



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

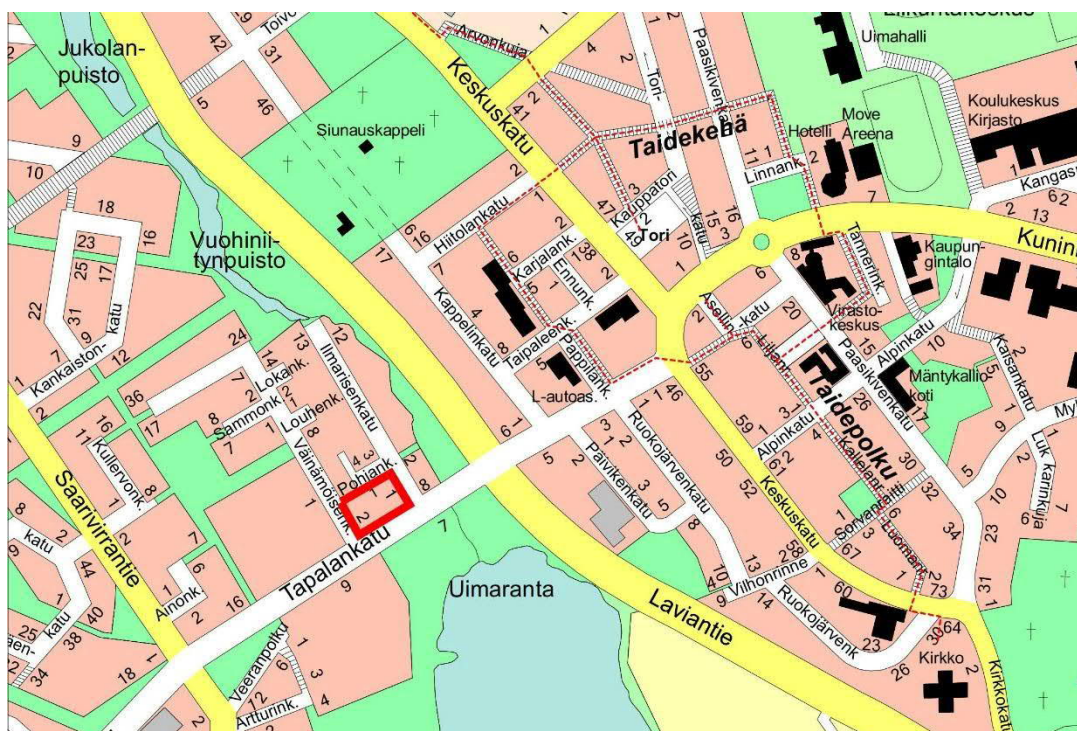
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 27.4.2021

Kaupunginhallitus: 21.6.2021

Yhteisvaltuusto: 28.6.2021

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

Kaavam muutoksen 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.

Kaavam muutoksen 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 6.5. - 4.6.2021 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

Kaavamuutosalue 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. Kaavamuutosalueen pinta-ala on yhteensä 5624 m².



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

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueella ei ole luonnontilaisia kohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueella 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 kulmauksesta.

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 Niinisolon 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 asunto-alue, joka on rakennettu vuonna 1959.

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa.

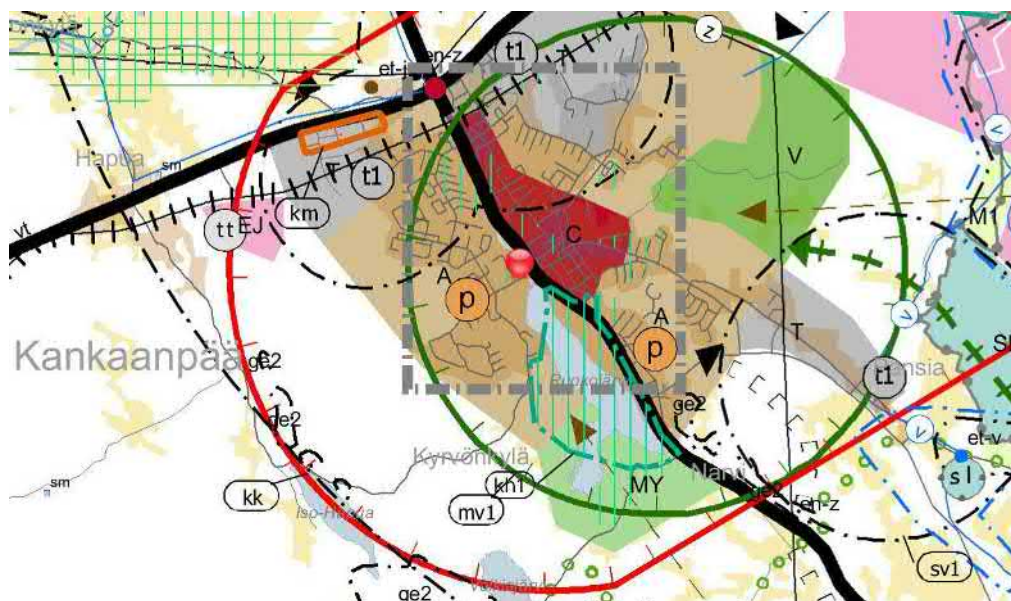
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

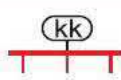
Maakuntakaava

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).

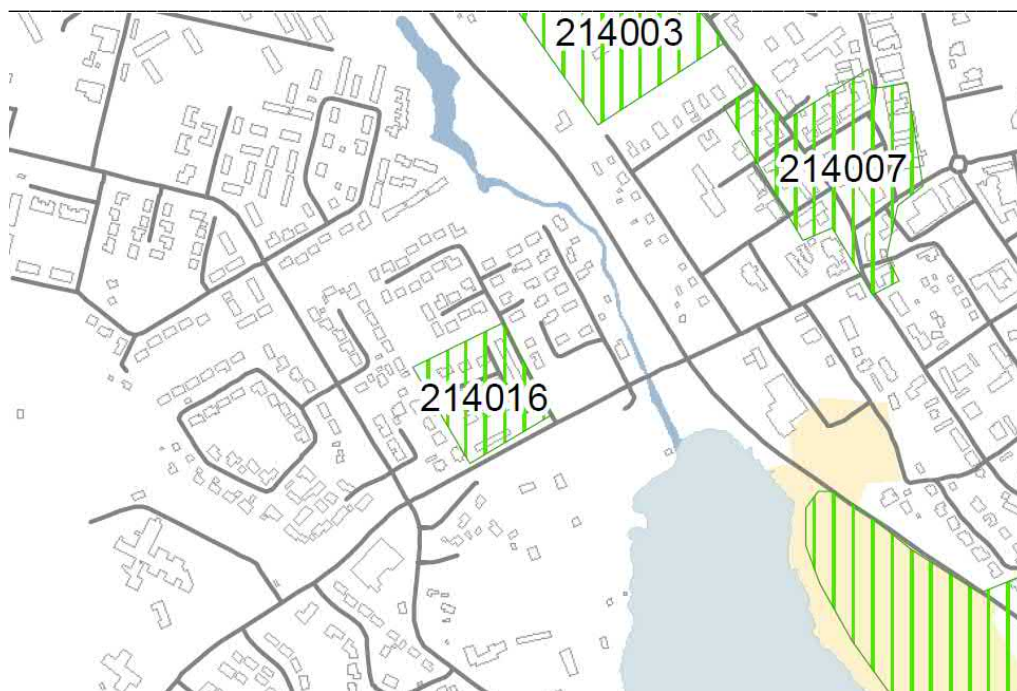


Kuva 6. Ote Satakunnan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

	KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE Merkinnällä osoitetaan kaupunki-seutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämissuunnitelman alueidenkäyttöllisiä periaatteita. Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita.	Suunnittelumääräys <i>Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkeitä 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>
---	---	--

	MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE Merkinnällä osoitetaan vyöhykkeitä, joihin kohdistuu merkittäviä matkailun kehittämistarpeita.	Suunnittelumääräys <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>
-1	Merkinnällä osoitetaan merkittävät matkailun ja virkistyskäytön kehittämisen kohdevyöhykkeet.	
-2	Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.	<i>Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.</i>
-3	Merkinnällä osoitetaan merkittävät luontomatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet, joihin kohdistuu luontomatkailun, luonnon virkistyskäytön, ulkoilu- ym. reitistöjen sekä luonnonsuojelun kehittämis- ja yhteensovittamistarpeita.	

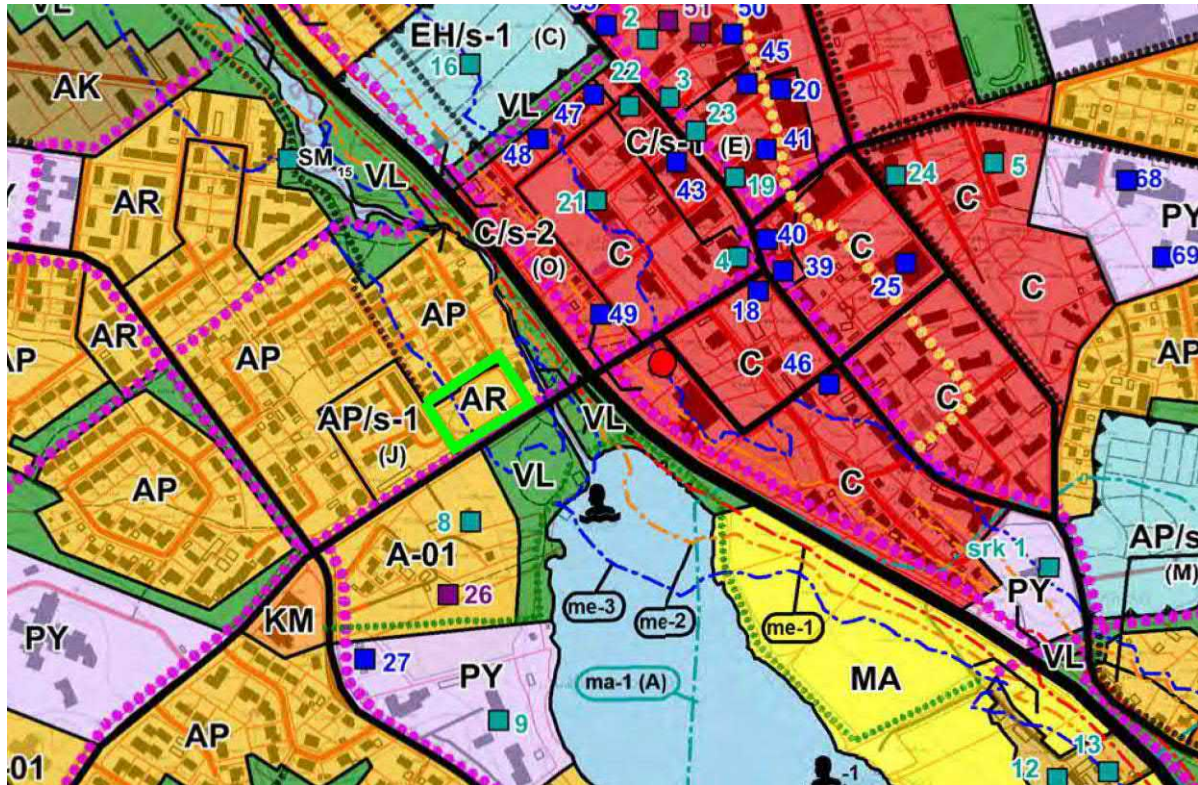
A	TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.	<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 ominaisuudet sekä viher- ja virkistysverkko.</i> <i>Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäville, korkeatasoisille alueille, 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>
---	--	--



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

Yleiskaava

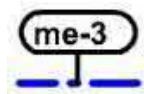
Alueella on voimassa Kankaanpään Keskustan osayleiskaava, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 7.12.2015 ja joka on saanut kaikilta osiltaan lainvoiman 20.2.2017. Suunnittelualue on osayleiskaavassa rivitalovaltaista asuntoaluetta (AR). Suunnittelualue kuuluu osittain myös melualueeseen (me-3).



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



Rivitalovaltainen asuntoalue.

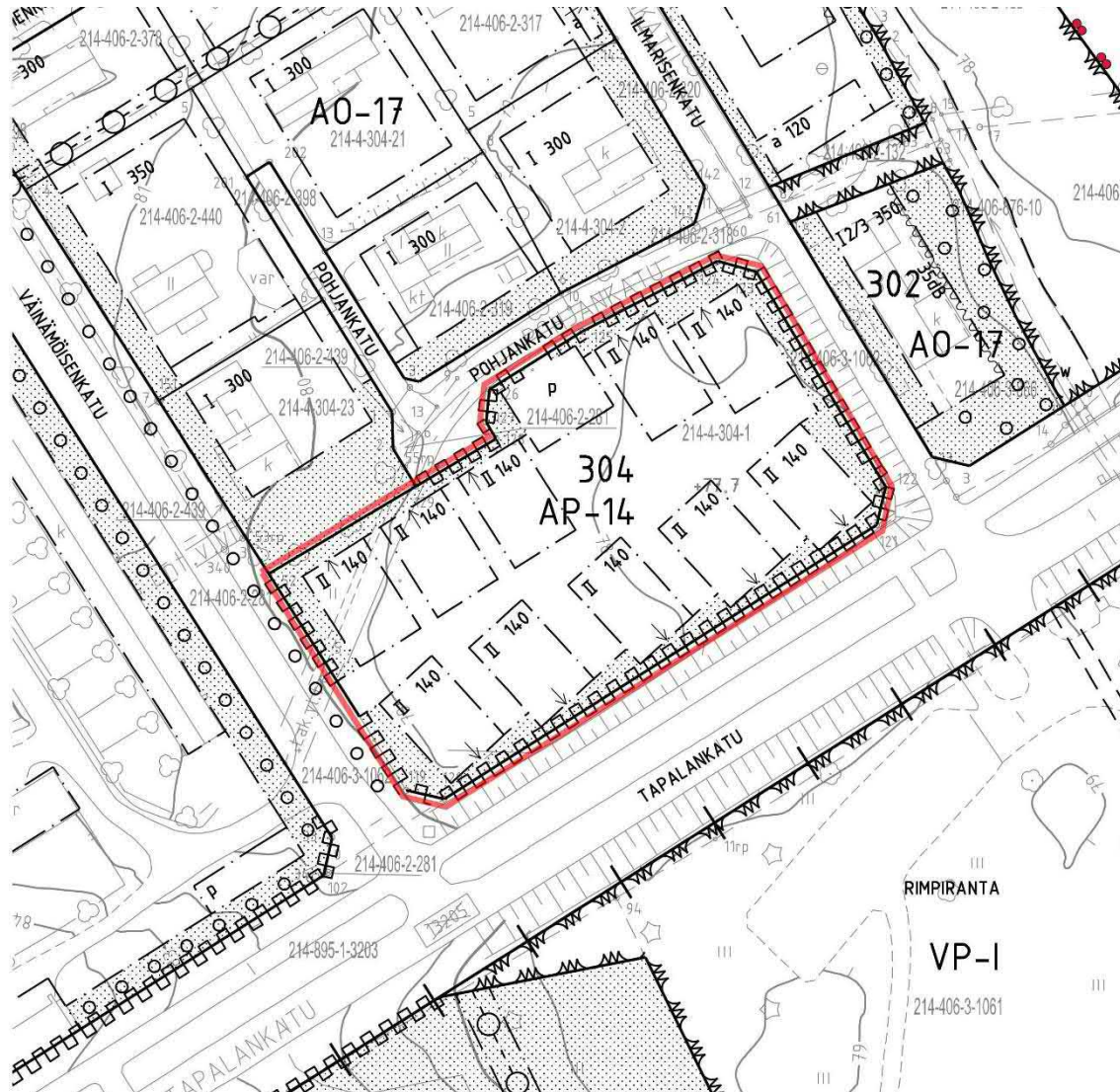


Melualue, yömelu yli 45 dBA.

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 sovitaa 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 kaavamuutostarpeesta 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.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 6.5. - 4.6.2021 välisen ajan. Nähtävilläolosta tiedotettiin kuulutuksella kaupungin kotisivuilla Internetissä. Osallisilla oli mahdollisuus jättää kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lisäksi lausunnot asianomaisilta viranomaisilta ja yhteistyötahoilta.

Kaavaehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja Satakunnan Museon lausunnot, jotka liittyivät rakentamisen ohjaukseen ja polkupyöräpysäköintiin. Yhtään muistutusta ei kaavaehdotuksesta jätetty. Saadun palautteen perusteella ei katsottu tarpeelliseksi tehdä kaavaan muutoksia.

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 talousrakennukselle. 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

Kaavamuuos 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 siistyy, 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 täyttöä ennen rakentamista. Muilta osin kaavamutoksella 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 kevyenliikenteen yhteyksien 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 rakennusalaa.

Kaava-alueen rakennukset sijoittuvat toteutuessaan lähimmillään noin 40 metrin etäisyydelle maakunnallisesti arvokkaan Tupavainion asuntoalueen lähimmästä rivitalosta. Tupavainion alue sijoittuu 8 metriä leveään 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).

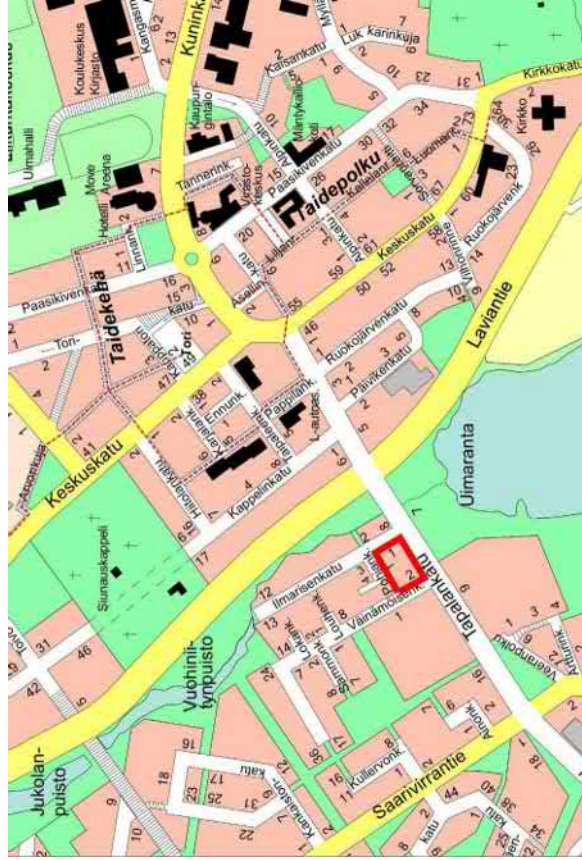
1. SUUNNITTELUALUE

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 esittävät nyt kaupungille, että korttelialueen asemakaavaa muutettaisiin siten, että alueelle olisi mahdollista toteuttaa sekä rivitalo- että omakotitaloja liitteinä 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 suunnitelmien 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	Satakunnan vaihemaakuntakaava 2
YLEISKAAVA			
Osa-yleiskaava	Päiväys	7.12.2015	Nimi
			Kankaanpään Keskustan osa-yleiskaava (Keskustan osa-yleiskaava on saanut kaikilta osiltaan lainvoiman 20.2.2017.)
ASEMAKAAVA			
Asemakaava	Päiväys	24.4.2017	Nimi
			Asemakaava nro. 21400 5191

Ote Satakunnan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta ja määräyksistä

Alueella on voimassa Satakunnan maakuntakaava, joka on vahvistettu 30.11.2011. Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman 13.3.2013 korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksellä. 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.

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

A	TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväylä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.	Suunnittelumääräys Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajallisesti ja vajaan rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta. Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko. Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäville, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin kun kyseiset yksiköt ovat merkityksellään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää. Taajamatoimintojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen sijoittumisalueeksi. Kaupan suuryksikköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määrittellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sijoittaa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.
-------------------------	--	--

Ote Keskustan osayleiskaavasta

Alueella on voimassa Kankaanpään Keskustan osayleiskaava, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 7.12.2015 ja joka on saanut kalkita osiltaan lainvoiman 20.2.2017. Suunnittelualue on osayleiskaavassa rivitalovaltaista asuntoaluetta (AR). Suunnittelualue kuuluu osittain myös melualueeseen (me-3).



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 valtionuuvoston 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 asuinpienalojen korttelialuetta (AP-14).



Ole ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu kartalla punaisella.

Voimassa olevat kaavamääräykset:

AP-14

Asuinpienalojen korttelialue.

Yhtiömuotoisten asuinpienalojen korttelialue.

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

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 että asuntojen yhteyteen muodostuu melulta suojaisat oleskelupaikat.

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 kellarikerrosta 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 huoltelussa 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 tontin 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

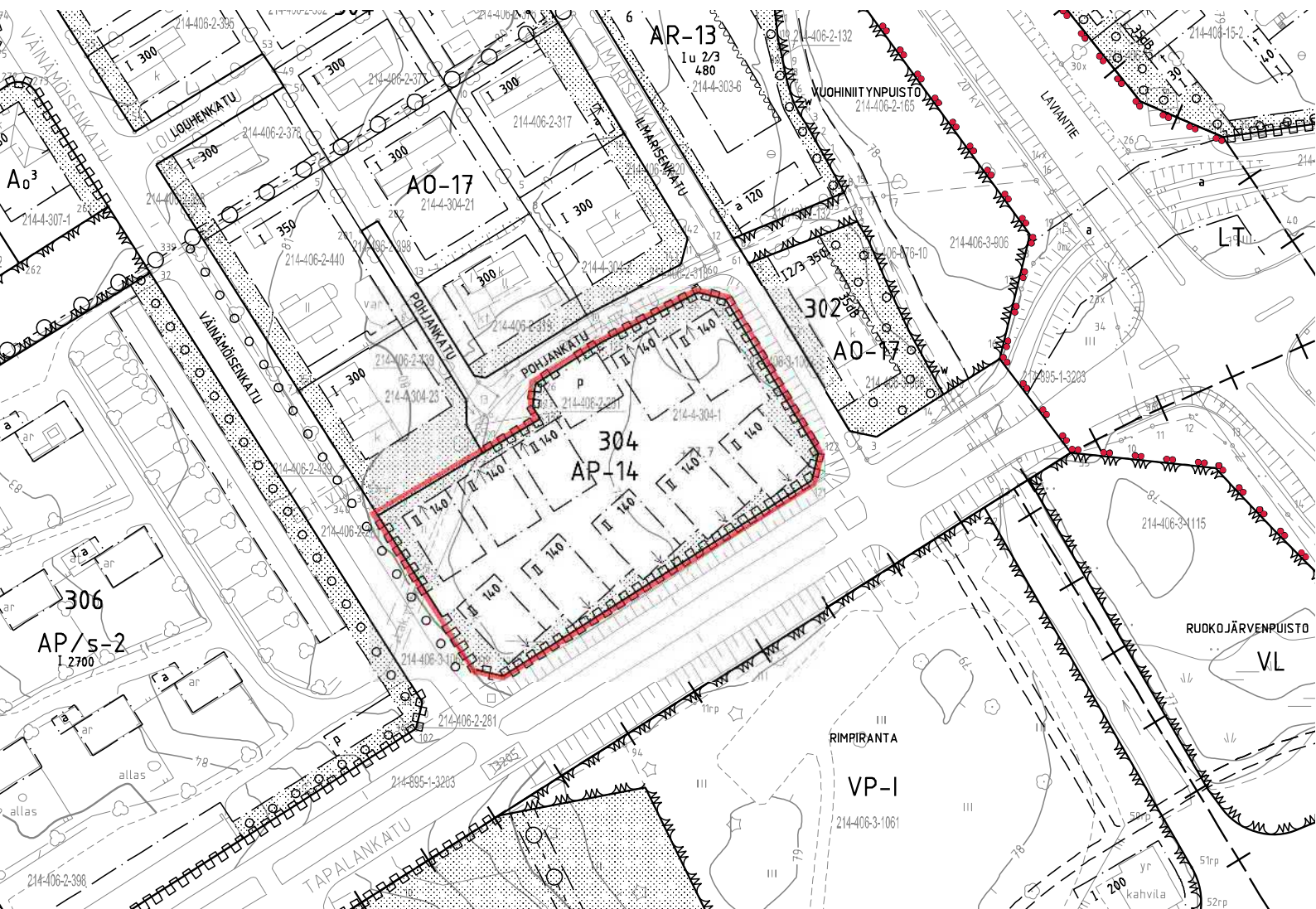
Aloitusvaihe	Kaavahankkeen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta kuulutetaan Kankaanpään Seudussa ja kaupungin kotisivuilla Internetissä (MRL 63 §).
Luonnosvaihe	Kaavaluonnos valmistellaan samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy kaavaluonnoksen ja asettaa sen MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaiseen laatimisvaiheen vuorovaikutusmenettelyyn. Kaavaluonnos asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta kuulutetaan Kankaanpään Seudussa ja kaupungin kotisivuilla Internetissä. Maanomistajia, rajanaapureita ja yhteistyötahoja informoidaan lisäksi kirjeitse hankkeen vireille tulosta ja laatimisvaiheen vuorovaikutusmenettelystä. Nähtävilläolokautana osallisilla on mahdollisuus lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti. Lisäksi järjestetään tarpeellinen määrä neuvotteluita osallisten kanssa (MRL 62 §). Viranomaisille tarjotaan mahdollisuus lausunnon antamiseen.
Kaavaehdotus	Kaavaluonnoksesta saatu palaute käsitellään ja saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditaan vastineet. Saadun palautteen pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja esittää kaupunginhallitukselle ehdotuksen asettamista nähtäville muistutusten tekoa varten. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville MRL 65 §:n mukaisesti ja pyytää kaavasta lausunnot. Kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin kotisivuilla Internetissä. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Kaavaehdotuksesta saatu palaute käsitellään ja saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditaan vastineet. Jos saatu palaute sitä edellyttää, muutetaan kaavaehdotusta. Jos kaavaan tulee merkittäviä muutoksia, asetetaan kaava uudelleen nähtäville ehdotuksena. Jos muutokset eivät ole merkittäviä kaava etenee hyväksymiskäsitteilyyn.
Päätösprosessi	• 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

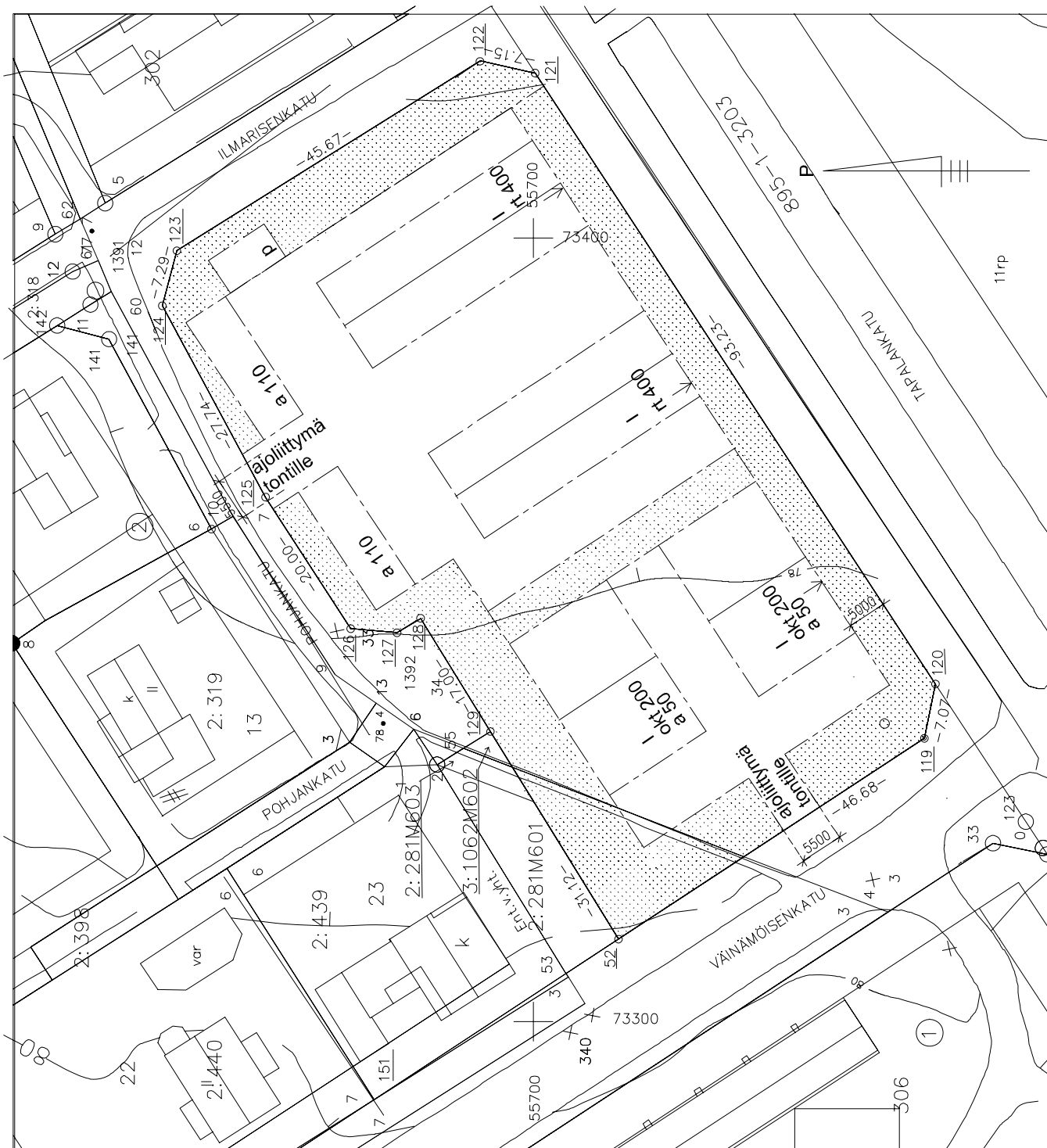
Vaikutusten arviointi toteutetaan seuraavasti:	Vaikutusten arviointi tehdään kaavoitusprosessin yhteydessä selvittäen kaavan vaikutukset alueeseen kokonaisuuden kannalta.
Asemakaavan kaavoitusmenettelyn yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset:	• Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön • Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon • Luonnonympäristöön • Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen • Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön • Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

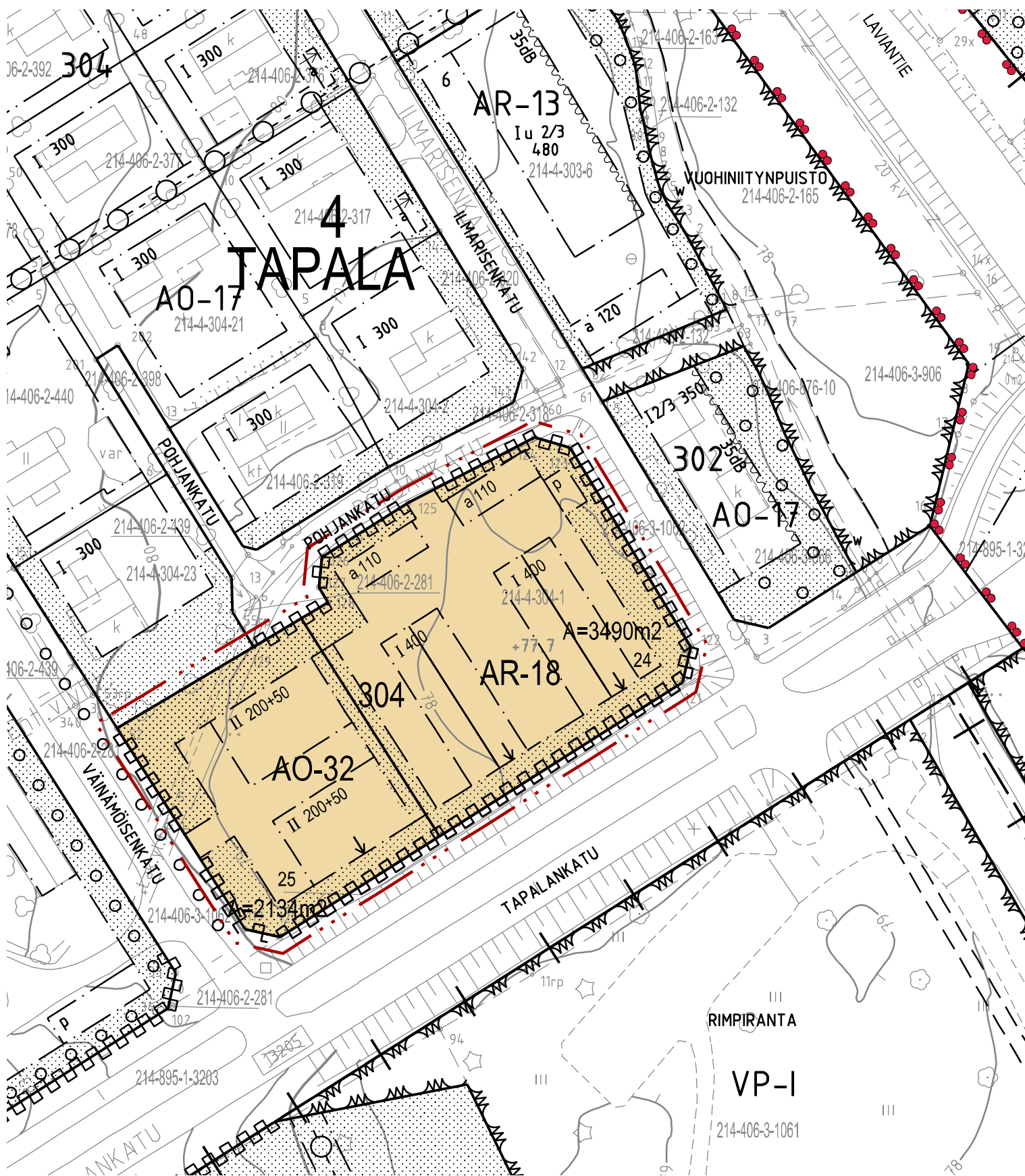
8. YHTEYSTIEDOT

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



Ote ajantasa-asetakaavasta / kaavamuuotosalueen 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

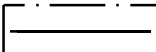
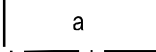
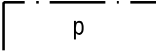
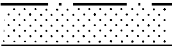
Rakentamisessa on noudatettava yhtenäistä rakentamistapaa. Rakennusten korkeusasema tulee sovittaa maastoon ja ympäröiviin katuihin.

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.
	Katualueen rajan osa, 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
6.5. - 4.6.2021

Kaupunginhallitus
21.6.2021

Kankaanpään kaupunki / Kaupunkisuunnittelu

Yhteisvaltuusto
28.6.2021

Janne Tuomisto
Maankäyttöinsinööri, vt. kaupunginarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	214 Kankaanpää	Täyttämispvm	28.07.2021
Kaavan nimi	Ak 5208 Rivieeran asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	28.07.2021	Ehdotuspvm	27.04.2021
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	04.03.2021
Hyväksymispykälä	50	Kunnan kaavatunnus	214005208
Generoitu kaavatunnus	214V280721A50		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5624	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten 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				

Alamerkinnot

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						