



KANKAANPÄÄN KAUPUNKI

Kruunuhaan alueen asemakaavan selostus

Kankaanpään kaupungin 2. kaupunginosan (Käpylä) asemakaavan mu-
kaista korttelia 135, rakennuskaavan mukaisia kortteileita 43-46 sekä ka-
tu ja puistoalueita koskeva asemakaava ja asemakaavan muutos.

21400 5201

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS / SUUNNITTELUTOIMISTO 17.12.2019

KRUUNUHAAN ALUEEN ASEMAKAAVAN SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee:

Kankaanpään kaupungin 2. kaupunginosan (Käpylä) asemakaavan mukaista korttelia 135, rakennuskaavan mukaisia kortteleita 43-46 sekä katu ja puistoalueita.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kankaanpään kaupungin 2. kaupunginosan (Käpylä) korttelit 141, 143-145, korttelin 135 tontit 3-5 sekä katu- ja puistoalueet.

Asemakaavan tunnus: 21400 5201

Asemakaavan päiväys: 17.12.2019

Kaavan laatija: Maankäyttöinsinööri, vt. kaupunginarkkitehti Janne Tuomisto
Kankaanpään kaupunki, kaupunkisuunnittelukeskus,
Suunnittelutoimisto
PL 36, 38701 Kankaanpää, Puh. 044 577 2732
Sähköposti: janne.tuomisto@kankaanpaa.fi

Vireille tulosta ilmoitettu: 7.6.2018

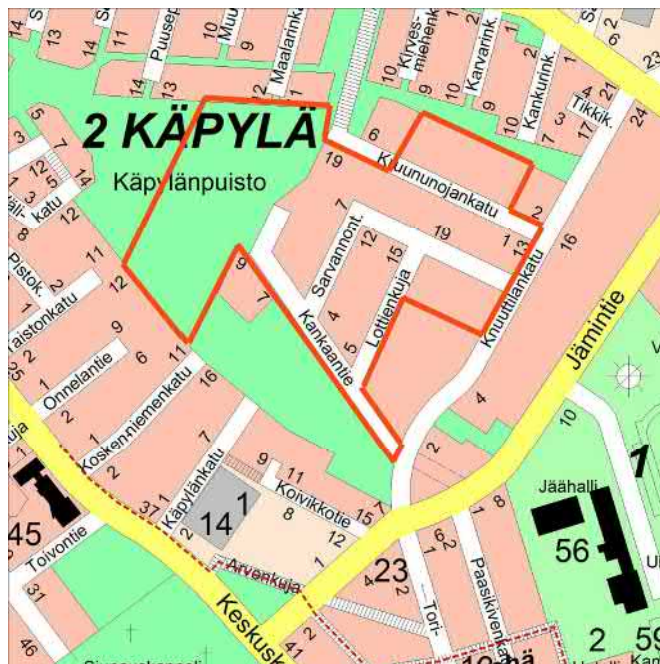
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 25.9.2018, 17.12.2019

Kaupunginhallitus: 9.3.2020

Kaupunginvaltuusto: 15.5.2020

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kankaanpään keskustaajamassa, Käpylän kaupunginosassa, Jämin tien länsipuolella, noin puolen kilometrin etäisyydellä kaupungin ydinkeskustasta pohjoiseen. Alue rajoittuu pohjois- ja länsiosiltaan Käpylänpuistoon, itäosiltaan Knuutti-lankatuun ja eteläosiltaan Käpylän pientaloalueeseen ja peltoalueeseen.



Kuva 1. Kaava-alue osoitekartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimitystä Kruunuhaan alueen asemakaava

Kaavoitettava alue on kaupungin ydinkeskustan tuntumassa sijaitseva pääosin toteutunut pientalovaltainen asuinalue, jonka asemakaavoittaminen on ollut suunnitteilla jo pitkään. Alueen eräillä maanomistajilla on kiinteistöilleen kohdistuvia kehittämissuunnitelmia, joita ei voida toteuttaa ilman asemakaavan laadintaa. Kaava-alue kattaa myös työkeskuksena toimineen vanhan kenkätehtaan, jonka osalta uudella omistajalla on myös kehittämistarpeita. Kaava-alue sijaitsee hyvin keskeisesti kaupunkirakenteessa. Keskeisestä sijainnista johtuen alueen kaikki rakentamismahdollisuudet tulisi hyödyntää, kuitenkin huomioiden myös virkistyskäyttöön varattavien alueiden riittävyys.

Kaavan keskeisenä tarkoituksena on ajantasaistaa vanhaa rakennuskaavaa maanomistajien ja kaupungin tavoitteiden mukaiseksi ja osoittaa alueelle mahdollisuuksien mukaan uusia pientalotontteja. Asemakaavoituksen yhteydessä arvioidaan ja ratkaistaan myös yleiskaavassa osoitetun yleisen rakentamisen alueen osoittaminen kaavaan.



Kuva 2. Viistoilmakuva suunnittelualueelle lounaasta päin kuvattuna. Röni-Kuva Oy 2018.

Sisällys

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.....	6
2.3 Asemakaavan toteutus.....	6
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.....	9
3.1.4 Maanomistus.....	15
3.2 Suunnittelutilanne	15
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	15
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	21
4.2 Asemakaavan suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	21
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.3.1 Osalliset	21
4.3.2 Vireilletulo	21
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	21
4.4 Asemakaavan tavoitteet	24
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	24
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	24
5.1 Kaavan rakenne	24
5.1.1 Mitoitus	25
5.1.2 Palvelut.....	25
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	26
5.2.1 Hulevesi	26
5.3 Aluevaraukset.....	27
5.3.1 Korttelialueet	27
5.3.2 Muut alueet.....	28
5.4 Kaavaratkaisun suhde Kankaanpään Keskustan osayleiskaavaan	28
5.5 Kaavan vaikutukset.....	28
5.5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	28
5.5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	29
5.5.3 Vaikutukset luonnonympäristöön.....	29
5.5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, energiatalouteen ja liikenteeseen.....	29
5.5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	29
5.5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	30
5.6 Ympäristön häiriötekijät	30
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	31

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Ote rakennuskaavasta 1966
Liite 3	Ote ajantasakaavasta
Liite 4	Asemakaavakartta
Liite 5	Asemakaavamääräykset ja –merkinnät
Liite 6	Asemakaavan seurantalomakkeet
Liite 7	Jyllin kenkätehtaan rakennusinventointi
Liite 8	Viranomaisneuvottelun muistio
Kansikuva	Maanmittauslaitos ortoilmakuva 02/2017 (http://www.maanmittauslaitos.fi/avoindata-lisenssi-cc40)
Selostus	Janne Tuomisto
Valokuvat	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.
3. Kankaanpään Käpylän asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 2009. Suomen Luontotieto Oy 43/2009.
4. Käpylän asemakaava-alueen maisemaselvitys. Eriksson Arkkitehdit Oy 10.12.2009.
5. Kankaanpään keskustan rakennusinventoinnit 2004-2005 (Laura Hesso).
6. Kankaanpään kaupungin kaavoituskatsaus 2017 ja kaavoitusohjelma 2018-2020.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kruunuhaan alueen asemakaavoittaminen on ollut suunnitteilla jo varsin pitkään. Alueelle on laadittu ensimmäinen kaavarunko jo vuonna 1982, jolloin kaavoitus oli tarkoitettu alueella käynnistää. Kaavoitustyö jäi tuolloin kuitenkin kaavarukovaiheeseen, eikä varsinaista asemakaavoitusta tuolloin käynnistetty. Nyt Kankaanpään Keskustan osayleiskaavan saatua kaikilta osiltaan lainvoiman vuonna 2017, päätettiin kaavahanketta lähteä viemään uudelleen eteenpäin yleiskaavan pohjalta. Kaavahanke sisältyy Kankaanpään kaupungin kaavoituskatsaukseen 2017 ja kaavoitusohjelmaan 2018-2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä Kankaanpään kaupungin suunnittelutoimistossa sekä kaupungin Internet-sivuilla 7.6.-10.8.2018 välisen ajan. Kaavahankkeen alkuvaiheessa 11.6.2018 järjestettiin maanomistajille ja muille hankkeesta kiinnostuneille kuntalaisille kaavoituksen aloituskokous kaupungintalolla, jossa osalliset saivat esittää toiveitaan alueen kaavoituksen suhteen. Kokoukseen osallistui yhteensä 24 henkilöä. Asemakaavaluonnokset olivat nähtävillä 25.6.-17.8.2018 välisen ajan.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 8.10.-7.11.2018 välisen ajan. Ehdotusvaiheen jälkeen kaava-aluetta päätettiin supistaa niin, että Kankaantien eteläpuolinen osa jätettiin pois kaavasta. Kyseinen alue on tarkoitus viedä myöhemmin eteenpäin erillisenä kaavana. Kruunuhaan alueen kaavoituksen vaiheistamiseen päädyttiin siitä syystä, että neuvottelut Kankaantien eteläpuolisen alueen maanomistajien kanssa kaavoitukseen liittyvistä maankäyttösopimuksista ovat vielä kesken, eikä ole kaupungin ja alueen muiden maanomistajien kannalta tarkoituksenmukaista, että alueen kaavoitus muilta osin viivästyy kohtuuttomasti.

Asemakaavaehdotus oli toisen kerran nähtävillä 20.1.-19.2.2020 välisen ajan.

2.2 Asemakaava

Asemakaava-alue on jo pääosin toteutunut, joten kaavassa osoitetut aluevaraukset noudattavat pitkälti alueen toteutunutta maankäyttöä. Kaavan laadinnan perustana on ollut myös vuonna 2017 lainvoiman saanut Kankaanpään keskustan osayleiskaava.

Lottienkujan, Sarvannontien ja Riemunrinteen väliset korttelit 143 ja 144 sekä Kruununojankadun eteläpuolinen kortteli 145 on osoitettu kaavassa kokonaisuudessaan erillispientalojen korttelialueiksi nykyisen rakennuskannan mukaisesti.

Kruununojankadun pohjoispuolella, korttelissa 135, sijaitsevan entisen kenkätehtaan melko suuri asemakaavoitettu Y-tontti on jaettu kolmeen osaan siten, että kenkätehtaalle jäävä tontti on osoitettu asuin- liike- ja toimistorakennusten tontiksi, tehtaan länsipuolinen tontti rivitalotontiksi ja tehtaan itäpuolinen tontti erillispientalotontiksi. Muutos tehtiin, koska tehdaskiinteistössä pitkään toiminut työkeskustoiminta on päätynyt ja tontin uudella omistajalla on kiinteistölleen kohdistuvia kehittämistarpeita.

Kaupungin omistama kortteli 141 on osoitettu nykyisen toimintansa mukaisesti yleisten rakennusten korttelialueeksi. Alueella sijaitsee nykyisin työpajatoimintaa ja nuorisokerhotoimintaa.

Kaava-alueen länsiosan laaja-alainen Käpylänpuisto on osoitettu kaavassa kokonaisuudessaan lähivirkistysalueeksi.

Kaavassa osoitetut katualueet mukailevat pitkälti alueen olemassa olevaa tiestöä.

2.3 Asemakaavan toteutus

Kaava-alueen rakentamisesta katujen ja muun kunnallistekniikan osalta vastaa kunta. Kaava-alueen tontit ovat jo pääasiassa rakentuneet. Rakentamattomien tonttien rakentamisesta vastaavat tonttien omistajat/ostajat.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

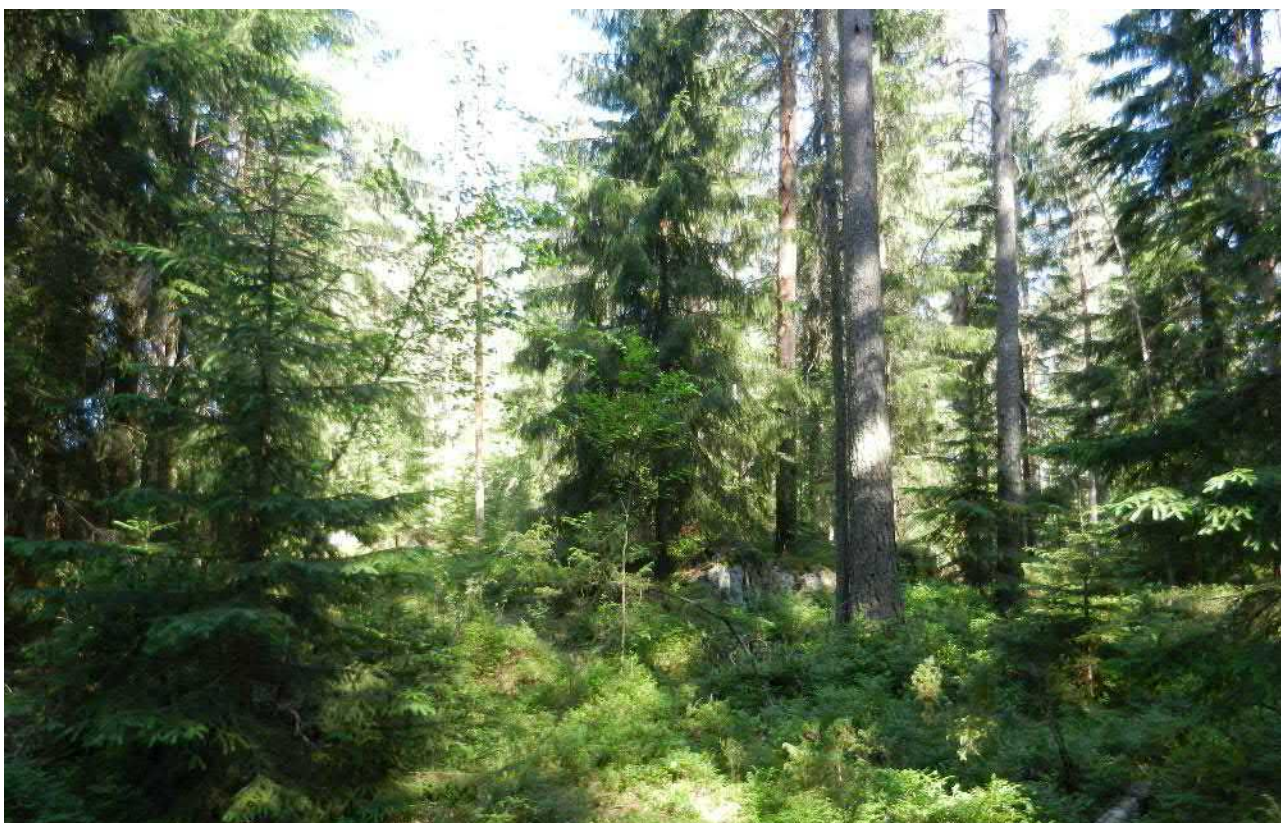
Kaava-alue sijaitsee Kankaanpään keskustaajamassa, aivan kaupungin ydinkeskustan läheisyydessä. Alueen rakennuskaavassa osoitetut korttelialueet ovat jo pääosin toteutuneet, mutta rakennuskaavasta poiketen kortteleihin on rakentunut lähinnä erillispientaloja. Kaava-alueen itäosassa sijaitsee kaupungin omistama kiinteistö, jonka rakennuksissa on tällä hetkellä työpaja- ja nuorisotoimintaa. Alueen pohjoisosan asemakaavoitetulla alueella sijaitsee työkeskuksena toiminut vanha kenkätehdas. Laaja-alainen Käpylänpuisto sijoittuu kaava-alueen länsipuolelle. Kyseinen alue on muodostunut asuinalueiden virkistyskohteeksi ja siellä kulkee useita polkuja. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 11,15 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueen ainoa osittain luonnontilainen alue on kaava-alueen länsipuolella sijaitseva Käpylänpuisto, josta iso osa kuuluu nyt kaavoitettavaan alueeseen. Suomen Luontotieto Oy on laatinut aluetta koskevan luontoarvojen perusselvityksen vuonna 2009. Kaava-alueeseen kuuluva Käpylänpuiston osa on länsiosiltaan pääasiassa hiekkapohjaista mustikkatyypin tuoretta kangasta. Valtapuustona kohteella vuorottelevat kuusi ja mänty. Muuta puustoa alueella on hyvin niukasti. Aluskasvillisuus on tavanomaista tuoreen kankaan lajistoa. Valtalajistoon kuuluu mustikka, puolukka ja metsälauha. Itäosiltaan alue on louhikkoista mäntyä kasvavaa kalliomaastoa. Alueella on muutamia mäntykeloja, mutta muuten kohteen luontoarvot ovat vähäiset. Aluskasvillisuus muodostuu mustikasta, puolukasta sekä kanervasta. Vaateliaampaa lajistoa ei kohteella esiinny. Suomen Luontotieto Oy:n tekemässä luontoselvityksessä ei alueelta löytynyt huomioitavia luontokohteita.



Kuva 3. Käpylänpuiston metsikköä ilmasta kuvattuna. Röni-Kuva Oy 2018.



Kuva 4. Käpylänpuiston eteläosan tiheää havupuumetsää.



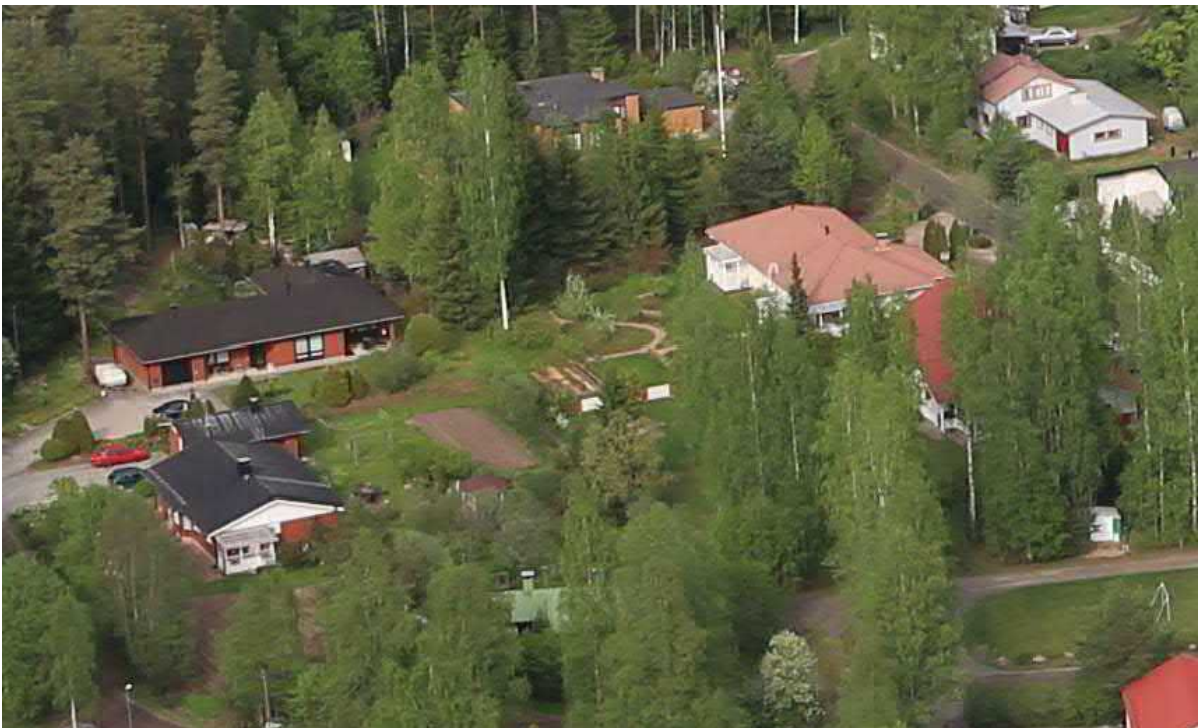
Kuva 5. Käpylänpuiston pohjoisosan korkein kalliokohta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asemakaavan korttelialueet ovat pääosin jo toteutuneet. Kortteleissa 143-145 sijaitsee vanhan rakennuskaavan rakennuspaikkajaon mukaisesti rakentuneita erillispientaloja. Alueella sijaitsee yksi, kaksi ja puolitoista kerroksisia erillispientaloja, joista valtaosa on rakennettu 1940-luvun lopun ja 1980-luvun lopun välisenä aikana. Alueella on kuitenkin myös uudempaa rakennuskantaa, uusimpien talojen ollessa vuodelta 2007.



Kuva 6. Lottienkujan ja Sarvannontien välistä rakennuskantaa. Röni-Kuva Oy 2018.



Kuva 7. Sarvannontien ja Riemurinteen välistä rakennuskantaa. Röni-Kuva Oy 2018.



Kuva 8. Sarvannontien ja Riemurinteen välistä rakennuskantaa. Röni-Kuva Oy 2018.



Kuva 9. Sarvannontien ja Kruununojankadun välistä rakennuskantaa. Röni-Kuva Oy 2018.

Kaava-alueen itäosassa, korttelissa 141, on kaupungin omistama entinen TVH:n tukikohdan kiinteistö, jolla sijaitsee vuonna 1953 rakennettu työpajatoiminnassa oleva tiilinen vanha autotali/huoltotila, vuonna 1958 rakennettu nuorisotilana oleva puinen vanha varasto/toimistorakennus sekä 1950-luvun lopulla rakennettu puinen entinen tiemestarin asuinrakennus, joka ei ole tällä hetkellä asuinkäytössä. Tontin itäosaa käytetään nykyisin kaupungin maa-ainesvarastona.



Kuva 10. Kaupungin omistama entinen TVH:n kiinteistö Knuuttilankadun ja Sarvannontien kulmauksessa. Röni-Kuva Oy 2018.

Kaava-alueen pohjoisosan asemakaavoitetulla alueella, korttelissa 135, sijaitsee työkeskuksena toiminut vanha kenkätehdas. Kenkätehtaan rakennus on rakennettu vuonna 1957 ja siihen kuuluu varsinainen tehdasosa ja entinen tehtaanomistajan asunto. Tehdas edustaa Kankaanpäälle tyypillistä 1950-luvun tiilipintaista teollisuusrakentamista. Kenkätehtaan rakennus on osoitettu yleiskaavassa paikallisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Kenkätehtaan rakennusinventointi on selostuksen liitteenä.



Kuva 11. Jyllin vanha kenkätehdas idän suunnalta kuvattuna. Kuvassa etualalla tehtaan asunto-osa. Röni-Kuva Oy 2018.



Kuva 12. Jyllin vanha kenkätehdas koillisen suunnalta kuvattuna. Röni-Kuva Oy 2018.

Väestö

Kaava-alueella asuu noin 70 henkilöä. Väestön ikähaitari on alueella varsin laaja.

Palvelut

Hypermarket K-Citymarket sijaitsee noin 200 m päässä kaava-alueesta. Kaupungin ydinkeskustan palveluihin on alueelta matkaa noin 500 m.

Työpaikat

Koskenojan laaja teollisuusalue sijaitsee noin 300 m etäisyydellä kaava-alueesta. Muut toin työpaikat sijaitsevat lähinnä keskustassa, kaupungin muilla teollisuusalueilla sekä Niinisalon varuskunnassa.

Virkistys

Kaava-alueen länsi- ja pohjoispuolella sijaitsee laaja-alainen Käpylänpuisto monine polkuineen.

Liikenne

Kaava-alueen eteläosissa kulkee Kankaantie, joka toimii kokoojakatuna Lottienkujalle ja Sarvannontielle. Kankaantieltä on Knuuttilankadun kautta yhteys keskustaan johtavalle Jämintielle. Alueen pohjoisosassa kulkee Kruununojankatu, joka on pääasiallinen tonttikatu korttelin 145 tonteille sekä kenkätehtaalle. Myös Kruununojankadulta on Knuuttilankadun kautta yhteys keskustaan johtavalle Jämintielle. Asemakaavassa Lottienkujan ja Sarvannontien tonttikaduille on osoitettu riittävän leveät katualuevaraukset kadun ja muun kunnallistekniikan rakentamiseksi ja ylläpitämiseksi. Samassa yhteydessä Sarvannontie on muutettu Sarvannonkaduksi. Kokoojakatu Kankaantie on muutettu kaavassa Kankaankaduksi ja rakennuskaavassa osoitettu Riemunrinne yhdistetään Kankaankatuun. Kankaankadun katualue muodostetaan kaupungin nykyisen tiealueomistuksen mukaisesti. Kruununojankatuun ei kaavalla tehdä muutoksia. Kaavalla ei sanottavasti lisätä alueella tapahtuvaa liikennettä.

Tekninen huolto

Kaava-alue kuuluu vesi- ja viemäriverkoston sekä osittain hulevesiverkoston piiriin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueen pohjoisosan asemakaavoitetulla alueella, korttelissa 135, sijaitsee työkeskuksena toiminut vanha kenkätehdas, joka on osoitettu Kankaanpään Keskustan osayleiskaavassa paikallisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Kenkätehtaan rakennus on rakennettu vuonna 1957 ja siihen kuuluu varsinainen tehdasosa ja entinen tehtaanomistajan asunto. Tehdas edustaa Kankaanpäälle tyypillistä 1950-luvun tiilipintaista teollisuusrakentamista. Kenkätehtaan rakennusinventointi on selostuksen liitteenä.

Kaava-alueen itäosassa sijaitseva entinen TVH:n kiinteistö on myös inventoitu osana yleiskaavoitukseen liittyvää Keskustan rakennusinventointihanketta. Kiinteistöä ei kuitenkaan pidetty kulttuurihistoriallisesti niin merkittävänä, että kohdetta olisi yleiskaavassa osoitettu suojeltavaksi.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on valtaosaltaan yksityisten omistuksessa. Kaupungin omistuksessa on katu- ja puistoalueita sekä Knuuttilankadun, Sarvannontien ja Lottienkujan väliin jäävä alue.

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 ympyrällä. Suunnittelualue on kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeellä (kk) ja matkailun kehittämisvyöhykkeellä (mv1) taajamatoimintojen aluetta (A).



Kuva 13. Ote Satakunnan maakuntakaavasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella ympyrällä.

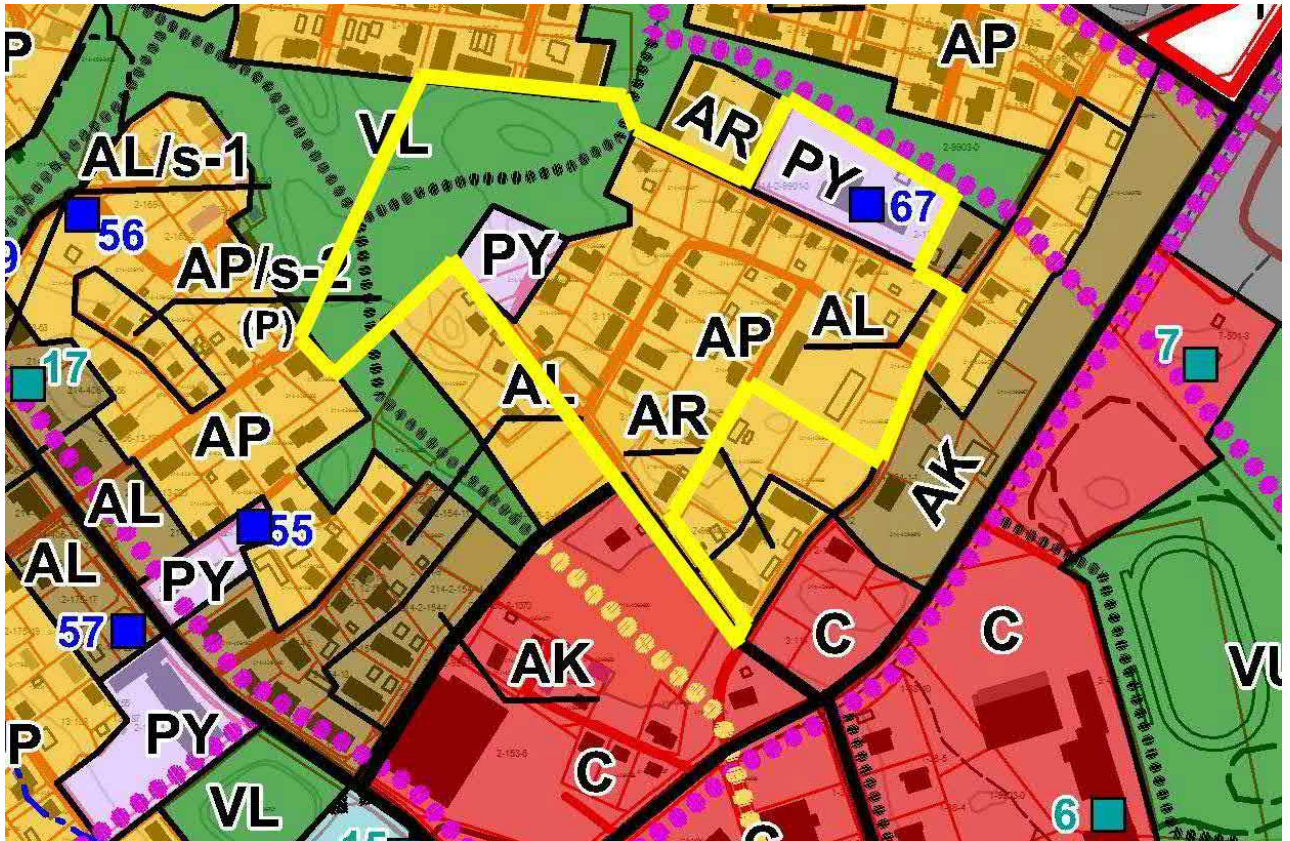
	KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE Merkinnällä osoitetaan kaupunki-seutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämissi- tiikan alueidenkäytöllisiä periaat- teita. Merkinnällä osoitetaan niitä vyö- hykkeitä, joihin kohdistuu valta- kunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäy- töllisiä kehittämistarpeita.	Suunnittelumääräys <i>Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkei- tä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskusten ja taajamien yhdyskuntarakennetta sekä turvaamalla viher- ja virkistysverkon jat- kuvuus sekä palvelujen saatavuus.</i> <i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja talo- udellisuutta hyödyntämällä rakennettuja ver- kostoja, vähentämällä liikennetarvetta sekä edistämällä joukkoliikenteen ja kevytliikenteen edellytyksiä.</i> <i>Alueen arkeologiset kohteiden, valtakunnal- lisesti arvokkaiden maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.</i> Kehittämissuositus <i>Alueen maankäytön kehittämistarpeet tulisi tutkia ja ratkaista yksityiskohtaisemmalla seu- dullisella maankäytön suunnitelmalla.</i>
---	---	--

	MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖ- HYKE Merkinnällä osoitetaan vyöhyk- keitä, joihin kohdistuu merkittäviä matkailun kehittämistarpeita.	Suunnittelumääräys <i>Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueiden- käytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityis- tä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistys- palveluiden kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpitei- den yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkei- noihin ja asutukseen.</i>
-1	Merkinnällä osoitetaan merkittävät matkailun ja virkistyskäytön kehi- tämisen kohdevyöhykkeet.	
-2	Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisema- matkailun kehittämisen kohdevyö- hykkeet.	<i>Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisomi- naisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttä- minen.</i>
-3	Merkinnällä osoitetaan merkittä- vät luontomatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet, joihin kohdistuu luontomatkailun, luonnon virkistys- käytön, ulkoilu- ym. reitistöjen sekä luonnonsuojelun kehittämis- ja yh- teensovittamistarpeita.	

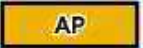
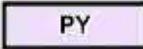
A	TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE Merkinnällä osoitetaan yksityiskoh- taista suunnittelua edellyttävät asu- miseen ja muille taajamatoimin- noille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle raken- tamisalueita, pääväyliä pienem- piä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.	Suunnittelumääräys <i>Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityis- tä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämi- seen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaas- ti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelul- la ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taa- jaman omaleimaisuutta.</i> <i>Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.</i> <i>Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuval- lisesti ja luontoarvoiltaan kestäville, korkeata- soisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä vi- her- ja virkistysverkkoa.</i> <i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voi- daan taajamatoimintojen alueille palveluver- kon tarpeiden perusteella osoittaa uusia vähit- täiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia. Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoite- ta, merkitykseltään paikallinen kaupan suuryk- sikkö on Porissa kooltaan alle 5000 k-m² ja muissa kunnissa alle 3000 k-m².</i> <i>Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön laa- juus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suun- nittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella.</i>
-----------------	--	---

Yleiskaava

Alueella on voimassa Kankaanpään Keskustan osayleiskaava, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 7.12.2015 ja joka on saanut kaikilta osiltaan lainvoiman 20.2.2017. Suunnittelualue on osayleiskaavassa pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) sekä lähivirkistysaluetta (VL).

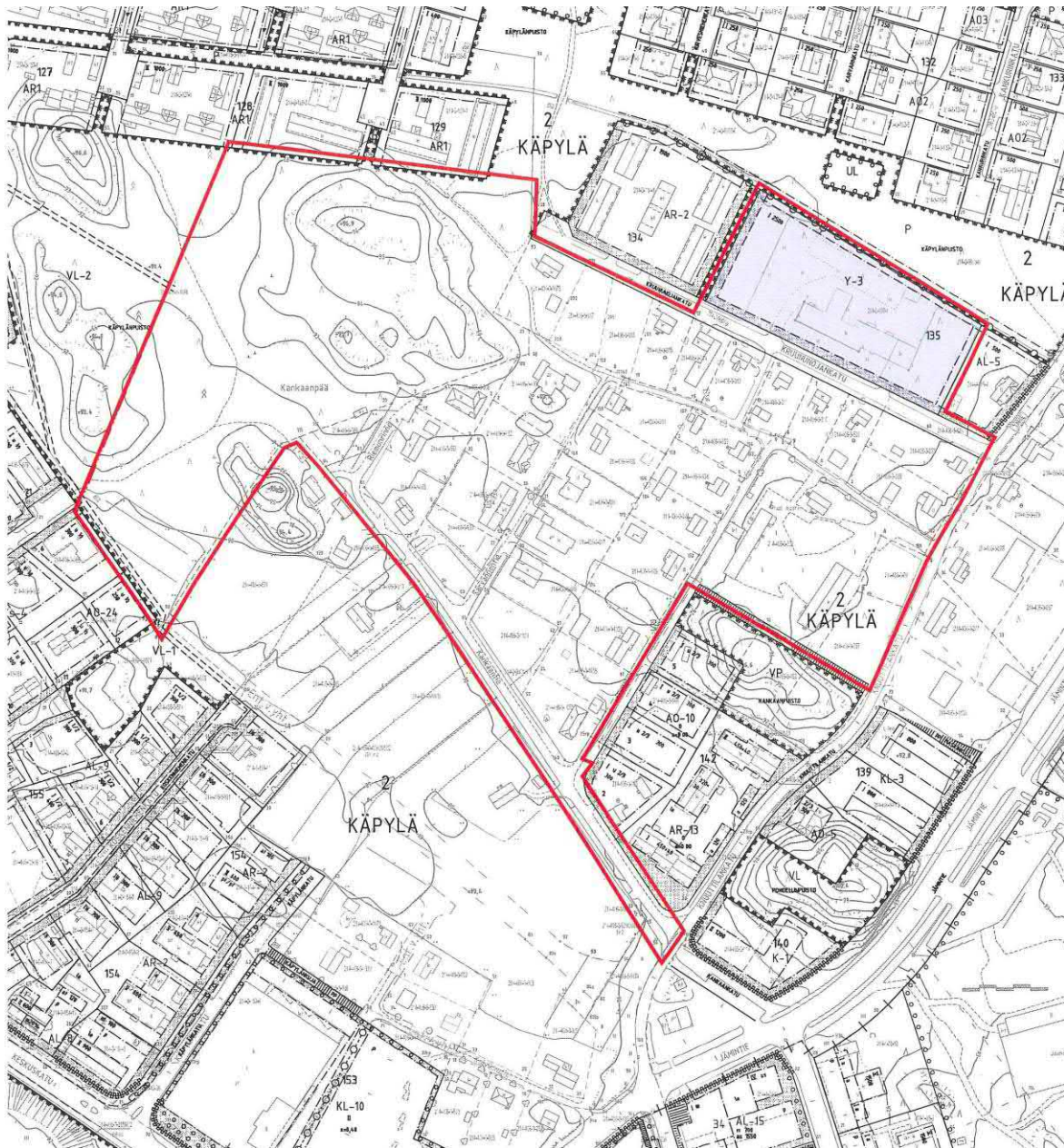


Kuva 14. Ote Kankaanpään Keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualue on rajattu kartalla keltaisella.

	AP	Pientalovaltainen asuntoalue.
	PY	Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
	VL	Lähivirkistysalue.

Asemakaava

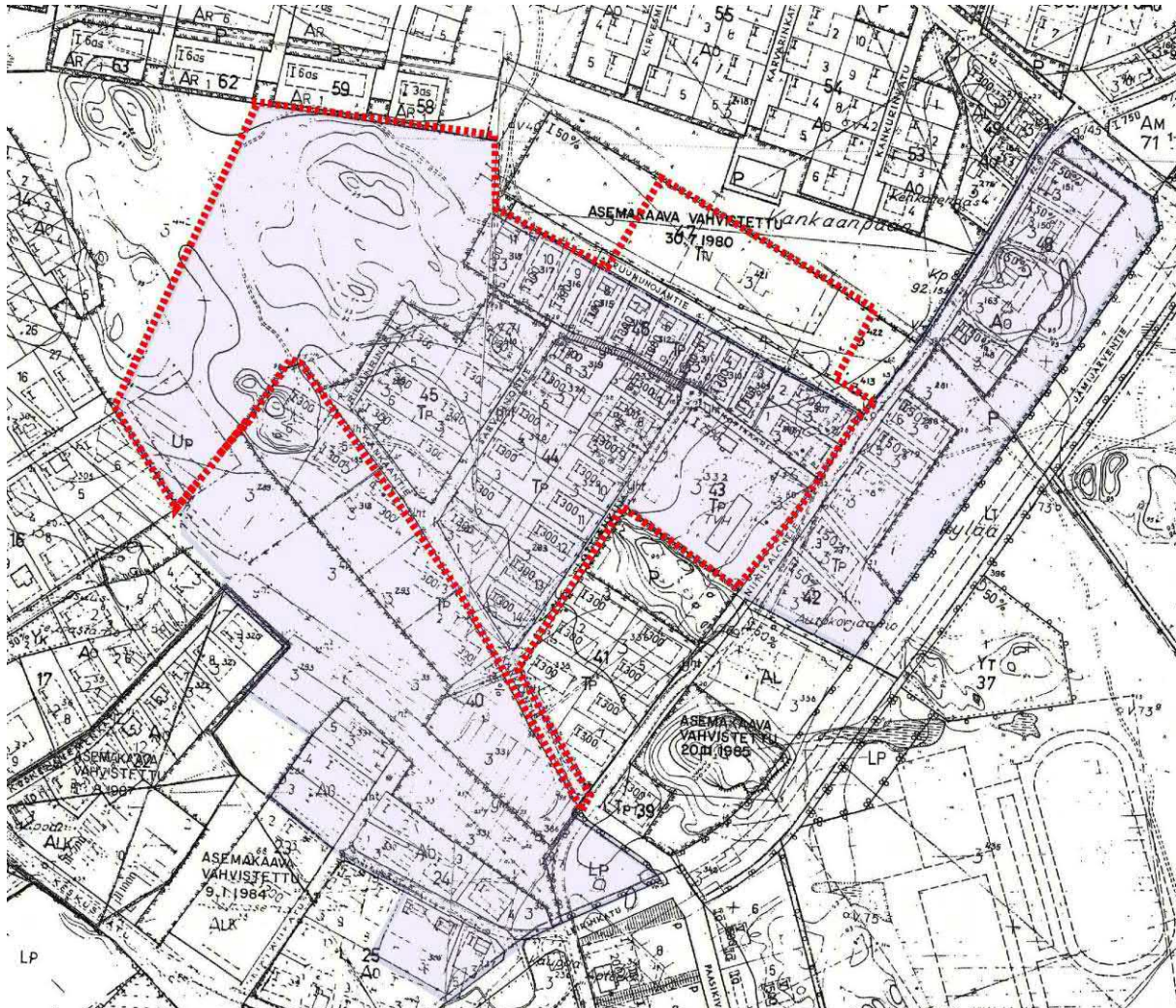
Alueen koillisosassa on voimassa 24.5.1983 vahvistettu **asemakaava nro. 26.1**. Vanhan kenkätehtaan tontti on osoitettu kaavassa merkinnällä Y-3 yleisten rakennusten korttelialue.



Kuva 15. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu kartalla punaisella ja alueeseen kuuluva asemakaavoitettu alue on väritetty violetilla.

Rakennuskaava

Valtaosalla suunnittelualueella on voimassa Kankaanpään keskustan rakennuskaava, joka on hyväksytty 26.11.1966. Suunnittelualue on rakennuskaavassa pienteollisuusrakennusten korttelialuetta (Tp), puistoaluetta (P) sekä tiealuetta.



Kuva 16. Ote Kankaanpään keskustan vanhasta rakennuskaavasta. Suunnittelualue on rajattu kartalla punaisella ja rakennuskaava-alue on väritetty violetilla.

Tonttijako ja rekisteri

Kortteliin 135 on laadittu erillinen sitova tonttijako, joka on hyväksytty 25.7.1983.

Tontti 214-2-135-1 on rekisteröity 15.11.1983.

Pohjakartta

Kankaanpään kaupungin numeerinen pohjakartta, joka on hyväksytty 8.6.2018.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Pääosalla suunnittelualueetta on voimassa keskustan vanha rakennuskaava, joka on hyväksytty vuonna 1966. Rakennuskaava on sisällöltään vanhentunut, sillä alueen korttelit ovat toteutuneet asuinkortteleina, kun ne rakennuskaavassa on osoitettu pienteollisuusrakennusten korttelialueiksi. Rakennuskaava on merkinnöiltään ja määräyksiltään muutoinkin vanhentunut. Alueen tulevat rakennushankkeet edellyttävät siten uuden asemakaavan laatimista alueelle.

Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevan entisen kenkätehtaan käyttötarkoitus on muuttunut. Kiinteistössä pitkään toiminut työkeskustoiminta on päättynyt ja kiinteistön uuden omistajan on tarkoitus muuttaa kiinteistö asuin- ja liiketilaksi. Tehtaan tontti on nykyisellään myös varsin iso ja se on siitä syystä mahdollista jakaa kolmeen osaan.

4.2 Asemakaavan suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kruunuhaan alueen asemakaavoittaminen on ollut suunnitteilla jo varsin pitkään. Alueelle on laadittu ensimmäinen kaavarunko jo vuonna 1982, jolloin kaavoitus oli tarkoitus alueella käynnistää. Kaavoitustyö jäi tuolloin kuitenkin kaavarukovaiheeseen, eikä varsinaista asemakaavoitusta tuolloin syystä tai toisesta käynnistetty. Nyt Kankaanpään Keskustan osayleiskaavan saatua viimein kaikilta osiltaan lainvoiman vuonna 2017, päätettiin kaavahanketta lähteä viemään uudelleen eteenpäin yleiskaavan pohjalta. Kaavahanke sisältyy Kankaanpään kaupungin kaavoituskatsaukseen 2017 ja kaavoitusohjelmaan 2018-2020. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavaluonnokset (kaksi erilaista vaihtoehtoa) laatimisvaiheen vuorovaikutusmenettelyyn 19.6.2018 § 48.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavahankkeen osallisia ovat kaava-alueen kiinteistöjen omistajat ja naapurikiinteistöjen omistajat sekä alueen keskeisen sijainnin vuoksi kaikki kuntalaiset.

Suunnittelun viranomais- ja yhteistyötahoja ovat Varsinais-Suomen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Satakuntaliitto, Satakunnan Museo, Tekninen keskus, rakennusvalvonta, mittaustoimi, Satakunnan pelastuslaitos, Vatajankosken Sähkö Oy ja Pohjois-Satakunnan Peruspalvelukuntayhtymä (PoSa).

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella Kankaanpään Seudussa 7.6.2018 sekä kaupungin kotisivuilla Internetissä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahankkeen alkuvaiheessa 11.6.2018 järjestettiin maanomistajille ja muille hank-

keesta kiinnostuneille kuntalaisille kaavoituksen aloituskokous kaupungintalolla, jossa osalliset saivat esittää toiveitaan alueen kaavoituksen suhteen. Paikalle saapui yhteensä 24 henkilöä. Tällöin aloitettiin myös maankäyttösopimusten esivalmistelut osan maanomistajista kanssa. Aloituskokouksessa saadun palautteen pohjalta valmisteltiin kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosvaihtoehtoa luonnosvaiheen vuorovaikutusmenetelyyn. Ensimmäisessä kaavaluonnosvaihtoehdossa kaava-alueen länsiosaan, Käpylänpuistoon, osoitettiin yleiskaavan mukaisesti yleisten rakennusten tontti mahdollista päiväkotitoimintaa tai muuta yleistä palvelutoimintaa varten. Toisessa luonnosvaihtoehdossa kyseinen alue jätettiin puistoksi.

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä Kankaanpään kaupungin suunnittelu- ja osallistamistoimistossa sekä kaupungin Internet-sivuilla 7.6.-10.8.2018 välisen ajan. Asemakaavaluonnokset olivat nähtävillä 25.6.2018 – 17.8.2018 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 ja kaupungin kotisivuilla Internetissä.

Luonnosten nähtävilläoloaikana saatiin Satakunnan Museon, Satakunnan pelastuslaitoksen, DNA Oyj:n ja Kankaanpään seudun luonnonystävät ry:n ja Suomen luonnonsuojeluliiton Satakunnan piiri ry:n lausunnot, kuusi huomautusta sekä 94 nimeä käsitävä nimilista kaavaluonnosvaihtoehto 2:n puolesta.

Luonnosten nähtävilläolon jälkeen järjestettiin viranomaisneuvottelu 12.9.2018 Kankaanpään kaupungintalolla, jossa yhtenä käsiteltävänä kaavana oli Kruunuhaan alueen asemakaava. Viranomaisneuvottelussa olivat läsnä kaupunkisuunnittelukeskuksen edustajien lisäksi Varsinais-Suomen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, Satakuntaliiton ja Satakunnan Museon edustajat.

Kaavaluonnoksista saadun palautteen pohjalta asemakaavaratkaisuksi valittiin kaavaluonnosvaihtoehto 2, jossa Y-tonttia ei osoiteta Käpylänpuistoon. Lisäksi kaavaan tehtiin seuraavia muutoksia/täydennyksiä:

- Korttelin 146 rajausta suoristettiin lounaispuolelta siten, että tontteihin 1, 2 ja 3 tuli hieman lisää pinta-alaa.
- Korttelin 146 luoteisosan kallioiselle metsäalueelle (tonttien 3 ja 5 osa-alueet) on osoitettu merkintä lu ”mahdollisimman luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa”.
- Rakennuskortteleiden kaavamääräyksiä täydennettiin tarpeellisilta osin.
- Kunnallisteknisiä aluevarauksia on tarkistettu.
- Katualueille on lisätty viisteitä.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 8.10.-7.11.2018 välisen ajan. Nähtävilläolosta tiedotettiin kuulutuksella Kankaanpään Seudussa 8.10.2018 ja kaupungin kotisivuilla Internetissä. Osallisilla oli mahdollisuus jättää kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lisäksi lausunnot asianomaisilta viranomaisilta ja yhteis-

työtahoilta.

Kaavaehdotuksesta saatiin Satakunnan Museon lausunto ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kommentit. Yhtään varsinaista muistutusta ei kaavaehdotuksesta jätetty. Kaavaehdotuksesta saatiin kuitenkin maanomistajilta suullista palautetta.

Ehdotusvaiheen jälkeen kaava-aluetta päätettiin supistaa niin, että Kankaantien eteläpuolinen osa jätettiin pois kaavasta. Kyseinen alue on tarkoitus viedä myöhemmin eteenpäin erillisenä kaavana. Kruunuhaan alueen kaavoituksen vaiheistamiseen päädyttiin siitä syystä, että neuvottelut Kankaantien eteläpuolisen alueen maanomistajien kanssa kaavoitukseen liittyvistä maankäytösopimuksista ovat vielä kesken, eikä ole kaupungin ja alueen muiden maanomistajien kannalta tarkoituksenmukaista, että alueen kaavoitus muilta osin viivästyy kohtuuttomasti. Kankaantien pohjoispuolen maanomistajilla on kiinteistöilleen kohdistuvia rakentamistarpeita ja myös kaupungille on tärkeää, että ydinkeskustan tuntumassa sijaitsevalta kunnallistekniikan piirissä olevalta alueelta tulisi uusia asuintontteja tarjolle ja alue toteutuisi tehokkaasti. Kankaantien pohjoispuolinen ja eteläpuolinen alue muodostavat selkeästi omat erilliset kokonaisuutensa ja siksi on perusteltua jakaa alueen kaavoitus kahteen osaan.

Ehdotusvaiheen jälkeen kaavaan tehtiin myös muutamia pienempiä muutoksia:

- Korttelin 145 tonttien 8 ja 9 välistä rajaa on tarkistettu nykyisen tilajaotuksen mukaiseksi.
- Korttelin 144 kaavamääräystä on muutettu siten, että korttelin tonteille saa rakentaa toisenkin talousrakennuksen.
- Kaava-alueen pohjoisrajalla kulkenut sähköjohtoa varten varattu alueen osa on poistettu kaava-aluetta koskevalta osalta, koska kyseisellä kohtaa kulkenut sähkölinja on nykyisin maakaapeloitu Kruununojankadun reunaan.
- Kaavaselistusta on täydennetty tarpeellisilta osin.

Koska kaava-alueen laajuus muuttui merkittävästi ehdotusvaiheen jälkeen, päätettiin kaava viedä uudelleen ehdotuksena nähtäville. Asemakaavaehdotus oli toisen kerran nähtävillä 20.1.-19.2.2020 välisen ajan. Nähtävilläolosta tiedotettiin kuulutuksella Kankaanpään Seudussa 20.1.2020 ja kaupungin kotisivuilla Internetissä. Osallisilla oli mahdollisuus jättää kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lisäksi lausunnot asianomaisilta viranomaisilta ja yhteistyötahoilta.

Kaavaehdotuksesta saatiin Satakunnan Museon ja Satakunnan pelastuslaitoksen lausunnot ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kommentit. Kaavaehdotuksesta saatiin lisäksi yksi muistutus koskien tilan Tyhjärinne 214-406-3-569 käyttöä. Saadun palautteen perusteella ei katsottu tarpeelliseksi tehdä kaavaan muutoksia.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan keskeisenä tavoitteena on ajantasaistaa vanhaa kaavaa maanomistajien ja kaupungin tavoitteiden mukaiseksi ja osoittaa alueelle mahdollisuuksien mukaan uusia pientalotontteja. Asemakaavoituksen yhteydessä arvioidaan ja ratkaistaan myös yleiskaavassa osoitetun yleisen rakentamisen alueen osoittaminen kaavaan.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavasta laadittiin kaksi vaihtoehtoista luonnosta, joista ensimmäisessä kaava-alueen länsiosaan, Käpylänpuistoon, on osoitettu yleiskaavan mukaisesti yleisten rakennusten tontti mahdollista päiväkotitoimintaa tai muuta yleistä palvelutoimintaa varten. Toisessa luonnosvaihtoehdossa kyseinen alue on jätetty puistoalueeksi. Ensimmäinen vaihtoehto pienentäisi jonkin verran Käpylänpuiston suosittua virkistysaluetta ja lisäisi ajoneuvoliikennettä asuinalueella. Samalla se kuitenkin mahdollistaisi julkisten lähipalveluiden (esim. päiväkotia) toteuttamisen asuinalueen yhteyteen. Toinen luonnosvaihtoehto säilyttäisi alueen nykyisellään virkistyskäytössä.

Kaavaluonnoksista saadun palautteen pohjalta kaavaratkaisuksi valikoitui luonnosvaihtoehto 2, jossa Y-tonttia ei osoiteta Käpylänpuistoon.

Asemakaavan ensimmäisen ehdotusvaiheen jälkeen kaava-aluetta päätettiin supistaa niin, että Kankaantien eteläpuolinen osa jäi pois kaavasta. Kyseinen alue on tarkoitus viedä myöhemmin eteenpäin erillisenä kaavana.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavalla muodostuu Erillispientalojen korttelialueet AO-30 ja AO-31, Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AR-17, Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL-27, Yleisten rakennusten korttelialue Y-6, Lähivirkistysalueet VL-1 sekä Katualueet.

Kaava-alue on jo suurelta osin toteutunut, mikä on luonut perustan kaavassa esitetyille aluevarauksille. Kaavan laadinnan perustana on ollut myös vuonna 2017 lainvoiman saanut Kankaanpään keskustan osayleiskaava.

Korttelit 143-145 on osoitettu olemassa olevan rakennuskannan mukaisesti erillispientalojen korttelialueiksi. Kortteleiden tonttijaotus mukailee muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta nykyisiä tilarajoja. Korttelin 143 tontit 6 ja 7 on muodostettu kolmesta tilasta jakamalla keskimäinen tila puoliksi kyseisiin tontteihin. Korttelin 145 tonttien 9 ja 10 välistä rajaa on suoritettu suhteessa tilarajaan. Lisäksi Sarvannonkadun katualueeseen on osoitettu pieniä alueita muutamasta tilasta. Rakentumattomia rakennuspaikkoja kortteleissa on yhteensä viisi.

Korttelissa 135 sijaitsevan entisen kenkätehtaan melko suuri asemakaavoitettu Y-

tontti on jaettu kolmeen osaan siten, että kenkätehtaalle jäävä tontti on osoitettu asuin- liike- ja toimistorakennusten tontiksi, tehtaan länsipuolinen tontti rivitalotontiksi ja tehtaan itäpuolinen tontti erillispientalotontiksi. Muutos tehtiin, koska tehdaskiinteistössä pitkään toiminut työkeskustoiminta on päättynyt ja tontin uudella omistajalla on kiinteistölleen kohdistuvia kehittämistarpeita. Vanha kenkätehtaan rakennus on osoitettu yleiskaavassa paikallisesti arvokkaaksi rakennukseksi ja rakennukselle on siitä syystä osoitettu asemakaavassa suojelumerkintä sr-1.

Kaupungin omistama kortteli 141 on osoitettu nykyisen toimintansa mukaisesti yleisten rakennusten korttelialueeksi. Alueella sijaitsee nykyisin työpajatoimintaa ja nuorisokerhotoimintaa.

Kaava-alueen länsiosan laaja-alainen Käpylänpuisto on osoitettu kaavassa kokonaisuudessaan lähivirkistysalueeksi. Puistoon on osoitettu kaavassa ohjeellisia ulkoilureittejä.

Kaavassa osoitetut katualueet mukailevat pitkälti alueen olemassa olevaa tiestöä. Kruununojankadun katualuevaraus säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena kaupungin omistamalla maalla. Myös Kankaankadun katualue on osoitettu kokonaisuudessaan kaupungin omistamalle maalle. Vanhassa rakennuskaavassa esiintynyt Riemunrinne nimenä poistuu ja katualue yhdistetään Kankaankatuun.

Lottienkujan alkuosan katualuevaraus säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Asemakaavoittamaton katualueen loppuosa on osoitettu kaavassa kaupungin omistamalle maalle. Sarvannonkadun alkuosa on viistettä lukuun ottamatta osoitettu kaupungin omistamalle maalle ja loppuosa yksityisomisteiselle maalle. Lottienkujalle ja Sarvannonkadulle on varattu kaavassa minimileveys 9 metriä.

Kaavassa on annettu hulevesiä koskeva yleismääräys, jonka mukaan hulevedet tulee viivyttaa ja imeyttää tonttikohtaisesti tai hulevedet ohjataan kaupungin hulevesiverkostoon.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 11,15 ha. Kaavassa on osoitettu yhteensä 32 erillispientalotonttia, joista kuusi on rakentumattomia. Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 9500 k-m². Kaavassa on osoitettu myös yksi uusi rivitalotontti, jonka rakennusoikeus on 500 k-m². Kaavassa on lisäksi osoitettu yksi rakennettu Y-tontti, jonka rakennusoikeus on 2353 k-m² sekä yksi rakennettu AL-tontti, jonka rakennusoikeus on 1600 k-m².

Tonttien yhteismäärä on 34 ja kokonaisrakennusoikeus on 12353 k-m².

5.1.2 Palvelut

Hypermarket K-Citymarket sijaitsee noin 200 m päässä kaava-alueesta. Kaupungin ydinkeskustan palveluihin on alueelta matkaa noin 500 m.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava-alue on jo pääosin toteutunut eikä kaavalla oleellisesti vaikuteta alueen nykyiseen maankäyttöön. Kaavassa on osoitettu muutama uusi rakennuspaikka, jotka on sijoitettu jo rakentuneiden rakennuspaikkojen yhteyteen. Rakennuspaikkoja ei ole sijoitettu asuinalueiden virkistyskäytössä olevaan Käpylänpuistoon.

Kaava-alueen pohjoisosan paikallisesti arvokkaalle entiselle kenkätehtaan rakennukselle on osoitettu kaavassa suojelumerkintä sr-1, jolla turvataan rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen.

5.2.1 Hulevesi

Kaavassa on annettu hulevesiä koskeva yleismääräys, jonka mukaan hulevedet tulee viivyttaa ja imeyttää tonttikohtaisesti tai hulevedet ohjataan kaupungin hulevesiverkostoon. Tällä hetkellä alueella sijaitsee olemassa olevat hulevesiviemärit Kankaantien, Kruununojankadun ja Knuutilankadun varsilla. Lottienkujalta, Sarvannontieltä ja Riemurinteeltä hulevesiviemärit vielä puuttuvat, Sarvannontien alkupäätä lukuun ottamatta.



Kuva 17. Kruunuhaan alueen rakennetut hulevesiviemärit. Sweco ympäristö Oy 2016.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue AO-30. Kortteli 144 (yht. 7 tonttia)

Kullekin tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja enintään kaksi sitä palvelevaa talousrakennusta.

Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa korttelin olemassa olevaan rakennuskantaan.

Erillispientalojen korttelialue AO-31. Korttelit 143 ja 145 sekä korttelin 135 tontti 3 (yht. 25 tonttia)

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

Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa korttelin olemassa olevaan rakennuskantaan.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AR-17. Korttelin 135 tontti 5

Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa korttelin olemassa olevaan rakennuskantaan.

Korttelialueella on rakennettava leikkipaikoiksi ja oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 15 % asuin kerrosalasta. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskelualueiksi tai muuten piha-alueiksi on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisina huolitellussa kunnossa.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1,2 ap / asunto.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL-27. Korttelin 135 tontti 4

Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa korttelin olemassa olevaan rakennuskantaan.

Korttelialueella on rakennettava leikkipaikoiksi ja oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 15 % asuin kerrosalasta. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskelualueiksi tai muuten piha-alueiksi on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisina huolitellussa kunnossa.

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

Yleisten rakennusten korttelialue Y-6. Kortteli 141

Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa korttelin olemassa olevaan rakennuskantaan.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskelualueiksi tai muuten piha-alueiksi on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisina huolitellussa kunnos-

sa.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue VL-1

Kaava-alueen länsiosan laaja-alainen Käpylänpuisto on osoitettu kaavassa kokonaisuudessaan lähivirkistysalueeksi. Puistoon on osoitettu kaavassa ohjeellisia ulkoilureittejä. Lähivirkistysalueen yhteispinta-ala on n. 3,8 ha.

Alueelle on annettu seuraava kaavamääräys: *Erityistä huomiota tulee kiinnittää maisema- ja luontoarvojen säilyttämiseen.*

Katualueet

Kaavassa osoitettujen katualueiden (Kankaankatu, Lottienkuja, Sarvannonkatu, Kruununojankatu ja kevyen liikenteen väylät) yhteenlaskettu pinta-ala on n. 1,14 ha.

5.4 Kaavaratkaisun suhde Kankaanpään Keskustan osayleiskaavaan

Asemakaavaratkaisu on pääpiirteissään Kankaanpään Keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukainen. Kaavaratkaisu kuitenkin poikkeaa yleiskaavasta korttelin 135 ja Käpylänpuiston itäosan osalta. Kortteliin 135 on osoitettu yleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon alue PY. Yleiskaavan kaavamerkintä johtuu siitä, että vanhassa kenkätehtaan kiinteistössä oli pitkään työkeskustoimintaa, joka on kuitenkin sittemmin päätynyt. Kiinteistön omistaa nyt uusi yksityinen omistaja, jolla on kiinteistölleen kohdittavia kehittämistarpeita. Asemakaavaratkaisu mahdollistaa kiinteistön uuden toiminnan. Vanhan kenkätehtaan rakennus on kuitenkin asemakaavassa suojeltu yleiskaavan mukaisesti.

Käpylänpuiston itäosaan on osoitettu yleiskaavassa niin ikään julkisten palvelujen ja hallinnon alue PY. Asemakaavasta laadittiin kaksi vaihtoehtoista luonnosta, joista toisessa vaihtoehdossa oli osoitettu Käpylänpuistoon yleiskaavan mukainen Y-tontti ja toisessa vaihtoehdossa kyseinen alue oli jätetty puistoksi. Lähialueiden asukkailta tuli asiasta runsaasti palautetta, jossa alue vaadittiin jättämään puistoalueeksi. Myös Kankaanpään seudun luonnonystävät ry:ltä ja Suomen luonnonsuojeluliiton Satakunnan piiri ry:ltä tuli lausunto, jossa vaadittiin jättämään Y-tontti pois kaavasta, johtuen alueella esiintyvistä liito-oravista. Saatuun palautteeseen ja kaavalliseen kokonaisarviointiin perustuen Y-tontti päätettiin jättää pois asemakaavasta.

Yleisten palvelurakennusten rakentamiseen varattujen tonttien määrä on nykyiseen kysyntään ja toteutuneisiin palvelurakennuksiin nähden kaupungissa riittävä. Kaupungin omistamia vapaita rakennettavia yleisten palvelujen tontteja on keskustaajaman eri puolilla yhteensä viisi kappaletta. Keskustaan on myös viime vuosien aikana rakentunut uusi vanhusten palvelutalo, päiväkotito, mielenterveyspalvelutalo ja vammaispalvelutalo.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaava ei oleellisesti muuta jo toteutuneen asuinalueen nykytilannetta. Alueen

pienimuotoinen täydennysrakentaminen tuo alueelle jonkin verran lisää asukkaita, mikä tiivistää alueen sosiaalista yhteisöä.

Kaavassa on osoitettu yleiskaavan mukaisesti laaja puistoalue asuinalueen länsipuolelle, mikä turvaa virkistysalueiden riittävyyden.

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

Asemakaavan toteutuksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon.

5.5.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaava-alueen ainoa osittain luonnontilainen alue on laaja-alainen Käpylänpuisto, joka on osoitettu kaavassa kokonaisuudessaan lähivirkistysalueeksi. Kaava-alueeseen kuuluvasta Käpylänpuiston osasta ei Suomen Luontotieto Oy:n vuonna 2009 tekemässä luontoselvityksessä löytynyt huomioitavia luontokohteita.

5.5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, energiatalouteen ja liikenteeseen

Kaava-alue on jo pääosin toteutunut, joten kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Alueen täydennysrakentaminen kuitenkin tiivistää ydinkeskustan tuntumassa sijaitsevaa pientalovaltaista asuinalueita.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen ajoneuvoliikenteeseen, sillä kaavassa osoitetut katualueet ovat jo toteutuneet, eivätkä kaavan mahdollistamat rakentamistoimet lisää liikennettä alueella merkittävästi. Asemakaava kuitenkin mahdollistaa Sarvannonkadun ja Lottienkujan katujen levennykset ja parannustyöt, jotka toteutessaan parantavat kulkuyhteyksiä tonteille.

5.5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset ovat vähäisiä, sillä kaava-alue on jo pääosin toteutunut. Uudet rakennuspaikat on sijoitettu jo rakentuneiden rakennuspaikkojen yhteyteen.

Kaava-alueen pohjoisosan paikallisesti arvokkaalle entiselle kenkätehtaan rakennukselle on osoitettu kaavassa yleiskaavan mukaisesti suojelumerkintä sr-1, jolla turvataan rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen.

Kaava-alueen itäosassa sijaitsevalla entisellä TVH:n kiinteistöllä on yleiskaavoitukseen liittyvässä Keskustan rakennusinventoinnissa todettu olevan maisemallisia arvoja. Kiinteistöä ei kuitenkaan yleiskaavatyössä pidetty kulttuurihistoriallisesti niin merkittävänä, että kohdetta olisi yleiskaavassa osoitettu suojeltavaksi. Kiinteistön mahdollista suojelutarvetta on arvioitu myös asemakaavoituksen yhteydessä ja todettu että kiinteistö ei nykykunnossaan sisällä sellaisia miljöö- tai maisemallisia arvoja, että kiinteistön suojelu olisi tarpeellinen, etenkin kun ottaa huomioon, että tontin itäosa toimii nykyisin kaupungin maa-ainesvarastona.



*Kuva 18. Kruunuhaan alueen pientalovaltaista asuinalueetta koillisen suunnalta kuvattuna.
Röni-Kuva Oy 2018.*

5.5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaava koskee pientaloalueen kaavoitusta, eikä sillä siten ole vaikutuksia elinkeinoelämän toimivaan kilpailuun.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava-alueen uudet asuinrakennuspaikat ovat yksityisessä omistuksessa, joten alueen täydennysrakentaminen tapahtuu yksityisten maanomistajien tarpeiden mukaisessa aikataulussa.

Kankaanpäässä 17.12.2019



Janne Tuomisto

Maankäyttöinsinööri, vt. kaupunginarkkitehti

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (MRL 63 §)

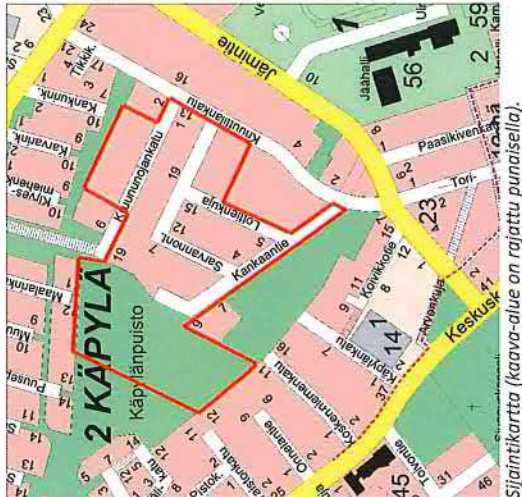
KANKAANPÄÄN KAUPUNKI	17.12.2019
----------------------	------------

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kankaanpään kaupungin 2. kaupunginosan (Käpylä) asemakaavan mukaista korttelia 135, rakennuskaavan mukaisia kortteleita 43-46 sekä katu ja puistoalueita koskeva asemakaava ja asemakaavan muutos. (Kruunuaan alueen asemakaava)

1. SUUNNITTELUALUE

SUAJINTI
Suunnittelualue sijaitsee Kankaanpään keskustajamassa, Käpylän kaupunginosassa, Jämin tien länsipuolella, noin puolen kilometrin etäisyydellä kaupungin ydinkeskustasta pohjoiseen.
Alue rajoittuu pohjois- ja länsiosiltaan Käpylänpuistoon, itäosiltaan Knuutilankatuun ja eteläosiltaan Käpylän pientaloalueeseen ja peltoalueeseen. Alueen sijainti on osoitettu osoitekartalla (alla).
ALUEEN KOKO
Alueen pinta-ala on noin 11,15 ha.



2. LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Kaavoitettava alue on kaupungin ydinkeskustan tuntumassa sijaitseva pääosin toteutunut pientalovaltainen asuinalue, jonka asemakaavoittaminen on ollut suunnitteilla jo pitkään. Alueelle on laadittu ensimmäinen kaavarunko jo vuonna 1982, jolloin kaavoitus oli tarkoitettu alueella käynnistää. Kaavoitustyö jäi tuolloin kuitenkin kaavarunkovaiheeseen, eikä varsinaista asemakaavoitusta tuolloin syystä tai toisesta käynnistetty. Nyt ollaan kuitenkin tultu tilanteeseen, jossa alueen asemakaavoitus on viimeistään syytä käynnistää. Alueen eräillä maanomistajilla on kiinteistöilleen kohdistuvia kehittämissuunnitelmia, joita ei voida toteuttaa ilman asemakaavan laadintaa.
Pääosalla suunnittelualuetta on voimassa keskustan vanha rakennuskaava, joka on vahvistettu vuonna 1966. Rakennuskaava on sisällytetään vanhentunut, sillä alueen kortteit ovat toteutuneet asuinkortteleina, kun ne rakennuskaavassa on osoitettu pientaloisuusrakennusten korttelialueiksi. Rakennuskaava on merkinnöitään ja määräyksiltään muutoinkin vanhentunut.
Kaavoituksen kohteeksi on tarkoitettu ottaa yleiskaavassa asuinrakentamiseen ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi osoitetut asemakaavoittamattomat korttelialueet sekä katu- ja puistoalueet. Yleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi osoitettua aluetta ei tässä yhteydessä oteta mukaan kaavoitettavaan alueeseen vaan alueen yksityiskohtaiset maankäyttöratkaisut päätetään myöhemmässä vaiheessa. Myös Jämin tien ja Knuutilankadun välinen alue kaavoitetaan myöhemmässä vaiheessa.
Kaavoitukseen otetaan mukaan rakennuskaava-alueen lisäksi Kruunujonokadun pohjoispuolella sijaitseva asemakaavoitettu yleisten rakennusten tontti 214-2-135-1, jolla sijaitsee työkeskuksena toiminut vanha kenkätehdas. Kenkätehtaan rakennus on osoitettu yleiskaavassa paikallisesti arvokkaaksi rakennukseksi.
Suunnittelun keskeisenä tavoitteena on katualueiden osoittaminen pientaloalueella ja kaavan ajantasaistaminen kaupungin ja kiinteistönomistajien tavoitteiden mukaisesti.
Suunnittelualue on valtaosaltaan yksityisten omistuksessa. Kaupungin omistuksessa on katu- ja puistoalueita sekä Knuutilankadun, Sarvanontien ja Lottienkujan välin jäävä alue.

3. KAAVOITUSTILANNE

MAAKUNTAKAAVA			
Maakuntakaava	Päiväys	30.11.2011	Nimi
Satakunnan maakuntakaava (Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksellä 13.3.2013.)			
YLEISKAAVA			
Osayleiskaava	Päiväys	7.12.2015	Nimi
Kankaanpään Keskustan osayleiskaava (Keskustan osayleiskaava on saanut kaikilta osiltaan lainvoiman 20.2.2017.)			
ASEMAKAAVA/RAKENNUSKAAVA			
Asemakaava	Päiväys	24.5.1983	Nimi
Asemakaava nro. 26.1			
Rakennuskaava	Päiväys	26.11.1966	Nimi
Kankaanpään keskustan rakennuskaava			

Ote Satakunnan maakuntakaavasta ja määräyksistä

Alueella on voimassa Satakunnan maakuntakaava, joka on vahvistettu 30.11.2011. Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman 13.3.2013 korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksellä. Suunnitteluvuoden sijainti on osoitettu kartalla keltaisella ympyrällä. Suunnitteluvuoden sijainti on osoitettu kartalla keltaisella ympyrällä. Suunnitteluvuoden sijainti on osoitettu kartalla keltaisella ympyrällä. Suunnitteluvuoden sijainti on osoitettu kartalla keltaisella ympyrällä.



Ote Satakunnan maakuntakaavasta. Suunnitteluvuoden sijainti on osoitettu keltaisella ympyrällä.

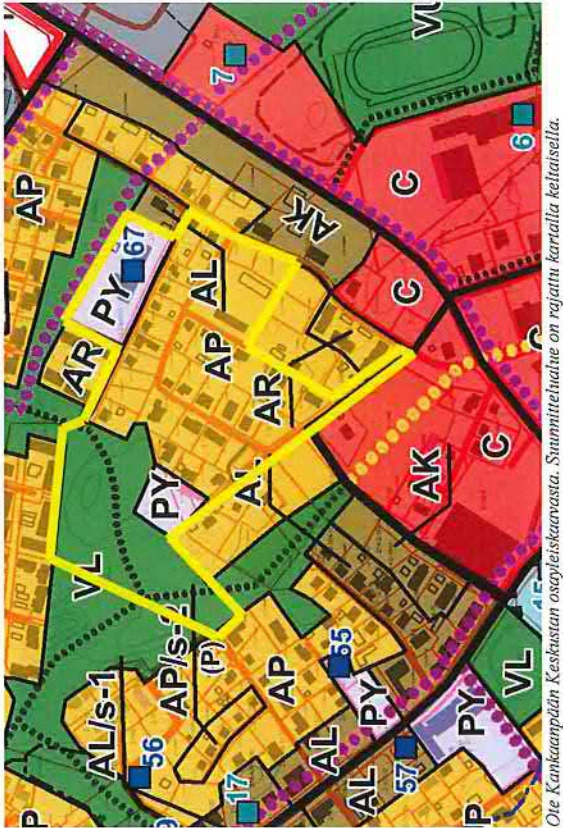
KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEYÖHYKE	Suunnittelumääräys
Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yksiköitä, joihin kohdistuu voimassa olevaa kaavoitusta koskevia kehittämissuunnitelmia. Merkinnällä osoitetaan myös voimassa olevaa kaavoitusta koskevia kehittämissuunnitelmia, joihin kohdistuu voimassa olevaa kaavoitusta koskevia kehittämissuunnitelmia.	Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkeitä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskusten ja taajamien yhdyskuntarakennetta sekä turvaamalla viher- ja virkistysverkoston ja palvelujen saatavuus.
Merkinnällä osoitetaan niitä voimassa olevaa kaavoitusta koskevia kehittämissuunnitelmia, joihin kohdistuu voimassa olevaa kaavoitusta koskevia kehittämissuunnitelmia.	Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä rakennettuja verkostoja, vähentämällä liikennetarvetta sekä edistämällä joukkoliikenteen ja kevytliikenteen edellytyksiä.
Merkinnällä osoitetaan niitä voimassa olevaa kaavoitusta koskevia kehittämissuunnitelmia, joihin kohdistuu voimassa olevaa kaavoitusta koskevia kehittämissuunnitelmia.	Alueen arkeologiset kohteiden, valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.
	Kehittämissuositus
	Alueen maankäytön kehittämissuunnitelmissa tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelun edellytykset.

MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE	Suunnittelumääräys
Merkinnällä osoitetaan vyöhykkeitä, joihin kohdistuu merkittäviä matkailun kehittämissuunnitelmia.	Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailulinkeihin ja virkistyspalveluiden kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoon liittyvien alueiden olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen.
-1	Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.
-2	
-3	

A	TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE Merkinnällä osoitetaan yksityiskoh- taista suunnittelua edellyttävät asu- miseen ja muille taajamatoimin- noille, kuten keskus- ja palvelu- palveluille ja teollisuudelle raken- tamisalueita, päädälyä pienem- piä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.	Suunnittelumääräys Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityis- tä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttä- miseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaan- ti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelul- la ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taa- jaman olemassaoloa. Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaisuudet sekä viher- ja virkistysverkko. Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kvali- tatisesti ja luontoarvoiltaan kestäville, korkeata- soisilla alueilla, osana alueen yhtenäistä vi- her- ja virkistysverkkoa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voi- daan taajamatoimintojen alueille palveluver- kon tarpeiden perusteella osoittaa uusia vähit- täiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkityksellään paikallisia. Jollei selvitysten perusteella erityisesti muita osoite- ta, merkityksellään paikallinen kaupan suuryk- sikkö on Porissa kooltaan alle 5000 k-m² ja muissa kunnissa alle 3000 k-m². Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön laa- juus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suun- nitelussa vaikutustarkastelujen ja ostavaiman kasvun perusteella.
---	---	---

Ote Keskustan osayleiskaavasta

Alueella on voimassa Kankaanpään Keskustan osayleiskaava, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 7.12.2015 ja joka on saanut kaikkialta osiltaan lainvoiman 20.2.2017. Suunnittelualue on osayleiskaavassa pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) sekä lähivirkistysaluetta (VL).



- AP

Pientalovaltainen asuntoalue.
- PY

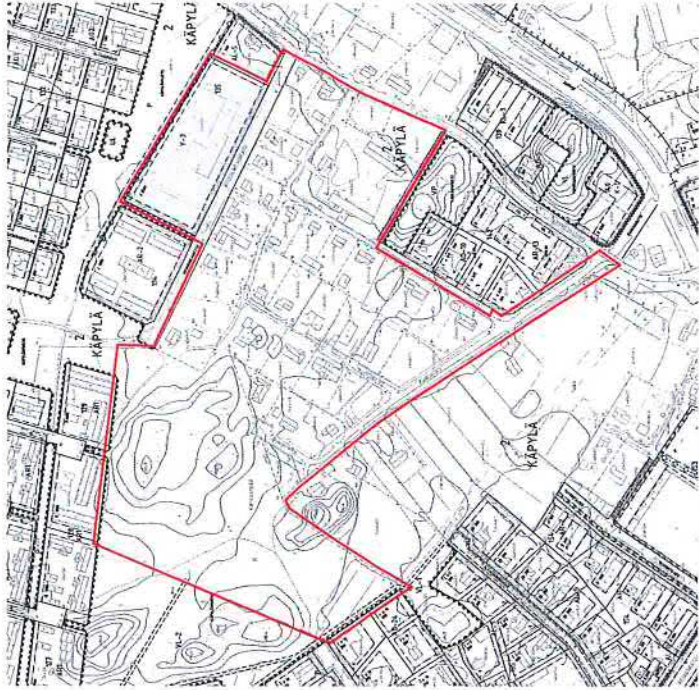
Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
- VL

Lähivirkistysalue.

Ote Kankaanpään Keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualue on rajattu kartalta keltaisella.

Asemakaava

Alueen koillisosassa on voimassa 24.5.1983 vahvistettu asemakaava nro. 26.1. Vanhan kerkätehtaan tontti on osoitettu kaavassa merkinnällä Y-3 yleisten rakennusten korttelialue.



Ole ajantasaa-asemakavasta. Suunnittelalue on rajattu kartalla punaisella ja kaulavat asemakaavoi-alueet on värjätty violetilla.

Y-3

Yleisten rakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saa rakentaa Satakunnan erityishuoltopiirin kuntainliiton työkeskuksen toimintaan liittyviä työ-, varasto- toimisto- ja liiketiloja.

Korttelialueella saa rakentaa rakennusoikeuteen sisällyvänä asuntoja enintään 20 % asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta.

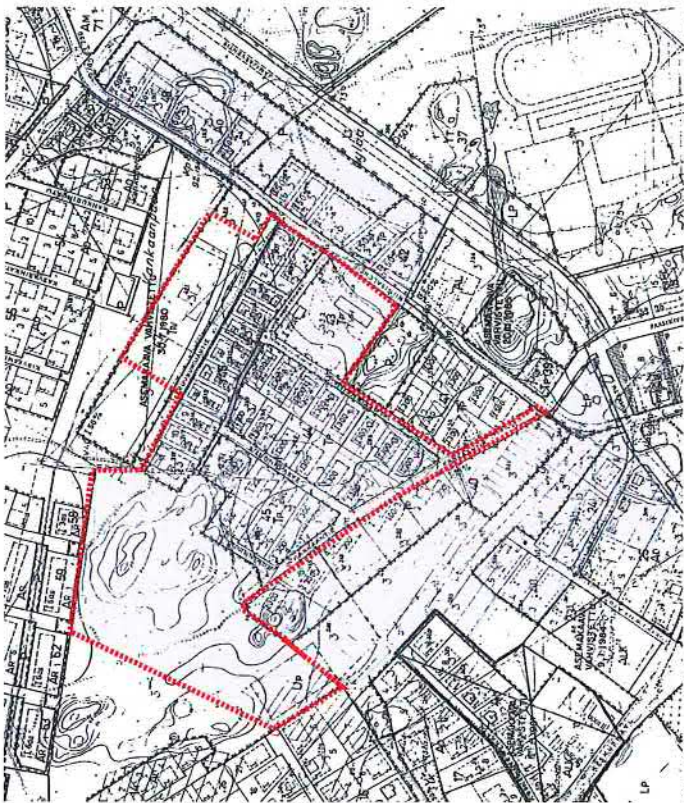
Korttelialueella on rakennettava leikkipaikoiksi ja oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 % asuin- ja oleskelualueen rakennamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköimis-, leikki-, tms. alueina, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huoltelussa kunnossa.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

1. asunnot: yksi autopaikka asuntoa kohti
2. muut tilat: käyttötarkeoitusta vastaava määrä rakennuslautakunnan antamien ohjeiden mukaan.

Rakennuskaava

Valtaosalla suunnittelualuetta on voimassa Kankaanpään keskustan rakennuskaava, joka on hyväksytty 26.11.1966. Suunnittelualue on rakennuskaavassa pienteollisuusrakennusten korttelialuetta (Tp), puistoaluetta (P) sekä tiealuetta.



Ole Kankaanpään keskustan vanhasta rakennuskaavasta. Suunnittelalue on rajattu kartalla punaisella ja rakennuskaava-alue on värjätty violetilla.

4. MUUT SUUNNITTELUUN VAIKUTTAVAT SELVITYKSET JA PÄÄTÖKSET

Kankaanpään Käpylän asemakaava-alueen luontoarvojen perusselvitys 2009.

Käpylän asemakaava-alueen maisemaselvitys 2009.

5. OSALLISET

Osallisia ovat:
Kaavahankkeen osallisia ovat kaava-alueen kiinteistöjen omistajat ja naapurikiinteistöjen omistajat sekä alueen keskeisen sijainnin vuoksi kaikki kuntalaiset.
Suunnittelun viranomais- ja yhteistyötahoja ovat Varsinais-Suomen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Satakuntaliitto, Satakunnan Museo, Tekninen keskus, rakennusvalvonta, mittaustoimi, Satakunnan pelastuslaitos, Vatajankosken Sähkö Oy ja Pohjois-Satakunnan Peruspalvelukuntayhtymä (PoSa).

6. VUOROVAIKUTUSMENETTELY

Aloitusvaihe
Kaavahankkeen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuulutetaan Kankaanpään Seudussa ja kaupungin kotisivuilla Internetissä (MRL 63 §).
Kaavahankkeen alkuvaiheessa järjestetään maanomistajille ja muille asiasta kiinnostuneille kuntalaisille avoin esittely- ja keskustelutilaisuus, jossa osallisten on mahdollista esittää toivaitaan alueen kaavoituksen suhteen. Tilaisuudesta kuulutetaan samassa yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa.
Luonnosvaihe
Esittely- ja keskustelutilaisuudessa saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaluonnos. 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. Lisäksi järjestetään tarpeellinen määrä neuvotteluja osallisten kanssa (MRL 62 §).
Nähtävilläolonaan osallisilla on mahdollisuus lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti. Viranomaisille tarjotaan mahdollisuus lausunnon antamiseen.
Kaavaehdotus
Kaavaluonnoksesta saatu palaute käsitellään ja saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditaan vastineet. Saadun palautteen pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja esittää kaupunginhallitukselle ehdotuksen asettamista nähtäville muistutusten tekoa varten.
Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville MRL 65 §:n mukaisesti ja pyyrää 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 selvittäen kaavan vaikutukset alueeseen kokonaisuuden kannalta.
Asemakaavan kaavoitusmenettelyn yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset:
• Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön • Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon • Luonnonympäristöön • Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen • Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön • Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen
8. YHTEYSTIEDOT
Maankäyttöinsinööri, vt. kaupunginharkkitehti Janne Tuomisto Kankaanpään kaupunki Kaupunkisuunnittelukeskus PL 36 38701 KANKAANPÄÄ puh. 044 577 2732 sähköposti janne.tuomisto@kankaanpaa.fi
Suunnitteluavustaja Marjo Lahtinen Kankaanpään kaupunki Kaupunkisuunnittelukeskus PL 36 38701 KANKAANPÄÄ puh. 044 577 2724 sähköposti marjo.lahtinen@kankaanpaa.fi

LIITE 1

Ortoilmakuva



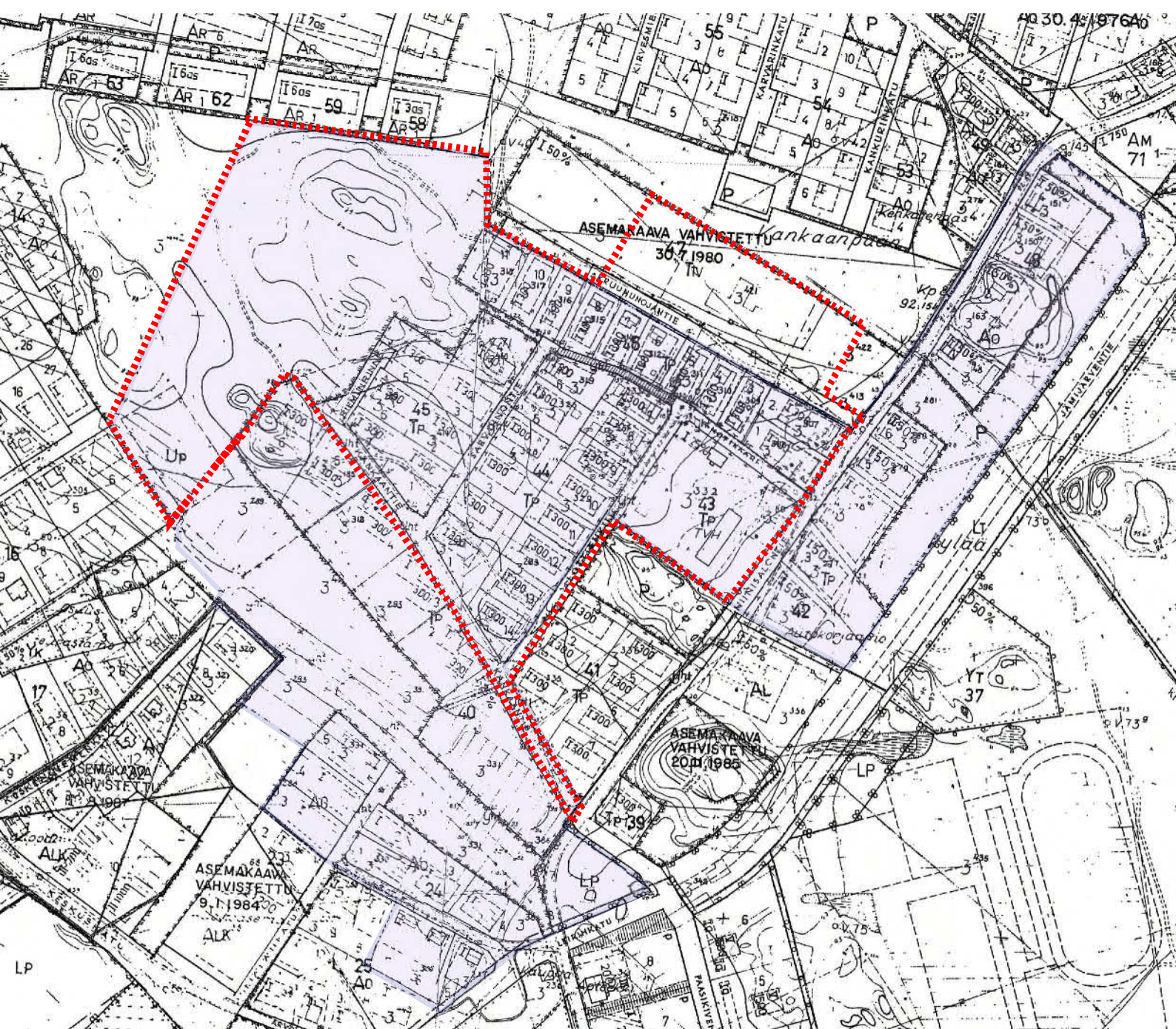
Maanmittauslaitos ortoilmakuva 02/2017 (<http://www.maanmittauslaitos.fi/avoindata-lisenssi-cc-0>).

LIITE 2

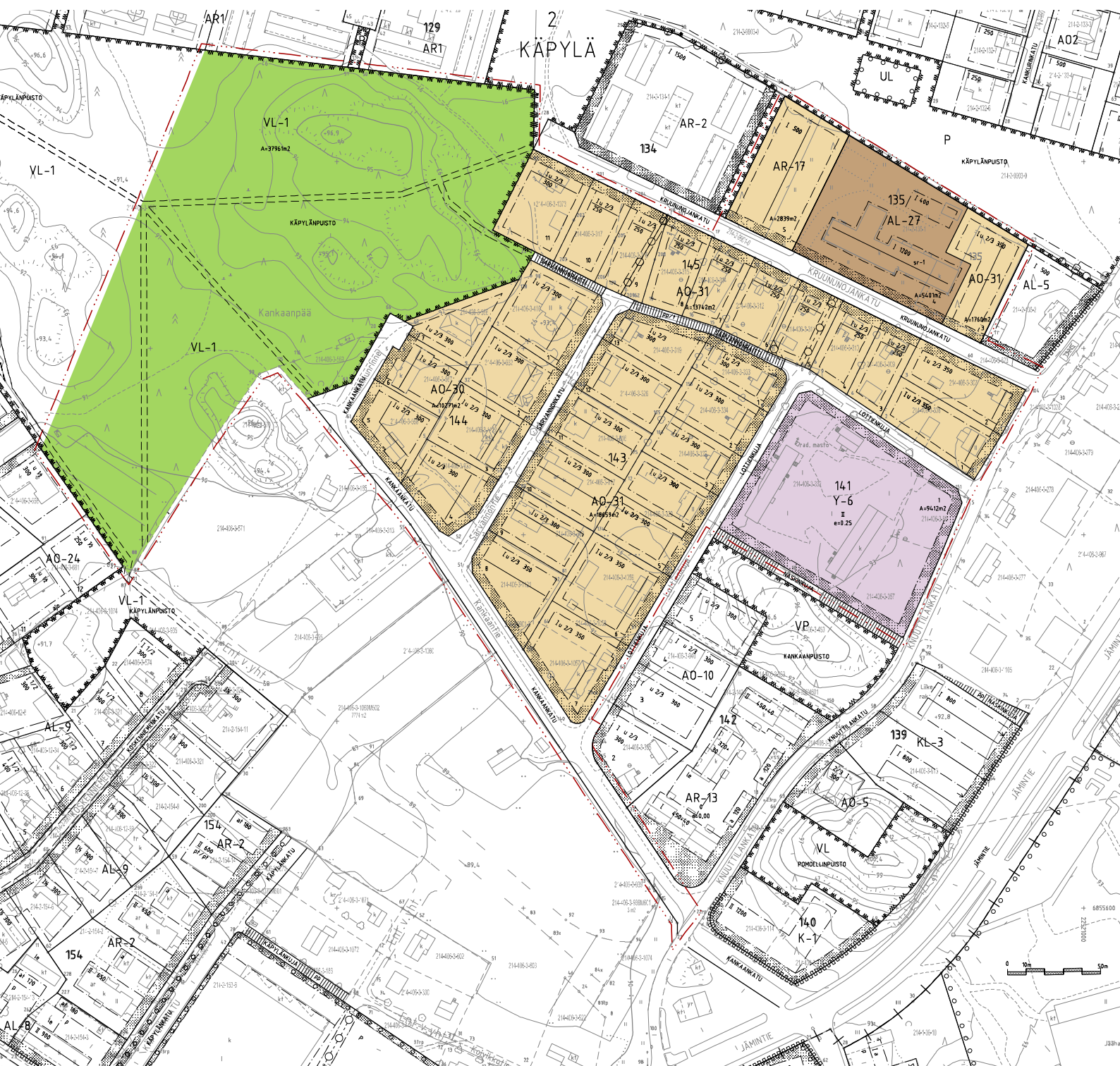
Viistoilmakuva suunnittelualueelle



Röni-Kuva Oy 2018.



Ote rakennuskaavasta 1966 /
poistuva rakennuskaava



AO-30

Erillispientalojen korttelialue.

Kullekin tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja enintään kaksi sitä palvelevaa talousrakennusta.

Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa korttelin olemassa olevaan rakennuskantaan.

AO-31

Erillispientalojen korttelialue.

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

Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa korttelin olemassa olevaan rakennuskantaan.

AR-17

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa korttelin olemassa olevaan rakennuskantaan.

Korttelialueella on rakennettava leikkipaikoiksi ja oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 15 % asuinkerrosalasta. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskelualueiksi tai muuten pih-alueiksi on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisina huolitellussa kunnossa.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1,2 ap / asunto.

AL-27

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa korttelin olemassa olevaan rakennuskantaan.

Korttelialueella on rakennettava leikkipaikoiksi ja oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 15 % asuinkerrosalasta. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskelualueiksi tai muuten pih-alueiksi on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisina huolitellussa kunnossa.

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

Y-6

Yleisten rakennusten korttelialue.

Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa korttelin olemassa olevaan rakennuskantaan.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskelualueiksi tai muuten pih-alueiksi on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisina huolitellussa kunnossa.



Lähivirkistysalue.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää maisema- ja luontoarvojen säilyttämiseen.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelin osan ja alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Kaupunginosan numero.



Kaupunginosan nimi.



Korttelin numero.



Tontin numero.



Kadun tai puiston nimi.



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



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



Rakennusoikeus.



Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Istutettava alueen osa.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



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



Ohjeellinen ulkoilureitti.



Kunnallistekninen aluevaraus.



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 muuttavien toimenpiteisiin ryhtymistä on Satakunnan museolle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.

Yleismääräys:

Hulevedet tulee viivyttaa ja imeyttää tontikohtaisesti tai hulevedet ohjataan kaupungin hulevesiverkostoon.

Kaava-alueen kortteleihin laaditaan erillinen sitova tonttijako.



KANKAANPÄÄN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

2. KAUPUNGINOSAN (KÄPYLÄ)

ASEMAKAAVAN MUKAISEN KORTTELIN 135 TONTTIA 1
RAKENNUSKAAVAN MUKAISIA KORTTELEITA 43-46
SEKÄ KATU- JA PUISTOALUEITA

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

2. KAUPUNGINOSAN (KÄPYLÄ)

KORTTELIT 141, 143 - 145
KORTTELIN 135 OSA,
SEKÄ KATU- JA PUISTOALUEET

MK 1:1000

Asemakaava no 214005201

Päiväys 17.12.2019

Pohjakartta täyttää 2.5.2014 julkaistun JHS 185
Asemakaavan pohjakartan laatiminen vaatimukset.

Koordinaattijärjestelmä ETRS - GK22
ja korkeusjärjestelmä N2000

Kankaanpää 8.6.2018

Päivi Holm, vt. kaupungingeodeetti

Asemakaavaluonnos nähtävillä

25.6.-17.8.2018

Asemakaavaehdotus nähtävillä

8.10.-7.11.2018
20.1.-19.2.2020

Kaupunginhallitus
9.3.2020 § 69

Kankaanpään kaupunki/Kaupunkisuunnittelukeskus

Kaupunginvaltuusto
15.5.2020

Janne Tuomisto
Maankäyttöinsinööri, vt. kaupunginarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	214 Kankaanpää	Täyttämispvm	04.08.2020
Kaavan nimi	Ak 5201 Kruunuhaan alueen osa-alue		
Hyväksymispvm	15.05.2020	Ehdotuspvm	17.12.2019
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	25.06.2018
Hyväksymispykälä	33	Kunnan kaavatunnus	214005201
Generoitu kaavatunnus	214V150520A33		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	11,1465	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	10,1465
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,0000

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	11,1465	100,0	13950	0,13	10,1465	11450
A yhteensä	5,2672	47,3	11600	0,22	5,2672	11600
P yhteensä						
Y yhteensä	0,9412	8,4	2350	0,25	-0,0588	-150
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,7960	34,1			3,7963	
R yhteensä						
L yhteensä	1,1421	10,2			1,1418	
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				

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	11,1465	100,0	13950	0,13	10,1465	11450
A yhteensä	5,2672	47,3	11600	0,22	5,2672	11600
AR	0,2839	5,4	500	0,18	0,2839	500
AO	4,4432	84,4	9500	0,21	4,4432	9500
AL	0,5401	10,3	1600	0,30	0,5401	1600
P yhteensä						
Y yhteensä	0,9412	8,4	2350	0,25	-0,0588	-150
Y	0,9412	100,0	2350	0,25	-0,0588	-150
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,7960	34,1			3,7963	
VL	3,7960	100,0			3,7963	
R yhteensä						
L yhteensä	1,1421	10,2			1,1418	
L					1,1418	
Kadut	1,0756	94,2				
Kev.liik.kadut	0,0665	5,8				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

SUOMEN RAKENNUSKULTTUURIN YLEISLUETTELO			MUSEOVIRASTO	64
1. Lääni	Länsi-Suomen lääni		3. Kohde	
2. Kunta	Kankaanpää		Kankaanpään työkeskus	
4. Kylä/Rekisterinumero	5. Kaup. osa/Kortteli/Talo 2 / 135 / 1		6. Kohdetyyppi	
7. Peruskartta/Koordinaatit 14412 B3 / X=, Y=	8. Osoite Kruununojankatu 4 38700 KANKAANPÄÄ		9. Omistaja ja omistajan osoite Satakunnan Erityishuoltopiiri	
10. RAKENNUKSEN KUVAUS				
Rakennus n:o				
Nyk. käyttö	vammainen työkeskus ja päivätoimintayksikkö			
Alkup. käyttö	kenkätehdas + tehtaanomistajan asunto			
Rakentamisaika	1957?			
Suunnittelija				
Kerrosuku	1 + ullakko			
Perusta	betoni			
Runko	tiili			
Kattomuoto	harja			
Kate	konesaumattu pelti			
Vuoraus	tiili			
Ulkovärit	tiili			
Kunto	hyvä			
Erityispiirteet				
11. RAKENNUSHISTORIA				
Kenkätehtailija Mauno Jylli rakennutti kiinteistön kenkätehtaaksi vuonna 1957. Rakennuksen itäpääty varattiin asunnolle, joka oli 1950-luvun Kankaanpäässä melkoinen "lukaali". 1970-luvun puolivälissä kiinteistön osti Reima Oy, jolla tehdastila toimi leikkaamona. Asunto-osa saneerattiin Reiman työntekijöiden lasten päiväkodiksi. 1970-luvun loppupuolella Reima vuokrasi jonkin aikaa tehdastilaa Jussilan vetoketjutehtaalalle. Vuonna 1981 vuokralaiseksi tuli TYKE (Satakunnan Erityishuoltopiirin kuntayhtymä) ja vuonna 1986 työkeskus. Nyt tehdastilat ovat työkeskuksen käytössä ja asunto-osa päivätoimintakeskuksena. Tehdasosan isot ikkunat on uusittu, muuten rakennuksen ulkoasu on säilynyt ennallaan. Tehdassalista on myöhemmin erotettu ruokala ja saliin on muutenkin lisätty väliseiniä. Muuten sisätiloissa on tehty pintaremonttia. Tällä hetkellä työkeskus on keski-suuri, asiakkaita on noin 50. Työkeskus palveli alkujaan seitsemää kuntaa, nyt mukana ovat Kankaanpää, Karvia, Siikainen ja Lavia.				
12. LÄHIYMPÄRISTÖ				
Työkeskus sijaitsee Kruununojankadulla. Tontti on iso ja osittain metsäinen. Lähiympäristö koostuu lähinnä pientaloasutuksesta.				
13. SÄILYMISEDELLYTYKSET (uhkatekijät, kaavallinen tms. tilanne, päätökset)				
Työkeskus säilyy rakennuksessa niin kauan kuin kuntayhtymä tarvitsee työkeskus-toimintaa. Pääosin hyväkuntoinen rakennus kaipaa pientä huoltokunnostusta. Tontti on asemakaavassa vuodelta 1982 osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, ja se on varattu Satakunnan erityishuoltopiirin käyttöä varten.				
14. LUETTELOINTIPERUSTE				15. Rakennus-historiallinen
1950-luvun teollisuuspintaista teollisuusrakentamista.				16. Historiallinen
				17. Maisemallinen

**Viranomaisneuvottelu ke 12.9.2018 klo 9.00 Kankaanpään kaupungintalo /
vireillä olevat kaavahankkeet**

Läsnä:	Ulla Riipinen	Varsinais-Suomen ELY-keskus
	Susanna Roslöf	Satakuntaliitto
	Liisa Nummelin	Satakunnan Museo
	Ilmari Mattila	Kankaanpään kaupunki
	Janne Tuomisto	Kankaanpään kaupunki
	Elisa Laine	Kankaanpään kaupunki
	Marjo Lahtinen	Kankaanpään kaupunki (muistion laatija)

Kruunuhaan alue Käpylän kaupunginosassa

Kaavaluonnoksen kaksi vaihtoehtoa ollut nähtävillä 25.6. – 17.8.2018

Ehdotusvaiheeseen edetään puistovaihtoehdolla

Entinen kenkätehdas säilytetään ja osa rakennuksesta säilyy varastotilana

Viranomaisten kommentit:

-TVH:n vanhan kiinteistön todettiin sijoittuvan viehättävään ympäristöön ja tontin todettiin olevan iso.

-ympäristön vaalimiseen liittyvän määräyksen lisäämistä pidettiin suotavana

-rakennuksien inventointi luokitus on B eli lievemmin suojeltava kohde

-ympäristön /s merkintää esitettiin harkittavaksi

-Todettiin, että pientaloalueen rakennusten määräksi tulisi osoittaa yksi per tontti, koska isoille tonteille voi tulla painetta uusien omakotitalojen rakentamiseen.

- Janne Tuomisto totesi, että lu –aluetta lisätään korttelin 146 tontille 5. Janne Tuomisto totesi, että pientaloalueella sallitaan esitetyn kaavan mukaan vain yksi asuinrakennus tonttia kohden. Tuomisto totesi myös, että määräyksiä tullaan täydentämään. Kaupunginarkkitehti totesi, että TVL:n korttelin osalta arvioidaan /s merkinnän osoittamisen mahdollisuutta

