



# KANKAANPÄÄN KAUPUNKI

## KANKAANPÄÄN KESKUSTAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS 2020

Koskee Pansian/Mettälänkankaan alueen TY, VL ja AP-01 aluevarauksia.

Selostus **LUONNOS**

Kaavatunnus 214002010

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS / SUUNNITTELUOIMISTO 9.6.2020



# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

**Kankaanpään Keskustan osayleiskaavan muutos 2020 koskien Pansian / Mettälänkankaan alueen TY, VL ja AP-01 aluevarauksia.**

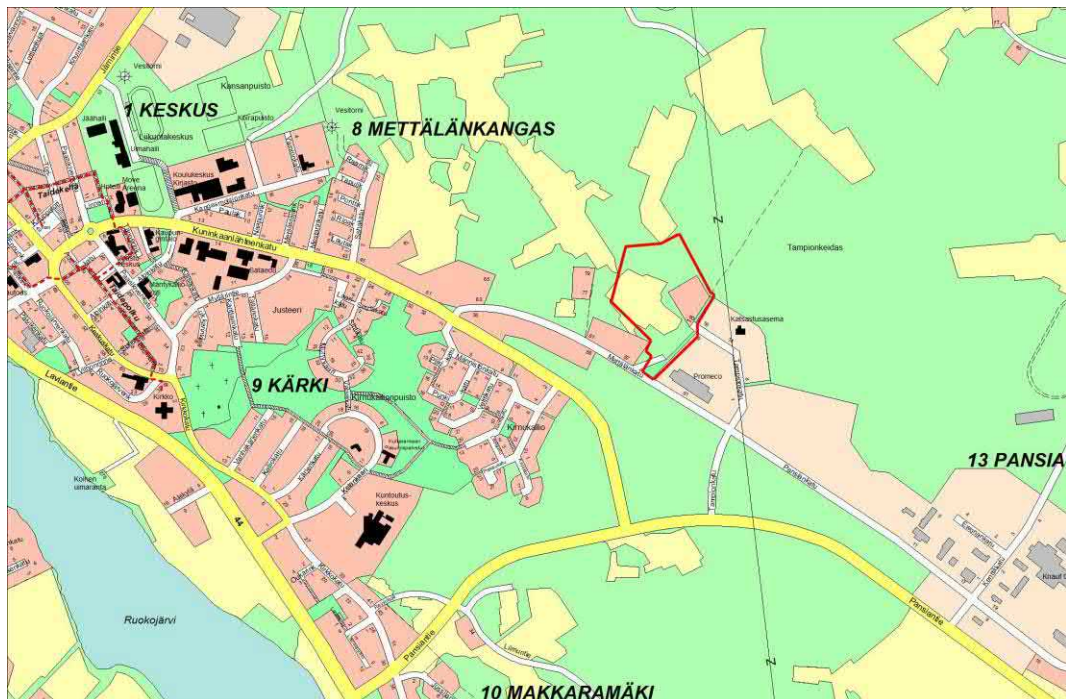
Kaava-alueen koko: 8,94 ha

Kaavan tunnus: 214002010  
Kaavan 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 teollisuusalueen ja Mettälänkankaan asuinalueen raja-alueella Mettälänkadun pohjoispuolella. Alue sijaitsee noin kahden kilometrin etäisyydellä kaupungin ydinkeskustasta idän suuntaan. Alueen sijainti on esitetty opaskartalla (kuva 1).



Kuva 1. Kaava-alue opaskartalla.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

#### **Kankaanpään Keskustan osayleiskaavan muutos 2020 koskien Pansian / Mettälänkankaan alueen TY, VL ja AP-01 aluevarauksia.**

Tampionkadun päässä sijaitsevan korttelin 901 omistaja on ollut yhteydessä kaupunkiin ja esittänyt että korttelialueen rajausta muutettaisiin asema- ja yleiskaavassa. Omistajan esitys on, että asemakaavan mukaista korttelialuetta kavennettaisiin länsipuolelta ja laajennettaisiin pohjoispuolelle. Tämä mahdollistaisi korttelialueella toimivan eläinlääkäritoiminnan kehittämisen.

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 asiaa 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.

Kaavamutoksen tarkoituksena on siirtää yleiskaavassa osoitettua lähivirkistysaluetta (VL) ja ulkoilureittiä hieman lännen suuntaan. Tämä kaventaa hieman yleiskaavan asuntoaluevarausta (AP-01), mutta se mahdollistaa korttelissa 901 sijaitsevan eläinlääkäritoiminnan kehittämisen ja puistoyhteyden toteuttamisen. Yleiskaavamutoksen kanssa samaan aikaan laaditaan asemakaavamutosta, joka mukailee nyt laadittavaa yleiskaavamutosta.

## 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 Yleiskaava .....   | 5  |
| 2.3 Yleiskaavan toteuttaminen .....  | 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 YLEISKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET .....   | 16 |
| 4.1 Yleiskaavamuutoksen suunnittelun tarve .....   | 16 |
| 4.2 Yleiskaavamuutoksen suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....                 | 16 |
| 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....  | 16 |
| 4.3.1 Osalliset .....  | 16 |
| 4.3.2 Vireilletulo .....   | 16 |
| 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....   | 16 |
| 4.4 Yleiskaavamuutoksen tavoitteet .....   | 17 |
| 4.5 Yleiskaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....                                      | 17 |
| 5 OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS.....   | 17 |
| 5.1 Yleiset perustelut kaavamuutokselle .....  | 17 |
| 5.2 Kaavan rakenne .....   | 17 |
| 5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....                                      | 18 |
| 5.4 Aluevaraukset.....   | 18 |
| 5.5 Kaavan vaikutukset.....  | 18 |
| 5.5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....                                      | 18 |
| 5.5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....                            | 18 |
| 5.5.3 Vaikutukset luonnonympäristöön.....  | 19 |
| 5.5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, energiatalouteen ja liikenteeseen.....            | 19 |
| 5.5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....    | 19 |
| 5.5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen .....                             | 19 |
| 6 YLEISKAAVAN TOTEUTUS .....   | 20 |

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

|             |  |
|-------------|--|
| Liite 1     | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  |
| Liite 2     | Osayleiskaavamuutoskartta  |
| Liite 3     | Osayleiskaavamääräykset ja -merkinnät  |
| 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

Osayleiskaavamuutoksen laadinta on tullut vireille korttelin 901 omistajan esityksestä. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kokouksessaan xx.xx.2020 § xx käynnistää osayleiskaavamuutoksen laadinnan Pansian / Mettälänkankaan alueen TY, VL ja AP-01 aluevarausten osalta. Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä osayleiskaavamuutosluonnos olivat nähtävillä Kankaanpään kaupungin suunnittelu-toimistossa sekä kaupungin Internet-sivuilla xx.xx.-xx.xx.xxxx välisen ajan. Osayleiskaavamuutosehdotus oli nähtävillä xx.xx-xx.xx.xxxx välisen ajan.

### 2.2 Yleiskaava

Osayleiskaavamuutoksella siirretään voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitettua Mettälänkankaan asuinalueen ja Pansian teollisuusalueen rajalla kulkevaa, kaksi isoa virkistysaluetta yhdistävää, kapeaa lähivirkistysaluetta (VL) hieman lännen suuntaan alueen pohjoispäästä. Samalla muutetaan Tampionkadun päässä olevan TY-aluevarauksen laajuutta ja muutetaan aluevarauksen kaavamääräys asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi (AL).

### 2.3 Yleiskaavan toteuttaminen

Yleiskaavamuutoksen laatimisen yhteydessä laaditaan alueelle asemakaavamuutos, joka mahdollistaa yleiskaavan aluevarausten toteuttamisen.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Mettälänkankaan pääosin vielä toteutumattoman asuinalueen ja Pansian pääosin toteutuneen teollisuusalueen raja-alueella. Alue on suurelta osin metsämaata. Ainoat rakennukset sijaitsevat alueen koillis- ja lounaisosassa. Koillisosassa sijaitsee uudehko asuinrakennus talousrakennuksineen sekä eläinlääkärin vastaanottotila. Lounaisosassa sijaitsee pitkään tyhjiällä ollut purkukuntoinen vanha asuinrakennus talousrakennuksineen. Alueen pinta-ala on yhteensä noin 8,94 ha.



Kuva 2. Viistoilmakuva suunnittelualueelle koillisen suunnalta kuvattuna. Lentokuva Vallas Oy 2013.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on valtaosaltaan metsää sekä pitkään viljelemättä ollutta kesantopeltoa, jonka sarkaojien reunoille on muodostunut puustoa. Valtapuustona alueella on mänty, mutta erityisesti kesantopeltojen ojien reunoilla on lehtipuita, enimmäkseen koivua. Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee myös vanha sorakuoppa, jossa kasvaa nykyisin puustoa.

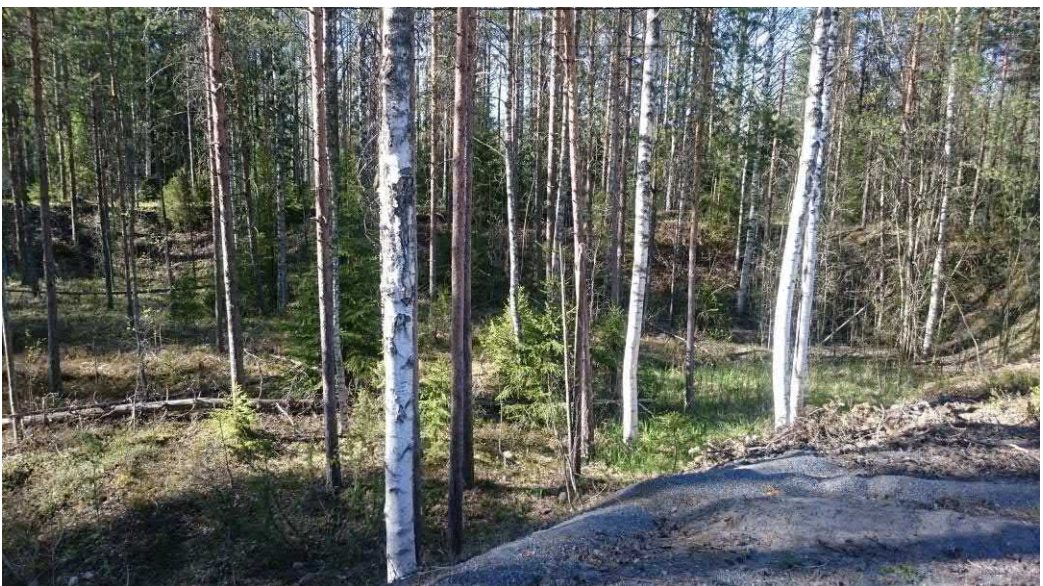
Keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu luontoselvitys (AIRIX Ympäristö Oy 2008), joka kattoi myös nyt käsillä olevan kaavamuuotosalueen. Pääosalle suunnittelualueetta on laadittu myös tarkentava luontoselvitys (Kristiina Peltomaa 2014). Tehdyissä luontoselvityksissä ei alueelta löytynyt huomioitavia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



*Kuva 3. Suunnittelualueen metsikköä.*



*Kuva 4. Suunnittelualueen halki kulkee vanha sähkölinjan johtoaukea.*



*Kuva 5. Suunnittelualueen eteläosassa sijaitseva vanha sorakuoppa, jossa kasvaa nykyisin puustoa.*



### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen koillisosassa, korttelissa 901, sijaitsee vuonna 1980 valmistunut eläinlääkäriin vastaanottotilana toimiva rakennus sekä vuonna 2013 valmistuneet asuinrakennus ja siihen liittyvä talousrakennus.



*Kuva 6. Korttelissa 901 sijaitseva eläinlääkäriin vastaanottotilana toimiva rakennus.*

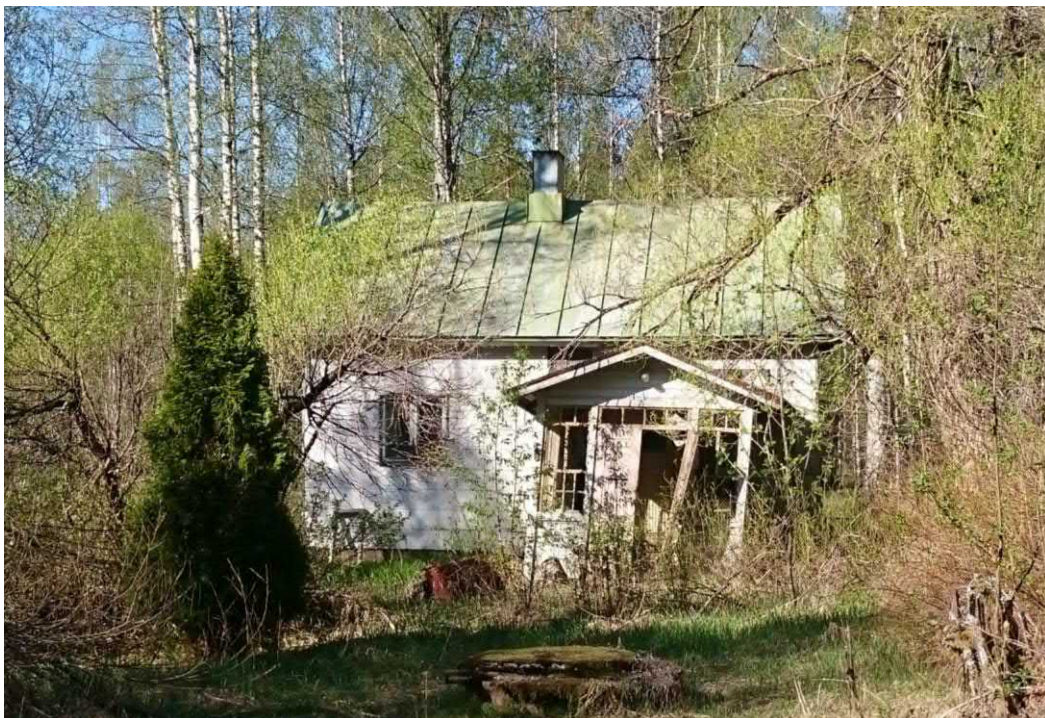


*Kuva 7. Korttelissa 901 sijaitseva asuinrakennus.*



*Kuva 8. Korttelissa 901 sijaitseva talousrakennus.*

Suunnittelualueen lounaisosassa sijaitsee pitkään tyhjiään ollut purkukuntoinen vanha asuinrakennus talousrakennuksineen.



*Kuva 9. Suunnittelualueen lounaisosassa sijaitseva purkukuntoinen vanha asuinrakennus.*



*Kuvat 10 ja 11. Vanhan asuinrakennuksen talousrakennuksia.*

### **Väestö**

Suunnittelualueen koillisosassa, Korttelissa 901, sijaitsevassa asuinrakennuksessa asuu kaksi henkilöä. Alueen länsipuolinen Mettälänkankaan uusi asuinalue on vielä pääosin toteutumatta.

### **Palvelut**

Korttelissa 901 sijaitsee eläinlääkäri. Keskustan palveluihin on alueelta matkaa noin kaksi kilometriä.

### **Työpaikat**

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

### **Virkistys**

Yleiskaavassa on osoitettu alueelle lähivirkistysalue, jonka tarkoituksena on toimia viherkäytävänä suunnittelualueen pohjoispuolisen virkistysalueen ja Mettälänkadun

eteläpuolisen virkistysalueen välillä.

### Liikenne

Liikenne alueelle tapahtuu Mettälänkadun sekä Tampionkadun kautta. Mettälänkadulta on Kuninkaanlähteenkadun kautta nopea yhteys kaupungin keskustaan. Tampionkadun kautta on puolestaan suora yhteys Pansiantien yhdystielle, joka puolestaan liittyy Kantatie 44:een.

### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole huomioitavia kohteita.

#### 3.1.4 Maanomistus

Kortteli 901 sekä pieni kaistale alueen eteläosassa on yksityisessä omistuksessa. Muilta osin kaavamuutosalue on kaupungin omistuksessa.

## 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 punaisella ympyrällä. Suunnittelualue on kaupunki-kehittämisen kohdevyöhykkeellä (kk) ja matkailun kehittämisvyöhykkeellä (mv1) taajamatoimintojen aluetta (A).



Kuva 12. Ote Satakunnan maakuntakaavasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

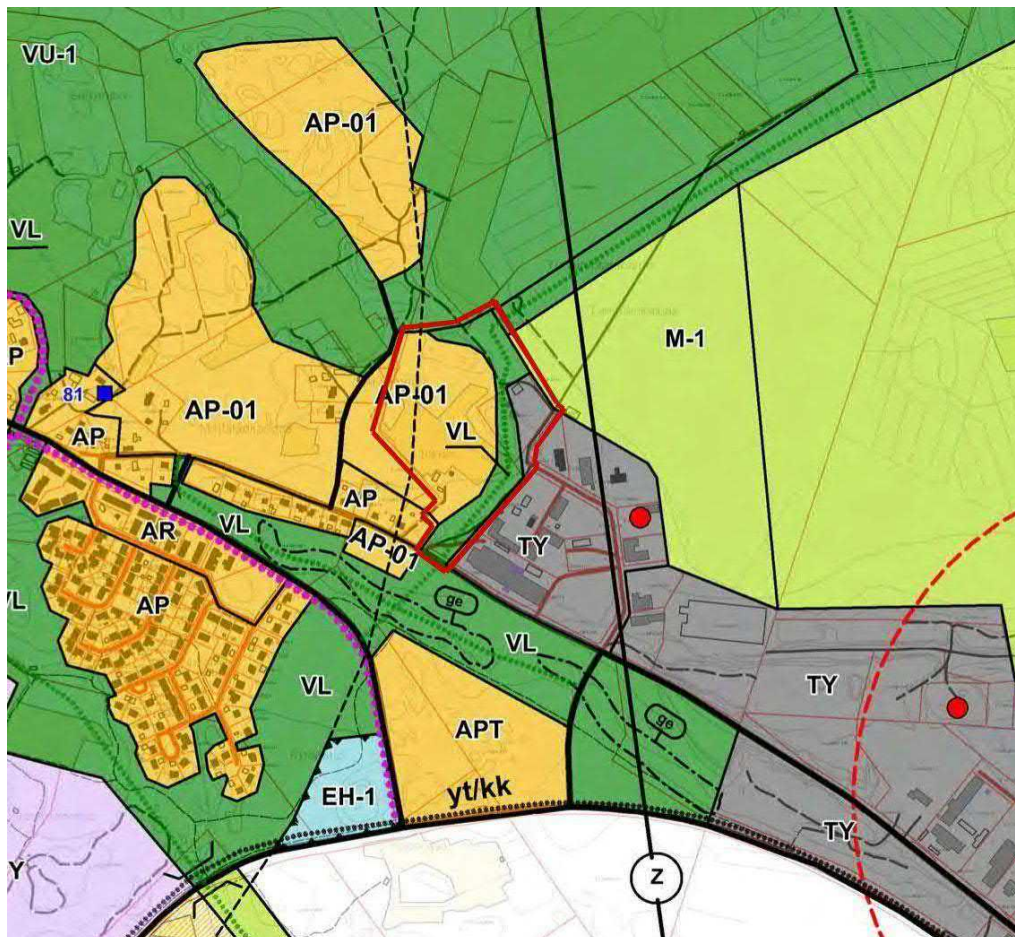
|   |  |  |
|---|--|--|
|  | <p><b>KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE</b></p> <p>Merkinnällä osoitetaan kaupunki-seutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämissäätöpolitiikan alueidenkäyttöllisiä periaatteita.</p> <p>Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, 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 merkittäviä 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><i>Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.</i></p> |
| -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. |  |

|          |  |   |
|----------|--|---|
| <b>A</b> | <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 kestäviltä, 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). Lähivirkistysalueen läpi kulkee ulkoilureitti.



Kuva 13. Ote Kankaanpään Keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualue on rajattu kartalla punaisella.



AP-01

### Asemakaavalla toteutettava asuntoalue.

Tiivis asuntoalue, joka on yhdyskuntarakenteellisesti ensisijaisesti asemakaavoitettavaa aluetta.



TY

Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.



VL

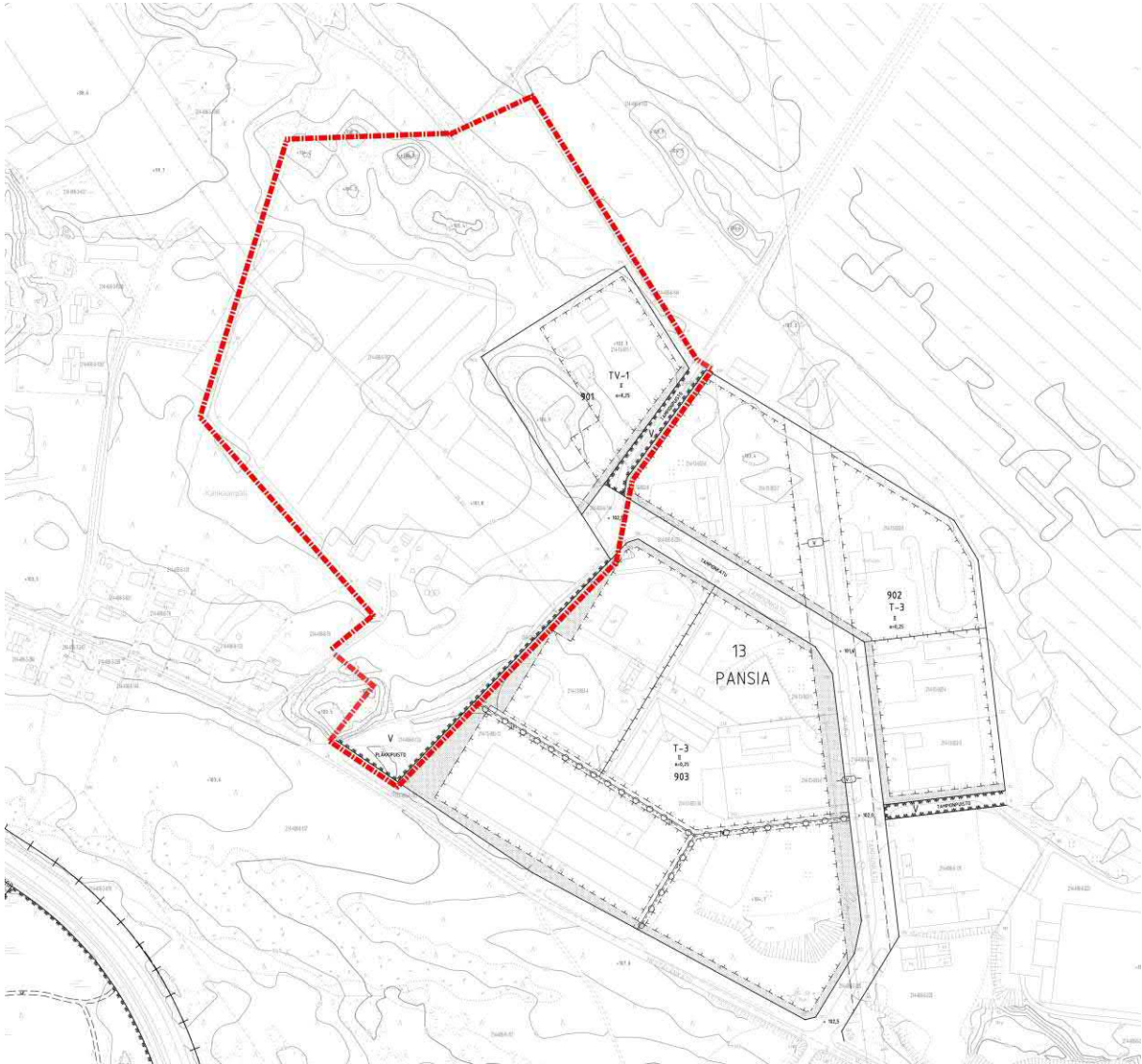
Lähivirkistysalue.



Ulkoilureitti.

## Asemakaava

Osalla suunnittelualueella on voimassa 11.1.1982 vahvistettu asemakaava **nro 30**. Suunnittelualue on asemakaavassa varastorakennusten korttelialuetta (TV-1), virkistysaluetta (V) ja katualuetta.



*Kuva 14. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu kartalla punaisella.*

## Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty Maanmittauslaitoksen maastotietokantaa ja kiinteistörekisterikarttaa.



## 4 YLEISKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Yleiskaavamuutoksen suunnittelun tarve

Tampionkadun päässä sijaitsevan korttelin 901 omistaja on ollut yhteydessä kaupunkiin ja esittänyt että korttelialueen rajausta muutettaisiin asema- ja yleiskaavassa. Omistajan esitys on, että asemakaavan mukaista korttelialuetta kavennettaisiin länsipuolelta ja laajennettaisiin pohjoispuolelle. Tämä mahdollistaisi korttelialueella toimivan eläinlääkäritoiminnan kehittämisen.

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 Yleiskaavamuutoksen suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Osayleiskaavamuutoksen laadinta on tullut vireille korttelin 901 omistajan esityksestä. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kokouksessaan xx.xx.2020 § xx käynnistää osayleiskaavamuutoksen laadinnan Pansian / Mettälänkankaan alueen TY, VL ja AP-01 aluevarausten osalta. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi osayleiskaavamuutosluonnoksen 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

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 osayleiskaava-

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

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

#### **4.4 Yleiskaavamuutoksen tavoitteet**

Kaavamuutoksen tavoitteena on siirtää yleiskaavassa osoitettua lähivirkistysaluetta (VL) ja ulkoilureittiä hieman lännen suuntaan. Tämä kaventaa hieman yleiskaavan asuntoaluevarausta (AP-01), mutta se mahdollistaa korttelissa 901 sijaitsevan eläinlääkäritoiminnan kehittämisen ja puistoyhteyden toteuttamisen. Yleiskaavamuutoksen kanssa samaan aikaan laaditaan asemakaavamuutosta, joka mukailee nyt laadittavaa yleiskaavamuutosta.

#### **4.5 Yleiskaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

Kaavamuutoksen luonteesta johtuen vaihtoehtoisia ratkaisuja ei laadittu.

## **5 OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS**

### **5.1 Yleiset perustelut kaavamuutokselle**

Korttelissa 901 sijaitsevalla menestyvällä eläinlääkärillä on tarkoituksenaan kehittää toimintaansa laajentamalla toimitilojaan nykyisten tilojen pohjoispuolelle. Laajennushanke edellyttää asemakaavamuutoksen. Asemakaavamuutosta ei ole kuitenkaan mahdollista tehdä ilman yleiskaavamuutosta, sillä voimassa olevassa Kankaanpään Keskustan osayleiskaavassa nykyisen korttelialueen läpi on osoitettu lähivirkistysalue. 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.

### **5.2 Kaavan rakenne**

Kaavassa on osoitettu aluevaraukset asemakaavalla toteutettavalle asuntoalueelle (AP-01), asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueelle (AL) ja lähivirkistysalueelle (VL). Lisäksi kaavassa on osoitettu ulkoilureitti.

Kaavamuutoksella rakentuneen korttelialueen läpi osoitettua, kaksi isoa virkistysaluetta yhdistävää lähivirkistysaluetta on siirretty pohjoisosaltaan noin 40 metriä lännen suuntaan. Muutos kaventaa hieman yleiskaavan asuntoaluevarausta (AP-01), mutta se mahdollistaa korttelissa 901 sijaitsevan eläinlääkäritoiminnan kehittämisen ja puistoyhteyden toteuttamisen. Samassa yhteydessä korttelialueen kaavamerkintä (TY) on muutettu nykyistä toimintaa paremmin kuvaavaksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi (AL). Korttelialuetta on myös hieman laajennettu vastaamaan samaan aikaan laadittavan asemakaavamuutoksen aluevarausta.

Alueen pinta-ala on yhteensä noin 8,94 ha.

### 5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Yleiskaavan asuntoaluevaraus on erotettu Pansian teollisuusalueesta osoittamalla alueiden väliin lähivirkistysalue.

### 5.4 Aluevaraukset

#### **Asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue (AL)**

Kaava-alueen koillisosaan on osoitettu noin 1,24 ha suuruinen asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue.

#### **Asemakaavalla toteutettava asuntoalue (AP-01)**

Kaava-alueen länsiosiin on osoitettu noin 4,78 ha suuruinen asemakaavalla toteutettava asuntoalue.

Alueelle on annettu seuraava kaavamääräys: *Tiivis asuntoalue, joka on yhdyskuntarakenteellisesti ensisijaisesti asemakaavoitettavaa aluetta.*

#### **Lähivirkistysalue (VL)**

Asuntoaluevarauksen ja viereisen Pansian teollisuusalueen väliin on osoitettu noin 2,73 ha suuruinen lähivirkistysaluekaistale, joka yhdistää kaksi laajaa virkistysaluetta.

Virkistysalueelle on osoitettu ulkoilureitti.

### 5.5 Kaavan vaikutukset

#### 5.5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Yleiskaavamuutos mahdollistaa kaksi isoa virkistysaluetta yhdistävän puistoyhteyden toteuttamisen, millä on ihmisten virkistys- ja ulkoilumahdollisuuksien kannalta positiivinen vaikutus. Muilta osin kaavamuutoksella ei voida katsoa olevan olennaisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön.

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

Kaavamuutoksella ei osoiteta uusia alueita rakentamiseen, joten kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon.

### **5.5.3 Vaikutukset luonnonympäristöön**

Yleiskaavamuutoksella lähivirkistysaluetta siirretään hieman lännen suuntaan, mikä kaventaa kaavan asuntoaluevarausta, mutta laajentaa samalla jonkin verran eläinlääkärin korttelialuetta. Kaavamuutoksen luonnonympäristöön kohdistuvien kokonaisvaikutusten voidaan katsoa siten olevan varsin vähäiset.

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

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

Kaavamuutos kaventaa hieman Mettälänkankaan asuntoaluevarausta sen itäosasta, mutta aluevaraus on edelleen kokonaisuudessaan hyvin laaja ja sinne on mahdollista asemakaavoittaa paljon tontteja asuinrakentamisen tarpeisiin.

Kaavamuutoksella ei muuteta alueen tiejärjestelyjä eikä sillä muutoinkaan ole vaikutusta alueen liikenteeseen.

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

Kaavamuutoksella on tarkistettu vähäisessä määrin aluevarausten rajauksia Mettälänkankaan asuinalueen ja Pansian teollisuusalueen raja-alueella. Muutoksilla ei voida katsoa olevan olennaista vaikutusta kaupunkikuvaan tai maisemaan. Kaavamuutosalueella ei ole kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita eikä kaavamuutoksella ole vaikutuksia kulttuuriperintöön.

### **5.5.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen**

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

## 6 YLEISKAAVAN TOTEUTUS

Osayleiskaavamuutoksen rinnalla toteutetaan alueen koillisosaan asemakaavamuutos, joka mukailee yleiskaavamuutosta.

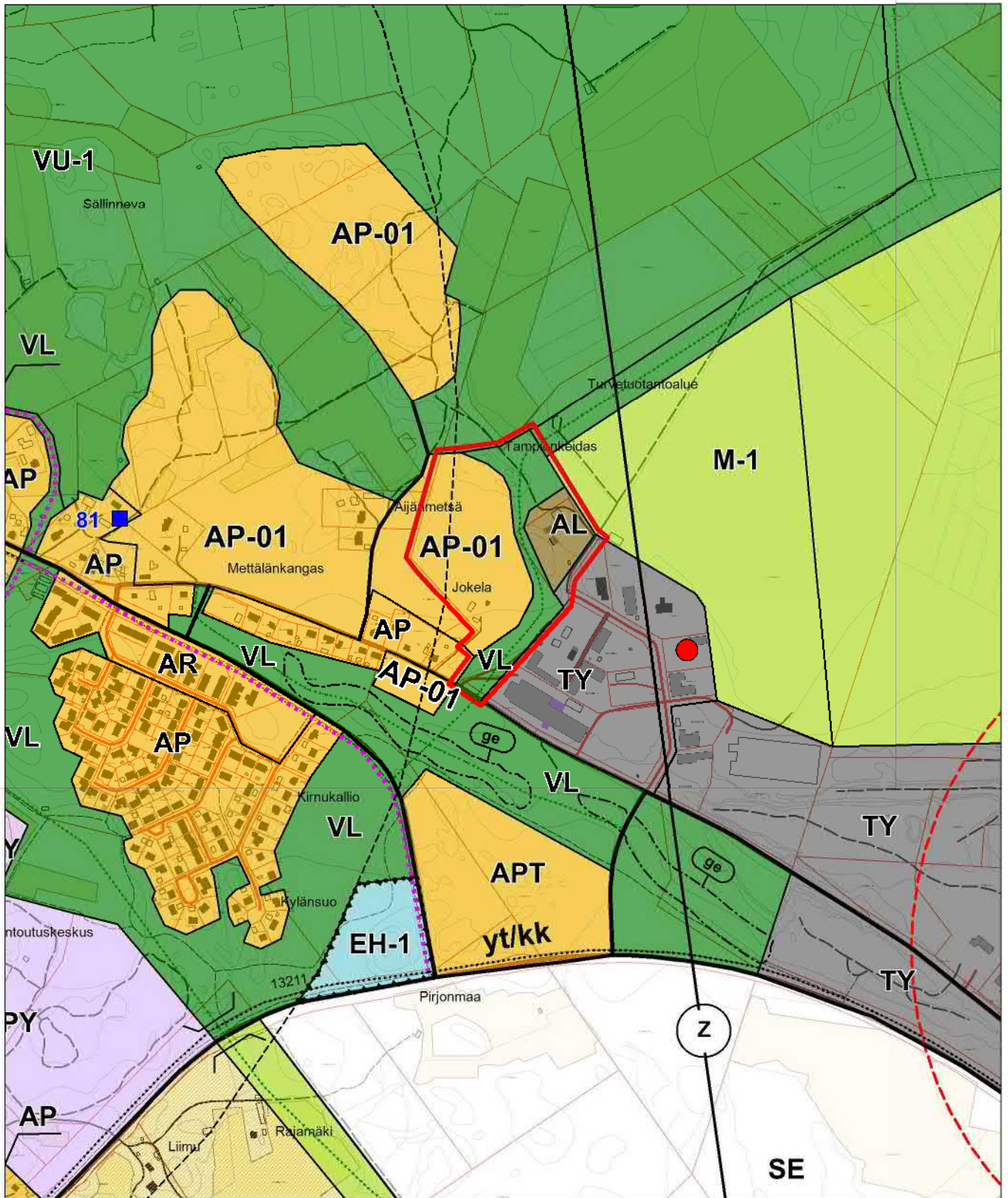
Kankaanpäässä 9.6.2020



Janne Tuomisto

Maankäyttöinsinööri, vt. kaupunginarkkitehti
















## Kaavamerkinntät ja määräykset

|   |  |
|---|--|
|  | <b>Asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue.</b>   |
|  | <b>Asemakaavalla toteutettava asuntoalue.</b><br>Tiivis asuntoalue, joka on yhdyskuntarakenteellisesti ensisijaisesti asemakaavoitettavaa aluetta. |
|  | <b>Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.</b>   |
|  | <b>Lähivirkistysalue.</b>  |
|  | <b>Kaavamuutosalueen rajaus</b>  |
|  | <b>Ulkoilureitti.</b>  |
|  | <b>Yhdystie / kokoojakatu.</b>   |

### YLEISMÄÄRÄYS:

Asumiseen osoitetuille alueille voidaan sijoittaa myös paikallisia palveluita ja palveluasumisen yksiköitä.

|   |  |
|---|--|
| <p>Kankaanpään kaupunki<br/>KESKUSTAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS<br/>1:10 000 LUONNOS 9.6.2020<br/>Muutos koskee Pansian / Mettälänkankaan alueen<br/>TY, VL ja AP-01aluevarauksia</p> | <p>Nähtävillä<br/>Kaupunkisuunnittelulautakunta<br/>Kaupunginhallitus<br/>Kaupunginvaltuusto</p> |
| <p>KANKAANPÄÄN KAUPUNKI<br/>Kaupunkisuunnittelukeskus 9.6.2020<br/><br/>Janne Tuomisto<br/>Maankäyttöinsinööri, vt. kaupunginarkkitehti</p>                                       |  |