



Kankaanpää kaupunki luonnostaan



Ak 5204

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (MRL 63 §)

KANKAANPÄÄN KAUPUNKI

28.5.2019

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kankaanpään kaupungin 14. kaupunginosan (Lohikko) korttelin 941 tonttia 2 koskeva asemakaavan muutos. (Lohikon vanhainkodin asemakaavan muutos 2)

1. SUUNNITTELUALUE

SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Kankaanpään Lohikon kylän keskusalueella Pohjanmaantien ja Lohikontien välissä. Alueen sijainti on esitetty osoitekartalla.

ALUEEN KOKO

Alueen pinta-ala on 1,92 ha.



Sijaintikartta (kaava-alue on rajattu punaisella).

2. LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Lohikon vanhainkodin käyttö vanhusten asumiseen päättyi vuoden 2017 lopussa, kun kaupungin keskusta valmistui uusi palvelukoti. Kaupungille ei ole ilmennyt käyttötarvetta rakennukselle sen nykyisen käytön loputtua.

Kiinteistön alueelle laadittiin vuoden 2018 alussa kaavamuutos, jonka tarkoituksena oli mahdollistaa rakennuksen ja siihen liittyvän tontin monipuoliset käyttömahdollisuudet tulevaisuudessa. Kaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena oli mahdollistaa kiinteistön myyminen yksityiselle toimijalle muuhun käyttöön. Kiinteistö laitettiin myyntiin avoimella sähköisellä huutokaupalla kesällä 2018. Huutokaupan päättymiseen mennessä tarjouksen jätti kolme henkilöä, mutta lopulliseen kauppaan ei kuitenkaan päästy tarjousten jättäjien vetäytyessä kaupanteosta.

Yhtenä perusteena kohteen myymisen vaikeuteen on noussut esiin asemakaavassa osalle rakennusta osoitettu suojelumääräys. Asemakaavan suojelumääräys perustuu Keskustan osayleiskaavaan, jossa Lohikon palvelukoti on merkitty paikallisesti arvokkaaksi kulttuurihistorialliseksi kohteeksi. Myynnin vaikeudesta johtuen kaupunginhallitus on antanut päätöksellään 15.10.2018 § 317 toimeksiannon kaupunkisuunnittelulautakunnalle Lohikon vanhainkodin asemakaavan muuttamisesta siten, että rakennusta koskeva suojelu puretaan kaavasta. Perusteena suojelun purkamiselle kaupunginhallitus on todennut mm. että kyseessä ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokas kohde vaan kyseessä on paikallisesti arvokas kohde, joiden suojelua koskeva päätösvalta on nykyisen lainsäädännön tulkinnan mukaan kunnalla.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on poistaa osalle Lohikon vanhainkodin rakennusta osoitettu suojelumerkintä.

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	7.12.2015	Nimi	Kankaanpään Keskustan osayleiskaava (Keskustan osayleiskaava on saanut kaikilta osiltaan lainvoiman 20.2.2017.)
ASEMAKAAVA				
Asemakaava	Päiväys	23.4.2018	Nimi	Asemakaava nro. 21400 5198

Ote Satakunnan maakuntakaavasta ja määräyksistä

Alueella on voimassa Satakunnan maakuntakaava, joka on vahvistettu 30.11.2011. Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman 13.3.2013 korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksellä. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla keltaisella nuolella. Suunnittelualueen läheisyyteen on osoitettu palvelukylän merkintä (at).

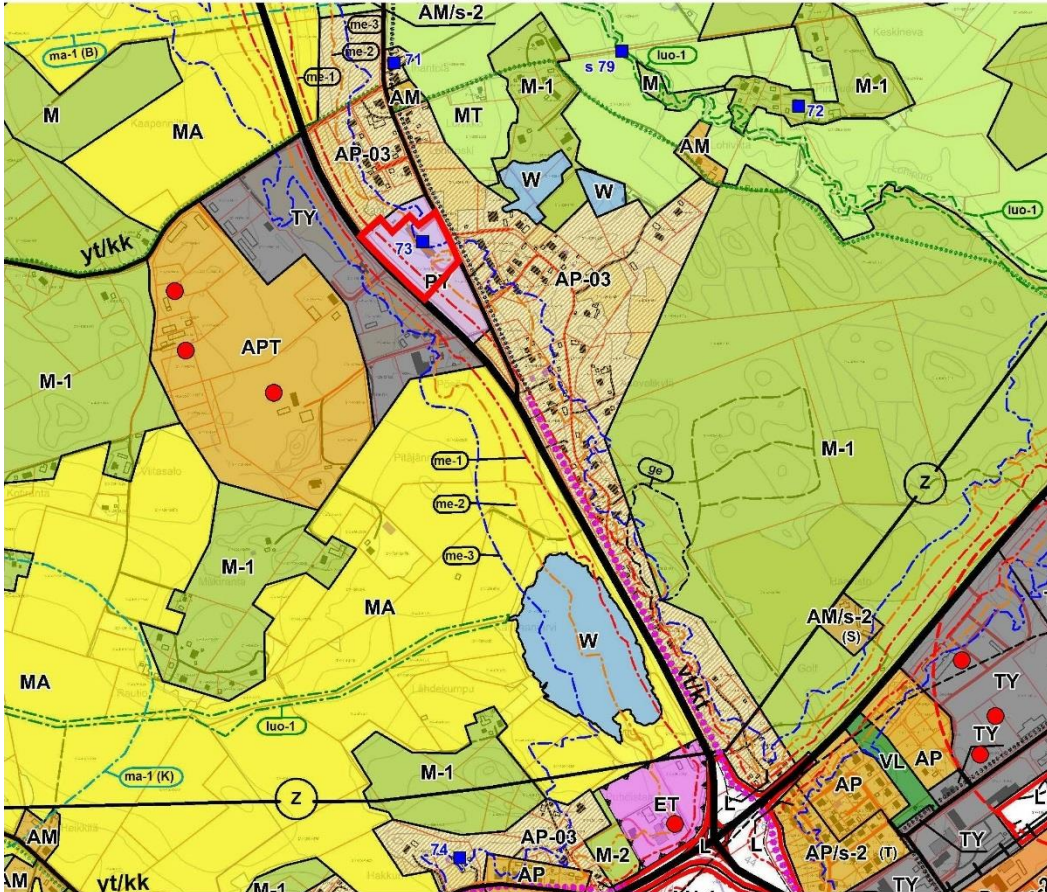


Ote Satakunnan maakuntakaavasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.

	PALVELUKYLÄ	Suunnittelumääräys
	Merkinnällä osoitetaan maakunnan palvelukeskusverkkoon kuuluvat maaseudun palvelukylät.	Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tuettava asumisen ohella alueen luonteeseen soveltuvan elinkeinotoiminnan sijoittumista, parannettava kylän elinvoimaisuuden edellytyksiä, varmistettava kylien liikenneyhteydet päätieverkkoon ja selvittävä yhteisen vesihuollon toteuttamismahdollisuudet. Täydennysrakentamisessa on hyödynnettävä ensisijaisesti olemassa olevaa infrastruktuuria. Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet.

Ote Keskustan osayleiskaavasta

Alueella on voimassa Kankaanpään Keskustan osayleiskaava, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 7.12.2015 ja joka on saanut voimaa lainvoimalla 20.2.2017. Suunnittelualue on osayleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Lohikon vanhainkotirakennus on osoitettu osayleiskaavassa paikallisesti arvokkaaksi rakennukseksi (nro. 73).



Ote Kankaanpään Keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualue on rajattu kartalla punaisella.



Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.



Paikallisesti arvokas rakennus.

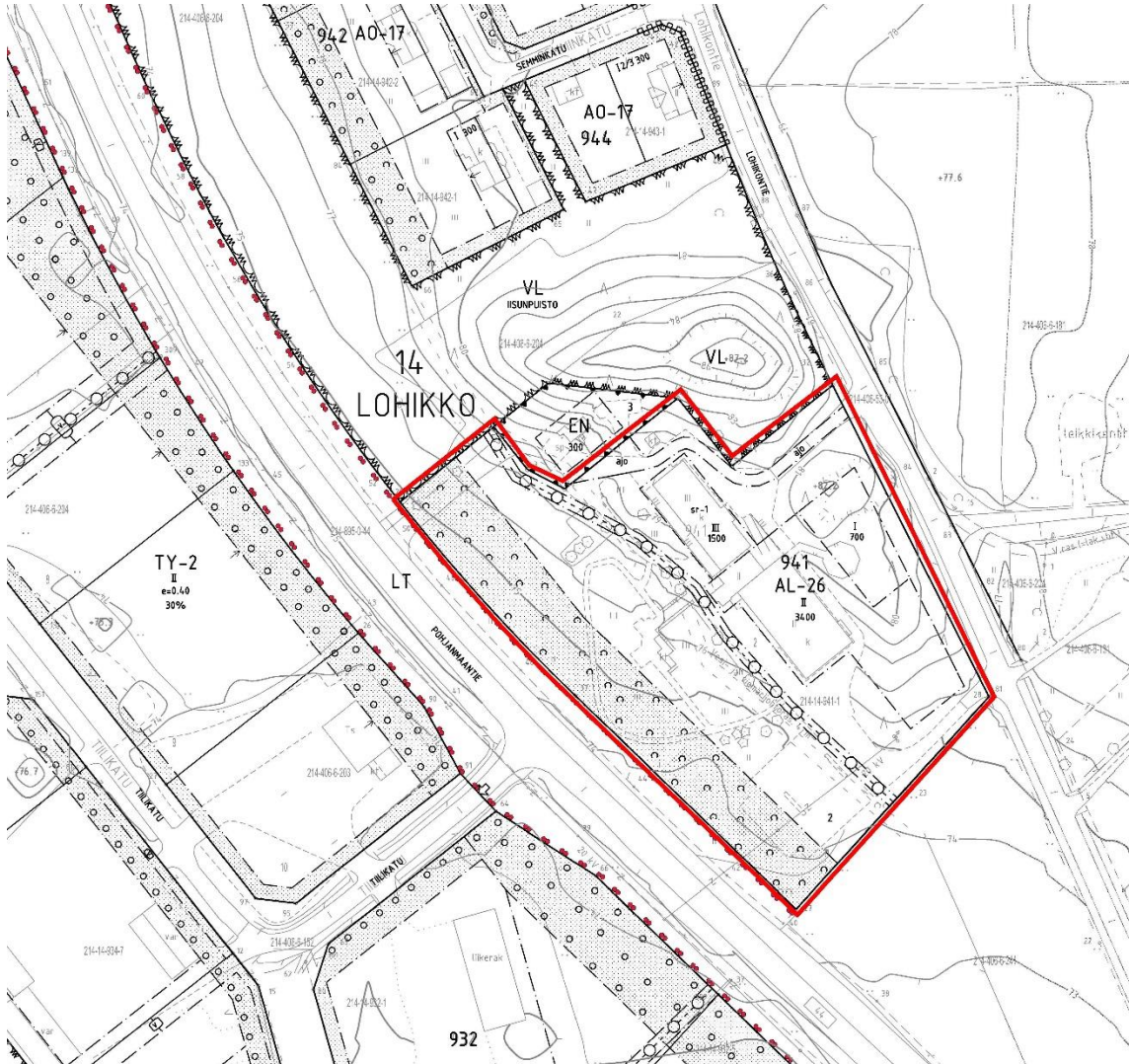
Maankäyttö- ja rakennuslain 41§:n 2 momentin perusteella määrätään, että arvokasta rakennuskantaa ei saa purkaa.

Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden ja käyttötarkoitusten muutosten on oltava sellaisia, että rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy. Ennen rakennusta merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

- Numerointi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.

Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa 23.4.2018 hyväksytty asemakaava **nro. 5198**. Kaavamuutosalue on asemakaavassa asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-26). Lohikon vanhainkodin rakennuksen osalle on kaavassa osoitettu suojelumerkintä (sr-1)



Ote ajantasa-asetmakaavasta. Suunnittelualue on rajattu kartalla punaisella.

Voimassa olevat kaavamääräykset:

AL-26

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelialueella on rakennettava leikkipaikoiksi ja oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 15 % asuin- ja liiketonttien alueesta. Alueen uudisrakentaminen ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1,5 ap/ asunto ja 1 ap/ 50 liike- k-m².

Tienpuoleisella tontin osalla liikennemelu ylittää ohjearvot. Asuinrakennuksissa on huomioitava, ettei ulkoinen melu ikkunoiden ollessa suljettuna ylitä 35 dB LAeq klo 7-22, eikä 30 dB LAeq klo 22-7. Oleskelupiha-alueille on tarvittaessa toteutettava melulta suojaavia rakenteita.

Päivittäistavarakaupan enimmäismäärä korttelialueella saa olla enintään 200 k-m².

sr-1

Suojeltava rakennus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n nojalla määrätään, että kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien muutos- ja korjaustoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellinen ja kulttuurihistoriallinen luonne säilyy. Ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on Satakunnan museolle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.

4. MUUT SUUNNITTELUUN VAIKUTTAVAT SELVITYKSET JA PÄÄTÖKSET

Kaupunginhallituksen päätös 15.10.2018 § 317 toimeksiannosta kaupunkisuunnittelulautakunnalle Lohikon vanhainkodin asemakaavan muuttamisesta siten, että rakennusta koskeva suojelu puretaan kaavasta.

Lohikon palvelukodin rakennusinventointiraportti 2008 (Laura Hesso).

5. OSALLISET

Osallisia ovat:

Kaavahankkeen ensisijaisia osallisia ovat kaava-alueen kiinteistön omistaja sekä naapurikiinteistöjen omistajat.

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

6. 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. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy kaavaluonnoksen ja asettaa sen MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaiseen laativaiheen vuorovaikutusmenettelyyn.

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta kuulutetaan Kankaanpään Seudussa ja kaupungin kotisivuilla Internetissä. Maanomistajia, rajanaapureita ja yhteistyötahoja informoidaan lisäksi kirjeitse hankkeen vireille tulosta ja laativaiheen vuorovaikutusmenettelystä. Nähtävilläoloaikana osallisilla on mahdollisuus lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti. Lisäksi järjestetään tarpeellinen määrä neuvotteluja osallisten kanssa (MRL 62 §). Viranomaisille tarjotaan mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Kaavaehdotus
Kaavaluonnoksesta saatu palaute käsitellään ja saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditaan vastineet. Saadun palautteen pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja esittää kaupunginhallitukselle ehdotuksen asettamista nähtäville muistutusten tekoa varten. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville MRL 65 §:n mukaisesti ja pyytää kaavasta lausunnot. Kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin kotisivuilla Internetissä. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Kaavaehdotuksesta saatu palaute käsitellään ja saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditaan vastineet. Jos saatu palaute sitä edellyttää, muutetaan kaavaehdotusta. Jos kaavaan tulee merkittäviä muutoksia, asetetaan kaava uudelleen nähtäville ehdotuksena. Jos muutokset eivät ole merkittäviä kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.
Päätösprosessi
• Kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittely, jos kaavaan on tehty muutoksia ehdotusvaiheen jälkeen. • Kaupunginhallitus • Kaupunginvaltuusto • Hyväksymispäätöksestä tiedottaminen • Kunnan jäsenillä ja rekisteröidyillä yhdistyksillä on toimialaansa koskien valitusoikeus kaavan hyväksymispäätöksestä Turun hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vaikutusten arviointi toteutetaan seuraavasti:
Vaikutusten arviointi tehdään kaavoitusprosessin yhteydessä selvittäen kaavan vaikutukset alueeseen kokonaisuuden kannalta. Asemakaavan kaavoitusmenettelyn yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset: • Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön • Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon • Luonnonympäristöön • Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen • Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön • Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

8. YHTEYSTIEDOT

Maankäyttöinsinööri, vs. kaupunginarkkitehti Janne Tuomisto Kankaanpään kaupunki Kaupunkisuunnittelukeskus PL 36 38701 KANKAANPÄÄ puh. 044 577 2732 sähköposti janne.tuomisto@kankaanpaa.fi	Suunnitteluavustaja Marjo Lahtinen Kankaanpään kaupunki Kaupunkisuunnittelukeskus PL 36 38701 KANKAANPÄÄ puh. 044 577 2724 sähköposti marjo.lahtinen@kankaanpaa.fi
---	--

LIITE 1

Ortoilmakuva



Maanmittauslaitos ortoilmakuva 02/2017 (<http://www.maanmittauslaitos.fi/avoindata-lisenssi-cc40>).

Viistoilmakuva suunnittelualueelle

Lentokuva Vallas Oy 2013.