



KANKAANPÄÄN KAUPUNKI

Jämintien kiertoliittymän asemakaavamuutoksen selostus ehdotusvaihe

Kankaanpään kaupungin 1. ja 2. kaupunginosan (Keskus ja Käpylä) kortteleita 20 ja 153, osaa kiinteistöistä 214-406-3-42 ja 214-406-3-487, tiloja 214-406-3-1074, 214-406-3-236 ja 214-406-44-0 sekä katu-alueita koskeva asemakaavan muutos

21400 5215

KAUPUNKISUUNNITTELU / SUUNNITTELUTOIMISTO
16.04.2025

JÄMINTIEN KIERTOLIITTYMÄN ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Kankaanpään kaupungin 1. ja 2. kaupunginosan (Keskus ja Käpylä) kortteleita 20 ja 153, osaa kiinteistöistä 214-406-3-42 ja 214-406-3-487, tiloja 214-406-3-1074, 214-406-3-236 ja 214-406-44-0 sekä katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kankaanpään kaupungin 1. ja 2. kaupunginosan (Keskus ja Käpylä) kortteli 20, kortteli 153 ja katualueet.

Asemakaavan tunnus: **21400 5215**
Asemakaavan päiväys: 16.04.2025
Kaavan laatija: Maankäyttöpäällikkö Janne Tuomisto
Kankaanpään kaupunki, kaupunkisuunnittelu,
suunnittelutoimisto
PL 36, 38701 Kankaanpää, Puh. 044 577 2732

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Jasmin Broman
Kankaanpään kaupunki, kaupunkisuunnittelukeskus,
suunnittelutoimisto
PL 36, 38701 Kankaanpää, Puh. 044 577 2732
jasmin.broman@kankaanpaa.fi

Vireille tulosta ilmoitettu: 4.5.2023
Kaavaluonnos nähtävillä: 4.5. – 2.6.2023
Kaavaehdotus nähtävillä: 20.2. – 21.3.2025

Kaavan hyväksyminen
Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Kaupunginhallitus:
Kaupunginvaltuusto:

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin ydinkeskustan tuntumassa noin 250 metriä torilta pohjoiseen. Alueen sijainti on esitetty opaskartalla (kuva 1).



Kuva 1 Kaava-alueen sijainti opaskartalla rajattu punaisella. (Kankaanpään karttapalvelu 2024)

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimitystä Jämsintien kiertoliittymän asemakaavan muutos

Jämsintien alkupäähän K-Citymarketin liittymän kohtaan on suunnitteilla kiertoliittymä, jonka toteuttaminen on osa laajempaa Jämsintien ja Keskuskadun katumuutos-hanketta. Suunniteltu kiertoliittymä ei kuitenkaan kokonaan mahdu voimassa olevalle asemakaavan katualueelle ja tästä syystä asemakaavan katualuetta tulisi laajentaa katualueeseen rajautuvien korttelialueiden puolelle.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa alueen asemakaavaa siten, että suunniteltu kiertoliittymä katurakenteineen mahtuu kokonaisuudessaan asemakaavan katualueelle ja palvelee näin korttelien kehittämisen mahdollisuuksia tien molemmin puolin.



Kuva 2 Ortoilmakuva suunnittelualueelle. (maanmittauslaitos.fi/karttapaikka/ 11.2024)

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
1.6 Luettelo muista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	6
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaproessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteutus	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.2 Suunnittelutilanne	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	18
4.2 Asemakaavan suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.4 Asemakaavan tavoitteet	19
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	19
4.6 Luonnosvaiheesta saatu palaute, vastineet ja vaikutukset kaavaehdotukseen	19
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	19
5.1 Kaavan rakenne	19
5.2 Aluevaraukset	21
5.3 Kaavan vaikutukset	22
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	24

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 16.04.2025
Liite 2	Ote ajantasa-asemakaavasta
Liite 3	Asemakaavakartta ja -merkinnät (pienennös) 16.04.2025
Liite 4	Jämintien katusuunnitelma kiertoliittymästä + 3D mallinnukset tiejärjestelyistä
Liite 5	Koonti luonnosvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä näiden vastineet
Liite 6	Koonti ehdotusvaiheen lausunnoista ja mielipiteistä sekä näiden vastineet
Liite 7	Asemakaavan seurantalomake
Kansikuva	Janne Tuomisto
Selostus	Janne Tuomisto, Jasmin Broman
Valokuvat	Janne Tuomisto (3.4.2023)
Kaavakartta	Karoliina Paino, Jasmin Broman

1.6 Luettelo muista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Satakunnan maakuntakaava 30.11.2011
2. Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 1.7.2019
3. Kankaanpää Keskustan osayleiskaava 7.12.2015
4. Katusuunnitelmaluonnos Jämintie paaluväli 60-200 vaihtoehto 1 (10.2.2023). Sweco Infra & Rail Oy.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laadinta on tullut vireille yksityisen toimijan aloitteesta. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kokouksessaan 28.03.2023 § 18 käynnistää alueen asemakaavan muuttamisen teknisen keskuksen ehdotuksesta.

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä asemakaavamuutosluonnos olivat nähtävillä Kankaanpään kaupungin suunnittelutoimistossa sekä kaupungin Internet-sivuilla 04.05-02.06.2023 välisenä aikana. Luonnosvaiheessa saadun palautteen pohjalta täydennettiin kaavakarttaa ja kaavaselostusta.

Ehdotusvaiheen kaava-aineisto pidettiin nähtävillä 20.2.-21.3.2025 välisenä aikana. Saadun palautteen pohjalta kaavakarttaan ja kaavaselostukseen tehtiin pieniä täsmennyksiä kaavan hyväksymisvaihetta varten.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella korttelien 153 ja 20 välistä Jämintien osuutta muutetaan asemakaavassa siten, että suunniteltu kiertoliittymä katurakenteineen mahtuu kokonaisuudessaan asemakaavan katualueelle. Katualuetta on asemakaavassa laajennettu kortteleiden 20, 26 ja 153 puolelle.

2.3 Asemakaavan toteutus

Katualueiden rakentamisesta vastaa kaupunki. Yksityinen toimija osallistuu

mahdollisesti rakentuvan kiertoliittymän toteutuneisiin rakennuskustannuksiin maankäyttösopimuksessa määritellyllä tavalla.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee keskeisellä paikalla, aivan ydinkeskustan tuntumassa Kankaanpään Keskuksen ja Käpylän kaupunginosan raja-alueella. Kaava-alue käsittää osan Jämintien katualueesta sekä siihen rajoittuvat liiketontit ja pienen osan yleisten rakennusten korttelialueesta. Jämintien luoteispuoleinen liiketontti on rakentunut ja sillä sijaitsee K-citymarket hypermarketti. Marketin yhteydessä on apteekki ja kukka-kauppa. Jämintien kaakkoispuolen liiketontti on puolestaan rakentamaton. Tontilta on purettu hiljattain entinen päiväkotirakennus. Jämintien eteläpuolella sijaitsevalla yleisten rakennusten korttelialueella sijaitsee vanhoja julkisia rakennuksia, joista osa on käytössä ja osa on tyhjillään. Liiketontin ja yleisten rakennusten korttelialueen keskellä kulkee Koskurinkujan katualue. Kaavamuutosalueen pinta-ala on yhteensä noin 3,03 ha.



Kuva 3 Jämintien alkupää Keskuskadulta kuvattuna.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueella ei ole luonnontilaisia kohteita. Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Leijonapuisto K-Citymarketin kanssa samassa korttelissa. Leijonapuistossa kasvaa mäntyä ja alue on istutettua. Jämintien eteläpuolen yleistentilojen korttelialue on osittain rakentamatonta ja tästä syystä mäntyinen puusto on alueella hyvin kehittynyttä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen pohjoispuolisella liiketontilla sijaitsee K-Citymarket hypermarketti, jonka yhteydessä on apteekki, kukkakauppa ja postin noutopiste. Rakennus on valmistunut alun perin vuonna 1985, mutta sitä on laajennettu useaan otteeseen. Rakennuksen nykyinen kerrosala on 7108 m².



Kuva 4 Kaava-alueella sijaitseva hypermarketti Keskuskadulta kuvattuna.



Kuva 5 Kaava-alueella sijaitseva hypermarketti piha-alueineen Jämintieltä kuvattuna.

Väestö

Itse kaavamuutosalueella ei ole asutusta. Kaava-alue sijoittuu kuitenkin ydinkeskustan tuntumaan, joten alueen läheisyydessä on runsaasti asutusta, mikä tuo käyttäjiä alueelle.

Palvelut

Kaava-alueella sijaitsee hypermarketti, apteekki, kukkakauppa, postin noutopiste ja ottoautomaatti. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee useita julkisia ja yksityisiä palveluita mm. nuorisotila, hautausmaa ja keskustan palvelut.

Työpaikat

Kaava-alueella sijaitseva hypermarketti on merkittävä työllistäjä, minkä lisäksi apteekki ja kukkakauppa työllistävät useita ihmisiä alueella.

Virkistys

Kaava-alue rajoittuu lasten leikkipuistona toimivaan Leijonapuistoon, joka sijaitsee Keskuskadun ja Jämsintien kulmauksessa. Tontilla 20 sijaitsee lasten leikkialue puretun päiväkodin jäljiltä.

Liikenne

Jämsintie on hyvin vilkkaasti liikennöity kokoojaku, joka kulkee Keskuskadulta aina valtatie 23:lle saakka. Kadun molemmilla puolilla on ajoradasta reunakivellä erotettu yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Keskuskatu on puolestaan alueellinen pääkatu, jonka molemmilla puolilla kulkee myös ajoradasta reunakivellä erotettu yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä.

Korttelin 153 ja Leijonapuiston välissä kulkee erillinen Arvonkujan jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu katu. Kortteleiden 20 ja 26 välissä kulkee yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Lisäksi korttelin 26 keskellä kulkee sisäinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa, joka on osa taidekehän kulkureittiä.

Tekninen huolto

Kaava-alue kuuluu kaupungin vesi- ja viemäriverkon piiriin. Alueella on myös valokuituverkko.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueen kadut ovat vilkasliikenteisiä ja aiheuttavat jonkin verran melua lähiympäristöön. Muutoin alueella tai sen lähiympäristössä ei ole ympäristön häiriötekijöitä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavoitusalueen ulkopuolelle, eteläpuolen yleisten rakennusten korttelialueelle (Y-5) jää maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n nojalla suojeltu vanha lääkärintalo ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä vanha sairaalan asuntola.

3.1.4 Maanomistus

Liiketontti 153-6 on yksityisessä omistuksessa. Muutoin kaavoitettava alue, eli tiealue ja tontti 20, ovat kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava ja vaihemaakuntakaavat

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 vaihemaakuntakaavat 1 (KHO 6.5.2016), jonka teemana on tuulivoiman tarkastelualueet, ja vaihemaakuntakaava 2 (lainvoima 1.7.2019), jossa keskitytään turvetuotantoon, terminaalitoimintojen alueisiin, aurinkoenergiaan, kaupan palveluverkkoon, Natura-alueisiin ja kulttuurihistoriallisesti tärkeisiin alueisiin.

Suunnittelualaue on kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeellä (kk), matkailun kehittämisvyöhykkeellä (mv1), keskustatoimintojen aluetta (C) ja suovavyöhykkeellä (sv1).



Kuva 4 Ote Satakunnan maakuntakaavasta. Suunnittelualan sijainti on osoitettu keltaisella rajauksella.



Kuva 5 Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2. Suunnittelualueen sijainti on rajattu punaisella.

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

	MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE Merkinnällä osoitetaan vyöhykeitä, 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> <i>Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.</i>
-1	Merkinnällä osoitetaan merkittävät matkailun ja virkistyskäytön kehittämisen kohdevyöhykkeet.	
-2	Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.	
-3	Merkinnällä osoitetaan merkittävät luontomatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet, joihin kohdistuu luontomatkailun, luonnon virkistyskäytön, ulkoilu- ym. reitistöjen sekä luonnonsuojelun kehittämis- ja yhteensovittamistarpeita.	
	SUOJAVYÖHYKE Merkinnällä osoitetaan alueita, joilla alueiden käyttöä on läheisen alueen toiminnan tai muun ympäristöönsä käyttörajoituksia aiheuttavan luonteen vuoksi rajoitettava.	
-1	Merkinnällä osoitetaan vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhyke (konsultointivyöhyke).	Suunnittelumääräys <i>Suunnittelussa on otettava huomioon alueella sijaitsevista laitoksista tai vaarallisten kemikaalien valmistuksesta, varastoinnista tai kuljetuksesta ympäristölle ja alueelle sijoittuville toiminnoille mahdollisesti aiheutuvat riskit.</i> <i>Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suojavyöhykkeelle tulee palo- ja pelastusviranomaiselle sekä tarvittaessa Turvatekniikan keskukselle (TUKES) varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.</i>

C	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE Merkinnällä osoitetaan palveluvarustukseltaan kaupunkitasoisten ja vastaavien seudullisten keskusten ydinalueet, joihin sijoittuu keskustahakuisten palvelu, hallinto-, asumis- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.	<i>Suunnittelumääräys</i> <i>Keskustatoimintojen alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen arkkitehtuuriin, ympäristökuvaan, ominaispiirteisiin, viihtyisyyteen ja toimivuuteen, jalankulku-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen sekä häiriötömyyteen. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään palvelu- ja liiketilarajontaan.</i> <i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien luonto-, maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen myös eheyttävän suunnittelun yhteydessä.</i> <i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vähittäiskaupan suuryksiköt tulee suunnitella siten, että ne arkkitehtuuriltaan ja sijoitukseltaan sopeutuvat ympäristöön ja mitoitukseltaan täydentävät keskustan palvelutarjontaa.</i>
--	--	---

Vaihemaakuntakaava 1:n aluetta koskeva kaupan suunnittelumääräys:

Kauppa

Suunnittelumääräys

Vähittäiskauppojen sijainnin yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon tasapainoisen palveluverkon kehittäminen, olemassa olevien keskustatoimintojen alueiden kaupalliset palvelut ja niiden toiminta- ja kehitysedellytykset, yhdyskuntarakenteen muu kehitys sekä palveluiden saavutettavuus kaikki väestöryhmät huomioiden.

Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota vähittäiskaupan sijoittumiseen ja palveluverkon kattavuuteen suhteessa asuin- ja työpaikka-alueisiin ja varmistaa asiointitiheydeltään päivittäisasiointiin perustuvan kaupan alueiden kytkeytyneisyys asuin- ja työpaikka-alueisiin erityisesti kevyenliikenteen verkostolla ja mahdollisuuksien mukaan myös joukkoliikenteen kulkutavoilla.

Keskustatoimintojen alueiden ja vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden ulkopuolelle sijoittuva kauppa ei saa heikentää keskustatoimintojen alueiden kaupan toimintaedellytyksiä ja sitä kautta palveluiden seudullista saavutettavuutta.

Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön mitoitus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella.

Raumalla kaupan hankkeiden suunnittelussa ja toteuttamisessa otetaan huomioon Vanhan Rauman maailmanperintöarvot ja kaupan hankkeiden vaikutukset arvioidaan erityisesti Vanhan Rauman palvelutarjonnalle.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat

Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Satakunnassa kaikkien kaupan laatujen osalta 4000 k-m² lukuun ottamatta seuraavia:

- päivittäistavarakaupassa ja erikoiskaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 5000 k-m²*
- tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 10 000 k-m² sekä Euran, Harjavallan, Huittisten, Kankaanpään, Kokemäen ja Ulvilan keskustaajamien alueilla 5000 k-m²*

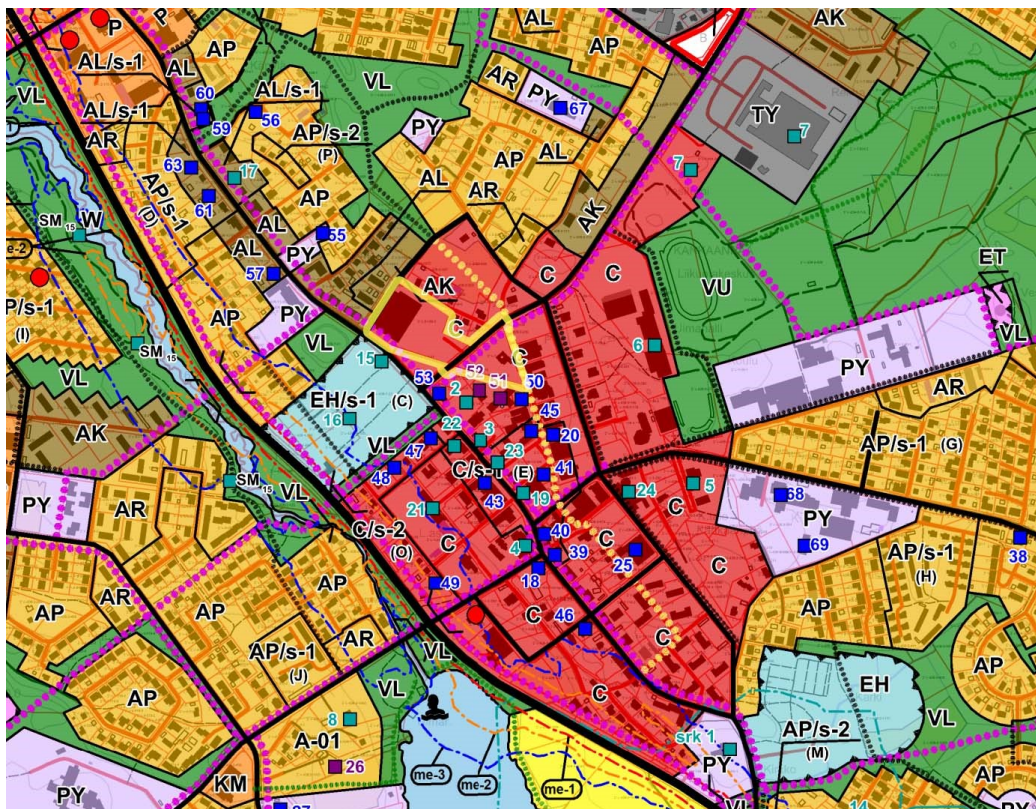
Mitoitus

Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisen merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeiden vähittäiskaupan yhteenlasketun kerrosalan enimmäismitoitus vuonna 2035 (sisältäen alueen kaiken kaupan kerrosalan):

*Porin kaupan alueet (KM, km) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 280 000 k-m²
Rauman kaupan alueet (KM, km) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 113 000 k-m²
Huittisten kaupan alueet (KM) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 58 000 k-m²
Harjavallan tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 10 000 k-m²
Kankaanpään tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 10 000 k-m²*

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 keskustatoimintojen aluetta (C) sekä tiealuetta. Alueelle on osoitettu myös kevyen liikenteen laatukäytävän merkinnät.



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



Keskustatoimintojen alue.



Yhdystie / kokoojakatu.

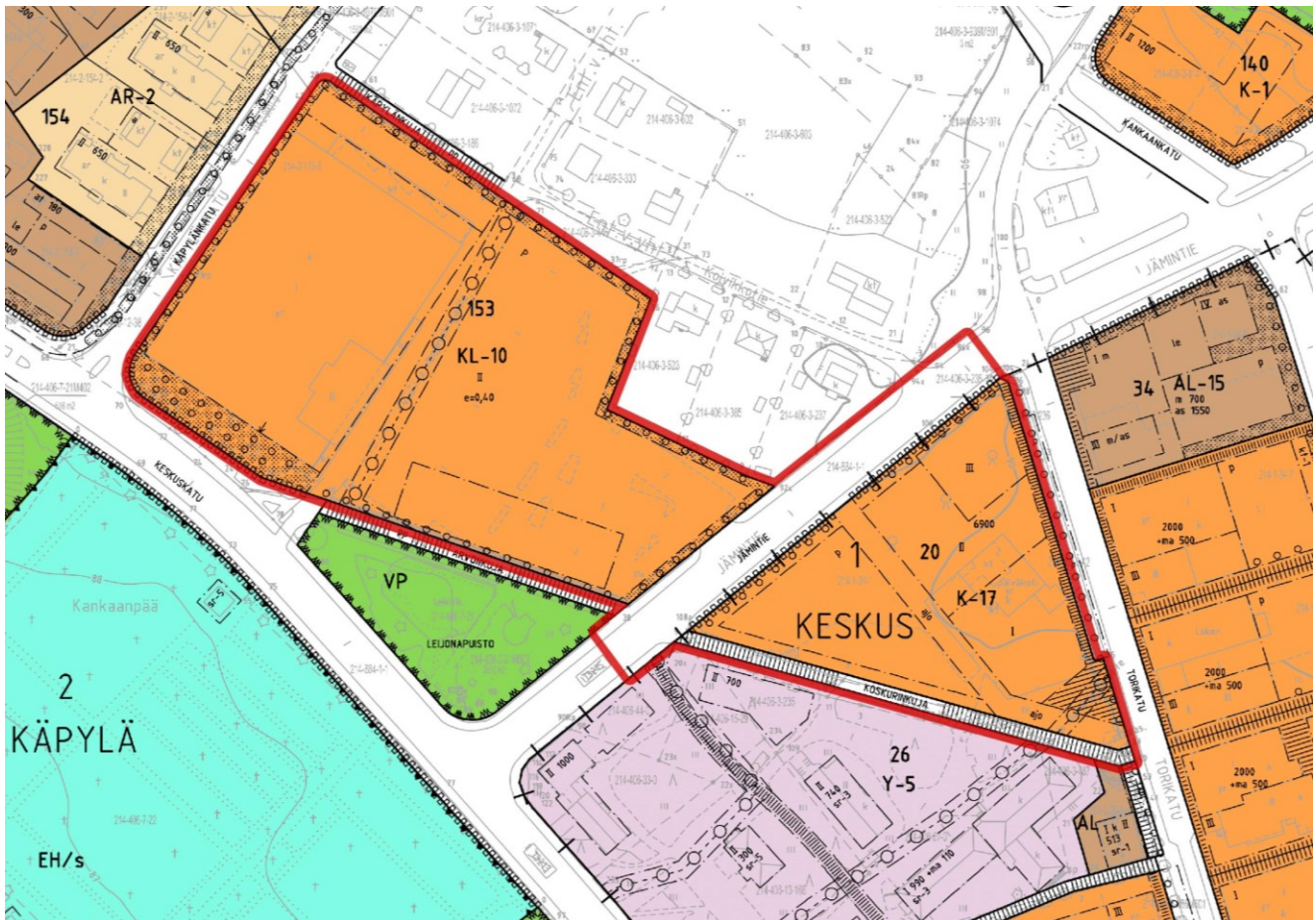


Kevyen liikenteen laatukäytävä.

Asemakaava

Kaavamuutosalueella ovat voimassa 12.9.1968 vahvistettu asemakaava **nro 1**, 18.8.1980 hyväksytty asemakaava **nro 1.1**, 29.1.2007 hyväksytty asemakaava **nro 5146**, 29.9.2008 hyväksytty asemakaava **nro 5159** ja 15.12.2014 hyväksytty asemakaava **nro 5178**.

Kaavamuutosalue on asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta (KL-10), liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-17) ja katualuetta.



Kuva 9 Ote asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue on rajattu kartalla punaisella.

KL-10 Liikerakennusten korttelialue

Korttelialueelle saa rakentaa päivittäistavarakaupan suurmyymälän, muita liiketiloja ja niiden toimintaa palvelevia tiloja sekä rakenteita. Rakennusten julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää punatiiltä.

Tontti on aidattava Käpylänkujaa vasten tontin rakennusalan kohdalta rakenteellisella, noin 4 metrin korkuisella meluaidalla.

Autopaikkoja on rakennettava 1ap/30 kam2.

Paikoitusalueet tulee rajata ja jäsennöidä istutuksin.

K-17 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Rakennuksen tulee olla kerrosluvultaan korkeampi Jämintien ja Torikadun kulmauksessa.

Kerrosalasta saa käyttää enintään 4000 m² myymälätiloihin.

Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa kivimateriaalia ja lasia.

Rakennuksen länteen, itään ja etelään rajoittuville julkisivuille tulee toteuttaa katoksia, vähintään 2/3 julkisivujen pituudesta.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 70 k-m². Tontin 1 autopaikoista 31 voidaan sijoittaa Torikadun varteen.

Tonttijako

Kortteliin 20 on laadittu erillinen sitova tonttijako, joka on hyväksytty 4.2.2015.

Kortteliin 153 on laadittu erillinen sitova tonttijako, joka on hyväksytty 22.3.2010.

Asemakaavassa laaditaan alueelle sitova tonttijako.

Pohjakartta

Kankaanpään kaupungin numeerinen pohjakartta, joka on hyväksytty 16.3.2023.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Jämintien alkupäähän K-Citymarketin liittymän kohtaan on suunnitteilla kiertoliittymä, jonka toteuttaminen on osa laajempaa Jämintien ja Keskuskadun katumuutos-hanketta. Suunniteltu kiertoliittymä ei kuitenkaan kokonaan mahdu voimassa ole-valle asemakaavan katualueelle ja tästä syystä asemakaavan katualuetta tulisi laa-jentaa katualueeseen rajautuvien korttelialueiden puolelle.

4.2 Asemakaavan suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan laadinta on tullut vireille yksityisen toimijan kanssa käytyjen keskuste-lujen kautta. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kokouksessaan 28.03.2023 § 18 käynnistää alueen asemakaavan muuttamisen Teknisestä keskuksesta tulleen aloit-teen pohjalta. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavamuutosluon-noksen laatimisvaiheen vuorovaikutusmenettelyyn 25.04.2023 § 26.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavahankkeen ensisijaisia osallisia ovat kaava-alueen kiinteistöjen omistajat ja naapurikiinteistöjen omistajat sekä hankkeen luonteen vuoksi kaikki kuntalaiset.

Suunnittelun viranomais- ja yhteistyötahoja ovat Varsinais-Suomen elinkeino-, lii-kenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Satakuntaliitto, Satakunnan pelastuslaitos, Vatajankoski Oy, Sweco Infra & Rail Oy sekä kaupungin rakennetun ympäristön tu-losalue, kaupunkisuunnittelutoimisto, rakennusvalvonta ja mittaus-toimisto.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella Kankaanpään Seu-dussa 04.05.2023 sekä kaupungin kotisivuilla Internetissä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 04.05.2023 – 02.06.2023 ja asemakaavaluonnos oli nähtävillä 04.05.2023 – 02.06.2023 välisen ajan, jolloin osalliset ovat voineet esittää mielipiteensä suullisesti tai kirjallisesti. Nähtävillä olosta informoitiin kirjeitse maanomistajia, rajanaapureita, viranomaisia ja yhteistyötahoja sekä lisäksi siitä tiedotettiin kuulutuksella Kankaanpään Seudussa 04.05.2023 ja kaupungin kotisivuilla Internetissä.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 20.2. – 21.3.2025 välisen ajan, jolloin osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä suullisesti tai kirjallisesti. Nähtävillä olosta tiedo-tettiin alueen osallisia päivitetyn ja tarkastetun osallistujan mukaisesti. Kuulutus jul-kaistiin Kankaanpään seudussa 20.02.2025 ja kaupungin kotisivuilla.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa alueen asemakaavaa siten, että suunniteltu kiertoliittymä katurakenteineen mahtuu kokonaisuudessaan asemakaavan katualueelle ja palvelee Jämintien molemmin puolin alueiden kehitystä. Ratkaisulla parannetaan liikenneturvallisuutta sekä jalankulun, pyöräilyn että ajoneuvoliikenteen osalta. Alueelle laaditaan erillinen tonttijako. Maankäyttösopimus laaditaan kaavanlaadinnan yhteydessä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavamuutokselle ei ole laadittu eri vaihtoehtoja. Liikennejärjestelyjen erilaisista toteutustavoista on suoritettua tarkastelua, ja tästä esitetyt versiot kiertoliittymällä ja saarekkeilla ovat tarkasteltavissa liitteessä 4. Kaavaehdotusta on tarkastettu ja tarkennettu kaavaprosessin edetessä. Ratkaisusta ja toteutustavoista on käyty keskustelua yhdessä kaupunkisuunnittelun osaston ja teknisen keskuksen kanssa.

4.6 Luonnosvaiheesta saatu palaute, vastineet ja vaikutukset kaavaehdotukseen

Luonnosvaiheessa palautetta saatiin lausuntoina Satakuntaliitolta, Tekniseltä lautakunnalta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta. Mielenpitoja luonnossuunnitelmasta saatiin yhdistykseltä ja yksityishenkilöltä. Kaavaratkaisua on työstetty eteenpäin ja tarkennettu saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella. Lausunnot ja mielipiteet sekä näihin laaditut vastineet koottuna liitteessä 5.

4.7 Ehdotusvaiheessa saatu palaute, vastineet ja vaikutukset hyväksyttävään kaavaan

Ehdotusvaiheessa palautetta saatiin lausuntoina Varsinais-Suomen ELY-keskukselta ja Pelastuslaitokselta. Mielenpitoja ehdotussuunnitelmasta saatiin yhdistykseltä ja yksityishenkilöltä. Kaavaratkaisua on työstetty eteenpäin ja tarkennettu saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella. Lausunnot ja mielipiteet sekä näihin laaditut vastineet koottuna liitteessä 6.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella, Keskustan ja Käpylän väliin jäävää, Jämintien asemakaavaa muutetaan siten, että suunniteltu kiertoliittymä katurakenteineen mahtuu kokonaisuudessaan katualueelle. Katualue laajenee kortteleiden 20 ja 153 puolelle. Korttelissa 153 rajataan pois ajoneuvoliittymän järjestämisen mahdollisuus suoraan Keskuskadulle, koska liiketontille ajo keskitetään jatkossa kiertoliittymään. Korttelissa 153 säilyy tehokkuuslukuna 0,4. Samassa korttelissa osoitetaan maanalaiselle johdolle varattava alueen osa ja paikoitusaluetta, joka tulee ympäröidä istutuksin.

Kiertoliittymä aiheuttaa liikenteen uudelleen järjestämisen tarvetta myös korttelissa 20, johon ajaminen tapahtuu jatkossa uuden kiertoliittymän kautta. Samalla osoitetaan ajorasite korttelista 20 kortteliin 26. Korttelissa 20 on rakennusoikeutta 6900 k-m². Korkein sallittu rakentaminen on kolmikerroksista ja rakentaminen keskittyy Torikadun ja Jämintien kulmaan. Muutoin kiinteistöllä sallitaan yhden ja kahden kerroksen rakentaminen. Tontille osoitetaan paikoitusaluetta. Paikoitusalue ja Jämintien varsi tulee rajata istutuksilla.

Koskurinkuja osoitetaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi. Ajo kortteliin 20 ja 26 ei ole sallittu Torikadun puolelta. Poikkeuksen muodostaa Piirivintin tontti, jolle on jo kyseisen kiinteistön tonttijaossa osoitettu kulkurasite liiketontin 20 kautta.

Korttelin 20 liiketontin pinta-ala pienenee kaavamuutoksella noin 537m² ja korttelin 153 liiketontin pinta-ala pienenee noin 609m².



Kuva 10 Jämintietä koillisen suunnalta kuvattuna.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 3,03 ha.

Tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat kaavan alueella seuraavat:

	Pinta-ala	Rakennusoikeus	Käytetty rakennusoikeus
Kortteli 20			
Tontti 2	7573 m ²	6900 k-m ²	0 k-m ²
Kortteli 153			
Tontti 7	17797 m ²	7119 k-m ²	7108 k-m ²

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

KL-10 Liikerakennusten korttelialue

Korttelialueelle saa rakentaa päivittäistavarakaupan suurmyymälän, muita liiketiloja ja niiden toimintaa palvelevia tiloja sekä rakenteita. Rakennusten julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää punatiiltä.

Tontti on aidattava Käpylänkujaan vasten tontin rakennusalan kohdalta rakenteellisella, noin 4 metrin korkeisella meluaidalla.

Autopaikkoja on rakennettava 1ap/30 kam².

K-17 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Rakennuksen tulee olla kerrosluvultaan korkeampi Jämsintien ja Torikadun kulmauksessa.

Kerrosalasta saa käyttää enintään 4000 m² myymälätiloihin.

Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa kivimateriaalia ja lasia.

Rakennuksen länteen, itään ja etelään rajoittuville julkisivuille tulee toteuttaa katoksia, vähintään 2/3 julkisivujen pituudesta.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 70 k-m². Tontin 1 autopaikoista 31 voidaan sijoittaa Torikadun varteen.

Yleismääräykset:

Pyöräpaikkoja on rakennettava 1pp / 70 k-m². Pyöräpaikat on sijoitettava pääovien läheisyyteen ja niiden on mahdollistettava runkolukitus. Vähintään 50 % pyöräpaikoista tulee sijoittaa katokseen.

Paikoitusalueet tulee rajata ja jäsennöidä istutuksin.

Alueelle on laadittava erillinen tonttijako.

5.2.2 Katualueet

Kaavassa on osoitettu Jämintien alkupäähän riittävä katualuevaraus, jotta suunniteltu kiertoliittymä katurakenteineen mahtuu kokonaisuudessaan asemakaavan katualueelle. Kaavassa osoitetun tien ja katualueen pinta-ala on yhteensä n. 4907 m².

Koskurinkuja osoitetaan jatkossa osittain jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi sekä jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi.

Korttelin 20 kautta osoitetaan ajorasitus tontille 26. Lisäksi korttelissa 20 osoitetaan ajorasitus Torikadulta kiinteistölle 214-1-26-1 (Piirivintin tontti). Jälkimmäinen rasite on osoitettu kiinteistölle jo Piirivintin tonttijaon yhteydessä.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksella sujuvoitetaan Jämintien liikennöintiä ja mahdollistetaan alueen liikennejärjestelyjen muuttaminen turvallisemmaksi niin, että ratkaisu palvelee alueen kehittämistä Jämintien molemmiin puolin. Samalla tarkastetaan korttelien muuta toiminnallisuutta suhteessa tiejärjestelyjen muutokseen.

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

Kaavan mahdollistaman kiertoliittymän toteutuessa alueella joudutaan tekemään tarvittavia maanmuokkaustöitä. Muutoin kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään taikka veteen. Rakennusvaiheesta seuraa päästöjä ilmakehään.

5.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavamuutosalueella ei ole luonnontilaisia kohteita, joten kaavamuutoksella ei ole suoria vaikutuksia luonnonympäristöön.

5.3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, energiatalouteen ja liikenteeseen

Kaavamuutoksella on positiivinen vaikutus Jämintien liikennöintiin ja liikenneturvallisuuteen. Ratkaisu tukee kaupan alueen käyttöä ja keskuskorttelin kehitystä.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia energiatalouteen.

5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kiertoliittymän toteuttaminen vaikuttaa rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan yhdessä muiden suunniteltujen katumuutosten kanssa Jämintien ja Keskuskadun ympäristössä. Maisema ei muutu merkittävästi. Kaavamuutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia alueen kulttuuriperintöön.

5.3.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavamuutos sujuvoittaa alueen liikennöintiä keskuskortteliin ja tontille 153, millä voi olla elinkeinoelämän toimivan kilpailun kannalta mahdollinen positiivinen vaikutus alueellisille liiketoiminnan harjoittajille.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueelle ei ole tarpeellista laatia erillistä rakentamistapaohjetta. Kiertoliittymän rakentaminen käynnistyy vuoden 2025 aikana. Kiertoliittymän ja siihen liittyvien muiden katurakenteiden suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaa kaupunki. Asemakaavan toteutumista seurataan yhteistyössä Kankaanpään kaupungin teknisen keskuksen, rakennusvalvonnan ja kaavoituksen kanssa.

Kankaanpäässä 16.04.2025



Jasmin Broman
Kaupunkisuunnittelupäällikkö