

**KOKEMÄEN KAUPUNKI**  
**HAANMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS**  
**KAAVASELOSTUS**

Versio 1.1



**8.3.2019 11.2.2020**

**Nosto Consulting Oy**

## Sisällysluettelo

<b>1. Perus- ja tunnistetiedot .....</b>	<b>4</b>
1.1. Tunnistetiedot .....	4
1.2. Kaava-alueen sijainti .....	4
1.3. Kaavan tarkoitus .....	5
<b>2. Lähtökohdat.....</b>	<b>6</b>
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
Alueen yleiskuvaus .....	6
Luonnonympäristö .....	6
Rakennettu ympäristö.....	6
Muinaismuistot .....	9
Maanomistus .....	9
Tekninen huolto .....	9
2.2. Suunnittelutilanne.....	9
Maakuntakaava .....	9
Yleiskaava .....	12
Asemakaava.....	14
Rakennusjärjestys .....	16
Vanha rakennuskanta .....	16
Kaavan pohjakartta .....	17
Rakennuskiellot.....	17
<b>3. Suunnittelun vaiheet.....</b>	<b>18</b>
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen .....	18
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö .....	18
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	18
Viranomaisyhteistyö .....	18
Osalliset ja vireille tulo .....	18
Kaavaluonnos .....	18
Kaavaehdotus .....	18
Kaavan hyväksyminen .....	19
<b>4. Asemakaavan kuvaus .....</b>	<b>20</b>
4.1. Kaavan rakenne .....	20

	Mitoitus.....	20
4.2.	Aluevaraukset .....	20
	Korttelialueet .....	20
	Virkistysalueet.....	21
	Liikennealueet .....	21
4.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	21
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	21
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	24
	Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen.....	25
	Vaikutukset yritystoimintaan.....	25
<b>5.</b>	<b>Asemakaavan toteutus.....</b>	<b>26</b>
5.1.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	26
5.2.	Toteutuksen seuranta.....	26

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
  - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
  - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
  - 4) Rakennusinventointi
  - 5) Lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksesta
  - 6) Vastine luonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
  - 7) Lausunnot ja mielipiteet kaavaehdotuksesta
  - 8) Vastine ehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin

## VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	11.4.2018	Käsitelty Kokemäen teknisessä lautakunnassa 8.5.2018 § 40
1.0	Kaavaehdotus	8.3.2019	Käsitelty Kokemäen teknisessä lautakunnassa pp.kk.2019 § nn
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	11.2.2020	Käsitelty Kokemäen kaupungin-hallituksessa pp.kk.2020 § nn

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

---

## 1.1. Tunnistetiedot

### **KOKEMÄEN KAUPUNKI HAANMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS**

#### **Asemakaavan muutos koskee:**

Kortteleita 65 ja 729 (osia) sekä liikenne- ja katualuetta.

#### **Asemakaavan muutoksella muodostuu:**

Korttelit 65 (osa) ja 729 (osa) sekä virkistys- ja katualuetta.

#### **Suunnitteluorganisaatio**

Asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku). Kaavan tekninen piirtäminen on tehty FlexiTon Informáciotechnologiai Kft:ssä (Budapest, Unkari). Kokemäen kaupungin puolelta työtä on ohjannut maankäyttöinsinööri Mikko Eskola.

#### **Käsittelyvaiheet**

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	9.5.2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	23.5. – 25.6.2018
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	26.3.2019 – 26.4.2019
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__._.2020

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Peipohjan kaupunginosassa Haanmäellä noin kaksi kilometriä kaupungin keskustasta länteen. Suunnittelualue rajautuu lännessä Köyliöntiehen, etelässä valtatie 2:n suoja-alueeseen sekä idässä ja pohjoisessa Haanmäentiehen, teollisuusalueeseen ja asuinalueeseen.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

### **1.3. Kaavan tarkoitus**

Kaavatyön tavoitteena on muuttaa kaava-alue asemakaavassa teollisuusalueeksi. Vakituisen asunnon rakennuspaikka muutetaan kaavassa erillispientalojen korttelialueeksi. Vanhat koulurakennukset on tarkoitus purkaa.

Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

## 2. Lähtökohdat

---

### 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Haanmäellä, lakkautetun Peipohjan koulun ympäristössä. Kaava-alueen pohjoispuolella on teollisuusaluetta (Lehtosen konepaja) ja itäpuolella Peipohjan pientaloalue.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 3,73 hehtaaria.

#### Luonnonympäristö

Kaava-alue on pääasiassa ihmisen muokkaamaa rakennettua ympäristöä. Kaava-alueen eteläosassa on metsikköä.

#### Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on rakennettuna vanhoja koulurakennuksia: vuonna 1950 rakennettu kivinen koulurakennus (2018 k-m<sup>2</sup>), vuonna 1901 rakennettu hirsirakenteinen koulurakennus (365 k-m<sup>2</sup>) sekä vuonna 1926 rakennettu kirjastokäytössä ollut puurakennus (220 k-m<sup>2</sup>). Kaava-alueeseen kuuluvat myös koulun piha-alue sekä urheilukenttä kaava-alueen länsiosassa. Kaava-alueen pohjoisosassa on vuonna 1947 rakennettu 260 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen rakennus, ja alueen eteläosassa on asuinrakennus (70 k-m<sup>2</sup>) sekä talousrakennus (50 k-m<sup>2</sup>).



Kivinen koulurakennus



Hirsirakenteinen koulurakennus



Kirjastokäytössä ollut puurakennus



Asuinrakennus kiinteistöllä 271-422-1-109



Talousrakennus kiinteistöllä 271-422-1-109



Vuonna 1947 rakennettu rakennus kiinteistöllä 271-422-1-108



Lounaasta kuvattuna kaavamuutosalueen urheilukenttää sekä viereisen teollisuusalueen rakennus asemakaava-alueella, johon kaavamuutos rajautuu



### Muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

### Maanomistus

Suunnittelualue on osittain yksityisessä, osittain valtion sekä osittain Kokemäen kaupungin omistuksessa.

### Tekninen huolto

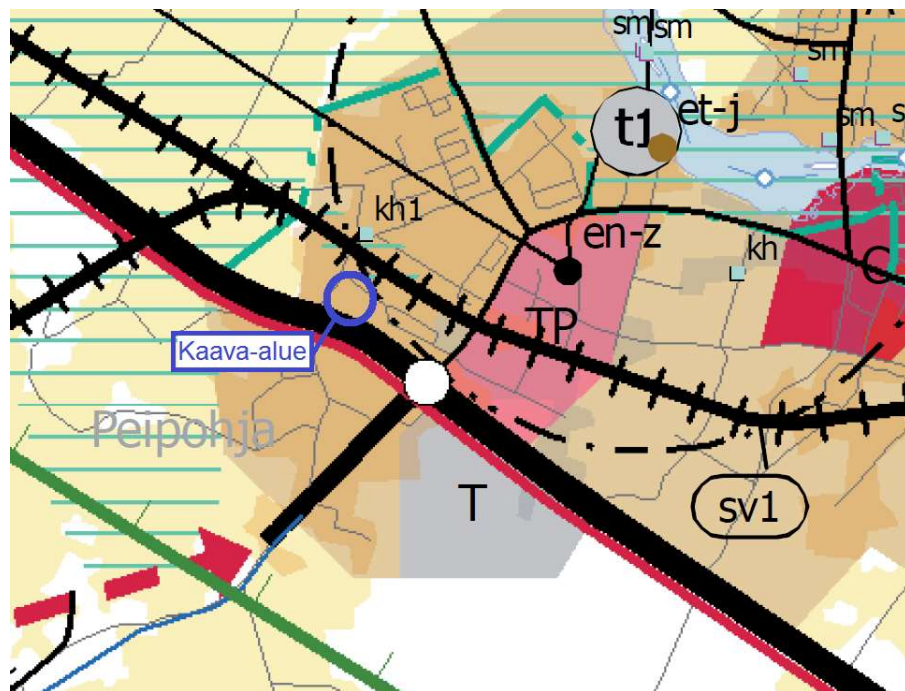
Alueella on vesihuolto- ja sähköverkosto.

## 2.2. Suunnittelutilanne

### Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi Satakunnan maakuntakaavan kokouksessaan 17.12.2009. Ympäristöministeriö on vahvistanut maakuntakaavan 30.11.2011. Maakuntakaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013.

Ote maakuntakaavasta:



Lähde: Satakunnan maakuntakaava

Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta (A). Alue kuuluu kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeseen (kk) sekä matkailun kehittämisvyöhykkeeseen (mv). Kaava-alueen pohjoisosa rajoittuu suojavyöhykkeeseen, jolla osoitetaan vaaralli-

sia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhyke (konsultointivyöhyke). Kaava-alue rajoittuu valtatie 2:een, joka on osoitettu merkittävästi parannettavaksi tieksi.

Kaava-aluetta koskevat seuraavat määräykset:

**A**

## TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnitelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoimintoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

### *Suunnittelumääräys*

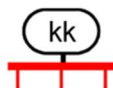
Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.

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 kestävilä, 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-m<sup>2</sup> ja muissa kunnissa alle 3000 k-m<sup>2</sup>.

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

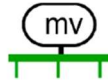


## KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE

(-1) Merkinnällä osoitetaan Kokemäenjokilaakson valtakunnallisesti merkittävä, monikeskuksinen aluerakenteen kehittämisvyöhyke, jolle kohdistuu työpaikka- ja teollisuustoimintojen, taajamatoimintojen, joukkoliikenteen ja palvelujen sekä virkistysverkoston pitkän aikavälin alueidenkäyttöllisiä ja toiminnallisia yhteensovittamis- ja kehittämistarpeita.

### *Suunnittelumääräys*

Alueen kilpailukyvyyn ja vetovoimaisuuden kasvua edistetään korostamalla alueen keskuksien kehittämistä. Suunnittelulla tulee edistää alueen ominaispiirteitä ja liikenne-, energia- ja virkistysverkkojen toiminnallisuutta seudullisena kokonaisuutena.



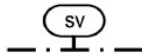
## **MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE**

(-2) Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.

### *Suunnittelumääräys*

Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalvelujen kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luonnonvaroihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen.

Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.



## **SUOJAVYÖHYKE**

(-1) Merkinnällä osoitetaan vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhyke (konsultointivyöhyke).

### *Suunnittelumääräys*

Suunnittelussa on otettava huomioon alueella sijaitsevista laitoksista tai vaarallisten kemikaalien valmistuksesta, varastoinnista tai kuljetuksesta ympäristölle ja alueelle sijoitettaville toiminnoille mahdollisesti aiheutuvat riskit.

Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suojavyöhykkeelle tulee palo- ja pelastusviranomaiselle sekä tarvittaessa Turvatekniikan keskukselle (TUKES) varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

v

## **MERKITTÄVÄSTI PARANNETTAVA TIE**

Merkinnällä osoitetaan sellaiset maakunnan yhdyskuntarakenteen kannalta merkittävät yhtenäiset tieosat, joiden kunto, liikennetarve tai ympäröivä maankäyttö edellyttävät tien merkittävää parantamista. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

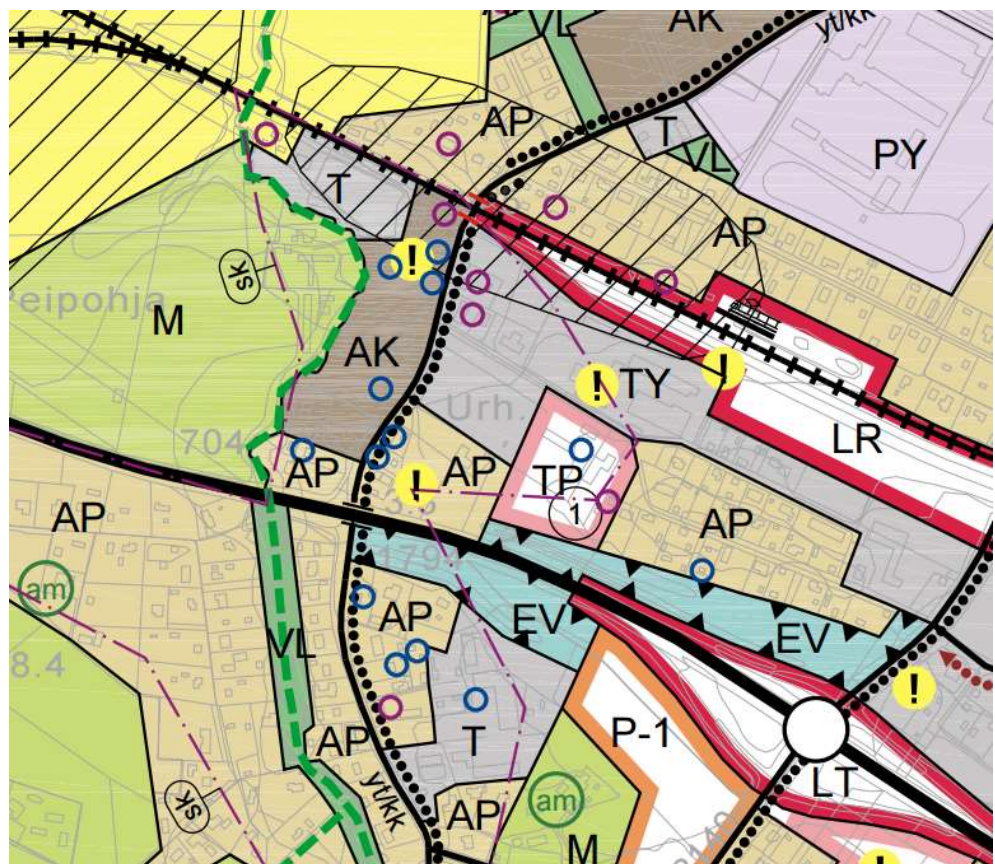
### Suunnittelumääräys

Maankäytön suunnittelussa tulee varautua siihen, että pääsy merkittäväksi parannettavalle valtatielle tapahtuu pääasiassa eritasoliittymien kautta ja paikalliselle sekä kevyelle liikenteelle on osoitettu erillinen väylä.

### Yleiskaava

Kokemäellä on valmisteilla keskustan osayleiskaava. Keskustaajaman osayleiskaava on ollut 2. ehdotuksena nähtävillä 13.10.–14.11.2016.

Ote osayleiskaavaehdotuksesta:



Lähde: Keskustaajaman osayleiskaavan ehdotus

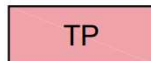
Suunnittelualue on osayleiskaavaehdotuksessa teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) sekä uutta työpaikka-aluetta (TP). Alueet on tarkoitettu asemakaavoitettaviksi. Työpaikka-alue on osoitettu toteutusjärjestyksessä ensisijaiseksi. Kaava-alueelle on osoitettu kaksi suojeltavaa rakennusta (paikallisesti arvokkaat A-luokan kohteet) sekä yksi taajamakuvan kannalta arvokas rakennus tai rakennusryhmä (paikallisesti arvokas B-luokan kohde: Peipohjan kansakoulu). Suurin

osa kaava-alueesta kuuluu taajamakuvallisesti tärkeään alueeseen tai alueen osaan (Peipohjan taajama).

Kaava-alueelle kohdistuvat kaavaehdotuksessa seuraavat merkin-  
nät:



**TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPARISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.**  
Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle voidaan sijoittaa teollisuus- ja varastotoimintoja, jotka eivät aiheuta ilman pilaantumista, käytä tai valmista pohjavesiä liikaavia aineita, eivät aiheuta teollisuusalueen ulkopuolella yli 55 dBA:n melutasoa tai muuta siihen verrattavaa häiriötä ympäristölle. Pohjavesialueella rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun ja määrään tulee selvittää ja huomioida.



**TYÖPAIKKA-ALUE.**  
Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.



**UJUDET ALUEET.**  
Käyttötarkoituksen kirjaintunnus ja väri.  
Alueiden maankäyttö tulee muuttumaan merkittävästi suhteessa nykyiseen käyttöön.



**TOTEUTUSJÄRJESTYS.**  
Ympyröity numero osoittaa alueiden tavoitellun toteutusjärjestyksen. Toissijaisiksi osoitetut alueet voidaan toteuttaa, kun saman käyttötarkoituksen mukaiset ensisijaiset alueet ovat toteutettuja.



**SUOJELTAVA RAKENNUS, RAKENNUSRYHMÄ TAI SILTA.**  
Maankäyttö- ja rakennuslain 41 §:n 2 momentin perusteella määrätään, että arvokasta rakennuskantaa ei saa purkaa. Aluetta tai kohdetta koskevien toimenpiteiden tai suunnittelun on oltava kokonaisuuden säilymistä turvaavia. Kohteissa suoritettavien muutos- tai korjaustöiden on oltava sellaisia, että kohteiden rakennustaiteellisesti ja taajamakuvallisesti merkittävä luonne säilyy. Kohdetta koskevista suunnitelmista ja merkittävästi muuttavista toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat rakennukset ja sillat, paikallisesti arvokkaat A-luokan kohteet sekä Rautatiesopimuksen 1998 perusteella suojellut rakennukset.



**TAAJAMAKUVAN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUS TAI RAKENNUSRYHMÄ.**  
Alueen kulttuurihistoriallisesti tai kaupunki-/ kyläkuvallisesti arvokas ympäristö on pyrittävä säilyttämään. Aluetta tai kohdetta koskevan suunnittelun ja toimenpiteiden on oltava kokonaisuuden säilymistä turvaavia. Kohteissa suoritettavien muutos- tai korjaustöiden on oltava sellaisia, että kohteiden rakennustaiteellisesti ja taajamakuvallisesti merkittävä luonne säilyy. Uudisrakentaminen on sovitettava huolella kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin. Kohteeseen kohdistuvien toimenpiteiden yhteydessä tulee varata museoviranomaiselle mahdollisuus lausunnon antamiseen. Merkinnällä on osoitettu paikallisesti arvokkaat B-luokan kohteet.



**TAAJAMAKUVALLISESTI TÄRKEÄ ALUE TAI ALUEEN OSA.**  
Alueella tapahtuva uudis-, korjaus- ja lisärakentaminen tulee sovittaa väreiltään, pintamateriaaleiltaan ja mittakaavaltaan olemassa olevaan rakentamiseen.  
*Merkinnällä on osoitettu: Krootilan jälleenrakennuskauden asuinalueet, Mäkikylä, Peipohjan taajama ja Risteen koulutie*



**YHDYSTIE/KOKOOJAKATU.**



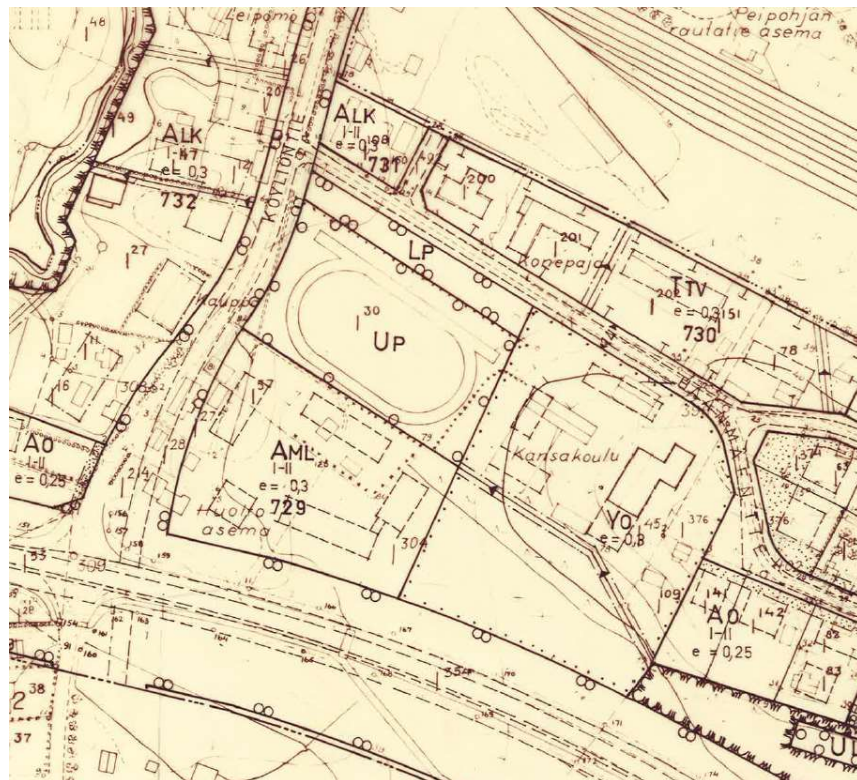
**KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.**

### Asemakaava

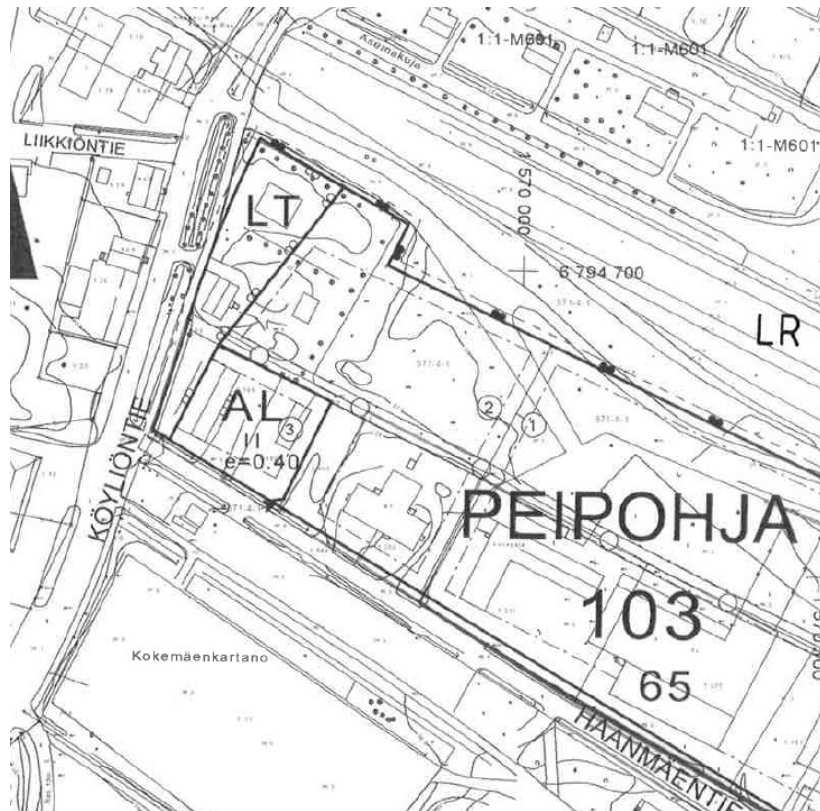
Suunnittelualueella ovat voimassa 6.10.2003 hyväksytty Lehtosen konepajan asemakaava ja 16.9.1970 vahvistettu Peipohjan asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana).

Kaava-alue on voimassa olevissa asemakaavoissa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), opetustoimintaa palvelevien yleisten rakennusten korttelialuetta (YO), palloilukenttää (UP), yleisen tien aluetta (LT), katualuetta sekä pysäköimisaluetta (LP).

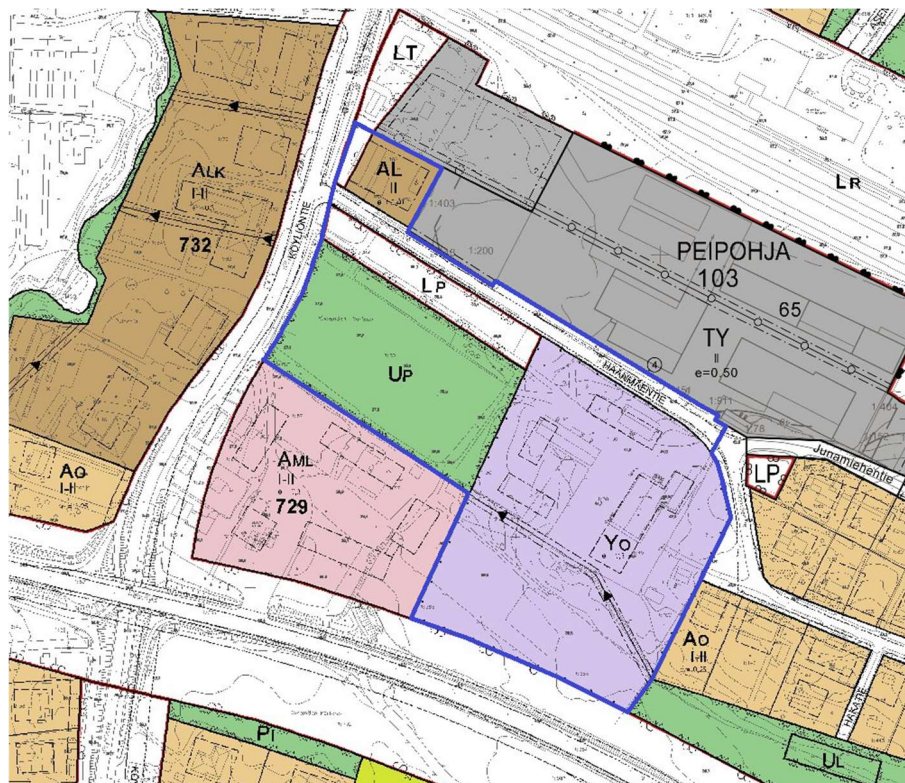
Ote Peipohjan asemakaavasta:



Ote Lehtosen konepajan asemakaavasta:



Ote asemakaavayhdistelmästä (ohjeellinen kaava-alue rajattu sinisellä):



### **Rakennusjärjestys**

Kokemäen kaupungissa on voimassa 1.7.2016 voimaan tullut rakennusjärjestys.

### **Vanha rakennuskanta**

Keskustaajaman osayleiskaavaehdotuksessa kaava-alueelle on osoitettu kaksi suojeltavaa, paikallisesti arvokasta A-luokan kohdetta: Etelärinne kaava-alueen kaakkoisosassa sekä Keskus kaava-alueen luoteisosassa. Peipohjan koulu on osoitettu osayleiskaavaehdotuksessa lievemmän suojelumerkinnän mukaisesti taa-jamakuvan kannalta arvokkaaksi rakennukseksi tai rakennusryhmäksi (paikallisesti arvokas B-luokan kohde). Osayleiskaavatyötä varten laadittu rakennusinventointi on vuodelta 2010.

Kaava-alueelta on laadittu asemakaavatasoinen rakennusinventointi huhti-/toukokuussa 2017 (liite 4). Inventoinnin on laatinut rakennusinsinööri Jesse Salmi Hovirakenne Oy:stä. Inventoinnissa on tarkasteltu kahta kohdetta: Peipohjan koulun kivistä koulurakennusta sekä Keskus-nimisen kiinteistön rakennusta.

Peipohjan ns. kivikoulu on tyypillinen 1950-luvun kansakoulurakennus. Rakennuksessa ei ole tehty kuin välttämättömät korjaustoimenpiteet, joten se on pääpiirteissään säilynyt alkuperäisenä ja ns. korjausvelkaa on runsaasti. Rakennuksen vesi- ja viemäriputket, lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmä vaatii kokonaisuudessaan uusimista. Kaikki sisäpinnat tulisi inventoinnin mukaan uusida, ja ulkopinnatkin vaativat korjausta. Wc-, puku- ja suihkutilat vaativat täydellistä remontointia. Pääosaan rakennuksen tiloista ei tällä hetkellä myöskään pääse esteettömästi. Inventoinnin perusteella rakennuksen käyttö edellyttäisi täydellisen peruskorjauksen ja -parannuksen.

Inventoinnin mukaan Keskuksen kiinteistö on muuttunut osayleiskaavaa varten laaditun rakennusinventoinnin jälkeen täysin. Vanha idyllinen pihapiiri talousrakennuksineen on muuttunut teollisuusalueeksi, ja rakennuksen maisemallinen merkittävyys on kadonnut. Päärakennuksen ulkoverhouksen väri on vaihdettu tummansiniseksi, ja piha-alue on sorastettu ja aidattu. Keskuksen rakennuksessa ei ole tehty vuosien varrella kuin välttämättömät korjaustoimenpiteet, joten korjausvelkaa on runsaasti. Rakennus on ollut pitkään kylmillään, ja sitä käytetään nykyään varastona sekä rakennustyömaan väliaikaisena taukotilana. Keskuksen kiinteistön talousrakennus on purettu.



**Kaavan pohjakartta**

Kaavan pohjakartta 1:2000 on Kokemäen kaupungin ylläpitämä pohjakartta.

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

**Rakennuskiellot**

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

## 3. Suunnittelun vaiheet

---

### 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty Kokemäen kaupungin aloitteesta.

Kokemäen kaupungin tekninen lautakunta päätti asemakaavan laadinnan käynnistämisestä kokouksessaan 13.12.2016 § 84.

### 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 11.4.2018.

#### Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on saatu lausuntoja asemakaavan muutoksesta luonnos- ja ehdotusvaiheessa.

#### Osalliset ja vireille tulo

Kaavamuuotos on ollut esillä Kokemäen kaupungin kaavoituskatsauksessa 2017-2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on lueteltu osallisina eri tahoja.

Asemakaavatyön vireilletulosta on kuulutettu 17.05.2018.

#### Kaavaluonnos

Kokemäen tekninen lautakunta on käsitellyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 11.4.2018 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 8.5.2018 § 40.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet yleisesti nähtävillä 23.5.–25.6.2018. Nähtävilläoloaikana saatiin kuusi mielipidettä osallisilta, joista yhdessä oli 54 allekirjoittajaa sekä lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta, Satakunnan Museolta, Kokemäen Vesihuolto Oy:ltä, Kokemäen Sähkö Oy:ltä ja Satakunnan pelastuslaitokselta.

#### Kaavaehdotus

Kokemäen tekninen lautakunta on käsitellyt 8.3.2019 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 12.3.2019 § 27. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 26.3. - 26.4.2019. Nähtävilläoloaikana

saatiin neljä mielipidettä osallisilta, joista yhdessä oli 38 allekirjoittajaa sekä lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta, Satakunnan Museolta, Kokemäen kaupungin vapaa-aikalautakunnalta ja Satakunnan pelastuslaitokselta.

Saatujen lausuntojen perusteella kaavaehdotukseen on kortteliin 65 on lisätty sk-määräys kaupunkikuvalliseksi suojaksi paikallisesti arvokkaan tienvarsimiljöön ja suurimittakaavaisen teollisuusalueen välille.

Korttelin 729 TY-alueen itäkulman rakennusala ja -korkeutta on rajattu ja istutettavan alueen osan laajuutta on levennetty Etelärinteen kiinteistön rajalla.

Korttelin 729 erillispientalojen korttelialueen kaavamerkintää täydennettiin ympäristön säilyttämistä koskevalla määräyksellä.

Kadun nimi on muutettu Haanmäentiestä Lekokaduksi.

Kaava-alueelle lisätty aluevarauksia johdoille ja et-rajauksia muuntauksille.

Tehtyjen vähäisten muutosten jälkeen päivitettyä kaavaehdotusta (11.2.2020) ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

### **Kaavan hyväksyminen**

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

## 4. Asemakaavan kuvaus

---

### 4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella muodostuu teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY), erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (AO/s), lähivirkistysaluetta (VL) sekä katualuetta.

Kaavaratkaisu on kaupungin asettaman tavoitteen mukainen.

#### Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 3,73 hehtaaria. Teollisuusrakennusten korttelialuetta on noin 2,67 ha, toimitilarakennusten korttelialuetta on noin 0,42 ha, asuinrakennusten korttelialuetta noin 0,15 ha, virkistysaluetta noin 0,15 ha sekä katu- ja liikennealuetta noin 0,34 ha. Kerrosalaa kaava-alueelle on osoitettu yhteensä noin 15 800 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta tulee kaavamuutoksessa lisää noin 9 200 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueen yksityiskohtaisempi mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1).

### 4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 3).

#### Korttelialueet

##### Kortteli 65



Toimitilarakennusten korttelialue

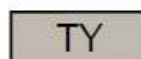


Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

##### Kortteli 729



Erillispientalojen korttelialue.  
Alue, jolla ympäristö säilytetään.



Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Kaavassa on annettu määräyksiä koskien mm. rakennusoikeutta sekä kerroslukua.

### Virkistysalueet



Lähivirkistysalue.

### Liikennealueet



Yleisen tien alue.

### **Kadut**

Kaavamuutoksessa osoitetaan yksi uusi katu (Lekokatu).

## **4.3. Asemakaavan vaikutukset**

### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### **Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaavalla ei ole vaikutusta kaupungin väestörakenteeseen. Yksi rakennettu vakituisen asunnon rakennuspaikka osoitetaan kaavamuutoksessa erillispientalojen rakennuspaikaksi.

#### **Yhdyskuntarakenne**

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevan teollisuusalueen laajentaminen kaava-alueelle. Kaava-alue rajoittuu idässä asuinalueeseen.

#### **Yhdyskuntatalous**

Kaava-alue rakentuu nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen parantaen sen käyttöastetta. Kaavassa osoitetaan yksi uusi katu, jonka toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia kaupungille.

#### **Taajamakuva**

Suurin osa kaava-alueesta kuuluu laadinnassa olevassa osayleiskaavassa taajamakuvallisesti tärkeään alueeseen tai alueen osaan (Peipohjan taajama). Alueen taajamakuva on kuitenkin muuttunut viime vuosina merkittävästi. Kaava-alueen välittömään läheisyyteen Lehtosen Konepaja Oy:n teollisuusalueelle on rakennettu suuri teollisuushalli, joka vaikuttaa alueen taajamakuvaan merkittävästi. Myös kaava-alueeseen kuuluvan Keskuksen kiinteistön ra-

kennuksen julkisivu sekä kiinteistön pihapiiri on muuttunut teollisuusalueen laajennuksen myötä täysin. Teollisuusalue ja alueen taajamakuva on jatkuvassa muutoksessa.

Kaava-alue osoitetaan kaavamuutoksessa pääosin teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Peipohjan koulu on lakkautettu keväällä 2016, ja lakkautetun koulun vanhat rakennukset on tarkoitus purkaa. Kaavamuutoksella on siten vaikutusta taajamakuvaan alueen käyttötarkoituksen muuttuessa. Kaavamääräyksillä varmistetaan rakentamisen sopeutuminen alueen rakennettuun ympäristöön, sillä yleisen kaavamääräyksen mukaan rakennukset tulee sovittaa mittakaavaltaan ja väritykseltään alueen rakennettuun ympäristöön.

### **Palvelut ja työpaikat**

Kaava tukeutuu lähipalvelujen osalta Peipohjan sekä keskustan palveluihin, jotka ovat hyvin saavutettavissa.

Laadinnassa olevassa osayleiskaavassa kaava-alue on teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) sekä uutta työpaikka-aluetta (TP). Kaavamuutoksella osoitetaan kaava-alue pääosin teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Kaavamuutos mahdollistaa siten yritystoiminnan kehittämisen ja laajentamisen kaava-alueella, ja kaavan toteuttaminen voi lisätä työpaikkoja kaupungissa.

### **Liikenne**

Olemassa olevan Haanmäentien läntinen osa muutetaan kaavassa osaksi teollisuusrakennusten korttelialuetta. Kaavamuutoksessa osoitetaan lisäksi uusi korvaava katu, Lekokatu, Köyliöntieltä yhdistyen Haanmäentiehen.

Kaava-alue on hyvin saavutettavissa sijaitessaan valtatie 2:n varrella ja noin kahden kilometrin päässä Kokemäen keskustasta. Liikenne kaava-alueella tulee kaavan toteutumisen myötä kasvamaan jonkin verran. Myös raskas liikenne tulee todennäköisesti kasvamaan jonkin verran.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Keskustaajaman osayleiskaavaehdotuksessa kaava-alueelle on osoitettu kaksi suojeltavaa, paikallisesti arvokasta A-luokan kohdetta: Etelärinne kaava-alueen kaakkoisosassa (asuinrakennus ja talousrakennus) sekä Keskus (rakennus kiinteistön 271-422-1-108

alueella) kaava-alueen luoteisosassa. Peipohjan lakkautetun koulun rakennukset on osoitettu osayleiskaavaehdotuksessa taajamaku-  
van kannalta arvokkaaksi rakennukseksi tai rakennusryhmäksi  
(paikallisesti arvokas B-luokan kohde). Suurin osa kaava-alueesta  
kuuluu lisäksi taajamakuvallisesti tärkeään alueeseen tai alueen  
osaan (Peipohjan taajama). Maakuntakaavassa kaava-alueelle ei  
ole osoitettu merkittäviä kulttuuriympäristöjä tai merkittäviä ra-  
kennusperintökohteita.

Kaava-alue on osoitettu kaavaratkaisussa osayleiskaavaehdotuk-  
sen mukaisesti pääosin teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa  
toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Osayleiskaavaehdotuk-  
sessa suojeltavaksi osoitetun kohteen (Etelärinne) asuinrakennus  
on osoitettu kaavamuutoksessa suojeltavaksi rakennukseksi (sr-  
1), ja kaavaratkaisulla varmistetaan paikallisesti arvokkaan koh-  
teen säilyminen.

Kokemäen keskustaajaman osayleiskaavaa varten vuonna 2010  
laaditussa rakennusinventoinnissa Keskuksen kiinteistön raken-  
nusten arvoiksi on kirjattu rakennushistoriallinen, historiallinen ja  
maisemallinen. Rakennukset ovat inventoinnin mukaan hyvin säi-  
lyneitä, edustavia ja historiallisesti todistusvoimaisia, ja ne ovat  
maisemallisesti merkittävällä paikalla. Rakennusten todetaan li-  
säksi olevan osa Peipohjan vanhaa rakennuskantaa ja elinkeinohis-  
toriaa. Alueelta huhti-/toukokuussa 2017 laaditun rakennus inven-  
toinnin perusteella Keskuksen kiinteistö on muuttunut vuonna  
2010 laaditun rakennusinventoinnin jälkeen totaalisesti. Kiinteistön  
vanha idyllinen pihapiiri talousrakennuksineen on muuttunut ka-  
ruksi teollisuusalueeksi, ja rakennuksen maisemallinen merkittä-  
vyys on kadonnut täysin. Päärakennuksen ulkoverhouksen väri on  
vaihdettu tummansiniseksi, ja piha-alue on sorastettu ja aidattu.  
Keskuksen rakennuksessa ei ole tehty vuosien varrella kuin välttä-  
mättömät korjaustoimenpiteet, joten korjausvelkaa on runsaasti.  
Rakennus on ollut pitkään kylmillään, ja sitä käytetään nykyään  
varastona sekä rakennustyömaan väliaikaisena taukotilana. Kes-  
kuksen kiinteistön talousrakennus on lisäksi purettu. Keskuksen  
kiinteistön rakennusta ei ole inventoinnin perusteella tarvetta  
osoittaa suojeltavaksi kaavamuutoksessa.

Vuoden 2010 rakennusinventoinnissa Peipohjan koulu on arvioitu  
rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti arvok-  
kaaksi, ja kohde on osoitettu osayleiskaavaehdotuksessa lievem-  
män suojelun kohteeksi eli paikallisesti arvokkaaksi B-luokan koh-  
teeksi. Vuoden 2017 rakennusinventoinnin mukaan Peipohjan ns.

kivikoulu on tyypillinen 1950-luvun kansakoulurakennus, ja kaupungissa on kaksi muutakin samantyyppistä kivirakenteista koulurakennusta. Vanhassa koulurakennuksessa ei ole tehty kuin välttämättömät korjaustoimenpiteet, joten se on pääpiirteissään säilynyt alkuperäisenä ja korjausvelkaa on runsaasti. Inventoinnin perusteella rakennuksen käyttö edellyttäisi täydellisen peruskorjauksen ja -parannuksen. Peipohjan kivikoulurakennusta ei ole inventoinnin perusteella tarvetta osoittaa suojeltaviksi tai säilytettäväksi kaavamuuoksessa. Myöskään vanhoja puurakenteisia koulurakennuksia ei ole tarvetta suojella. Vanhat koulurakennukset on tarkoitus purkaa.

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

### **Tekninen huolto**

Kaavamuuoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia tekniseen huoltoon.

### **Sosiaalinen ympäristö ja virkistys**

Kaava-alueen lakkautetun koulun vanhat rakennukset on tarkoitus purkaa. Kaava-alueelta poistuu lisäksi urheilukenttä, millä on vaikutusta alueen nykyiseen käyttöön liikunta- ja vapaa-ajan palvelujen alueena. Kaava-alue on osoitettu kaavamuuoksessa pääosin teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Kaavamuuoksella voidaan arvioida olevan myönteistä vaikutusta elinkeinoelämän ja eri väestöryhmien kannalta mahdollisten uusien työpaikkojen myötä.

Kaava-alueen etelä- ja itäosaan on osoitettu lähivirkistysaluetta.

### **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

#### **Maisemarakenne, luonnonolot**

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luonnonarvoja, jotka tulisi huomioida kaavassa.

Kaavamuuoksen myötä alueen maisemarakenne muuttuu, kun alue osoitetaan suurelta osin teollisuusalueeksi.

#### **Pohjavedet ja pienilmasto**

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.



### **Luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat**

Alueelta ei ole tiedossa merkittäviä lajihavaintoja, jotka edellyttäisivät erityistä suojelua kaavassa.

### **Maa- ja kallioperä**

Alueen rakennettavuus on hyvä.

### **Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen**

#### **Liikenneturvallisuus**

Kaava ei vaikuta merkittävästi liikenneturvallisuuteen. Liikenneturvallisuuteen tulee kiinnittää huomiota liikenteen ja myös raskaan liikenteen lisääntyessä kaavan toteutumisen myötä. Uudelle asemakaavakadun Lekokatu osalle teetetään katusuunnitelma, jonka yhteydessä tavoitteena on estää raskaan liikenteen läpikulkuliikenne Haanmäentien ja Lekokadun välillä.

### **Vaikutukset yritystoimintaan**

Kaavamuutos mahdollistaa yritystoiminnan kehittämisen ja laajentamisen alueella.

## 5. Asemakaavan toteutus

---

### 5.1. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan.

Rakennuspaikkojen suunnittelussa pitää varmistaa, että mahdollisissa onnettomuustilanteissa pelastusajoneuvoilla on vapaa pääsy onnettomuuskohteeseen.

Uudella asemakaavakadun osuudella Lekokatu ei ole tarkoitus mahdollistaa raskaan liikenteen läpikulkuliikennettä. Raskaan liikenteen rajoitukset suunnitellaan tarkemmin katusuunnitelmavaiheessa.

### 5.2. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Kokemäen kaupunki.

Turussa 11.2.2020

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins.

Antti Siirava  
ins. (AMK)