



KANKAANPÄÄN KAUPUNKI

Lohikon vanhainkodin asemakaavan muutos 2 selostus **LUONNOS**

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

21400 5204

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS / SUUNNITTELUTOIMISTO 28.5.2019

Kuva 1. Kaava-alue osoitekartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimitystä Lohikon vanhainkodin asemakaavan muutos 2.

Lohikon vanhainkodin käyttö vanhusten asumiseen päättyi vuoden 2017 lopussa, kun kaupungin keskustaan valmistui uusi palvelukoti. Kaupungille ei ole ilmennyt käyttötarvetta rakennukselle sen nykyisen käytön loputtua. Lohikon vanhainkotiä on koitettu myydä ulkopuoliselle toimijalle avoimella sähköisellä huutokaupalla, mutta kauppoihin ei tästä huolimatta ole päästy. Yhtenä perusteena kohteen myymisen vaikeuteen on noussut esiin asemakaavassa osalle rakennusta osoitettu suojelumääräys. 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 tarkoituksena on poistaa osalle Lohikon vanhainkodin rakennusta osoitettu suojelumerkintä.



Kuva 2. Lohikon vanhainkoti takapihan suunnalta kuvattuna.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
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.....	5
2.3 Asemakaavan toteutus.....	5
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.....	6
3.1.4 Maanomistus.....	10
3.1.5 Melu	10
3.2 Suunnittelutilanne	13
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	13
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	16
4.2 Asemakaavan suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1 Osalliset	17
4.3.2 Vireilletulo	17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.4 Asemakaavan tavoitteet	17
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	17
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	18
5.1 Kaavan rakenne	18
5.1.1 Mitoitus	18
5.1.2 Poikkeaminen yleiskaavasta.....	18
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3 Aluevaraukset.....	19
5.3.1 Korttelialueet	19
5.4 Kaavan vaikutukset.....	19
5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	19
5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	19
5.4.3 Vaikutukset luonnonympäristöön.....	20
5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, energiatalouteen ja liikenteeseen.....	20
5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	20
5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	20
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	20
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Ote ajantasa-asemakaavasta
Liite 3	Asemakaavakartta
Liite 4	Asemakaavamääräykset ja –merkinnät
Liite 5	Asemakaavan seurantalomakkeet
Liite 6	Lohikon palvelukodin rakennusinventointiraportti 2008

Kansikuva	Viistoilmakuva, Lentokuva Vallas Oy 2013
Selostus	Janne Tuomisto
Valokuvat	Janne Tuomisto ja 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 7.12.2015
3. Kaupunginhallituksen päätös 15.10.2018 § 317 toimeksiannosta kaupunkisuunnittelulautakunnalle Lohikon vanhainkodin asemakaavan muuttamisesta siten, että rakennusta koskeva suojelu puretaan kaavasta.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laadinta on tullut vireille kaupunginhallituksen 15.10.2018 § 317 antamasta toimeksiannosta kaupunkisuunnittelulautakunnalle Lohikon vanhainkodin asemakaavan muuttamisesta siten, että rakennusta koskeva suojelu puretaan kaavasta. Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavamuutosluonnos olivat nähtävillä Kankaanpään kaupungin suunnittelutoimistossa sekä kaupungin Internet-sivuilla xx.xx-xx.xx.xxxx välisen ajan. Asemakaavamuutosehdotus oli nähtävillä xx.xx-xx.xx.xxxx välisen ajan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella poistetaan Lohikon vanhainkodin vanhimhalle rakennusosalle osoitettu suojelumerkintä. Muilta osin tonttiin ei ole katsottu tarpeelliseksi tehdä muutoksia. Tontin käyttötarkoitus säilyy edelleen asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueena.

2.3 Asemakaavan toteutus

Kaavamuutoksen alainen tontti on rakennettu kiinteistö, jolla sijaitsee entinen vanhainkoti. Kiinteistö pyritään saamaan myydyksi ulkopuoliselle toimijalle, jolloin tämä toteuttaa tontin mahdollisen täydennysrakentamisen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuuotosalue sijaitsee keskusta-alueen pohjoispuolella Lohikon kaupunginosassa, etäisyyttä keskustaan on noin 3,5 km. Alue rajoittuu lännestä Pohjanmaantiehen ja idästä Lohikontiehen. Kaava-alueen luoteispuolella sijaitsee vanhainkodin lämmitykseen tarkoitettu lämpökeskus. Alueen välittömässä läheisyydessä ei ole muita rakennuksia. Alueen pinta-ala on yhteensä n. 1,92 ha.



Kuva 3. Lohikon vanhainkoti sijoittuu Pohjanmaantien ja Lohikontien väliin.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueesta pääosa on Lohikon vanhainkodin hoidettua pihapiiriä. Vanhainkodin itäpuolella on puistomaisesti hoidettua metsikköä, minkä alueella ei ole huomioitavia luontokohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueelle sijoittuvan vanhainkodin vanhin osa on rakentunut 1939-1940-luvun alussa. Vanhainkotia on laajennettu 1960-luvun puolivälissä vanhan osan eteläpuolelle ja 1990-luvun alkupuolella uusi ja vanha osa rakennettiin yhteen. Rakennusta on tämän jälkeen saneerattu muutamaan otteeseen. Rakennus on osoitettu Kankaanpään Keskustan osayleiskaavassa paikallisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Rakennuksella on kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Kohteen inventointiraportti on tämän selostuksen liitteenä.



Kuva 4. Näkymä parkkipaikalta pohjoisen suuntaan.



Kuva 5. Näkymä rakennuksen suuntaan lännestä.



Kuva 6. Näkymä rakennuksen suuntaan lännestä.



Kuva 7. Rakennuksen vanhin osa.



Kuva 8. Rakennuksen 1990-luvulla valmistunut keskiosa.



Kuva 9. Rakennusta etupuolelta kuvattuna.

Väestö

Kaavamuuotosalue sijoittuu keskustan pohjoispuolelle. Alueen läheisyydessä on runsaasti pientaloasutusta.

Palvelut

Keskusta-alueen palvelut sijaitsevat noin 3,5 km etäisyydellä.

Työpaikat

Kaava-alueen läheisyydessä on Lohikon teollisuusalue, missä on työpaikkoja. Muutoin työpaikat sijaitsevat lähinnä keskusta-alueella.

Virkistys

Alueelle on hyvät kevyen liikenteen yhteydet keskustasta. Virkistyspalvelut ja virkistysalueet sijoittuvat kuntakeskustan alueelle 3,5 km etäisyydelle.

Liikenne

Alueelta on olemassa hyvät tieyhteydet Lohikontien ja Pohjanmaantien kautta kaupungin keskustaan.

Tekninen huolto

Vanhainkodin rakennus on liitetty kaupungin vesi- ja viemäriverkkoon. Rakennuksen ensisijainen lämmitysmuoto on viereisen yksityisessä omistuksessa olevan lämpökeskuksen tuottama lämpöenergia. Toissijaisena lämmitysmuotona on öljylämmitys.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaavamuuotosalueen länsipuolella on Pohjanmaantie, minkä tuottama melu aiheuttaa ympäristöhaittaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueelle sijoittuva Lohikon vanhainkoti on osoitettu Kankaanpään Keskustan osayleiskaavassa paikallisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Rakennuksella on kulttuuri-historiallisia ja maisemallisia arvoja. Kohteen inventointiraportti on tämän selostuksen liitteenä.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on Kankaanpään kaupungin omistuksessa.

3.1.5 Melu

Kaava-alue sijaitsee Pohjanmaantien läheisyydessä, mistä johtuen tienpuoleisella osalla kaava-aluetta melu ylittää yö- ja päiväajan ohjearvot.

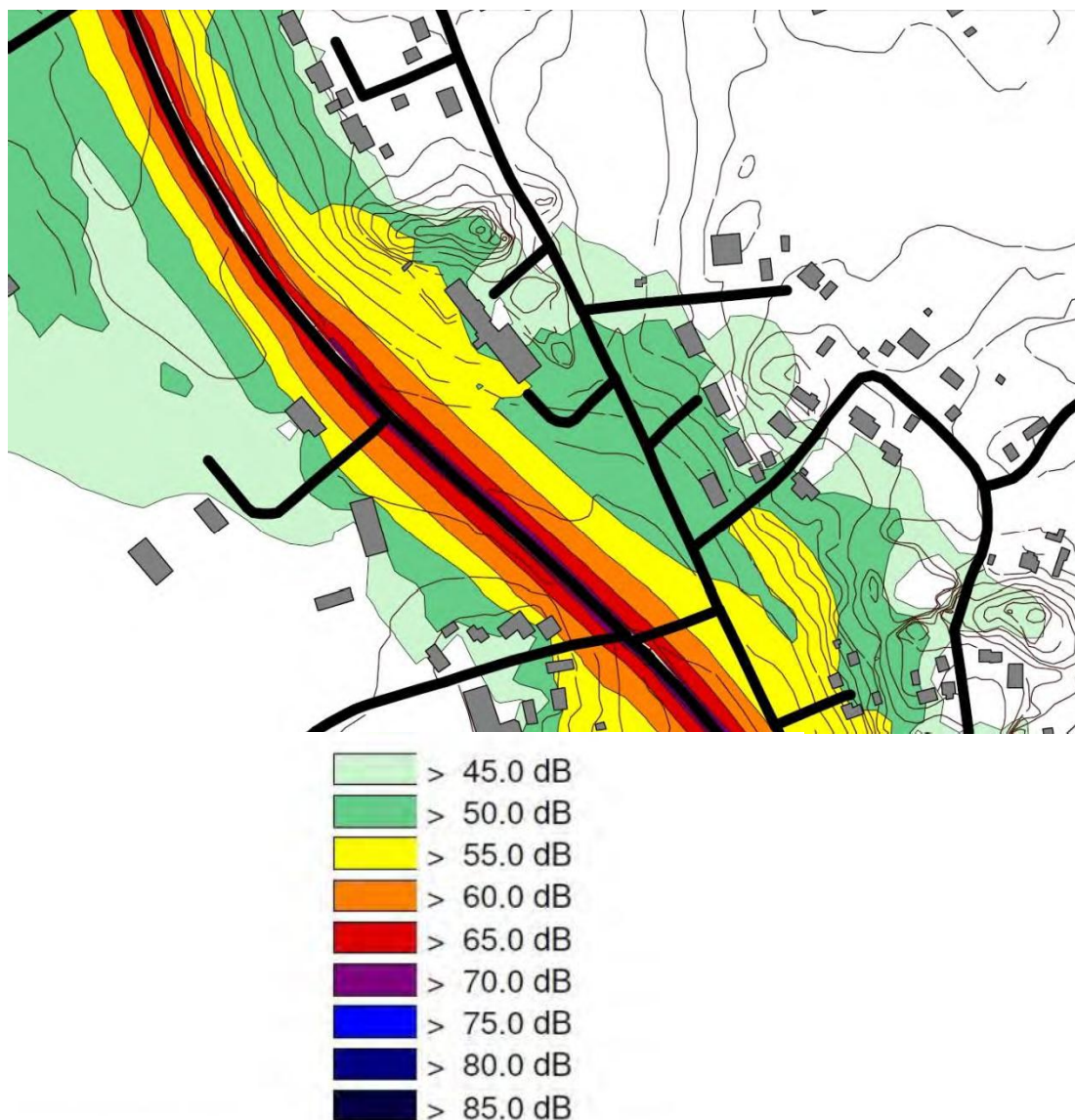
Taulukko 2- Melutasojen ohjearvot

Melun A-painotetut keskiäänitasot (ekvivalenttitasot), LAeq, enintään		
	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
Ulkona		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45-50 dB ¹⁾²⁾
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ³⁾
Sisällä		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

¹⁾ Uusilla alueilla melutaso yöohjearvo on 45 dB.

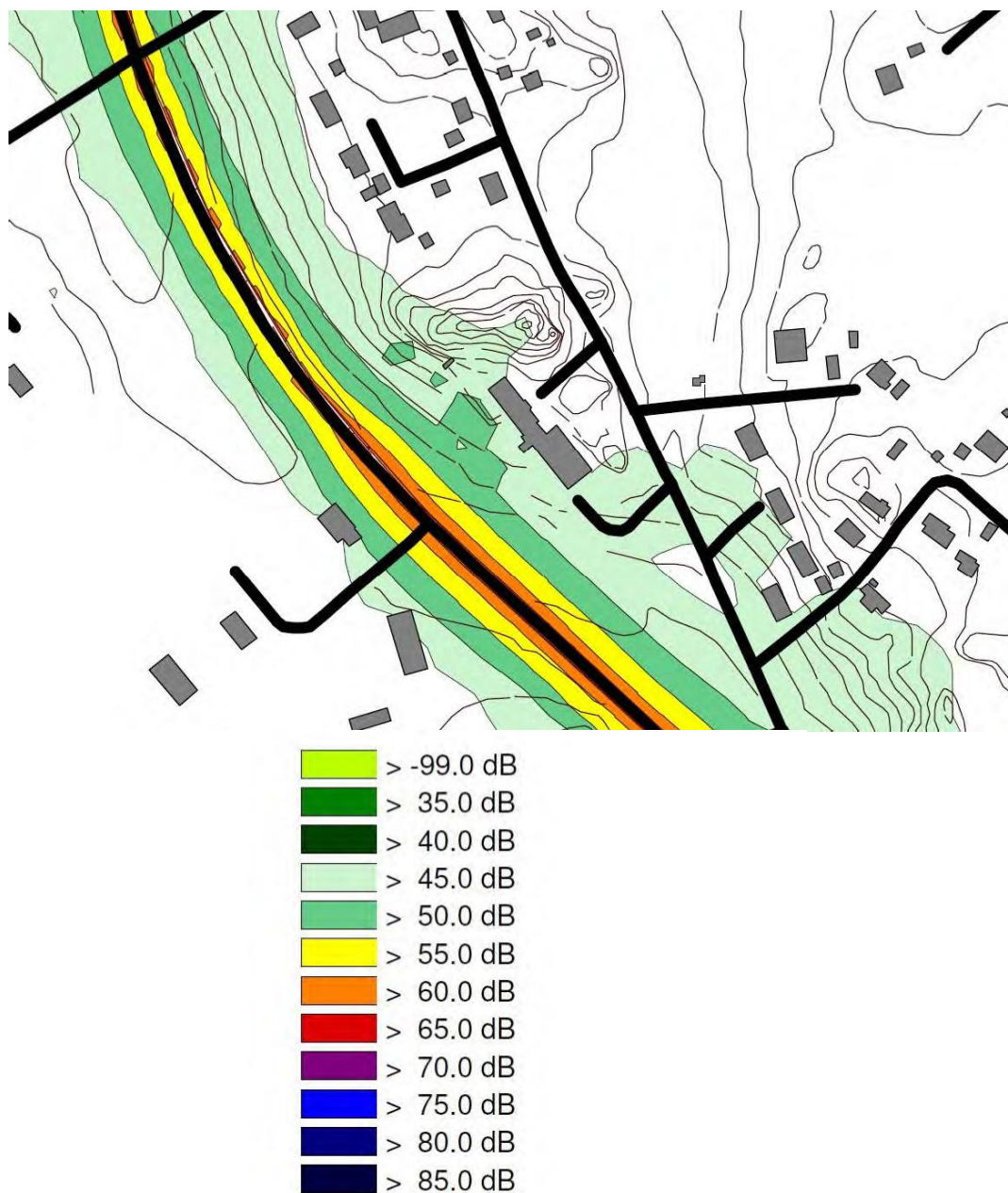
²⁾ Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa

³⁾ Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.



Kankaanpään kaupungin meluselvitys

Nykytilanne 2011, päivämelualueet LAeq 7-22



Kankaanpään kaupungin meluselvitys

Nykytilanne 2011, yömelualueet LAeq 22-7

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita 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. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla keltaisella nuolella. Suunnittelualueen läheisyyteen on osoitettu palvelukylän merkintä (at).



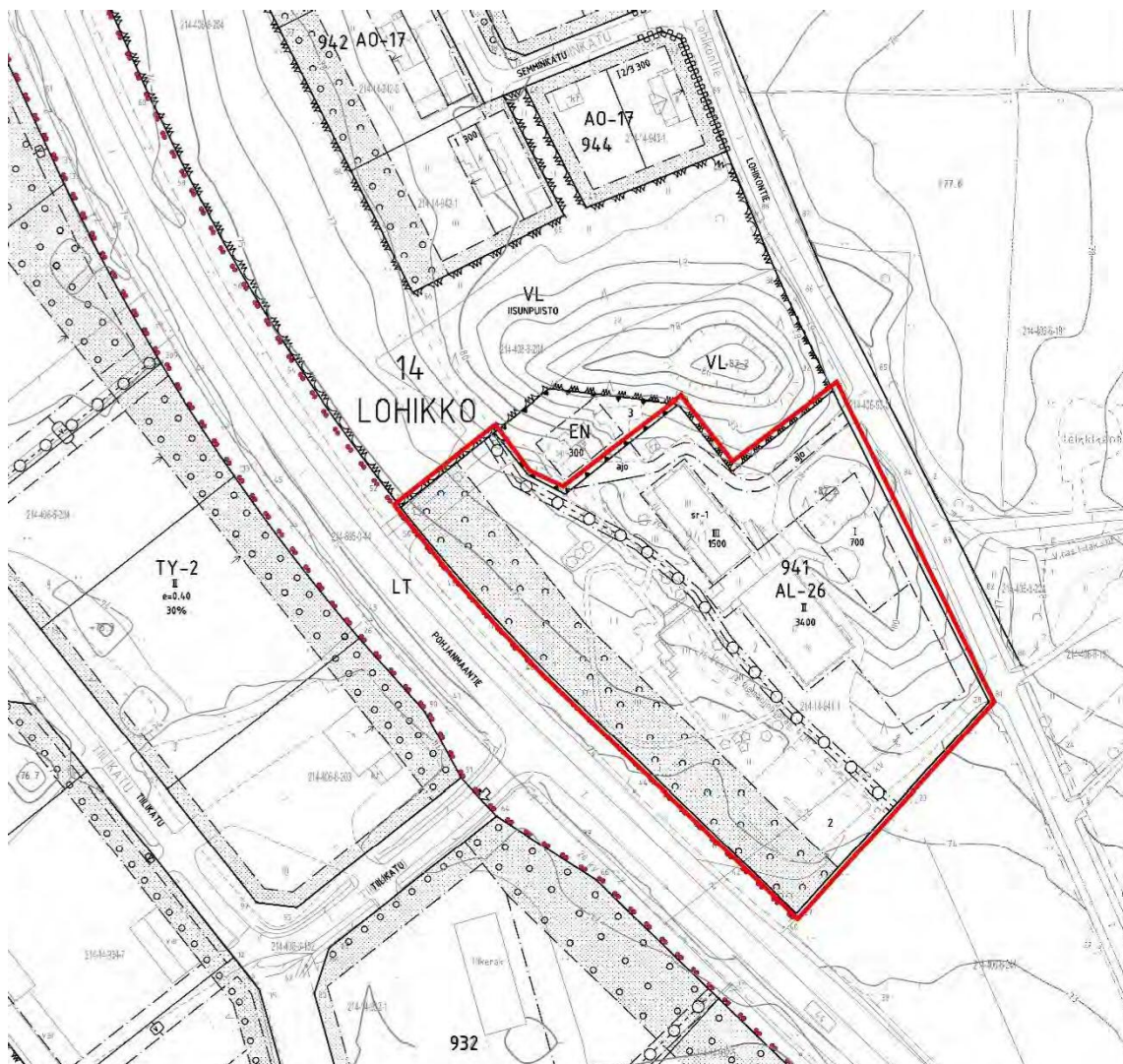
	PALVELUKYLÄ	Suunnittelumääräys
	Merkinnällä osoitetaan maakunnan palvelukeskusverkkoon kuuluvat maaseudun palvelukylät.	Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tuettava asumisen ohella alueen luonteeseen soveltuvan elinkeinotoiminnan sijoittumista, parannettava kylän elinvoimaisuuden edellytyksiä,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

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 viiltää kaavaselostuksen kohdeluetteloon.

Asemakaava

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



AL-26

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelialueella on rakennettava leikkipaikoiksi ja oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 15 % asuinkerrosalasta. 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. Oleskelupaikoille 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.
------	---

Tonttijako

Kortteliin 941 on laadittu erillinen sitova tonttijako, joka on hyväksytty 8.8.2018.

Pohjakartta

Kankaanpään kaupungin numeerinen pohjakartta, joka on hyväksytty 17.4.2019.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Lohikon vanhainkodin käyttö vanhusten asumiseen päättyi vuoden 2017 lopussa, kun kaupungin keskustaan valmistui uusi palvelukoti. Kaupungille ei ole ilmennyt käyttötarvetta rakennukselle sen nykyisen käytön loputtua. Kiinteistön alueelle laadittiin vuoden 2018 alussa kaavamuuotos, 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.

Kaupungille on tärkeää saada entisen vanhainkodin kiinteistö myydyksi, sillä tyhjillään olevasta kiinteistöstä aiheutuu kaupungille turhaan ylläpitokustannuksia.

4.2 Asemakaavan suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoksen laadinta on tullut vireille Kankaanpään kaupunginhallituksen 15.10.2018 § 317 antamasta toimeksiannosta kaupunkisuunnittelulautakunnalle Lohikon vanhainkodin asemakaavan muuttamisesta siten, että rakennusta koskeva suojelu

puretaan kaavasta. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavamuutosluonnoksen laatimisvaiheen vuorovaikutusmenettelyyn xx.xx.xxxx.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

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

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella Kankaanpään Seudussa xx.xx.xxxx sekä kaupungin kotisivuilla Internetissä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä xx.xx-xx.xx.xxxx ja asemakaavaluonnos oli nähtävillä xx.xx-xx.xx.xxxx välisen ajan, jolloin osalliset ovat voineet esittää mielipiteensä suullisesti tai kirjallisesti. Nähtävilläolosta informoitiin kirjeitse maanomistajia, rajanaapureita, viranomaisia ja yhteistyötahoja sekä lisäksi siitä tiedotettiin kuulutuksella Kankaanpään Seudussa xx.xx.2019 ja kaupungin kotisivuilla Internetissä.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä xx.xx-xx.xx.xxxx välisen ajan. Nähtävilläolosta tiedotettiin kuulutuksella kaupungin kotisivuilla Internetissä. Osallisilla oli mahdollisuus jättää kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lisäksi lausunnot asianomaisilta viranomaisilta ja yhteistyötahoilta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on poistaa osalle Lohikon vanhainkodin rakennusta osoitettu suojelumerkintä. Muutoksen tarkoituksena on edesauttaa vanhainkodin kiinteistön myyntiä ulkopuoliselle toimijalle.

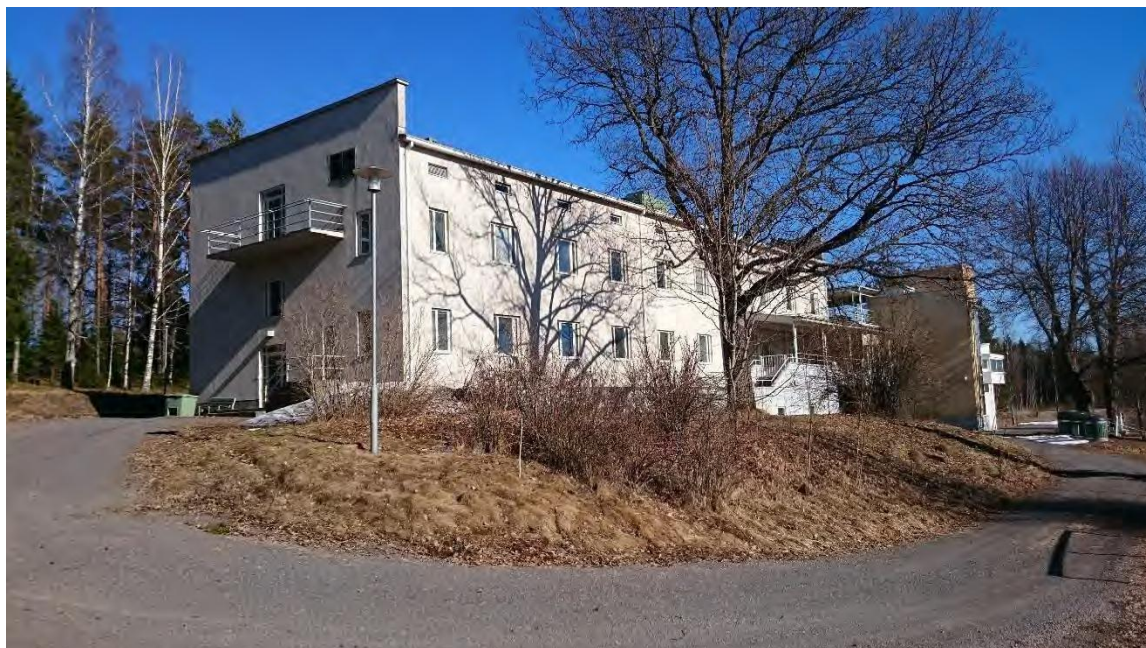
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavamuutoksen luonteesta johtuen vaihtoehtoisia ratkaisuja ei laadittu.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavassa osoitetaan voimassa olevan kaavan mukaisesti noin 1,92 ha kortteli-alue/tontti asuin-, liike- ja toimistorakennusten käyttöön. Korttelialue vastaa määräyksiltään, merkinnöiltään ja rakennusoikeudeltaan vuonna 2018 hyväksyttyä asemakaavaa lukuun ottamatta Lohikon vanhainkodin rakennuksen vanhimmalle osalle osoitettua suojelumerkintää, joka tällä kaavamuutoksella on poistettu.



Kuva 10. Asemakaavamuutoksella poistetaan Lohikon vanhainkodin rakennuksen vanhimmalle osalle osoitettu suojelumerkintä.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 1,9239 ha.

Tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat seuraavat:

	Pinta-ala	Rakennusoikeus	Käytetty rakennusoikeus
Kortteli 941			
Tontti 2	19239 m ²	5600 k-m ²	n. 4116 k-m ²

5.1.2 Poikkeaminen yleiskaavasta

Lohikon vanhainkoti on osoitettu Kankaanpään Keskustan osayleiskaavassa paikallisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Rakennuksella on yleiskaavaselostuksen mukaan kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Yleiskaavaa laadittaessa rakennus oli kuitenkin vielä vanhainkotikäytössä, kun se nyttemmin on jäänyt tyhjilleen ja kaupungille tarpeettomaksi. Kaupungille onkin nyt tärkeää saada rakennus myydyksi, koska siitä aiheutuu talousvaikeuksissa olevalle kunnalle merkittäviä lämmitys ym. ylläpitokuluja.

Myyminen on tärkeää myös rakennuksen kunnon kannalta, sillä käyttämättömänä olevan rakennuksen kunto heikkenee ajan myötä. Kaavassa osoitetun suojelumerkinnän on todettu olevan yksi keskeinen syy siihen, ettei rakennusta ole saatu myydyksi, ja tästä syystä asemakaavaa on päätetty muuttaa yleiskaavasta poiketen niin, että rakennusta koskeva suojelu puretaan.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet on yleiskaavassa jaoteltu kolmeen kategoriaan: valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaisiin kohteisiin. Lohikon vanhainkoti on määritelty kaavassa paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi, eli sellaiseksi kohteeksi, joka on paikallisesti merkittävä, mutta ei valtakunnallisesti tai maakunnallisesti. Paikallisesti arvokkaiden kohteiden suojelua koskeva päätösvalta on nykyisen lainsäädännön tulkinnan mukaan kunnalla ja tästä syystä suojelu voidaan Lohikon vanhainkodin rakennukselta purkaa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa on annettu voimassa olevan kaavan mukaisesti uudisrakentamista ja korjausrakentamista koskevia määräyksiä, joilla pyritään sopeuttamaan rakentaminen alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Korttelialueen rakennusalat on sijoitettu siten, että uusia rakennuksia ei tule Lohikon vanhainkodin ja Pohjanmaantien väliin. Pohjanmaantien varteen on osoitettu istutettava alueen osa, jonka tarkoituksena on toimia melu- ja näkösuojana Pohjanmaantien liikenteelle.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AL-26 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Korttelialueella on rakennettava leikkipaikoiksi ja oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 15 % asuinkerrosalasta. 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.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön.

5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmas-

toon.

5.4.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavamuutos koskee olemassa olevan rakennuksen osan suojelumerkinnän poistoa, joten kaavalla ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön.

5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, energiatalouteen ja liikenteeseen

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, energiatalouteen tai liikenteeseen.

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella on vaikutuksia maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön, sillä kaavalla poistetaan Lohikon vanhainkodin rakennuksen osalle osoitettu suojelumerkintä. Rakennuksella on inventoinneissa todettu olevan kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja, joihin suojelumerkinnän poisto voi vaikuttaa. Kaupunki on kuitenkin katsonut suojelun purkamisen olevan tärkeää, jotta käyttämättömänä tyhjillään oleva rakennus saataisiin myytyä. Rakennusta on yritetty myydä huutokaupalla, mutta kauppoihin ei kuitenkaan ole päästy. Yhtenä perusteena kohteen myymisen vaikeuteen on noussut esiin asemakaavassa osalle rakennusta osoitettu suojelumääräys. Rakennuksen myyminen olisi tärkeää paitsi turhien lämmityskustannusten vuoksi niin myös rakennuksen kunnon kannalta. Tyhjillään käyttämättömänä oleva rakennus rapistuu ajan myötä.

5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavamuutoksella ei ole suoranaisia vaikutuksia elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

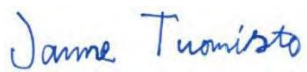
5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueen länsipuolella on Pohjanmaantie, minkä tuottama melu aiheuttaa ympäristöhaittaa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

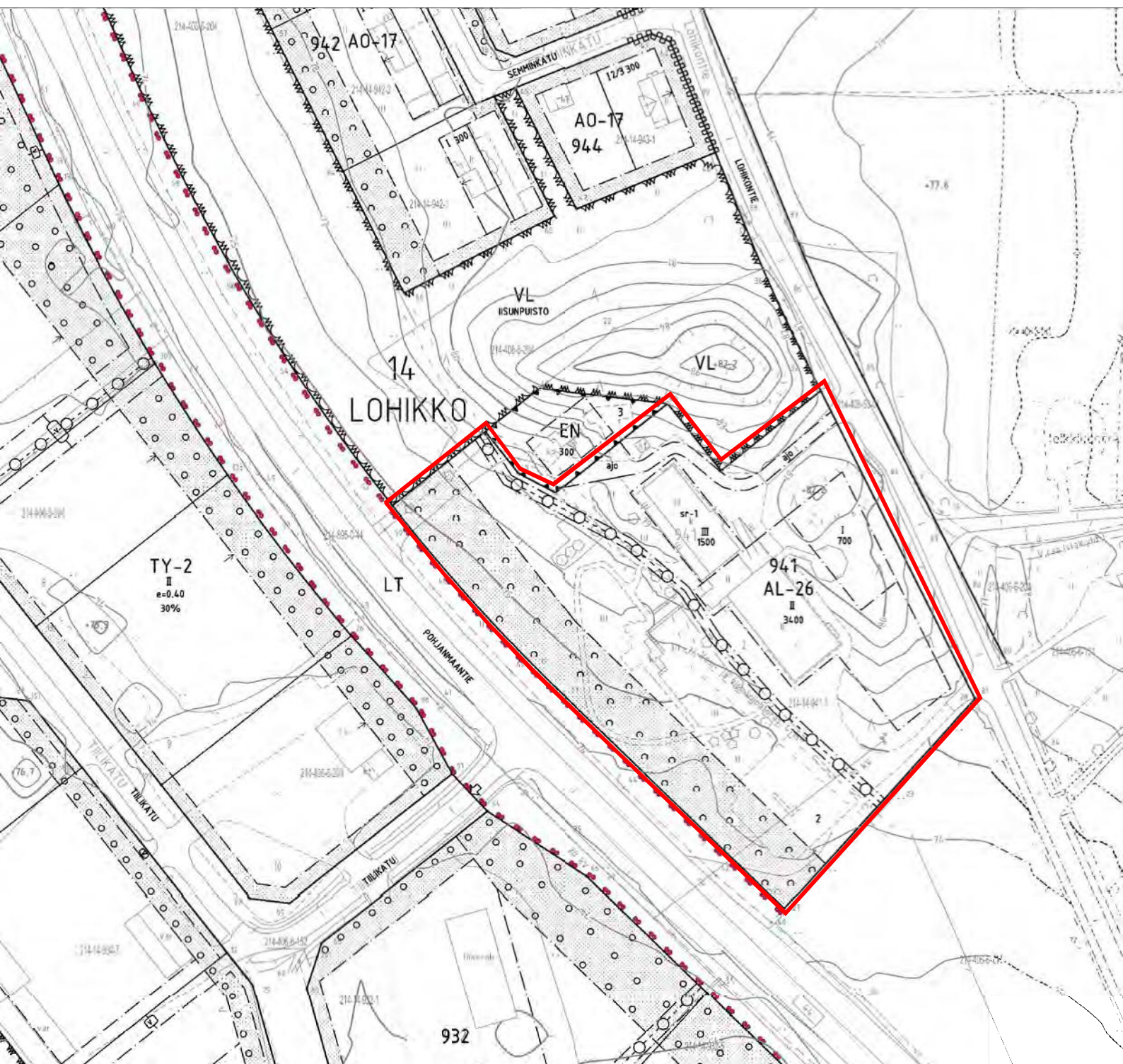
Kaavan toteutuksesta vastaa kaavoituksen jälkeen mahdollinen uusi omistaja tai kaupunki.

Kankaanpäässä 28.5.2019



Janne Tuomisto

Maankäyttöinsinööri, vs. kaupunginarkkitehti





Asemakaavamääräykset ja -merkinnät:

AL-26

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelialueella on rakennettava leikkipaikoiksi ja oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 15 % asuinkerrosalasta. 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.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelin osan ja alueen raja.

14
LOHI
941

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

2

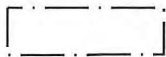
Tontin numero.

II

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

3400

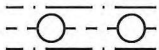
Rakennusoikeus.



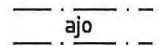
Rakennusala.



Istutettava alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita tai jolla olevaa kasvustoa on kehitettävä melu- ja näkösuojaksi.



Kunnallistekniselle linjalle varattu alue.



Ajoyhteys.

Yleismääräys:

Hulevedet tulee viivyttaa ja imeyttää tonttikohtaisesti.

Alue kuuluu sitovan tonttijaon alueeseen.



KANKAANPÄÄN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

14. KAUPUNGINOSAN (LOHIKKO)
KORTTELIN 941 TONTTIA 2

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

14. KAUPUNGINOSAN (LOHIKKO)
KORTTELIN 941 TONTTI 2

MK 1:1000

Asemakaava no 214-005204

Päiväys 28.5.2019

Pohjakartta täyttää 2.5.2014 julkaistun JHS 185
Asemakaavan pohjakartan laatiminen vaatimukset.

Koordinaattijärjestelmä ETRS - GK22
ja korkeusjärjestelmä N2000

Kankaanpää 17.4.2019

Päivi Holm, vs. kaupungingeodeetti

Asemakaavaluonnos nähtävillä

Asemakaavaehdotus nähtävillä

Kaupunginhallitus

Kankaanpään kaupunki/Kaupunkisuunnittelukeskus

Kaupunginvaltuusto

Janne Tuomisto
Maankäyttöinsinööri, vs. kaupunginarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 214 Kankaanpää Täyttämispvm 23.05.2019
Kaavan nimi Ak 5204 Lohikon ent. vanhainkoti 2
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 214005204
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,9239 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,9239

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	1,9239	100,0	5600	0,29	0,0000	0
A yhteensä	1,9239	100,0	5600	0,29	0,0000	0
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	1,9239	100,0	5600	0,29	0,0000	0
A yhteensä	1,9239	100,0	5600	0,29	0,0000	0
AL	1,9239	100,0	5600	0,29	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

PAKKI - SATAKUNNAN MUSEO / KOHTEEN INVENTOINTIRAPORTTI

21.

Lohikon palvelukoti

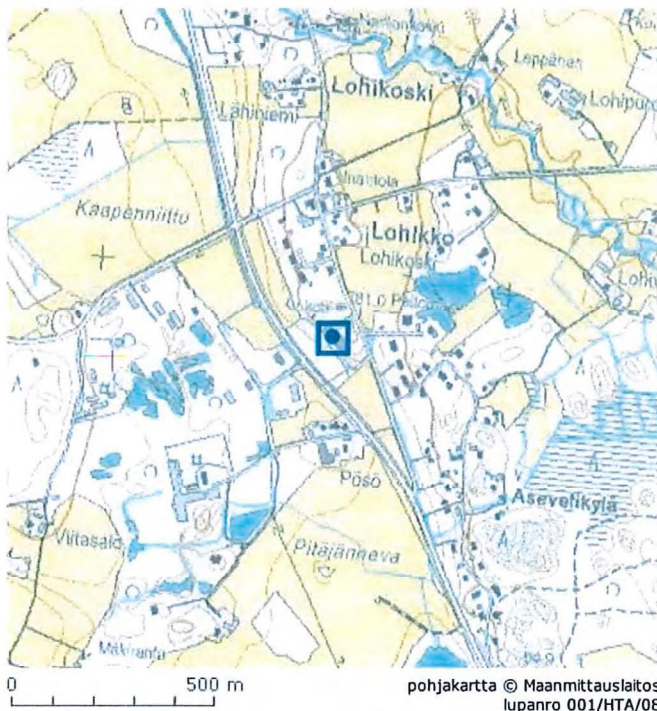


Kuvateksti: Palvelukoti lounaaseen, Pohjanmaantien suuntaan.

Kuvalaji: yleiskuva

Kuvaaja: Laura Hesso

Kuvaus aika: 26.6.2008



Kunta: Kankaanpää
Kylä/kosa: Lohikko
Kiinteistötunnus: 214-014-941-1
Sijainti: Lohikontie 45, 38770 LOHIKKO
Kohdetyyppi: sairaanhoito ja sosiaalihuolto
Kohdeluokka: A - suojeltava kohde
Ajoitus: 1940-luku, 1960-luvun puoliväli, 1994-95
Tietotila: inventoitu kohde
Inventoija: Laura Hesso
Inventointipvm: 17.6.2008

Historia

Kankaanpään kunta osti 12.11. 1936 Lohikosken tilan, joka oli yksi Lohikon keskeisimmistä tiloista. Lohikosken tilakeskus on nykyisin oma Paja-niminen tilansa, joka on inventoitu itsenäisenä kohteena. Kunnan ostettua tilan sen päärakennus kunnostettiin kulkutautisairaalsaksi. Lohikosken tilan maille suunniteltiin myös vanhainkoti (entinen nimitys kunnalliskoti). Rakennustyöt aloitettiin nopeasti, mutta vanhainkoti ei ehtinyt aloittaa toimintaansa ennen Toista maailmansotaa. Rakennukset olivat kuitenkin niin valmiit, että Helsingistä siirrettiin Talvisodan tieltä Pallo-Paidan tehdas tulevaan vanhainkotiin. Tehdas toimitti sodan aikana armeijalle lumipukuja, joita ommeltiin pressukattoisessa tulevassa vanhainkodissa, katto ei nimittäin ollut tuolloin vielä täysin valmis. Pallo-Paidasta muotoutui myöhemmin Reima Pukine Oy. 1960-luvulla vanhan päärakennuksen ja muun tilakeskuksen osuus myytiin yksityiselle, ja vanhainkodin alueeksi jäi melkolailla sen nykyinen alue. 1960-luvulla rakennettiin myös vanhainkodin alueen länsipuolelta ohittava Pohjanmaantie. Aiemmin vanhainkodin alue ulottui siis kauemmas länteen, missä nykyisin on muutamia liike- ja varastorakennuksia. Vanhainkodilla oli myös oma sikala ja muita ulkorakennuksia viereisellä mäellä päärakennuksen pohjoispuolella. Jokin punainen pienehkö rakennus, "tönö", on ollut vielä 1990-luvun alussa, mutta on sittemmin hävitetty. Alkuaikoina vanhainkodin asukkaista kävi myös töissä viereisellä kunnan omistamalla Lohikosken tilalla. Huomattava on, että tuolloin useat vanhainkodin asukkaat olivat siis täysin toimintakykyisiä ihmisiä. Vanhainkodin nimi on nykyään Lohikon palvelukoti, jossa on sekä vanhusten tehostettua palveluasumista (39 asiakaspaikkaa) että vanhusten laitoshoidtoa (46 asiakaspaikkaa). Tontilla on päärakennuksen lisäksi 2000-luvun alussa valmistunut hakelämpökeskus.

Kuvaus

Päämitoiltaan n. 80 m X 13-20 m kokoinen kolmessa vaiheessa rakennettu vanhusten palvelukoti näkyvällä paikalla Pohjanmaantien ja Lohikontien välissä. Vanhin osa edustaa funktionalismia.

Arviointi

A - suojeltava kohde

Rakennuksella on kulttuurihistoriallisia ja merkittäviä maisemallisia arvoja. Se on rakennushistoriallisesti ja historiallisesti merkittävä osa Kankaanpään sosiaali- ja osittain myös teollisuushistoriaa.

Omistaja

Kankaanpään kaupunki, PL 36, 38701 KANKAANPÄÄ

Suulliset tiedot

Vanhatalo Anne, vanhustyön johtaja, Kankaanpään kaupunki. 17.06.2008.
Leppänen Matti, pitkäaikainen työnjohtaja Kankaanpään kaupungilla, eläkkeellä 1980-luvun alusta lähtien. Leppänen on mm. sijaistanut vakituisesti silloisen vanhainkodin talonmiestä yli 10 vuoden ajan. 13.8.2008.

Lähteet

Myllykangas, Sakari: Kynärjärven alueen historiaa. Kankaanpään Joulu 1990. 11-13.

Suojelutilanne

Asemakaavassa vuodelta 1994 vanha osa sr-4 -merkitty (suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa).

Rakennukset

päärakennus

Avustukset