



Justeerin asuinalueen asemakaavamuutoksen selostus luonnosvaihe

Kankaanpään kaupungin 9. kaupunginosan (Kärki) osaa korttelista 731 sekä katualuetta koskeva asemakaavan muutos (Justeerin asuinalueen asemakaavamuutos).

21400 5217

KAUPUNKISUUNNITTELU / SUUNNITTELUTOIMISTO
19.02.2026



SISÄLLYS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4 Selvitykset ja muut asiakirjat	5
1.5 Selostuksen liiteasiakirjat	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	9
3.2 Suunnittelutilanne	9
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
3.2.2 Kaavan suhde ylempiin karttataseihin	15
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2 Asemakaavan suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1 Osalliset	17
4.3.2 Vireilletulo	17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.4 Asemakaavan tavoitteet	17
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18
4.6 Lausunnot ja mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta	18
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
5.1 Kaavan rakenne	20
5.1.1 Mitoitus	21
5.2 Aluevaraukset	22
5.2.1 Korttelialueet	22
5.2.2 Katualueet	23
5.3 Kaavan vaikutukset	23
5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	23
5.3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	23
5.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön	24
5.3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, energiatalouteen ja liikenteeseen	24
5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	25
5.3.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	25
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	26

JUSTEERIN ASUINALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS LUONNOSVAIHE**1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT****1.1 Tunnistetiedot****Asemakaavan muutos koskee:**

Kankaanpään kaupungin 9. kaupunginosan (Kärki) osaa korttelista 731 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Asemakaavalla muodostuu korttelin 731 osa, uudet korttelit 729, 730, 754, 755, 756, 757 ja 758 sekä katualuetta.

Asemakaavan tunnus:	21400 5217
Asemakaavan päiväys:	19.2.2026
Kaavan laatija:	Kaupunkisuunnittelupäällikkö Elma Mettälä Kankaanpään kaupunki, kaupunkisuunnittelu, suunnittelutoimisto, puh. 044 577 2732, sähköposti elma.mettala@kankaanpaa.fi , Kuninkaanlähteenkatu 12, 38700 Kankaanpää

Vireille tulosta ilmoitettu: 9.10.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä: 9.10.-6.11.2025

Kaavaluonnos nähtävillä:

Kaavaehdotus nähtävillä:

Kaavan hyväksyminen

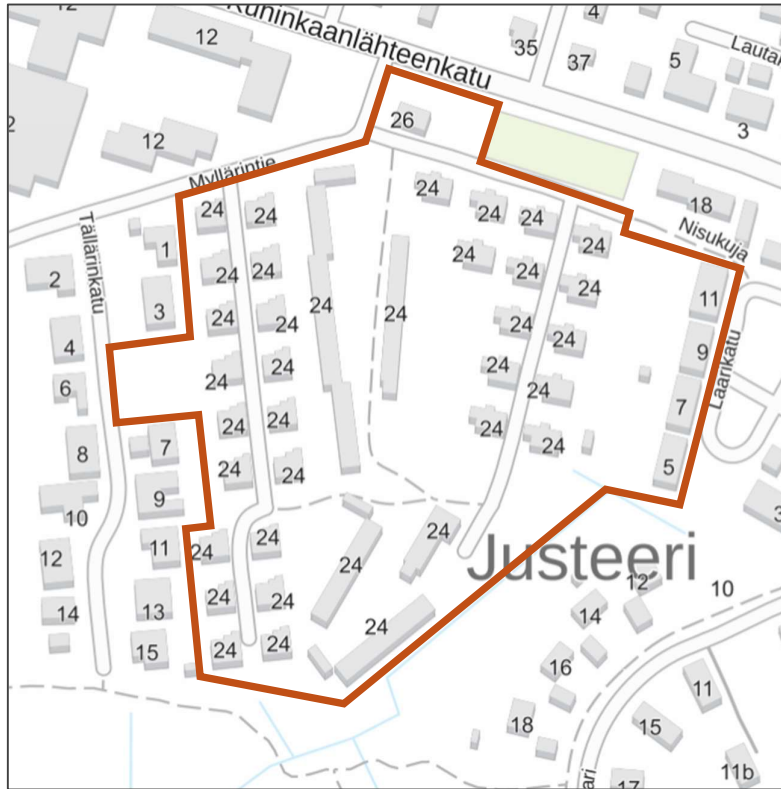
Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Kaupunginhallitus:

Kaupunginvaltuusto:

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kankaanpäässä, noin kilometrin etäisyydellä Kankaanpään keskustasta kaakkoon. Alue rajautuu pohjoisessa Myllärintiehen, Kuninkaanlähteenkatuun ja Justeeripuistoon. Etelässä alue rajautuu Kärjenpuistoon. Alueen tarkempi sijainti on esitetty alla olevalla kartalla. Alueen pinta-ala on noin 4,9 ha.



Kuva 1 Kartalla on esitetty kaavoitettavan alueen rajausta oranssilla viivalla.
(Maanmittauslaitoksen taustakartta, 17.2.2026)

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimitystä Justeerin asuinalueen asemakaavamuutos.

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on laatia alueelle asemakaava, joka turvaa suunnittelualueen asumisen edellytykset sekä mahdollistaa monipuolisen asumisen alueella. Lisäksi suunnittelutyön tavoitteena on varmistaa kulttuuriympäristöllisten arvojen sekä riittävien viheryhteyksien säilyminen.

Tavoitteita edistetään osoittamalla suunnittelualueelle kaavamääräysten avulla uusia asumismahdollisuuksia sekä huomioimalla alueen alkuperäisen rakentamisen osittainen säilyminen riittävien kaavamääräyksin.

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan jo asemakaavoitetulle alueelle.



1.4 Selvitykset ja muut asiakirjat

- Tarkastusraportti, Rakennuspalvelu Järvinen ky, 2018

1.5 Selostuksen liiteasiakirjat

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Asemakaavakartta
Liite 3	Asemakaavan seurantalomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen laadinta on tullut vireille Kankaanpään kaupungin Rakennettu ympäristö -tulosyksikön aloitteesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kokouksessaan 30.9.2025 § 63 asettaa Justeerin asuinalueen asemakaavamuutoksen laatimisvaiheen vuorovaikutusmenettelyyn ja julkisesti nähtäville sekä kuuluttaa kaavamuutoksen vireille. Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä Kankaanpään kaupungin suunnittelutoimistossa sekä kaupungin Internet-sivuilla 9.10.-6.11.2025 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi lausunto, joka on esitelty vastineineen luvussa 4.6.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava päivitetään mahdollistamaan erilaiset asumisratkaisut alueella.

2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteutuminen ja sen aikataulut tarkentuvat kaavaprosessin edetessä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kankaanpäässä, noin kilometrin etäisyydellä Kankaanpään keskustasta kaakkoon. Suunnittelualue käsittää Justeerin asuinalueen kokonaisuudessaan sekä osan asuinaluetta rajaavista kiinteistöistä. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Myllärintiehen, Kuninkaanlähteenkatuun ja Justeerinpuistoon.

Suunnittelualue on toteutunut rakennettuna ympäristönä ja alueen toiminnot keskittyvät asumiseen. Alueen asuminen koostuu rivitalo- ja omakotitaloasumisesta. Osa Justeerin asuinalueen rakennuksista on tällä hetkellä tyhjillään. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 4,9 ha.



*Kuva 2 Ilmakuvassa on esitetty kaavoitettavan alueen rajausta oranssilla viivalla.
(Maanmittauslaitoksen ortokuva, 17.2.2026)*

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on jo rakennettua ympäristöä, eikä alueelle täten kohdistu merkittäviä luontoarvoja. Suunnittelualueelle sijoittuu viheralueita, jotka ovat alueen asukkaiden virkistyskäytössä. Suunnittelualueen lähiympäristö on myös pääosin rakentunutta ympäristöä. Alue rajautuu etelässä metsäalueeseen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen rakennettu ympäristö muodostuu asuinrakennuksista ja alueen asuminen koostuu rivitalo- ja omakotitaloasumisesta.

Suunnittelualueeseen kuuluvat omakotitalokiinteistöt 214-009-0731-0015, 214-009-0731-0011, 214-009-0731-0012, 214-009-0731-0013 ja 214-009-0731-0014 eivät edellytä suunnittelutoimenpiteitä, mutta ovat osa suunnittelualuetta alueelle muodostuvan uuden kortteli- ja tonttinumeroinnin vuoksi.

Kiinteistön 214-406-0003-0272 osalta tavoitteena on muuttaa osa nykyistä katualuetta osaksi kiinteistön käyttötarkoituksaluetta. Kiinteistö on rakentumaton omakotitontti ja sen käyttötarkoitus ei tule kaavan myötä muuttumaan.

Suunnittelun pääpaino on Justeerin asuinalueella. Alueella sijaitsee 31 omakotitaloa ja 4 rivitaloa, jotka muodostavat yhteensä 75 asuntoa. Ulkomuodoltaan yhtenäinen Justeerin asuinalue on rakentunut kaupungin vuokratalotuotantona vuosina 1963–1967 ja alueen on suunnitellut arkkitehti Olli Vahtera.

Asuinalueella on historiallisena kokeilualueena kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta rakennusten ylläpidon laiminlyömisestä sekä riskialttiiden teknisten ratkaisujen vuoksi rakennukset ovat huonokuntoisia. Suurin osa rakennuksista on korjauskelvottomia ja alueen asunnoista 22 on tällä hetkellä tyhjillään tai poistumassa käytöstä lähiaikoina.



Kuva 3 Valokuva Justeerin asuinalueelta. (Kankaanpään kaupunki, 3.2.2025)

Rakennuspalvelu Järvinen ky:n vuonna 2018 toteuttaman tarkastusraportin mukaan alueen omakotitaloissa ilmenee ongelmia, jotka estävät rakennusten asuinkäytön ilman terveysriskejä. Raportin mukaan suurin riski liittyy virheellisesti rakennettuun maanvaraiseen alapohjaan. Puutteelliset salaoja- ja sadevesijärjestelmät sekä maanpinnan liian korkea taso suhteessa betonisen pohjalaatan yläreunaan lisäävät riskiä entisestään. Yhdessä nämä tekijät tekevät maanvaraisesta alapohjasta riskirakenteen.

Raportista käy ilmi, että rivitalojen rakenteissa, pohjaviemäreissä vesi- ja lämpöjohdoissa on samoja ongelmia kuin omakotitaloissa. Lisäksi ilmavaihdot ovat rivitaloissa erityisen haasteellisia.



Kuva 4 Valokuva Justeerin asuinalueelta. (Kankaanpään kaupunki, 3.2.2025)

Väestö

Suunnittelualue on omakoti- ja rivitalovaltainen asuinalue, jolla asuu vakituisia asukkaita.

Palvelut

Suunnittelualueella ei sijaitse palveluja. Suunnittelualue sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä Kankaanpään keskustasta, jonka alueelle sijoittuu palveluita monipuolisesti.

Työpaikat

Suunnittelualueella ei sijaitse työpaikkoja, mutta suunnittelualueen keskeisen sijainnin vuoksi alueen lähiympäristöön sijoittuu runsaasti työpaikkatarjontaa.

Virkistys

Suunnittelualueella sijaitsee useita virkistyskäyttöön tarkoitettuja viheralueita. Suunnittelualue rajoittuu etelässä metsäalueeseen.

Liikenne

Kulku suunnittelualueelle tapahtuu alueen pohjoisosasta neljän liittymän kautta. Kulku alueen kiinteistöille tapahtuu pihakatuja kautta ja alueella ei ole läpikulkua. Suunnittelualue sijaitsee vilkasliikenteisen Kuninkaanlähteenkadun välittömässä läheisyydessä ja alue on helposti saavutettavissa muun muassa Kankaanpään keskustan suunnasta.

Tekninen huolto

Kaava-alue kuuluu kaupungin vesi- ja viemäriverkon piiriin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella tapahtuva liikenne voi aiheuttaa vähäistä melua lähiympäristöön. Muutoin alueella tai sen lähiympäristössä ei ole ympäristön häiriötekijöitä.



Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Justeerin asuinalue on osoitettu alueella voimassa olevassa yleiskaavassa valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaan alueen merkinnällä, jolla on kulttuuriympäristöllisiä tai taajamakuullisia arvoja. Rakennusten huonokuntoisuus ja korjauskelvottomuus heikentävät alueen kulttuuriympäristöllisiä arvoja. Suunnittelualueella ei ole geologisesti merkittäviä arvoja.

3.1.4 Maanomistus

Kankaanpään Asunnonhankinta Oy omistaa suurimman osan suunnittelualueesta. Kiinteistöt 214-406-0003-0272, 214-009-0731-0015, 214-009-0731-0011, 214-009-0731-0012, 214-009-0731-0013 ja 214-009-0731-0014 ovat yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualueeseen kuuluva katualueen osa on Kankaanpään kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

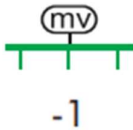
Maakuntakaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön vahvistama Satakunnan maakuntakaava (30.11.2011), joka on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013 sekä ympäristöministeriön vahvistama Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 (3.12.2014), joka on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.5.2016. Alueella on voimassa myös Satakunnan vaihemaakuntakaava 2, joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 17.5.2019.

Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu matkailun kehittämisvyöhykkeeseen (mv-1) sekä kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeseen (kk). Vaihemaakuntakaavassa 1 suunnittelualueelle ei kohdistu määräyksiä. Vaihemaakuntakaavassa 2 alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelualue rajautuu maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Lisäksi suunnittelualue kuuluu suojavyöhykkeelle sv-5.



Kuva 5 Suunnittelualue on merkittynä Satakunnan maakuntakaavan epäviralliseen kaavayhdistelmään oranssilla ympyrällä. (Satakuntaliitto, 26.1.2026)



MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE

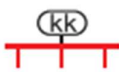
Merkinnällä osoitetaan vyöhykkeitä, joihin kohdistuu merkittäviä matkailun kehittämistarpeita.

Suunnittelumääräys

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 elinkeinoin ja asutukseen.

Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen. Merkinnällä osoitetaan merkittävät luontomatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet, joihin kohdistuu luontomatkailun, luonnon virkistyskäytön, ulkoilu- ym. reitistöjen sekä luonnonsoojelun kehittämis- ja yhteensovittamistarpeita.

Merkinnällä mv-1 osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.



KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE

Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämispolitiikan alueidenkäyttöllisiä periaatteita. Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä 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 yksityiskohtaisemmalla seudullisella maankäytön suunnitelmalla.

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.

Suunnittelumääräys

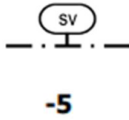
Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.

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 kestävältä, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan taajamatoimintojen alueille palveluverkon tarpeiden perusteella osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia. Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään paikallinen kaupan suuryksikkö on Porissa kooltaan alle 5000 k-m² ja muissa kunnissa alle 3000 k-m².



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



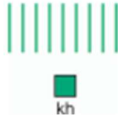
SUOJAVYÖHYKE

Merkinnällä osoitetaan alueita, joilla alueiden käyttöä on läheisen alueen toiminnan tai muun ympäristönsä käyttörajoituksia aiheuttavan luonteen vuoksi rajoitettava.

Merkinnällä sv-5 osoitetaan lentoliikenteen Kankaanpään Niinisalon ja Loimaan Virttaan varalaskupaikan 12 km vyöhykkeet.

Suunnittelumääräys

Lentoliikennettä palvelevien varalaskupaikkojen suojavyöhykkeelle ei tule sijoittaa esterajoituksia aiheuttavia tuulivoimaloita tai muita korkeita rakennuksia tai rakennelmia. Suunniteltaessa yli 30 metriä korkeaa rakentamista, tulee puolustusvoimille varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.



MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet. Karttateknisistä syistä kaavakartassa on esitetty keskusta-alueiden kulttuuriympäristöt mittakaavassa 1:20 000.

Suunnittelumääräys

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet.

Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat valitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

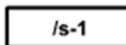
Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2015 hyväksytty Keskustan osayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu säilytettävän ympäristön aluemerkinä (/s-1).



Pientalovaltainen asuntoalue.

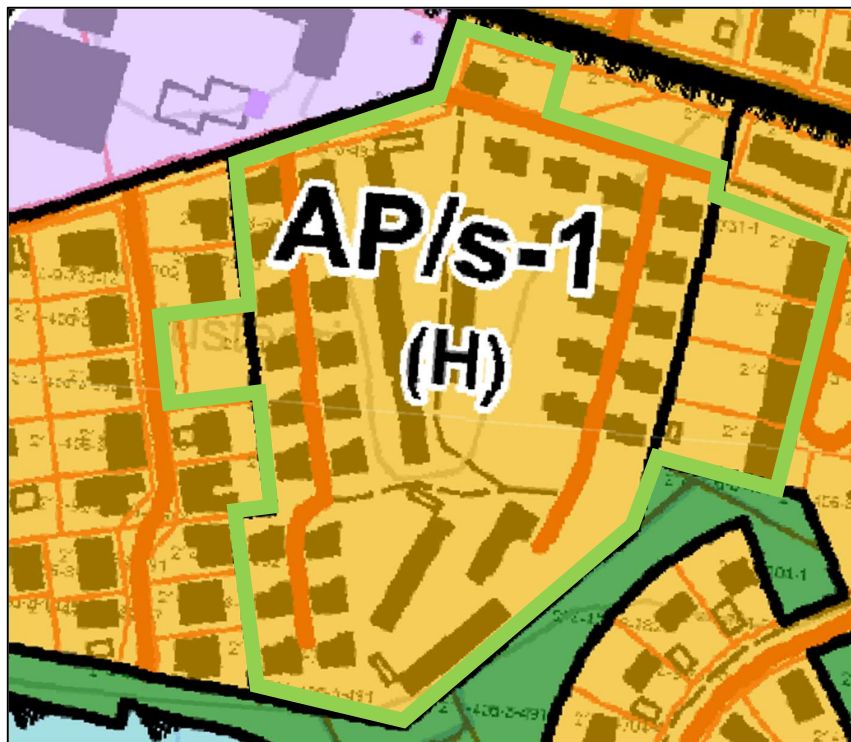


Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaat alueet, joilla on kulttuuriympäristöllisiä tai taajamakuvallisia arvoja. Uudisrakentaminen ja rakennuksissa suoritettavat muutokset ja korjaustoimenpiteet sekä muut ympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että ympäristön kulttuurihistoriallinen ja/tai taajama- tai kyläkuvallinen luonne säilyy. Asemakaavoitettavilla alueilla suojelu ratkaistaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Alueeseen kohdistuvien toimenpiteiden yhteydessä tulee varata museoviranomaiselle mahdollisuus lausunnon antamiseen.
- Suluissa oleva kirjain viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.

Yleismääräys

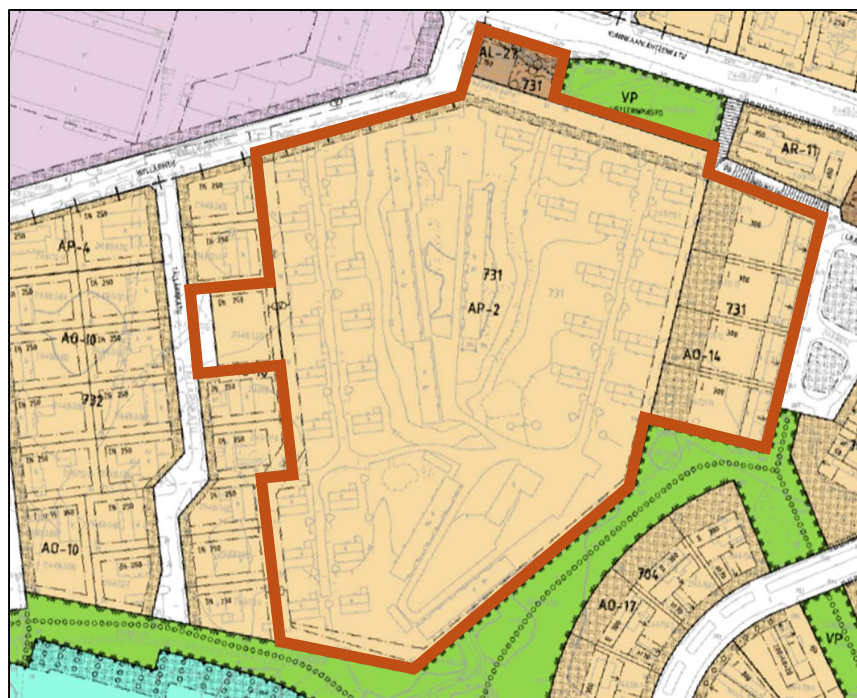
Asumiseen osoitetuille alueille voidaan sijoittaa myös paikallisia palveluita ja palveluasumisen yksiköitä.



Kuva 6 Ote Keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualueen raja on merkitty yleiskaavaotteeseen vihreällä viivalla. (Kankaanpään kaupunki, 17.2.2026)

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1984 hyväksytty asemakaava (Ak39), vuonna 2020 hyväksytty asemakaavan muutos (Ak5205) sekä vuonna 2001 hyväksytty asemakaava (Ak5126).



Kuva 7 Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue osoitettuna oranssilla viivalla. (Kankaanpään kaupunki, 26.1.2026)

Vuonna 1984 hyväksytyssä asemakaavassa osa suunnittelualueesta on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP-2). Asemakaavaan ei ole merkitty aluetta koskevia yleismääräyksiä.

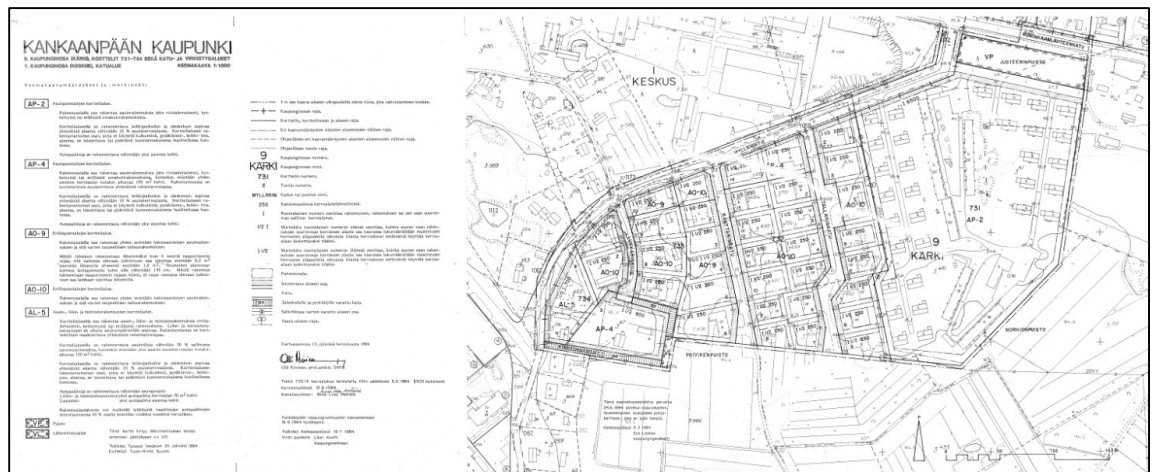
AP-2

Asuinpientalojen korttelialue.

Rakennuslalla saa rakentaa asuinrakennuksia joko rivitalomaisesti, kyt-
kettyinä tai erillisinä omakotirakennuksina.

Korttelialueella on rakennettava leikkipaikoiksi ja oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 % asuin-kerrosalasta. Korttelialueen rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköimis-, leikki- tms. alueina, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi asuntoa kohti.



Kuva 8 Suunnittelualueella voimassa oleva, vuonna 1984 hyväksytty asemakaava. (Kankaanpään kaupunki, 10.9.2025)

Vuonna 2020 hyväksytyssä asemakaavan muutoksessa osa suunnittelualueesta on osoitettu asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL-27). Suunnittelumääräyksen mukaan asuintiloja korttelialueelle saadaan rakentaa enintään 70 k-m². Korttelialueella on varattava vähintään 15 m² oleskelu- ja leikkitilaa asuntoa kohti. Autopaikkoja on rakennettava 1,5 ap / asunto ja 1 ap/ 30 liike- k-m². Kaavaan ei ole osoitettu yleismääräyksiä ja alue kuuluu sitovan tonttijaon alueeseen.

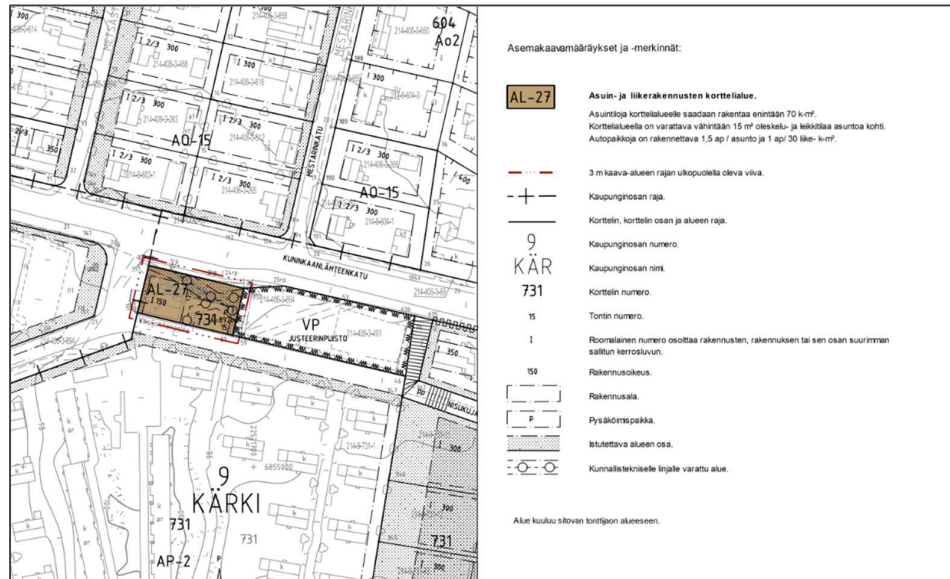
AL-27

Asuin- ja liikerakennusten korttelialue.

Asuintiloja korttelialueelle saadaan rakentaa enintään 70 k-m².

Korttelialueella on varattava vähintään 15 m² oleskelu- ja leikkutilaa asuntoa kohti.

Autopaikkoja on rakennettava 1.5 ap / asunto ja 1 ap/ 30 liike- k-m².



Kuva 9 Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2020 hyväksytty asemakaavan muutos. (Kankaanpään kaupunki, 17.2.2026)

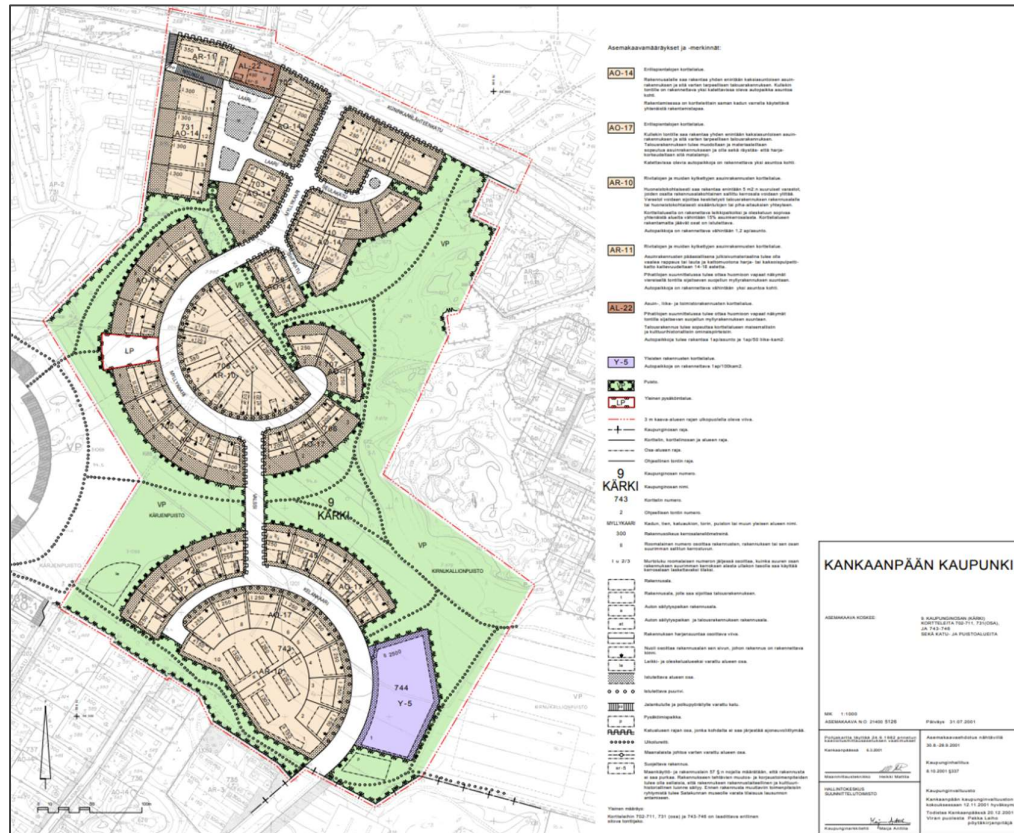
Lisäksi osalla suunnittelualueesta on voimassa vuonna 2001 hyväksytty asemakaava, jossa osa suunnittelualueesta on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-14). Suunnittelumääräyksen mukaan rakennusallalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja sitä varten tarpeellisen talousrakennuksen. Kullekin tontille on rakennettava yksi katettavissa oleva autopaikka asuntoa kohti. Rakentamisessa on kortteleittain saman kadun varrella käytettävä yhtenäistä rakentamistapaa. Yleismääräyksen mukaan kortteleihin 702-711, 731 (osa) ja 743-746 on laadittava erillinen sitova tonttijako.

AO-14

Erillispientalojen korttelialue.

Rakennusallalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja sitä varten tarpeellisen talousrakennuksen. Kullekin tontille on rakennettava yksi katettavissa oleva autopaikka asuntoa kohti.

Rakentamisessa on kortteleittain saman kadun varrella käytettävä yhtenäistä rakentamistapaa.



Kuva 10 Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2001 hyväksytty asemakaava. (Kankaanpään kaupunki, 17.2.2026)

Tonttijako

Rakennuskaavan tonttijako on ohjeellinen. Kiinteistötoimituksista huolehtii maanmittauslaitos.

Rakennusjärjestys

Kankaanpään kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 18.6.2016.

Pohjakartta

Kankaanpään kaupungin numeerinen pohjakartta on hyväksytty kaupungin toimesta.

3.2.2 Kaavan suhde ylempiin karttataseihin

Kaavaluonnos on pääpiirteissään Satakunnan maakuntakaavojen ja alueella voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu matkailun kehittämisvyöhykkeeseen (mv-1) sekä kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeseen (kk). Suunnittelualueelle ei kohdistu suoranaisesti matkailuun keskittyviä toimintoja. Suunnittelualue toteuttaa erityisesti kaupunkikehityksen kohdevyöhykkeen kaavamerkinnän periaatteita, joihin lukeutuu muun muassa yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja viher- ja virkistysverkon turvaaminen. Lisäksi kaavam muutoksen suunnittelun lähtökohtana on merkittävä kulttuuriympäristö edellä mainitun kaavamääräyksen mukaisesti.



Vaihemaakuntakaavassa 2 suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), jota 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. Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko. Suunnittelualue noudattaa taajamatoimintojen alueelle osoitettujen suunnittelumääräysten toteutumista.

Lisäksi suunnittelualue kuuluu suojavyöhykkeelle sv-5. Suunnittelualueelle ei kohdistu korkeaa rakentamista, jossa tulisi erityisesti huomioida suojavyöhykkeen vaatimukset.

Yleiskaava

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu säilytettävän ympäristön aluemerkinä (/s-1). Aluetta koskee lisäksi yleismääräys, jonka mukaan asumiseen osoitetuille alueille voidaan sijoittaa myös paikallisia palveluita ja palveluasumisen yksiköitä.

Kaavaluonnokseen on osoitettu asumisen lisäksi terveydenhuolto- ja sosiaalipalvelurakennusten alue, joka mahdollistaa ympärivuorokautisen tehostetun palveluasumisen alueella. Kaavamääräykset mukailevat yleiskaavan tavoitteita. Osa suunnittelualueesta on osoitettu puistoalueeksi, joka lisää alueen viihtyisyyttä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualue on kokonaan asemakaavoitettua aluetta. Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on laatia alueelle asemakaava, joka turvaa suunnittelualueen asumisen edellytykset sekä mahdollistaa monipuolisen asumisen alueella. Lisäksi suunnittelutyön tavoitteena on varmistaa kulttuuriympäristöllisten arvojen sekä riittävien viheryhteyksien säilyminen.

4.2 Asemakaavan suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoksen laadinta on tullut vireille Kankaanpään kaupungin Rakennettu ympäristö- tulossyksikön aloitteesta. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kokouksessaan 30.9.2025 § 63 hyväksyä asemakaavamuutoksen laatimisvaiheen vuorovaikutusmenettelyyn ja kuuluttaa kaavan vireille sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) julkisesti nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 9.10.-6.11.2025 välisen ajan.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavahankkeen ensisijaisia osallisia ovat kaava-alueen kiinteistöjen omistajat ja naapurikiinteistöjen omistajat.

Suunnittelun viranomais- ja yhteistyötahoja ovat Lupa- ja valvontavirasto (LVV), Lounais-Suomen Elinvoimakeskus, Satakuntaliitto, Satakunnan Museo, Satakunnan pelastuslaitos sekä kaupungin Rakennettu ympäristö-tulosyksikkö.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahankkeen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella Kankaanpään Seudussa sekä kaupungin verkkosivuilla 9.10.2025.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 9.10. – 6.11.2025. Nähtävillä olosta tiedotettiin kirjeitse maanomistajia ja rajanaapureita. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lähetettiin lausuntopyynnöt viranomaisille. Kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta tiedotettiin lisäksi kuulutuksella Kankaanpään Seudussa 9.10.2025 ja kaupungin verkkosivuilla 9.10.-6.11.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi lausunto ja se käsitellään vastineineen tarkemmin selostuksen luvussa 4.6.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on laatia alueelle asemakaava, joka turvaa suunnittelualueen asumisen edellytykset sekä mahdollistaa monipuolisen asumisen alueella. Lisäksi suunnittelutyön tavoitteena on varmistaa kulttuuriympäristöllisten arvojen sekä riittävien viheryhteyksien säilyminen.



4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Suunnittelutyö on laadittu huolella erilaiset vaihtoehdot huomioiden. Kaavaluonnoksesta esitetään yksi kaavaratkaisu, joka on laadittu yhteistyössä yhteistyötahojen kanssa. Kaavarajausta on laajennettu kaavaluonnokseen. Laajennetuille alueille ei kohdistu suunnittelu-tarpeita, mutta kyseiset alueet otetaan osaksi kaava-aluetta, jotta alueelle saadaan laadit-tua kaavamuutoksen yhteydessä uudet kortteli- ja tonttinumeroinnit.

4.6 Lausunnot ja mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Kaavahankkeen 9.10.-6.11.2025 nähtävillä olleesta osallistumis- ja arviointisuunnitel-masta saatiin yksi lausunto lausuntopyynnössä esitettyyn määräaikaan mennessä.

Satakunnan museo 6.11.2025

Justeerin alue on osoitettu vaihemaakuntakaavassa 2 (2019) ja Satakunnan kulttuu-riympäristön päivitysinventoinnissa (2023) maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriym-päristöksi, jonka arvot ovat asutushistorialliset, sosiaalihistorialliset, kulttuurihistorialli-set, rakennushistorialliset ja maisemalliset.

Vaikka Justeerin kokonaisuus on merkittävä, alueen todistusvoimaisuutta heikentää se, että rakennusten ylläpitoa on laiminlyöty ja osa rakennuksista päässyt korjauskelvotto-maan kuntoon. Myös osa koealueelle valmistuneiden rakennusten tekniikasta on osoit-tautunut riskialttiiksi, eikä vaurioiden korjaaminen ole mahdollista. Satakunnan Museon ja Kankaanpään kaupungin välisessä keskustelussa on noussut esiin mahdollisuus pur-kaa huonokuntoisimmat rakennukset ja säilyttää alueesta korjauskuntoinen rakennus-kokonaisuus.

Satakunnan Museo pitää hyvänä asemakaavamuutoksen lähtökohtaa, jossa tavoitteena on varmistaa riittävien kulttuuriympäristöllisten arvojen säilyminen. Kun laaditaan uutta asemakaavaa niin maakuntakaavassa kuin yleiskaavassakin suojelulle alueelle, on tärkeää, että aluetta tarkastellaan kulttuuriympäristöarvot huomioivana. Kaavaa laadi-taessa tulee huomioida kaavamääräyksiin alueen kokonaiskuva ja uuden rakennuskan-nan sopeutuminen jäljelle jäävään arvoalueeseen. Jäljelle jäävä rakennuskokonaisuus tulee suojella, ja alueelle tulevan uuden rakennuskannan osalta tulisi harkita rakennus-tapaohjeen laatimista. Kaavaluonnos tulee toimittaa lausunnolle Satakunnan Museoon.

Vastine:

Kankaanpään kaupunki kiittää Satakunnan Museota saadusta lausunnosta ja ottaa lau-sunnossa mainitut seikat huomioon suunnittelutyön jatkotarkastelussa. Kaupunki tie-dostaa suunnittelualueelle kohdistuvat asutushistorialliset, sosiaalihistorialliset, kult-tuurihistorialliset, rakennushistorialliset ja maisemalliset arvot ja toteaa rakennusten ylläpidon laiminlyömisestä ja tekniikan riskialttiudesta johtuvan korjauskelvottomuu-den heikentävän alueen yleiskuvaa. Kankaanpään kaupunki ja Satakunnan Museo on käynyt keskustelua alueen suunnittelusta kaavaprosessin aikana ja viimeisin yhteispala-veri järjestettiin 16.12.2025.



Suunnittelutyössä on kuitenkin pyritty huomioimaan alueen kulttuurihistorialliset arvot parhaalla mahdollisella tavalla ja säilyttämään osa rakennuksista arkkitehtonisena kokonaisuutena alueen historiaa kunnioittaen. Jäljelle jäävä rakennuskokonaisuus on osoitettu kaavassa suojelumerkinnöin. Rakennuskokonaisuus rajataan puistoalueilla, jotta alue muodostaa suojaisan ja ympäristöstään erottuvan kokonaisuuden.

Säilytettäviä rakennuksia rajaava puistoalue on nimetty Vahteranpuistoksi ja rakennuskokonaisuutta halkova kokoojakatu Vahterankaduksi Justeerin asuinalueen suunnitelleen arkkitehti Olli Vahteran suunnittelutyötä kunnioittaen.

Alueelle osoitetun uuden rakentamisen massoittelussa on pyritty huomioimaan 60-luvun klassinen ja pienimittakaavainen muotokieli. Vahterankadun varren uudet AO-tontit muodostuvat kaksikerroksisesta asuinrakennuksesta ja kadun varteen rajautuvasta autokatoksesta. Rakennusten massoittelu luo tonteille suojaisan sisäpihan.

Kaavaprosessin ehdotusvaiheessa tullaan laatimaan rakentamistapaohje, jossa ohjataan uuden rakennuskannan rakentumista alueella.

Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunto Satakunnan Museolta.

Varsinais-Suomen ELY-keskus ei lausunut osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, mutta totesi kommentissaan, että alueen ja rakennusten kulttuuriympäristön arvot on selvitetävä ja kuvattava kaava-aineistossa. ELY-keskuksen mukaan arvoja on hyvä käydä läpi Satakunnan museon kanssa. ELY-keskus lausuu kaava-aineistosta tarkemmin luonnosvaiheessa.

Kankaanpään kaupunki ja Satakunnan Museo kävi 16.12.2025 järjestetyssä yhteispalaverissa läpi Justeerin asuinalueen ja rakennusten kulttuuriympäristön arvoja läpi ELY-keskuksen toimittamassa kommentissa esiin tulleen suosituksen mukaisesti.



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella Justeerin asuinalueella voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan siten, että se mahdollistaa uusien asumismahdollisuuksien toteutuksen alueella. Lisäksi kaavamuutoksen myötä alueelle on mahdollista sijoittaa tehostetun palveluasumisen yksikkö, joka tarjoaa ympärivuorokautista hoiva-asumista. Kaavamuutoksella suojellaan osa alueen alkuperäisestä rakennuskannasta. Kiinteistön 214-406-0003-0272 ja sitä rajaavan Tällärinkadun osalta kaava päivitetään vastaamaan toteutunutta nykytilaa.

Suunnittelualueella sijaitsevan Taapelikadun länsipuolen tontit kaavoitetaan erillispientalojen alueeksi (AO). Viidelle pohjoisimmalle tontille on osoitettu rakennusoikeutta 250 kerrosalaneliömetriä. Asuinrakennusten massoittelua on ohjattu osoittamalla asuinrakennuksen suuremman osan kerrosluvuksi kaksi (II) ja siihen yhdistyvän pienemmän osan kerrosluvuksi yksi (I). Taapelikadun länsipuolella sijaitsevien kolmen eteläisimmän tontin kerrosluvuksi on osoitettu kaksi (II) ja rakennusoikeudeksi on osoitettu 300 k-m². Kyseisten kiinteistöjen rakennusten massoittelua ei ole ohjattu kaavan avulla.

Taapelinkadun itäpuolen pohjoisosa rajautuu puistoalueeseen (VP) ja eteläosassa kadun varteen on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinpientalojen alue (AR). Käyttötarkoituksalueen kerrosluvuksi on määritetty yksi (I) ja rakennusoikeudeksi on osoitettu 1000 k-m².

Tällärinkatuun rajautuvan kiinteistön 214-406-0003-0272 voimassa olevassa asemakaavassa erillispientalojen alueeksi (AO) osoitettua käyttötarkoituksaluetta laajennetaan rajatumaan Tällärinkadun toteutuneeseen katurajaan. Kerrosluvuksi on osoitettu puolitoista (1½) ja rakennusoikeudeksi 250 k-m² aiemmin voimassa olleen asemakaavan mukaisesti.

Suunnittelualueeseen kuuluva kiinteistö 214-009-0731-0015 on osoitettu asuin- ja liikerrakennusten alueeksi (AL-27) aiemmin voimassa olleen asemakaavan mukaisesti. Kiinteistölle osoitetun rakennusalan rakennusoikeus on 150 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on yksi (1). Rakennusalan lisäksi käyttötarkoituksalueelle on osoitettu pysäköimispaikka (p).

Kaavaluonnoksessa Justeerinkadun varteen on osoitettu terveydenhuolto- ja sosiaalipalvelurakennusten alue (YS) sekä kaksi rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinpientalojen aluetta (AR-19). YS-käyttötarkoituksalueella kerrosluvulla neljä (IV) osoitetun rakennusalan rakennusoikeuden määrä on 1440 k-m² ja kerrosluvulla kolme (III) osoitetun rakennusalan rakennusoikeuden määrä on 1080 k-m². Rakennusalan lisäksi YH-käyttötarkoituksalueelle on osoitettu pysäköimispaikka (p).

Justeerinkadun varressa sijaitsevilla hoiva- ja palveluasumisen mahdollistavilla AR-19-käyttötarkoituksalueilla kerrosluvuksi on osoitettu yksi (I) ja rakennusoikeudeksi 1000 k-m².

Vahterankadun pohjoisosassa sijaitsee neljä erillispientalojen alueella (AO) sijaitsevaa tonttia. Asuinrakennusten massoittelua on ohjattu osoittamalla asuinrakennuksen suuremman osan kerrosluvuksi kaksi (II) ja siihen yhdistyvän pienemmän osan kerrosluvuksi yksi (I). Vahterankadun eteläpuolella sijaitsee neljä alueella säilytettävää omakotitaloa. Säilytettävä alue



on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO), jota koskee suojelumerkintä (/s-5).

Kiinteistöt 214-009-0731-0011, 214-009-0731-0012, 214-009-0731-0013 ja 214-009-0731-0014 on osoitettu kaavassa aiemmin voimassa olleen asemakaavan mukaisesti erillispientalojen alueeksi (AO-14). Kiinteistöjen rakennusoikeudeksi on osoitettu 300 k-m² ja kerrosluvaksi yksi (1). Rakennuksen harjasuunta ja rakennuksen raja on merkitty kaavassa harjasuuntaa kuvaavalla viivalla ja nuolella, joka osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Suunnittelualueen riittävien viheryhteyksien säilyminen on turvattu laajalla, lähes koko kaava-alueen tavoittavalla Vahteranpuiston puistoalueella (VP), joka luo alueelle pohjois-eteläsuuntaisen ekologisen viherkäytävän. Puistoalue toimii luontevana jatkumona suunnittelualueen eteläosaan rajautuvalle Kärjenpuistolle. Suunnittelualueelle osoitetut ulkoilureitit yhdistyvät Kärjenpuiston ulkoilureittien verkostoon lisäten alueen virkistysmahdollisuuksia. Lisäksi katujen ja käyttötarkoituksialueiden reuna-alueille on osoitettu istutettavia puurivejä sekä istutettavia alueen osia.

Kaavaluonnoksessa Vahterankadun ja Justeerinkadun katualueiden päätyyn on osoitettu kääntöpaikat. Taapelikatua on levennetty eteläpäässä. Suunnittelualueen tonteille ajoa on ohjattu kaavassa liittymäkieltomerkinnoin.

Suunnittelualueelle on osoitettu hulevesiä koskeva yleismääräys, jonka mukaan tontin rakentaja vastaa, että tontilla syntyvät hulevedet käsitellään siten, ettei niistä aiheudu haittaa naapuri- tai katualueille. Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tai viivyttaa tontilla ennen johtamista hulevesiverkostoon.

Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä alueelle tullaan laatimaan rakentamistapaohje, jonka avulla ohjataan alueen uuden rakennuskannan rakentamista. Rakentamistapaohjeessa tullaan ohjaamaan muun muassa rakennusten pintamateriaaleja ja väritystä niin, että uusi rakennuskanta sopeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja kunnioittaa alueen kulttuurihistoriallisia arvoja.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 4,9 ha. Mitoitustiedot tarkentuvat kaavaprosessin edetessä. Tonttien alustavat pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat seuraavat:

	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus
Kortteli 729		
Tontti 1	2663	1000
Kortteli 730		
Tontti 1	3432	2520
Tontti 2	2658	1000
Kortteli 731		
Tontti 16	1588	250
Tontti 17	1086	250
Tontti 18	958	250

	Pinta-ala (m2)	Rakennusoikeus
Kortteli 731		
Tontti 19	955	250
Tontti 20	957	250
Tontti 21	979	250
Tontti 22	1278	300
Tontti 23	1277	300
Tontti 24	1527	300
Kortteli 754	1700	1000
Tontti 1	1700	1000
Kortteli 755		
Tontti 1	818	250
Tontti 2	784	250
Kortteli 756		
Tontti 1	576	100 (käytetty)
Tontti 2	600	100 (käytetty)
Kortteli 757		
Tontti 1	763	250
Tontti 2	785	250
Tontti 3	576	100 (käytetty)
Tontti 4	600	100 (käytetty)
Tontti 5	1801	300
Tontti 6	1539	300
Tontti 7	1539	300
Tontti 8	1596	300

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

AO

Erillispientalojen alue.

AO-14

Erillispientalojen alue. Rakennuslalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja sitä varten tarpeellisen talousrakennuksen. Kullekin tontille on rakennettava yksi katettavissa oleva autopaikka asuntoa kohti. Rakentamisessa on kortteleittain saman kadun varrella käytettävä yhtenäistä rakentamistapaa.

AL-27

Asuin- ja liikerakennusten alue. Suunnittelualueelle saa rakentaa asuintiloja enintään 70 k-m². Korttelialueella on varattava vähintään 15 m² oleskelu- ja leikkitilaa asuntoa kohti. Autopaikkoja on rakennettava 1,5 ap / asunto ja 1 ap/ 30 liike- k-m².

AR

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinpientalojen alue.



AR-19

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinpienalojen alue. Rakennuksiin saa sijoittaa hoiva- ja palveluasumista. Rakentamisessa on noudatettava alueelle laadittua rakentamistapaohjetta. Rakennusten korkeusasema tulee sovittaa maastoon ja ympäröiviin katuihin. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskelu-alueiksi tai muuten piha-alueiksi on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1,2 ap / asunto.

YS

Terveystenhuolto- ja sosiaalipalvelurakennusten alue.

VP

Puisto.

/s-5

Alueen rakennuksia ei saa purkaa. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät. Korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

5.2.2 Katualueet

Suunnittelualueelle muodostuu uusia katualueita, joiden kokonaispinta-ala on noin 0,6 ha.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksella suunnittelualueelle mahdollistetaan uusien asuinratkaisujen toteutuminen, jotka tuovat alueelle uusia asukkaita. Suunnittelualueen rakennuksista suurin osa on tällä hetkellä asuttuja. Justeerin asuinalueen 75 asunnosta 22 on tyhjillään tai poistumassa käytöstä lähiaikoina. Huonokuntoisten rakennusten purkamisen tulee aiheuttamaan alueella väliaikaista poismuuttoa. Kokonaisuudessaan alueen asukkaiden lukumäärän oletetaan kasvavan kaavamuutoksen myötä.

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

Kaavamuutoksen myötä mahdollistetaan uuden rakentamisen toteutuminen alueella. Ilmastovaikutuksia lievennetään riittävällä rakentamisen ohjaamisella alueelle laadittavan rakentamistapaohjeen avulla, jossa määritellään muun muassa alueen rakennusten materiaalit, värit ja massoittelu.

Vanhaa rakennuskantaa säilytetään osittain, joka vähentää alueen ilmastovaikutuksia. Rakentaminen sijoittuu jo rakennetulle alueelle, jolloin luonnonvaroja säästyy ja uuden infran rakentamistarve vähenee. Alueen ilmastovaikutuksia vähennetään myös lisäämällä kasvipeitteisen alueen määrää alueella.

Kaavaluonnoksen ilmastovaikutuksia on tarkasteltu ilmastokestävyyttä arvioivan KILVA-työkalun (Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista) avulla oheisen kuvan mukaisesti.

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

- I Luonnonvarojen käytön minimointi
- II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- III Kulutuksen päästöjen minimointi
- IV. Ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



Kuva 11 Kooste KILVA-työkalulla toteutetun ilmastokestävyyden arvioinnin tuloksista kaava-alueella. (Kilva-työkalu, 18.2.2026)

5.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Suunnittelualue on jo suurelta osin rakentunutta ympäristöä, joten alueelle ei kohdistu merkittäviä luonnonarvoja. Kaavassa osoitetut puistoalueet rehevöittävät alueen luonnonympäristöä ja parantavat alueen biodiversiteettiä. Puistoalue lävistää suunnittelualueen pohjoiseteläsuuntaisesti luoden ekologisen viheryhteyden alueelle. Suunnittelualue yhdistyy eteläosassa osaksi laajempaa viheralueiden verkostoa.

5.3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, energiatalouteen ja liikenteeseen

Alueen yhdyskuntarakenne monipuolistuu kaavamuutoksen myötä. Kaavamuutos mahdollistaa uusien asumismuotojen toteutumisen suunnittelualueella. Toteutuneena kaava-alue tuo alueelle uusia asukkaita ja työpaikkoja.

Kaavamuutoksen myötä alueelle rakentuu uusia katuja, jotka yhdistyvät osaksi olemassa olevaa katuverkostoa. Liikennemääriä ja liikenteestä aiheutuvia häiriöitä on pyritty vähentämään osoittamalla alueelle päättyviä katuja.

5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella turvataan alueen olemassa olevan kulttuuriperinnön osittainen säilyminen. Alueen uusi rakentaminen huomioi alueen olemassa olevan rakennuskannan ja rakentamista ohjataan alueelle laaditun rakentamistapaohjeen avulla.

Alueen kehittäminen ja uusien viihtyisien puistoalueiden muodostaminen kohentavat kaupunkikuvaa ja lisäävät alueen vetovoimaisuutta.

5.3.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaavan muutos mahdollistaa alueelle uusia yritystoiminnan edellytyksiä. Kaavassa osoitettu palveluasumisen yksikkö tuo toteutuessaan alueelle useita uusia työpaikkoja.



6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan luonnoksen selostus sekä kaavakartta on tarkoitus asettaa nähtäville maaliskuussa 2026. Asemakaavan on tavoitteena valmistua kesään 2026 mennessä.

Asemakaavan toteutuminen ja sen aikataulut tarkentuvat kaavaprosessin edetessä.

Kankaanpäässä 19.2.2026

Elma Mettälä
Kaupunkisuunnittelupäällikkö