



KANKAANPÄÄN KAUPUNKI

Niinisalon koulun asemakaavan muutoksen selostus **LUONNOS**

Kankaanpään kaupungin 21. kaupunginosan (Niinisalo) korttelin 1020 tonttia 2 koskeva asemakaavan muutos

21400 5210

KAUPUNKISUUNNITTELU / SUUNNITTELUTOIMISTO
25.5.2021

NIINISALON KOULUN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Kankaanpään kaupungin 21. kaupunginosan (Niinisalo) korttelin 1020 tonttia 2

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kankaanpään kaupungin 21. kaupunginosan (Niinisalo) korttelin 1020 osa sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta.

Asemakaavan tunnus: **21400 5210**

Asemakaavan päiväys: 25.5.2021

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:

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Kaupunginhallitus:

Kaupunginvaltuusto:

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Niinisalon kaupunginosassa Kievarinkadun varrella. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa puisto- ja peltoalueeseen, idässä puistoalueeseen, etelässä Kievarinkatuun ja lännessä seurakuntarakennuksen tonttiin. Alueen sijainti on esitetty opaskartalla (kuva 1).



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimitystä Niinisalon koulun asemakaavan muutos

Kankaanpään kaupungin omistuksessa oleva Niinisalon koulurakennus ei ole ollut käytössä vuoden 2019 jälkeen. Niinisalon koulun opetustoiminta on siirretty sisäilmaongelmien vuoksi koulun naapurissa sijaitsevaan rakennukseen keväällä 2019. Lisäksi kaupunginhallitus on päättänyt 25.01.2021 § 29 käynnistää Niinisalon koulun toiminnan sijoittamisen kaupunginmuseon tiloihin siten, että koulu aloittaa siellä toimintansa syyslukukauden 2021 alussa.

Koulutoiminnan päättymisen vuoksi on Niinisalon koulurakennus jäänyt tyhjilleen ja tarpeettomaksi kaupungille. Tästä johtuen on kaupunginhallitus päättänyt 25.01.2021 § 29 käynnistää koulun tontin kaavamuutoksen siten, että se mahdollistaa kiinteistön myynnin ja uuden käytön yksityisessä omistuksessa.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa koulun tonttia koskevaa kaavamääräystä siten, että se mahdollistaa kiinteistön myynnin jälkeen sen erilaiset käyttötarkoitukset. Tavoitteena on myös erottaa koulun kenttä ympäristöineen nykyisestä tontista, sillä kenttä jätetään kyläläisten käyttöön.



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.....	11
3.2 Suunnittelutilanne.....	11
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
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	17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	17
4.4 Asemakaavan tavoitteet	17
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	17
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	17
5.1 Kaavan rakenne	17
5.1.1 Mitoitus	18
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
5.2.1 Hulevesi	18
5.3 Aluevaraukset.....	19
5.3.1 Korttelialueet	19
5.3.2 Muut alueet.....	19
5.4 Kaavan vaikutukset.....	19
5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	19
5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	19
5.4.3 Vaikutukset luonnonympäristöön.....	19
5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, energiatalouteen ja liikenteeseen.....	20
5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	20
5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	20
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	20

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	Janne Tuomisto
Selostus	Janne Tuomisto
Valokuvat	Janne Tuomisto
Kaavakartta	Marjo Lahtinen

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Satakunnan maakuntakaava 30.11.2011
2. Kankaanpää Taajamien osayleiskaava (oikeusvaikutukseton) 17.6.1992
3. Kaupungin hallituksen 25.1.2021 § 29 päätös käynnistää Niinisalon koulun toiminnan sijoittaminen kaupungin museon tiloihin sekä päätös alueen asemakaavamuutoksen käynnistämisestä.
4. Loppuraportti koskien Niinisalon koulun toiminnan järjestämisvaihtoehtoja Niinisalossa.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laadinta on käynnistynyt kaupungin hallituksen päätöksellä (kh 25.1.2021 § 29). Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavamuutosluonnos olivat nähtävillä Kankaanpään kaupungin suunnittelutoimistossa sekä kaupungin Internet-sivuilla xx.xx.xxxx-xx.xx.xxxx välisen ajan. Asemakaavamuutosehdotus oli nähtävillä xx.xx.xxxx-xx.xx.xxxx välisen ajan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella voimassa olevan kaavan mukainen tontti 2 jaetaan kahteen osaan siten, että alueella sijaitseva pelikenttä ympäristöineen erotetaan entisen koulun tontista ja osoitetaan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi VU-2. Samalla entiselle koululle jäävä alue muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi AL-29.

2.3 Asemakaavan toteutus

AL-alue (tontti 3) on jo rakentunut kiinteistö, jolla sijaitsee entinen koulurakennus. Kiinteistö pyritään saamaan myydyksi ulkopuoliselle toimijalle. VU-2 alueella sijaitsee pelikenttä. Alueen mahdollisista urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten rakentamisesta vastaa kaupunki.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Kankaanpään Niinisalon kaupunginosassa noin kuuden kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta koilliseen. Kaava-alue käsittää Niinisalon entisen koulun piha-alueineen ja peli- ja leikkialueineen. Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee seurakuntarakennus, jossa toimii nykyisin Niinisalon Kappeliyhdistys ry. Alueen pohjoispuoli rajoittuu puisto- ja peltoalueisiin. Myös alueen itäpuolella on kapeahko puistoalue, joka erottaa koulun tontin viereisestä pientaloalueesta. Alueen eteläpuolella sijaitsee Kievarinkatu, jonka toisella puolella on myös toteutunutta pientaloaluetta sekä Haapamäki–Pori-rata. Kaavamuutosalueen pinta-ala on yhteensä noin 1,96 ha.



Kuva 3. Niinisalon koulun pelikenttä. Taustalla kaukalo.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueella ei ole luonnontilaisia kohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella sijaitsee vuonna 1965 rakennettu kivirakenteinen koulurakennus. Rakennuksen kerrosala on n. 2200 m² ja rakenteet sekä talotekniikka ovat pääosin alkuperäisiä. Rakennus on tehtyjen tutkimusten mukaan peruskorjauksen tarpeessa. Rakennuksen peruskorjauksen kustannus on merkittävä ja rakennuksen tilat ovat ylisuurat nykyiselle oppilasmäärälle. Niinisalon koulun opetustoiminta on siirretty sisäilma-ongelmien vuoksi koulun naapurissa sijaitsevaan rakennukseen keväällä 2019.



Kuva 4. Niinisalon koulu Kievarinkadulta kuvattuna.



Kuva 5. Niinisalon koulu etualalta kuvattuna.



Kuva 6. Niinisalon koulun länsisiipi.



Kuva 7. Niinisalon koulun itäsiipi.



Kuva 8. Niinisalon koulu pohjoisen suunnalta kuvattuna.

Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee seurakunta/kirkkorakennus, jossa toimii nykyisin Niinisalon Kappeliyhdistys ry. Rakennus on valmistunut vuonna 1965 ja sen kerrosala on 664 m². Tontilla sijaitsee myös vuonna 2018 valmistunut talousrakennus.



Kuvat 9 ja 10. Niinisalon seurakunta/kirkkorakennus.



Kuva 11. Seurakuntarakennuksen tontin itäosassa sijaitseva talousrakennus

Väestö

Kaavamuutosalue sijoittuu Niinisalon taajamaan. Alueen läheisyydessä on runsaasti pientaloasutusta.

Palvelut

Niinisalossa sijaitsee koulun lisäksi eräitä muita kunnallisia ja yksityisiä palveluita, kuten kaupungin museo. Pääosa palveluista sijaitsee kaupungin keskustassa.

Työpaikat

Niinisalossa sijaitsee merkittävänä työnantajana Niinisalon varuskunta. Niinisalossa sijaitsee lisäksi yritystoimintaa.

Virkistys

Kaava-alueella sijaitsee Niinisalon koulun lähiliikuntapaikka pelikenttineen ja leikkialueineen. Lisäksi kaava-alue rajoittuu Salonpuistoon.

Liikenne

Kaava-alue rajautuu Kievarinkadun kokoojakatuun, joka kulkee Niinisalonkadulta Taulunojantielle. Alueelta on hyvät kulkuyhteydet valtatie 23:lle ja Seututie 261:lle.

Tekninen huolto

Kaava-alue kuuluu kaupungin vesi- ja viemäriverkon piiriin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alue kuuluu melualueeseen puolustusvoimien ampumatoiminnoista johtuvan ajoittaisen melun vuoksi.

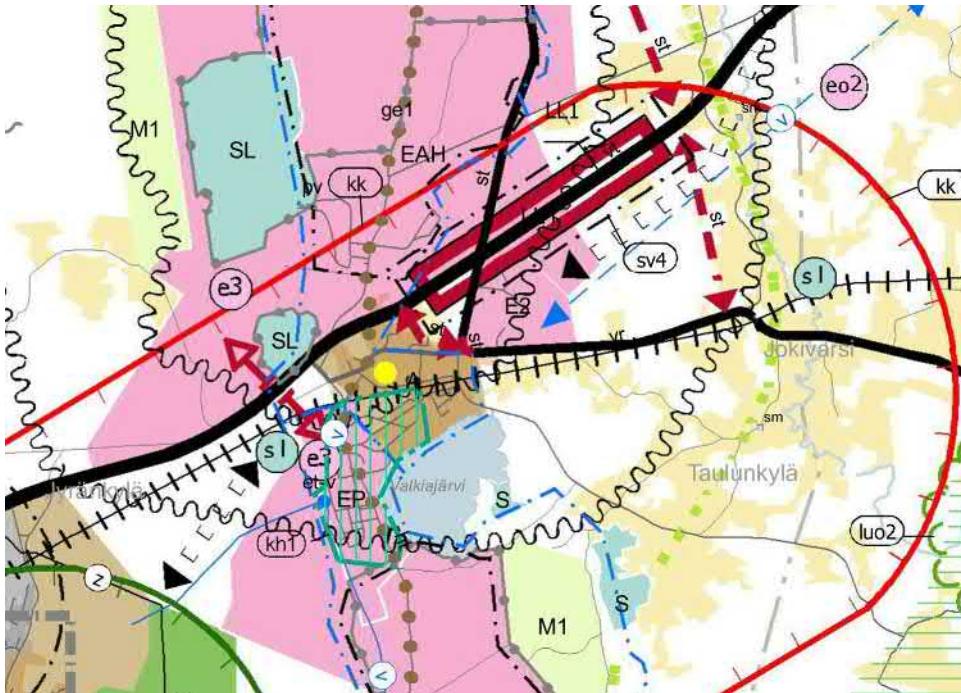
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Haapamäki–Pori-radon toisella puolella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Niinisalon kasarmialue).

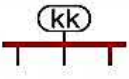
Kaavamuutosalue on kaupungin omistuksessa.

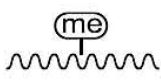
Alueella on voimassa Satakunnan maakuntakaava, joka on vahvistettu 30.11.2011. Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman 13.3.2013 korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksellä. Alueella on voimassa myös Satakunnan vaihemaakuntakaava 2, joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 17.5.2019.

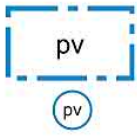
Suunnittelualue on kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeellä (kk) taajamatoimintojen aluetta (A). Alue kuuluu myös melualueeseen (me1) sekä pohjavesialueeseen (pv).



Kuva 12. Ote Satakunnan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella ympyrällä.

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

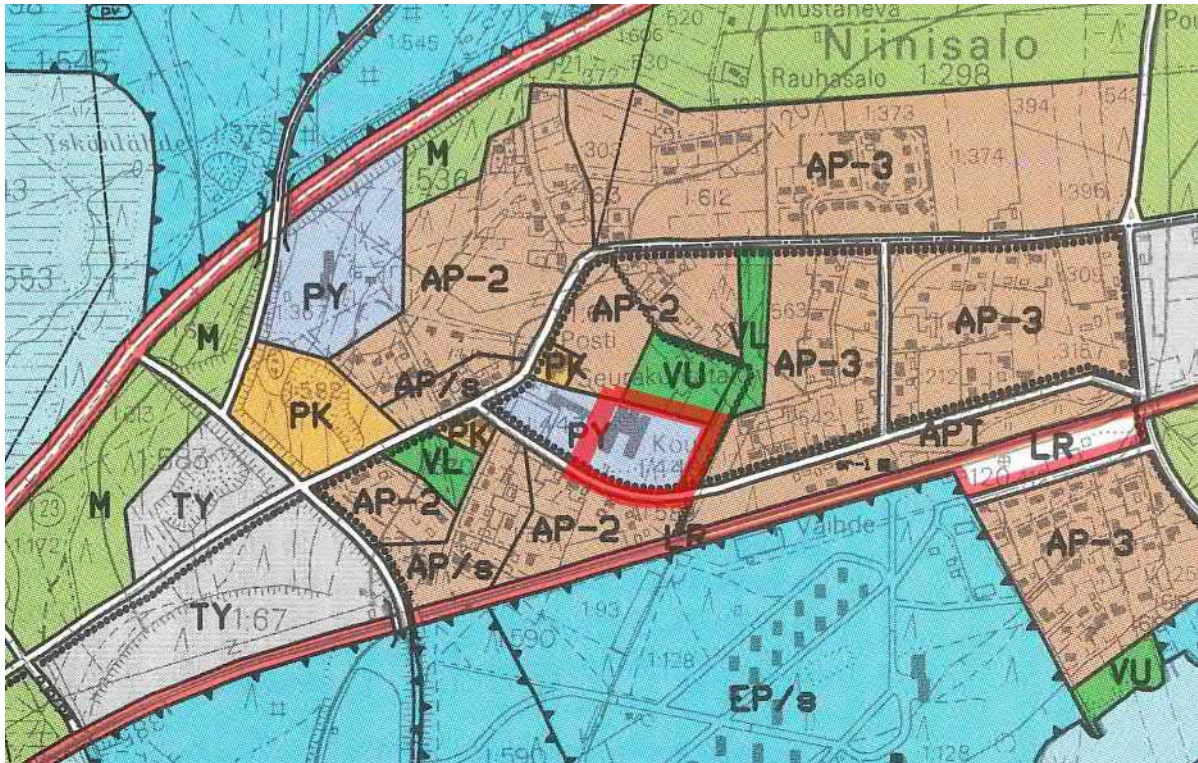
	MELUALUE Merkinnällä osoitetaan vyöhykkeitä, joilla melua aiheuttavan toiminnan meluhaittojen vähentämiseksi on tarpeen ohjata tai rajoittaa alueiden käyttöä.	
-1	Merkinnällä osoitetaan puolustusvoimien ampumatoiminnoista johtuva melualue, jolla melutaso L_{Aeq} (7-22) ylittää ajoittain tason 55 dB. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Merkintä sallii nykyisen toiminnan jatkamisen ja kehittämisen sekä rakennusten täydennys- ja peruskorjaustoimenpiteet.	Suunnittelumääräys <i>Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon puolustusvoimien ohjeistus toiminnan aiheuttamalle ympäristömelulle.</i> Rakentamismääräys <i>Alueelle ei tule sijoittaa uutta asumista tai muita melulle herkkiä toimintoja. Suunniteltaessa rakentamista alueelle on puolustusvoimille varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.</i>

	POHJAVESIALUE Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeät ja siihen soveltuvat pohjavesialueet.	Suunnittelumääräys <i>Alueen suunnittelussa on otettava huomioon pohjaveden laadun ja muodostumisen turvaaminen.</i>
---	--	---

A	TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.	<i>Suunnittelumääräys</i> <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> <i>Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.</i> <i>Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäviltä, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.</i> <i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää.</i> <i>Taajamatoimintojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen sijoittumisalueeksi.</i> <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>
---	--	---

Yleiskaava

Alueella on voimassa Kankaanpää Taajamien osayleiskaava 1992 (oikeusvaikutukseton), joka on hyväksytty 17.6.1992. Suunnittelualue on osayleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY).



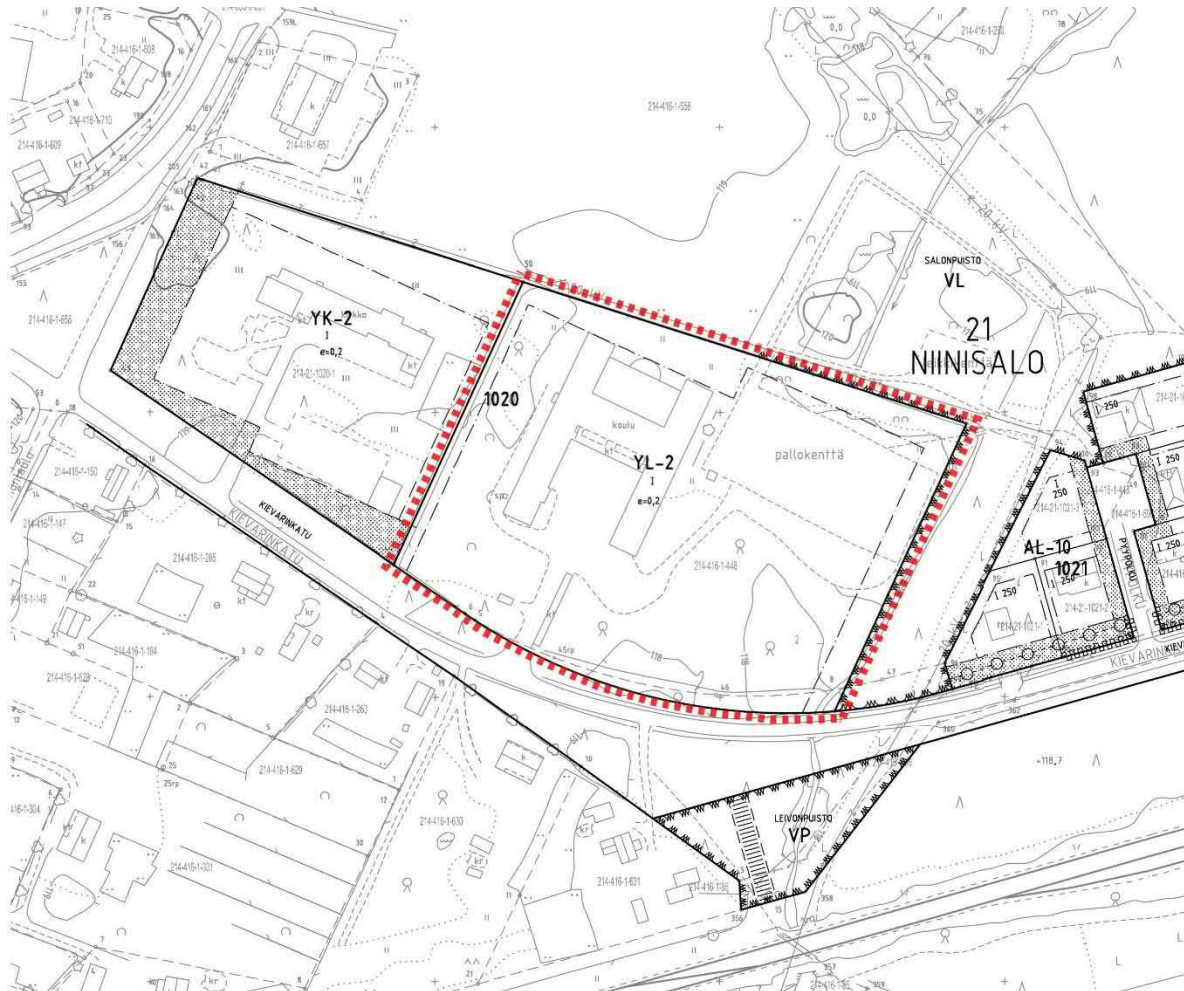
Kuva 13. Ote Kankaanpää Taajamien osayleiskaavasta. Suunnittelualue on rajattu kartalla punaisella.



Julkisten palvelujen ja hallinnon
alue.

Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa 30.9.1988 vahvistettu asemakaava **nro. 44**. Kaavamuutosalue on asemakaavassa julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL-2).



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

YL-2

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue

Korttelialueelle saa rakentaa koulu-, kirjasto- ja harrastustoimintaa yms julkisia lähipalveluja varten tarkoitettuja rakennuksia sekä kullekin tontille enintään kaksi asuntoa rakennusten hoidon vaatimaa henkilökuntaa varten.

Korttelialueen rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköimis-, leikki-, palloilu-, yms alueina, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- yksi autopaikka kahta työntekijää kohti
- yksi autopaikka kokoontumistilojen kymmentä istumapaikkaa kohti
- yksi autopaikka asuntoa kohti

Korttelialueella on otettava huomioon pohjaveden muodostumisaluetta koskevat suojeluvaatimukset. Öljysäiliö on sijoitettava rakennukseen, tiiviiseen suoja-allastilaan.

Tonttijako

Kortteliin 1020 on laadittu erillinen sitova tonttijako, joka on hyväksytty 18.2.2013.

Pohjakartta

Kankaanpään kaupungin numeerinen pohjakartta, joka on hyväksytty 6.5.2021.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Kankaanpään kaupungin omistuksessa oleva Niinisalon koulurakennus ei ole ollut käytössä vuoden 2019 jälkeen. Niinisalon koulun opetustoiminta on siirretty sisäilmaongelmien vuoksi koulun naapurissa sijaitsevaan rakennukseen keväällä 2019. Lisäksi kaupunginhallitus on päättänyt 25.01.2021 § 29 käynnistää Niinisalon koulun toiminnan sijoittamisen kaupunginmuseon tiloihin siten, että koulu aloittaa siellä toimintansa syyslukukauden 2021 alussa.

Koulutoiminnan päättymisen vuoksi on Niinisalon koulurakennus jäänyt tyhjilleen ja tarpeettomaksi kaupungille. Tästä johtuen on kaupunginhallitus päättänyt 25.01.2021 § 29 käynnistää koulun tontin kaavamuutoksen siten, että se mahdollistaa kiinteistön myynnin ja uuden käytön yksityisessä omistuksessa.

4.2 Asemakaavan suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan laadinta on käynnistynyt kaupunginhallituksen päätöksellä (kh 25.1.2021 § 29). Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavamuutosluonnoksen laatimisvaiheen vuorovaikutusmenettelyyn xx.xx.2021 § xx.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**4.3.1 Osalliset**

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

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

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella Kankaanpään Seudussa xx.xx.2021 sekä kaupungin kotisivuilla Internetissä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä xx.xx.xxxx-xx.xx.xxxx ja asemakaavaluonnos oli nähtävillä xx.xx.xxxx-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.xxxx ja kaupungin kotisivuilla Internetissä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa koulun tonttia koskevaa kaavamääräystä siten, että se mahdollistaa kiinteistön myynnin jälkeen sen erilaiset käyttötarkoitukset. Tavoitteena on myös erottaa koulun kenttä ympäristöineen nykyisestä tontista, sillä kenttä jätetään kyläläisten käyttöön.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavamuutoksen luonteesta johtuen vaihtoehtoisia ratkaisuja ei laadittu.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella voimassa olevan kaavan mukainen tontti 2 on jaettu kahteen osaan siten, että alueella sijaitseva pelikenttä ympäristöineen on erotettu entisen koulun tontista ja osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi VU-2. Samalla entiselle koululle jäävä alue on muutettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi AL-29.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle sallitaan kaavassa urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten toteuttaminen, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m².

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle on annettu kaavassa määräys, että korttelialueelle ei saa sijoittaa uusia asuntoja eikä muita melulle herkkiä toimintoja, johtuen korttelialueen sijaitsemisesta melualueella. AL-alueen rakentamistehokkuudeksi on osoitettu 0.3 ja kerrosluku on säilytetty ennallaan kerrosluvussa I.

VU-2 alueen kaakkoiskulmaan on osoitettu kunnallistekninen aluevaraus vesi- ja viemärilinjalle.



Kuva 15. Niinisalon koulu lounaan suunnalta kuvattuna.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 19559 m².

Tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat seuraavat:

	Pinta-ala	Rakennusoikeus	Käytetty rakennusoikeus
Kortteli 1020			
Tontti 3	9581 m ²	2874 k-m ²	2200 k-m ²

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksessa on haluttu säilyttää Niinisalon entisen koulun lähiliikuntapaikka pelikenttineen ja leikkialueineen osoittamalla se urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi. Kyläläisillä on siten jatkossakin mahdollisuus hyödyntää aluetta erilaisissa urheilu-, virkistys- ja leikkitoiminnassa.

Kaavassa on myös ohjattu mahdollisista uudisrakentamista antamalla rakentamisen sopeuttamista koskeva määräys: "Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa korttelin ole-massa olevaan rakennuskantaan."

5.2.1 Hulevesi

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle on annettu kaavassa määräys, jonka mukaan hulevedet tulee viivyttaa ja imeyttää tonttikohtaisesti.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AL-29 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Korttelialueelle ei saa sijoittaa uusia asuntoja eikä muita melulle herkkiä toimintoja.

Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa korttelin olemassa olevaan rakennuskantaan.

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

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

Hulevedet tulee viivyttaa ja imeyttää tonttikohtaisesti.

Korttelialueella on otettava huomioon pohjaveden muodostumisaluetta koskevat suojeluvaatimukset.

5.3.2 Muut alueet

VU-2 Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue

Alueelle saa rakentaa urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m².

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksessa on haluttu säilyttää Niinisalon entisen koulun lähiliikuntapaikka pelikenttineen ja leikkialueineen osoittamalla se urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi. Kyläläisillä on siten jatkossakin mahdollisuus hyödyntää aluetta erilaisissa urheilu-, virkistys- ja leikkitoiminnassa. Muutoin kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

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

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

5.4.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön, koska muutokset tapahtuvat jo nykyisellään rakentamiseen osoitetulla korttelialueella. Kaavamuutosalueen osittain puistoinen itäosa on muutettu rakennuskorttelialueesta urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi.

5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, energiatalouteen ja liikenteeseen

Kaavamuutoksella ei ole olennaista vaikutusta alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.

Kaavamuutosalue sijaitsee olemassa olevien hyvien liikenneyhteyksien varrella. Kaavamuutoksella ei ole olennaista vaikutusta liikennemääriin.

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kuntonsa puolesta koulukäyttöön soveltumattoman rakennuksen mahdolliset uudet käyttömuodot yksityisessä omistuksessa, mikä parantaa rakennuksen säilymisedellytyksiä tulevaisuudessa.

5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavamuutoksella ei ole suoranaisia vaikutuksia elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

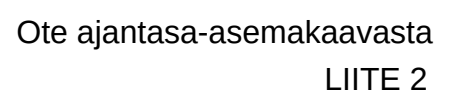
Tontin osalta kaavan toteutuksesta vastaa kaavoituksen ja kiinteistön myynnin jälkeen tontin uusi omistaja. VU-alueen osalta kaavan toteutuksesta vastaa kaupunki.

Kankaanpäässä 25.5.2021



Janne Tuomisto

Maankäyttöinsinööri, vt. kaupunginarkkitehti





Asemakaavamääräykset ja -merkinnot

AL-29

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa uusia asuntoja eikä muita melulle herkkiä toimintoja.

Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa korttelin olemassa olevaan rakennuskantaan.

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

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

Hulevedet tulee viivyttaa ja imeyttää tontikohtaisesti.

Korttelialueella on otettava huomioon pohjaveden muodostumisaluetta koskevat suojeluvaatimukset..



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Alueelle saa rakentaa urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m².



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelin osan ja alueen raja.

21

Kaupunginosan numero.

NIINIS

Kaupunginosan nimi.

1020

Korttelin numero.

3

Tontin numero.

I

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

e=0.30

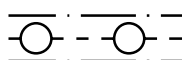
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.

SALONPUISTO

Kadun tai puiston nimi.



Kunnallistekniselle linjalle varattu alueen osa.



KANKAANPÄÄN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

21. KAUPUNGINOSAN (NIINISALO)

KORTTELIN 1020 TONTTIA 2

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

21. KAUPUNGINOSAN (NIINISALO)

KORTTELIN 1020 OSA JA

URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUETTA

MK 1:1000

Asemakaava no 214005210

Päiväys 25.5.2021

Pohjakartta täyttää 2.5.2014 julkaistun JHS 185
Asemakaavan pohjakartan laatiminen vaatimukset

Koordinaattijärjestelmä ETRS - GK22
ja korkeusjärjestelmä N2000

Kankaanpää 6.5.2021

Päivi Holm, vt. kaupungingeodeetti

Asemakaavaluonnos nähtävillä

Asemakaavaehdotus nähtävillä

Kaupunginhallitus

Kankaanpään kaupunki / Kaupunkisuunnittelu

Kaupunginvaltuusto

Janne Tuomisto
Maankäyttöinsinööri, vt. kaupunginarkkitehti