



KANKAANPÄÄN KAUPUNKI

Rivieeran asuinkorttelialueen asemakaavan muutos 2 selostus

Kankaanpään kaupungin 4. kaupunginosan (Tapala) korttelin 304 tonttia 1 koskeva asemakaavan muutos

21400 5208

KAUPUNKISUUNNITTELU / SUUNNITTELUTOIMISTO
27.4.2021

RIVIEERAN ASUINKORTTELIALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS 2 SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Kankaanpään kaupungin 4. kaupunginosan (Tapala) korttelin 304 tonttia 1.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

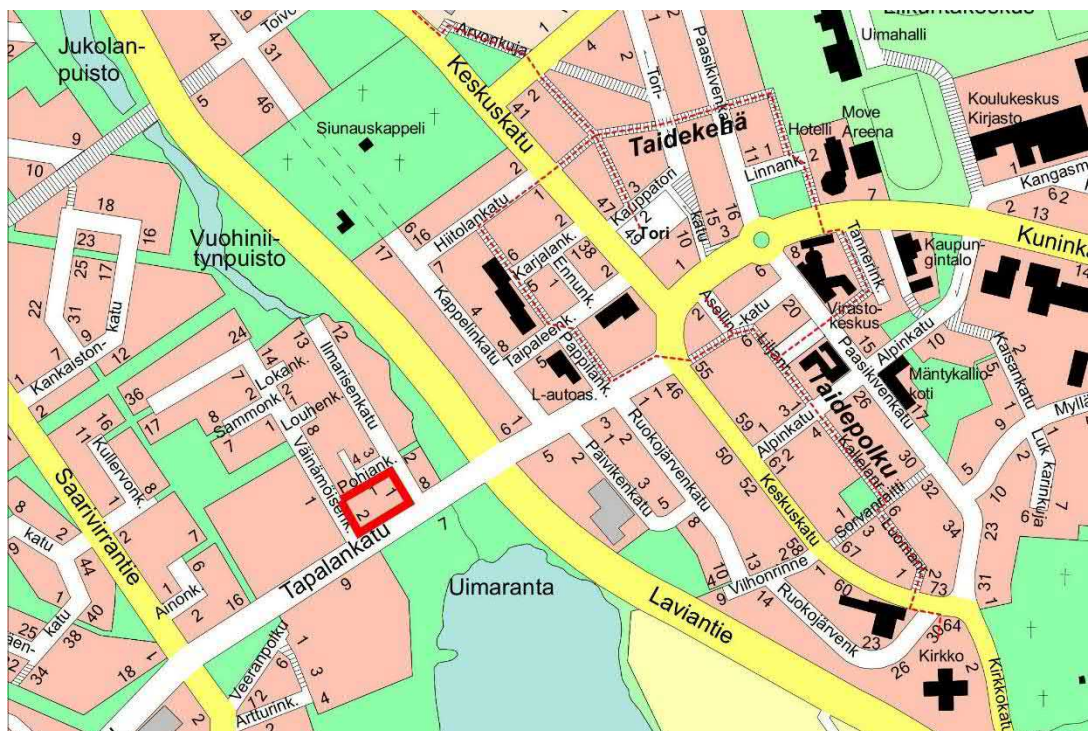
Kankaanpään kaupungin 4. kaupunginosan (Tapala) korttelin 304 osa.

Asemakaavan tunnus: **21400 5208**
Asemakaavan päiväys: 27.4.2021
Kaavan laatija: Maankäyttöinsinööri, vt. kaupunginarkkitehti Janne Tuomisto
Kankaanpään kaupunki, kaupunkisuunnittelu,
Suunnittelutoimisto
PL 36, 38701 Kankaanpää, Puh. 044 577 2732
Sähköposti: janne.tuomisto@kankaanpaa.fi

Vireille tulosta ilmoitettu: 4.3.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 27.4.2021
Kaupunginhallitus:
Kaupunginvaltuusto:

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kankaanpään keskustassa Ruokojärven pohjoispuolella Tapalankadun vieressä. Suunnittelualue rajautuu etelässä Tapalankatuun, lännessä Väinämöisenkatuun, pohjoisessa Pohjankatuun ja idässä Ilmarisenkatuun. Alueen sijainti on esitetty opaskartalla (kuva 1).



Kuva 1. Kaava-alue opaskartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimitystä Rivieeran asuinkorttelialueen asemakaavan muutos 2 Kaavamuutoksen kohteena olevalle korttelialueelle on laadittu vuonna 2017 asemakaavamuutos, jossa aiemmin rivitalorakentamiseen osoitettu korttelialue muutettiin asuinpientalojen korttelialueeksi, joka mahdollistaa yhtiömuotoisesti kymmenen pienomakotitalon rakentamisen. Pienomakotitalojen rakentaminen ei ole kuitenkaan yrityksistä huolimatta lähtenyt toteutumaan ja tästä syystä tontin omistajat ovat esittäneet kaupungille, että korttelialueen asemakaavaa muutettaisiin siten, että korttelialueelle olisi mahdollista toteuttaa sekä rivi- että omakotitaloja. Rivitalot toteutettaisiin korttelialueen itäosaan ja omakotitalot alueen länsiosaan.

Kaupunkisuunnittelussa on tutkittu asiaa ja todettu kaavamuutos mahdolliseksi. Korttelialueen rakennusoikeus ei kaavamuutoksella olennaisesti kasva (pienempi kuin alueen alkuperäisessä rivitalokaavassa) ja alueen ympäristö soveltuu suunnitelmien mukaiseen rivitalo- ja omakotitalorakentamiseen.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa korttelin 304 tontin 1 asemakaavaa siten, että alueen itäosaan on mahdollista toteuttaa rivitaloja ja alueen länsiosaan yksi tai kaksiasuntoisia pientaloja.



Kuva 2. Ortoilmakuva suunnittelualueesta. Maanmittauslaitos ortoilmakuva 09/2020 (<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..... | 8 |
| 3.2 Suunnittelutilanne..... | 9 |
| 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset | 9 |
| 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET..... | 16 |
| 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve..... | 16 |
| 4.2 Asemakaavan 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 Asemakaavan tavoitteet | 17 |
| 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset | 17 |
| 5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS | 18 |
| 5.1 Kaavan rakenne | 18 |
| 5.1.1 Mitoitus | 18 |
| 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen | 19 |
| 5.2.1 Hulevesi | 19 |
| 5.3 Aluevaraukset..... | 19 |
| 5.3.1 Korttelialueet | 19 |
| 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..... | 21 |
| 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-asemakaavasta |
| Liite 3 | Suunnitelma tontin käytöstä |
| Liite 4 | Asemakaavakartta |
| Liite 5 | Asemakaavamääräykset ja -merkinnät |
| Liite 6 | Asemakaavan seurantalomakkeet |

| | |
|-------------|-----------------------------------|
| Kansikuva | Viistoilmakuva, Röni-Kuva Oy 2018 |
| 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. Asunto Oy Kankaanpään Rivieran 2.12.2020 päivätty kaavamuutosesitys.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laadinta on tullut vireille kiinteistön omistajan esityksestä. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kokouksessaan 8.12.2020 § 63 käynnistää asemakaavan muuttamisen korttelin 304 tontin 1 osalta. Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavamuutosluonnos olivat nähtävillä Kankaanpään kaupungin Internet-sivuilla 4.3. – 6.4.2021 välisen ajan. Asemakaavamuutosehdotus oli nähtävillä xx.xx.xxxx-xx.xx.xxxx välisen ajan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella voimassa olevassa kaavassa yhtiömuotoisille pienomakotitaloille tarkoitettua korttelialuetta 304 muutetaan siten, että korttelialueen itäosaan on mahdollista toteuttaa rivitaloja ja alueen länsiosaan pientaloja.

2.3 Asemakaavan toteutus

Kiinteistön omistaja toteuttaa korttelialueen rakentamisen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuuotosalue sijaitsee Kankaanpään keskustassa Ruokojärven pohjoispuolella. Kaava-alue on entistä viljelykäytössä ollutta peltomaata, jonka välittömässä läheisyydessä on toteutunutta pien- ja rivitaloasumista. Alueen eteläpuolella, Tapalankadun toisella puolella, sijaitsee ns. Rivieeran uimaranta siihen liittyvine puistoalueineen. Kaavamuuotosalueen pinta-ala on yhteensä 5624 m².



Kuva 3. Viistoilmakuva kaakon suunnalta kuvattuna. Etualalla Ruokojärvi. Röni-Kuva Oy 2018.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuuotosalueella ei ole luonnontilaisia kohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuuotosalueella ei ole rakennuksia. Kaava-alueen lähiympäristössä on 60-70 luvuilla rakentuneita pientaloja. Pääosa taloista on yksikerroksisia. Kaava-alueen länsipuolella, Väinämöisenkadun toisella puolella sijaitsee maakunnallisesti arvokas Tupavainion asuntoalue, joka on rakennettu vuonna 1959.



Kuva 4. Tupavainion alueen rivitalo, joka sijaitsee Väinämöisenkadun vieressä.



Kuva 5. Näkymä suunnittelualueelle Tapalankadun ja Ilmarisenkadun kulmuksesta.

Väestö

Kaavamuuotosalue sijoittuu ydinkeskustan läheisyyteen. Alueen välittömässä läheisyydessä on runsaasti pientaloasutusta.

Palvelut

Keskusta-alueen palvelut sijaitsevat noin 500 metrin etäisyydellä.

Työpaikat

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

Virkistys

Rivieeran uimaranta ja siihen liittyvä puisto sijaitsevat kaava-alueen välittömässä läheisyydessä.

Liikenne

Kaava-alueen vieressä kulkee Tapalankatu, joka on yksi kaupungin länsiosan pääväylästä. Kevyenliikenteenreitti kulkee Tapalankadun suuntaisesti kaava-alueen laidassa. Siiviltaan kaava-alue rajautuu Väinämöisenkatuun ja Ilmarisenkatuun, jotka ovat tontti/kokoojakatuja. Kaava-alueen liikenneyhteydet ovat hyvät.

Tekninen huolto

Tapalan alueelle on toteutettu vesi- ja viemäriverkosto, sähköverkko ja valokuituverkko.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueen eteläpuolella kulkeva Tapalankatu on vilkasliikenteinen ja aiheuttaa melua. Kantatie 44 sijaitsee myös melko lähellä kaava-aluetta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamuutosalueella ei ole huomioitavia kohteita. Kaava-alueen länsipuolella, Väinämöisenkadun toisella puolella sijaitsee maakunnallisesti arvokas Tupavainion asuntoalue, joka on rakennettu vuonna 1959.

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa.

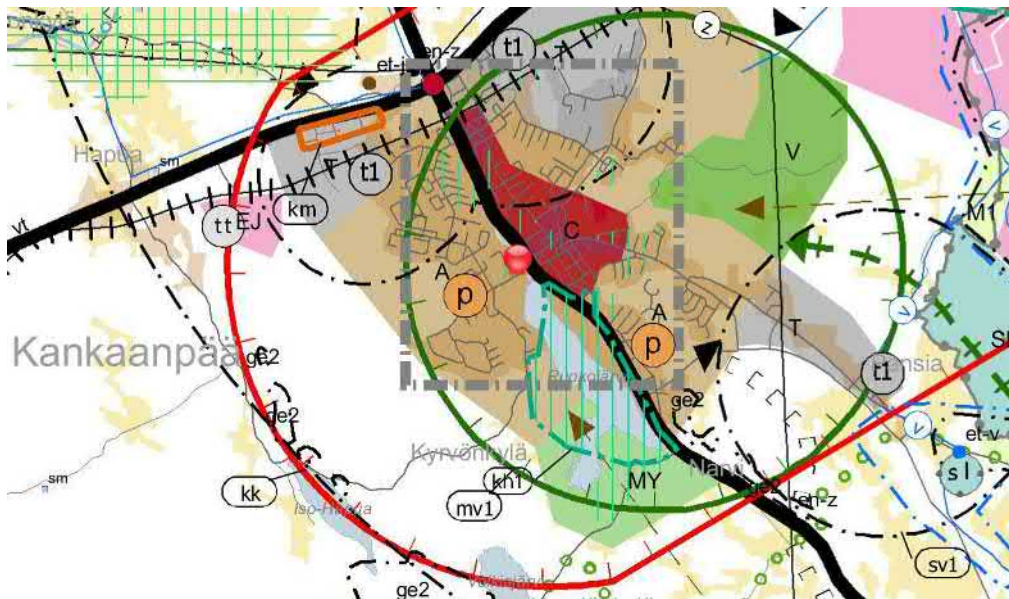
3.2 Suunnittelutilanne

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. Alueella on voimassa myös Satakunnan vaihemaakuntakaava 2, joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 17.5.2019.

Suunnittelualue on kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeellä (kk) ja matkailun kehittämisvyöhykkeellä (mv1) taajamatoimintojen aluetta (A). Suunnittelualue rajautuu maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (Tupavainion asuntoalue).

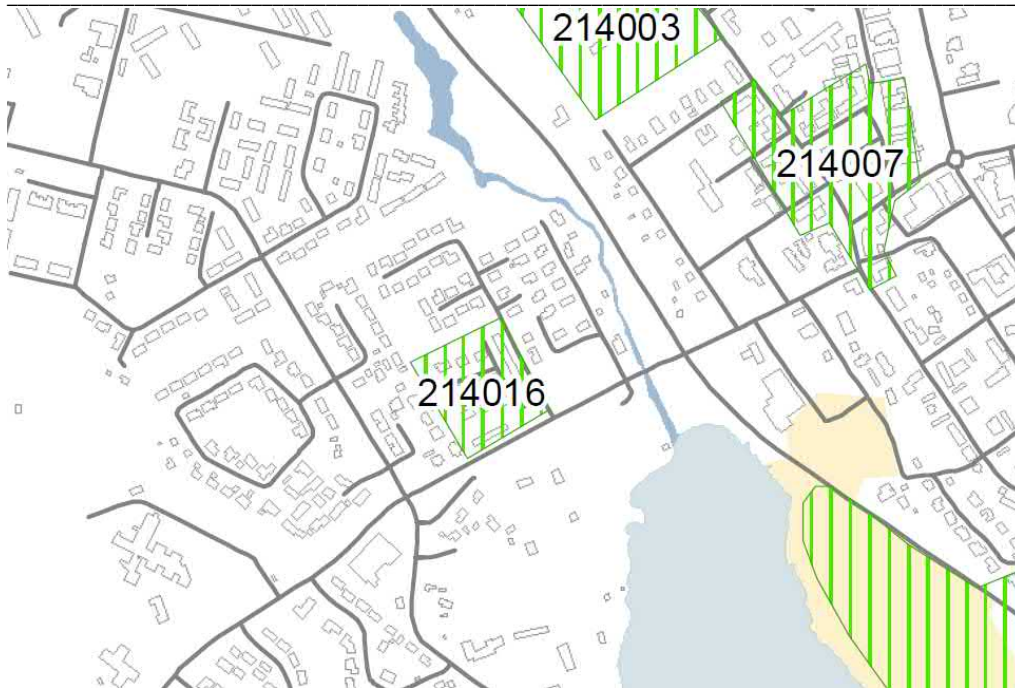


Kuva 6. Ote Satakunnan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

| | | |
|---|---|--|
|  | <p>KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE</p> <p>Merkinnällä osoitetaan kaupunki-seutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämissuunnittelualueidenkäytöllisiä periaatteita.</p> <p>Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita.</p> | <p>Suunnittelumääräys</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>Kehittämissuositus</p> <p><i>Alueen maankäytön kehittämistarpeet tulisi tutkia ja ratkaista yksityiskohtaisemmalla seudullisella maankäytön suunnitelmalla.</i></p> |
|---|---|--|

| | | |
|---|--|--|
|  | <p>MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE</p> <p>Merkinnällä osoitetaan vyöhykkeitä, joihin kohdistuu merkittäviä matkailun kehittämistarpeita.</p> | <p>Suunnittelumääräys</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 kehittämissuunnittelu- ja yhteensovittamistarpeita.</p> | |

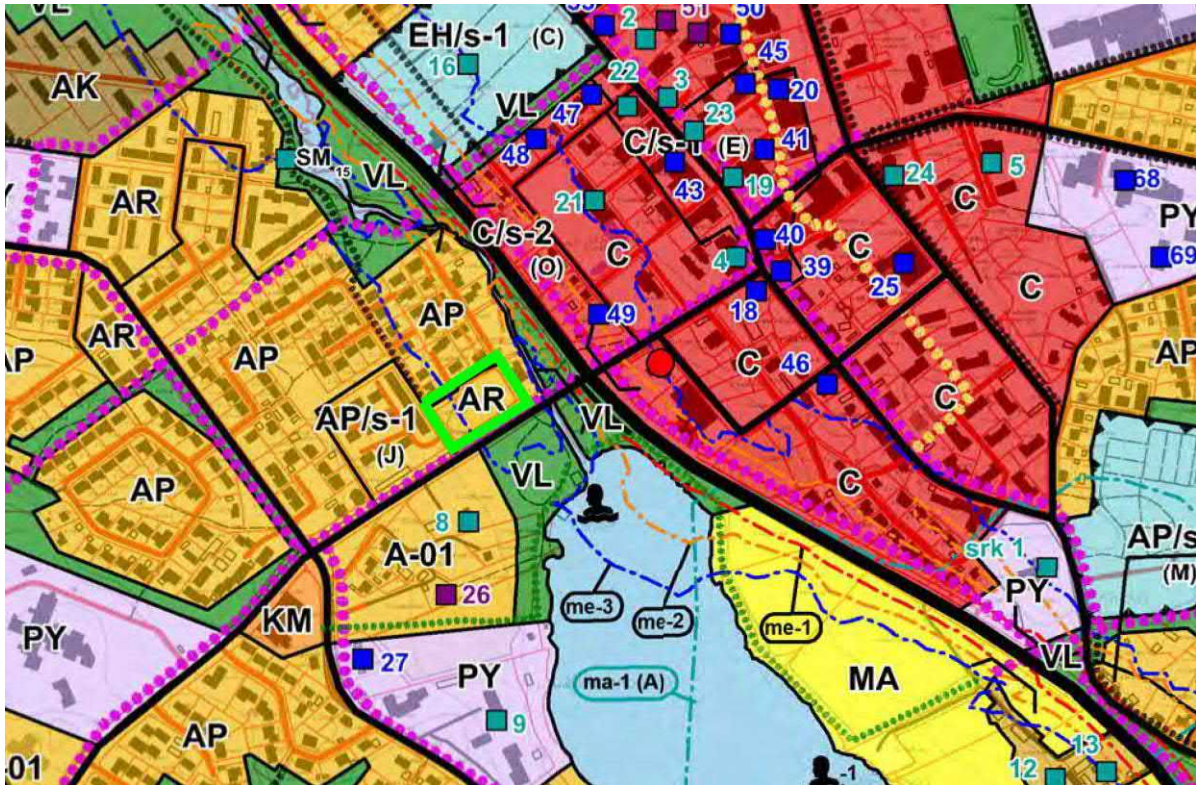
| | | |
|---|--|--|
| <p style="text-align: center;">A</p> | <p>TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE</p> <p>Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.</p> | <p><i>Suunnittelumääräys</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaisuudet sekä viher- ja virkistysverkko.</i></p> <p><i>Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäville, korkeatasoisille alueille, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.</i></p> <p><i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenteen tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää.</i></p> <p><i>Taajamatoimintojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen sijoittumisalueeksi.</i></p> <p><i>Kaupan suuryksiköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määritellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.</i></p> |
|---|--|--|



Kuva 7. Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 teemakartasta: Maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt. Suunnittelualue rajautuu maakunnallisesti merkittävään Tupavainion asuntoalueeseen.

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 rivitalovaltaista asuntoaluetta (AR). Suunnittelualue kuuluu osittain myös melualueeseen (me-3).



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



Rivitalovaltainen asuntoalue.

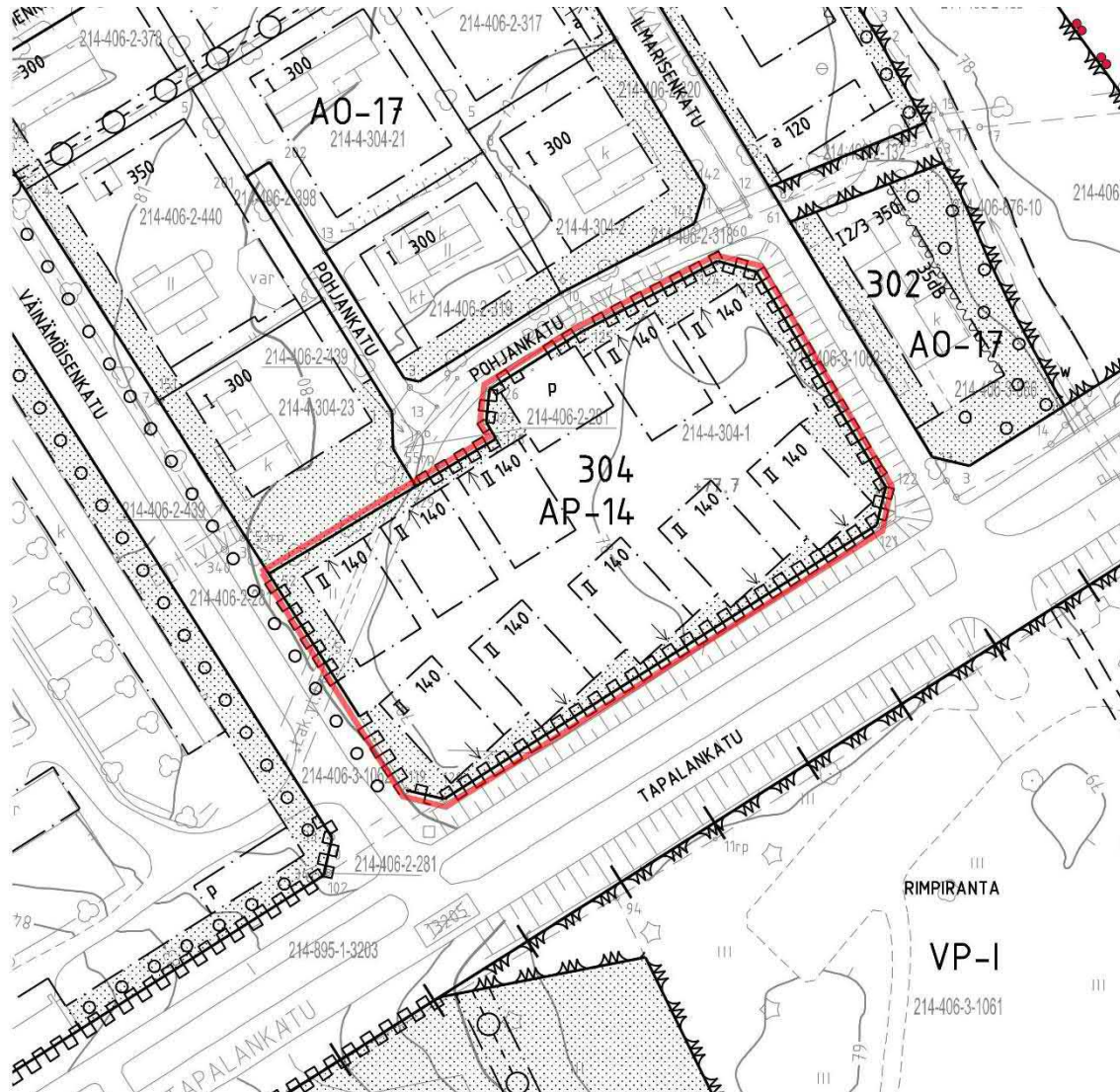


Melualue, yömelu yli 45 dBA.

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

Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa 24.4.2017 hyväksytty asemakaava **nro. 5191**. Kaavamuutosalue on asemakaavassa asuinpientalojen korttelialuetta (AP-14).



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

AP-14

Asuinpientalojen korttelialue.

Yhtiömuotoisten asuinpientalojen korttelialue.

Rakentamisessa on noudatettava yhtenäistä rakentamistapaa. Rakennusten korkeusasema tulee sovittaa maastoon ja ympäröiviin katuihin.

Alueen rakentamisessa tulee huomioida, että tieliikenteen yöaikainen melu ylittää 45dB melurajan. Rakennukset on rakennettava siten, ettei ulkoinen melu asuintiloissa ikkunoiden ollessa kiinni ylitä 35 dB LAeq klo 7-22 eikä 30dB LAeq klo 22-7. Rakentamisessa tulisi huomioida myös että asuntojen yhteyteen muodostuu melulta suojaisat oleskelupihat.

Asuinrakennusten harjan minimikorkeus tulee olla vähintään 6,5m.
Asuinrakennusten kattokaltevuus tulee olla 8 - 15 astetta.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä sellaiset julkisivu- ja leikkauspiirustukset, jotka osoittavat rakennusten sopeutumisen ympäristöönsä. Maanpäällistä kellari-kerrosta ei saa rakentaa.

Korttelialueella on rakennettava leikkipaikoiksi ja oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 160 m². Korttelialueen rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköimis-, leikki- tms. alueina, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään kaksi asuntoa kohti.

Tonttijako ja rekisteri

Kortteliin 304 on laadittu erillinen sitova tonttijako, joka on hyväksytty 28.3.2001.

Tontti 214-4-304-1 on rekisteröity 13.1.2004.

Pohjakartta

Kankaanpään kaupungin numeerinen pohjakartta, joka on hyväksytty 1.2.2021.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamutoksen kohteena olevalle korttelialueelle on laadittu vuonna 2017 asemakaavamuutos, jossa aiemmin rivitalorakentamiseen osoitettu korttelialue muutettiin asuinpienalojen korttelialueeksi, joka mahdollistaa yhtiömuotoisesti kymmenen pienomakotitalon rakentamisen. Pienomakotitalojen rakentaminen ei ole kuitenkaan yrityksistä huolimatta lähtenyt toteutumaan ja tästä syystä tontin omistajat ovat esittäneet kaupungille, että korttelialueen asemakaavaa muutettaisiin siten, että korttelialueelle olisi mahdollista toteuttaa sekä rivi- että omakotitaloja. Rivitalot toteutettaisiin korttelialueen itäosaan ja omakotitalot alueen länsiosaan.

4.2 Asemakaavan suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoksen laadinta on tullut vireille kiinteistön omistajan esityksestä. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kokouksessaan 8.12.2020 § 63 käynnistää asemakaavan muuttamisen korttelin 304 tontin 1 osalta. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavamuutosluonnoksen laatimisvaiheen vuorovaikutusmenettelyyn 23.2.2021 § 15.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Suunnittelun viranomais- ja yhteistyötahoja ovat Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Satakuntaliitto, Satakunnan Museo, Tekninen keskus, Rakennusvalvonta ja Satakunnan pelastuslaitos.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella Kankaanpään Seudussa 4.3.2021 sekä kaupungin kotisivuilla Internetissä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kiinteistön omistajat ovat olleet yhteydessä kaupunkiin tontin kaavamutostarpeesta vuoden 2020 aikana useaan otteeseen ja loppuvuodesta 2020 he toimittivat kaupungille esityksen kaavan muuttamisesta. Esitys sisälsi tontin käyttösuunnitelman.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 4.3. – 6.4.2021 ja asemakaavaluonnos oli nähtävillä 4.3. – 6.4.2021 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 4.3.2021 ja kaupungin kotisivuilla Internetissä.

Kaavaluonnoksesta saatiin Satakunnan Museon, Satakuntaliiton ja Satakunnan pelastuslaitoksen lausunnot sekä Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökes-

kuksen kommentti. Lausunnot ja kommentti liittyivät lähinnä rakentamisen tarkempaan ohjaukseen. Kaavaluonnoksesta saatiin myös kaksi osallisten huomautusta. Huomautukset koskivat alueen liikennöintiä, kaava-alueen laajuutta, rivitalojen rakentamista ja niiden kerroslukua. Lausuntoihin ja huomautuksiin laadittiin vastineet. Luonnoksesta saadun palautteen perusteella rivitalojen suurin sallittu kerrosluku muutettiin yhteen kerrokseen. Lisäksi kaavaselostusta täydennettiin tarpeellisilta osin.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa korttelin 304 tontin 1 asemakaavaa siten, että alueen itäosaan on mahdollista toteuttaa rivitaloja ja alueen länsiosaan pientaloja.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavamuutoksen luonteesta johtuen vaihtoehtoisia ratkaisuja ei laadittu.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella voimassa olevassa kaavassa yhtiömuotoisille pienomakotitaloille tarkoitettua korttelialuetta 304 on muutettu siten, että alueen itäosaan on mahdollista toteuttaa rivitaloja ja alueen länsiosaan pientaloja. Rakennusten sijoittelu on tarkoin määritelty kaavassa. Kaavassa on osoitettu rakennusalat kahdelle enintään 400 k-m² suuruiselle rivitalolle sekä kahdelle enintään 200 k-m² suuruiselle pientalolle, jotka voidaan toteuttaa yksi tai kaksiasuntoisina. Rivitaloille on osoitettu lisäksi auton säilytyspaikan rakennusalat sekä paikoitusalue ja pientaloille erillinen rakennusoikeus taolusrakennukselle. Rivitalojen suurin sallittu kerrosluku on I ja pientalojen II. Liittymä rivitaloille on osoitettu Pohjankadulta ja liittymä omakotitaloille on osoitettu Väinämöisenkadulta. Asemakaavassa on osoitettu sitova tonttijako.



Kuva 10. Näkymä kaavamuutosalueelle Tapalankadun suunnasta kuvattuna. Alue on tällä hetkellä rakentamaton.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 5624 m².

Tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat seuraavat:

| | Pinta-ala | Rakennusoikeus | Käytetty rakennusoikeus |
|--------------|---------------------|-----------------------|-------------------------|
| Kortteli 304 | | | |
| Tontti 24 | 3490 m ² | 1020 k-m ² | 0 k-m ² |
| Tontti 25 | 2134 m ² | 500 k-m ² | 0 k-m ² |

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava-alue on kaupunkikuvallisesti merkittävä, mistä johtuen rakentamisen kaupunkikuvalliseen laatuun ja ilmeeseen on kiinnitetty huomiota. Kaavassa ohjataan varsin tarkoin rakennusten sijoittumista tontilla. Kaavassa on myös annettu rakentamista ohjaavia määräyksiä, kuten ”Rakennuslupahakemukseen on liitettävä sellaiset julkisivu- ja leikkauspiirustukset, jotka osoittavat rakennusten sopeutumisen ympäristöönsä.”

5.2.1 Hulevesi

Kaavassa on annettu hulevesiä koskeva yleismääräys, jonka mukaan hulevedet tulee viivyttaa ja imeyttää tonttikohtaisesti tai hulevedet ohjataan kaupungin hulevesiverkostoon. Olemassa olevien hulevesiviemärien sijainti on esitetty alla olevassa kuvassa. Tällä hetkellä lähin rakennettu hulevesiviemäri sijaitsee Väinämöisenkadun varrella.



*Kuva 11. Tapalan alueen rakennetut hulevesiviemärit.
Sweco ympäristö Oy 2016.*

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AR-18 Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Rakentamisessa on noudatettava yhtenäistä rakentamistapaa. Rakennusten korkeus-asema tulee sovittaa maastoon ja ympäröiviin katuihin.

Alueen rakentamisessa tulee huomioida, että tieliikenteen yöaikainen melu ylittää 45 dB melurajan. Rakennukset on rakennettava siten, ettei ulkoinen melu asuintiloissa ikkunoiden ollessa kiinni ylitä 35 dB LAeq klo 7-22 eikä 30 dB LAeq klo 22-7. Rakentamisessa tulisi huomioida myös, että asuntojen yhteyteen muodostuu melulta suojaisat

oleskelupihat.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä sellaiset julkisivu- ja leikkauspiirustukset, jotka osoittavat rakennusten sopeutumisen ympäristöönsä. Maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa.

Korttelialueella on rakennettava leikkipaikoiksi ja oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 % asuinkerrosalasta. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskelualueiksi tai muuten piha-alueiksi on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1,2 ap / asunto.

A0-32 Erillispientalojen korttelialue.

Korttelialueen rakennusaloille saa rakentaa kullekin yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja sitä varten tarpeellisen talousrakennuksen.

Rakentamisessa on noudatettava yhtenäistä rakentamistapaa. Rakennusten korkeus-asema tulee sovittaa maastoon ja ympäröiviin katuihin.

Alueen rakentamisessa tulee huomioida, että tieliikenteen yöaikainen melu ylittää 45 dB melurajan. Rakennukset on rakennettava siten, ettei ulkoinen melu asuintiloissa ikkunoiden ollessa kiinni ylitä 35 dB LAeq klo 7-22 eikä 30 dB LAeq klo 22-7. Rakentamisessa tulisi huomioida myös, että asuntojen yhteyteen muodostuu melulta suojaisat oleskelupihat.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä sellaiset julkisivu- ja leikkauspiirustukset, jotka osoittavat rakennusten sopeutumisen ympäristöönsä. Maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään kaksi asuntoa kohti.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuuotos mahdollistaa rivitalojen ja pientalojen toteuttamisen ydinkeskustan tuntumaan olemassa olevan pientaloalueen yhteyteen. Kaavan toteutuessa alueelle tulee jonkin verran uusia asukkaita. Väestömäärän lisäys ei kuitenkaan merkittävässä määrin poikkea voimassa olevan kaavan mukaisen ratkaisun tavoitemäärästä. Kaavan toteutuessa nykyisin joutomaana oleva alue myös siistiytyy, mikä lisää asuinalueen yleistä viihtyisyyttä.

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

Korttelialueen maaperää joudutaan rakentamisen vuoksi muokkaamaan. Kaava-alueen maanpinta on jonkin verran Tapalankadun alapuolella ja edellyttäne näin ollen täyttööä ennen rakentamista. Muilta osin kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kal-

lioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon.

5.4.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön, koska muutokset tapahtuvat jo nykyisellään asuntorakentamiseen osoitetulla korttelialueella.

5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, energiatalouteen ja liikenteeseen

Toteutuessaan kaava tuo ydinkeskustan tuntumaan olemassa olevan pientaloalueen yhteyteen lisää asuntoja, millä on yhdyskuntarakennetta tiivistävä vaikutus.

Kaavamuutosalue sijaitsee olemassa olevien hyvien ajoneuvo- ja kevyenliikenteenyhteyksien varrella. Kaavan toteutuessa liikennemäärä tulee kasvamaan erityisesti Ilmarisenkadun ja Pohjankadun alkupäässä.

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella on vaikutusta kaupunkikuvaan, koska kaava-alue sijaitsee kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla lähellä Tapalankadun ja Laviantien risteysaluetta. Kaavamuutoksella rakennusyksiköiden määrä vähenee voimassa olevaan kaavaan nähden merkittävästi, mutta samalla rakennusten koko kasvaa selvästi. Kaavaratkaisu on osin paluu alueen alkuperäiseen kaavaan, jossa korttelialue oli osoitettu kokonaisuudessaan rivitalojen korttelialueeksi. Poikkeuksena alkuperäiseen kaavaan on nyt käsillä olevassa kaavaratkaisussa alueen länsiosaan osoitettu rivitalon rakennusalan tilalle kaksi pientalon rakennusala.

Kaava-alueen rakennukset sijoittuvat toteutuessaan lähimmillään noin 40 metrin etäisyydelle maakunnallisesti arvokkaan Tupavainion asuntoalueen lähimmästä rivitalosta. Tupavainion alue sijoittuu 8 metriä leveän Väinämöisenkadun toiselle puolelle suhteessa nyt käsillä olevaan kaava-alueeseen. Väinämöisenkatu erottaa alueet sekä fyysisesti että mielikuvallisesti omiksi kokonaisuuksikseen. Väinämöisenkadun itäpuolinen noin 5 metriä leveä alue on nykyisellään vahvan puuston ja kasvillisuuden peitossa. Nyt laadittavassa kaavassa on osoitettu lisäksi leveä istutettava alueen osa rakennusten ja Väinämöisenkadun välille. Näin syntyy yli 10 metriä leveä kasvillisuusvyöhyke Tupavainion asuntoalueen ja nyt käsillä olevan asuntoalueen välille. Arvioinnin perusteella rakentamisella ei nähdä olevan huomioitavia vaikutuksia Tupavainion maakunnallisesti arvokkaaseen asuntoalueeseen.

5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavamuutoksella ei ole suoranaisia vaikutuksia elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan saatua lainvoiman kiinteistön omistajan on tarkoitus toteuttaa rakentaminen asemakaavan alueella.

Kankaanpäässä 27.4.2021



Janne Tuomisto

Maankäyttöinsinööri, vt. kaupunginarkkitehti



Kankaanpää kaupunki luonnostaan

Ak 5208

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (MRL 63 §)

KANKAANPÄÄN KAUPUNKI

23.2.2021

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kankaanpään kaupungin 4. kaupunginosan (Tapala) korttelin 304 tonttia 1 koskeva asemakaavan muutos (Rivieeran asuinkorttelialueen asemakaavan muutos 2).

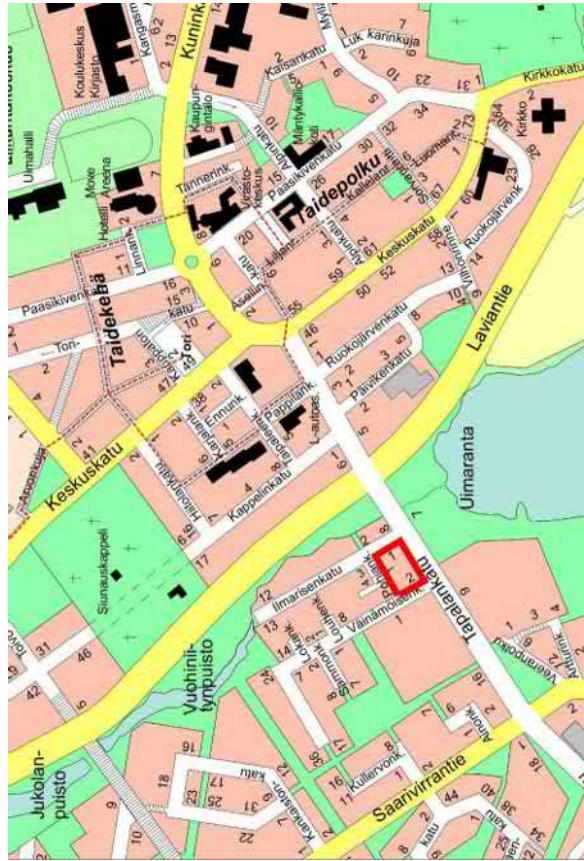
1. SUUNNITTELUALUE

SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Kankaanpään keskustassa Ruokojärven pohjoispuolella Tapalankadun vieressä. Suunnittelualue rajautuu etelässä Tapalankatuun, lännessä Väinämöisenkatuun, pohjoisessa Pohjankatuun ja idässä Ilmarisenkatuun. Alueen sijainti on esitetty opaskartalla alla.

ALUEEN KOKO

Alueen pinta-ala on 5624 m².



Sijaintikartta (kaava-alue on rajattu punaisella).

2. LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Korttelin 304 tontin 1 omistajat ovat olleet yhteydessä kaupunkiin ja esittäneet asemakaavamuutoksen käynnistämistä tontilleen. Tontille on laadittu vuonna 2017 asemakaavamuutos, jossa aiemmin rivitalorakentamiseen osoitettu korttelialue muutettiin asuinpienotalojen korttelialueeksi, joka mahdollistaa yhtiömuotoisesti kymmenen pienomakotitalon rakentamisen. Pienomakotitalojen rakentaminen ei ole kuitenkaan yrityksistä huolimatta lähtenyt toteutumaan ja tästä syystä tontin omistajat esittävätkin nyt kaupungille, että korttelialueen asemakaavaa muutettaisiin siten, että alueelle olisi mahdollista toteuttaa sekä rivitalo- että omakotitaloja liitteenä olevan suunnitelman mukaisesti. Rivitalot toteutettaisiin korttelialueen itäosaan ja omakotitalot alueen länsiosaan. Tontin omistajat ovat sitoutuneet korvaamaan kaavoituksesta aiheutuvat kustannukset.

Kaupunkisuunnittelussa on tutkittu asiaa ja todettu kaavamuutos mahdolliseksi. Korttelialueen rakennusoikeus ei kaavamuutoksella olennaisesti kasva (pienempi kuin alueen alkuperäisessä rivitalokaavassa) ja alueen ympäristö soveltuu suunnitelmiin mukaiseen rivitalo- ja omakotitalorakentamiseen.

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa korttelin 304 tontin 1 asemakaavaa siten, että alueen itäosaan on mahdollista toteuttaa rivitaloja ja alueen länsiosaan yksi tai kaksiasuntoisia pientaloja.

3. KAAVOITUSTILANNE

| MAAKUNTAKAAVA | |
|----------------|---|
| Maakuntakaava | Päiväys |
| | 30.11.2011 |
| | Nimi |
| | Satakunnan maakuntakaava |
| | (Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksellä 13.3.2013.) |
| | 17.5.2019 |
| | Nimi |
| | Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 |
| YLEISKAAVA | |
| Osa-yleiskaava | Päiväys |
| | 7.12.2015 |
| | Nimi |
| | Kankaanpään Keskustan osayleiskaava |
| | (Keskustan osayleiskaava on saanut kaikilta osiltaan lainvoiman 20.2.2017.) |
| ASEMAKAAVA | |
| Asemakaava | Päiväys |
| | 24.4.2017 |
| | Nimi |
| | Asemakaava nro. 21400 5191 |


Ote Satakunnan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta ja määrärajkisistä


Alueella on voimassa Satakunnan maakuntakaava, joka on vahvistettu 30.11.2011. Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman 13.3.2013 korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksellä. Alueella on voimassa myös Satakunnan vaihemaakuntakaava 2, joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 17.5.2019.

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



Ote Satakunnan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

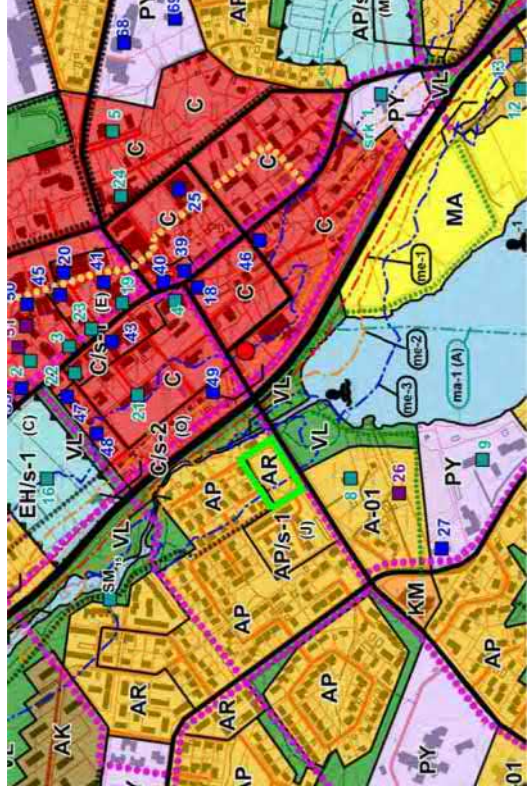
| | | |
|---|---|---|
|  | <p>MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE</p> <p>Merkinmällä osoitetaan vyöhykeitä, joihin kohdistuu merkittäviä matkailun kehittämistarpeita.</p> <p>Merkinmällä osoitetaan merkittävät matkailun ja virkistyskäytön kehittämisen kohdevyöhykkeet.</p> <p>Merkinmällä osoitetaan merkittävät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

| | | |
|---|--|---|
|  | <p>KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE</p> <p>Merkinmällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osto tai muita yhdyskuntaa koskevia kehittämiss politiikan alueidenkäyttöisiä periaatteita.</p> <p>Merkinmällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäyttöisiä kehittämistarpeita.</p> | <p>Suunnittelumääräys</p> <p>Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkeitä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskusten ja taajamien yhdyskuntarakennetta sekä turvaamalla viher- ja virkistysverkon jatkovuus sekä palvelujen saatavuus.</p> <p>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä rakennettuja verkostoja, vähentämällä liikennetarvetta sekä edistämällä joukkoliikenteen ja kevytliikenteen edellytyksiä.</p> <p>Alueen arkeologiset kohteiden, valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.</p> <p>Kehittämisuusitus</p> <p>Alueen maankäytön kehittämissarpeet tulisi turvata ja ratkaista yksityiskohtaisemalla seudullisella maankäytön suunnitelmalla.</p> |
|---|--|---|

| | | |
|---|---|---|
| A | <p>TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE</p> <p>Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoinnoille, kuten keskustatoinnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväylä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.</p> | <p>Suunnittelumääräys</p> <p>Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajainaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.</p> <p>Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaisuudet sekä vihreä ja virkistysverkko.</p> <p>Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäville, korkeatasoisilla alueilla, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.</p> <p>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatointojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin kun kyseiset yksiköt ovat merkityksellään paikallisia, yhdyskuntarakennetukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää.</p> <p>Taajamatointojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen sijoittumisalueeksi.</p> <p>Kaupan suuryksiköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määrittää paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sijoittaa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.</p> |
|---|---|---|

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. Suunnittelualaue osayleiskaavassa rivitalovaltaista asuntoaluetta (AR). Suunnittelualaue kuuluu osittain myös melualueeseen (me-3).



Ote Kankaanpään Keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualaue on rajattu kartalla vihreällä.



Rivitalovaltainen asuntoalue.

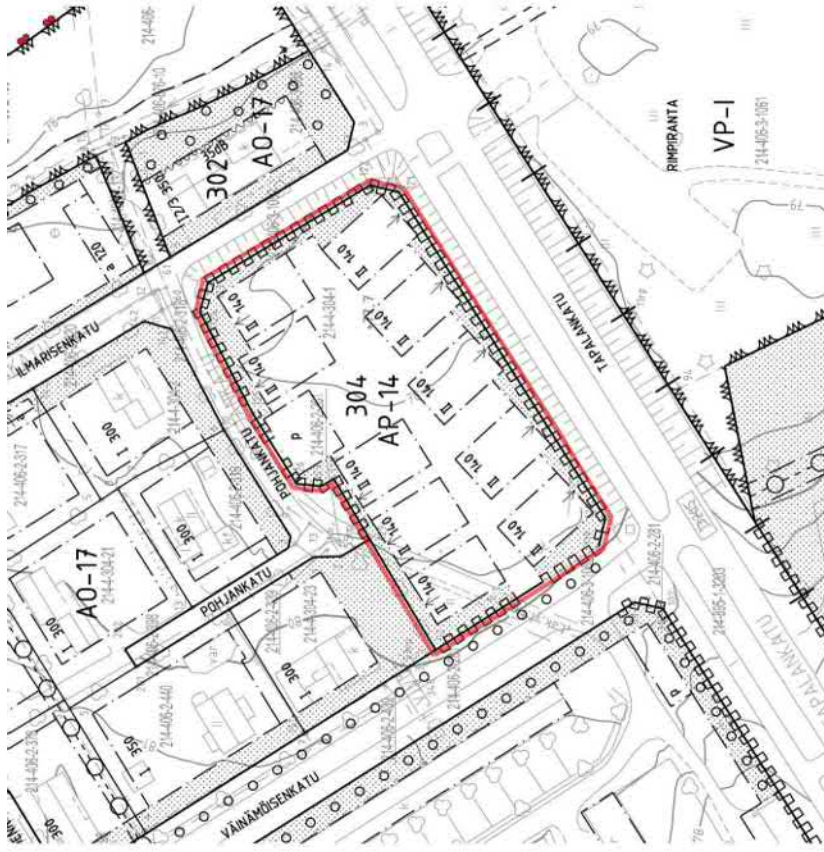


Melualue, yömelu yli 45 dBA.

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

Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa 24.4.2017 hyväksytty asemakaava nro. 5191. Kaavamuutosalue on asemakaavassa asuinpienalojen korttelialuetta (AP-14).



Ore ajantasaa-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu kartalla punaisella.

Voimassa olevat kaavamääräykset:

AP-14

Asuinpienalojen korttelialue.

Yhtiömuotoisten asuinpienalojen korttelialue.

Rakentamisessa on noudatettava yhtenäistä rakentamistapaa. Rakennusten korkeusasema tulee sovittaa maastoon ja ympäröiviin katuhiin.

Alueen rakentamisessa tulee huomioida, että tielikenteen yöaikainen melu ylittää 45dB melurajan. Rakennukset on rakennettava siten, ettei ulkoinen melu asuintiloissa ikkunoiden ollessa kiinni ylitä 35 dB LAeq klo 7-22 eikä 30dB LAeq klo 22-7. Rakentamisessa tulisi huomioida myös eittä asuntojen yhteyteen muodostuu melulta suojaosat oleskelupihat.

Asuinrakennusten harjan minimikorkeus tulee olla vähintään 6,5m.

Asuinrakennusten kattokaltevuus tulee olla 8 - 15 astetta.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä sellaiset julkisivu- ja leikkauspiirustukset, jotka osoittavat rakennusten sopeutumisen ympäristöönsä. Maanpäällistä kellari-kerrosta ei saa rakentaa.

Korttelialueella on rakennettava leikkipaikoiksi ja oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 160 m². Korttelialueen rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköimis-, leikki- tms. alueina, on istutettava ja pidettävä huolittellussa kunnossa.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään kaksi asuntoa kohti.

4. MUUT SUUNNITTELUUN VAIKUTTAVAT SELVITYKSET JA PÄÄTÖKSET

Asunto Oy Kankaanpään Rivieran 2.12.2020 päivätty kaavamuutosesitys.

Suunnitelma tomtin käytöstä 16.11.2020 (Asunto Oy Kankaanpään Riviera).

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 8.12.2020 § 63 päätös asemakaavamuutoksen käynnistämisestä.

5. OSALLISET

Osallisia ovat:

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

Suunnittelun viranomais- ja yhteistyötahoja ovat Varsinais-Suomen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Satakuntaliitto, Satakunnan Museo, Tekninen keskus, Rakennusvalvonta ja Satakunnan pelastuslaitos.

6. VUOROVAIKUTUSMENETTELY

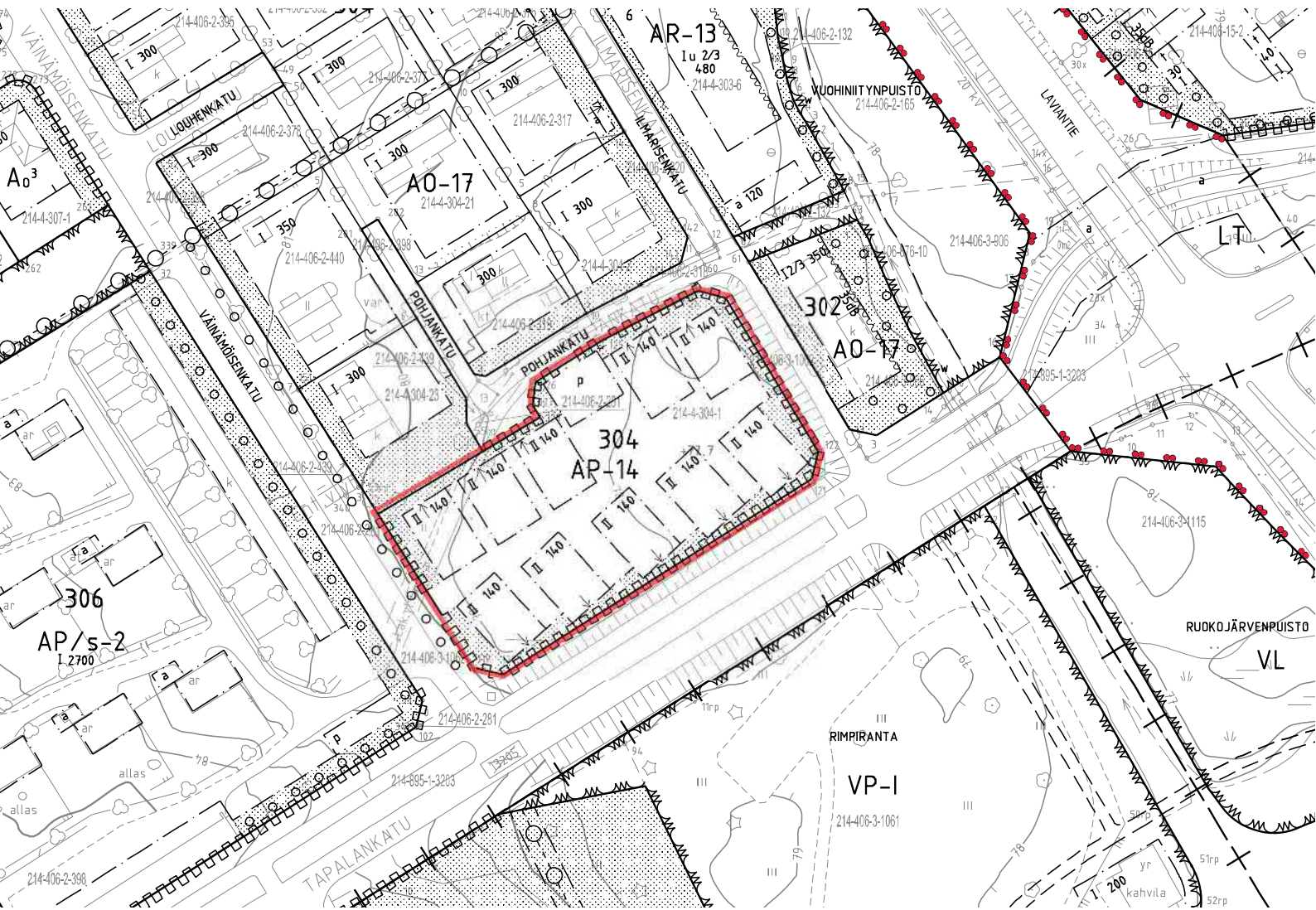
| | |
|-----------------------|---|
| Aloitusvaihe | Kaavaehdotuksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuulutetaan Kankaanpään Seudussa ja kaupungin kotisivuilla Internetissä (MRL 63 §). |
| Luonnosvaihe | <p>Kaavaluonnos valmistellaan samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy kaavaluonnoksen ja asettaa sen MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaiseen laatimisvaiheen vuorovaikutusmenettelyyn.</p> <p>Kaavaluonnos asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläoloista 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 neuvottelua osallisten kanssa (MRL 62 §). Viranomaisille tarjotaan mahdollisuus lausunnon antamiseen.</p> |
| Kaavaehdotus | <p>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.</p> <p>Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville MRL 65 §:n mukaisesti ja pyytää kaavasta lausunnot. Kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläoloista kuulutetaan kaupungin kotisivuilla Internetissä. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen nähtävilläoloajan päättymistä.</p> <p>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.</p> |
| Päätösprosessi | <ul style="list-style-type: none"> • Kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittely, jos kaavaan on tehty muutoksia ehdotusvaiheen jälkeen. • Kaupunginhallitus • Kaupunginvaltuusto • Hyväksymispäätöksestä tiedottaminen • Kunnan jäsenillä, osallisilla ja rekisteröidyillä yhdistyksillä on toimialaansa koskien valitusoikeus kaavan hyväksymispäätöksestä Turun hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. |

7. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

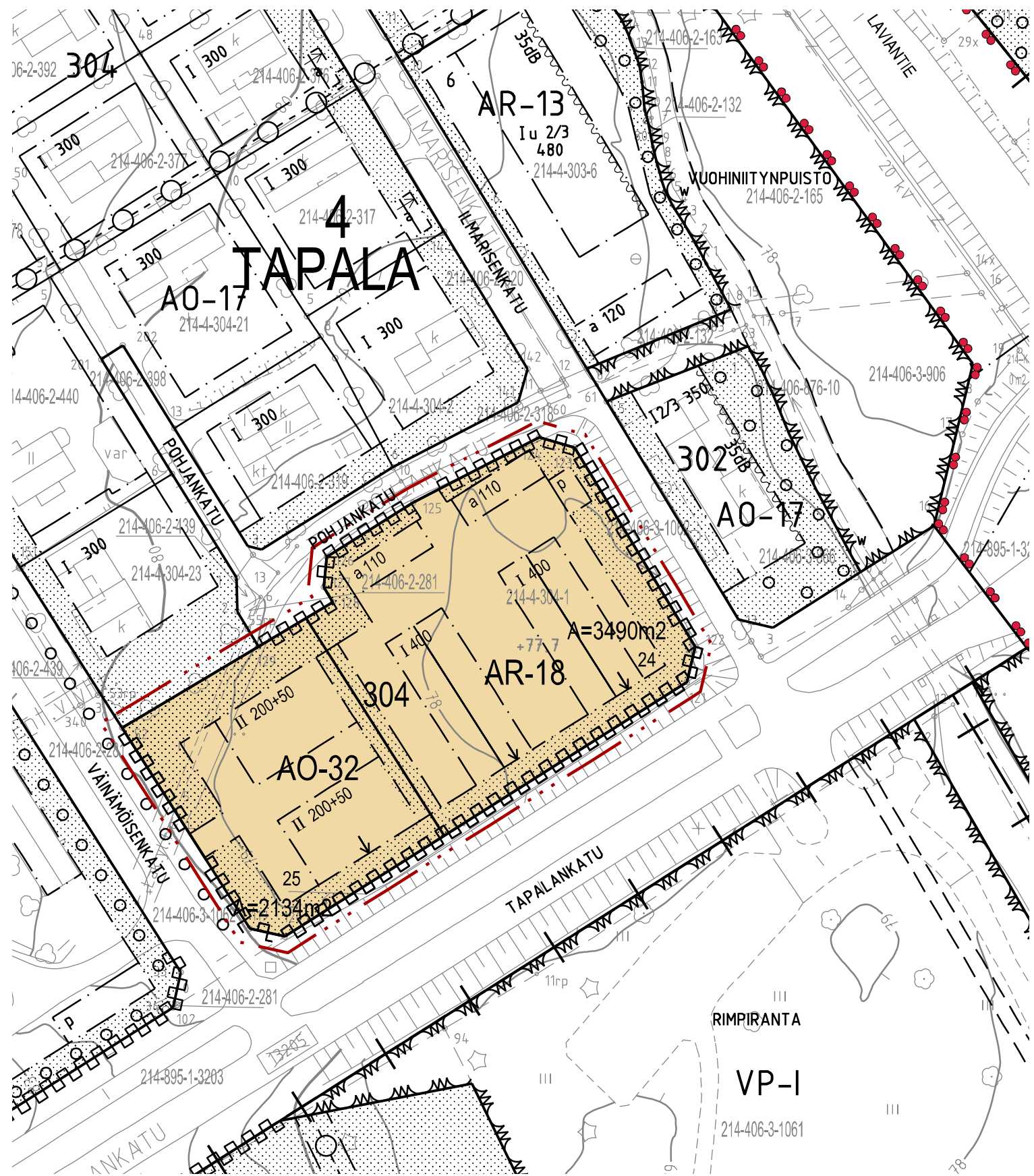
| | |
|--|--|
| Vaikutusten arviointi toteutetaan seuraavasti: | Vaikutusten arviointi tehdään kaavoitusprosessin yhteydessä selvittäen kaavan vaikutukset alueeseen kokonaisuuden kannalta. |
| Asemakaavan kaavoitusmenettelyn yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset: | <ul style="list-style-type: none"> • Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön • Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon • Luonnonympäristöön • Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen • Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön • Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen |

8. YHTEYSTIEDOT

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



Ote ajantasa-asetmakaavasta / kaavamutosalueen rajaus



AO-32

Erillispientalojen korttelialue

Korttelialueen rakennusaloille saa rakentaa kullekin yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja sitä varten tarpeellisen talousrakennuksen.

Rakentamisessa on noudatettava yhtenäistä rakentamistapaa. Rakennusten korkeusasema tulee sovittaa maastoon ja ympäröiviin katuihin.

Alueen rakentamisessa tulee huomioida, että tieliikenteen yöaikainen melu ylittää 45 dB melurajan. Rakennukset on rakennettava siten, ettei ulkoinen melu asuintiloissa ikkunoiden ollessa kiinni ylitä 35 dB LAeq klo 7-22 eikä 30 dB LAeq klo 22-7. Rakentamisessa tulisi huomioida myös, että asuntojen yhteyteen muodostuu melulta suojaisat oleskelupihat.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä sellaiset julkisivu- ja leikkauspiirustukset, jotka osoittavat rakennusten sopeutumisen ympäristöönsä. Maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään kaksi asuntoa kohti.

AR-18

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Rakentamisessa on noudatettava yhtenäistä rakentamistapaa. Rakennusten korkeusasema tulee sovittaa maastoon ja ympäröiviin katuihin.

Alueen rakentamisessa tulee huomioida, että tieliikenteen yöaikainen melu ylittää 45 dB melurajan. Rakennukset on rakennettava siten, ettei ulkoinen melu asuintiloissa ikkunoiden ollessa kiinni ylitä 35 dB LAeq klo 7-22 eikä 30 dB LAeq klo 22-7. Rakentamisessa tulisi huomioida myös, että asuntojen yhteyteen muodostuu melulta suojaisat oleskelupihat.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä sellaiset julkisivu- ja leikkauspiirustukset, jotka osoittavat rakennusten sopeutumisen ympäristöönsä. Maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa.

Korttelialueella on rakennettava leikkipaikoiksi ja oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 % asuinkerrosalasta. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskelualueiksi tai muuten piha-alueiksi on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1,2 ap / asunto.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelin osan ja alueen raja.

4

Kaupunginosan numero.

TAPALA

Kaupunginosan nimi.

304

Korttelin numero.

24

Tontin numero.

I

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

400

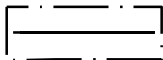
Rakennusoikeus.

200+50

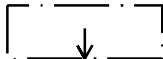
Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku sallitun talousrakennuksen kerrosalan neliömetrimäärän.



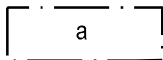
Rakennusala.



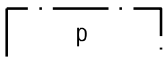
Rakennuksen harjan suuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Auton säilytyspaikan rakennusala.



Paikoitusalue.



Istutettava alueen osa.



Korttelin osan raja, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Sitova tonttijako asemakaavassa.

Yleismääräys:

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



KANKAANPÄÄN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

4. KAUPUNGINOSAN (TAPALA)
KORTTELIN 304 TONTTIA 1

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

4. KAUPUNGINOSAN (TAPALA)
KORTTELIN 304 OSA

MK 1:1000

Asemakaava no 214005208

Päiväys 27.4.2021

Pohjakartta täyttää 2.5.2014 julkaistun JHS 185
Asemakaavan pohjakartan laatiminen vaatimukset

Koordinaattijärjestelmä ETRS - GK22
ja korkeusjärjestelmä N2000

Kankaanpää 1.2.2021

Päivi Holm, vt. kaupungingeodeetti

Asemakaavaluonnos nähtävillä
4.3. - 6.4.2021

Asemakaavaehdotus nähtävillä

Kaupunginhallitus

Kankaanpään kaupunki / Kaupunkisuunnittelu

Kaupunginvaltuusto

Janne Tuomisto
Maankäyttöinsinööri, vt. kaupunginarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta | 214 Kankaanpää | Täyttämispvm | 16.02.2021 |
| Kaavan nimi | Ak 5208 Rivieeran asemakaavan muutos | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | |
| Hyväksyjä | | Vireilletulosta ilm. pvm | |
| Hyväksymispykälä | | Kunnan kaavatunnus | 214005208 |
| Generoitu kaavatunnus | | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 0,5624 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | |
| Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 0,5624 |

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|---------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 0,5624 | 100,0 | | | 0,0000 | 120 |
| A yhteensä | 0,5624 | 100,0 | | | 0,0000 | 120 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| 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-m ²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | | | | | |

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

Alamerkinntät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 0,5624 | 100,0 | | | 0,0000 | 120 |
| A yhteensä | 0,5624 | 100,0 | | | 0,0000 | 120 |
| AP | | | | | -0,5624 | -1400 |
| AR | 0,3490 | 62,1 | | | 0,3490 | 1020 |
| AO | 0,2134 | 37,9 | | | 0,2134 | 500 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | | | | | | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |