



# KANKAANPÄÄN KAUPUNKI

**Eläinlääkärin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus**  
**LUONNOS**

Kankaanpään kaupungin 13. kaupunginosan (Pansia) korttelia 901, tilaa 214-406-6-157 sekä puistoaluetta koskeva asemakaava ja asemakaavan muutos

21400 5207

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS / SUUNNITTELUTOIMISTO 9.6.2020



## ELÄINLÄÄKÄRIN ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

### 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

#### 1.1 Tunnistetiedot

**Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee:**

Kankaanpään kaupungin 13. kaupunginosan (Pansia) korttelia 901, tilaa 214-406-6-157 sekä puistoaluetta.

**Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:**

Kankaanpään kaupungin 13. kaupunginosan (Pansia) kortteli 901 sekä puistoalueet.

Asemakaavan tunnus: **21400 5207**

Asemakaavan päiväys: 9.6.2020

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

Vireille tulosta ilmoitettu:

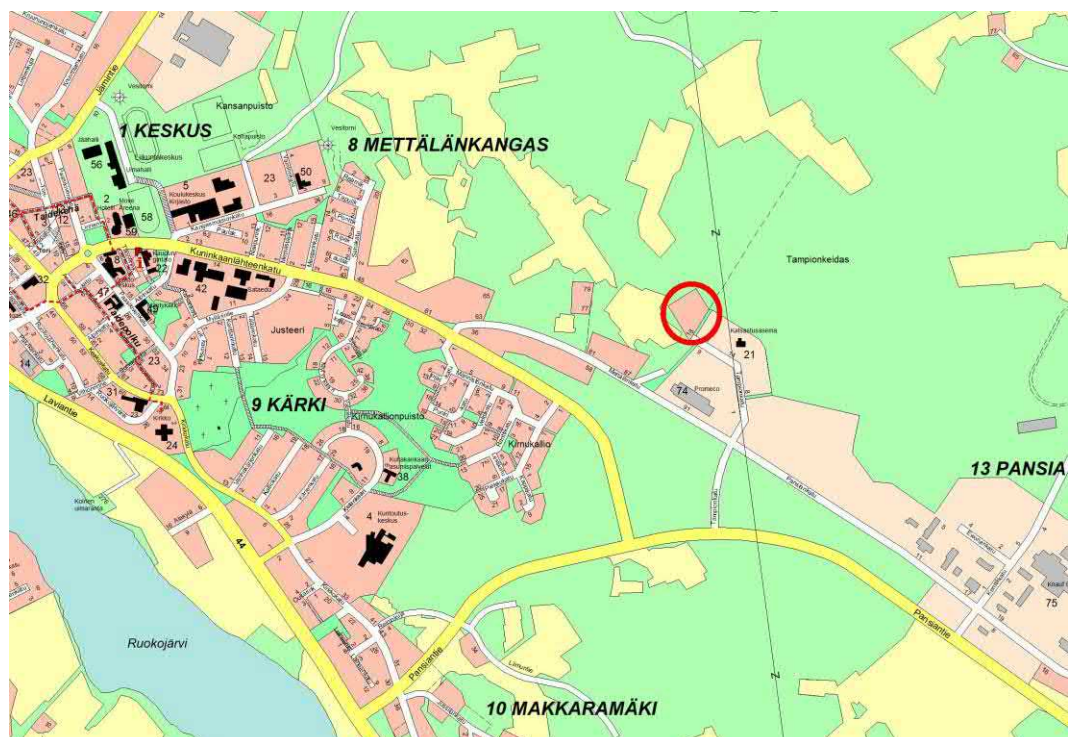
Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Kaupunginhallitus:

Kaupunginvaltuusto:

#### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pansian teollisuusalueella, Tampionkadun päässä. Suunnittelualue rajautuu kaakkoisosiltaan Tampionpuistoon ja Tampionkatuun ja muilta osiltaan maa- ja metsätalousalueeseen. Alueen sijainti on esitetty opaskartalla (kuva 1).



Kuva 1. Kaava-alue opaskartalla.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

**Kaavasta käytetään nimitystä eläinlääkäriin asemakaava ja asemakaavan muutos**

Korttelissa 901 toimivalla eläinlääkäriin on tarkoitus kehittää toimintaansa rakentamalla toiminnan tarvitsemia lisätiloja nykyisten tilojen pohjoispuolelle. Nykyinen voimassa oleva asemakaava ei kuitenkaan mahdollista suunnitelmien mukaista lisärakentamista ja tästä syystä korttelin omistaja on esittänyt kaupungille asema- ja yleiskaavamuutosta, jossa asemakaavan mukaista korttelialuetta kavennettaisiin länsipuolelta ja laajennettaisiin pohjoispuolelle.

Korttelialueen länsiosaan on osoitettu voimassa olevassa Keskustan osayleiskaavassa lähivirkistysalue ulkoilureittineen. Lähivirkistysalue on osoitettu osittain toteutuneiden rakennusten päälle. Tässä voidaan katsoa tapahtuneen virhe, sillä kyseisille rakennuksille on myönnetty rakennuslupa vuonna 2012 kaavan ollessa vielä valmisteluvaiheessa. Kaavan jatkokäsittelyssä olisi tullut huomioida tämä asia, mutta se on jäänyt jostain syystä huomioimatta.

Kaupunkisuunnittelukeskuksessa on arvioitu kaavamuutoksen mahdollisuutta ja todettu että asemakaavan mukaista korttelialuetta voidaan kaventaa länsipuolelta noin 20 metriä ja vastaavasti laajentaa pohjoispuolelle noin 20 metriä. Tämä mahdollistaa eläinlääkäritoiminnan suunnitellut kehittämistoimet sekä yleiskaavan mukaisen puistoyhteyden toteuttamisen hieman nykyisestä yleiskaavavarauksesta lännen suuntaan. Korttelialuetta ympäröivän maa-alueen omistaa kaupunki, joten uusi korttelialue muodostettaisiin maanvaihdon avulla.

Kaavan tarkoituksena on muuttaa asemakaavan mukaista korttelialuetta 901 siten, että se mahdollistaa sekä alueella toimivan eläinlääkäritoiminnan kehittämisen että yleiskaavan mukaisen puistoyhteyden toteuttamisen. Samassa yhteydessä tarkastellaan korttelialueen kaavamääräyksiä. Asemakaavan kanssa samaan aikaan laaditaan yleiskaavamuutosta, joka mukailee nyt laadittavaa asemakaavaa.

## 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.....                                                                      | 8  |
| 3.1.4 Maanomistus.....                                                                               | 11 |
| 3.2 Suunnittelutilanne.....                                                                          | 11 |
| 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....                            | 11 |
| 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....                                                              | 17 |
| 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....                                                              | 17 |
| 4.2 Asemakaavan suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....                          | 17 |
| 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....                                                                | 17 |
| 4.3.1 Osalliset .....                                                                                | 17 |
| 4.3.2 Vireilletulo .....                                                                             | 17 |
| 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....                                                 | 17 |
| 4.4 Asemakaavan tavoitteet .....                                                                     | 18 |
| 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....                                      | 18 |
| 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....                                                                            | 18 |
| 5.1 Kaavan rakenne .....                                                                             | 18 |
| 5.1.1 Mitoitus .....                                                                                 | 19 |
| 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....                                      | 19 |
| 5.3 Aluevaraukset.....                                                                               | 19 |
| 5.3.1 Korttelialueet .....                                                                           | 19 |
| 5.3.2 Muut alueet.....                                                                               | 20 |
| 5.4 Kaavan vaikutukset.....                                                                          | 20 |
| 5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....                                      | 20 |
| 5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....                            | 20 |
| 5.4.3 Vaikutukset luonnonympäristöön.....                                                            | 20 |
| 5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, energiatalouteen ja liikenteeseen.....            | 21 |
| 5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....    | 21 |
| 5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen .....                             | 21 |
| 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....                                                                         | 22 |

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

|             |                                                                                                                                                                              |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Liite 1     | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma                                                                                                                                        |
| Liite 2     | Ote ajantasa-asetuksesta                                                                                                                                                     |
| Liite 3     | Asemakaavakartta                                                                                                                                                             |
| Liite 4     | Asemakaavamääräykset ja -merkinnät                                                                                                                                           |
| Liite 5     | Asemakaavan seurantalomakkeet                                                                                                                                                |
| Kansikuva   | Maanmittauslaitos ortoilmakuva 02/2017<br>( <a href="http://www.maanmittauslaitos.fi/avoindata-lisenssi-cc40">http://www.maanmittauslaitos.fi/avoindata-lisenssi-cc40</a> ). |
| 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. Keskustan osayleiskaava. Luontoselvitys. AIRIX Ympäristö Oy. 29.08.2008
4. Mettälänkankaan ja Pansian alueen luontoselvitys. Kristiina Peltomaa 24.8.2014
5. Korttelialueen 901 omistajan 1.4.2020 päivätty kaavamuutosanomus.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laadinta on tullut vireille korttelin 901 omistajan esityksestä. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kokouksessaan xx.xx.2020 § xx käynnistää asemakaavan laadinnan korttelin 901, tilan 214-406-6-157 sekä puistoalueen osalta. Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos olivat nähtävillä Kankaanpään kaupungin suunnittelutoimistossa sekä kaupungin Internet-sivuilla xx.xx.-xx.xx.xx.xxxx välisen ajan. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä xx.xx-xx.xx.xxxx välisen ajan.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavalla korttelia 901 kavennetaan länsipuolelta noin 20 metriä ja laajennetaan pohjoispuolelle noin 20 metriä. Samalla korttelialueen länsiosa muutetaan virkistysalueeksi (V). Korttelin kaavamääräys muutetaan varastorakennusten korttelialueesta (TV-1) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-28). Tampionpuistoon osoitetaan ajoyhteysmerkintä. Asemakaava mahdollistaa alueella toimivan eläinlääkäritoiminnan kehittämisen sekä yleiskaavan mukaisen puistoyhteyden toteuttamisen.

### 2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan mahdollistaman tontin lisärakentamisen toteuttaa korttelialueen omistaja. Yleiskaavan mukaisen virkistysalueen toteuttaa kaupunki.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Pansian pääosin toteutuneella teollisuusalueella Tampionkadun päässä. Alue on suurelta osin eläinlääkärin tontin piha-aluetta rakennuksineen. Alueen länsi- ja pohjoisosat ovat pääosin metsämaata. Suunnitteluala rajautuu kaakkoisosiltaan Tampionpuistoon ja Tampionkatuun. Tampionpuiston läpi kulkee tieyhteys kaava-alueen itäpuolella sijaitsevalle turvetuotantoalueelle ja eläinlääkärin tontille. Suunnittelualan pinta-ala on yhteensä noin 1.67 ha.



*Kuva 2. Viistoilmakuva suunnittelualueelle koillisen suunnalta kuvattuna. Lentokuva Vallas Oy 2013. Kuvan vasemmassa yläreunassa näkyvä rakennus on sittemmin purettu.*

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualan osittain luonnontilaiset alueet sijaitsevat alueen länsi- ja pohjoisosassa. Alueen länsiosa on kallioista metsää, jonka pääpuulajina on mänty. Alueen pohjoisosassa on puolestaan maastoltaan tasaista mäntypuuvaltiasta metsää. Korttelialueeseen liitettävällä noin 1650 m<sup>2</sup> osalla metsäaluetta kulkee metsäreitti/metsätie, jonka alkupäätä täytyy korttelialueen laajennuksen vuoksi hieman siirtää.

Keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu luontoselvitys (AIRIX Ympäristö Oy 2008), joka kattoi myös nyt käsillä olevan kaavamuutosalueen. Pääosalle suunnittelualuetta on laadittu myös tarkentava luontoselvitys (Kristiina Peltomaa 2014). Tehdyissä luontoselvityksissä ei alueelta löytynyt huomioitavia kohteita.



*Kuvat 3 ja 4. Kaava-alueen länsiosan kallioista metsämaata.*



*Kuvat 5 ja 6. Kaava-alueen pohjoisosan maastoltaan tasaista metsämaata.*

### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1980 valmistunut eläinlääkärin vastaanottotilana toimiva rakennus sekä vuonna 2013 valmistuneet asuinrakennus ja siihen liittyvä talousrakennus. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 361 m<sup>2</sup>.



*Kuva 7. Eläinlääkärin vastaanottotilana toimiva rakennus.*



*Kuva 8. Tontilla sijaitseva asuinrakennus.*



*Kuva 9. Tontilla sijaitseva asuinrakennuksen talousrakennus.*

#### **Väestö**

Tontilla sijaitsevassa asuinrakennuksessa asuu kaksi henkilöä.

#### **Palvelut**

Tontilla sijaitsee eläinlääkäri.

#### **Työpaikat**

Alue kuuluu Pansian teollisuusalueeseen, jossa sijaitsevat yritykset työllistävät merkittävän määrän kuntalaisia.

#### **Virkistys**

Kaava-alueen länsiosaan on osoitettu yleiskaavassa lähivirkistysalue, jonka tarkoituksena on toimia viherkäytävänä suunnittelualueen pohjoispuolisen virkistysalueen ja Mettälänkadun eteläpuolisen virkistysalueen välillä.

#### **Liikenne**

Ajoneuvoliikenne alueelle tapahtuu Tampionkadun kautta. Tampionkadulta on suora yhteys Pansiantien yhdystielle, joka puolestaan liittyy Kantatie 44:een.

#### **Tekninen huolto**

Kaava-alue kuuluu kaupungin vesi- ja viemäriverkon piiriin.

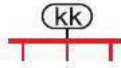
#### **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Suunnittelualueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä. Läheiseltä turvetuotantoalueelta saattaa aiheutua pöly- ja melupäästöä alueelle.

#### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Alueella ei ole huomioitavia kohteita.

Kuva 10. Ote Satakunnan maakuntakaavasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

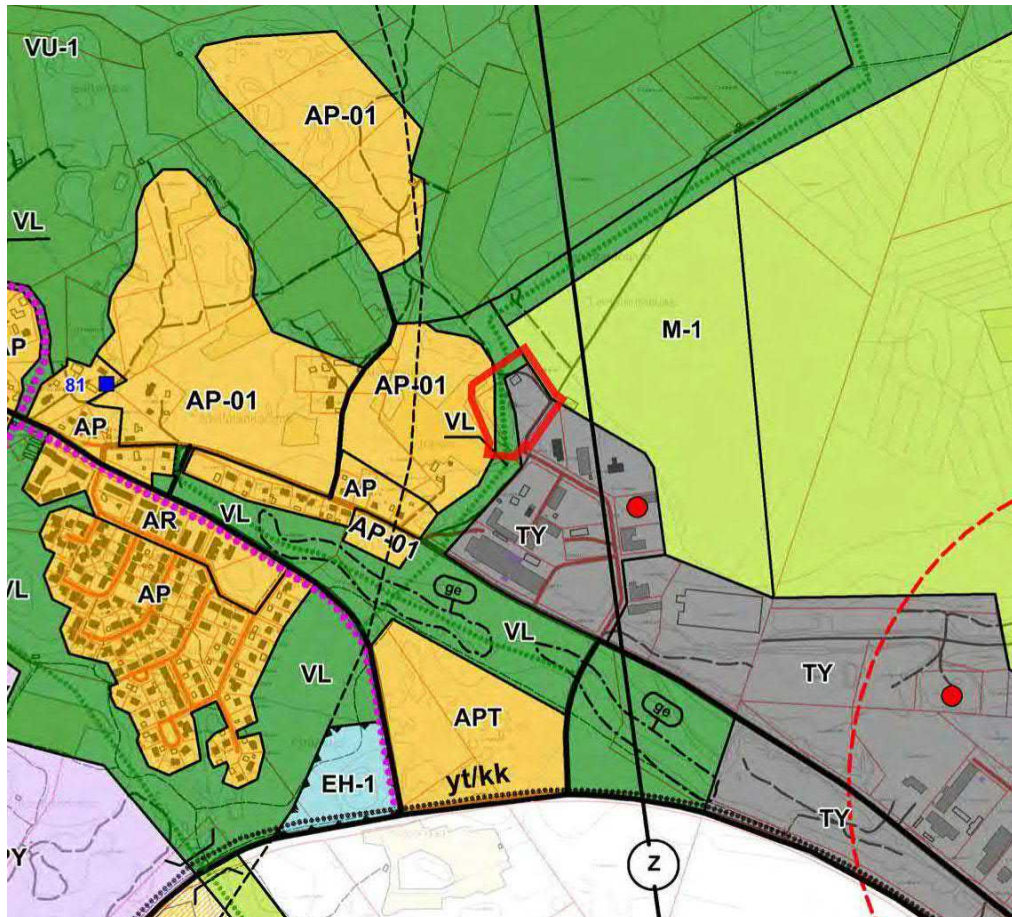
|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                       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

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

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>A</b></p> | <p><b>TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE</b></p> <p>Merkinnällä osoitetaan yksityiskoh-<br/>taista suunnittelua edellyttävät asu-<br/>miseen ja muille taajamatoimin-<br/>noille, kuten keskustatoiminnoille,<br/>palveluille ja teollisuudelle raken-<br/>tamisalueita, pääväyliä pienem-<br/>piä liikenneväyläalueita, virkistys-<br/>ja puistoalueita sekä erityisalueita.</p> | <p><b>Suunnittelumääräys</b></p> <p><i>Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityis-<br/>tä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämi-<br/>seen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaas-<br/>ti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja<br/>muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelul-<br/>la ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taa-<br/>jaman omaleimaisuutta.</i></p> <p><i>Täydennysrakentamista ja muuta alueiden<br/>käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon<br/>alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset<br/>ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.</i></p> <p><i>Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden<br/>varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuval-<br/>lisesti ja luontoarvoiltaan kestäville, korkeata-<br/>soisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä vi-<br/>her- ja virkistysverkkoa.</i></p> <p><i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voi-<br/>daan taajamatoimintojen alueille palveluver-<br/>kon tarpeiden perusteella osoittaa uusia vähit-<br/>täiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset<br/>yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia. Jollei<br/>selvitysten perusteella erityisesti muuta osoite-<br/>ta, merkitykseltään paikallinen kaupan suuryk-<br/>sikkö on Porissa kooltaan alle 5000 k-m<sup>2</sup> ja<br/>muissa kunnissa alle 3000 k-m<sup>2</sup>.</i></p> <p><i>Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön laa-<br/>juus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suun-<br/>nittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman<br/>kasvun perusteella.</i></p> |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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 teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), asemakaavalla toteutettavaa asuntoaluetta (AP-01) ja lähivirkistysaluetta (VL). Alueen läpi kulkee ulkoilureitti.



Kuva 11. Ote Kankaanpään Keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualue on rajattu kartalla punaisella.



### Asemakaavalla toteutettava asuntoalue.

Tiivis asuntoalue, joka on yhdyskuntarakenteellisesti ensisijaisesti asemakaavoitettavaa aluetta.



### Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.



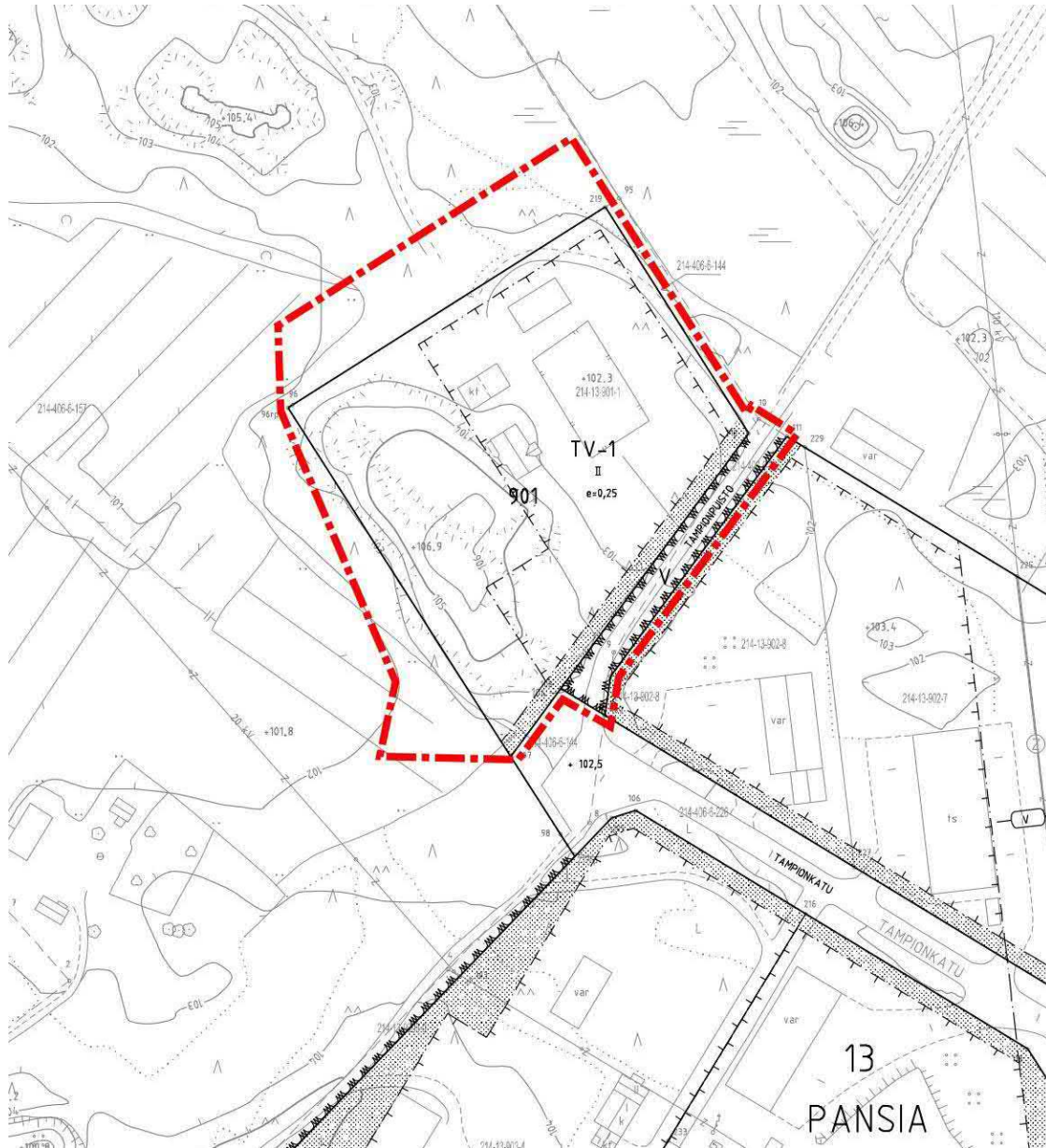
### Lähivirkistysalue.



### Ulkoilureitti.

### Asemakaava

Pääosalla suunnittelualuetta on voimassa 11.1.1982 vahvistettu asemakaava **nro 30**. Suunnittelualue on asemakaavassa varastorakennusten korttelialuetta (TV-1) sekä virkistysaluetta (V).



Kuva 12. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu kartalla punaisella.

## **TV-1 Varastorakennusten korttelialue.**

Korttelialueella saa rakentaa varastotiloja sekä näiden toimintaa palvelevia tiloja. Korttelialueella saa rakentaa asuntoja rakennusten hoidon vaatimaa henkilökuntaa varten, kuitenkin enintään yhden asunnon tonttia kohti.

Korttelialueella on rakennusten etäisyyden oltava vähintään 4 m tontin rajasta tai vähintään 8 m naapuritontin rakennuksesta.

Korttelialueella on varattava leikkitiloiksi tai asukkaiden oleskeluun sopivaa yhtenäistä piha-aluetta vähintään 25 % asuinhuoneistojen pinta-alasta.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä liikenteeseen, varastointiin tai leikki- ja oleskelutiloiksi, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa.

Autopaikkoja on korttelialueella varattava vähintään 40 % kahden suurimman työvuoron yhteenlasketusta työntekijöiden määrästä. Autopaikoista on toteutettava heti yksi autopaikka viittä työntekijää kohti ja loput rakennuslautakunnan antamien määräysten mukaan.

Korttelialueella on rakentamisessa, varastoimisessa, jätteiden käsittelyssä, maankaivussa tai muussa sellaisessa toiminnassa huomioitava pohjaveden muodostumisalueella asetettavat suojele vaatimukset.

## **V Virkistysalue**

### **Tonttijako ja rekisteri**

Kortteliin 901 on laadittu erillinen sitova tonttijako, joka on hyväksytty 10.12.1990.

Tontti 214-13-901-1 on rekisteröity 20.2.1991.

### **Pohjakartta**

Kankaanpään kaupungin numeerinen pohjakartta, joka on hyväksytty 11.5.2020.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Korttelissa 901 toimivalla eläinlääkärillä on tarkoitus kehittää toimintaansa rakentamalla toiminnan tarvitsemia lisätiloja nykyisten tilojen pohjoispuolelle. Nykyinen voimassa oleva asemakaava ei kuitenkaan mahdollista suunnitelmien mukaista lisärakentamista ja tästä syystä korttelin omistaja on esittänyt kaupungille asema- ja yleiskaavamuutosta, jossa asemakaavan mukaista korttelialuetta kavennettaisiin länsipuolelta ja laajennettaisiin pohjoispuolelle.

Korttelialueen länsiosaan on osoitettu voimassa olevassa Keskustan osayleiskaavassa lähivirkistysalue ulkoilureittineen. Lähivirkistysalue on osoitettu osittain toteutuneiden rakennusten päälle. Tässä voidaan katsoa tapahtuneen virhe, sillä kyseisille rakennuksille on myönnetty rakennuslupa vuonna 2012 kaavan ollessa vielä valmisteluvaiheessa. Kaavan jatkokäsittelyssä olisi tullut huomioida tämä asia, mutta se on jäänyt jostain syystä huomioimatta.

### **4.2 Asemakaavan suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Asemakaavan laadinta on tullut vireille korttelin 901 omistajan esityksestä. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kokouksessaan xx.xx.2020 § xx käynnistää asemakaavan laadinnan korttelin 901, tilan 214-406-6-157 sekä puistoalueen osalta. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavaluonnoksen laatimisvaiheen vuorovaikutusmenettelyyn xx.xx.2020 § xx.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

Kaavahankkeen ensisijaisia osallisia ovat kaava-alueen kiinteistöjen omistajat sekä naapurikiinteistöjen omistajat.

Suunnittelun viranomais- ja yhteistyötahoja ovat Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Satakuntaliitto, Vatajankosken Sähkö Oy, Kankaanpään seudun luonnonystävät ry, Tekninen keskus, mittaustoimisto ja Rakennusvalvonta.

#### **4.3.2 Vireilletulo**

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella Kankaanpään Seudussa xx.xx.2020 sekä kaupungin kotisivuilla Internetissä.

#### **4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Korttelin 901 omistaja on ollut yhteydessä kaupunkiin loppuvuodesta 2019 korttelissa sijaitsevan eläinlääkärin lisärakentamistarpeista ja niiden edellyttämistä kaavamuutostarpeista. Korttelin omistajan ja kaupungin välillä käytiin neuvotteluja korttelialueen muutosmahdollisuuksista, joiden pohjalta korttelin omistaja teki keväällä 2020 kaavamuutosanomuksen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä xx.xx-xx.xx.xxxx ja asemakaavaluonnos oli nähtävillä xx.xx-xx.xx.xxxx välisen ajan, jolloin osalliset ovat voineet esittää mielipiteensä suullisesti tai kirjallisesti. Nähtävilläolosta informoitiin kirjeitse maanomistajia, rajanaapureita, viranomaisia ja yhteistyötahoja sekä lisäksi siitä tiedotettiin kuuluksella Kankaanpään Seudussa xx.xx.2020 ja kaupungin kotisivuilla Internetissä.

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

#### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavan tavoitteena on muuttaa asemakaavan mukaista korttelialuetta 901 siten, että se mahdollistaa sekä alueella toimivan eläinlääkäritoiminnan kehittämisen että yleiskaavan mukaisen puistoyhteyden toteuttamisen. Samassa yhteydessä tarkastellaan korttelialueen kaavamääräyksiä. Asemakaavan kanssa samaan aikaan laaditaan yleiskaavamuutosta, joka mukailee nyt laadittavaa asemakaavaa.

#### **4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

Kaavan luonteesta johtuen vaihtoehtoisia ratkaisuja ei laadittu.

## **5 ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1 Kaavan rakenne**

Asemakaavalla korttelia 901 on kavennettu länsipuolelta noin 20 metriä ja laajennettu pohjoispuolelle noin 20 metriä. Samalla korttelialueen länsiosa on muutettu virkistysalueeksi (V). Korttelin kaavamääräys on muutettu varastorakennusten korttelialueesta (TV-1) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-28). Korttelin rakentamishakkuus on säilytetty ennallaan 0,25:ssä. Myös suurin sallittu kerrosluku on säilytetty ennallaan kerrosluvussa II. Tampionpuistoon on osoitettu ajoyhteysmerkintä tontille ja viereiselle turvetuotantoalueelle kulkua varten. Asemakaavassa on osoitettu sitova tonttijako.

Asemakaava mahdollistaa alueella toimivan eläinlääkäritoiminnan kehittämisen sekä yleiskaavan mukaisen puistoyhteyden toteuttamisen.



Kuva 13. Näkymä eläinlääkärin tontille kaakon suunnalta kuvattuna.

#### 5.1.1 Mitoitus

|              | Pinta-ala            | Rakennusoikeus        | Käytetty rakennusoikeus |
|--------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|
| Kortteli 901 | 12357 m <sup>2</sup> | 3089 k-m <sup>2</sup> | 361 k-m <sup>2</sup>    |

#### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava mahdollistaa yleiskaavan mukaisen puistoyhteyden toteuttamisen, joka erottaa Mettälänkankaan asuntoaluevarauksen Pansian teollisuusalueesta.

Korttelialueen länsiosan kallioalue on rajattu pääosin tontin rakennusalueen ulkopuolelle.

#### 5.3 Aluevaraukset

##### 5.3.1 Korttelialueet

##### **Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL-28**

Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös eläinlääkäripalveluita.

Korttelialueella on varattava vähintään 15 m<sup>2</sup> oleskelu- ja leikkitilaa asuntoa kohti.

Hulevedet tulee viivyttaa ja imeyttää tonttikohtaisesti.

### 5.3.2 Muut alueet

#### **Virkistysalueet V**

Kaava-alueen länsiosaan on osoitettu noin 3200 m<sup>2</sup> suuruinen virkistysalue, joka kuuluu yleiskaavan virkistysaluevarausta.

Voimassa olevan asemakaavan mukainen Tampionpuisto on otettu mukaan kaavaan ja sille on osoitettu ajoyhteysmerkintä toteutuneelle tieyhteydelle.

### 5.4 Kaavan vaikutukset

#### **5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

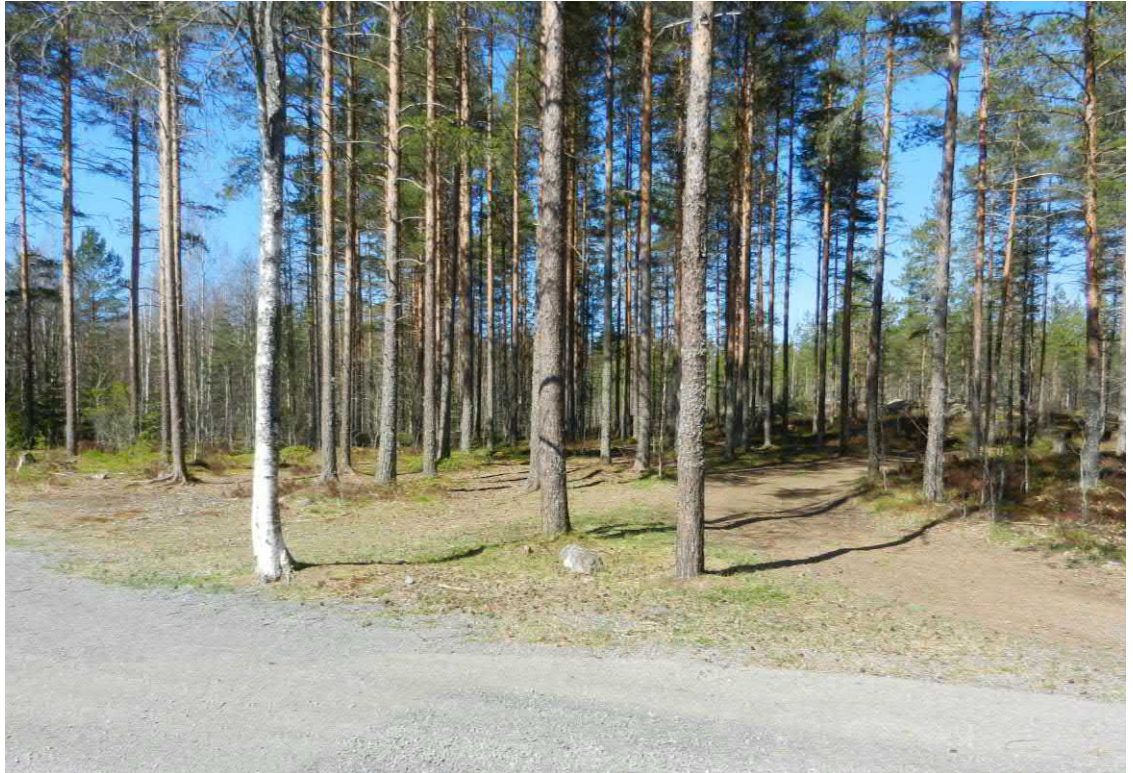
Asemakaava mahdollistaa yleiskaavan mukaisen puistoyhteyden toteuttamisen, millä on ihmisten virkistys- ja ulkoilumahdollisuuksien kannalta positiivinen vaikutus. Muilta osin kaavalla ei voida katsoa olevan olennaisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön.

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

Asemakaavalla korttelialuetta laajennetaan pohjoispuolelle noin 20 metriä. Laajennusalueen maaperä on hyvin tasaista, joten rakentamisesta johtuva maaperän muokkaustarve lienee varsin vähäinen. Muilta osin kaavalla ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon.

#### **5.4.3 Vaikutukset luonnonympäristöön**

Asemakaavalla korttelialuetta on kavennettu länsiosan kallioiselta metsäalueelta ja tämä alue on osoitettu yleiskaavan mukaisesti virkistysalueeksi. Samalla korttelialuetta on laajennettu noin 20 metriä pohjoispuolen rakentamattomalle metsäalueelle. Korttelin laajennusalue on osittain luonnontilainen, mutta alueen läpi kulkee metsäreit-ti/metsätie. Laajennusalue on maastoltaan tasaista mäntymetsää, jolla ei ole erityisiä luontoarvoja.



*Kuva 14. Näkymä tontin laajennusalueen suuntaan. Kuvan oikeassa reunassa näkyy alueen läpi kulkeva metsäreitti/metsätie.*

#### **5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, energiatalouteen ja liikenteeseen**

Asemakaava mahdollistaa olemassa olevan yritystoiminnan kehittämisen kaupungin keskeisellä yritysalueella, millä on eheän yhdyskuntarakenteen kannalta positiivinen vaikutus.

Kaava-alueelle on olemassa oleva hyvä kulkuyhteys Tampionkadun/ Pansiantien kautta, eikä kaavalla olennaisesti vaikuteta alueen liikennemääriin.

#### **5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Kaava-alue sijoittuu pääosin toteutuneelle Pansian teollisuusalueelle turvetuotanto-alueen läheisyyteen. Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita. Asemakaavan mahdollistaman vähäisen täydennysrakentamisen ei voida katsoa olennaisesti vaikuttavan alueen maisemaan tai kaupunkikuvaan.

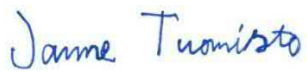
#### **5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen**

Kaava turvaa alueella sijaitsevan yrityksen toimintaedellytykset ja kehittymisen, millä on elinkeinoelämän toimivan kilpailun kannalta positiivinen vaikutus.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Korttelialueen täydennysrakentaminen aloitetaan eläinlääkärin tarpeiden mukaisessa aikataulussa.

Kankaanpäässä 9.6.2020



Janne Tuomisto

Maankäyttöinsinööri, vt. kaupunginarkkitehti





Asemakaavakartta



## Asemakaavamääräykset ja -merkinnät:



### Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös eläinlääkäripalveluita.

Korttelialueella on varattava vähintään 15 m<sup>2</sup> oleskelu- ja leikkiä aluetta asuntoa kohti.

Hulevedet tulee viivyttaa ja imeyttää tonttikohtaisesti.



### Virkistysalue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelin osan ja alueen raja.

13

Kaupunginosan numero.

PANSIA

Kaupunginosan nimi.

901

Korttelin numero.

2

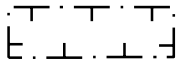
Tontin numero.

II

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

e=0.25

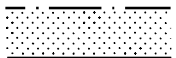
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



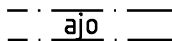
Rakennusala.

TAMPION

Kadun tai puiston nimi.



Istutettava alueen osa.



Ajoyhteys.

Sitova tonttijako asemakaavassa.



# KANKAANPÄÄN KAUPUNKI

**ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:**

13. KAUPUNGINOSAN (PANSIA)  
KORTTELIN 901 TONTTIA 1 SEKÄ  
PUISTOALUETTA

**ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:**

KORTTELIN 901 TONTTI 2 SEKÄ  
PUISTOALUEET

**MK 1:1000**

Asemakaava no 214005207

Päiväys 9.6.2020

Pohjakartta täyttää 2.5.2014 julkaistun JHS 185  
Asemakaavan pohjakartan laatiminen vaatimukset.

Koordinaattijärjestelmä ETRS - GK22  
ja korkeusjärjestelmä N2000

Kankaanpää 11.5.2020

Päivi Holm, vt. kaupungingeodeetti

Asemakaavaluonnos nähtävillä

Asemakaavaehdotus nähtävillä

Kaupunginhallitus

Kankaanpään kaupunki/Kaupunkisuunnittelukeskus

Kaupunginvaltuusto

Janne Tuomisto  
Maankäyttöinsinööri, vt. kaupunginarkkitehti