

KOKEMÄEN KAUPUNKI

HAANMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



~~11.4.2018~~ 8.3.2019

Nosto Consulting Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee osaa kortteleista 65 ja 729 sekä liikenne- ja katualueita. Suunnittelualue on osittain yksityisessä, osittain valtion sekä osittain Kokemäen kaupungin omistuksessa.

Kaava-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.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,73 hehtaaria.

Kaava-alueen sijainti kartalla:



Lähde: Maanmittauslaitos, taustakarttasarja

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

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

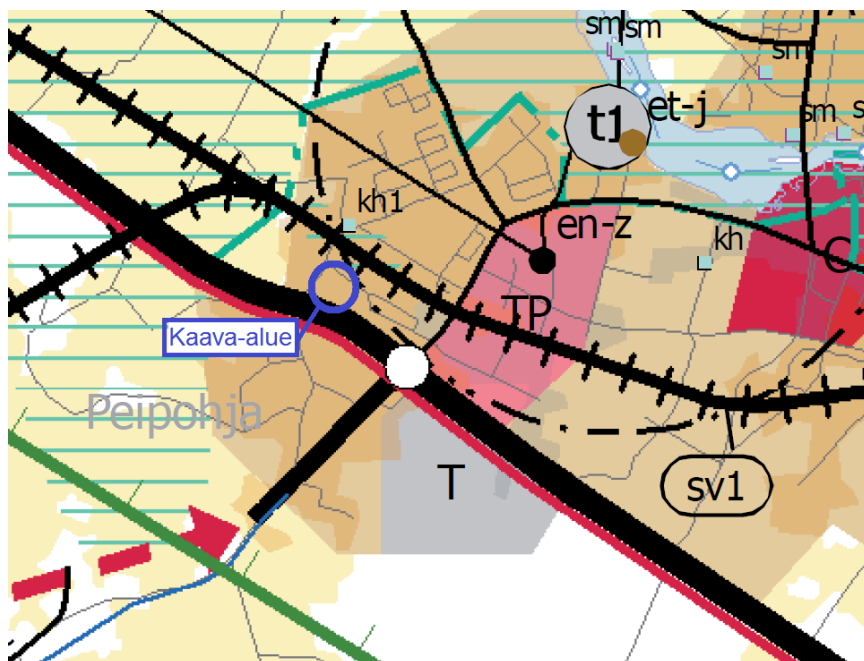
Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on rakennettuna vanhoja koulurakennuksia: vuonna 1950 rakennettu kivinen koulurakennus (2018 k-m²), vuonna 1901 rakennettu hirsirakenteinen koulurakennus (365 k-m²) sekä vuonna 1926 rakennettu kirjastokäytössä ollut puurakennus (220 k-m²). Kaava-alueeseen kuuluvat myös koulun piha-alue sekä urheilukenttä kaava-alueen länsiosassa. Kaava-alueen pohjoisosassa on 260 k-m²:n suuruinen rakennus, ja alueen eteläosassa on asuinrakennus (70 k-m²) sekä talousrakennus (50 k-m²).

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 suoja-
vyöhykkeeseen, jolla osoitetaan vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai va-
rastoivan laitoksen suojavyöhyke (konsultointivyöhyke). Kaava-alue rajoit-
tuu valtatie 2:een, joka on osoitettu merkittävästi parannettavaksi tieksi.

Kaava-aluetta koskevat seuraavat määräykset:

**TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE**

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnitte-
lua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoimin-
noille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja te-
ollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä
liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä
erityisalueita.

Suunnittelumääräys

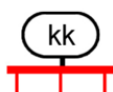
Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.

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 kestäville, 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.



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 luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen.

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



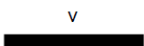
SUOJAVYÖHYKE

(-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 sijoituville toiminnoille mahdollisesti aiheutuvat riskit.

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



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.

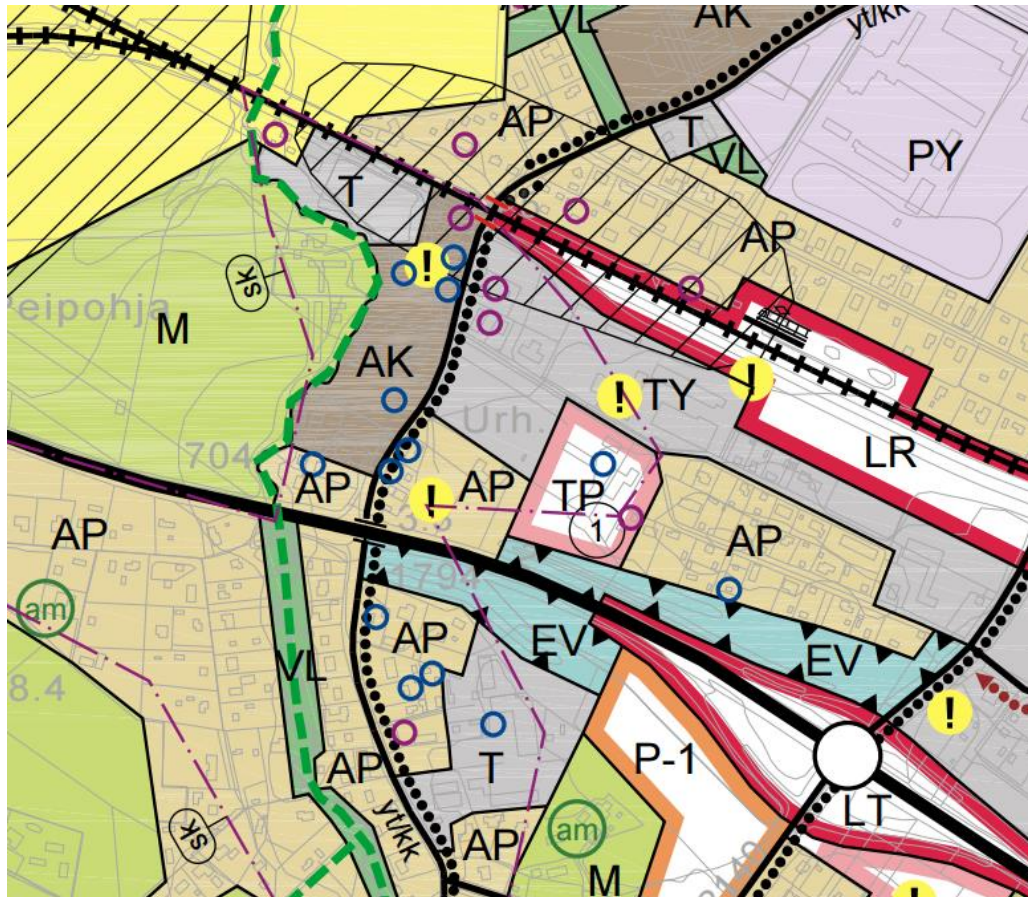
Suunnittelumääräys

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:



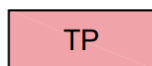
Lähde: Keskustaajaman osayleiskaavan ehdotus

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 taajamakuvas 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 merkinnät:



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 likaavia 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.



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



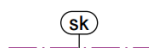
TOTEUTUSJÄRJESTYS.
Ympyröity numero osoittaa alueiden tavoitellun toteutusjärjestyksen. Toissijaisiksi osoitetut alueet voidaan toteuttaa, kun saman käyttötarkoituksen mukaiset ensisijaiset alueet ovat toteutettuja.



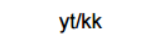
SUOJELTAVA RAKENNUS, RAKENNUSRYHMÄ TAI SILTA.
Maankäyttö- ja rakennuslain 41 §:n 2 momentin perusteella määrätään, että arvokasta rakennuskantaa ei saa purkaa. Aluetta tai kohdetta koskevien toimenpiteiden tai suunnittelun on oltava kokonaisuuden säilymistä turvaavia. Kohteissa suoritettavien muutos- tai korjaustöiden on oltava sellaisia, että kohteiden rakennustaiteellisesti ja taajamakuvaan kannalta 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 taajamakuvaan kannalta 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.



TAAJAMAKUVALISESTI 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, Mäkipylä, Peipohjan taajama ja Risteen koulutie



YHDYSTIE/KOKOOJAKATU.



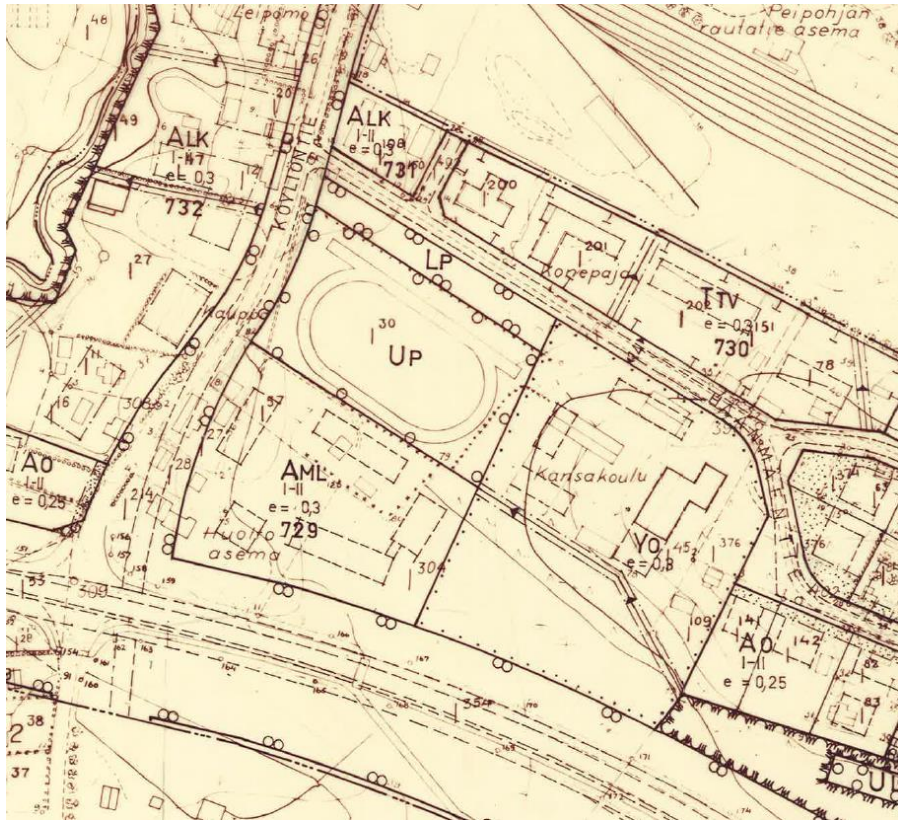
KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.

Asemakaava

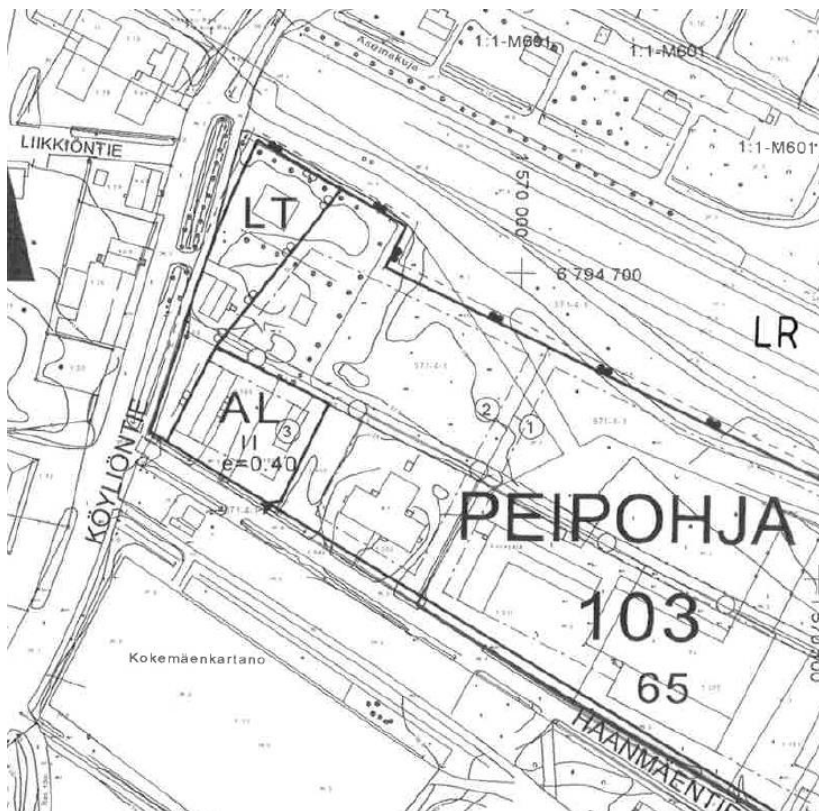
Suunnittelualueella ovat voimassa 6.10.2003 hyväksytty Lehtosen konepajan asemakaava ja 16.9.1970 vahvistettu Peipohjan asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana).

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).

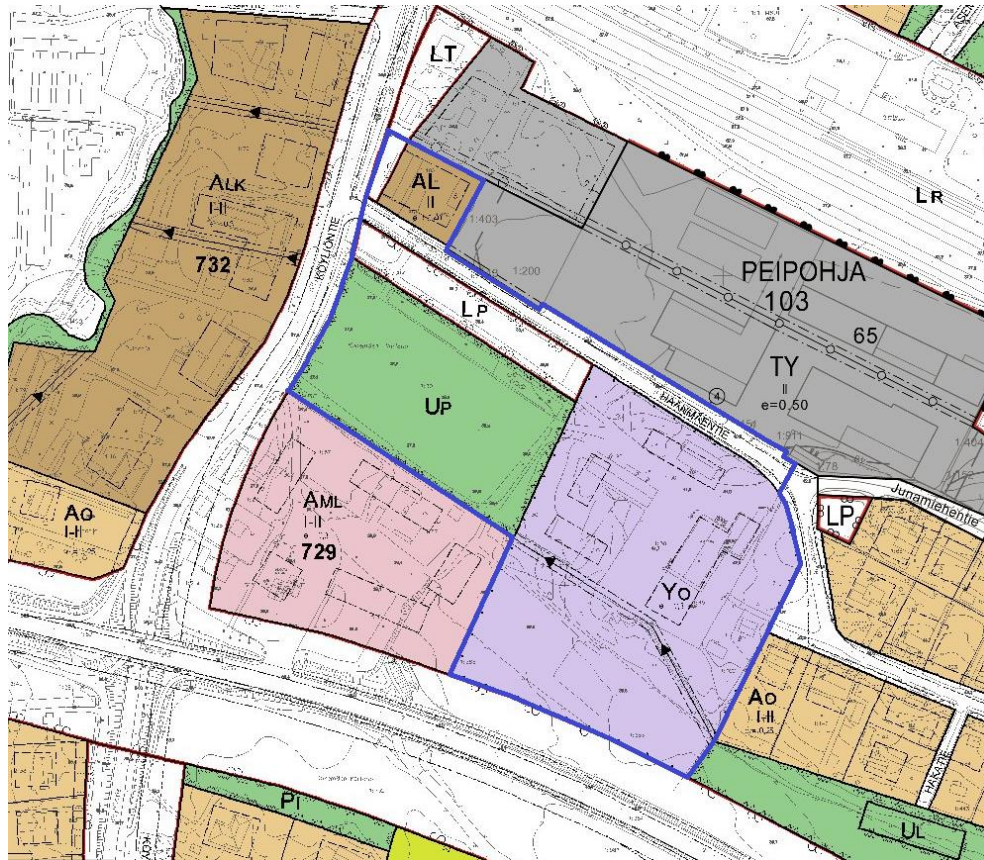
Ote Peipohjan asemakaavasta:



Ote Lehtosen konepajan asemakaavasta:



Ote asemakaavayhdistelmästä (ohjeellinen kaava-alue rajattu sinisellä):



Rakennusjärjestys

Kokemäen kaupungissa on voimassa 1.7.2016 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta 1:2000 on Kokemäen kaupungin ylläpitämä pohjakartta.

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

2.2 Tavoite

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

2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan nykytilanneselvitys.

Kaava-alueelta on laadittu rakennusinventointi, joka huomioidaan kaavan laadinnassa.

2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Yritysvaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Kulttuurivaikutukset
- Mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

3. Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Suunnittelutyön osallisia ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistajat, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Kokemäen kaupungin hallintokunnat: tekninen toimi, rakennusvalvonta, palo- ja pelastustoimi, kaupungin elinkeino-, ympäristö- ja vapaa-aikatoimet
- viranomaiset: Satakuntaliitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Satakunnan Museo

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Toukokuu 2018: Asemakaavan laadinnan vireille tulo sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma* tiedoksi ja nähtäville yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa kaupunginvirastossa sekä internet-sivuilla, ilmoitus kaupungin ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään kaupungissa nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kaupunki pyytää tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.

Ehdotusvaihe

Maaliskuu 2019: *Kaavaehdotus nähtäville.* Kaupunki asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kaupunki pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Hyväksymisvaihe

Kesäkuu 2019: Kaupungin *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. Pasi Lappalainen
puh. 010 583 0950, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

projektipäällikkö, ins. (AMK) Antti Siirava
puh. 045 634 2283, antti.siirava@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy
Brahenskatu 7, 20100 TURKU

Kokemäen kaupunki:

tekninen johtaja Markus Virtanen
puh. 040 488 6190, markus.virtanen@kokemaki.fi
Tulkkilantie 2, 32800 Kokemäki

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

Nosto Consulting Oy