

TARVESELVITYS

RIVIERA -KEHITTÄMINEN
TEKNISET PALVELUT

Sisällys

1. Johdanto	2
2. Nykytila ja kehittämistarpeet	2
2.1 Alueen nykyinen käyttö	2
2.2 Olemassa olevat rakenteet	3
2.3 Käyttäjärühmät	4
3. Toteuttamiskelpoisuus	4
3.1 Tekniset edellytykset	4
3.2 Kaavallinen tilanne	8
3.3 Ympäristö- ja maisemavaikutukset	10
4. Toiminnallinen kokonaisuus	12
4.1 Kehitettävät toiminnot	12
4.2 Toteutusmallit saunarakennukselle	13
4.3 Käyttö ja kysyntä	13
5. Kustannukset	14
5.1 Investointikustannukset	14
5.2 Käyttökustannukset	15
5.3 Tulot	15
6. Hyödyt	15
7. Riskit	16
8. Johtopäätökset ja jatkotoimenpiteet	17

1. Johdanto

Tämän tarveselvityksen tavoitteena on arvioida Rivieran uimaranta-alueen kehittämistarvetta ja -mahdollisuuksia kokonaisvaltaisesti sekä tuottaa päätöksenteon tueksi riittävä ja perusteltu tilannekuva. Selvityksen avulla pyritään tunnistamaan alueen nykyiset vahvuudet ja puutteet, arvioidaan kehittämisen toteuttamisedellytykset sekä muodostetaan näkemys tarkoituksenmukaisesta laajuudesta ja toteutustavasta.

Selvityksessä tarkastellaan alueen nykytilaa, teknisiä ja kaavallisia edellytyksiä, toiminnallista kokonaisuutta, kustannuksia, hyötyjä sekä keskeisiä riskejä. Tavoitteena on varmistaa, että mahdolliset toimenpiteet ovat sekä toiminnallisesti perusteltuja että taloudellisesti ja ympäristöllisesti kestäviä.

Selvityksessä arvioidaan myös rantasaunan toteuttamisedellytyksiä osana alueen kehittämisvaihtoehtoja. Tarkastelun tarkoituksena on arvioida, onko hankkeen jatkovalmistelulle tarvetta. Tarkasteluun sisältyy myös muut aluetta tukevat palvelut ja toiminnot, kuten puku- ja saniteettitilojen kehittäminen, oleskelu- ja leikkialueet sekä aktiviteettikäytön edellytykset.

Tarveselvitys toimii lähtökohtana mahdolliselle jatkosuunnittelulle ja hankesuunnitelman laatimiselle. Selvitys ei vielä sisällä lopullisia ratkaisuja, vaan määrittää kehittämisen tarpeen, reunaehdot ja vaihtoehdot, joiden pohjalta voidaan tehdä päätös mahdollisen hankkeen käynnistämisestä.

2. Nykytila ja kehittämistarpeet

2.1 Alueen nykyinen käyttö

Rivieran uimaranta on Kankaanpään virallinen yleinen uimaranta, jonka veden laatua seurataan säännöllisesti terveydensuojeluviranomaisen valvontaohjelman mukaisesti. Alue on yksi kaupungin merkittävimmistä virkistys- ja liikuntakohteista.

Uimarantaa ylläpitää kaupungin liikuntapalvelut ja alue on erityisesti kesäkaudella aktiivisessa käytössä. Vilkkain käyttö ajoittuu tyypillisesti kesä-elokuuhun.

Alueen käyttö on monipuolista. Uimisen lisäksi siellä otetaan aurinkoa, oleskellaan, ulkoillaan, leikitään ja pelataan rantalentopalloa. Riviera toimii myös merkittävänä kuntalaisten kohtaamispaikkana ja vapaa-ajanviettoympäristönä.

Talvikaudella alueen käyttö jatkuu avantouinnin muodossa. Toimintaa ylläpitää paikallinen yhdistys, mikä mahdollistaa alueen ympärivuotisen käytön ja tukee kuntalaisten hyvinvointia.

Kesäkaudella alueella toimii yrittäjävetoinen ravintolapalvelu, joka täydentää alueen palvelutarjontaa. Ravintola pidentää kävijöiden viipymää alueella ja tukee sen virkistyskäyttöä, mutta samalla se lisää vaatimuksia alueen infrastruktuurille, kuten huollolle, jätehuollolle, pysäköinnille ja kulkuyhteyksille.

Rivieran alueella sijaitsee lisäksi kaupungin ylläpitämä soutuvenesatama, jossa on vuokrattavia vene-paikkoja. Alueella sijaitsevat myös kaupungin teknisten palveluiden ylläpitämä leikkipaikka sekä lii-kuntapalveluiden ylläpitämä rantalentopallokenttä, jotka täydentävät alueen monipuolista virkistyspal-velujen kokonaisuutta.

Nykyinen käyttö painottuu voimakkaasti kesäkauteen. Kehittämisen tavoitteena on vastata nykyisiin ja tuleviin käyttäjätarpeisiin sekä vahvistaa Rivieran asemaa Kankaanpään keskeisenä virkistys- ja va-paa-ajan alueena.

2.2 Olemassa olevat rakenteet

Alueella on uimarannan, leikkialueen, veneilyn ja muun virkistyskäytön mahdollistavat perusraken-teet. Alueella sijaitsee muun muassa puku- ja wc-tiloja, laitureita, leikkipaikka, rantalentopallokenttä, venepaikkoja, oleskelualueita, penkkejä sekä muita uimarantaa palvelevia rakenteita. Rakenteet on to-teutettu eri aikoina, minkä vuoksi niiden tekninen kunto, varustetaso ja toiminnallisuus vaihtelevat.

Osa rakenteista, erityisesti puku- ja wc-tilat, on käyttöikänsä loppupuolella eikä kaikilta osin vastaa nykyisiä käyttäjätarpeita tai esteettömyysvaatimuksia. Myös osa kalusteista ja leikkivälineistä vaatii pe-rusparannusta tai uusimista. Uimalaiturit ja rantalentopallokenttä ovat sen sijaan hyvässä kunnossa ja palvelevat käyttäjiä tarkoituksenmukaisesti.

Nykyinen palvelutaso mahdollistaa alueen monipuolisen käytön, mutta kasvaneet kävijämäärät, ympä-rivuotisen käytön lisääntyminen sekä käyttäjien muuttuneet odotukset korostavat tarvetta palveluiden ja rakenteiden vaiheittaiselle kehittämiselle. Kehittämisessä tulee ensisijaisesti panostaa rakenteiden turvallisuuteen, esteettömyyteen, käyttömukavuuteen ja ylläpidettävyyteen sekä varmistaa, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen ja laadukkaan virkistyskokonaisuuden myös tulevaisuudessa.

Rimpiranta (Riviera)

Rakennelma	Määrä	Kunto	Vastuu
Sadekatos	2	tydyttävä	Puisto
Keinu 2 paikkainen	2	tydyttävä	Puisto
Kiintopenkki	12	tydyttävä	Puisto
Kiipeilyliukumäki 1470 (oma torni)	1	tydyttävä	Puisto
Kiipeilyteline (Lappset)	1	heikko	Puisto
Kiipeilykuutio (Cube Lappset)	1	hyvä	Puisto
Pannakehä (Lappset)	1	hyvä	Puisto
Roskis (City)	5	tydyttävä	Puisto
Pukukoppi	4	heikko	Liikunta
Laituri (välissä rajausköydet)	2	hyvä	Liikunta
Rantalentopallokenttä	1	hyvä	Liikunta
Uimalaituri	1	hyvä	Liikunta

Rakennelma	Määrä	Kunto	Vastuu
Pelastusvälineet	1	hyvä	Liikunta
WC	2	heikko	Puisto
Infotaulu	1	hyvä	Liikunta
Venepaikat	36	tydyttävä	Puisto

Taulukko 1. Rakenteiden kuntoarvio ja kunnossapitovastuu.

Rakenteiden kuntoluokitus perustuu kunnossapidosta vastaavien yksiköiden arvioon.

2.3 Käyttäjärhyt

Rivieran uimaranta-alue palvelee monipuolisesti eri käyttäjäryhmiä ympäri vuoden. Kesäkaudella alueen merkittävimpää käyttäjäryhmiä ovat lapsiperheet, nuoret, aikuiset, ikääntyneet sekä matkailijat. Alue tarjoaa mahdollisuuksia uimiseen, oleskeluun, leikkiin, liikuntaan ja luonnosta nauttimiseen, minkä lisäksi ravintolapalvelut täydentävät alueen käyttöä.

Talvikaudella aluetta käyttävät erityisesti avantouimarit, joiden toimintaa ylläpitää paikallinen yhdistys. Lisäksi alueella liikkuu ulkoilijoita, lenkkeilijöitä ja muita virkistyskäyttäjiä kaikkina vuodenaikoina.

Alueen käyttäjiin kuuluvat myös veneilijät, rantalentopallon harrastajat sekä erilaiset yhdistykset ja yhteisöt, jotka voivat hyödyntää aluetta liikunta-, virkistys- ja yleisötaphtumien järjestämisessä. Kehittämistoimenpiteillä voidaan parantaa myös matkailijoiden ja satunnaisten kävijöiden palveluita sekä lisätä alueen vetovoimaa osana Kankaanpään vapaa-ajan palveluverkostoa.

Nykyiset palvelut eivät kuitenkaan kaikilta osin vastaa eri käyttäjäryhmien tarpeita. Erityisesti esteettömyydessä, saniteettitiloissa, ympärivuotisessa käytettävyydessä sekä oleskelu- ja palvelurakenteiden riittävyudessa on kehittämistarpeita. Alueen jatkosuunnittelussa tavoitteena on luoda kaikille käyttäjäryhmille turvallinen, viihtyisä ja esteetön virkistysympäristö.

3. Toteuttamiskelpoisuus

3.1 Tekniset edellytykset

Kulkuyhteydet

Alue on hyvin saavutettavissa sekä kävellen, pyöräillen että henkilöautolla. Uimarannan välittömässä läheisyydessä Tapalankadun varrella sijaitsee pysäköintialue, joka palvelee alueen käyttäjiä. Alueen läpi kulkee kevyen liikenteen väylä, joka yhdistää uimaranta-alueen ympäröivään jalankulku- ja pyöräilyverkkoon.



Kuva 1. Alueen kulkuväylät.

Rakenteet ja kunnossapito

Nykyiset WC- ja pukutilat eivät täytä esteettömyydelle asetettuja vaatimuksia. Alueen kehittämisen yhteydessä tulee selvittää mahdollisuudet toteuttaa esteettömät saniteetti- ja pukeutumistilat sekä parantaa kulkureittejä siten, että alue on mahdollisimman hyvin kaikkien käyttäjäryhmien saavutettavissa.

Alueen kehittämisessä tulee varmistaa, että huolto- ja kunnossapitotoimenpiteet voidaan toteuttaa tehokkaasti ympäri vuoden. Huoltoajoneuvoille tulee järjestää esteetön pääsy alueen rakennuksille, laitureille, jätehuoltopisteille ja muille ylläpidettäville rakenteille. Huoltoreittien tulee soveltua myös pelastusajoneuvojen käyttöön.

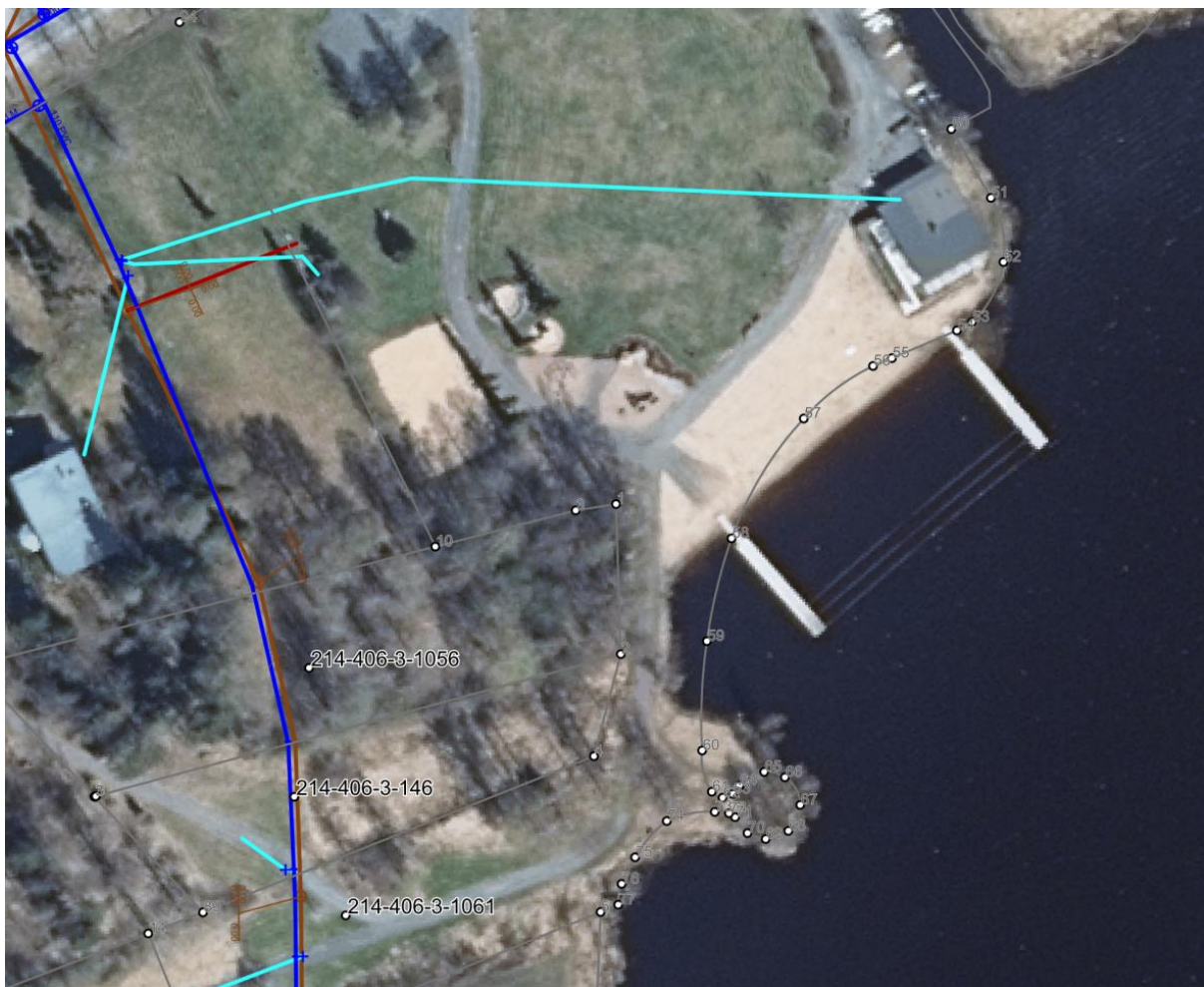
Alueen kunnossapito käsittää muun muassa viheralueiden hoidon, uimarannan puhtaanapidon, leikkivälineiden, laitureiden ja muiden rakenteiden tarkastukset ja korjaukset, jätehuollon, valaistuksen ylläpidon sekä talvikunnossapidon. Ympärivuotisen käytön lisääntyessä kunnossapitotarve kasvaa erityisesti talvikaudella, jolloin tulee huolehtia kulkuväylien liukkaudentorjunnasta sekä lumen poistosta.

Kehittämistoimenpiteiden suunnittelussa tulee suosia ratkaisuja, jotka ovat pitkäikäisiä, helposti huollettavia ja elinkaarikustannuksiltaan tarkoituksenmukaisia. Rakennusten, rakenteiden ja piha-alueiden materiaalivalinnoissa tulee huomioida niiden kestävyys vaativissa sääolosuhteissa sekä kunnossapidon kustannukset.

Vesihuolto

Alue sijaitsee kunnallisen vesihuoltoverkoston läheisyydessä. Mahdollinen saunarakennus voidaan liittää olemassa olevaan vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon. Toteutuksen yhteydessä tulee selvittää liittymispisteiden sijainti, verkoston kapasiteetti sekä mahdolliset liittymämuutokset yhteistyössä vesihuoltolaitoksen kanssa. Jätevesien johtamisessa ja käsittelyssä on kiinnitettävä erityistä huomiota vesistön ja ranta-alueen suojeluun.

Hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden syntypaikalla imeyttämällä, viivyttämällä ja hyödyntämällä niitä mahdollisuuksien mukaan. Rakennusten sijoittelussa, piha-alueiden suunnittelussa ja maanpinnan korkeusasemissa on huolehdittava siitä, etteivät hulevedet aiheuta haittaa rakennuksille, naapuri-kiinteistöille, rantavyöhykkeelle tai vesistön vedenlaadulle. Vettä läpäisemättömien pintojen määrä tulee pitää mahdollisimman vähäisenä ja suosia vettä läpäiseviä päällysteitä sekä luonnonmukaista kasvillisuutta.



Kuva 2. Alueen vesi- ja viemäriinjat.

Sähkön saatavuus

Alue sijaitsee sähköverkon läheisyydessä. Mahdollisten uusien rakennusten ja toimintojen sähköliittymien toteuttaminen on lähtökohtaisesti mahdollista, mutta liittymisteho ja mahdolliset verkon vahvistamistarpeet tulee selvittää jatkosuunnittelun yhteydessä yhteistyössä verkkoyhtiön kanssa.



Kuva 3. Suunniteltu sähkökaapelin lisäys (sininen viiva).

3.2 Kaavallinen tilanne

Voimassa oleva kaava määrittää alueen kehittämismahdollisuudet. Nykyiset kaavamerkinnot rajoittavat lisärakentamista, kuten rantaosan tai uuden palvelurakennuksen toteuttamista. Saunarakennus tai erillinen huoltorakennus edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamismenettelyä.

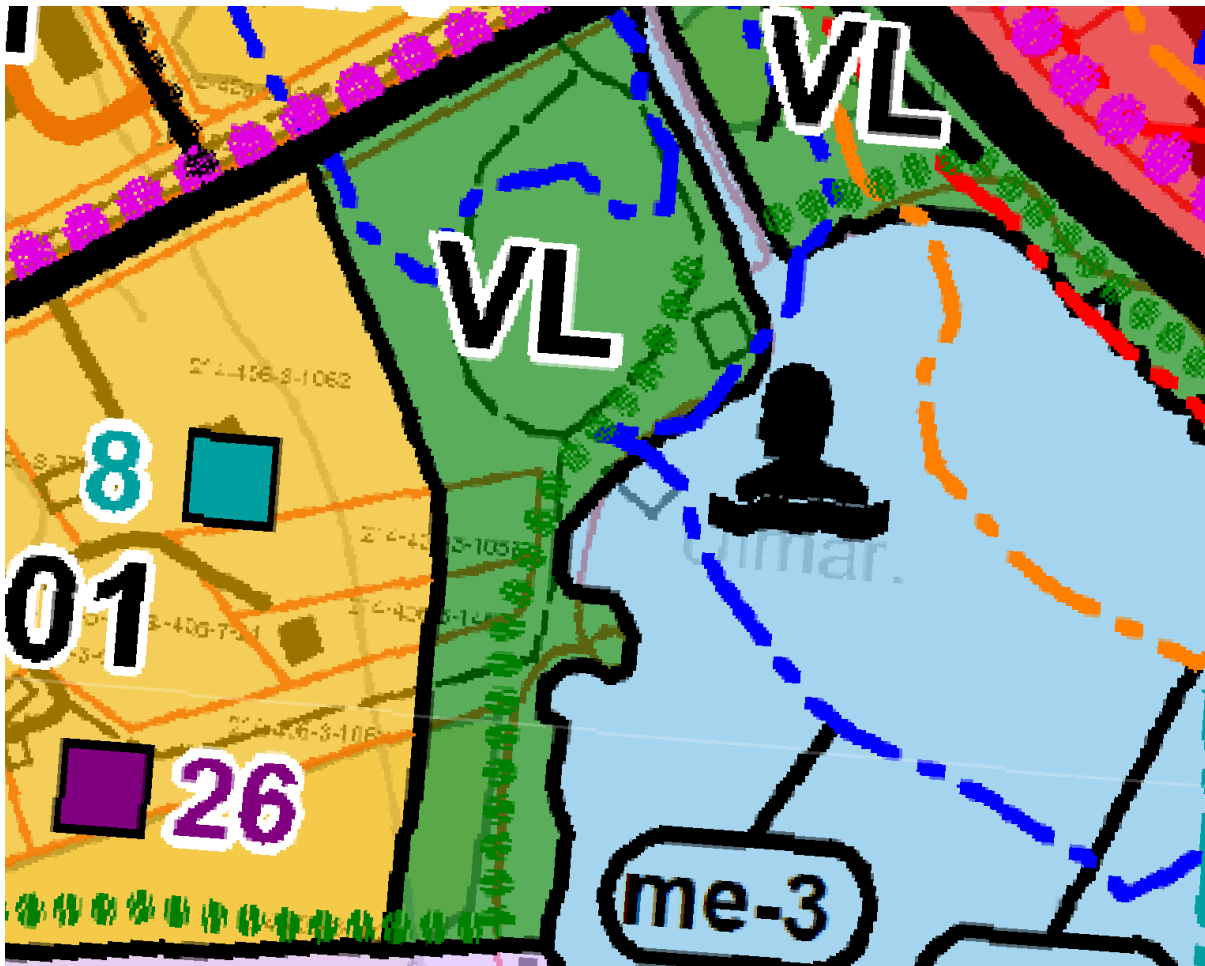


Kuva 4. Ote Kankaanpään kaupungin ajantasakaavasta seivätsalueen kohdalta.

Alueella on voimassa vuonna 1994 vahvistettu asemakaava (ak 55), jossa alue on osoitettu puistoalueeksi (VP-1). Kaavamääräyksen VP-1 mukaan alueelle saa sijoittaa peli- ja leikkikenttiä, uimarannan, venevalkaman sekä niihin liittyviä kevyitä rakennelmia tai laitteita. Rakennusalueelle saa sijoittaa kahvila-huoltorakennuksen. Määräyksen mukaan autopaikkoja saa rakentaa enintään 50 kpl. Puistorakenteiden sijoittelussa, maaston muotoilussa ja istutuksissa on erityistä huomiota kiinnitettävä avoimen maisematilan säilyttämiseen.

Nykyinen asemakaava ei mahdollista saunarakennuksen rakentamista alueelle, sillä se sallii ainoastaan kevyiden rakenteiden sijoittamisen. Kaavamääräyksessä mainittu kahvila- ja huoltorakennus on jo rakennettu. Saunarakennuksen tai erillisen huoltorakennuksen rakentaminen edellyttää kaavamuutosta.

Alueella voimassa olevassa, vuonna 2015 hyväksytyssä Keskustan osayleiskaavassa alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Yleiskaavassa aluetta reunustaa melualueen (me-3, yömelu yli 45 dB(A)) kaavamerkintä. Jos alueelle suunnitellaan uusia melulle herkkiä toimintoja, meluntorjunta on otettava huomioon asemakaavoituksessa tai rakennussuunnittelussa siten, etteivät valtioneuvoston päätöksen mukaiset ohjearvot ylitä sisätiloissa eivätkä oleskeluun tarkoitetuilla ulko- ja leikkialueilla.



Kuva 5. Ote Keskustan osayleiskaavasta selvitysalueen kohdalta.

Kaavamuutoksen laajuus riippuu alueen kehittämistoimenpiteiden tarpeesta. Kaavamuutoksen valmistelu voidaan aloittaa heti kaavamuutostarpeen toteamisen jälkeen. Valmisteluvaiheessa kaupunkisuunnittelulautakunta päättää kuuluttaa asemakaavamuutoksen vireille sekä asettaa kaavan laatimisvaiheen vuorovaikutusmenettelyyn. Kaavamuutoksesta laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka asetetaan nähtäville kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiskäsittelyn jälkeen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään viranomaislausunnot ja osallisilla on mahdollisuus jättää mielipide kaavamuutosta koskien.

Kaavaluonnos valmistellaan valmisteluvaiheessa saadun palautteen pohjalta. Kaavaluonnoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta ja se asetetaan julkisesti nähtäville hyväksymiskäsittelyn jälkeen. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja osallisilla on mahdollisuus jättää mielipide kaavamuutosta koskien.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen käsittelyn jälkeen asemakaavamuutos etenee ehdotusvaiheeseen. Kaavaehdotus valmistellaan saadun palautteen pohjalta ja kaupunginhallitus päättää kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Nähtävilläoloaikana osallisilla on mahdollisuus jättää muistutus kaavasta. Viranomaisilta pyydetään lausunnot. Mikäli saadun palautteen pohjalta kaavaan tehdään vain vaikutuksiltaan vähäisiä muutoksia, etenee kaava hyväksymiskäsittelyyn. Jos kaavaehdotukseen tehdään vaikutukseltaan merkittävämpiä muutoksia, asetetaan kaavaehdotus uudelleen nähtäville.

Hyväksymiskäsittelyssä kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin laaditut vastineet ja esittää kaavan hyväksymistä kaupunginvaltuustolle. Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan. Valtuuston päätöksestä voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa. Jos päätöksestä ei valiteta määräajassa, kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi.

Kaava-aineisto pidetään julkisesti nähtävillä kaikissa kaavan vaiheissa. Osallisilla on mahdollisuus vaikuttaa kaavan sisältöön jättämällä siitä palautetta. Osallisten vaikuttamismahdollisuuksista tiedotetaan tarkemmin kaavaprosessin yhteydessä. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaikissa kaavan vaiheissa. Kaavaprosessin kestoon vaikuttaa muun muassa saadun palautteen määrä ja sisältö sekä mahdolliset alueelle vaadittavat selvitystarpeet, joiden laatiminen voi pidentää kaavan etenemistä.

3.3 Ympäristö- ja maisemavaikutukset

Alueen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ranta-alueen maisemallisten ja ympäristöllisten arvojen säilyttämiseen. Rivieran uimaranta on merkittävä osa Kankaanpään kaupunkikuvaa ja kuntalaisten virkistysympäristöä, minkä vuoksi mahdollinen lisärakentaminen tulee sovittaa huolellisesti olemassa olevaan ympäristöön.

Suunnittelussa tulee arvioida rakentamisen vaikutukset vesistöön, veden laatuun sekä hulevesien hallintaan. Rakentamisen aikaiset työvaiheet on toteutettava siten, ettei niistä aiheudu tarpeetonta kuormitusta vesistöön tai haittaa uimarannan käytölle.

Rakentaminen tulee sijoittaa siten, että olemassa oleva puusto ja rantavyöhykkeen luonnonmukaisuus säilyvät mahdollisimman hyvin. Mikäli hankkeen valmistelussa ilmenee erityisiä luontoarvoja tai suojeltavia lajeja, niiden vaikutukset selvitetään osana jatkosuunnittelua.

Maisemallisesti tavoitteena on säilyttää alueen avoin ja puistomainen ilme sekä näkymät vesialueelle. Rakennusten, rakenteiden ja muiden rakennelmien mittakaavan, materiaalien ja värityksen tulee soveltaa ympäristöön ja tukea alueen virkistyskäyttöä. Rakentamisen tulee täydentää olemassa olevaa ympäristöä ilman, että alueen yleinen viihtyisyys tai maisemakuva heikkenee.

Alueen kehittämisen tavoitteena on parantaa virkistyskäytön edellytyksiä ympäristöarvot huomioon ottaen. Suunnittelussa tulee huolehtia siitä, että alue säilyy avoimena ja helposti saavutettavana kaikille käyttäjäryhmille sekä että kehittämistoimenpiteet tukevat alueen pitkäjänteistä ja kestävästä käyttöä.

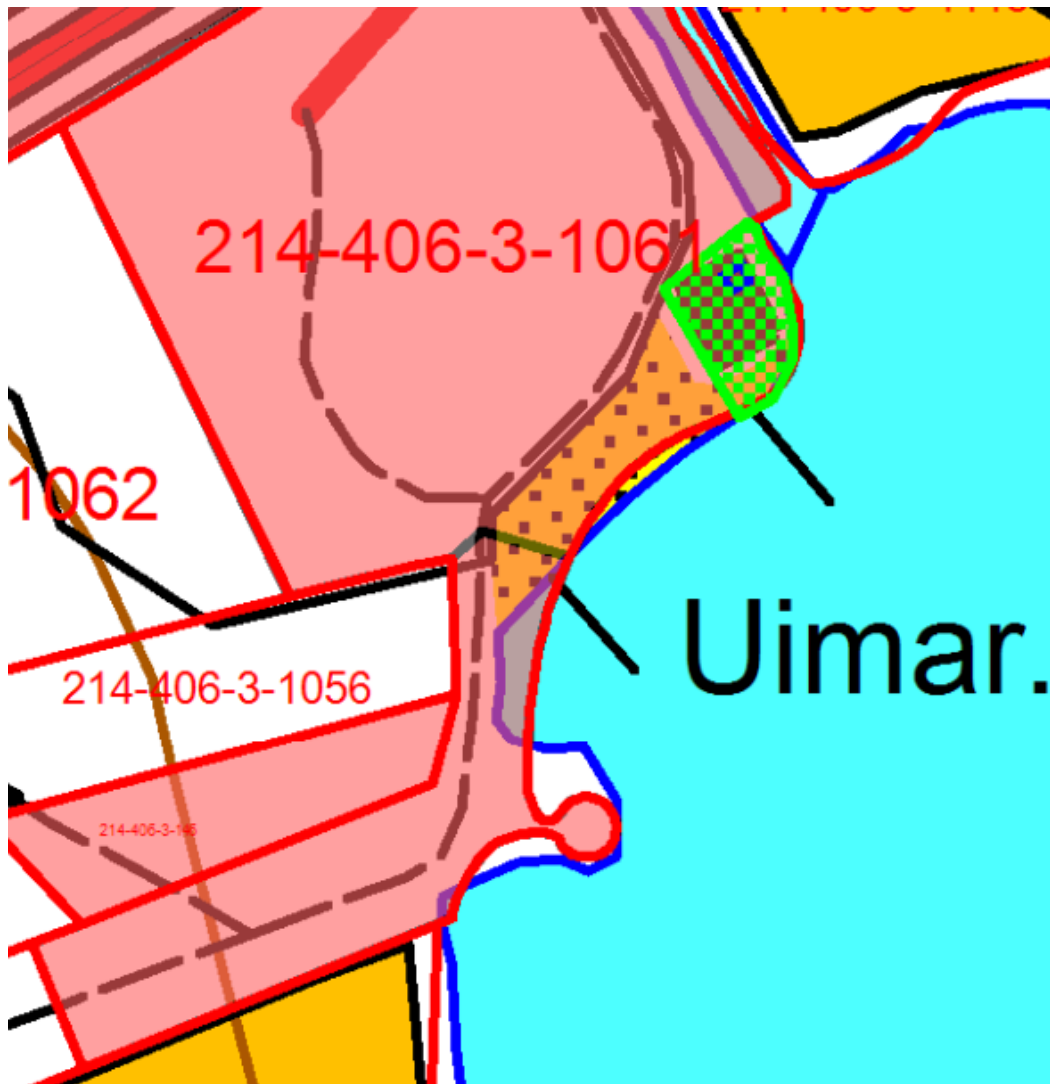
Tarkemmassa hankesuunnittelussa varmistetaan, että hanke täyttää voimassa olevan lainsäädännön ja viranomaisvaatimukset. Lisäksi selvitetään mahdolliset luvantarpeet ja viranomaislausunnot hankkeen jatkovalmistelun yhteydessä.

Maa- ja vesialueiden omistus

Suunnittelualue on pääosin kaupungin omistuksessa. Kaupungin maanomistus tukee alueen kokonaisvaltaista suunnittelua, eri toimintojen yhteensovittamista sekä tarvittavien rakennus- ja kunnallisteknisten järjestelyjen toteuttamista.

Mahdolliset käyttöoikeudet, vuokra-alueet, rasitteet ja muut kiinteistötekniset järjestelyt selvitetään tarkemman suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä.

Ruokojärven vesialueen omistaa osakaskunta yhteisenä vesialueena. Järven rantojen ja matalien vesialueiden umpeenkasvu voi tulevaisuudessa heikentää uimarannan käytettävyyttä, vesistön avoimuutta, maisemaa sekä veneilyn ja muun virkistyskäytön edellytyksiä. Umpeenkasvun laajuutta, syitä ja kehitystä tulee seurata ja mahdolliset hoitotoimenpiteet, kuten vesikasvillisuuden niitto, poistettavan kasvijätteen käsittely tai muut kunnostustoimet, tulee suunnitella yhteistyössä osakaskunnan ja tarvittavien viranomaisten kanssa. Samalla on selvittävä toimenpiteiden vastuut, kustannusten jakautuminen sekä mahdolliset suostumus- ja lupatarpeet.



Kuva 6. Kaupungin maanomistus (punainen rasteri)

4. Toiminnallinen kokonaisuus

4.1 Kehitettävät toiminnot

Rivieran alueen kehittämisen tavoitteena on parantaa alueen palvelutasoa sekä vahvistaa alueen asemaa kuntalaisten ja matkailijoiden monipuolisena virkistyskohteena. Kehittämistoimenpiteet toteutetaan vaiheittain alueen nykyisiä vahvuuksia hyödyntäen sekä ympäristö- ja maisema-arvot huomioon ottaen.

Ensisijaisena tavoitteena on parantaa alueen nykyisiä palveluita. Kehittämisessä tarkastellaan erityisesti puku- ja wc-tilojen uudistamista, oleskelualueiden viihtyisyyttä, kalusteiden ja varusteiden uusimista sekä opastuksen, valaistuksen ja jätehuollon kehittämistä. Tavoitteena on vastata nykyistä paremmin kasvaneisiin käyttäjämääriin ja parantaa alueen yleistä palvelutasoa.

Alueen esteettömyyttä kehitetään siten, että palvelut ovat mahdollisimman hyvin kaikkien käyttäjäryhmien saavutettavissa. Jatkosuunnittelussa arvioidaan esteettömien kulkureittien, pysäköintipaikkojen sekä saniteettitilojen toteuttamismahdollisuudet.

Leikki- ja oleskelualueita kehitetään eri-ikäisten käyttäjien tarpeet huomioon ottaen. Kehittämisessä voidaan uusia leikkivälineitä, penkkejä ja katoksia sekä lisätä oleskelualueita ja pyöräpysäköintiä sekä parantaa alueen yleistä viihtyisyyttä ja turvallisuutta.

Alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä tarkastellaan osana kokonaiskehittämistä. Tavoitteena on varmistaa turvalliset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet, riittävä pysäköintikapasiteetti sekä huolto- ja pelastusliikenteen toimivuus.

Rantavyöhykkeen ja vesialueen käytettävyyden turvaaminen tulee huomioida osana alueen pitkäjänteistä kehittämistä. Rivieran uimarannan ja matalien vesialueiden umpeenkasvu voi ajan myötä heikentää uimarannan toimivuutta, veden saavutettavuutta, veneilymahdollisuuksia, maiseman avoimuutta sekä alueen yleistä viihtyisyyttä. Kehittämisessä tulee arvioida rantavyöhykkeen ja vesikasvillisuuden nykytila, seurata umpeenkasvun etenemistä sekä tunnistaa virkistyskäytön kannalta tärkeimmät avoimina säilytettävät alueet.

Yhtenä kehittämisvaihtoehtona tarkastellaan rantasaunan toteuttamista. Rantasauna mahdollistaisi alueen nykyistä monipuolisemman ja ympärivuotisen käytön sekä tukisi virkistyskäyttöä ja mahdollisia matkailupalveluja.

Kehittämistoimenpiteiden lopullinen sisältö, laajuus ja toteutusjärjestys määritellään hankesuunnittelun yhteydessä laadittavien tarkempien suunnitelmien, kustannusarvioiden ja vaikutusarviointien perusteella. Ensisijaisesti toteutetaan toimenpiteet, joilla voidaan parantaa alueen nykyistä palvelutasoa, turvallisuutta ja käytettävyyttä kustannustehokkaasti.

4.2 Toteutusmallit saunarakennukselle

Alueen kehittäminen voidaan toteuttaa usealla eri tavalla riippuen hankkeen laajuudesta, investointitasosta ja palveluiden järjestämistavasta. Toteutusmallin valinnassa tulee huomioida investointi- ja käyttökustannukset, palvelutason varmistaminen, toiminnan jatkuvuus sekä kaupungin pitkän aikavälin strategiset tavoitteet.

Yhtenä vaihtoehtona on kaupungin oma toteutus ja ylläpito, jolloin kaupunki vastaa investoinneista, rakennuttamisesta, ylläpidosta ja palveluiden järjestämisestä. Malli mahdollistaa toiminnan ja palvelutason täyden ohjauksen, mutta edellyttää kaupungilta riittäviä taloudellisia ja henkilöstöresursseja.

Toisena vaihtoehtona on vuokraus- tai käyttöoikeusmalli, jossa kaupunki toteuttaa tarvittavat rakennukset ja infrastruktuurin, mutta rantasaunan operoinnista vastaa yksityinen toimija tai yhdistys pitkän aikaisen vuokra- tai käyttöoikeussopimuksen perusteella. Malli voi vähentää kaupungin käyttötaloudellista vastuuta ja hyödyntää toimijan osaamista palveluiden tuottamisessa.

Kolmantena vaihtoehtona voidaan tarkastella kumppanuusmallia, jossa investointi- ja ylläpitovastuita jaetaan kaupungin ja yksityisen tai kolmannen sektorin toimijan kesken. Kumppanuusmalli voi mahdollistaa laajemman palvelutarjonnan sekä riskien ja kustannusten jakamisen osapuolten välillä, mutta edellyttää selkeitä sopimusjärjestelyjä vastuiden, investointien ja ylläpidon osalta.

Toteutusmallin valinnassa tulee arvioida myös hankkeen elinkaarikustannukset, ylläpidon järjestäminen, investointien rahoitusmahdollisuudet sekä mahdollisuudet hyödyntää ulkopuolista rahoitusta tai avustuksia. Lopullinen toteutusmalli valitaan hankesuunnittelun yhteydessä tehtävien vaihtoehtojen vertailun perusteella siten, että ratkaisu on toiminnallisesti tarkoituksenmukainen, taloudellisesti kestävä ja tukee Rivieran alueen pitkäjänteistä kehittämistä.

4.3 Käyttö ja kysyntä

Rivieran uimaranta on yksi Kankaanpään keskeisimmistä virkistysalueista ja sen käyttö painottuu erityisesti kesäkauteen. Lämpiminä kesäpäivinä alueella vierailee runsaasti kuntalaisia, vapaa-ajan asukkaita ja matkailijoita. Uimisen lisäksi alueella oleskellaan, harrastetaan liikuntaa, käytetään leikkialuetta, pelataan rantalentopalloa sekä hyödynnetään alueen ravintolapalveluita.

Talvikaudella alueen käyttö perustuu pääasiassa avantouintiin ja ulkoiluun. Paikallisen yhdistyksen ylläpitämä avantouintitoiminta lisää alueen ympärivuotista käyttöä ja osoittaa, että palveluille on kysyntää myös kesäkauden ulkopuolella. Mikäli alueelle toteutetaan rantasauna ja ympärivuotiseen käyttöön soveltuvat palvelutilat, voidaan käyttöastetta kasvattaa erityisesti syys-, talvi- ja kevätkaudella.

Kysynnän arvioidaan kasvavan palvelutason parantuessa. Laadukkaat pukeutumis- ja saniteettitilat, esteettömät palvelut, viihtyisät oleskelualueet sekä mahdollinen rantasauna lisäävät alueen houkuttelevuutta sekä kuntalaisten että matkailijoiden näkökulmasta. Samalla alueen käyttömahdollisuudet laajenevat erilaisiin liikunta-, virkistys-, hyvinvointi- ja tapahtumatoimintoihin.

Kehittämisen tavoitteena on parantaa Rivieran alueen turvallisuutta, viihtyisyyttä, esteettömyyttä ja toimivuutta siten, että alue palvelee nykyisiä ja tulevia käyttäjiä mahdollisimman hyvin. Kehittämistoimenpiteillä pyritään turvaamaan alueen laadukas virkistyskäyttö sekä vastaamaan kasvaneisiin käyttäjämääriin ja muuttuneisiin palvelutarpeisiin. Samalla vahvistetaan Rivieran asemaa Kankaanpään keskeisenä virkistysalueena.

5. Kustannukset

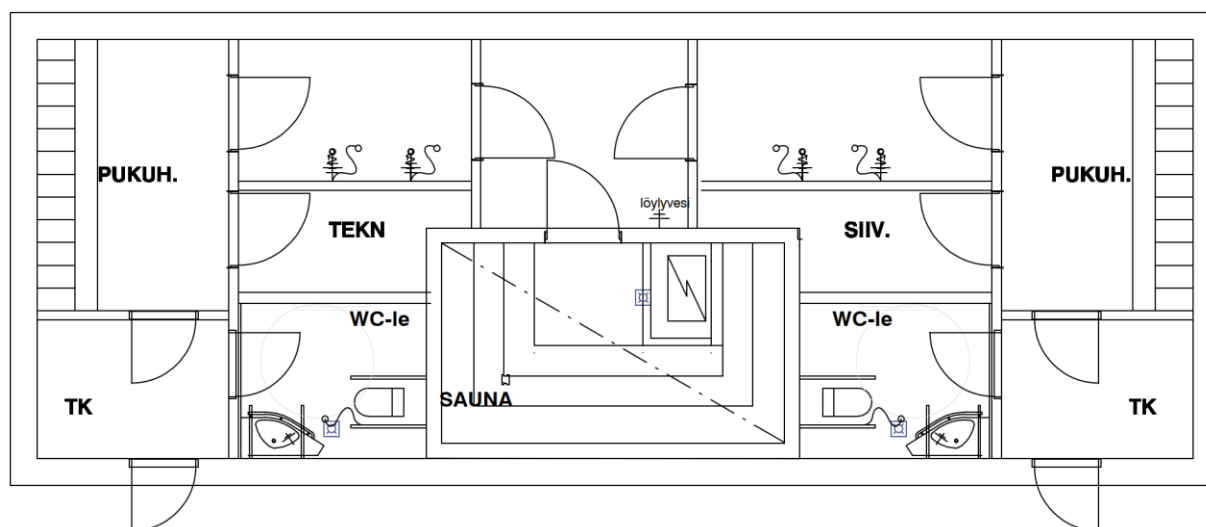
5.1 Investointikustannukset

Investointikustannuksiin sisältyvät rakentaminen, infrastruktuuri ja alueen kunnostus. Tarkempi kustannusarvio laaditaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Toimenpide	Kustannusarvio (alv 0%)
Saunarakennus (n. 100 m ² + terassi 50 m ²)	400 000 euroa
Puku- ja WC-tilat (ilman saunarakennusta)	60 000 euroa
Piha-alue ja leikkivälineet	250 000 euroa

Taulukko 2. Alustavat investointikustannukset (alv 0 %).

Kustannusarviot ovat alustavia suuruusluokka-arvioita ja tarkentuvat hankesuunnittelun yhteydessä.



Kuva 7. Saunarakennuksen tilatarveluonnos kustannusarvion pohjaksi.

5.2 Käyttökustannukset

Alueen käyttökustannukset muodostuvat rakennusten, rakenteiden ja piha-alueiden ylläpidosta sekä palveluiden järjestämisestä. Keskeisiä kustannuseriä ovat rakennusten lämmitys, sähkö, vesi- ja jätevesimaksut, jätahuolto, siivous, kiinteistönhoito, kunnossapito sekä mahdolliset vartiointi- ja vakuutus-kustannukset.

Uimaranta-alueen ylläpitoon sisältyvät lisäksi viheralueiden hoito, rannan puhtaanapito, laitureiden ja muiden rakenteiden tarkastukset ja korjaukset, leikkivälineiden turvallisuustarkastukset sekä opasteiden ja valaistuksen ylläpito. Talvikaudella kustannuksia aiheutuu muun muassa kulkuväylien talvikunnossapidosta sekä liukkaudentorjunnasta.

Mikäli alueelle rakennetaan rantasauna tai muita uusia palvelurakennuksia, kasvavat käyttökustannukset erityisesti energian, siivouksen, kiinteistönhoidon ja teknisten järjestelmien ylläpidon osalta. Käyttökustannusten suuruuteen vaikuttaa olennaisesti myös valittava toteutus- ja operointimalli sekä se, vastaako toiminnan ylläpidosta kaupunki vai ulkopuolinen toimija.

5.3 Tulot

Alueen kehittämisestä saatavat suorat tulot arvioidaan kokonaisuutena melko vähäisiksi suhteessa investointi- ja käyttökustannuksiin. Mahdollisia tuloja voi muodostua esimerkiksi rakennusten tai tilojen vuokraamisesta, käyttöoikeussopimuksista sekä yksittäisistä tapahtumista tai palveluista, mutta niiden ei arvioida kattavan merkittävää osaa alueen vuosittaisista käyttökustannuksista.

Hankkeen taloudellista perusteltavuutta ei siten arvioida ensisijaisesti suorien tuottojen perusteella, vaan sen keskeiset hyödyt muodostuvat kuntalaisten hyvinvoinnin, virkistysmahdollisuuksien, kaupungin vetovoiman ja elinvoiman vahvistumisesta. Kehittämisellä voidaan lisäksi tukea alueella toimivien yritysten toimintaedellytyksiä ja lisätä välillisiä taloudellisia vaikutuksia esimerkiksi matkailun ja palveluiden käytön kasvun kautta.

Hankesuunnittelun yhteydessä selvitetään mahdollisuudet hyödyntää ulkopuolista investointirahoitusta tai avustuksia, joilla voidaan vähentää kaupungin investointikustannuksia ja parantaa hankkeen kokonaistaloudellista toteuttamiskelpoisuutta.

6. Hyödyt

Rivieran alueen kehittäminen parantaa kuntalaisten hyvinvointia ja lisää mahdollisuuksia monipuoliseen virkistyskäyttöön. Uimarannan, oleskelualueiden, leikkipaikkojen, palvelurakenteiden ja kulkuyhteyksien kehittäminen lisää alueen viihtyisyyttä, turvallisuutta ja toimivuutta sekä vastaa nykyistä paremmin kasvaneisiin käyttäjämääriin.

Palvelutason parantaminen hyödyttää kaikkia käyttäjäryhmiä. Erityisesti esteettömien kulkuyhteyksien, puku- ja wc-tilojen sekä muiden palveluiden kehittäminen parantaa alueen saavutettavuutta lapsiperheille, ikääntyneille, liikuntarajoitteisille sekä muille käyttäjille.

Alueen kehittäminen tukee kaupungin strategisia tavoitteita edistämällä kuntalaisten hyvinvointia, liikkunnallista elämäntapaa ja viihtyisää elinympäristöä. Laadukas ja hyvin hoidettu virkistysalue lisää kaupungin houkuttelevuutta sekä nykyisten että uusien asukkaiden näkökulmasta.

Kehittämisellä on myös myönteisiä elinvoimavaikutuksia. Vetovoimainen uimaranta lisää alueella asiantia, tukee alueella toimivien yritysten toimintaedellytyksiä sekä mahdollistaa nykyistä monipuolisemman virkistys-, liikunta- ja tapahtumatoiminnan. Alueen kehittäminen voi lisätä myös matkailijoiden kiinnostusta ja pidentää kävijöiden viipymää.

Vaikka kehittämisestä saatavat suorat taloudelliset tuotot arvioidaan vähäisiksi, hankkeen keskeiset hyödyt muodostuvat kuntalaisten hyvinvoinnin lisääntymisestä, alueen palvelutason parantumisesta sekä kaupungin vetovoiman ja elinvoiman vahvistumisesta. Kehittämistoimenpiteet turvaavat Riihivieran aseman Kankaanpään keskeisenä virkistysalueena myös tulevaisuudessa ja luovat edellytykset alueen vaiheittaiselle kehittämiselle myöhempien tarpeiden ja käytettävissä olevien resurssien mukaisesti.

7. Riskit

Alueen kehittämiseen liittyy useita taloudellisia, toiminnallisia ja aikataulullisia riskejä, jotka tulee huomioida hankkeen jatkosuunnittelussa ja päätöksenteossa.

Merkittävin taloudellinen riski liittyy investointi- ja rakentamiskustannusten nousuun sekä ylläpitokustannusten arvioitua suurempaan kasvuun. Lisäksi hankkeen toteuttaminen voi edellyttää kunnallisteknisiä muutoksia tai muita lisäinvestointeja, jotka tarkentuvat vasta suunnittelun edetessä.

Mikäli kehittämistoimenpiteet edellyttävät asemakaavan muuttamista, liittyy hankkeeseen myös kaavoitusprosessin aikataulu- ja toteutumISRISKEJÄ. Kaavam muutoksen käsittelyyn voivat vaikuttaa lausunnot, muistutukset, mahdolliset valitukset sekä tarvittavat lisäselvitykset, mikä voi viivästyttää hankkeen etenemistä.

Kaavam muutoksen pitkittyminen voi viivästyttää hankkeen käynnistämistä ja kasvattaa suunnittelu- ja valmistelukustannuksia. Riskiä hallitaan tunnistamalla selvitystarpeet varhain, varaamalla kaavaprosessille realistinen aikataulu ja huolehtimalla vuorovaikutuksesta prosessin kaikissa vaiheissa.

Toiminnallisena riskinä on, että kaikkia käyttäjäryhmien tarpeita ei pystytä sovittamaan yhteen tai että toteutettavat ratkaisut eivät vastaa odotettua käyttöä. Kehittämisen yhteydessä onkin tärkeää varmistaa, että investoinnit kohdistuvat palveluihin ja rakenteisiin, joille on pitkäjänteistä käyttöä.

Ympäristöriskeihin kuuluvat rakentamisen vaikutukset ranta-alueeseen, maisemaan ja virkistyskäyttöön. Riskit voidaan hallita huolellisella suunnittelulla, vaikutusten arvioinnilla sekä rakentamisen aikaisilla ympäristönsuojelutoimenpiteillä.

Hankkeen toteuttamiseen liittyy myös rahoitusriski. Mikäli ulkopuolista rahoitusta tai avustuksia ei ole saatavilla, investoinnin toteuttaminen edellyttää kaupungin omaa rahoitusta, mikä voi vaikuttaa muiden investointihankkeiden toteuttamismahdollisuuksiin.

Riskien hallinnan kannalta keskeistä on vaiheittainen eteneminen, huolellinen hankesuunnittelu, realistinen kustannusarvio, käyttäjien tarpeiden huomioiminen sekä eri toteutusvaihtoehtojen vaikutusten arviointi ennen lopullisten investointipäätösten tekemistä. Näin voidaan varmistaa, että alueen kehittäminen on toiminnallisesti tarkoituksenmukaista ja taloudellisesti kestävää pitkällä aikavälillä.

Yrittäjämalliin liittyy toiminnan kannattavuus- ja jatkuvuusriski. Palvelun päättymisen, toimijan vaihtuminen tai liiketoiminnan kannattamattomuus voi heikentää alueen palvelutasoa ja edellyttää kaupungilta korvaavia järjestelyjä.

8. Johtopäätökset ja jatkotoimenpiteet

Tarveselvityksen perusteella Rivieran alueella on selkeä kehittämistarve ja merkittävä kehittämispotentiaali. Alue on yksi Kankaanpään tärkeimmistä virkistysalueista ja sen palvelutason kehittäminen tukee kuntalaisten hyvinvointia, liikunnallista elämäntapaa, kaupungin vetovoimaa sekä alueen elinvoimaa.

Selvityksen perusteella alueen kehittäminen voidaan käynnistää vaiheittain. Ensisijaisia kehittämistoimenpiteitä ovat nykyisten palveluiden, kuten puku- ja wc-tilojen, esteettömyyden, leikki- ja oleskelualueiden, liikennejärjestelyjen sekä yleisen viihtyisyyden parantaminen. Nämä toimenpiteet voidaan toteuttaa riippumatta siitä, toteutetaanko alueelle uusia rakennuksia.

Tarveselvityksessä on tarkasteltu myös rantasaunan toteuttamismahdollisuutta yhtenä alueen kehittämisvaihtoehtona. Rantasauna voisi laajentaa alueen käyttöä ja palvelutarjontaa, mutta se ei ole edellytys Rivieran kehittämiselle. Alueen vetovoimaa ja toimivuutta voidaan merkittävästi parantaa myös kehittämällä nykyisiä palveluita ja rakenteita.

Jatkotoimenpiteinä suositellaan alueen kehittämisen vaiheistamista, tarkemman hankesuunnitelman laatimista, kustannusarvioiden täsmentämistä sekä eri kehittämisvaihtoehtojen arviointia. Mikäli myöhemmässä vaiheessa päädytään tarkastelemaan rantasaunan tai muun uuden rakennuksen toteuttamista, tulee sitä varten laatia erillinen hankesuunnitelma sekä käynnistää tarvittavat kaavalliset ja muut lupamenettelyt.