa enintään 0,2 m² suuruisia ikkunoita yhteensä enintään 1.0 m². Ikkunoiden alareunan korkeus lattiapinnasta tulee olla vähintään 150 cm. Mikäli rakennus rakennetaan lähemmäksi kuin 2 metriä naapuritontin rajaa, ei rajaa vastassa olevaan julkisivuun saa lainkaan sijoittaa ikkunoita.

Talousrakennuksen rakennusalan katualueen puoleiselle rajalle on rakennettava lauta-aita. Pensasaidalla istutettavaksi määrätyn katualueen rajan osan kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla ei ole vaikutusta rakennettuun ympäristöön

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaava-alueella ei ole nykyisellään varsinaisesti luonnontilaisia alueita, joten kaavalla ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön.

5.4.3 Vaikutukset taajamakuvaan

Kaavamuutoksella on maisemallista vaikutusta Niementielle. Vaikutusten vähentämiseksi on kaavassa osoitettu Niementien varteen istuttava tontin osa. Kaavalla ei ole huomioitavia vaikutuksia taajamakuvaan.

5.4.4. Liikenteelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole liikenteellisiä vaikutuksia.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava toteutuu kiinteistönomistajien toimesta.

Kankaanpäässä 16.5.2017



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

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (MRL 63 §)

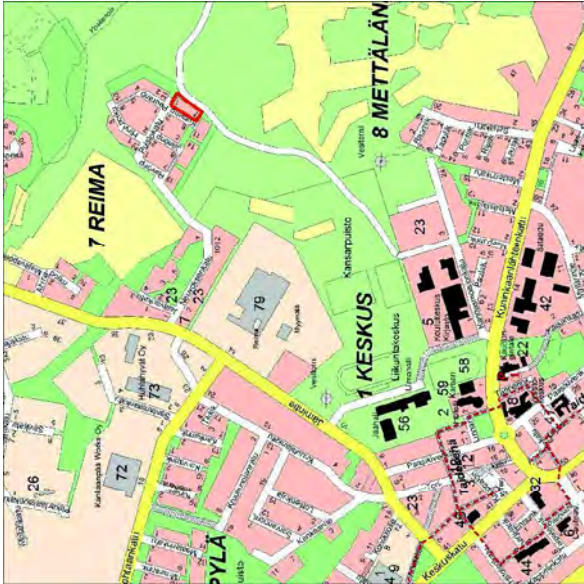
KANKAANPÄÄN KAUPUNKI	27.02.2017
----------------------	------------

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kankaanpään kaupungin 7. kaupunginosan (Reima) korttelia 527 ja puistoaluetta koskeva asemakaavan muutos.

1. SUUNNITTELUALUE

SIJAINTI
Suunnittelualue sijaitsee Kankaanpään Reiman kaupunginosassa 1,4 km etäisyydellä keskustasta. Kaava-alue jää Kurrenpolun ja Niementien väliselle alueelle. Suunnittelualue rajautuu itäosaltaan Niementiehen.
ALUEEN KOKO
Alueen pinta-ala on noin 0,443 ha.



Sijaintikartta (suunnittelualue on rajattu punaisella).

2. LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Kurrenpolun itäpuolen korttelin 527 tonttien omistajat ovat tehneet kesällä 2016 esityksen asemakaavan muuttamiseksi siten, että tontteja laajennetaan kaavassa puistoksi osoitetulle kaupungin omistamalle alueelle rajautuen Niementiehen. Tontit ovat nykyisellään kooltaan vain 770m2 suuruisia. Korttelin 527 ja Niementien väliselle alueelle ei ole lähivirkistykseen liittyviä tarpeita, joten kaavamuutos todettiin mahdolliseksi. Korttelin 527 tonttien omistajat ovat sitoutuneet maksamaan kaavamuutoksesta syntyvät kustannukset.

Kaavan tavoitteena on laajentaa tontteja Niementien suuntaan ja tarkistaa laajentuvien tonttien rakennusoikeutta.

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	26.08.1996	Nimi Asemakaava nro. 5109 Merkinnät ja määräykset: ks. LIITE 1

Ote Satakunnan maakuntakaavasta ja määräyksistä

Kaava-alueen sijainti on merkitty keltaisella pisteellä. Alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle, kaupungin kehittämisen ja matkailun kehittämisen vyöhykkeille sekä kulttuuriympäristön arvokkaat alueet ja kohteet -erilliskuvan alueelle. Suunnittelualueelle ei sijoitu erityisiä kulttuuriympäristöarvoja.

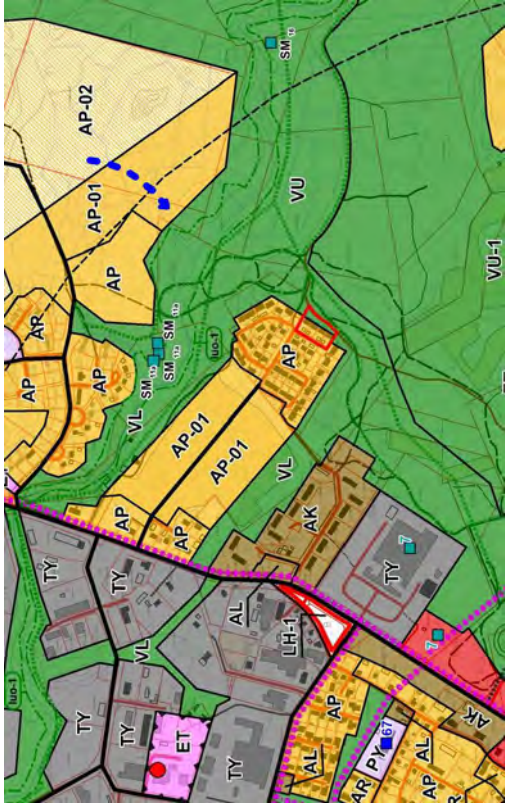


Suunnittelumääräys	
TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE	Merkinnällä osoitetaan yksityiskoh- taista suunnittelua edellyttävät asu- miseen ja muilla taajamatoimin- noille, kuten keskuksittomilla, rakennus- palveluilla ja leikkikentillä pienem- piä liikennevyöhykkeitä, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.
A	Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityis- tä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämi- seen ja täydentämiseen laajanaisesti ja voimas- ti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on soteutettava suunnittelul- la ympäristönsä tavalla, joka vahvistaa taa- jaman ominaisuuksia. Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on olettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaisuudet sekä viher- ja virkistysverkko. Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kvali- teetilla ja luontoarvoiltaan kestäville, korkeala- tisilla alueilla, osana alueen yhtenäistä vi- her- ja virkistysverkkoa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voi- daan taajamatoimintojen alueille palvelu- tarpeiden perusteella osoittaa uusia vähi- täiskaupan suuryksiköitä sille, kun kyseiset yksiköt ovat merkityksellään paikallisia. Jollei selvitysten perusteella erityisesti muita osoi- ta, merkityksellään paikallinen kauppa suuryk- sikkä on Porissa kootaan alle 5000 k-m² ja muissa kunnissa alle 3000 k-m². Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön laa- juus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suun- nittelussa vaikutusarvioinnin ja ostoarvojen kasvun perusteella.

Suunnittelumääräys	
KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE	Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutu, niiden osia tai muilla yhdyskuntaa koskevia kehittämisspoliittikan alueidenkäytöllisiä periaatteita. Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä kehittämissuunnitelmia.
-1	Merkinnällä osoitetaan Käkämäen-jokilaakso valtakunnallisesti merkittävä, monikeskustinen aluetar- keita, kehittämissuunnitel- toimintojen, taajamatoimintojen, jalkojen ja palvelujen sekä virkistysalueiden ja puistojen alueidenkäytöllisiä ja toiminnallisia kehittämissuunnitelmia. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämi- seen ja täydentämiseen laajanaisesti ja voimas- ti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on soteutettava suunnittelul- la ympäristönsä tavalla, joka vahvistaa taa- jaman ominaisuuksia. Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on olettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaisuudet sekä viher- ja virkistysverkko. Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kvali- teetilla ja luontoarvoiltaan kestäville, korkeala- tisilla alueilla, osana alueen yhtenäistä vi- her- ja virkistysverkkoa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voi- daan taajamatoimintojen alueille palvelu- tarpeiden perusteella osoittaa uusia vähi- täiskaupan suuryksiköitä sille, kun kyseiset yksiköt ovat merkityksellään paikallisia. Jollei selvitysten perusteella erityisesti muita osoi- ta, merkityksellään paikallinen kauppa suuryk- sikkä on Porissa kootaan alle 5000 k-m² ja muissa kunnissa alle 3000 k-m². Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön laa- juus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suun- nittelussa vaikutusarvioinnin ja ostoarvojen kasvun perusteella.

Ote Keskustan osayleiskaavasta

Alueella on voimassa Kankaanpään Keskustan osayleiskaava, jonka valtuusto on hyväksynyt 7.12.2015 ja saanut lainvoiman 20.2.2017. Kaava-alue on osayleiskaavassa pientalovaltaista asuntoaluetta ja ulkoilu- ja virkistyspalvelujen aluetta.



Ote ajantasakaavasta

Kaavamuutosalueella on voimassa Ak 5109, joka on hyväksytty 26.8.1996. Alue on Erillispientalojen korttelialuetta (AO-6) ja lähivirkistysaluetta (VL). Merkinnot ja määräykset: ks. LIITE 1.



4. OSALLISET

Osallisia ovat:
Kaavahankkeen osallisia ovat kaava-alueen kiinteistöjen omistajat sekä naapurikiinteistöjen omistajat.
Suunnittelun viranomais- ja yhteistyötahoja ovat Varsinais-Suomen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 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. Nähtävilläoloaikana osallisilla on mahdollisuus lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti. Lisäksi järjestetään tarpeellinen määrä neuvotteluja osallisten kanssa (MRL 62 §).
Kuulemisten pohjalta laaditaan lopullinen asemakaavaehdotus hyväksymiskäsittelyyn.
Päätösprosessi
• 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 • Vaikutukset maisemaan • Liikenteelliset vaikutukset

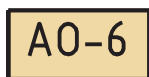
7. YHTEYSTIEDOT

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. 040 5772724 sähköposti mario.lahtinen@kankaanpaa.fi
---	--

Ote ajantasakaavasta (poistuvan kaava-alueen rajausta punaisella)



Asemakaavamääräykset ja -merkinnät:



Erillispientalojen korttelialue.

Rakennusalueella saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja sitä varten tarpeellisen talousrakennuksen.

Mikäli rakennus rakennetaan lähemmäksi kuin 4 metriä naapuritontin rajaa, sitä vastassa olevaan julkisivuun saa sijoittaa enintään 0,2 m² suuruisia ikkunoita yhteensä enintään 1,0 m². Ikkunoiden alareunan korkeus lattiapinnasta tulee olla vähintään 150 cm. Mikäli rakennus rakennetaan lähemmäksi kuin 2 metriä naapuritontin rajaa, ei rajaa vastassa olevaan julkisivuun saa lainkaan sijoittaa ikkunoita.

Talousrakennuksen rakennusalan katualueen puoleiselle rajalle on rakennettava lauta-aita. Pensasaidalla istutettavaksi määrätyn katualueen osan kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelin osan ja alueen raja.



Tontin raja.

7
REIMA
527

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

5

Tontin numero.

I

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

I u ½

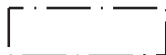
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

270

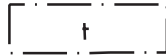
Rakennusoikeus.

$\alpha=18^\circ/27^\circ$

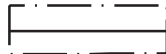
Kattokaltevuus kadun/puiston puolella.



Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Istutettava alueen osa.



Istutettava pensasaita.

Kortteliin 527 laaditaan erillinen sitova tonttijako.



KANKAANPÄÄN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

7. KAUPUNGINOSAN (REIMA)
KORTTELIN 527 TONTTEJA 1-4 SEKÄ
PUISTOALUETTA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

7. KAUPUNGINOSAN (REIMA)
KORTTELI 527

MK 1:1000 (630 X 297)

Asemakaava no 214005192

Päiväys 16.5.2017

Pohjakartta täyttää 2.5.2014 julkaistun JHS 185
Asemakaavan pohjakartan laatiminen vaatimukset.

Koordinaattijärjestelmä ETRS - GK22
ja korkeusjärjestelmä N43

Kankaanpää 2.5.2016

Kaupungingeodeetti Elisa Laine

Asemakaavaluonnos nähtävillä
6.3. - 4.4.2017

Asemakaavaehdotus nähtävillä
5.6. - 4.7.2017

Kaupunginhallitus
14.8.2017 §259

Kankaanpään kaupunki/Ympäristökeskus
Suunnittelutoimisto

Kaupunginvaltuusto
18.9.2017

Kaupunginarkkitehti Ilmari Mattila

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	214 Kankaanpää	Täyttämispvm	08.11.2017
Kaavan nimi	Ak5192 Reima, Kurrenpolku, kortteli 527		
Hyväksymispvm	18.09.2017	Ehdotuspvm	16.05.2017
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	06.03.2017
Hyväksymispykälä	83	Kunnan kaavatunnus	214005192
Generoitu kaavatunnus	214V180917A83		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4430	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4430

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	0,4430	100,0			0,0000	80
A yhteensä	0,4430	100,0			0,1300	80
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,1300	
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	0,4430	100,0			0,0000	80
A yhteensä	0,4430	100,0			0,1300	80
AO	0,4430	100,0			0,1300	80
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,1300	
VL					-0,1300	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						