KANKAANPÄÄN KAUPUNKI

Justeerin Kotikioskin asemakaavan muutos 2 selostus

Kankaanpään kaupungin 9. kaupunginosan (Kärki) korttelin 731 tonttia 15 koskeva asemakaavan muutos

21400 5205

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS / SUUNNITTELUTOIMISTO 19.11.2019

JUSTEERIN KOTIKIOSKIN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN 2 SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:
Kankaanpään kaupungin 9. kaupunginosan (Kärki) korttelin 731 tonttia 15.

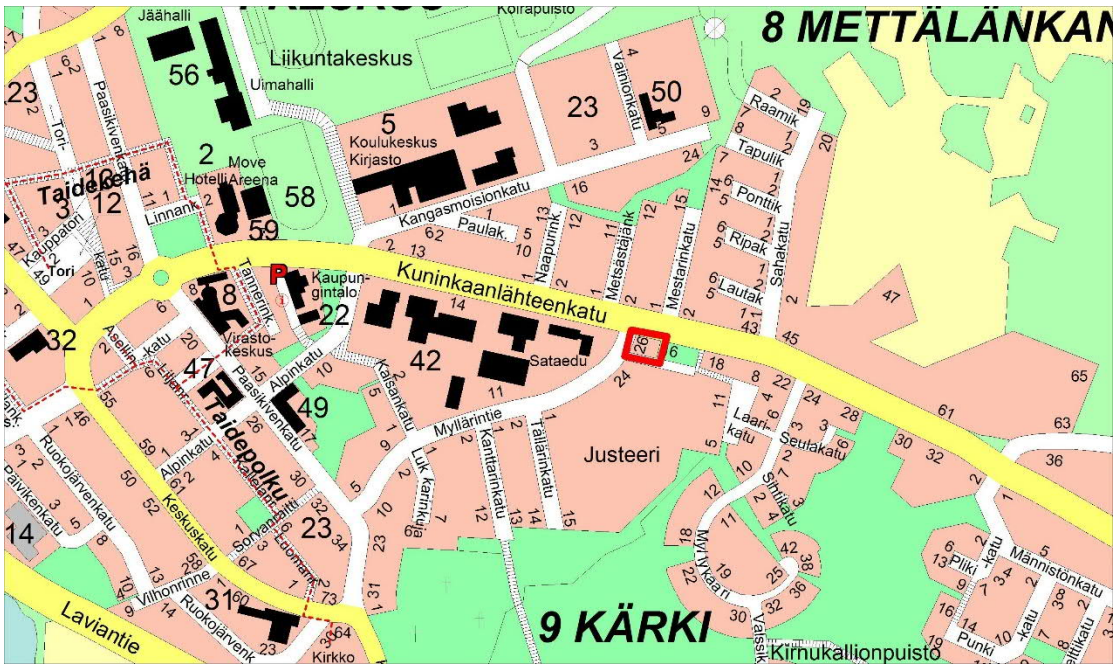
Asemakaavan muutoksella muodostuu:
Kankaanpään kaupungin 9. kaupunginosan (Kärki) korttelin 731 tontti 15.

Asemakaavan tunnus: 21400 5205
Asemakaavan päiväys: 19.11.2019
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: 5.9.2019
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 19.11.2019
Kaupunginhallitus: 10.2.2020
Kaupunginvaltuusto: 2.3.2020

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kuninkaanlähteenkadun ja Myllärintien kulmauksessa. Alueen sijainti on esitetty osoitekartalla (kuva 1).



Kuva 1. Kaava-alue osoitekartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimitystä Justeerin Kotikioskin asemakaavan muutos 2.
Justeerin Kotikioskin tontti on osoitettu vuonna 2006 hyväksytyssä asemakaavassa liikerakennusten korttelialueeksi. Nyt kuitenkin olemassa olevaa vanhaa kioskirakennusta on muutettu siten, että osa kioskin liiketilasta on muutettu asuinkäyttöön (kaksi noin 30 m² yksiötä). Voimassa oleva asemakaava ei mahdollista tontin asuinkäyttöä, joten tontille on laadittava kaavamuutos.

Kaavan tarkoituksena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että se mahdollistaa liikerakentamisen ohella myös asuinkäytön.

Kuva 2. Ortoilmakuva suunnittelualueesta. Maanmittauslaitos ortoilmakuva 02/2017 (http://www.maanmittauslaitos.fi/avoindata-lisenssi-cc40).

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT ... 2
1.1 Tunnistetiedot ... 2
1.2 Kaava-alueen sijainti ... 2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus ... 3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista ... 5
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista ... 5
2 TIIVISTELMÄ ... 5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet ... 5
2.2 Asemakaava ... 5
2.3 Asemakaavan toteutus ... 5
3 LÄHTÖKOHDAT ... 6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus ... 6
3.1.2 Luonnonympäristö ... 6
3.1.3 Rakennettu ympäristö ... 6
3.1.4 Maanomistus ... 9
3.2 Suunnittelutilanne ... 9
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset ... 9
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ... 14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ... 14
4.2 Asemakaavan suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ... 14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö ... 14
4.3.1 Osalliset ... 14
4.3.2 Vireilletulo ... 14
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt ... 14
4.4 Asemakaavan tavoitteet ... 15
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset ... 15
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS ... 15
5.1 Kaavan rakenne ... 15
5.1.1 Mitoitus ... 16
5.1.2 Suhde yleiskaavaan ... 16
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 16
5.3 Aluevaraukset ... 16
5.3.1 Korttelialueet ... 16
5.4 Kaavan vaikutukset ... 16
5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ... 16
5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon ... 16
5.4.3 Vaikutukset luonnonympäristöön ... 16
5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, energiatalouteen ja liikenteeseen ... 17
5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ... 17
5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen ... 17
5.5 Ympäristön häiriötekijät ... 17
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS ... 17

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

Kansikuva	Janne Tuomisto
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

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laadinta on tullut vireille kiinteistön omistajan esityksestä. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 27.8.2019 § 52 käynnistää asemakaavan muuttamisen korttelin 731 tontin 15 osalta. Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavamuutosluonnos olivat nähtävillä Kankaanpään kaupungin suunnittelutoimistossa sekä kaupungin Internet-sivuilla 5.9.-4.10.2019 välisen ajan. Asemakaavamuutosehdotus oli nähtävillä 9.12.2019-9.1.2020 välisen ajan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella muutetaan korttelin 731 tontin 15 käyttötarkoitus liikerakennusten korttelialueesta (KL-1) asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL-27). Muutoksen tarkoituksena on päivittää asemakaava vastaamaan tontilla olevaan rakennukseen toteutettua käyttötarkoituksen muutosta. Samassa yhteydessä siirretään voimassa olevassa kaavassa oleva vesijohtorasite kiinteistötoimituksessa määrättyyn paikkaan.

2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaava on jo toteutunut. Kaavamuutoksen alaisella tontilla sijaitsee entinen kioskirakennus, joka on muutettu osittain asuintilaksi. Kaavamuutoksella päivitetään asemakaava vastaamaan nykytilannetta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee ydinkeskustan itäpuolella keskellä eri ikäisiä pientaloalueita Sataedu Kankaanpään ammattiopiston naapurina. Alue rajoittuu pohjoisessa Kuninkaanlähteenkatuun ja lännessä Myllärintiehen. Kaava-alueen itäpuolella on Justeerinpuisto, jossa sijaitsee leikkipuistoalue. Alueen pinta-ala on yhteensä 892 m².

Kuva 3. Kaavamuutosalue Myllärintieltä kuvattuna.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueella tai sen lähiympäristössä ei ole luonnontilaisia kohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella sijaitseva entinen kioskirakennus on rakennettu alkujaan vuonna 1984 ja siihen on tehty vähäisiä laajennuksia vuosina 1985, 1993 ja 2000. Nyt kuluvan vuoden aikana rakennusta on muutettu siten, että hieman yli puolet entisestä liiketilasta on muutettu asuinkäyttöön ja rakennukseen on toteutettu kaksi noin 30 m² yksiötä. Loppuosa rakennuksesta on jätetty liiketilaksi. Rakennuksen kerrosala on yhteensä 140 k-m².

Kuva 4. Rakennus Kuninkaanlähteenkadulta kuvattuna.

Kuva 5. Rakennus kaakon suunnalta kuvattuna.

Kuva 6. Rakennus lännen suunnalta kuvattuna.

Väestö
Kaavamuutosalue sijoittuu ydinkeskustan läheisyyteen. Alueen välittömässä läheisyydessä on runsaasti pientaloasutusta.

Palvelut
Keskusta-alueen palvelut sijaitsevat noin kilometrin säteellä kaava-alueesta.

Työpaikat
Työpaikat sijaitsevat lähinnä keskusta-alueella, kaupungin teollisuusalueilla sekä Niinisalon varuskunnassa.

Virkistys
Kaava-alue rajoittuu idässä pienialaiseen Justeerinpuistoon, jossa sijaitsee lasten leikkipuistoalue. Keskustan virkistyspalvelut sijaitsevan noin kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta.

Liikenne
Alue sijoittuu Kuninkaanlähteenkadun ja Myllärintien kulmaukseen. Kuninkaanlähteenkatu on keskustan halkaiseva pääkatu, jolta on yhteys Keskuskadulle ja Pansiantielle.

Tekninen huolto
Kaava-alue kuuluu kaupungin vesi- ja viemäriverkon sekä kaukolämpöverkon piiriin. Vesijohto ja kaukolämpöputki kulkevat tontin läpi ja voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu näille varaukset.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt
Kaavamuutosalueella tai sen lähiympäristössä ei ole ympäristön häiriötekijöitä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot
Kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti merkittävä Justeerin asuntoalue, joka rakennettiin kaupungin vuokratalotuotantona vuosina 1963-66. Se oli aikanaan harvinainen kokeilualue, jossa kokonaisuus muodostui sekä rivi- että omakotitaloista. Asuntoalue on arvotettu Kankaanpään Keskustan osayleiskaavassa maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi ja sille on osoitettu kaavamerkintä AP/s-1 (alue, jolla ympäristö säilytetään).

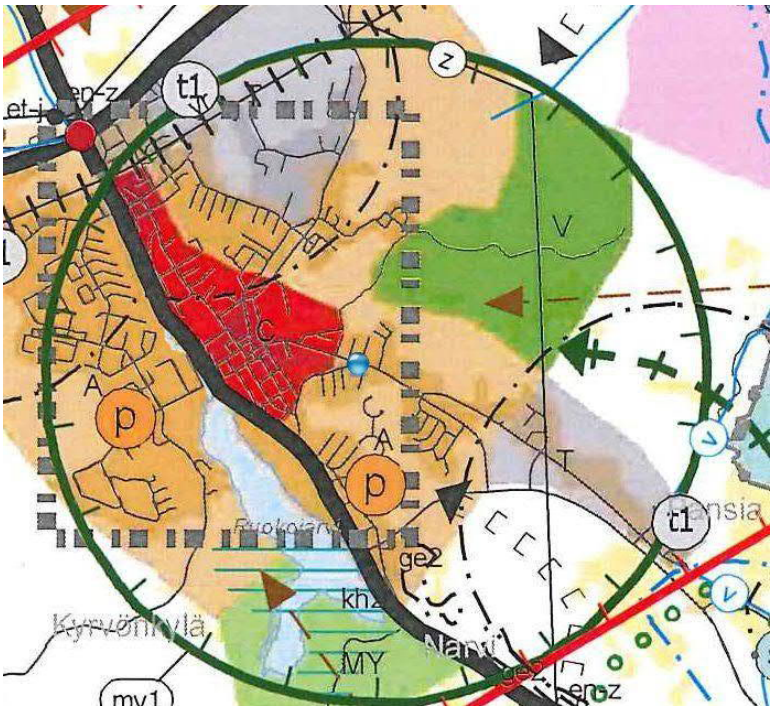
3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava
Alueella on voimassa Satakunnan maakuntakaava, joka on vahvistettu 30.11.2011. Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman 13.3.2013 korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksellä. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla sinisellä ympyrällä. Suunnittelualue on kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeellä (kk) ja matkailun kehittämisvyöhykkeellä (mv1) taajamatoimintojen aluetta (A).



Kuva 7. Ote Satakunnan maakuntakaavasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu sinisellä ympyrällä.

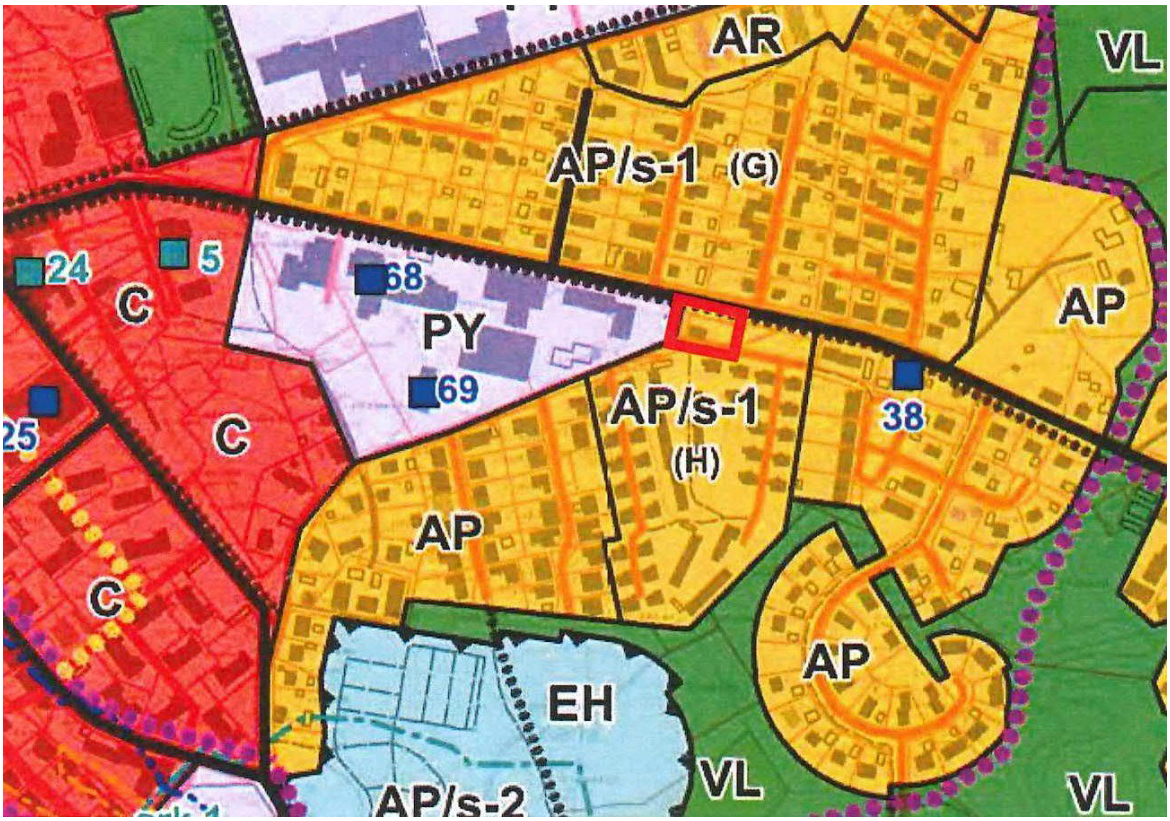
kk	**KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE** Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämispolitiikan alueidenkäytöllisiä periaatteita. Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita.	**Suunnittelumääräys** *Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkeitä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskusten ja taajamien yhdyskuntarakennetta sekä turvaamalla viher- ja virkistysverkon jatkuvuus sekä palvelujen saatavuus.* *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä rakennettuja verkostoja, vähentämällä liikennetarvetta sekä edistämällä joukkoliikenteen ja kevytliikenteen edellytyksiä.* *Alueen arkeologiset kohteiden, valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.* **Kehittämissuositus** *Alueen maankäytön kehittämistarpeet tulisi tutkia ja ratkaista yksityiskohtaisemmalla seudullisella maankäytön suunnitelmalla.*

mv	**MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE** Merkinnällä osoitetaan vyöhykkeitä, joihin kohdistuu merkittäviä matkailun kehittämistarpeita.	**Suunnittelumääräys** *Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen.* *Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.*
-1	Merkinnällä osoitetaan merkittävät matkailun ja virkistyskäytön kehittämisen kohdevyöhykkeet.	
-2	Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.	
-3	Merkinnällä osoitetaan merkittävät luontomatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet, joihin kohdistuu luontomatkailun, luonnon virkistyskäytön, ulkoilu- ym. reitistöjen sekä luonnonsuojelun kehittämis- ja yhteensovittamistarpeita.	

A	**TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE** Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.	**Suunnittelumääräys** *Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.* *Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.* *Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäviltä, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.* *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan taajamatoimintojen alueille palveluverkon tarpeiden perusteella osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia. Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään paikallinen kaupan suuryksikkö on Porissa kooltaan alle 5000 k-m² ja muissa kunnissa alle 3000 k-m².* *Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön laajuus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella.*

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, jolla ympäristö säilytetään (AP/s-1).



Kuva 8. Ote Kankaanpään Keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualue on rajattu kartalla punaisella.

AP — **Pientalovaltainen asuntoalue.**

/s-1 — **Alue, jolla ympäristö säilytetään.**

Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaat alueet, joilla on kulttuuriympäristöllisiä tai taajamakuvallisia arvoja. Uudisrakentaminen ja rakennuksissa suoritettavat muutos- ja korjaustoimenpiteet sekä muut ympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että ympäristön kulttuurihistoriallinen ja/tai taajama- tai kyläkuvallinen luonne säilyy. Asemakaavoitettavilla alueilla suojelu ratkaistaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Alueeseen kohdistuvien toimenpiteiden yhteydessä tulee varata museoviranomaiselle mahdollisuus lausunnon antamiseen.
- Suluissa oleva kirjain viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.

Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa 13.11.2006 hyväksytty asemakaava **nro. 5147.** Kaavamuutosalue on asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta (KL-1).

Kuva 9. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu kartalla punaisella.

KL–1 Liikerakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saa rakentaa liikerakennuksen.
Autopaikkoja on rakennettava 1 ap/ 30 kam2.

Tonttijako ja rekisteri

Korttelin 731 osalle on laadittu erillinen sitova tonttijako, joka on hyväksytty 5.11.2008.

Tontti 214-9-731-15 on rekisteröity 15.11.2008.

Pohjakartta

Kankaanpään kaupungin numeerinen pohjakartta, joka on hyväksytty 5.8.2019.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Justeerin Kotikioskin tontti on osoitettu vuonna 2006 hyväksytyssä asemakaavassa liikerakennusten korttelialueeksi. Nyt kuitenkin olemassa olevaa entistä kioskirakennusta on muutettu siten, että osa kioskin liiketilasta on muutettu asuinkäyttöön (kaksi noin 30 m² yksiötä). Voimassa oleva asemakaava ei mahdollista tontin asuinkäyttöä, joten totille on laadittava kaavamuutos.

4.2 Asemakaavan suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoksen laadinta on tullut vireille kiinteistön omistajan esityksestä. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 27.8.2019 § 52 käynnistää asemakaavan muuttamisen korttelin 731 tontin 15 osalta. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavamuutosluonnoksen laatimisvaiheen vuorovaikutusmenettelyyn 27.8.2019 § 53.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Suunnittelun viranomais- ja yhteistyötahoja ovat Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Satakunnan Museo, Satakuntaliitto, Vatajankosken Sähkö Oy/Kaukolämpö, Tekninen keskus ja rakennusvalvonta.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella Kankaanpään Seudussa 5.9.2019 sekä kaupungin kotisivuilla Internetissä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 5.9.-4.10.2019 ja asemakaavaluonnos oli nähtävillä 5.9.-4.10.2019 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 5.9.2019 ja kaupungin kotisivuilla Internetissä.

Luonnoksen nähtävilläoloaikana ei saatu yhtään lausuntoa tai huomautusta. Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ja Satakunnan Museo ilmoittivat, ettei heillä ole tarvetta lausunnon antamiseen kaava-asiassa.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 9.12.2019-9.1.2020 välisen ajan. Nähtävilläolosta tiedotettiin kuulutuksella kaupungin kotisivuilla Internetissä. Osallisilla oli mahdollisuus jättää kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus.

Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta tai lausuntoa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että se mahdollistaa liikerakentamisen ohella myös asuinkäytön.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavamuutoksen luonteesta johtuen vaihtoehtoisia ratkaisuja ei laadittu.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella korttelin 731 tontin 15 käyttötarkoitus on muutettu liikerakennusten korttelialueesta (KL-1) asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL-27). Samassa yhteydessä voimassa olevassa kaavassa osoitettu vesijohtorasite on siirretty kiinteistötoimituksessa määrättyyn paikkaan. Rakennusoikeutta tontille on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti 150 k-m². Myös kerrosluku on säilytetty ennallaan kerrosluvussa 1.

Kuva 10. Tontilla oleva rakennus Kuninkaanlähteenkadulta kuvattuna.

5.1.1 Mitoitus

	Pinta-ala	Rakennusoikeus	Käytetty rakennusoikeus
Kortteli 731			
Tontti 15	892 m2	150 k-m2	140 k-m2

5.1.2 Suhde yleiskaavaan

Kaavamuutosalue on osayleiskaavassa pientalovaltaista asuntoaluetta, jolla ympäristö säilytetään (AP/s-1). Aluesuojelumerkintä on kuitenkin tarkoitettu koskemaan kaavamuutosalueen eteläpuolista Justeerin vanhaa asuntoaluetta, kuten yleiskaavaselostuksessa on todettu, eikä nyt kaavoitettavaa aluetta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutoksella vakiinnutetaan olemassa oleva tilanne, eikä kaavalla siten olennaisesti vaikuteta ympäristöön. Tontin reuna-alueille on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti istutettavat alueen osat tontin suojaksi.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AL-27 Asuin- ja liikerakennusten korttelialue

Asuintiloja korttelialueelle saadaan rakentaa enintään 70 k-m2.

Korttelialueella on varattava vähintään 15 m2 oleskelu- ja leikkitilaa asuntoa kohti.

Autopaikkoja on rakennettava 1,5 ap / asunto ja 1 ap/ 30 liike- k-m2.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutos mahdollistaa kiinteistön asuinkäytön ja siten se tuo keskustan tuntumaan kaksi uutta asuntoa tarjolle. Muutoin kaavamuutoksella ei ole vaikutusta ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön.

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

Kaavamuutoksen alainen tontti on jo rakentunut eikä kaavamuutoksella ole siten vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon.

5.4.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavamuutosalueella tai sen lähiympäristössä ei ole luonnontilaisia kohteita eikä kaavalla siten ole vaikutusta luonnonympäristöön.

5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, energiatalouteen ja liikenteeseen

Kaavamuutoksen mahdollistama kiinteistön asuinkäyttö tuo keskustan tuntumaan olemassa olevien asuinalueiden yhteyteen lisää asuntoja, millä on yhdyskuntarakennetta tiivistävä vaikutus.

Kaavamuutosalue sijaitsee olemassa olevien hyvien ajoneuvo- ja kevyenliikenteenyhteyksien varrella. Kaavamuutoksella ei ole olennaista vaikutusta liikennemääriin.

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksen alainen tontti on jo rakentunut ja kaavalla vakiinnutetaan olemassa oleva tilanne. Kaavamuutoksella ei siten ole vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön.

5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavamuutoksella ei ole suoranaisia vaikutuksia elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueella tai sen lähiympäristössä ei ole ympäristön häiriötekijöitä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava on jo toteutunut. Kaavamuutoksella päivitetään asemakaava vastaamaan nykytilannetta.

Kankaanpäässä 19.11.2019

Janne Tuomisto

Janne Tuomisto
Maankäyttöinsinööri, vt. kaupunginarkkitehti

Kankaanpää kaupunki luonnostaan

Ak 5205

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (MRL 63 §)

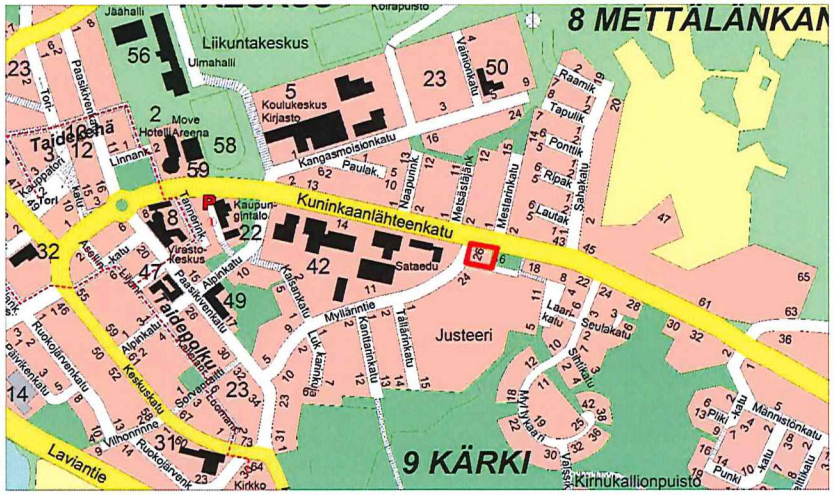
KANKAANPÄÄN KAUPUNKI	**27.8.2019**

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kankaanpään kaupungin 9. kaupunginosan (Kärki) korttelin 731 tonttia 15 koskeva asemakaavan muutos (Justeerin Kotikioskin asemakaavan muutos 2).

1. SUUNNITTELUALUE

SIJAINTI
Suunnittelualue sijaitsee Kuninkaanlähteenkadun ja Myllärintien kulmauksessa. Alueen sijainti on esitetty osoitekartalla.
ALUEEN KOKO
Alueen pinta-ala on 892 m².



Sijaintikartta (kaava-alue on rajattu punaisella).

2. LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Justeerin Kotikioskin tontti on osoitettu vuonna 2006 hyväksytyssä asemakaavassa liikerakennusten korttelialueeksi. Nyt kuitenkin olemassa olevaa vanhaa kioskirakennusta on muutettu siten, että osa kioskin liiketilasta on muutettu asuinkäyttöön (kaksi noin 30 m² yksiötä). Voimassa oleva asemakaava ei mahdollista tontin asuinkäyttöä, joten totille on laadittava kaavamuutos. Tontin omistaja on jättänyt kaupunkisuunnittelulautakunnalle esityksen kaavan muuttamisesta ja sitoutuu korvaamaan kaavoituksesta aiheutuneet kustannukset.

Kaavan tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että se mahdollistaa liikerakentamisen ohella myös asuinkäytön.

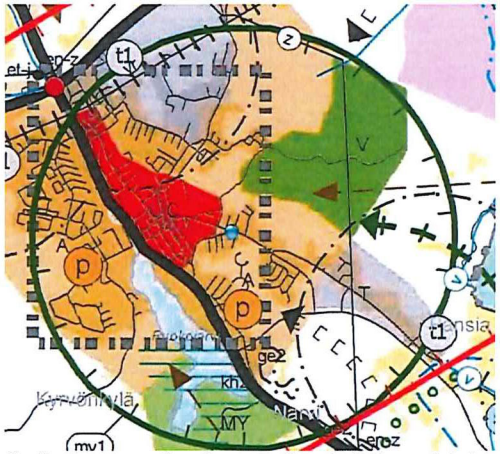
3. KAAVOITUSTILANNE

MAAKUNTAKAAVA				
Maakuntakaava	**Päiväys**	30.11.2011	**Nimi**	**Satakunnan maakuntakaava** (Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksellä 13.3.2013.)
YLEISKAAVA				
Osayleiskaava	**Päiväys**	7.12.2015	**Nimi**	**Kankaanpään Keskustan osayleiskaava** (Keskustan osayleiskaava on saanut kaikilta osiltaan lainvoiman 20.2.2017.)
ASEMAKAAVA				
Asemakaava	**Päiväys**	13.11.2006	**Nimi**	**Asemakaava nro. 21400 5147**

LIITE 1

Ote Satakunnan maakuntakaavasta ja määräyksistä

Alueella on voimassa Satakunnan maakuntakaava, joka on vahvistettu 30.11.2011. Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman 13.3.2013 korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksellä. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla sinisellä ympyrällä. Suunnittelualue on kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeellä (kk) ja matkailun kehittämisvyöhykkeellä (mv1) taajamatoimintojen aluetta (A).



Ote Satakunnan maakuntakaavasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu sinisellä ympyrällä.

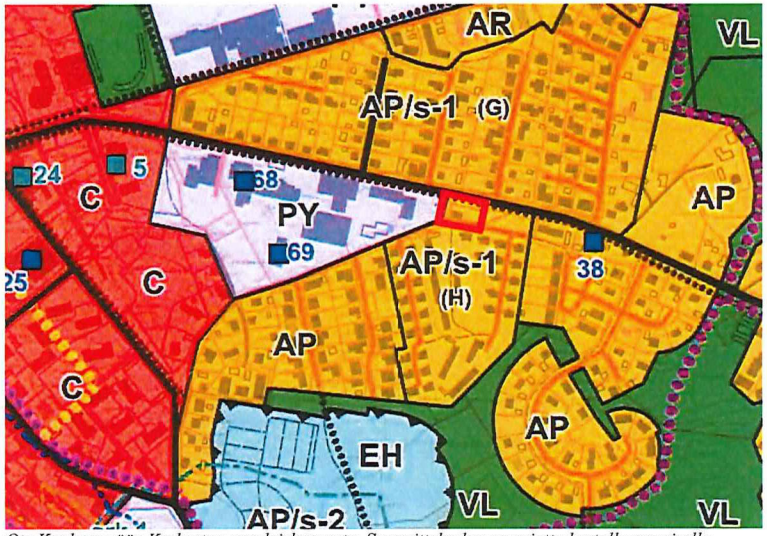
kk	**KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE** Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämispolitiikan alueidenkäytöllisiä periaatteita. Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita.	**Suunnittelumääräys** *Alueakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkeitä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskusten ja taajamien yhdyskuntarakennetta sekä turvaamalla viher- ja virkistysverkon jatkuvuus sekä palvelujen saatavuus.* *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä rakennettuja verkostoja, vähentämällä liikennetarvetta sekä edistämällä joukkoliikenteen ja kevytliikenteen edellytyksiä.* *Alueen arkeologiset kohteiden, valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.* **Kehittämissuositus** *Alueen maankäytön kehittämistarpeet tulisi tutkia ja ratkaista yksityiskohtaisemmalla seudullisella maankäytön suunnitelmalla.*

mv	**MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE** Merkinnällä osoitetaan vyöhykkeitä, joihin kohdistuu merkittäviä matkailun kehittämistarpeita.	**Suunnittelumääräys** *Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen.* *Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.*
-1	Merkinnällä osoitetaan merkittävät matkailun ja virkistyskäytön kehittämisen kohdevyöhykkeet.	
-2	Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.	
-3	Merkinnällä osoitetaan merkittävät luontomatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet, joihin kohdistuu luontomatkailun, luonnon virkistyskäytön, ulkoilu- ym. reitistöjen sekä luonnonsuojelun kehittämis- ja yhteensovittamistarpeita.	

A	**TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE** Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.	**Suunnittelumääräys** *Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.* *Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.* *Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäviltä, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.* *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan taajamatoimintojen alueille palveluverkon tarpeiden perusteella osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia. Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään paikallinen kaupan suuryksikkö on Porissa kooltaan alle 5000 k-m² ja muissa kunnissa alle 3000 k-m².* *Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön laajuus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella.*

Ote Keskustan osayleiskaavasta

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, jolla ympäristö säilytetään (AP/s-1).



Ote Kankaanpään Keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualue on rajattu kartalla punaisella.

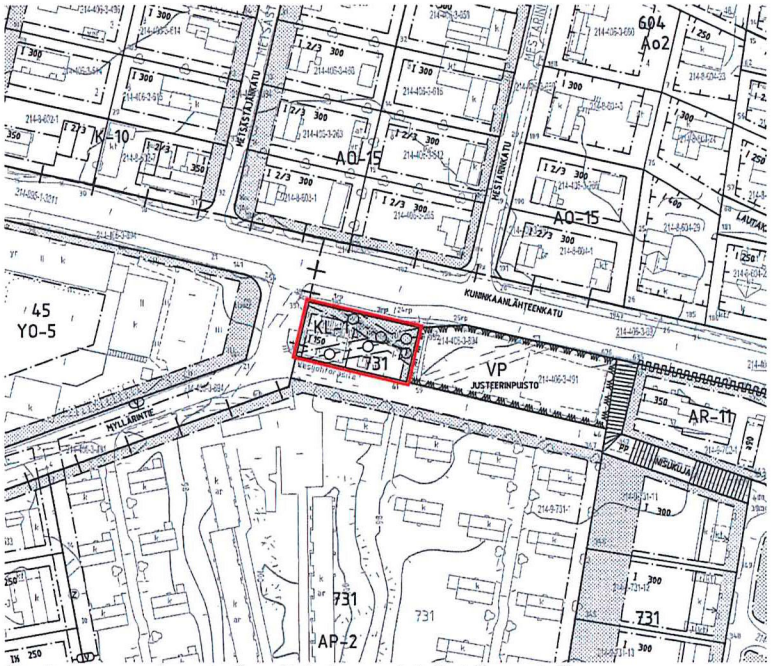
AP — **Pientalovaltainen asuntoalue.**

/s-1 — **Alue, jolla ympäristö säilytetään.**

Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaat alueet, joilla on kulttuuriympäristöllisiä tai taajamakuvallisia arvoja. Uudisrakentaminen ja rakennuksissa suoritettavat muutos- ja korjaustoimenpiteet sekä muut ympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että ympäristön kulttuurihistoriallinen ja/tai taajama- tai kyläkuvallinen luonne säilyy. Asemakaavoitettavilla alueilla suojelu ratkaistaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Alueeseen kohdistuvien toimenpiteiden yhteydessä tulee varata museoviranomaiselle mahdollisuus lausunnon antamiseen.
- Suluissa oleva kirjain viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.

Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa 13.11.2006 hyväksytty asemakaava **nro. 5147.** Kaavamuutosalue on asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta (KL-1).



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu kartalla punaisella.

Voimassa olevat kaavamääräykset:

KL-1 — **Liikerakennusten korttelialue.**

Korttelialueelle saa rakentaa liikerakennuksen.
Autopaikkoja on rakennettava 1 ap/ 30 kam2.

4. MUUT SUUNNITTELUUN VAIKUTTAVAT SELVITYKSET JA PÄÄTÖKSET

Justeerin Kotikioskin tontin omistajan 12.8.2019 päivätty kaavamuutosanomus.

5. OSALLISET

Osallisia ovat:

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

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

6. VUOROVAIKUTUSMENETTELY

Aloitusvaihe

Kaavahankkeen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuulutetaan Kankaanpään Seudussa ja kaupungin kotisivuilla Internetissä (MRL 63 §).

Luonnosvaihe

Kaavaluonnos valmistellaan samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy kaavaluonnoksen ja asettaa sen MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaiseen 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.

Kaavaehdotus

Kaavaluonnoksesta saatu palaute käsitellään ja saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditaan vastineet. Saadun palautteen pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja esittää kaupunginhallitukselle ehdotuksen asettamista nähtäville muistutusten tekoa varten.

Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville MRL 65 §:n mukaisesti ja pyytää kaavasta lausunnot. Kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin kotisivuilla Internetissä. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen nähtävilläoloajan päättymistä.

Kaavaehdotuksesta saatu palaute käsitellään ja saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditaan vastineet. Jos saatu palaute sitä edellyttää, muutetaan kaavaehdotusta. Jos kaavaan tulee merkittäviä muutoksia, asetetaan kaava uudelleen nähtäville ehdotuksena. Jos muutokset eivät ole merkittäviä kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Päätösprosessi

- Kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittely, jos kaavaan on tehty muutoksia ehdotusvaiheen jälkeen.
- Kaupunginhallitus
- Kaupunginvaltuusto
- Hyväksymispäätöksestä tiedottaminen
- Kunnan jäsenillä ja rekisteröidyillä yhdistyksillä on toimialaansa koskien valitusoikeus kaavan hyväksymispäätöksestä Turun hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vaikutusten arviointi toteutetaan seuraavasti:

Vaikutusten arviointi tehdään kaavoitusprosessin yhteydessä selvittäen kaavan vaikutukset alueeseen kokonaisuuden kannalta.

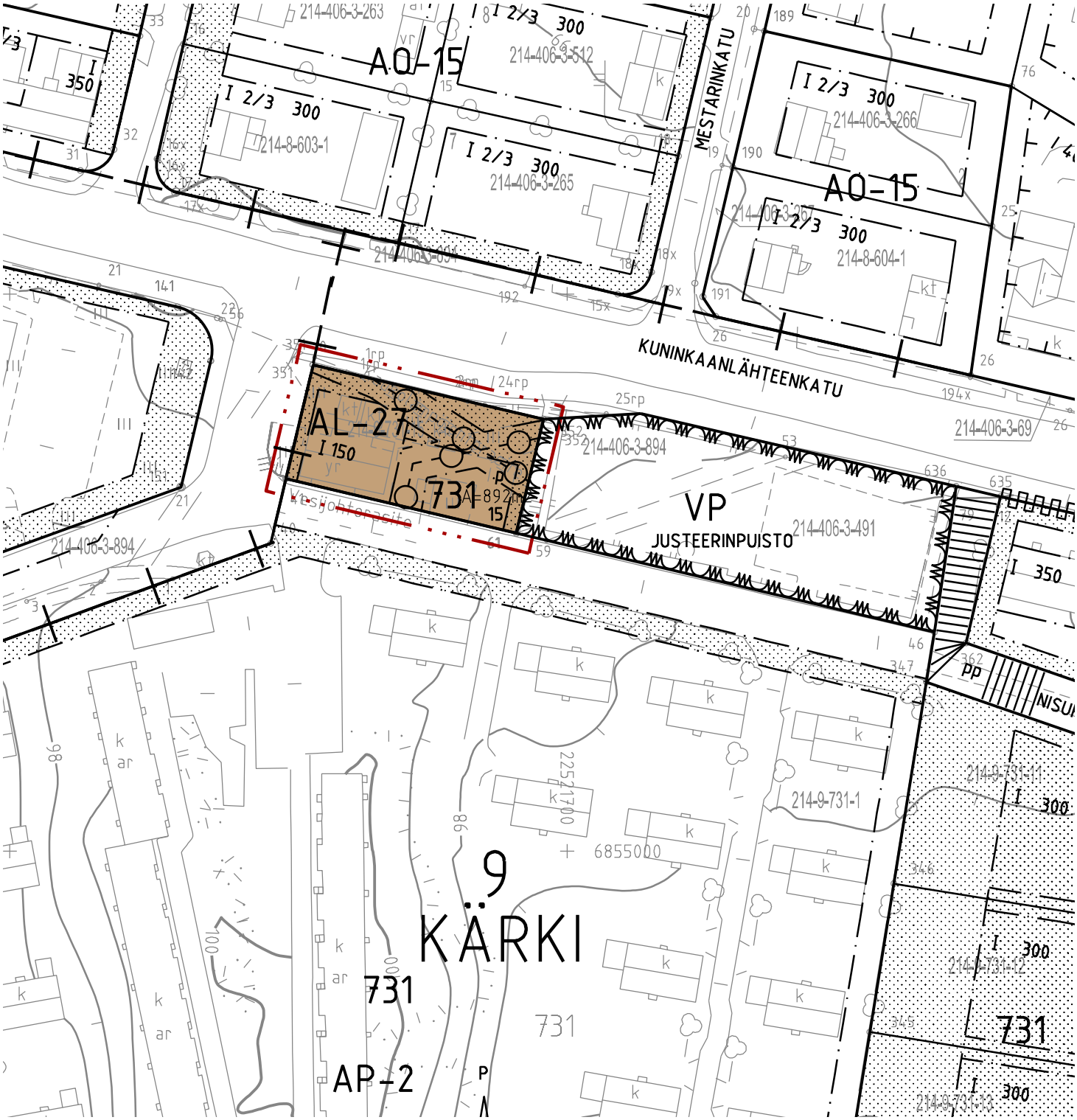
Asemakaavan kaavoitusmenettelyn yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset:

- Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- Luonnonympäristöön
- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

8. YHTEYSTIEDOT

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

Ote ajantasa-asemakaavasta
LIITE 2



Asemakaavakartta

LIITE 3

Asemakaavamääräykset ja -merkinnät:

AL-27

Asuin- ja liikerakennusten korttelialue.

Asuintiloja korttelialueelle saadaan rakentaa enintään 70 k-m².
Korttelialueella on varattava vähintään 15 m² oleskelu- ja leikkitilaa asuntoa kohti.
Autopaikkoja on rakennettava 1,5 ap / asunto ja 1 ap/ 30 liike- k-m².

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelin osan ja alueen raja.

9 — Kaupunginosan numero.

KÄR — Kaupunginosan nimi.

731 — Korttelin numero.

15 — Tontin numero.

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

150 — Rakennusoikeus.

Rakennusala.

P — Pysäköimispaikka.

Istutettava alueen osa.

Kunnallistekniselle linjalle varattu alue.

Alue kuuluu sitovan tonttijaon alueeseen.

KANKAANPÄÄN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

9. KAUPUNGINOSAN (KÄRKI)
KORTTELIN 731 TONTTIA 15

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

9. KAUPUNGINOSAN (KÄRKI)
KORTTELIN 731 TONTTI 15

MK 1:1000
Asemakaava no 214005205

Päiväys 19.11.2019

Pohjakartta täyttää 2.5.2014 julkaistun JHS 185
Asemakaavan pohjakartan laatiminen vaatimukset.

Koordinaattijärjestelmä ETRS - GK22
ja korkeusjärjestelmä N2000

Kankaanpää 5.8.2019

Päivi Holm, vt. kaupungingeodeetti

Kankaanpään kaupunki/Kaupunkisuunnittelukeskus

Janne Tuomisto
Maankäyttöinsinööri, vt. kaupunginarkkitehti

Asemakaavaluonnos nähtävillä
5.9. - 4.10.2019

Asemakaavaehdotus nähtävillä
9.12.2019 - 9.1.2020

Kaupunginhallitus
10.2.2020

Kaupunginvaltuusto
2.3.2020

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	214 Kankaanpää	**Täyttämispvm**	04.08.2020
Kaavan nimi	Ak 5205 Justeerin kotikioski		
Hyväksymispvm	02.03.2020	**Ehdotuspvm**	19.11.2019
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	**Vireilletulosta ilm. pvm**	05.11.2019
Hyväksymispykälä	37	**Kunnan kaavatunnus**	214005205
Generoitu kaavatunnus	214V020320A37		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,0892	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,0892

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,0892**	**100,0**	**150**	**0,17**	**0,0000**	**0**
A yhteensä	0,0892	100,0	150	0,17	0,0892	150
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,0892	-150
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,0892**	**100,0**	**150**	**0,17**	**0,0000**	**0**
A yhteensä	0,0892	100,0	150	0,17	0,0892	150
AL	0,0892	100,0	150	0,17	0,0892	150
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,0892	-150
KL					-0,0892	-150
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						