



KANKAANPÄÄN KAUPUNKI



Kankaanpään kaupungin 1. kaupunginosan (Keskus)
korttelin 58 tontteja 6 ja 7 sekä katualuetta koskeva asema-
kaavan muutos

Muutos koskee tiloja 214-406-3-110, 214-406-3-136, 214-406-2-
389, 214-895-0-0 ja 214-406-3-111

214005203

Koivurinteen asemakaavan muutos

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS/KAAVOITUS

9.4.2019, 25.6.2019

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Kankaanpään kaupungin 1. kaupunginosan (Keskus) korttelin 58 tontteja 6 ja 7 sekä katualuetta koskeva asemakaavan muutos. Muutos koskee tiloja 214-406-3-110, 214-406-3-136, 214-406-2-389, 214-895-0-0 ja 214-406-3-111.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Osa korttelista 58 sekä katualue.

Asemakaavan tunnus: 214005203

Asemakaavan päiväys: 25.6.2019

Kaava-alueen koko 0,68 ha

Kaavan laatija: Maankäyttöinsinööri, vs. kaupunginarkkitehti Janne Tuomisto (1.1.2019 eteenpäin)

Kankaanpään kaupunki, Kaupunkisuunnittelukeskus/Kaavoitus
PL 36, 38701 Kankaanpää, puh. 044 577 2732

Sähköposti: janne.tuomisto@kankaanpaa.fi

Kaupunginarkkitehti Ilmari Mattila (31.12.2018 saakka)

Kankaanpään kaupunki, Kaupunkisuunnittelukeskus/Kaavoitus
PL 36, 38701 Kankaanpää, puh. 044 577 2726

Sähköposti: ilmari.mattila@kankaanpaa.fi

Vireille tulosta ilmoitettu: 10.9.2018

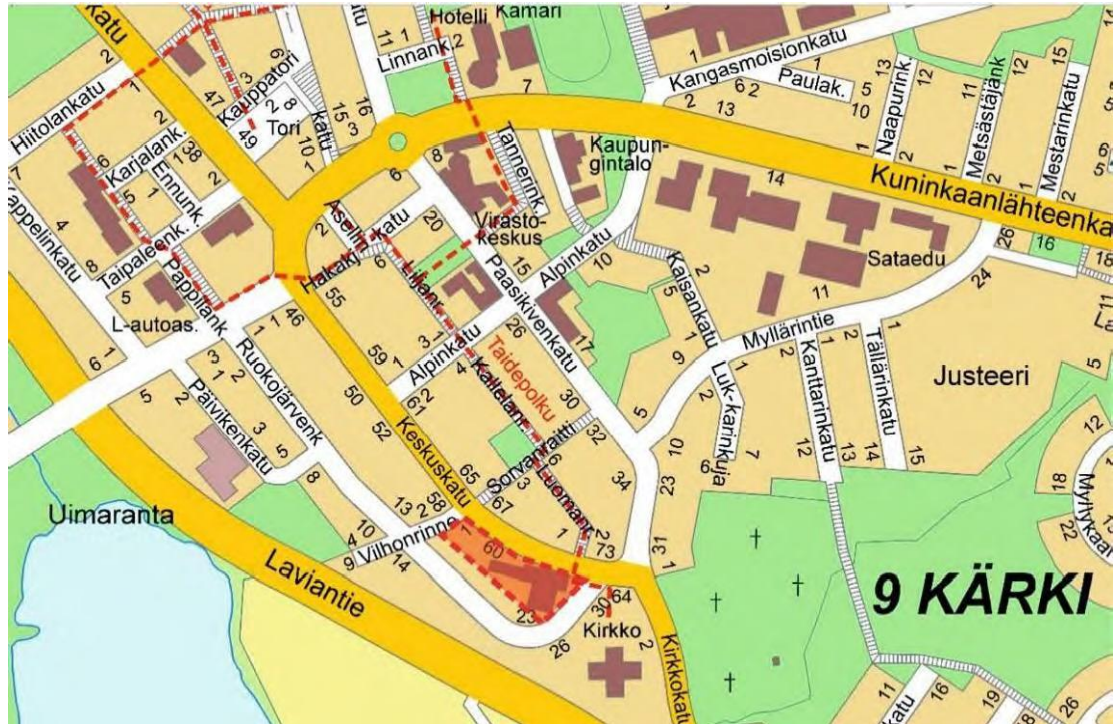
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 9.4.2019, 25.6.2019

Kaupunginhallitus: 12.8.2019

Kaupunginvaltuusto: 16.9.2019

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kankaanpään ydinkeskustassa Keskuskadun eteläpuolella sen itäpäässä.



Kaavamuutosalueen sijainti osoitekartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimitystä Koivurinteen asemakaavan muutos

Kaavamuutoksen tarkoituksena on tarkistaa asemakaavaa siten, että Koivurinteen palvelutalon länsipuolelle on mahdollista toteuttaa 8-11 ajoneuvon pysäköintipaikkaa. Kaavoituksen yhteydessä tarkastellaan myös viereisen tontin 9 toteutusmahdollisuuksia.



Viistoilmakuva kaava-alueelle



Maanmittauslaitoksen ortoilmakuva.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sisällys

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
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	6
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	14
3.2 Suunnittelutilanne	14
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	19
4.2 Asemakaavan suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	19
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.3.1 Osalliset	19
4.3.2 Vireilletulo	19
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	20
4.4 Asemakaavan tavoitteet	21
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	21
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	24
5.1 Kaavan rakenne	24
5.1.1 Mitoitus	25
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	26
5.2.1 Hulevesi	26
5.3 Aluevaraukset	26
5.3.1 Korttelialueet	26
5.3.2 Muut alueet	27
5.4 Kaavan vaikutukset	27
5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	27
5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	27
5.4.3 Vaikutukset luonnonympäristöön	27
5.4.4 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, energiatalouteen ja liikenteeseen	27
5.4.5 Vaikutukset maisemaan, kulttuuriympäristöön ja rakennettuun ympäristöön	28
5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen	28
5.4.7 Toiminnalliset vaikutukset	28
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	28

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	Koivurinteen asemakaavan muutosalueen rakennusinventointi
Liite 7	Viranomaisneuvottelun muistio

Kansikuva	Ilmari Mattila
OAS	Ilmari Mattila ja Janne Tuomisto
Selostus	Ilmari Mattila ja Janne Tuomisto
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

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutosalueen kiinteistöjen omistajat ovat käyneet neuvotteluja kaupungin kanssa voimassa olevan asemakaavan muuttamiseksi. Kiinteistöjen omistajat jättivät yhteisen esityksen kaupungille kaavan muuttamisesta 20.12.2017.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt käynnistää asemakaavamuutoksen laatimisen kokouksessaan 30.1.2018 § 12.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli kaavaluonnokset ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman 28.8.2018 § 60.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnokset olivat nähtävillä Kankaanpään kaupungin suunnittelutoimistossa sekä kaupungin Internetsivuilla 10.9-12.10.2018 välisen ajan.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä Kankaanpään kaupungin suunnittelutoimistossa sekä kaupungin Internetsivuilla 29.4-29.5.2019 välisen ajan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla osoitetaan tuetun asumisen yksiköitä mahdollistava asuinrakennusten korttelialue A-2 Palvelutalo Koivurinteen tontille 8 sekä asuinkerrostalojen korttelialue AK-13 pienkerrostalolle tontille 9.

2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaava toteutuu kiinteistöjen omistajien toimesta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Kankaanpään keskustan alueella Keskuskadun eteläpuolella Välittömästi kirkon länsipuolella. Alueen ympäristö on hyvin tiiviisti rakennettu. Kaava-alue sijoittuu osittain melko voimakkaasti etelään laskevaan rinteeseen.



[Kaava-alue sijoittuu keskusta-alueelle](#)

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on kokonaisuudessaan rakentunutta ympäristöä, eikä alueella ole luonnon-tilaista aluetta. Maaperältään alue on hiekkaharjua. Kaava-alueella ei ole huomioitavia luontoarvoja.



Tontin 7 jyrkkää rinnettä

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen itäosassa tontilla 6 sijaitsee vuonna 1966 rakentunut betoni- ja tiilirakenteinen Koivurinteen palvelutalo. Rakennus on kooltaan 2377 k-m² ja se on osittain kaksikerroksinen. Rakennus on hyväkuntoinen ja hoivakäytössä. Kaava-alueen länsiosassa tontilla 7 on ilmeisesti vuonna 1931 rakentunut tiilirunkoinen roiskerapattu 2-kerroksinen entinen asuin- ja liikerakennus, joka on ollut useita vuosia tyhjillään. Rakennukset eivät ole aiemmin olleet mukana keskustan rakennusinventoinneissa, eikä alueelle kohdistu suojelumääräyksiä. Rakennukset todettiin kuitenkin kaavoituksen yhteydessä sen verran merkittäviksi, että ne päätettiin inventoida osana kaavoitusprosessia ja samalla tontin 7 rakennukselle päätettiin tehdä kunnon arviointi. Kiinteistöjen rakennusinventoinnin toteutti FM Olli Joukio Satakunnan Museosta ja tontin 7 rakennuksen kunnon arvioinnin toteutti rakennuskonservaattori Kalle Virtanen Satakunnan Museosta. Selvitykset tehtiin alkuvuodesta 2019 ja ne ovat tämän selostuksen liitteenä (kunnon arviointi on osa rakennusinventointiraporttia).

Rakennusinventoinnin mukaan Koivurinteen palvelutalo ja siihen kuuluva autotalli edustavat rakennusajankohtansa ihanteiden mukaista sosiaali- ja terveystalouden rakentamista. Palvelutalon rakennuksen ominaispiirteitä ovat punatiilijulkisivut sekä nauhaikkunat. Rakennuksen runkomuoto ja alkuperäinen tyyli ovat säilyneet hyvin. Osittain kaksikerroksinen rinteessä sijaitseva rakennus erottuu kauaksi ja on kaupunkikuvan kannalta merkittävä. Palvelutalo muodostaa nykyisin yhdessä Keskuskadun luoteispuolen punatiilisten, 1970-luvulla valmistuneiden kerrostalojen kanssa eheän, modernia punatiilirakentamista edustavan kokonaisuuden. Inventoinnin mukaan rakennuksella on rakennushistoriallisia, historiallisia (sosiaalishistoriallinen) ja maisemallisia arvoja.

Rakennusinventoinnin mukaan tontilla 7 sijaitseva vanha asuin- ja liikerakennus (Kellosepän talo) edustaa 1920- ja 1930-lukujen vaihteen klassistista asuin- ja liikerakentamista Keskuskadun varrella sekä Kankaanpäälle ominaiseksi muodostunutta varhaista tiilirakentamista. Laajennuksesta sekä muutoksista huolimatta rakennuksen alkuperäinen rakennusajankohta sekä osittain myös toiminnallinen historia ovat edelleen selkeästi havaittavissa. Inventoinnin mukaan Kellosepän talo poikkeaa nykyisestä kirkon ympäristön uusiutuneesta katukuvasta sekä tyyllisesti että massaltaan, mikä on vähentänyt rakennuksen kaupunkikuvallista merkitystä. Vanhalla rakennuksella on kuitenkin edelleen rakennushistoriallisia ja elinkeinohistoriallisia arvoja.

Tontin 7 rakennukselle tehdyn kunnon arvioinnin mukaan rakennuksessa on selviä kosteus- ja mikrobivauriota etenkin alakerran asunnossa, joka on osittain maan pinnan alapuolella. Ympäröivä maanpinta on vuosikymmenien mittaan kohonnut huomattavasti etenkin Keskuskadun ja Vilhonrinteen puoleisilla sivuilla, minkä vuoksi rakennuksen alaosiin kohdistuva kosteusrasitus on lisääntynyt. Viime vuodet rakennus on ollut kylmillään, mikä on myös lisännyt kosteutta rakenteissa ja kasvuston lisääntymistä. Alapohjarakennetta ei ole tutkittu, mutta oletettavaa on, että tiiviiden pintamateriaalien alle on myös syntynyt kosteus- ja mikrobivaurioita. Rakennus edellyttäisi melko mittavia korjauksia säilyäkseen.



Näkymä Keskuskadulta Koivurinteen suuntaan.



Näkymä Koivurinte itäpäästä



Näkymä Koivurinte sisäpihasta



Tontin 7 vanha rakennus. Näkymä Keskuskadun reunasta Vihonrinteen kadun suuntaan.



Näkymä Vihonrinteen kadulta Keskuskadun suuntaan



Näkymä tontin 7 sisäpihasta vanhan rakennuksen suuntaan .





Näkymät Keskuskadulta kaava-alueen suuntaan.

Väestö

Kaavamuutosalue sijoittuu keskusta, missä on runsaasti väestöä.

Palvelut

Kaava-alue sijaitsee noin 500 metrin etäisyydellä keskustan palveluista.

Työpaikat

Keskusta-alueella ja sen lähiympäristössä on runsaasti työpaikkoja.

Virkistys

Kaava-alue sijaitsee Keskustan virkistyspalvelujen läheisyydessä.

Liikenne

Alueella sijaitsee toimiva katuverkosto.

Tekninen huolto

Kaava-alue kuuluu kaupungin vesi- ja viemäriverkon piiriin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalueen länsipuolella on Pohjanmaantie, minkä aiheuttama melu ei vuonna 2011 tehdyn selvityksen perusteella ylittänyt ohjearvoja. Vuoden 2030 Ennustetilanteen mukaan melu ylittäisi kaava-alueella annetut ohjearvot. Keskuskadulla on myös merkittävästi liikennettä, joka aiheuttaa meluhaittaa. Asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole muinaismuistoja tai yleiskaavassa suojeltuja rakennuksia tai alueita. Alueen rakennukset on inventoitu osana kaavaprosessia. Inventointi on selostuksen liitteenä.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

- *Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen*
- *Tehokas liikennejärjestelmä*
- *Terveellinen ja turvallinen elinympäristö*
- *Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat*
- *Uusiutumiskykyinen energiahuolto*

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 merkitty keltaisella pisteellä. Alue sijoittuu keskustoimintojen alueelle (C). Alueelle sijoittuu myös kaupunkikehittämisen kohdevyöhykemarkintä (kk) ja matkailun kehittämisvyöhyke (mv-1).



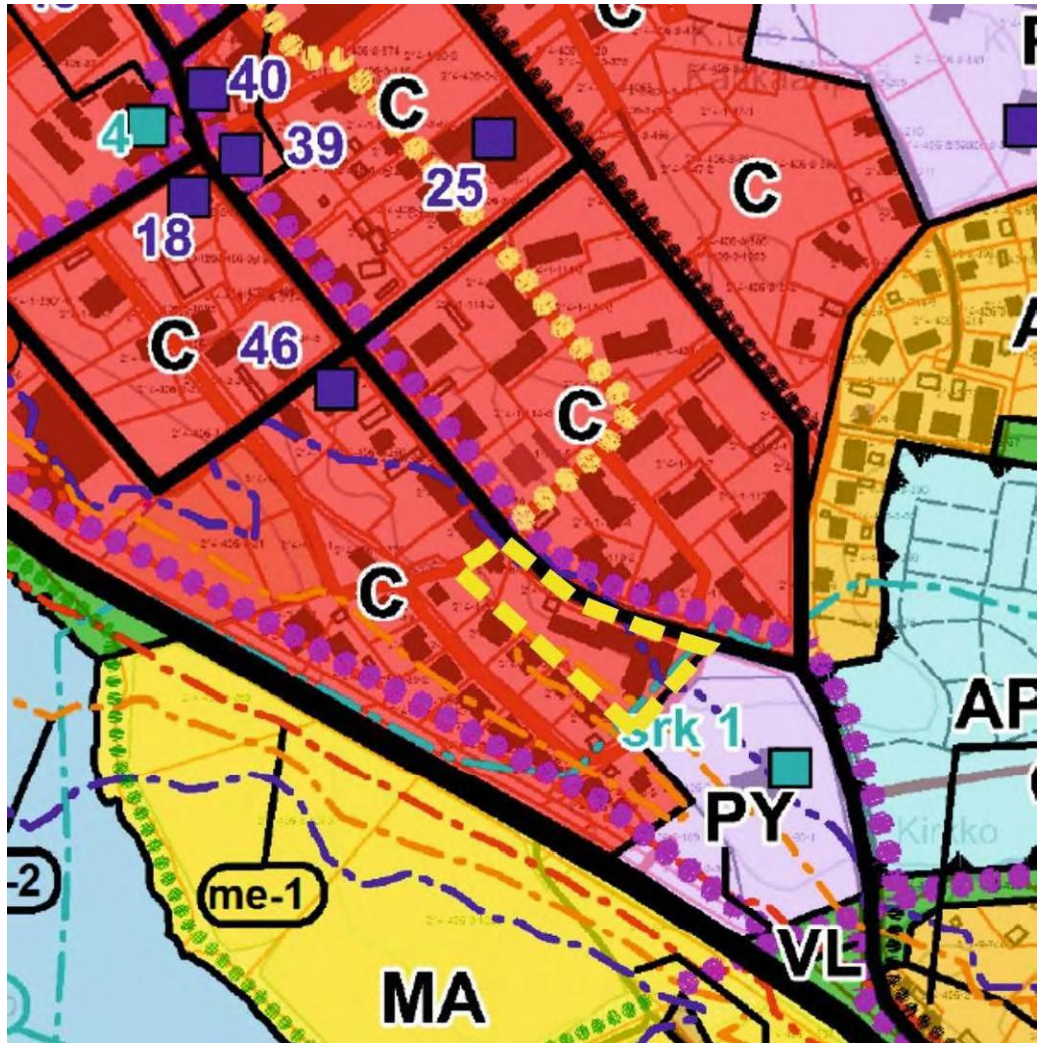
C	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE	Suunnittelumääräys
	Merkinnällä osoitetaan palveluvä- rustukseltaan kaupunkitasoisten ja vastaavien seudullisten keskusten ydinalueet, joihin sijoittuu keskus- tahakuisten palvelu, hallinto-, asu- mis- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.	Keskustoimintojen alueen yksityiskohtaisem- massa suunnittelussa on kiinnitettävä huomi- ota alueen arkkitehtuuriin, ympäristökuvaan, ominaispiirteisiin, viihtyisyyteen ja toimivuus- teen, jalankulku-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen sekä häiriöttömyyteen. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään palvelu- ja liiketila- tarjontaan. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön omi- naispiirteiden vaaliminen ja turvattava mer- kittävien luonto-, maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen myös eheyttävän suunnittelun yh- teydessä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vähit- täiskaupan suuryksiköt tulee suunnitella siten, että ne arkkitehtuuriltaan ja sijoitukseltaan so- peutuvat ympäristöön ja mitoitukseltaan täy- dentävät keskustan palvelutarjontaa.

	KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämissäpolitiikan alueidenkäytöllisiä periaatteita. Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita.	Suunnittelumääräys <i>Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkeitä kehitetään eheyttämällä 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>
---	--	--

	MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE 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>
-1	Merkinnällä osoitetaan merkittävät matkailun ja virkistyskäytön kehittämisen kohdevyöhykkeet.	
-2	Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.	<i>Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.</i>
-3	Merkinnällä osoitetaan merkittävät luontomatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet, joihin kohdistuu luontomatkailun, luonnon virkistyskäytön, ulkoilu- ym. reitistöjen sekä luonnonsuojelun kehittämis- ja yhteensovittamistarpeita.	

Yleiskaava

Alueella on voimassa Kankaanpään Keskustan osayleiskaava, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 7.12.2015 ja saanut lainvoiman 20.2.2017. Kaava-alue on osayleiskaavassa merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Alue on osoitettu Melu-alueeksi me-3.



Kaavamerkinnot ja määräykset



Keskustatoimintojen alue.

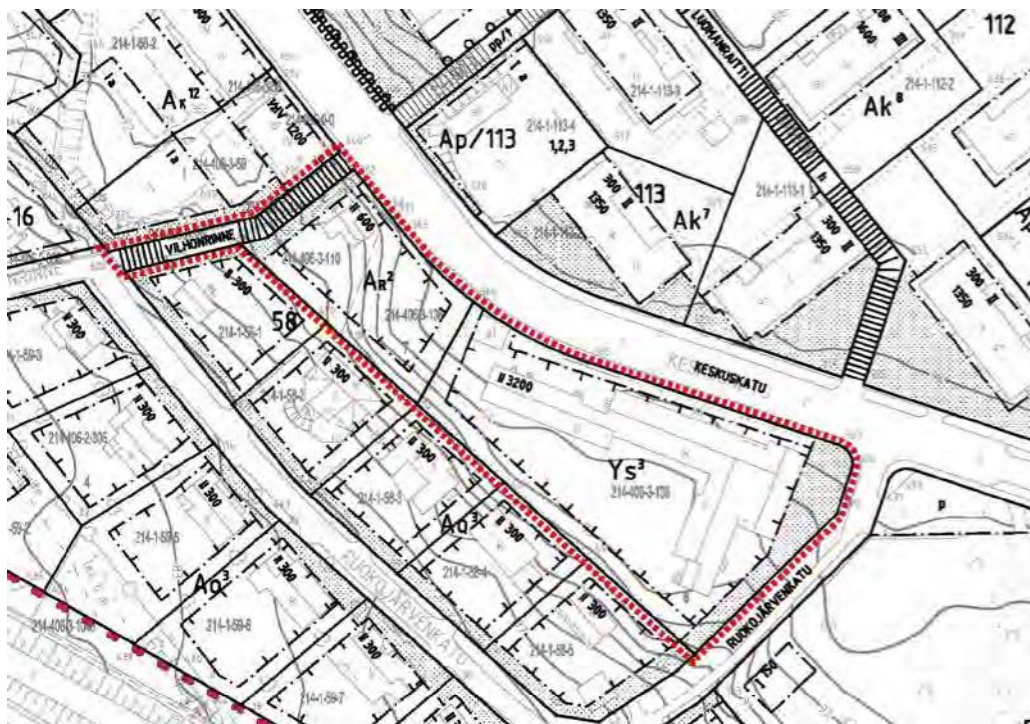


Melualue, yömelu yli 45 dBA.

Mikäli alueelle suunnitellaan sijoitettavaksi uusia melulle herkkiä toimintoja, tulee asemakaavoituksessa tai rakennussuunnittelussa ottaa huomioon melun torjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset ohjearvot eivät ylitä sisätiloissa eikä oleskeluun tarkoitetuilla ulko- ja leikkialueilla.

Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa Ak 16, joka on vahvistettu 30.4.1976. Kaavamuu-
tosalue on osoitettu Sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten ja Rivitalojen ja
muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi sekä katualueeksi.



Voimassa olevat kaavamääräykset:

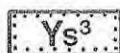


Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue.

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 % asuinkerrosalasta. 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.



Sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Korttelialueella saa rakentaa sosiaalista toimintaa palvelevia tiloja sekä näiden toimintaan läheisesti liittyviä tiloja. Rakennusoikeuteen sisältyvinä korttelialueella saa sijoittaa asuntoja rakennuksen käytön vaatimaa henkilökuntaa varten, kuitenkin enintään 25 % kerrosalasta.

Korttelialueen rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköimis-, leikki-, yms. alueina, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

1. Lastentarhat, -seimet tms.: yksi autopaikka kahta toimihenkilöä kohti
2. Laitokset: yksi autopaikka viittä laitospaikkaa kohti
3. Asunnot: yksi autopaikka asuntoa kohti

Rakennuslautakunta voi myöntää lykkäystä vaadittujen autopaikkojen toteuttamisessa 40 % osalta enintään viideksi vuodeksi kerrallaan.

Tonttijako ja rekisteri

Kortteliin 58 on laadittu erillinen sitova tonttijako, joka on hyväksytty 19.5.1986.

Kiinteistö 214-406-3-136 (Kansakoulu) on rekisteröity 25.11.1937

Kiinteistö 214-406-3-110 (Rinne) on rekisteröity 4.11.1933

Pohjakartta

Kankaanpään kaupungin numeerinen pohjakartta, hyväksytty 6.8.2018.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Koivurinteen palvelutalossa ei ole nykyisellään riittävästi pysäköintipaikkoja. Pysäköintipaikkoja ei ole voitu toteuttaa, sillä osa Koivurinteen omistamasta tilasta on kaavassa osoitettu viereiseen rivitalotonttiin (tontti 7). Viereisen rivitalotontin osittain omistama henkilö ja Koivurinteen palvelutalo esittävät asemakaavassa osoitetun tonttirajauksen muuttamista siten, että Koivurinteen palvelutalon länsipäähän olisi mahdollista toteuttaa henkilökunnan parkkialue. Samalla on esitetty, että kaavoituksen yhteydessä arvioidaan tontin 7 toteutusmahdollisuuksia.

4.2 Asemakaavan suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt käynnistää asemakaavamuutoksen laatimisen kokouksessaan 30.1.2018 § 12. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavaluonnokset laatimisvaiheen vuorovaikutusmenettelyyn 28.8.2018 § 60.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavahankkeen ensisijaisia osallisia ovat kaava-alueen kiinteistöjen omistajat sekä 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

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella Kankaanpään Seudussa 10.9.2018 sekä kaupungin kotisivuilla Internetissä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavamuutosalueen kiinteistöjen omistajat ovat käyneet neuvotteluja kaupungin kanssa voimassa olevan asemakaavan muuttamiseksi. Kiinteistöjen omistajat jättivät yhteisen esityksen kaupungille kaavan muuttamisesta 20.12.2017.

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavamuutosluonnokset olivat nähtävillä 10.9-12.10.2018 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 10.9.2018 ja kaupungin kotisivuilla Internetissä.

Luonnosten nähtävilläoloaikana järjestettiin viranomaisneuvottelu 12.9.2018 Kankaanpään kaupungintalolla, jossa yhtenä käsiteltävänä kaavana oli Koivurinteen asemakaavan muutos. Viranomaisneuvottelussa olivat läsnä kaupunkisuunnittelukeskuksen edustajien lisäksi Varsinais-Suomen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, Satakuntaliiton ja Satakunnan Museon edustajat. Viranomaisneuvottelun muistio Koivurinteen asemakaavamuutosta koskevalta osalta on tämän selostuksen liitteenä.

Kaavaluonnoksista saatiin Satakuntaliiton, Satakunnan Museon, Satakunnan pelastuslaitoksen ja Teknisen lautakunnan lausunnot sekä Varsinais-Suomen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kommentit. Lisäksi kaavaluonnoksista saatiin kaksi huomautusta.

Kaavaluonnoksista saadun palautteen, viranomaisneuvottelun ja kaavallisen kokonaisarvioinnin pohjalta kaavaratkaisussa päädyttiin vaihtoehtoon 3 eli kerrostalovaihtoehtoon. Lisäksi kaavaan tehtiin seuraavia muutoksia:

- Tonttien välistä rajaa on siirretty siten, että Koivurinteen tontille mahtuu riittävän kokoinen pysäköintialue.
- Koivurinteen tontille on lisätty rakentamista koskeva määräys: *Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten ominaispiirteet säilyvät. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa tontin olemassa olevaan rakennuskantaan.*
- Määräyksiä julkisivumateriaaleista ja katteen väreistä on täsmennetty.
- Tonttien Keskuskadun puoleisille rajoille on lisätty liittymäkieltoja.
- Kaavan yleismääräyksiin on lisätty seuraava hulevesimääräys: *Hulevedet tulee viivyttaa ja imeyttää tonttikohtaisesti tai hulevedet ohjataan kaava-alueen reunamilla sijaitseviin hulevesiviemäriin.*
- Vilhonrinteen katualue on otettu mukaan kaava-alueeseen ja katualueelle on annettu määräys: *Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.*

Asemakaavamuutosehdotus oli nähtävillä 29.4-29.5.2019 välisen ajan. Nähtävilläolosta tiedotettiin kuulutuksella Kankaanpään Seudussa 29.4.2019 ja kaupungin kotisivuilla Internetissä. Osallisilla oli mahdollisuus jättää kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lisäksi lausunnot asianomaisilta viranomaisilta ja yhteistyötahoilta.

Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana pidettiin kaavamuutosta koskeva neuvottelu 22.5.2019 Koivurinteen palvelutalon tiloissa. Neuvottelussa olivat läsnä Palvelutalo Koivurinteen edustajat, Rinteen kiinteistön omistaja, kaavan laatija sekä kiinteistönvälittäjä. Neuvottelussa keskusteltiin kaavaehdotuksesta ja pienistä tarkistustarpeista kaavaratkaisuun.

Kaavaehdotuksesta saatiin Satakuntaliiton ja Satakunnan Museon lausunnot sekä Varsinais-Suomen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kommentti. Yhtään varsinaista muistutusta ei kaavaehdotuksesta jätetty. Kiinteistöjen omistajien kannanotot kirjattiin kuitenkin pidetyn kaavaneuvottelun muistioon.

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen pohjalta kaavaan tehtiin seuraavat muutokset:

Koivurinteen tontin 8 rakennusoikeutta nostettiin voimassa olevan kaavan mukaisesta 3200 k-m²:stä 3500 k-m²:iin.

Tontin 9 rakennusalan rajausta siirrettiin noin metri itään päin, jotta naapuritontin rakennukseen tulee vähintään 8 metrin väli.

Tontin 9 auton säilytyspaikan rakennusala laajennettiin 1,5 metriä itään päin ja rakennusosalle lisättiin rakennusoikeus 150 k-m².

Kaavaselistusta on täydennetty tarpeellisilta osin.

Asemakaavaan ehdotusvaiheen jälkeen tehdyt muutokset ovat kaavaan liittyviä vähäisiä tarkistuksia, joista on sovittu muutosten alaisten tonttien omistajien kanssa. Muutokset eivät näin ollen edellytä asemakaavan asettamista uudelleen nähtäville ehdotuksena.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa voimassa olevan kaavan tonttijakoa siten, että Koivurinteen palvelutalolle on mahdollista toteuttaa pysäköintialue. Kaavan tavoitteena on myös arvioida tontin 9 käyttö- ja toteutusmahdollisuuksia.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavasta laadittiin kolme vaihtoehtoista luonnosta. Vaihtoehtoiset ratkaisut koskivat tontille 9 esitettyjä ratkaisuja. Rinteeseen sijoittuva tontti on rakentamisen kannalta haastava, sillä tontin sisäinen korkeusero on 6 metriä. Katselmusten ja laadittujen luonnostelmien perusteella on päädytty arvioon, jossa tontille on selkeästi kolme erilaista toteutusmahdollisuutta.

Ensimmäisessä (1) vaihtoehdossa tontti 9 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi. Vaihtoehdon ajatuksena on, että nykyinen vanha asuinrakennus säilytetään ja tontille on mahdollista sijoittaa toinen vastaavan kokoinen pientalo. Vaihtoehdolla mahdollistetaan vanhan asuinrakennuksen säilyttäminen ja luodaan edellytyksiä kaupunkimaiselle pientaloasumiselle.



Mallinnus erillistalot ratkaisusta (1)

Vaihtoehdossa kaksi (2) tontti on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi. Vaihtoehto on pitkälti aiemmin voimassa olleen kaavan mukainen. Asuinrakennus edellytetään rakennettavaksi Keskuskadun suuntaisesti ja sen läheisyyteen. Pysäköinti on osoitettu alemmas tontin länsireunaan. Vaihtoehto mahdollistaa Koivurinteen palveluihin tukeutuvan tuetun asumisen/ vanhusten asumisen toteuttamisen. Tuetun asumisen kannalta ongelmana on huomattavasti alempana olevat pysäköintitilat. Tässä vaihtoehdossa jäävät pihatilat hyvin pieniksi ja asuntopihojen toteutus länsipuolelle on hyvin hankalaa. Ratkaisu mahdollistaa noin 5 asunnon toteutuksen.



Mallinnus rivitaloratkaisusta (2)

Vaihtoehdossa kolme (3) tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Vaihtoehtona tavoitteena on ollut löytää maankäytöllisesti tehokas ratkaisu, joka tukisi tontin hyödyntämistä Koivurinteen palveluihin tukeutuvana tuetun asumisen/ vanhusten asumisen kohteena. Keskuskadun puolelta rakennus olisi maksimissaan 3-kerroksinen ja takapihan puolelta 4-kerroksinen. Rakennusratkaisu edellyttää hissien toteuttamista, mikä helpottaa tontilla liikkumista. Ratkaisu mahdollistaa myös oleskelupiha toteutuksen Koivurinteen puoleiselle tontin osalle. Ratkaisu mahdollistaa noin 15 asunnon toteutuksen.



Mallinnus kerrostaloratkaisusta (3)

Kaavaluonnoksista saadun palautteen, viranomaisneuvottelun ja kaavallisen kokonais-arvioinnin pohjalta kaavaratkaisussa päädyttiin vaihtoehtoon 3 eli kerrostalovaihtoehtoon.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavalla muodostuu Asuinrakennusten korttelialue A-2, Asuinkerrostalojen korttelialue AK-13 sekä katualue.

Koivurinteen palvelutalolle on osoitettu kaavassa noin 5262 m² kokoinen tuetun asuimisen asuinrakennustontti, jonka käyttötarkoitus vastaa kiinteistön nykyistä toimintaa. Tonttia on kaavamutoksella laajennettu noin 460 m² lännen suuntaan ja laajennusalueelle on osoitettu pysäköintialue Koivurinteen palvelutalon tarpeisiin. Tontille on annettu kaavassa korjaus- ja uudisrakentamista koskevia määräyksiä, joiden tavoitteena on turvata Koivurinteen rakennushistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Rakennusoikeutta tontille on osoitettu 3500 k-m².

Vanhalle asuin- ja liikekiinteistölle (tontti 9) on osoitettu kaavassa noin 1166 m² kokoinen asuinkerrostalotontti. Tontille saa rakentaa Keskuskadun puolelta maksimissaan 3-kerroksisen ja takapihan puolelta maksimissaan 4-kerroksisen kerrostalon.

Pysäköinti on osoitettu tontin länsireunaan. Rakennusoikeutta tontille on osoitettu 1200 k-m² (kerrostalo) ja 150 k-m² (auton säilytyspaikka). Kerrostalon toteuttaminen edellyttää tontilla sijaitsevan vanhan asuin- ja liikerakennuksen purkamista.

Vilhonrinteen toteutunut kevyenliikenteen katualue on otettu mukaan kaavaan ja katualueen kaavamerkintää on muutettu siten, että kadulla on tontille ajo sallittu.

Kaavassa on annettu hulevesiä koskeva yleismääräys, jonka mukaan hulevedet tulee viivyttaa ja imeyttää tontikohtaisesti tai hulevedet ohjataan kaava-alueen reunamilla sijaitseviin hulevesiviemäriin.



Ortoilmakuva kaava-alueesta ja sen lähiympäristöstä.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 6828 m².

Tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat seuraavat:

	Pinta-ala	Rakennusoikeus	Käytetty rakennusoikeus
Tontti 8	5262 m ²	3500 k-m ²	n. 2427 k-m ²
Tontti 9	1166 m ²	1200+150 k-m ²	n. 190 k-m ²

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Korttelissa tapahtuva rakentaminen on ohjattu Keskuskadun läheisyyteen, millä vahvistetaan kaupunkimaisen selkeän katutilan syntymistä. Koivurinteen tontille on annettu kaavassa korjaus- ja uudisrakentamista koskevia määräyksiä, joiden tavoitteena on turvata Koivurinteen rakennushistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Kaavassa on lisäksi annettu rakennusten julkisivuja ja kattoja koskevia materiaali- ja värimääräyksiä, joilla sovitetaan alueella tapahtuva rakentaminen lähiympäristön rakennuskantaan.

5.2.1 Hulevesi

Kaavassa on annettu hulevesiä koskeva yleismääräys, jonka mukaan hulevedet tulee viivyttaa ja imeyttää tonttikohtaisesti tai hulevedet ohjataan kaava-alueen reunamilla sijaitseviin hulevesiviemäriin. Olemassa olevien hulevesiviemärien sijainti on esitetty alla olevassa kuvassa.



Kaava-alueen läheisyydessä kulkevat hulevesiviemärit on osoitettu kuvassa violetilla ja punaisella. Sweco ympäristö Oy 2016.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK-13 Asuinkerrostalojen korttelialue (tontti 9)

Rakennukset tulee sijoittaa kadun suuntaisesti tai 90 asteen kulmaan. Pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla punatiili tai vaalea materiaali ja katteen väri tumman harmaa.

Autopaikkoja on rakennettava 1 ap / asunto.

A-2 Asuinrakennusten korttelialue (tontti 8)

Korttelialueelle saa sijoittaa tuetun asumisen yksiköitä. Kerrosalasta saa käyttää enintään 15 % sosiaalipalveluita varten.

Rakennukset tulee sijoittaa kadun suuntaisesti tai 90 asteen kulmaan.

Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennusten ominaispiirteet säilyvät. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa tontin olemassa olevaan rakennuskantaan.

Pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla punatiili ja katteen väri tumman punainen.

5.3.2 Muut alueet

Katualue

Kaavassa on osoitettu jo toteutunut Vilhonrinteen kevyen liikenteen katualue, jolla tontille ajo on sallittu. Katualueen pinta-ala on 400 m².

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutos mahdollistaa koivurinteen pysäköintialueen toteuttamisen, mikä helpottaa Koivurinteen työntekijöiden työssäkäyntiä. Tontille 9 osoitettu pienkerrostalotontti puolestaan mahdollistaa Koivurinteen palveluihin tukeutuvan tuetun asumisen/ vanhusten asumisen kohteen toteuttamisen.

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

Parkkialueen ja kerrostalon toteutuksen yhteydessä maaperää joudutaan jonkin verran muokkaamaan. Muilta osin kaavalla ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon.

5.4.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavamuutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse luonnontilaisia alueita. Kaavalla ei ole vaikutusta luonnonympäristöön.

5.4.4 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, energiatalouteen ja liikenteeseen

Kaavassa osoitetun pienkerrostalotontin toteutuminen tiivistää ydinkeskustan yhdyskuntarakennetta.

Kaavamuutoksella ei ole olennaista vaikutusta liikennemääriin. Kerrostalon toteutuminen tuo jonkin verran asuinliikennöintiä Vilhonrinteelle, joka on liikenneturvallisuussyistä yksisuuntainen Keskuskadulta tontin 9 parkkialueeseen saakka. Kulku tontilta pois tapahtuu siten Ruokojärvenkadun kautta.

5.4.5 Vaikutukset maisemaan, kulttuuriympäristöön ja rakennettuun ympäristöön

Koivurinteen tontille on annettu kaavassa korjaus- ja uudisrakentamista koskevia määräyksiä, joiden tavoitteena on turvata Koivurinteen rakennushistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Kaavassa on lisäksi annettu rakennusten julkisivuja ja kattoja koskevia materiaali- ja värimääräyksiä, joilla sovitetaan alueella tapahtuva rakentaminen lähiympäristön rakennuskantaan.

Kaavan toteutus edellyttää rakennushistoriallisesti merkittävän, mutta pahoja kosteus- ja mikrobivaurioita kärsineen vanhan asuin- ja liikerakennuksen purkamista.

5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavalla ei ole varsinaisesti vaikutusta elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

5.4.7 Toiminnalliset vaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa Koivurinteen palvelutalon toiminnan kehittämisen ja nyt käyttämättömän tontin 7 rakentumisen. Kaava mahdollistaa keskustaan liittyvien toimintojen kehittymisen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutuksesta vastaa kaavoituksen jälkeen kiinteistöjen omistajat.

Kankaanpäässä 25.6.2019



Janne Tuomisto
Maankäyttöinsinööri, vs. kaupunginarkkitehti

Ilmari Mattila
Kaupunginarkkitehti

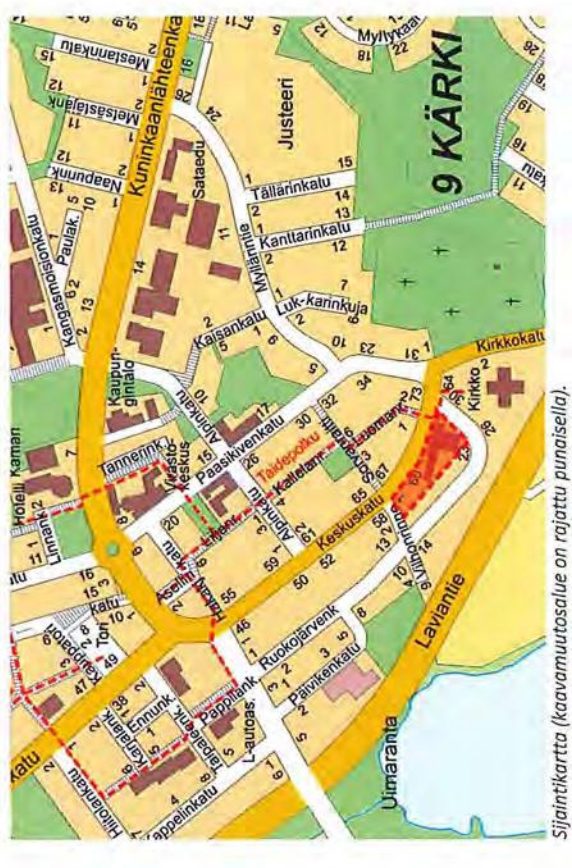
KANKAANPÄÄN KAUPUNKI	3.4.2019
----------------------	----------

ASEMAKAAVA – KOIVURINTEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kankaanpään kaupungin 1. kaupunginosan (Keskus), korttelin 58 tontteja 6 ja 7 sekä katualuetta koskeva asemakaavan muutos (Koivurinteeseen asemakaavan muutos). Asemakaava koskee tiloja 214-406-3-110, 214-406-3-136, 214-406-2-389 ja 214-406-3-111

1. SUUNNITTELUALUE

SIJAINTI
Kaava-alue sijaitsee Kankaanpään ydinkeskustassa Keskuskadun eteläpuolella sen itäpäässä.
ALUEEN KOKO
Alueen pinta-ala on noin 0,6800 ha.



2. LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Koivurinteeseen palvelutalossa ei ole nykyisellään riittävästi pysäköintipaikkoja. Pysäköintipaikkoja ei ole voitu toteuttaa, sillä osa Koivurinteeseen omistamasta kiinteistöstä on kaavassa osoitettu viereiseen rivitalotonttiin (tontti 7). Viereisen rivitalotontin osittain omistama henkilö ja Koivurinteeseen palvelutalo esittävät asemakaavassa osoitetun tonttirajauksen muuttamista siten, että Koivurinteeseen palvelutalon länsipäähän olisi mahdollista toteuttaa henkilökunnan parkkialue. Samalla on esitetty että kaavoituksen yhteydessä arvioidaan tontin 7 erilaisia toteutusmahdollisuuksia. Kaavamuutos on todettu tarpeelliseksi ja mahdolliseksi toteuttaa.

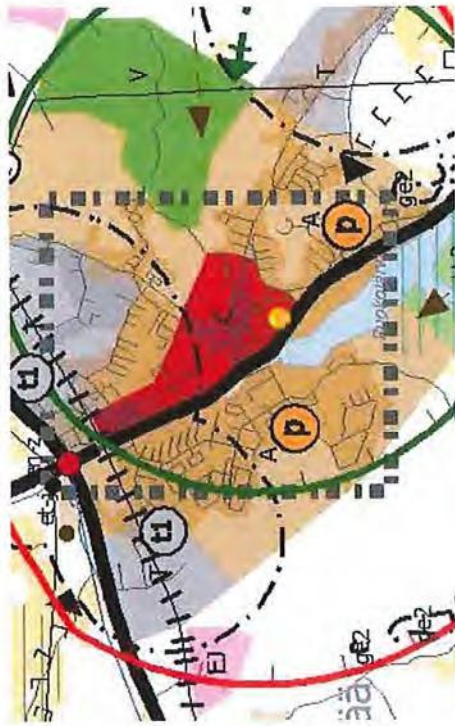
Kaavan tavoitteena on mahdollistaa Koivurinteeseen palvelutalon parkkialueen toteuttaminen ja löytää tontille 7 kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti hyvä toteuttamisvaihtoehto.

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
ASEMAKAAVA	
Asemakaava	Päiväys
	30.4.1976
	Nimi
	Asemakaava nro 16

Ote Satakunnan maakuntakaavasta ja määräyksistä

Alueella on viimeksi Satakunnan maakuntakaava, joka on vahvistettu 30.11.2011. Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman 13.3.2013 korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksellä. Suunnittelualueen sijainti on merkitty keltaisella pisteellä. Alue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C). Alueelle sijoittuu myös kaupunkikehittämisen kohdevyöhykemerkintä (kk) ja matkailun kehittämisvyöhyke (mv-1).



C	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE	Suunnittelumääräys
Merkinnällä osoitetaan palvelu- ja rakennusalueita, joissa on keskeisiä toimintoja ja palveluita. Alueella on keskeisiä toimintoja ja palveluita, jotka ovat keskeisiä toimintoja ja palveluita.	Merkinnällä osoitetaan palvelu- ja rakennusalueita, joissa on keskeisiä toimintoja ja palveluita. Alueella on keskeisiä toimintoja ja palveluita, jotka ovat keskeisiä toimintoja ja palveluita.	Keskustatoimintojen alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen arkkitehtuuriin, ympäristökuvaan, ominaispiirteisiin, viihtyvyyteen ja toimivuuteen, jatkokehitykseen, luonnon ja kulttuurin arvostamiseen, julkisen liikenteen järjestämiseen, tarikokemuksien toteuttamiseen ja haittatoimien poistamiseen. Alueella suunnitellaan on varauduttava nittävään palvelu- ja liiketilarajantoon.
Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähintäänkaupan suuryksiköitä.	Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriperintön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattuva merkittävien luonnon, maiseman ja kulttuurin säilyminen myös eläytävän suunnittelun yhteydessä.	Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriperintön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattuva merkittävien luonnon, maiseman ja kulttuurin säilyminen myös eläytävän suunnittelun yhteydessä.

KK	KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE	Suunnittelumääräys
Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muia yhdystuniteita koskevia kehittämispoliittikan alueidenkäytöllisiä periaatteita.	Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeät alueidenkäytölliset kehittämisratkaisut.	Aluerakenteellisesti monikeskisiä vyöhykkeitä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskeisten ja laajien yhdystuniteiden sekä turvaamalla viher- ja virkistysverkoston jatkuvuus sekä palvelujen saatavuus.
Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeät alueidenkäytölliset kehittämisratkaisut.	Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeät alueidenkäytölliset kehittämisratkaisut.	Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä rakennettuja verkkoja, vahentamalla liikennetarvetta sekä edistämällä joukkoliikenteen ja kevytliikenteen edellytyksiä.
Alueen arkeologiset kohteiden, valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.	Alueen arkeologiset kohteiden, valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.	Alueen arkeologiset kohteiden, valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.

Kehittämissuositus

Alueen maankäytön kehittämisratkaisut tulisi tutkia ja ratkaista yksityiskohtaisemalla seudullisella maankäytön suunnittelulla.

MV	MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE	Suunnittelumääräys
Merkinnällä osoitetaan vyöhykkeitä, joihin kohdistuu merkittäviä matkailun kehittämisratkaisuja.	Merkinnällä osoitetaan merkittävät matkailun ja virkistyskäytön kehittämisratkaisut.	Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinon ja virkistyspalveluiden kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimien ja niiden yhteensovittaminen kulttuurin, maiseman ja luonnonarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen.
-1	Merkinnällä osoitetaan merkittävät matkailun ja virkistyskäytön kehittämisratkaisut.	Matkailuun liittyviä toimintoja suunnitellaan ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.
-2	Merkinnällä osoitetaan merkittävät matkailun ja virkistyskäytön kehittämisratkaisut.	Matkailuun liittyviä toimintoja suunnitellaan ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.
-3	Merkinnällä osoitetaan merkittävät matkailun ja virkistyskäytön kehittämisratkaisut.	Matkailuun liittyviä toimintoja suunnitellaan ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.

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 merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Alue on osoitettu Melualueeksi.



Ote osayleiskaavasta.

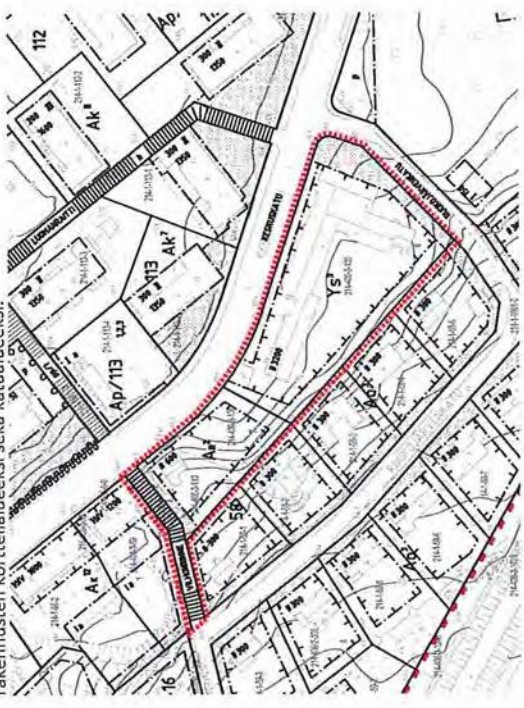
Kaavamerkinnot ja määräykset

Keskustatoimintojen alue.

Melualue, yömelu yli 45 dBA.
Mikäli alueella suunnitellaan sijoitettavaksi uusia melulle herkkiä toimintoja, tulee asemakaavoluokassa tai rakennussuunnittelussa ottaa huomioon melun torjunta siten, että valitsemien päätösten mukaiset ohjeenvot eivät ylitä sisätiloissa eikä oleskeluun tarkoitettui uiko- ja leikkialueilla.

Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa Ak 16, joka on vahvistettu 30.4.1976. Asemakaava-alue on osoitettu Sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi sekä katualueeksi.



Voimassa olevat kaavamääräykset:

- AR²** Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue.
- Korttelialueella kullakin huoneistolla tulee olla itsenäinen uloskäytävä ja ainakin yhdellä rakennuksen sivulla huoneiston omassa käytössä oleva välittömästi huoneistoon liittyvä kaikkosäiliö. Jos kaikkosäiliö ei tule välittömästi ulkoa yhdistäessä käytössä olevan kontinon kautta.
- Korttelialueella on rakennettava leikkipaikoiksi ja oleskeluun sopivia yhtenäisiä alueita vähintään 10 % asuinkerroksalasta. Korttelialueen rakennattomat osat, joita ei käyretä kulkuteinä, pysäköimis-, leikki-, tms. alueina, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huoltellussaan kunnossa.
- Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi asuntoa kohti.
- YS³** Sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
- Korttelialueella saa rakentaa sosiaalista toimintaa palvelevia tiloja sekä niiden toimintaan liittyviä tiloja. Rakennuskohteen sisältyvillä korttelialueella saa sijoittaa asuntoja rakennuksen käytön vaatimaan henkilökuntaa varten, kuitenkin enintään 25 % kerroksalasta.
- Korttelialueen rakennattomat kontinot, joita ei käyretä kulkuteinä, pysäköimis-, leikki-, tms. alueina, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huoltellussaan kunnossa.
- Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi asuntoa kohti.

- Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
1. Lastentarhat, -seimat tms.: yksi autopaikka kahta toimihenkilön kohti
 2. Laikokset: yksi autopaikka viittä laitoipaikkaa kohti
 3. Asunnot: yksi autopaikka asuntoa kohti
- Rakennuskohteen voi myöntää lykkäystä vaadittujen autopaikkojen toteuttamisessa 40 % osalta enintään viideksi vuodeksi herraltaan.

4. MUUT SUUNNITTELUUN VAIKUTTAVAT SELVITYKSET JA PÄÄTÖKSET

Kankaanpään Koivurinteen asemakaavan muutosalueen rakennusinventointi 2019 (Olli Joukio / Satakunnan Museo). Inventoinnin liitteenä arviointi Rinteen tontin rakennuksen säilymisedellyyksistä (Kalle Virtanen / Satakunnan Museo).

5. OSALLISET

Osallisia ovat:
Kaavahankkeen ensisijaisia osallisia ovat kaava-alueen kiinteistöjen ja naapurikiinteistöjen omistajat.
Suunnittelun viranomais- ja yhteistyötahoja ovat Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Satakuntaliitto, Tekninen keskus, Satakunnan Museo, Pelastuslaitos 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 laatimisvaiheen 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 laatimisvaiheen 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.
Kaavaluonnosta käsiteltiin 12.9.2018 pidetyssä viranomaisneuvottelussa, jossa mukana olivat Kankaanpään kaupungin edustajien lisäksi Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Satakuntaliiton ja Satakunnan Museon edustajat.
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 Kankaanpään Seudussa ja 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 selvittämällä kaavan vaikutukset alueeseen kokonaisuuden kannalta.
Asemakaavan kaavoitusmenettelyn yhteydessä arvioitavat vaikutukset:
- Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön - Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon - Vaikutukset luonnonympäristöön - Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, energiatalouteen ja liikenteeseen - Vaikutukset maisemaan, kulttuuriympäristöön ja rakennettuun ympäristöön - Vaikutukset 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	Kaupunginarkkitehti Ilmari Mattila Kankaanpään kaupunki Kaupunkisuunnittelukeskus PL 36 38701 KANKAANPÄÄ puh. 044 577 2726 sähköposti ilmari.mattila@kankaanpaa.fi
---	--





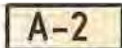


Asuinkerrostalojen korttelialue.

Rakennukset tulee sijoittaa kadun suuntaisesti tai 90 asteen kulmaan.

Pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla punatiili tai vaalea materiaali ja katteen väri tumman harmaa.

Autopaikkoja on rakennettava 1 ap / asunto.



Asuinrakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saa sijoittaa tuetun asumisen yksiköitä. Kerrosalasta saa käyttää enintään 15 % sosiaalipalveluita varten.

Rakennukset tulee sijoittaa kadun suuntaisesti tai 90 asteen kulmaan.

Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennusten ominaispiirteet säilyvät. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa tontin olemassa olevaan rakennuskantaan.

Pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla punatiili ja katteen väri tumman punainen.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelin osan ja alueen raja.



Tontin raja.

1

Kaupunginosan numero.

KESKUS

Kaupunginosan nimi.

58

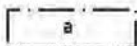
Korttelin numero.

9

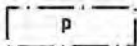
Tontin numero.



Rakennusala.



Auton säilytyspaikan rakennusala.



Pysäköimispaikka.

1200

Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.

II

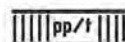
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1k III

Luku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.



Istutettava alueen osa.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.



Osa-alueen raja.

VILHONRINNE

Kadun nimi.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Yleismääräykset:

Hulevedet tulee viivyttaa ja imeyttää tontikohtaisesti tai hulevedet ohjataan kaava-alueen reunamilla sijaitseviin hulevesiviemäriin.

Korttelin 58 osalle laaditaan erillinen sitova tonttijako.



KANKAANPÄÄN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

1. KAUPUNGINOSAN (KESKUS)
KORTTELIN 58 TONTTEJA 6 JA 7
SEKÄ KATUALUETTA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

1. KAUPUNGINOSAN (KESKUS)
KORTTELIN 58 OSA JA KATUALUE

MK 1:1000

Asemakaava nro 214005203

Päiväys 9.4.2019, 25.6.2019

Pohjakartta täyttää 2.5.2014 julkaistun JHS 185
Asemakaavan pohjakartan laatiminen vaatimukset.

Koordinaattijärjestelmä ETRS - GK22
ja korkeusjärjestelmä N2000

Kankaanpää 6.8.2018

Kaupungingeodeetti Elisa Laine

Asemakaavaluonnos nähtävillä
10.9. - 12.10.2018

Asemakaavaehdotus nähtävillä
29.4. - 29.5.2019

Kaupunginhallitus
12.8.2019 s 186

Kankaanpään kaupunki/Kaupunkisuunnittelukeskus

Kaupunginvaltuusto
16.9.2019

Janne Tuomisto
Maankäyttöinsinööri, vt. kaupunginarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	214 Kankaanpää	Täyttämispvm	04.11.2019
Kaavan nimi	Ak 5203 Koivurinne		
Hyväksymispvm	16.09.2019	Ehdotuspvm	09.04.2019
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	10.09.2018
Hyväksymispykälä	40	Kunnan kaavatunnus	214005203
Generoitu kaavatunnus	214V160919A40		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6828	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6828

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	0,6828	100,0	4850	0,71	0,0000	1050
A yhteensä	0,6428	94,1	4850	0,75	0,4806	4250
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4806	-3200
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0400	5,9			0,0000	
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					

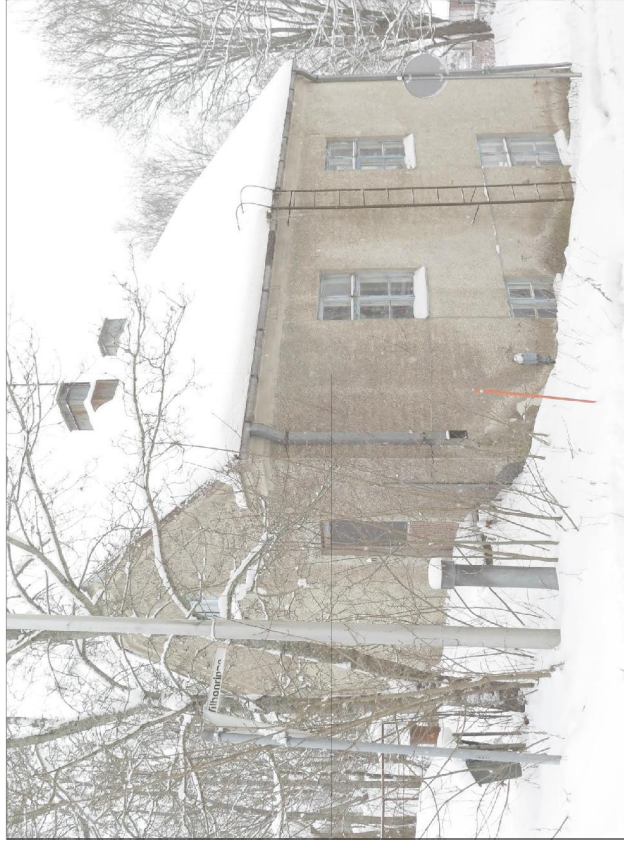
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,6828	100,0	4850	0,71	0,0000	1050
A yhteensä	0,6428	94,1	4850	0,75	0,4806	4250
A	0,5262	81,9	3500	0,67	0,5262	3500
AK	0,1166	18,1	1350	1,16	0,1166	1350
AR					-0,1622	-600
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4806	-3200
Y					-0,4806	-3200
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0400	5,9			0,0000	
Kev.liik.kadut	0,0400	100,0			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Kankaanpään Koivurinteen asemakaavan muutosalueen rakennusinventointi

Koivurinteen palvelutalo (214-406-3-136) sekä Rinteen tontti (214-406-3-110)



SISÄLLYSLUETTELO

Inventoinnin lähtökohdat

Arviointimenetelmän kuvaus	3
Alueen kuvaus ja kaavatilanne	3
Alueen historiaa	4

Koivurinteen palvelukoti (214-406-3-136)

Palvelutalon historiaa	7
Nykytila	9
Arviointi	12

Rinne (214-406-3-110)

Tontin historiaa	13
Nykytila	15
Arviointi	17

Alueen arviointi

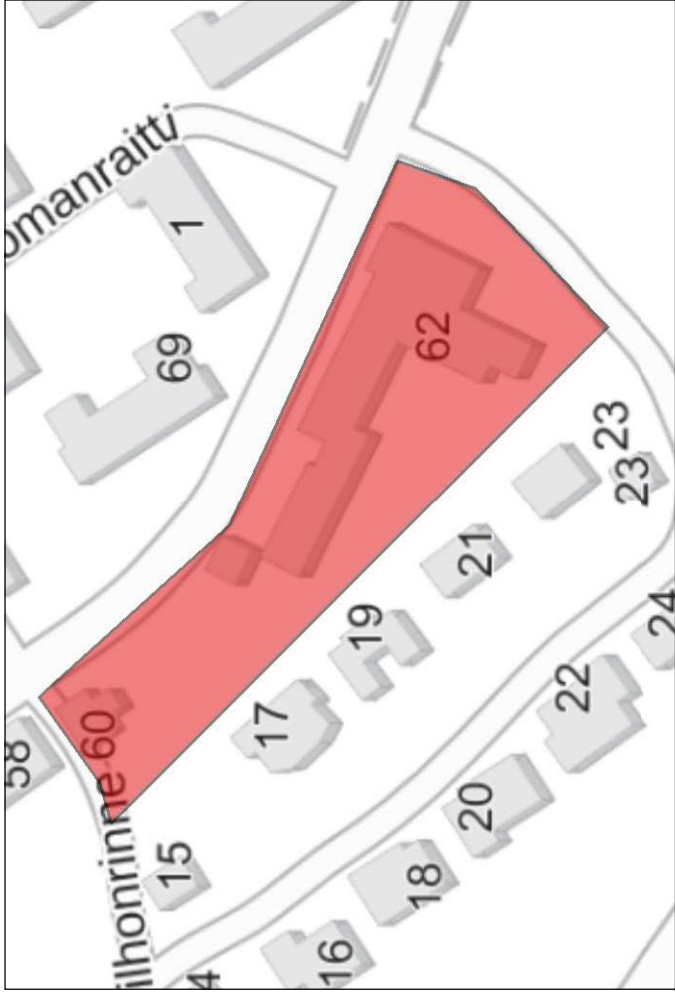
	18
--	----

Lähteet

	21
--	----

LIITE

Arviointi Rinteen tontin rakennuksen säilymisedellytyksistä	22
Rakennuskonservattori Kalle Virtanen, Satakunnan Museo 28.1.2019	



INVENTOINNIN LÄHTÖKOHDAT

Kankaanpään kaupungin 1. kaupunginosan kortteliin 58 on tekeillä asemakaavan muutos. Kaava-alue käsittää kaksi tilaa: Rinne (214-406-3-110) ja Kanasakoulu (214-406-3-136). Rinteen kiinteistöillä on 1920-30-lukujen vaihteessa valmistunut betoni- ja tiilirakenteinen, Kellosepän talona tunnettu asuin- ja liikeyrakennus. Kansakoulun tontilla puolestaan on vuonna 1966 valmistunut arkkitehti Sakari Siitosen suunnittelema Koivurinteen palvelutalo.

Koivurinteen palvelutalossa ei ole tällä hetkellä riittävästi pysäköintipaikkoja. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kyseisten kiinteistöjen väliin, Koivurinteen palvelutalon länsipuolelle, 8-10 ajoneuvon pysäköintipaikka. Kaavoituksen yhteydessä tarkistetaan myös Rinteen kiinteistön käyttö- ja toteutusmahdollisuuksia.

Suunnitteilla olevan asemakaavamuutoksen perusselvitykseksi teki FM Olli Joukio Satakunnan Museosta kaava-alueella rakennusinvenoinnin Kankaanpään kaupungin tilaamana. Selvitystyötä ohjasi Satakunnan Museon rakennustutkija Liisa Nummelin. Hän ja inventoija pitivät yhteisen kohteiden arvotusta koskevan palaverin työn loppuvaiheessa. Inventointi toteutettiin ajalla 28.1.-1.2.2019. Satakunnan Museon rakennuskonservattori Kalle Virtanen arvioi 28.1.2019 Rinteen kiinteistön rakennuksen kunnostusmahdollisuuksia. Arvio on esitetty tämän raportin liitteenä.

Korttelista 58 ei ole aiempaa rakennusinventointia. Kankaanpäässä ei ole toteutettu modernin rakennuskannan inventointia, minkä vuoksi rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä Koivurinteen palvelutalo on jäänyt aikaisempien inventointien ulkopuolelle. Jostain syystä myös 1920-30-lukujen taitteeseen ajoittuva Rinteen kiinteistö jäi vuonna 2004 osayleiskaavan perusselvitykseksi toteutetun Kankaanpään keskustan inventoinnin ulkopuolelle.

Nyt toteutetun inventoinnin menetelmät perustuivat Satakunnan Museon jo aiemmin käyttämään inventointimalliin ja Museoviraston luonnosvaiheessa olevan rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin ohjeistukseen. Inventointi tehtiin asemakaavatasoisena perusselvityksenä. Selvitystyöhön kuului-

vat kohteen havainnoinnin ohella valokuvaus sekä rakennushistorian kirjaaminen käytettävissä olleiden lähteiden pohjalta ja rakennusten arvottaminen. Inventointia varten haastateltiin Koivurinteen palvelukeskuksen toiminnanjohtajaa sekä Rinteen kiinteistön omistajaa. Korttelin rakennuksiin liittyviä rakennuspiirustuksia, saatiin Kankaanpään kaupungin rakennusvalvonnasta.

Arviointimenetelmän kuvaus

Inventoidut kohteet on kulttuurihistoriallisesti arvotettu rakennustasolla. Vuonna 2010 voimaan astuneessa Laissa rakennusperinnön suojelemisesta on esitetty periaatteet rakennusten kulttuurihistoriallisen merkityksen määrittämiseksi. Arviointi perustuu toisaalta Museoviraston luonnosvaiheessa olevaan inventointiohjeeseen.

Arvioinnissa käytettyjä kriteereitä olivat säilyneisyys, ts. alkuperäinen rakennusajankohta on edelleen havaittavissa ja arkkitehtuurin ominaispiirteet ovat säilyneet. Toteutetut muutokset ovat joko iäkkäitä tai toteutettu alkuun- räisilmättä kunnioittaen. Tarkastelussa on huomioitu myös kohteiden kaupunkikuvallinen merkitys. Inventoidut rakennukset sijaitsevat maisemallisesti merkittävällä ja keskeisellä paikalla valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön reunalla.

Inventoinnissa ei suoraan oteta kantaa rakennusten suojeluun, vaan kysymys tulee ratkaistavaksi kaavaprosessin yhteydessä rakennusinventoinnin arvioinnin huomioiden.

Alueen kuvaus ja kaavatilanne

Kaava-alue on rakennettua ympäristöä. Kortteli 58 sijaitsee Kankaanpään keskustan alueella Keskuskadun eteläpuolella olevassa rinteessä, joka laskee voimakkaasti etelään. Inventointialue rajautuu koillisessa Keskuskatuun, kaakossa Ruokojärvenkatuun ja pohjoisessa Vilhonrinteeseen. Korttelin 58 eteläosa käsittää viisi Ruokojärvenkadun varrella sijaitsevaa, iältään vaihtelevaa omakotitalotonttia, jotka rajautuvat piha-alueiltaan melko avonaisina Koivurinteen palvelutalon pihaan. Keskuskadun lounaispuolella sijaitsee ilmeisesti 1970-luvulla rakennettu kerrostalokokonaisuus, joka muodostaa Koivurinteen palvelutalon kanssa kaupunkikuvallisesti merkittävän modernin rakentamisen kokonaisuuden.

Alueeseen kuuluvan kahden kiinteistön välillä Keskuskadun varrella on rehevöitynyt osa, johon suunnitteilla oleva paikoitusalue tulisi osittain sijoittumaan.

Pohjoisessa Rinteen pihapiirin entinen kellosepän talo sijoittuu aivan päällystämättömän Vilhonrinteen ja Keskuskadun varteen ja jää Vilhonrinteen toisella puolella sijaitsevan kookkaan kerrostalon varjoon. Rinteen pihapiirin lounaispuolella sijaitsee 1950-luvulla rakentunut asuintontti. Maanpinta on keskuskadulla noussut niin, että kellosepän talo jää osittain maan alle.

Alueella on voimassa Satakunnan maakuntakaava, joka on saanut lainvoiman 13.3.2013. Inventointialue sijoittuu maakuntakaavassa keskustoimintojen alueelle (C), kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle (kk) ja matkailun kehittämisvyöhykkeelle (mv-1). Kaavan keskustoimintojen aluetta koskeissa suunnittelumääräyksessä sanotaan mm.: *Keskustoimintojen alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen arkkitehtuuriin, ympäristökuvaan, ominaispiirteisiin, viihtyisyyteen ja toimivuuteen, jalankulku-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen ja häiriöttömyyteen. Lisäksi suunnittelumääräyksissä mainitaan: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien luonto-, maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen myös eheyttävän suunnittelun yhteydessä.*

Alueella on voimassa Kankaanpään keskustan osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 20.2.2017. Kaavassa alue on osoitettu keskustoimintojen alueeksi.

Nykyinen asemakaava on hyväksytty 30.4.1976 ja siinä alue on osoitettu sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi.

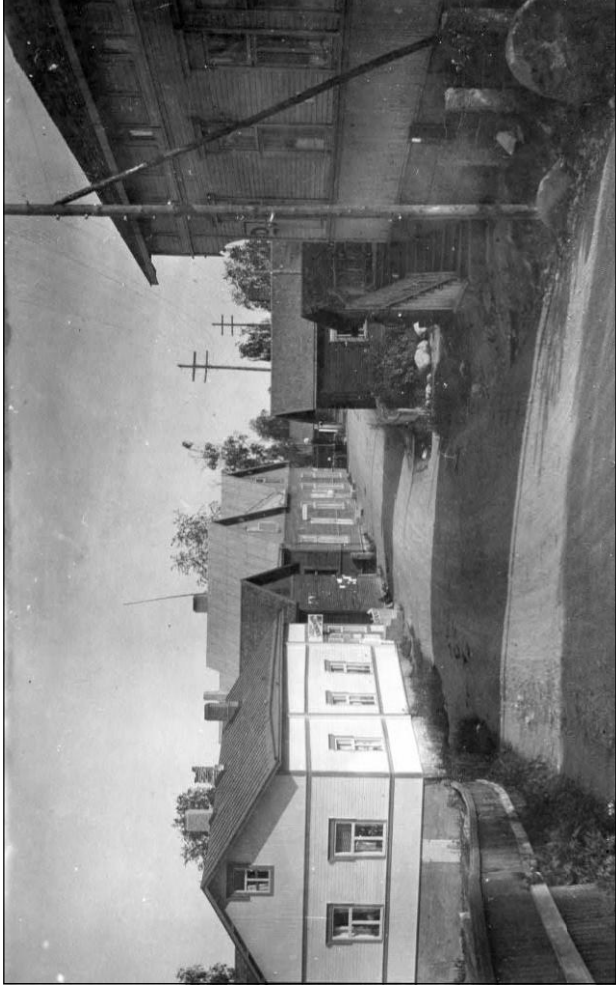
Alueen historiaa

Korttelin 58 lähiympäristö Keskuskadun varressa on muuttunut kirkkoa lukuun ottamatta huomattavasti varsinkin 1970-luvulta lähtien. Vielä 1930-luvulla nykyisen palvelutalon paikalla oli kansakoulurakennus. Keskuskadun varsi oli kansakoulun lähistöllä pohjoisen suuntaan tiheään ja nauhamaisesti rakennettu ja käsitti vanhojen kuvien perusteella matalia, oletettavasti

1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alussa rakennettuja asuin- ja liikerakennuksia. Kelloseppä Eero E. Kangasniemen tiili- ja betonirakenteinen, Kankaanpäässä varhaista tiilirakentamista edustava asuin- ja myymälärakennus valmistui viimeistään vuonna 1931 Kansakoulun pohjoispuolelle, Rinteen tilan maille.

Kankaanpään keskusta-alueen kehitys noudattaa tyyppillistä maaseututaajaman sodanjälkeen alkanutta nopeaa muutosta. Leimallista Kankaanpäälle oli myös voimakas teollistuminen, joka vaikutti osaltaan keskusta-alueen asuin- ja liikerakentamisen modernisoitumiseen. Nykyinen keskusta-alue muuttui voimakkaasti 1950- ja 1960-luvulta lähtien. Muutos oli niin nopeaa, että Kankaanpäästä tuli vuonna 1967 kauppala ja jo vuonna 1972 kaupunki. Kankaanpäästä oli muodostunut Pohjois-Satakuntaan kaupallinen ja liikenteellinen keskus.

Korttelin 58 ympäristön ilmeessä tapahtui merkittävä muutos 1960-luvun puolivälissä Koivurinteen palvelukodin valmistuessa vanhan kansakoulun paikalle. 1970-luvulla myös korttelin lähiympäristö alkoi modernisoitua voimakkaasti ja Keskuskadun varteen sekä sen lähiympäristöön alkoi nousta kerrostaloja. Jo tätä ennen oli Rinteen kiinteistön länsipuolelle syntynyt jonkin verran omakotiasutusta. Korttelin viidestä omakotitalotontista oli vuoteen 1970 mennessä vielä kolme rakentamatta. Palvelukodin lounaispuolella sijaitseva omakotitalotontti rakennettiin 1980-luvun puolivälin mennessä.



Keskuskatua kuvattuna nykyisen palvelutalon kohdalta pohjoiseen. Yläkuva mahdollisesti 1900-luvun alkupuolelta, alakuva 1930-40-luvulta, jolloin ns. kellosepän talo oli jo valmistunut ja poikkesi Keskuskadun muusta rakennuskannasta.



Ore 1930-40-luvun pitäjänkartasta. Nykyisen palvelutalon paikalle on merkitty kansakoulu (Kk.). Sen vieressä luoteispuolella on Rinteen tontti rakennuksineen.



Ympäristö alkoi muuttua voimakkaasti viimeistään 1970-luvulla. Yläkuvassa peruskartta vuodelta 1970 ja alakuvassa vuodelta 1986. Kartat Maanmittauslaitos.

KOIVURINTEEN PALVELUTALO

(214-406-3-136)



Palvelutalon historiaa

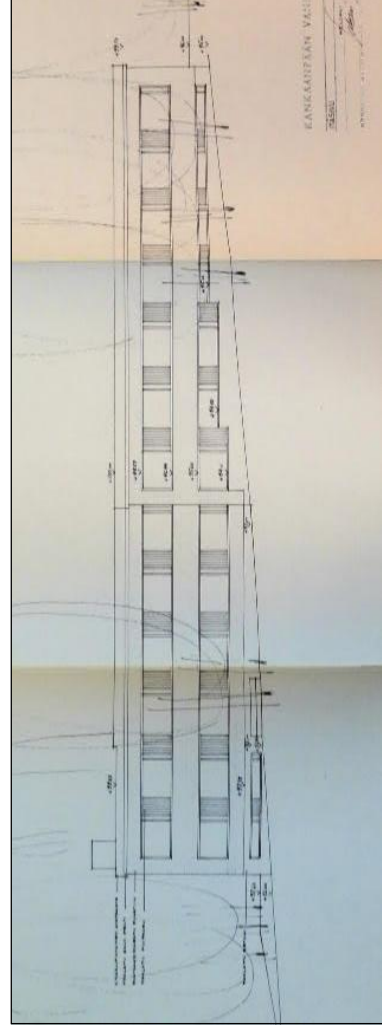
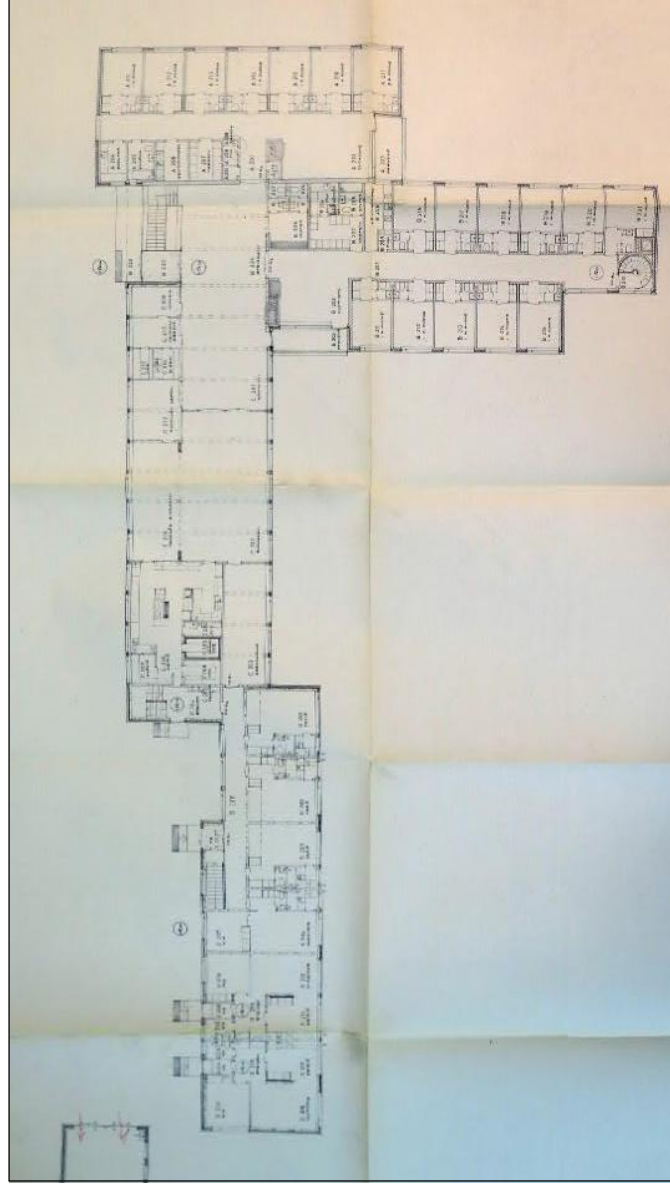
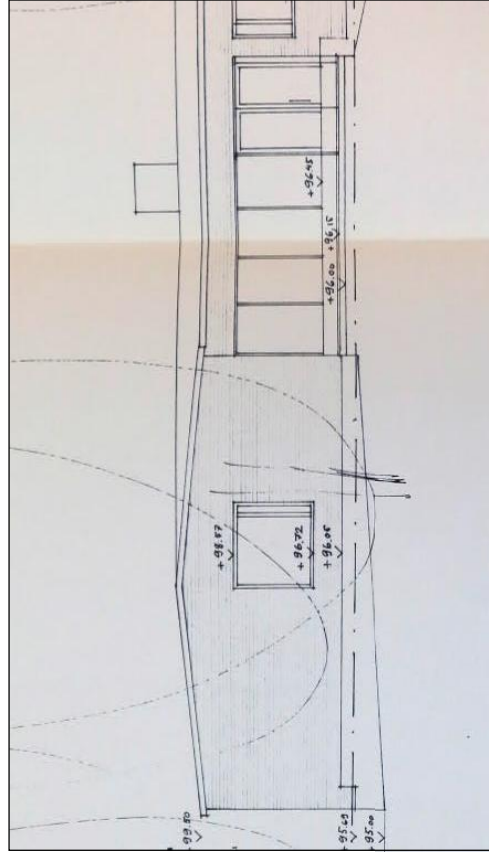
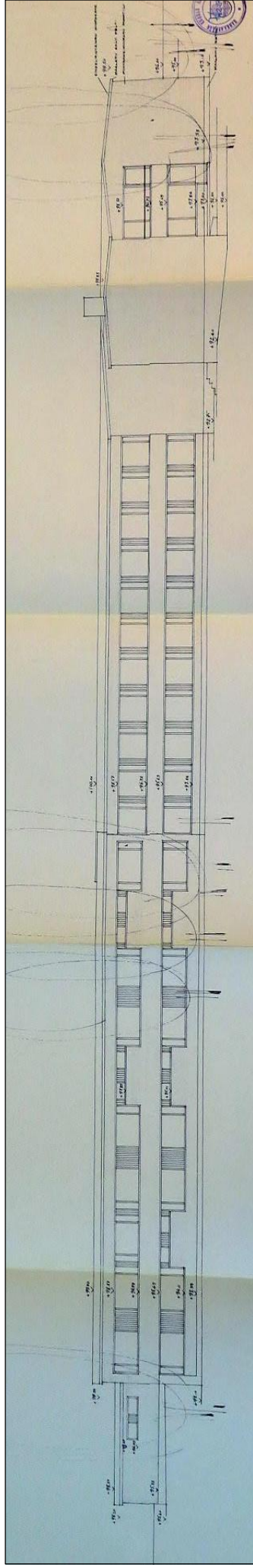
1960-luvulla Suomen Punaisen Ristin Kankaanpään osasto näki yksityisen vanhainkodin perustamisen tarpeelliseksi. Kankaanpähän perustettiin 17.12.1962 Kankaanpään vanhainkotiyhdistys r.y. yksityisen vanhainkodin rakentamiseksi. SPR:n keskuhallituksen suhdetoiminnan ansiosta Koivurinteet sai rahoitusta RAY:ltä. Samoihin aikoihin myös kunta pyrki parantamaan vanhustenhoitoa laajentamalla ja peruskorjaamalla kunnallista vanhainkotiä. Kunta osallistui Koivurinteiden kustannuksiin lahjoittamalla tontin kirkon läheisyydestä. Paikalta purettiin vanha kansakoulurakennus.

Koivurinteiden palvelutalon suunnitteli vuonna 1964 arkkitehti Sakari Siitonen, joka on toiminut Helsingin kaupunginarkkitehtina. Siitonen on samoihin aikoihin suunnitellut esimerkiksi Etelä-Haagassa sijaitsevan Riistavuoren palvelukeskuksen, joka on nykyään suojeltu asemakaavassa.

Koivurinteiden palvelutalo valmistui alun perin yksityiseksi vanhainkodiksi vuonna 1966 ja ensimmäiset asukkaat muuttivat taloon saman vuoden heinäkuussa. Myöhemmin toimintalinja muutettiin palvelutaloksi. Tämä on edesauttanut rakennuksen säilymistä, koska vanhainkotiä jatkaminen olisi tuonut enemmän painetta muutoksiin.

Rakennuksen näkyvimmmät ulkoiset muutokset on toteutettu pääosin 1990-luvulla insinööri Reijo Orhasen suunnittelemina. 1990-luvun puolivälin paikkeilla toteutettiin lastaussillan laajentaminen sekä katokset sisäänkäyntien päälle. Samalla toteutettiin myös hissi sisäntuloaulaan ja rakennettiin nykyisten tiliaita Keskuskadun varteen. Hieman myöhemmin rakennukseen toteutettiin koneellinen ilmanvaihto. Rakennuksen ikkunat uusittiin alkuperäisen mallin mukaan vuosina 2007-2008. Ilmeisesti tässä yhteydessä ikkunoiden väleissä olleet puupaneloinnit korvattiin nykyisillä profiilipelleillä.

Sisätiloissa pintoja on uusittu vuosikymmenten aikana ja esimerkiksi saunatilat on remontoitu täysin aivan lähivuosina. Joidenkin tilojen käyttötarkoitusta on muutettu, mutta pääasiassa tilajärjestys sekä käyttötarkoitus on säilynyt alkuperäisenä. Inventointihetkellä palvelukodissa oli 45 asiakashuonetta.



Arkkitehti Sakari Siitosen suunnittelema Koivurinne valmistui alun perin yksityiseksi vanhainkodiksi. Toimintalinjan muuttaminen palvelutaloksi on osaltaan vaikuttanut siihen, että rakennuksen tilajärjestys sekä ulkoasu ovat pääosin säilyneet hyvin. Rakennuspiirrokset Kankaanpään kaupungin rakennusvalvonta.

Nykytila

Vuonna 1966 valmistunut arkkitehti Sakari Siitosen suunnittelema kookas, rungoltaan vinkkelin mallinen betoni- ja tiilirakenteinen palvelukoti sijaitsee kaupunkikuvan kannalta merkittävällä paikalla Keskuskadun varressa. Kookas, osittain kaksikerroksinen rakennus sijaitsee rinteessä aivan kirkon lähiympäristössä. Rakennus edustaa rakennusajankohdalleen tyyppillistä terveys- ja sosiaalipalveluiden rakentamista.

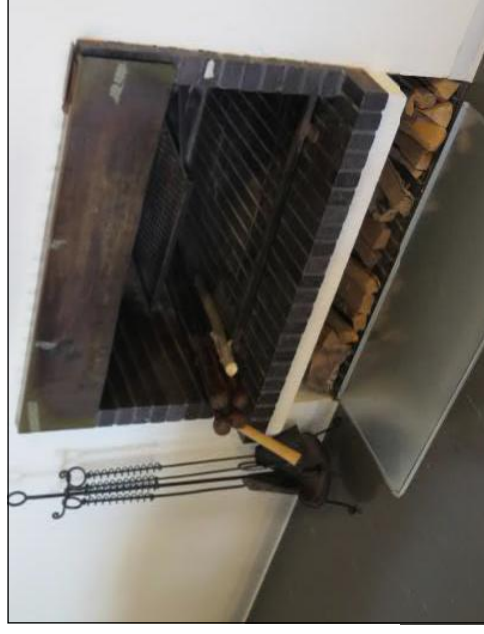
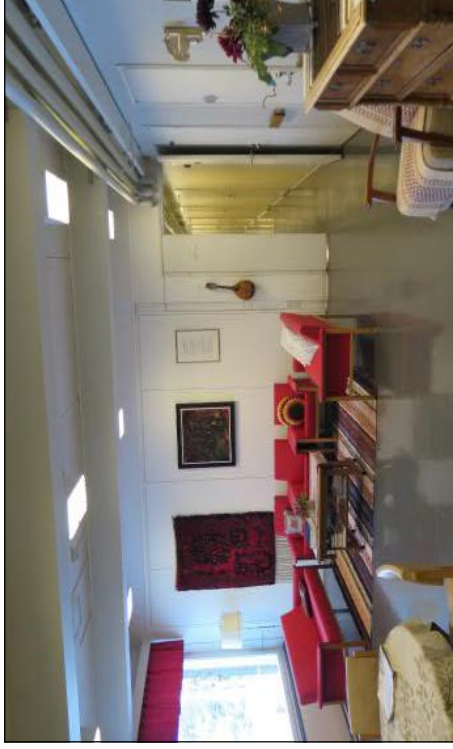
Rinteessä oleva rakennuksen eteläsiivu on kaksikerroksinen. Rakennuksessa asuintilat sijoittuvat länsisiipeen sekä pohjois-eteläsuuntaiseen itäsiipeen sekä keskiosassa alakertaan. Keskiosassa, joka poikkeaa myös julkisivultaan enemmän laitosmaisena, sijaitsevat pääkerroksessa palvelutalon toimisto- ja ruokailutilat sekä yleisiä tiloja. Koko rakennus on vuorattu punatiilellä. Pitkiä sivuja hallitsevat nauhaikkunat. Ikkunat on uusittu hieman yli kymmenen vuotta sitten alkuperäisen mallin mukaan. Ilmeisesti tässä yhteydessä on toteutettu ikkunoiden välissä oleva profilipellitys, jolla on korvattu alkuperäinen puupanelointi. Rakennuksessa on loiva satulakatto, jossa on huopakate.

Sisätilat ovat säilyneet pääosin tilajärjestykseltään ja suurelta osin myös käyttötarkoitukseltaan alkuperäisenä. Rakennuksessa on tallella joitakin alkuperäisiä ovia ja kiinteästä kalustuksesta esimerkiksi yleisissä tiloissa alkuperäisiä avotakkoja. Asuintilat sijoittuvat käytännössä rakennuksen länsi- ja itäsiipiin sekä keskiosan alakerrokseen.





Julkisivulla sekä rakennuksen itäsiivessä lastauslaiturin sekä asuntojen sisäänkäyntien on toteutettu 1990-luvulla. Myös Keskuskadun puolella oleva tiliaita on 1990-luvulta. Kuvat Olli Joukio.



Koivurinteen palvelutaloon kuuluu myös
päärakennuksen kanssa samaan aikaan
suunniteltu autotalli. (Valokuvat Olli Jou-
kio)

Arviointi

Arkkitehti Sakari Siitosen suunnitteleman Koivurinteen palvelutalon ja siihen kuuluvan autotallin muodostama kookas kokonaisuus edustaa rakennusajankohtansa ihanteiden mukaista sosiaali- ja terveyspalveluiden rakentamista. Rakennuksen ominaispiirteitä ovat punatiilijulkisivut sekä nauhaikkunat. Rakennuksen runkomuoto ja alkuperäinen tyyli on säilynyt hyvin. Osittain kaksikerroksinen rinteessä sijaitseva rakennus erottuu kauaksi ja on kaupunkikuvan kannalta merkittävä.

Rakennus on valmistunut aikana, jolloin Keskuskadun varsi muistutti vielä kirkonkylän miljöötä. Tämä sekä läheinen empiretyylinen kirkko ovat mahdollisesti vaikuttaneet siihen, että rakennus on toteutettu matalana. Rakennusnuskorkeuden säilyminen nykyisellään on tärkeää myös jatkossa. Rakennus edustaa Kankaanpään keskusta-alueen 1950- ja 1960-lukujen merkittävää muutosta, joka oli tyyppillistä suomalaisille maaseutukeskuksille. Myöhemmin lähiympäristö Keskuskadun varressa on muuttunut voimakkaasti. Palvelutalo muodostaa nykyisin yhdessä Keskuskadun luoteispuolella sijaitsevien punatiilisten 1970-luvulla valmistuneiden kerrostalojen kanssa eheän, modernia punatiilirakentamista edustavan kokonaisuuden, joka kertoo Kankaanpään verrattain nopeasta muutoksesta maaseutukeskuksesta kaupungiksi.

Muutokset on toteutettu alkuperäisilmiä kunnioittaen. Ainoastaan 1990-luvulla toteutetut, pääosin Keskuskadun puoleisella julkisivulla sijaitsevat sisäänkäyntien satulakattoiset katokset sekä alumiinipintaiset ovet poikkeavat rakennuksen alkuperäisestä ilmeestä. Samaan aikaan palvelutalon kanssa valmistunut Keskuskadun varressa sijaitseva autotalli on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan ja muodostaa palvelutalon kanssa eheän kokonaisuuden.

Arvot:

Rakennushistoriallinen

Historiallinen (Sosiaalihistoriallinen)

Maisemallinen



Rinteen tontti, ”Kellosepän talo” 214-406-3-110

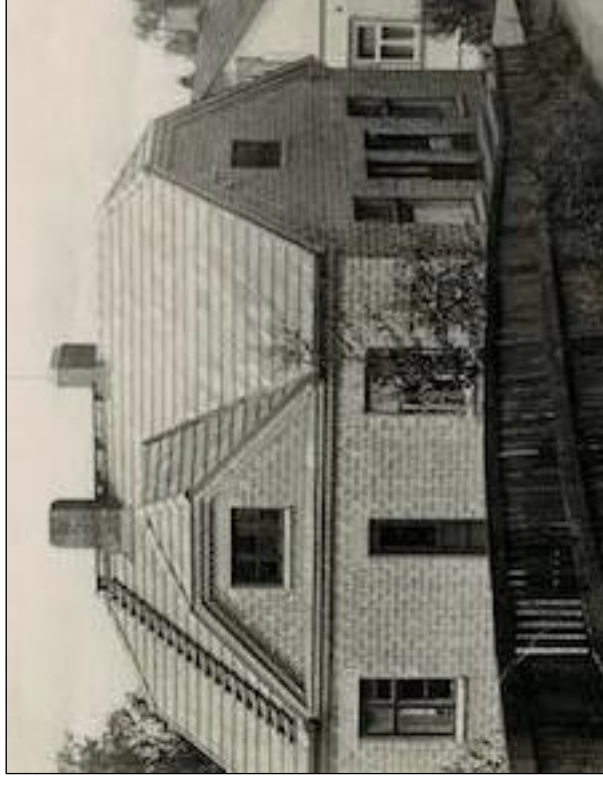


Valokuva Liisa
Nummelin 2018.

Mahdollisesti 1930-40-luvulla otetussa valokuvassa rakennus oli edelleen rappaamaton. Kadun puoleisella sivulla oli kaksi näyteikkunalta vaikuttanutta kookkaampaa ikkunaa, joiden välissä oli kaksi sisäänkäyntiä. Pihan puolella rakennuksen keskellä oli kapea ovi. Samalle sivulle, jossa ovi sijaitsi, valmistui 1940- tai 1950-luvulla laajennus nykyiselle porraskäytävälle. Paikalla oli aikaisemmin aumakattoinen kaaveli. Laajennus toteutettiin päädyn kisanpenkkeineen ja aumakattoineen ikkunoita lukuun ottamatta alkuperäistä ilmettä noudattaen.

Rakennus roiskerapattiin todennäköisesti 1950-1960-luvulla. Porraskäytäväläajennuksen vieressä oleva matala autotallilaajennus valmistui ilmeisesti samoihin aikoihin. Aukotus muuttui viimeistään tässä vaiheessa ja katusivun näyteikkunat sekä sisäänkäynnit rakennettiin umpeen ja toisen näyteikkunan paikalle tuli vain pieni yksiruutuinen ikkuna. Vanhojen sisäänkäyntien sekä näyteikkunoiden paikat on edelleen havaittavissa katusivun rappauksessa erottuvina vaaleampina kohtina.

Vuonna 1968 katusivulle toteutettiin pienen ikkunan paikalle sisäänkäynti ja rakennus oli tarkoitus ottaa uudelleen osittaiseen liikekäyttöön. Rakennus on säilynyt ulkoisesti tässä muutosasussa.

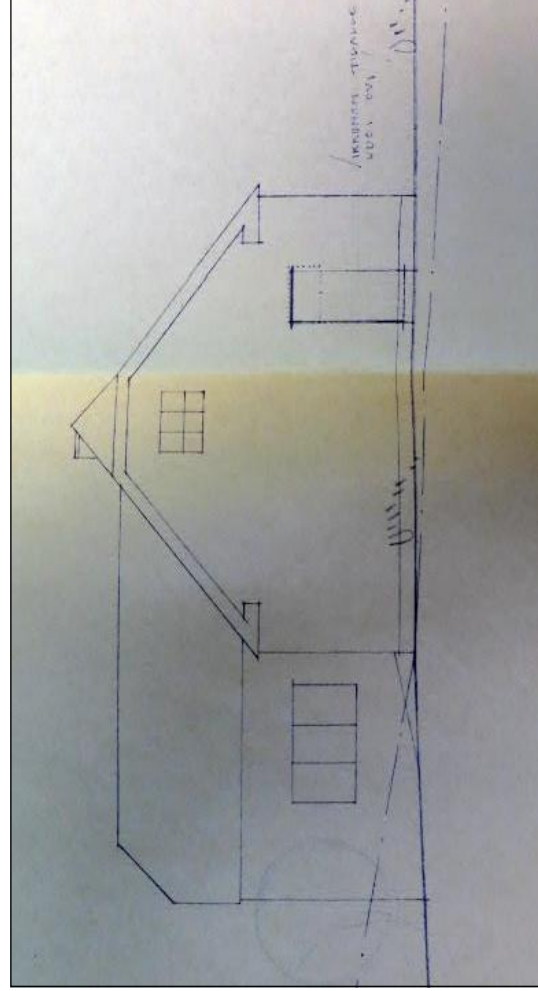
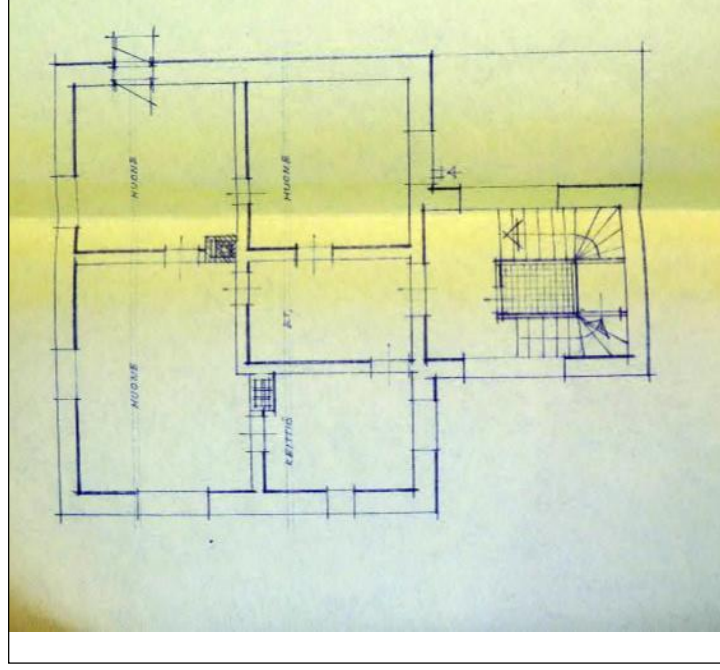
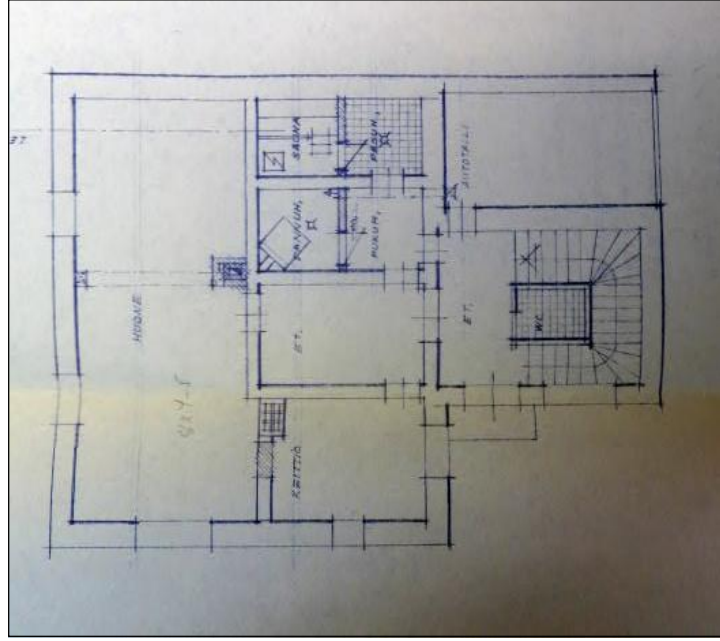


Rakennus
alkuperäises-
sä asussaan
mahdollisesti
1930-40-luvul-
la. Osasuuren-
nos kuvasta.

Tontin historiaa

Rinne -niminen tila lohkottiin Vierikosta 1930-luvun alussa. Keskuskadun varteen valmistui ilmeisesti vuonna 1931 nykyisen tiilirunkoisien rakennuksen alkuperäinen osa asuin- ja liikerakennukseksi, jossa toimi kelloseppä Eero E. Kangasniemi (1902-1978). Eero Kangasniemi tuli Kankaanpäähän vuonna 1929. Kangasniemen ensimmäinen liike Kankaanpäässä avattiin Osuusliike Kansan taloon, josta hän pari vuotta myöhemmin muutti omaan rakennukseen kansakoulun viereen. Muistitiedon mukaan Keskuskadulla sijainneen kaupan kyltissä luki ”Kihloja, kelloja, hopeaa ja koruja”. Kelloseppäntyön lisäksi hän kauppasi soittimia. Pihapiiriin kuului myös ulkorakennus, joka oli paikallaan tontin eteläkulmassa vielä 1960-luvun lopulla. Rakennuksen ulkoasusta ei löytynyt inventoinnin yhteydessä tietoa.

Keskuskadun varsi puurakenteisine, matalinen asuin- ja liikerakennuksineen oli kirkon lähettyvillä jo 1930-luvun paikkeilla melko tiheään rakennettu. Rinteen tontille valmistunut tiilirunkoinen rakennus edusti Kankaanpään varhaisinta tiilirakentamista.



Julkisivu vuoden 1968 muutospirustuksissa. Mitä ilmeisimmin 1940-50-luvulla toteutettu laajennus erottuu vasemmalla. Rakennuspiirros Kankaanpään kaupungin rakennusvalvonta.

Kelloseppä Eero E.
Kangasniemi työssään.
Valokuva Kankaanpään kaupunginmuseo.



Rakennuksen ensimmäisen ja toisen kerroksen pohjapiirrokset vuoden 1968 muutospirustuksissa. Tilajärjestys on säilynyt käytännössä samana nykypäivään saakka. (Rakennuspiirros Kankaanpään kaupungin rakennusvalvonta)

Nykytila

Entinen asuin- ja liikerakennus sijaitsee maisemallisesti merkittävällä paikalla Keskuskadun varrella. Rakennus edustaa rakennusajankohdalleen tyypillistä klassismia sekä Kankaanpään keskusta-alueen varhaisinta tiilirakentamista. Rakennusta on laajennettu mitä ilmeisimmin 1940-50-lukujen taitteessa kookaalla poikkipäätymaisellä porraskäytäväosalla, joka erottuu alkuperäisestä osasta ikkunamalliltaan. Laajennusosan sisäänkäynti edustaa 1940-50-luvulle tyypillistä rakentamista. Tyylilliset yksityiskohdat on toteutettu vastaamaan alkuperäistä osaa ja klassismille ominaiset kissanpenkit sekä aumakatto toistuvat myös laajennusosassa. Rakennuksessa on kärkeä roiskerappaus. Vesikatteena ovat autotallia lukuun ottamatta alkuperäiset sementtitiilet. Ikkunat ovat säilyneet alkuperäisinä. Vanhemmassa osassa ne ovat pääosin ristikarmimallia ja laajennusosassa puolestaan 1940-50-luvulle tyypilliset pystyjaolliset. Pieni autotallilaajennus on viimeistään 1950-60-luvulla.

Sisätiloissa tilajärjestys vastaa pääosin vuoden 1968 muutospiirustusten pohjalpiirrosta. Rakennus on ollut nykyisen omistajan mukaan asuinkäytössä vielä noin 7-8 vuotta sitten ja käsittänyt useamman asunnon, joita oli myös ullakokerroksessa sekä jopa entisessä autotallissa. Sisätiloissa pintoja on uusittu vuosikymmenten aikana, mutta alkuperäisiä pintoja saattaa olla edelleen tallella uudempien kerrosten alla. Alkuperäiset peiliovet ovat säilyneet. Lämmitysuunit on purettu.

Muutoksista huolimatta rakennuksen alkuperäinen rakennusajankohta on edelleen selkeästi havaittavissa ja sillä on edelleen rakennus- ja elinkeinohistoriallista arvoa. Talo on kuitenkin nykyisessä katunäkymässä jäänyt uudemman rakennuskannan ”puristuksiin” ja mikä on vähentänyt sen kaupunkikuvallista arvoa.

Rakennuksen julkisivulla on edelleen havaittavissa alkuperäisten näyteikkunoiden sekä sisäänkäyntien paikat. Rakennus on selkeästi tien linjan alapuolella. Ikkunat ja ovet ovat säilyneet alkuperäisinä sekä vanhassa osassa että hieman myöhemmässä laajennusosassa. Kuvat Olli Joukio ja Liisa Nummelin.





Valokuvat Liisa Nummelin 2018 ja Olli Joukio 2019.

Arviointi

Rakennus edustaa 1920- ja 1930-lukujen vaihteen klassistista asuin- ja liiketilat Keskuskadun varrella sekä Kankaanpäälle ominaiseksi muodostunut varhaista tiilirakentamista. Laajennuksesta sekä muutoksista huolimatta rakennuksen alkuperäinen rakennusajankohta sekä osittain myös toiminnallinen historia ovat edelleen selkeästi havaittavissa. 1940-50-luvun laajennus on toteutettu ikkunoita lukuun ottamatta rakennuksen alkuperäinen tyyli huomioiden. Koko rakennuksessa vuorauksena oleva roiskerappaus korostaa tätä yhtenäisyyttä.

Kellosepän talo poikkeaa nykyisestä kirkon ympäristön uusiutuneesta katukuvasta sekä tyyllisesti että massaltaan, mikä on vähentänyt rakennuksen kaupunkikuvallista merkitystä.

Entinen kellosepän talo on silti rakennushistoriallisesti ja elinkeinohistoriaalisesti merkittävä ja sen säilyminen olisi suotavaa.

Arvot:

Rakennushistoriallinen

Elinkeinohistoriallinen



Entinen kellosepän talo on jäänyt modernin rakennuskannan jalkoihin. (Valokuvat Olli Joukio)

ALUEEN ARVIOINTI

Alue on kaupunkikuvallisesti merkittävä ja varsinkin osittain kaksikerroksinen Koivurinteen palvelukoti muodostaa yhdessä taustalle jäävän kirkon tornin kanssa Keskuskadulle päätteen kaukomaisemassa. Alue sijaitsee välittömästi vuonna 1839 valmistuneen empiretyylisen Kankaanpään kirkon luoteispuolella. Kirkko on osa Ruokojärven valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriperiöstä. Kirkon kiviaita Ruokojärvenkadun varrella tien toisella puolella on aivan Koivurinteen palvelutaloa vastapäätä.

Koivurinteen palvelutalo muodostaa nykyisin yhdessä Keskuskadun luoteispuolen punatiilisten, 1970-luvulla valmistuneiden kerrostalojen kanssa eheän, modernia punatiilirakentamista edustavan kokonaisuuden, joka kertoo Kankaanpään verrattain nopeasta muutoksesta maaseutukeskuksesta kaupungiksi.

Suosituksukset

Paikoitusalueen toteuttaminen Koivurinteen palvelutalon länsipuolelle nykyisten kiinteistöjen väliin ei tule rikkomaan kaupunkikuvallisesti arvokasta kokonaisuutta. Kyseinen tontinosa on nykyisin lähinnä hoitamaton.

Koivurinteen palvelutalon muutoksia tulee asemakaavassa ohjata huomioidaan rakennuksen arkkitehtoniset arvot sekä läheisen valtakunnallisesti merkittävän kirkon ympäristön maisemalliset ja kaupunkikuvalliset arvot.

Rakennushistoriallisesti ja elinkeinohistoriallisesti merkittävän kellosepän talon säilyminen olisi suotavaa. Mikäli rakennus syystä tai toisesta häviää, on kaupunkikuvallista syistä toivottavaa, että rakentamisessa päädytään kerrostalovaihtoehtoon.

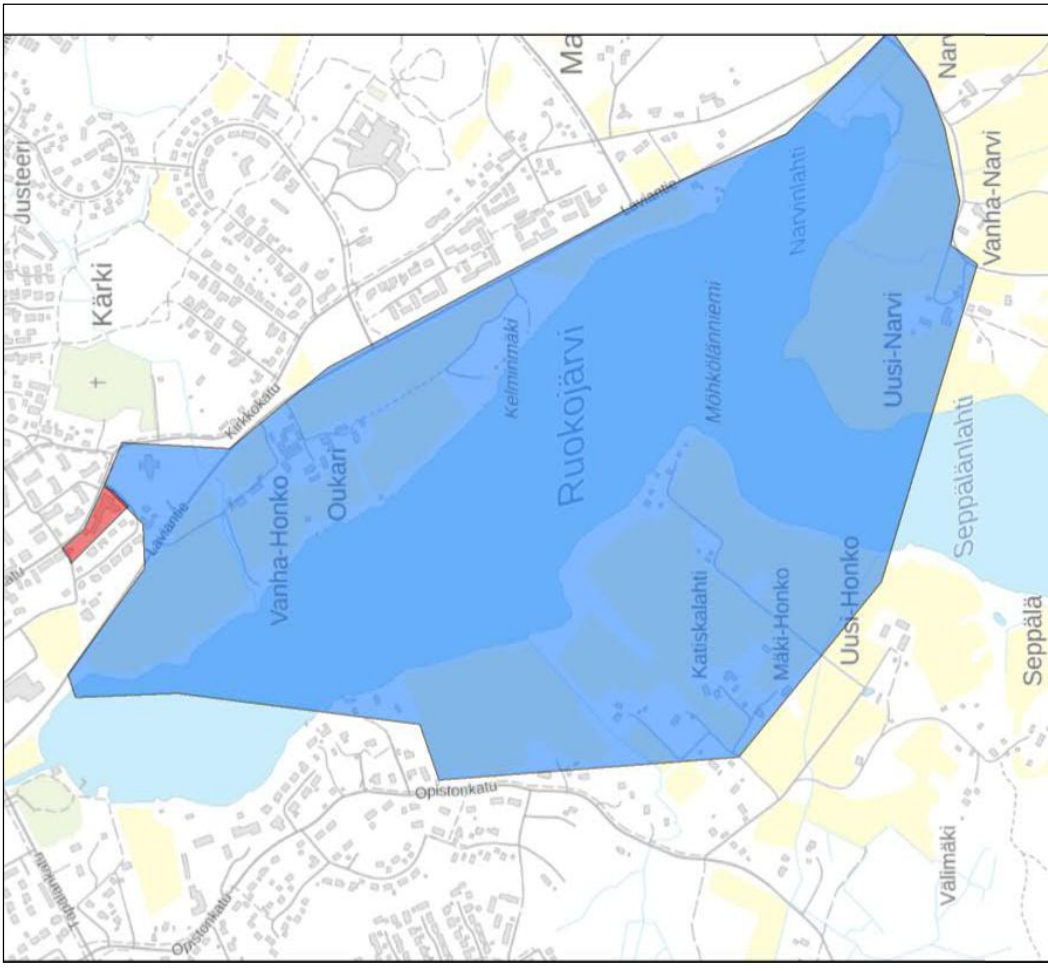


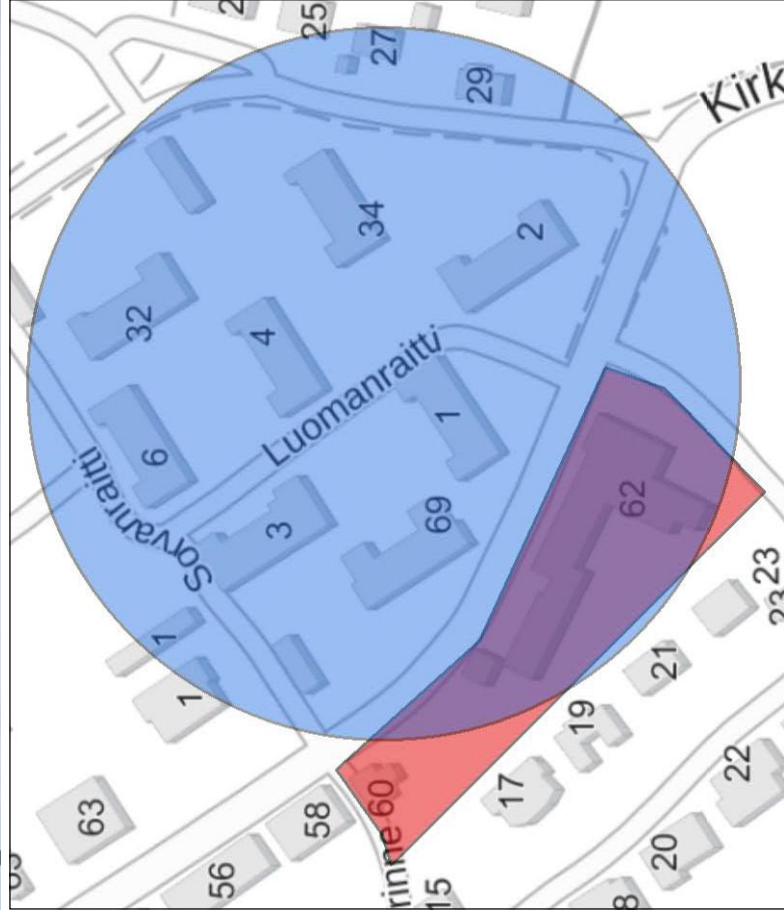
Palvelutalo olisi tärkeää säilyttää jatkossakin matalana sekä kirkon kaupunkikuvallisen aseman että Koivurinteen palvelutalon ominaispiirteiden säilyttämiseksi.

Palvelutalon ja kellosepän talon välinen alue on nykyään hoitamaton.
Kuvat Olli Joukio.



Kaava-alue sijaitsee aivan valtakunnallisesti merkittävän Ruokojärven kulttuurimaiseman reunalla. Kirkon kiviaita sijaitsee Ruokojärvenkadulla aivan Koivurinteeseen palvelutaloa vastapäätä. Kuva Olli Joukio.





Koivurinteen palvelutalo muodostaa Keskuskadun luoteispuolella sijaitsevien punatiilisten 1970-luvulla valmistuneiden kerrostalojen kanssa eheän ja tyyllisen modernin punatiilirakentamisen kokonaisuuden, jolla on kaupunkikuvallista merkitystä. Kuva Olli Joukio.

Lähteet

Kankaanpään joulu -lehti: 1964, 1966, 1982, 1986, 1987, 1988, 1991, 1992

Kartta-aineisto

Maanmittauslaitos

Vanhat valokuvat:

Wanhaja kuvia Kankaanpäästä

<https://www.facebook.com/groups/1605288419719618/>

Kankaanpään kaupunginmuseon blogi:

<http://tulevaisuudenmuseo.blogspot.com/p/tulevaisuuden-museo.html>

Suulliset tiedot:

Koivurinteen palvelutalon toiminnanjohtaja Tarja Koivisto

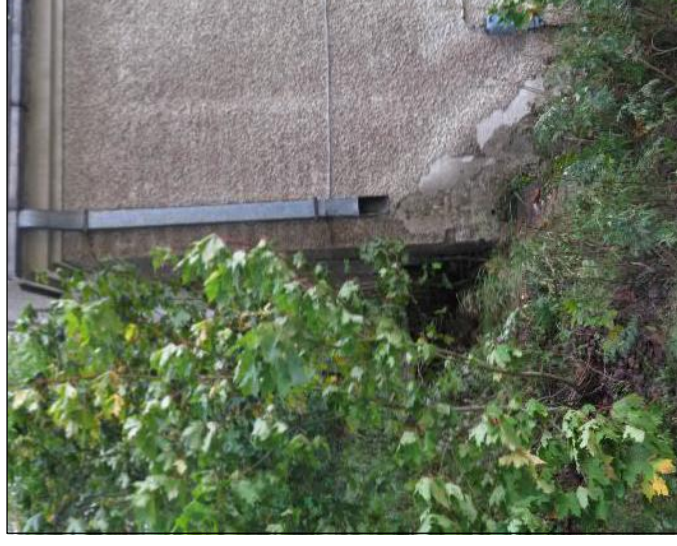
Rinteen tontin omistaja Henri Saarivirta

LIITE

Arviointi Rinteen tontin rakennuksen säilymisedellytyksistä Rakennuskonservaattori Kalle Virtanen, Satakunnan Museo, 28.1.2019

Rakennuksessa on havaittavissa kosteus- ja mikrobivauriota etenkin alakerran asunnossa, joka on osittain maan pinnan alapuolella. Ympäröivä maanpinta on vuosikymmenien mittaan kohonnut huomattavasti etenkin Keskuskadun ja Vilhonrinteen puoleisilla sivuilla, minkä vuoksi rakennuksen alaosiin kohdistuva kosteusrasitus on lisääntynyt. Toimimaton pinta- ja sadevesien ohjaus sekä puutteellinen perustusten ja seinärakenteen ulkopuolinen kosteuseristys ovat pääsyyt sisäseinissä havaittaviin mikrobikasvustoihin. Viime vuodet rakennus on ollut kylmillään, mikä on myös lisännyt kosteutta rakenteissa ja kasvuston lisääntymistä. Alapohjarakennetta ei ole tutkittu, mutta oletettavasti, että tiiviiden pintamateriaalien alle on myös syntynyt kosteus- ja mikrobivaurioita.

Pitkään jatkuneen huollon ja ylläpidon puutteesta johtuen rakennukseen on kertynyt korjausvelkaa. Julkisivuissa on paikallisia rappausvaurioita ja ikkunat kaipaavat kunnostusta. Myös vesikate vaatii korjausta tai uusimisen lähivuosina. Rakennus on kuitenkin ryhdikäs sekä perustuksiltaan ja rungoltaan hyvässä kunnossa eikä siinä ole sellaisia vaurioita, jotka estäisivät rakennuksen korjaamisen asuinkäyttöön. Kosteus- ja mikrobivaurioiden korjaaminen edellyttää niiden huolellista ja perusteellista tutkimusta. Rakennuksen ympäristö tulisi kaivaa auki, jotta ulkopuolinen vesieristys voitaisiin uusida sekä huolehtia ympäristön kuivatuksesta ja vesien ohjaamisesta pois rakennuksesta. Oletettavasti koko alapohjarakenne tulisi rakentaa uudelleen. Autotallista asuintilaksi muutettu myöhempi laajennusosa on sijainniltaan ja rakenteeltaan kaikkein ongelmallisimman, eikä sen korjaaminen ei ole perusteltua. Purkaminen olisi varmasti järkevin vaihtoehto.



Syöksytorvet ovat liian lyhyet ja rännit ovat ruostuneet osittain puhki. Kuva Liisa Nummelin, syyskuu 2018.

Alakuva: Kosteusrasituksen jäljet näkyvät Vilhonrinteen puoleisella ulkoseinällä. Kuva Liisa Nummelin, 2018.





Vasen yläkuva: Kosteuden aiheuttamia vaurioita Vilhonrinteen puoleisella sisäseinällä. Vasen alakuva: Huolimatta seinän alaosien kosteusvaurioista, rakennus on säilynyt ryhdikkäänä ja julkisivut hyväkuntoisina. Yläkuva: Myöhemmin toteutettu autotalliosa. Kuvat Liisa Nummelin, syyskuu 2018.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]