

KOKEMÄEN KAUPUNKI

LIIKEKESKUS II ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



7.9.2020

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö	7
Rakennettu ympäristö.....	8
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	12
Maanomistus	13
Tekninen huolto	13
2.2. Suunnittelutilanne.....	14
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	14
Maakuntakaava	14
Yleiskaava	19
Asemakaava.....	21
Rakennusjärjestys	22
Rakennetun ympäristön inventointi	22
Luontoselvitys	24
Liikenneselvitys.....	24
Kaavan pohjakartta	25
Rakennuskiellot.....	25
3. Suunnittelun vaiheet.....	26
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	26
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	26
Viranomaisyhteistyö	26
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	26
Kaavaehdotus	27
Kaavan hyväksyminen	27

4. Asemakaavan kuvaus 28

4.1.	Kaavan rakenne	28
	Mitoitus.....	28
4.2.	Aluevaraukset	28
	Korttelialueet	28
	Virkistysalueet.....	29
	Liikennealueet	29
4.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	29
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	29
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	33
	Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen.....	34
	Kaupalliset vaikutukset	34
	Vaikutukset yritystoimintaan.....	34

5. Asemakaavan toteutus 35

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	35
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	35
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	35

LIITTEET	1) Asemakaavan seurantalomake
	2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
	3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
	4) Lausunnot kaavaluonnoksesta
	5) Kaavan laatijan vastine luonnoksesta annettuihin lausuntoihin
	6) Rakennetun ympäristön inventointi
	7) Luontoselvitys
	8) Liikenneselvitys
	9) Havainnekuva

VERSIONHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	23.6.2020	Käsitelty Kokemäen kaupungin- hallituksessa 29.6.2020 § 155
1.0	Kaavaehdotus	7.9.2020	Käsitelty Kokemäen kaupungin- hallituksessa __.__.2020 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KOKEMÄEN KAUPUNKI LIIKEKESKUS II ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee:

Korttelia 28, virkistys- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 28, liikenne-, virkistys- ja katualuetta.

Suunnitteluorganisaatio

Asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	29.6.2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	2.7. – 10.8.2020
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__. – ___.__.2020
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.__.2020

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Krootilassa Kokemäen keskustassa Satakunnantien, Haapionkadun ja Ruonanpään rajaamalla alueella. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa asuntokerrostalojen tai vaihtoehtoisesti rivitalojen korttelialueeseen sekä autopaikkojen korttelialueeseen, lännessä liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen, puistoalueeseen sekä lähialvelurakennusten korttelialueeseen, etelässä rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeseen ja idässä Tulkkilan liikuntapuiston alueeseen, joka on asemakaavoittamatonta aluetta.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on korttelin 28 alueella laajentaa liike- ja toimistorakennusten osakorttelia (K) Satakunnantien suuntaan,

osoittaa asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä asuinkerrostalojen korttelialueet voimassa olevan kaavan erillispientalojen (AO), osin liike- ja toimistorakennusten (K) sekä osin puistoalueelle. Tavoitteena on osoittaa suunnittelualueen itäosaan yleinen pysäköintialue (LP-1). Ruonanpään katualuetta on tarkoitus suunnittelualueen itäosassa kasvattaa hieman etelään jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle katualueelle niin, että katualueelta on mahdollisuus liittyä pysäköintialueelle. Kevyen liikenteen sujuvoittamiseksi suunnittelualueen eteläosan puistoalueelle on tarkoitus osoittaa yleiselle polkupyöräilylle ja jalankululle varattu alueen osa ja pohjoisosan K-osakortteliin yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutos koskee korttelia 28 sekä katu- ja virkistysaluetta. Suunnitteluala on osittain yksityisessä sekä osittain Kokemäen kaupungin omistuksessa.

Kaavamuutos koskee kiinteistöjä 271-895-0-2471 SONNILA-KOKEMÄKI YHDYSTIE (osa), 271-455-2-145 YLI-HAAPIO (osa), 271-455-2-139 RIKU, 271-455-2-140 TOKI, 271-455-2-143 KOULU-HAAPIO (osa), 271-455-2-142 LIIKEKULMA II, 271-455-1-140 KAUPPAKULMA (osa), 271-455-1-150 KAUPPAKILKKU, 271-455-2-163 KATUKILKKU, 271-455-2-145 (osa), 271-104-28-1, 271-455-1-75 KIVISTÖ, 271-455-1-163 KUJARINTA II, 271-455-1-139 KUJARINTA, 271-455-1-138 KENTTÄ, 271-104-28-4, 271-455-1-120 LEIVONMÄKI, 271-455-1-118 RUONANPÄÄ, 271-104-28-5, 271-104-9901-0 (osa), 271-455-1-151 TONTTIKILKKU (osa), 271-104-9903-0, 271-455-1-94 POHJOISKAARRE, 271-455-1-160 URHEILUKENTTÄ (osa), 271-455-1-147 PELTOKILKKU (osa).

Kaava-alueen pinta-ala on noin 4,6 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Kaava-alueen maaperä on pääosin hiekkamoreenia sekä hienoa hietaa. (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>).

Kaava-alue on pääosin rakennettua kaupunkiympäristöä. Kaava-alueen eteläosassa sijaitsee puistoalue ja omakotitalojen piha-alueilla on istutettu kasvillisuutta, kuten puita ja pensaita. Kaava-alueen ulkopuolella urheilukentän ympäristössä on runsaasti metsäistä virkistyskäyttöön soveltuvaa aluetta.

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys kaavaehdotusvaiheessa. Selvitys on selostuksen liitteenä 7. Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja.



Kuvat: Pasi Lappalainen

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella korttelin 28 alueella on rakennettuna S-marketin liikerakennus, kolme omakotitaloa sekä Kokemäen Lämpö Oy:n lämpölaitos (varavoimalaitos). Suunnittelualueen ulkopuolella välittömässä läheisyydessä sijaitsee kaupan ja ravintola-alan liikkeitä, Tulkkilan liikuntapuisto urheilukenttineen sekä paloasema. Suunnittelualueen ympäristössä on pientaloasutusta.

Liikerakennuksen tontilla on polttoaineen jakeluasema, jolle on voimassa 1.4.1980 myönnetty sijoituslupa. Alueen säiliöt on uusittu ja sijoitettu elokuussa 1999 hieman toiseen paikkaan, missä sijoitusluvan mukaiset säiliöt ovat aiemmin olleet. Kokemäen ympäristölautakunta on päättänyt 6.7.1999 § 79, että muutos ei edellytä

ympäristölupaa. Lupakäsittelyn yhteydessä lautakunta on todennut, että laaditun tutkimuksen/selvityksen mukaan alueella ei ole pilaantuneita maa-alueita.



Liikerakennusten korttelialueella sijaitsee mm. S-market ja ABC polttoaineasema. Kuva koillisesta.



S-market lännestä Haapionkadulta kuvattuna.



Edessä Haapionkadun ja Satakunnantien risteys. Vasemmalla kevyen liikenteen alikulku ja oikealla S-market.



Puistoaluetta suunnittelualan eteläosassa. Taustalla näkyy muuntamorakennus.



Erillispientalo suunnittelualan AO-osakorttelissa.



Erillispientalo suunnittelualueen AO-osakorttelissa.



Lämpövoimala sekä muuntamorakennus suunnittelualueen itäosassa. Lämpövoimaitoksen piipun korkeus on 28 metriä.



S-marketin parkkipaikka-aluetta, johon on tarkoitus osoittaa jalankululle varattu alueen osa.



Tulkkilan liikuntapuistoaluetta. Taustalla näkyy vesitorni. Kuva Ruonapäänkadulta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Satakunnantien pohjoispuolella suunnittelualan ulkopuolella sijaitsee *Kokemäen kirkon ympäristön* valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) ja suunnittelualan ulkopuolella Ruonapäänkadun itä- ja koillispuolella maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (*Vanha Tulkki*). Lisäksi suunnittelualan lähiympäristössä Ruonapäänkadun itäpuolella sijaitsee maakunnallisesti merkittävä rakennuskohde *Kokemäen Seuratalo ja kivimuuntamo*.

Kokemäen Seuratalo ja kivimuuntamo sekä kaksi asuinpienaloa Ruonapäänkadun itäpuolella (suunnittelualan ulkopuolella) on osoitettu suojeltaviksi Kokemäen osayleiskaavaehdotuksessa. Lisäksi yksi asuinpienalo Ruonapäänkadun itäpuolella on osoitettu

osayleiskaavaehdotuksessa taajamakuvallisesti merkittäväksi rakennukseksi.

Suunnittelualueelta on laadittu kaavaehdotusvaiheessa rakennetun ympäristön inventointi (2020). Inventointi on selostuksen liitteenä 6.

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.



Kokemäen Seuratalo ja kivinen muuntamorakennus Ruonanpäntien itäpuolella.

Maanomistus

Suunnittelualue on osittain yksityisessä, Kokemäen kaupungin ja valtion omistuksessa.

Tekninen huolto

Alueella on vesihuolto- ja sähköverkosto. Suunnittelualueen itäosassa sijaitsee lämpövoimala ja muuntamorakennus. Lämpövoimalan piipun korkeus on 28 metriä.

Palvelut ja työpaikat

Kaava-alue tukeutuu Kokemäen keskustan palveluihin.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Kokemäen keskustassa Satakunnantien eteläpuolella ja Haapionkadun itäpuolella. Tonteille ajo tapahtuu nykyisin Haapionkadun sekä Ruonanpään kautta. Satakunnantien keskimääräinen liikenne (2019) on 3958 ajoneuvoa/vrk (Väylävirasto, tieliikennekartta).

Suunnittelualueelta on laadittu liikenneselvitys 31.8.2020 (Sito-wise). Selvitys on selostuksen liitteenä 8.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017, ja päätös tuli voimaan 1. huhtikuuta 2018. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittäväyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

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.

Vaihemaakuntakaavat 1 ja 2

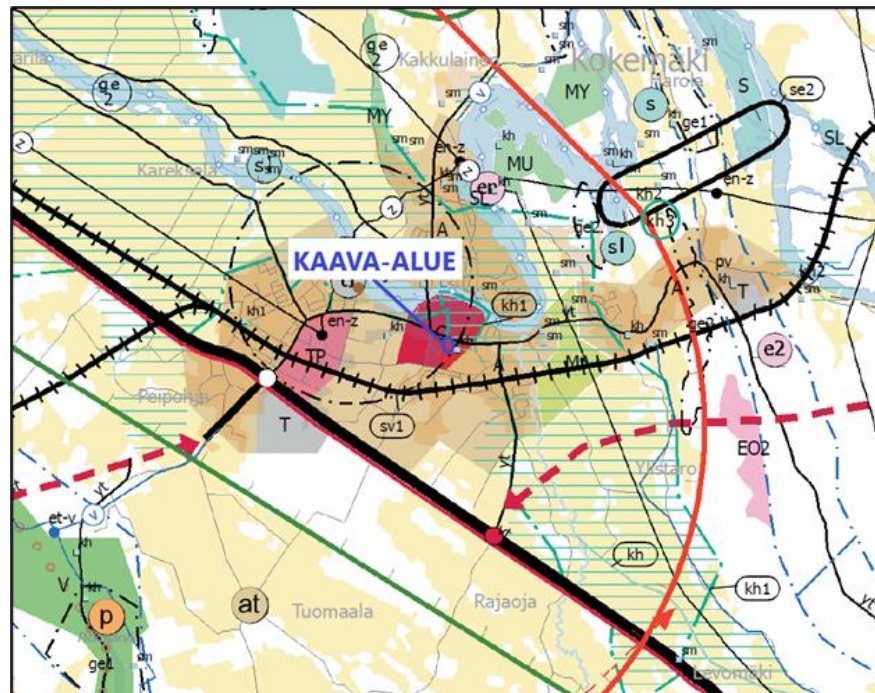
Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 13.12.2013 ja ympäristöministeriö vahvisti kaavan 3.12.2014. Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.5.2016. Vaihemaakuntakaavassa 1 teemana ovat Satakunnan merkittävät tuulivoimatuotannon alueet. Suunnittelualueeseen ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa 1.

Satakunnan maakuntavaltuusto hyväksyi 17.5.2019 Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 ja maakuntavaltuuston päätös sai lainvoiman 1.7.2019. Vaihemaakuntakaavan voimaantulosta kuulutettiin 20.9.2019. Vaihemaakuntakaavan 2 teemoina ovat mm. energiantuotanto, soiden moninaiskäyttö (mm. suojelu ja virkistys), kauppa, maisema-alueet sekä rakennetut kulttuuriympäristöt. Vaihemaakuntakaava 2 yhdessä Satakunnan maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan 1 kanssa ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Lisäksi viranomaisen on suunnitellussaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon.

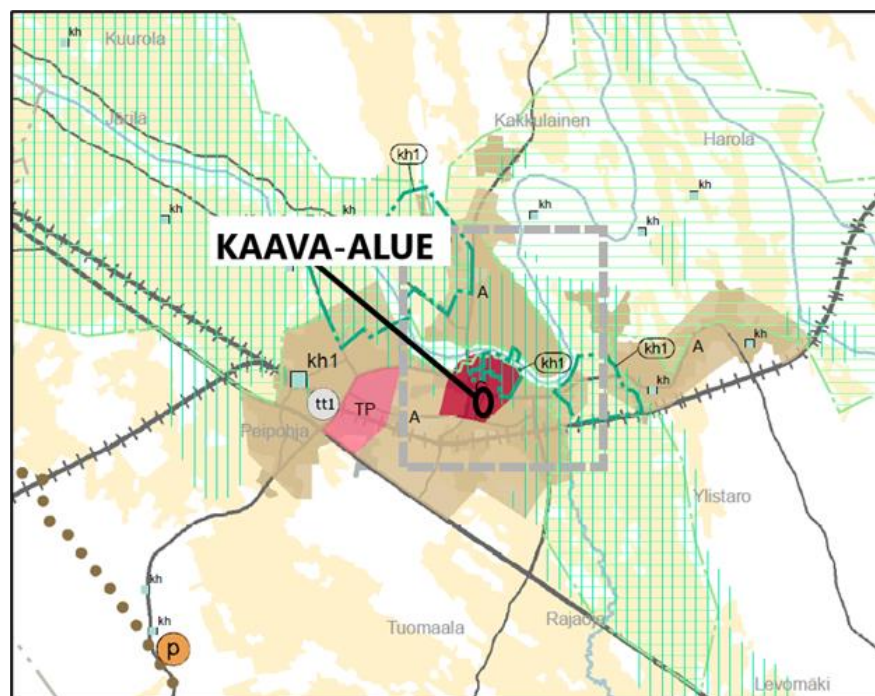
Suunnittelualue on maakuntakaavoissa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Suunnittelualue kuuluu kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeseen (kk-1), matkailun kehittämisvyöhykkeeseen (mv-2) sekä suojavyöhykkeeseen, jolla osoitetaan vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhyke (konsultointivyöhyke) (sv-1).

Satakunnantien pohjoispuolelle suunnittelualueen ulkopuolelle on osoitettu *Kokemäen kirkon ympäristön* valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY)(kh1) ja suunnittelualueen ulkopuolella Ruonapäänkadun itä- ja koillispuolelle *Vanhan Tulkkilan* maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (kh). Lisäksi suunnittelualueen lähiympäristöön Ruonapäänkadun itäpuolelle on osoitettu maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, kohde alle 10 ha (kh) *Kokemäen Seuratalo ja kivimuuntamo*. Suunnittelualue ei kuulu kulttuuriympäristörajauksiin.

Ote Satakunnan maakuntakaavasta:



Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2:



Kaava-alueita koskevat määräykset:



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan palveluvarustukseltaan kaupunkitasaisten ja vastaavien seudullisten keskusten

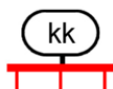
ydinalueet, joihin sijoittuu keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, asumis- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Suunnittelumääräys

Keskustatoimintojen alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen arkkitehtuuriin, ympäristökuvaan, ominaispiirteisiin, viihtyisyyteen ja toimivuuteen, jalankulku-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen sekä häiriötömyyteen. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään palvelu- ja liiketilatarjontaan.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien luonto-, maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen myös eheyttävän suunnittelun yhteydessä.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vähittäiskaupan suuryksiköt tulee suunnitella siten, että ne arkkitehtuuriltaan ja sijoitukseltaan sopeutuvat ympäristöön ja mitoitukseltaan täydentävät keskustan palvelutarjontaa.



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 kilpailukyvn 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 sijoittuville toiminnoille mahdollisesti aiheutuvat riskit.

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

Koko vaihemaakuntakaava-aluetta koskevat suunnittelumääräykset:

Kauppa

Suunnittelumääräys

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

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

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

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

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat

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

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

Yleiskaava

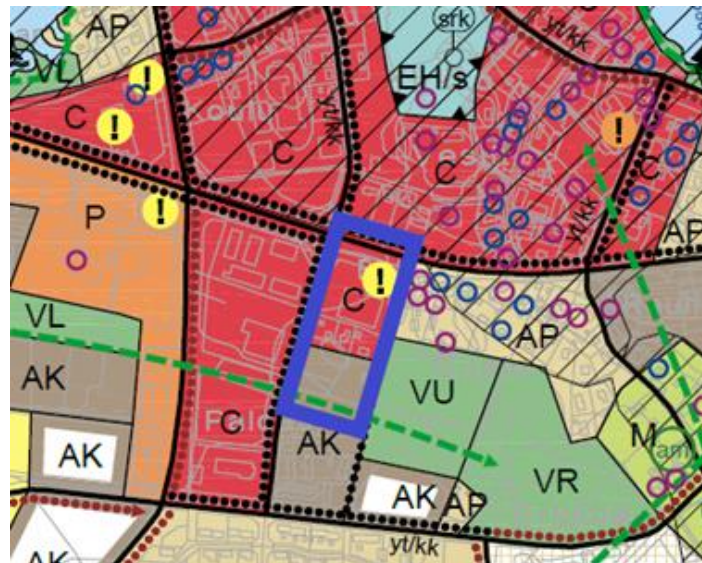
Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Kokemäellä on valmisteilla keskustan osayleiskaava. Keskustaajaman osayleiskaava on ollut 2. ehdotuksena nähtävillä 13.10.–14.11.2016.

Suunnittelualue on osayleiskaavaehdotuksessa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, jolla pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva asuminen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot sekä näihin liittyvät yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä liikenne- ja virkistysalueet. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (C). Suunnittelualue on osoitettu myös kerros- tai rivitalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja ja asumista palvelevia lähipalveluja (AK). Alueet on tarkoitettu asemakaavoitettaviksi.

Pieni osa suunnittelualueen itäosasta on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Suunnittelualueelle on osoitettu kevyen liikenteen reitti, yhdystie sekä viheryhteystarve. Suunnittelualueen pohjoisosassa on osoitettu mahdollisesti pilaantunut maa-alue, jonka pilaantuneisuus on selvitettävä maankäytön tai omistussuhteiden muuttuessa. Tarvittaessa pilaantunut alue on kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

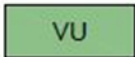
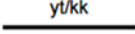
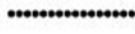
Kokemäen Seuratalo ja kivimuuntamo sekä kaksi asuinpientaloa Ruonanpääkadun itäpuolella (suunnittelualueen ulkopuolella) on osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi Kokemäen osayleiskaavaehdotuksessa. Lisäksi yksi asuinpientalo Ruonanpääkadun itäpuolella (suunnittelualueen ulkopuolella) on osoitettu osayleiskaavaehdotuksessa taajamakuvallisesti merkittäväksi rakennukseksi.

Ote osayleiskaavaehdotuksesta, jossa suunnittelualueen suurpiirteinen sijoittuminen merkitty sinisellä:



Lähde: Keskustaajaman osayleiskaavan ehdotus.

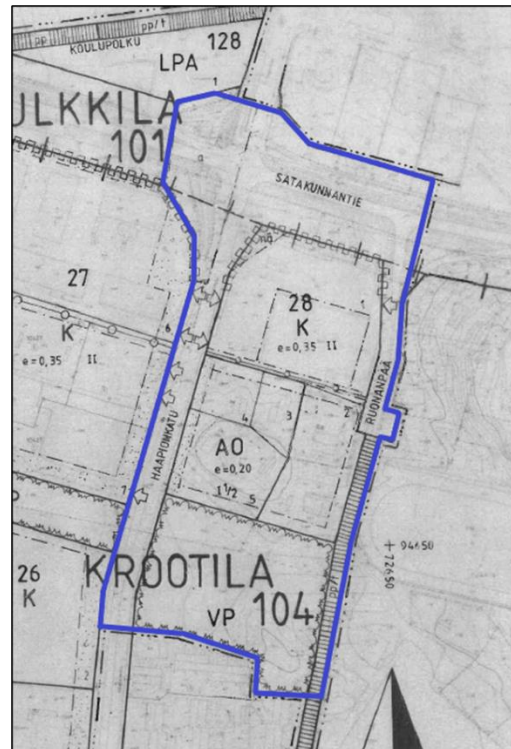
Kaava-alueelle kohdistuvat kaavaehdotuksessa seuraavat merkin-

	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Merkinnällä on osoitettu ydinkeskusta, jolla pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva asuminen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnat sekä näihin liittyvät yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä liikenne- ja virkistysalueet. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota täydennysrakentamiseen ja keskusta-asumisen mahdollisuuksien lisäämiseen, kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen sekä viihtyvyyteen, kulttuuriympäristöarvojen ja ominaispiirteiden säilymiseen.
	KERROS- TAI RIVITALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja ja asumista palvelevia lähipalveluja.
	URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.
	YHDYSTIE/KOKOOJAKATU.
	VIHERYHTEYSTARVE. Ekologinen käytävä. Alueella tulee säilyttää puustoinen viheryhteys.
	KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.
	MAHDOLLISESTI PILAANTUNEET MAA-ALUEET. Kohteet, joiden pilaantuneisuus on selvitettävä maankäytön tai omistussuhteiden muuttuessa. Tarvittaessa pilaantunut alue on kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Asemakaava

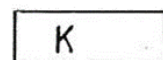
Suunnittelualueella on voimassa Kokemäen kunnanvaltuuston 15.6.1998 § 24 hyväksymä ja 1.2.1999 voimaan tullut Liikekeskus II asemakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), erillispientalojen korttelialueeksi (AO), puistoalueeksi (VP) sekä katualueeksi. Suunnittelualueelle on osoitettu myös jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu, katualueen rajan osia, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää, johtoa varten varattu alueen osa, kadun alittava yhteys, näkemäalueeksi varattuja alueen osia sekä istutettavia tontin osia.

Ote Liikekeskus II asemakaavasta:

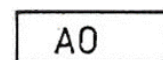


Lähde: Liikekeskus II asemakaavakartta.

Suunnittelualuetta koskevat kaavamääräykset:



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



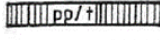
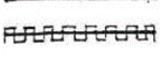
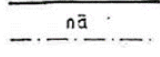
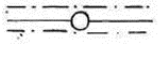
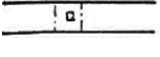
Erillispientalojen korttelialue.



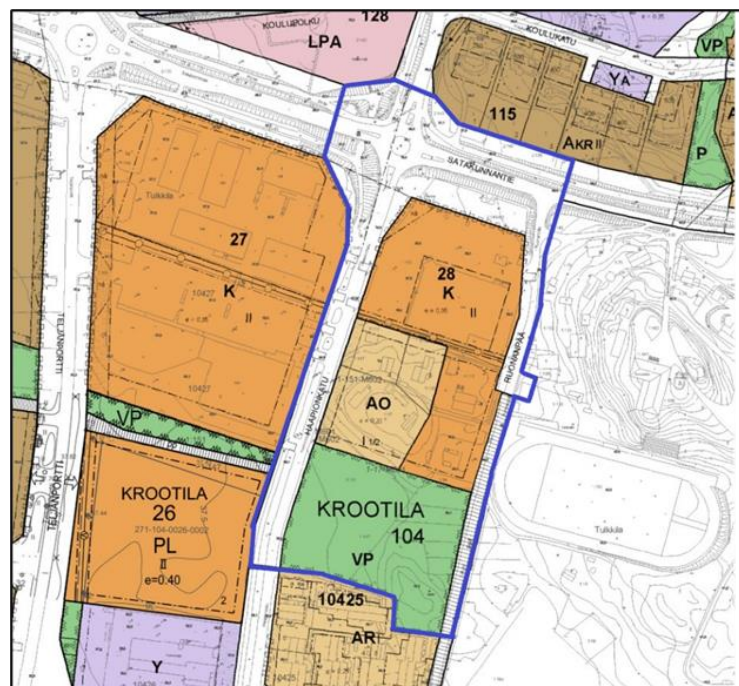
Puistoalue.



Katu.

	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
	Puin ja pensain istutettava tontin osa, puut on istutettava ryhmiin.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Näkemäalueeksi varattu alueen osa.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Kadun alittava yhteys.

Ote ajantasa-asemakaavasta:



Rakennusjärjestys

Kokemäen kaupungissa on voimassa 1.7.2016 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Rakennetun ympäristön inventointi

Keskustaajaman osayleiskaavaehdotuksen yhteydessä yleiskaava-alueelta on laadittu sekä rakennetun ympäristön inventointi (2010) että selvitys suojeltavista rakennuksista (2016). Osayleiskaavaselvitysten perusteella suunnittelualueella ei ole sellaista vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi ottaa huomioon kaavoituksessa.

Kokemäen kaupungin maankäyttöinsinööri (Mikko Eskola DI, FM) on laatinut suunnittelualueelta rakennetun ympäristön inventoinnin 2020 (liite 6). Inventoinnin lähteinä on käytetty mm. Kokemäen kaupungin rakennusrekisteriä, kaavoitusaineistoa, henkilöhaastatteluja, Maanmittauslaitoksen aineistoa, Google Mapsin katunäkymiä vuosilta 2009 sekä 2019 ja Kokemäen Lämpö Oy:n kotisivuja.

Selvityksen mukaan kaavamuuotosalue ja sen lähialueet ovat rakentuneet 1950-luvun lopulta lähtien Tulkkilan kylän mäkien etelä- ja itäpuolisille viljelyaukeille Tulkkilan Haapion ja Kilkun talojen sekä Pyhänselän kartanon maille. Vuonna 1965 aukesi Kilkun pellolla Kokemäen liikekeskus moderneine supermarketteineen. Sittemmin alueen rakennuskanta on 1960-luvulta lähtien täydentynyt ja uudistunut monia tyyliuuntia edustavine liike-, palvelu- ja asuinrakennuksin. Päivittäistavarakauppa siirtyi 2000-lukuun mennessä Tulkkilan kauppalanraitilta liikekeskusalueelle. Parhaillaan alueelle rakennetaan kaupungin uutta päiväkotia.

Selvityksessä suunnittelualueella ei havaittu olevan maankäytön suunnitteluun vaikuttavia rakennustaiteellisia tai -historiallisia arvoja. Kaavamuuoksen tai sen lähialueen rakennuskanta ei selvityksen mukaan muodosta yhtenäistä arkkitehtuurista kokonaisuutta. Alueen kerroksellinen rakennuskanta koostuu lukuisten eri vuosikymmenten liike- ja asuinrakennuksista; sekä Haapionkadun vastapuolelle sijoittuvasta arkkitehtuuriltaan modernista kaupungin päiväkodista että laitosmaisista aluelämpökeskuksesta ja paloasemasta. Pääosaan alueen rakennuksista on tehty julkisivumuutoksia eri vuosikymmenten saneerauksissa.

Suunnittelualueella sijaitsevat asuinpientalot edustavat tyypillistä jälleenrakennuskauden kokemäkeläistä 1,5-kerroksista asuinrakentamista pihapiireineen. Rakennuksilla ei ole paikallisia rakennushistoriallisia tai -taiteellisia arvoja. Selvityksen mukaan kiinteistöllä 271-455-1-118 sijaitsevalla 1,5-kerroksisella asuinrakennuksella (ent. meijerikoulun ja opettajien asuntola) sekä lämpövoimalaitoksella on käyttötarkoitustensa perusteella paikallishistoriallista ulottuvuutta.

Selvityksen mukaan Kokemäen keskustan ei voida todeta edustavan minkään tietyn aikakauden rakentamistapaa tai kaupallista ajatusmaailmaa, vaan sen on katsottava olevan dynaaminen jatkuvassa muutoksessa oleva maalaiskaupungin ensisijainen asioimisalue.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 29.6.2020 (liite 7). Selvityksen on laatinut FM Turkka Korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä. Selvityksen maastokäynnillä 17.6.2020 keskityttiin alueen rakentamattomaan eteläosaan, jossa tarkasteltiin kasvillisuutta, kasvilajistoa ja luontotyyppejä. Samalla kirjattiin muistiin paikallisina havaitut linnut sekä etsittiin lepakoille sopivia päiväpiiloja ja talvehtimispaikkoja sekä uhanalaisten, silmälläpidettävien, harvinaisten ja EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajien esiintymiä. Selvityksessä kartoitettiin myös mahdolliset luonnon-suojelulain 29 §:n suojelemat luontotyypit, luonnonsuojelulain 23 §:n mukaiset luonnonmuistomerkit, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiset suojeltavat pienvedet, metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt, valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttävät kohteet sekä uhanalaiset luontotyypit ja muut luonnonarvoiltaan merkittävät kohteet. Lisäksi alue jaettiin kasvillisuudeltaan ja luonnonoloiltaan yhtenäisiin luontotyyppikuvioihin.

Suunnittelualueella ei sijaitse selvityksen mukaan luonnonsuojelulain suojelemia luontotyyppejä, rauhoitettuja luonnonmuistomerkkejä, vesilain suojelemia pienvesiä, metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä, valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttäviä kohteita, uhanalaisia luontotyyppejä eikä muitakaan arvokkaita luontotyyppikohteita.

Selvitysalueella ei ole liito-oravalle sopivia metsiköitä eikä viitasammakon kutupaikoiksi sopivia pienvesiä. Myöskään lepakoille sopivia päiväpiiloja ja talvehtimispaikkoja ei löydetty. Selvitysalueella ei ole maankäytössä huomioitavia arvokkaita luontotyyppikohteita eikä alueelta ole ennestään tiedossa luonnonsuojelullisesti merkittävien lajien esiintymiä eikä niitä löydetty tässäkin selvityksessä. Luontoarvoihin perustuvia maankäyttösuosituksia ei ole siten tarpeen esittää.

Liikenneselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu liikenneselvitys 31.8.2020 (Sito-wise), liite 8. Selvityksessä on tutkittu asemakaavaluonnoksessa esitettyjen ratkaisujen liikenteellinen toimivuus ja toteutettavuus. Suunnittelualueeseen kuuluvan Haapionkadun liikennejärjestelyistä on laadittu yleissuunnitelma 2019, jossa on esitetty Haapionkadulle vasemmalle kääntymiskaistaa Satakunnantieltä etelään päin tultaessa. Vuoden 2019 selvityksen osana toteutettiin liikennelaskenta Haapionkadun ja Koulukadun liittymässä ja laskennan tulosten mukaan Haapionkadulla välillä Koulukatu-Satakunnantie

keskimääräinen liikennemäärä on 2650 ajoneuvo/vuorokausi, josta raskaan liikenteen osuus on 3 %. Vuoden 2019 maanteiden liikennemääräkartan mukaan Satakunnantien liikennemäärä Haapionkadun kohdalla on 2650 ajoneuvoa/vuorokausi.

Vuoden 2019 laskentatulosten ja liikennemääräkartan perusteella Haapionkadun liikennemääräksi on liikenneselvityksessä arvioitu 2500-3000 ajoneuvoa/vuorokausi Satakunnantien välittömässä läheisyydessä. Paloaseman saavutettavuudesta todetaan, että Haapionkatu tarjoaa lyhimmän reitin paloasemalla, mutta Kouvatsantie/Teljänportin kautta kulkeva reitti on vain 200 metriä pidempi ja että ajallisesti molemmat reitit ovat yhtä nopeita. Pelastusliikenteen näkökulmasta koulukeskuksen saavutettavuus tapahtuu kahta eri reittiä, joiden pituudet ovat 600 m ja 900 m. Matka-ajan ero on pieni. Päiväkotihankkeen liikennejärjestelyistä todetaan, että huoltoliikenteen reitti mahdollistaa läpiajon Teljänportilta Haapionkadulle ja päinvastoin ja Haapionkadulla on myös ajoneuvopysäköintia varten muutama autopaikka.

Selvityksen mukaan asemakaavaluonnoksessa esitetty pihakatu muuttaisi radikaalisti Haapionkadun yleissuunnitelman mukaisen ratkaisun periaatteet ja Haapionkadun liikennemäärä ja läpiajotarve tulisi kasvamaan, kun toisessa päässä on kauppa ja toisessa päiväkotia. Pelastusliikenteen näkökulmasta Haapionkatu tulee olla läpiajettava, eikä sille saa sijoittaa esteitä, jotka voivat haitata pelastustoimintaa. Selvityksen mukaan Haapionkadun katualuetta on mahdollista kehittää jatkossa pihakadun kaltaisena ratkaisuna ilman merkintää asemakaavaan.

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.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään tarvittaessa lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 23.6.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on lueteltu kaavatyön osalliset.

Kokemäen kaupunginhallitus on käsitellyt 23.6.2020 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 29.6.2020 § 155.

Kaavan vireilletulosta ja kaavaluonnoksen nähtävilläolosta on kuulutettu 29.6.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet yleisesti nähtävillä 2.7. – 10.8.2020 välisen ajan.

Kaavaluonnoksesta saatiin nähtävilläoloaikana yksi mielipide osallisilta sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Satakunnan museon, Satakuntaliiton, Satakunnan pelastuslaitoksen, Kokemäen Lämpö Oy:n, Kokemäen kaupungin ympäristölautakunnan sekä teknisen lautakunnan lausunnot. Kokemäen kaupungin sivistyslautakunnalla ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 4 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin ja mielipiteeseen liitteenä 5.

23.6.2020 päivättyyn kaavaluonnokseen on tehty vähäisiä muutoksia ennen kaavaehdotusvaihetta:

- Haapionkadun pohjoisosasta on poistettu pihakatu sekä jalankululle ja polkupyöräilylle osoitettu katu.
- LP-1-korttelialueelle osoitettu energiatuotantoa palvelevien rakennusten ja laitosten rakennusala on korvattu *energiahuoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten rakennusallalla*. Rakennusallalle osoitetaan kaavassa rakennusoikeutta 200 k-m².

Kaavaehdotus

Kokemäen kaupunginhallitus on käsitellyt 7.9.2020 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2020 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2020 välisen ajan.

Kaavan hyväksyminen

Kokemäen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Liikekeskus II asemakaavan muutoksen kokouksessaan __.__.2020 § __.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella muodostuu asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), virkistysaluetta (VP), liikennealuetta (LP-1), sekä katualuetta. Kaavamuutoksessa on osoitettu myös energiahuoltoa palvelevien rakennusten ja laistosten rakennusalueella (en), yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa (et), auton säilytyspaikan rakennusala (a) sekä alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman (pj).

Kaavaratkaisu on kaupungin asettaman tavoitteen mukainen.

Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 4,61 hehtaaria. Asuinkerrostalojen korttelialuetta on noin 0,58 ha, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta noin 0,41 ha, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta noin 0,96 ha, virkistysaluetta noin 0,60 ha ja liikenne- sekä katualuetta noin 2,06 ha.

Kerrosalaa kaava-alueelle on osoitettu yhteensä noin 9960 k-m². Rakennusoikeutta tulee kaavamuutoksessa lisää noin 4206 k-m².

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

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

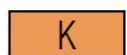
Kortteli 28



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Kaavassa on annettu määräyksiä koskien mm. rakennusoikeutta sekä kerroslukua.

Virkistysalueet



Puisto.

Liikennealueet



Yleinen pysäköintialue.

Alueelle voidaan rakentaa 20 autopaikkaa korttelin 28 pysäköintitarvetta varten.

Kadut

Kaavamuutoksessa osoitetaan Satakunnantien, Haapionkadun sekä Ruonanpään katualueet. Osa Ruonanpään katualueesta osoitetaan polkupyöräilylle ja jalankululle varatuksi katualueeksi, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavalla on positiivisia vaikutuksia alueen väestörakenteen kehitykselle. Uusi rakentaminen houkuttelee asukkaita keskustan palveluiden pariin elävöittäen aluetta ja parantaen palveluiden käyttöastetta.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevan liikerakennusten osakorttelin vähäinen laajentaminen, uuden pysäköintialueen ja kahden kerrostalon rakentaminen sekä korttelin sisäisten liikennejärjestelyjen parantaminen varsinkin kevyen liikenteen osalta.

Yhdyskuntatalous

Kaava-alue rakentuu nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen parantaen sen käyttöastetta. Kaavassa osoitetaan yleiselle polkupyöräilylle ja jalankululle varattuja alueen osia. Kaavamuutoksella on positiivisia vaikutuksia alueen palveluiden kehittymiselle sekä käyttöasteen parantamiselle. Kaavamuutos aiheuttaa kustannuksia kaupungille varsinkin rakentamisvaiheessa, mutta uusi rakentaminen ja alueelle saapuvat uudet asukkaat tuovat alueelle tuloja asumisen ja palveluiden käytön myötä.

Taajamakuva

Kaavamuutoksella luodaan eheää kaupunkikuvaa ja tiivistetään kaupunkimaista asumista Kokemäen ydinkeskustassa.

Palvelut ja työpaikat

Kaava tukeutuu Kokemäen keskustan palveluihin.

Liikenne

Korttelin 28 sisäinen liikennöinti on ohjattu tarkoituksenmukaisesti osoittamalla kevyen liikenteen reittejä kaava-alueen pohjois- ja eteläosaan sekä osoittamalla uusi pysäköintialue kaava-alueen itäosaan. Kaavamuutos parantaa kevyen liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta alueella.

Suunnittelualueelta laaditun liikenneselvityksen mukaan liikennemäärä ja läpiajon tarve Haapionkadulla suunnittelualueen länsiosassa tulee kasvamaan uusien asuinkerrostalojen, päiväkotihankkeen sekä korttelin 28 pohjoisosassa sijaitsevan liike- ja toimistorakennusten korttelinosan myötä. Kaavamuutos kasvattaa jonkin verran henkilöauto-, kevyen liikenteen sekä pelastus- ja huoltoajon määrrää suunnittelualueella.

Kaavassa on osoitettu yleiselle jalankululle varattu alueen osa liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle suunnittelualueen pohjoisosaan kortteliin 28. Kevyen liikenteen turvallisuuden vuoksi on tarkoituksenmukaista ohjata kevyen liikenteen suuntaa ja sujuvuutta vilkkaasti liikennöidyllä parkkipaikka-alueella kuljettaessa Ruonapääntieltä Haapionkadulle. Satakunnantielle ei ole mahdollista osoittaa kevyen liikenteen väylää kiertoliittymän vuoksi.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja eikä rakennetun ympäristön arvokohteita. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä Kokemäen kirkon ympäristö (RKY) sekä maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (Vanha tulkkila, Kokemäen Seuratalo ja vanha muuntamo).

Keskustaajaman osayleiskaavaehdotuksen yhteydessä yleiskaava-alueelta on laadittu sekä rakennetun ympäristön inventointi (2010) että selvitys suojeltavista rakennuksista (2016). Osayleiskaavaselvitysten perusteella suunnittelualueella ei ole sellaista vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi ottaa huomioon kaavoituksessa.

Suunnittelualueelta on laadittu käsillä olevan asemakaavamuutoksen yhteydessä rakennetun ympäristön inventointi 2020 (Kokemäen kaupungin maankäyttöinsinööri Mikko Eskola DI, FM). Selvityksessä suunnittelualueella ei havaittu olevan maankäytön suunnitteluun vaikuttavia rakennustaiteellisia tai -historiallisia arvoja.

Kaavamuutoksen tai sen lähialueen rakennuskanta ei selvityksen mukaan muodosta yhtenäistä arkkitehtuurista kokonaisuutta. Alueen kerroksellinen rakennuskanta koostuu lukuisten eri vuosikymmenten liike- ja asuinrakennuksista. Rakennuskannan kerroksellisuus eri vuosikymmenten liike-, asuin- ja toimitiloineen kertoo pitkään jatkuneesta kehityksestä viereisten mäkien toissapuolella sijaitsevan Tulkkilan liike-elämän vetovoimassa. Suunnittelualueella sijaitsevat asuinpientalot edustavat tyypillistä jälleenrakennuskauden kokemäkeläistä 1,5-kerroksista asuinrakentamista pihapiireineen. Rakennuksilla ei ole paikallisia rakennushistoriallisia tai -taiteellisia arvoja. Pääosaan alueen rakennuksista on tehty julkisivumuutoksia eri vuosikymmenten saneerauksissa. Selvityksen mukaan kiinteistöllä 271-455-1-118 sijaitsevalla 1,5-kerroksisella asuinrakennuksella (ent. meijerikoulun ja opettajien asuntola) sekä lämpövoimalaitoksella on käyttötarkoitustensa perusteella paikallishistoriallista ulottuvuutta.

Kokemäen kirkon ympäristön RKY-alue sijaitsee Kokemäenjoen etelärannalla ja rajautuu etelässä Satakunnantiehen. Alueen kulttuuriympäristöarvot nojaavat vahvasti sekä 1786 rakennettuun kivikirkkoon hautausmaineen että kirkon ympäristössä pitkälti perinteisen, 1800-luvun loppupuolella ja 1900-luvun alkupuolella syntyneen, koulujen sekä kauppa- ja asuinrakennusten muodostamaan kirkonkyläluonteeseen. Maakunnallisesti merkittävän Vanhan Tulkkilan kulttuuriympäristörajaus ulottuu Satakunnantien eteläpuolelle kaavamuutosalueesta koilliseen. Klassistista tyyliä edustava ja 2001 uudelleenrakennettu Seuratalo sekä 1922 rakennettu harmaakivinen muuntamorakennus sijaitsevat korkealla kallioilla suunnittelualueen itäpuolella ja kokonaisuuteen liittyy urheilukenttä. (RKY, Museovirasto; Satakunnan maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt, eilen, tänään, huomenna, kuntakohtainen luettelo.)

Suunnittelualue kuitenkin, kuten edellä selvityksen yhteydessä on todettu, muodostuu eri-ikäisestä ja varsin monikerroksisesta rakennuskannasta ja muodostaa näin ollen hyvinkin erillisen ja erilaisen rakennetun ympäristön, kuin maakunnallisesti merkittävä Vanha Tulkkila ja valtakunnallisesti merkittävä Kokemäen kirkon

ympäristö. Kaavamuutoksen vaikutukset näin ollen sekä Kokemäen kirkon valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön että Vanhan Tulkkilan maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön ovat edellä mainitun perusteella arvioiden vähäiset. Kaavamuutosalueen rakennettu ympäristö on kaupunkimainen ja koostuu kaupunkikuvalla tyypillisestä liike-, asuin- ja toimistorakentamisesta. Selvityksen mukaan Kokemäen keskustan ei voida todeta edustavan minkään tietyn aikakauden rakentamista tai kaupallista ajatusmaailmaa, vaan sen on katsottava olevan dynaaminen jatkuvassa muutoksessa oleva maalaiskaupungin ensisijainen asioimisalue.

Selvityksen mukaan pääkadulta tarkasteltuna Pyhäncorvan, Tulkkilan ja Krootilan pelloille 1960-luvulta lähtien kasvaneen Kokemäen keskustaaajaman osan yleisilme on siisti ja kaupunkimainen. Kaavamuutos tukee kaupunkimaisen keskustan kehittymistä ja kaavan tavoitteet ovat Kokemäen kaupungin, voimassa olevan maakuntakaavan sekä valmisteilla olevan yleiskaavan mukaisia. Kaavaratkaisussa V- ja IV-kerroksiset kerrostalot on sijoitettu etäälle olemassa olevista rakennuksista ja keskenään eri linjaan, jolloin näiden kuutiomaisista rakennusmassoista ei muodostu hallitsevaa muurimaista vaikutelmaa. Rakennusmassoittelua on kevennetty myös istutettavin alueen osin, puistoalueineen sekä autosuojarakennuksin.

Tekninen huolto

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia tekniseen huoltoon. Suunnittelualueen itäosassa sijaitsee lämpövoimala sekä muuntamorakennus, joille on osoitettu oma rakennusala.

Sosiaalinen ympäristö ja virkistys

Suunnittelualueelle on tarkoitus osoittaa rakennusoikeus uudelle viisikerroksiselle kerrostalolle. Tavoite on maakuntakaavan sekä valmisteilla olevan yleiskaavan tavoitteiden mukainen ja mahdollistaa Kokemäen keskustan kehittämisen liittyen asuntotuotantoon sekä liike- ja elinkeinoelämän kehittymiseen. Kaavamuutoksella on positiivisia vaikutuksia asukkaiden sosiaalisen ympäristön kehittymiseen, kun keskeisen keskustan osan asukkaiden ja palveluiden käyttäjien määrä kasvaa ja alueella huomioidaan kevyen liikenteen käyttäjät entistä paremmin. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee lisäksi hyvät mahdollisuudet virkistymiseen ja urheiluun.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 29.6.2020. Selvityksen on laatinut FM Turkka Korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä. Suunnittelualueella ei ole erityisiä luonnonarvoja, jotka tulisi huomioida kaavassa.

Kaavamuutoksen myötä alueen maisemarakenne hieman muuttuu, kun alueelle osoitetaan rakennusoikeus uudelle kerrostalolle. Alueelta laaditun rakennetun ympäristön inventoinnin (2020) mukaan kaavamuutoksen mahdollistamat kerrostalot eivät vaikuta Seuratalon tai liikekeskusalueen näkymiin hallitsevasti. Niissä näkemäpisteissä, joissa Seuratalo näkyy, sijoittuisivat kerrostalot näkemälinjan viereen. Kerrostalojen rakennusmassa on horisontissa hieman Seurataloa korkeampaa, mutta ei muodostu hallitsevaksi elementiksi horisontissa pääosin rakennusmassaa korkeammalle nousevan puuston vuoksi. Johtuen tasaisesta maastosta, rakennetusta ympäristöstä, laajoista puukujanteista sekä muusta puustosta, ei näkymän turmeltumista pääse tapahtumaan. Horisontti on alueen maantasonäkymissä hyvin lähellä ja suunnitellun lisärakentamisen massa sulautuu siihen. Myöskään 28 metriset aluelämpökeskuksen teräspiiput eivät selvityksen mukaan erotu maamerkinä Kokemäen keskustaajaman maisemakuvassa Seuratalon mäen länsipuolella.

Kaavaratkaisussa V- ja IV-kerroksiset kerrostalot on sijoitettu etäälle olemassa olevista rakennuksista ja keskenään eri linjaan, jolloin näiden kuutiomaisista rakennusmassoista ei muodostu hallitsevaa muurimaista vaikutelmaa. Korkeamman V-kerroksisen kerrostalon korkeus tulisi selvityksen arvion mukaan olemaan noin 15-20 m. Rakennusmassoittelua on kevennetty myös istutettavien alueen osin, puistoalueineen sekä autosuojarakennuksin.

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 vaikuttaa merkittävästi kevyen liikenteen turvallisuuteen. Kaavassa on osoitettu erillistä katualuetta sekä alueen osia jalkakäytävälle ja polkupyöräilylle. Asukaspysäköinti on huomioitu kaavassa osoittamalla kaava-alueen itäosaan yleinen pysäköintialue.

Kaupalliset vaikutukset

Kaava-alue sijaitsee Kokemäen keskustassa. Alue tarjoaa hyvät edellytykset kaupallisten palveluiden laajentamiselle. Kaava-alue on hyvin saavutettavissa eri kulkumuodoin, ja alueella on myös mahdollista toteuttaa riittävät ja tarkoituksenmukaiset pysäköintitilat.

Suunnittelualueelle mahdollistetaan kaavassa vähittäiskaupan myymälätilojen rakentaminen. Kaavassa ei anneta vähittäiskaupan laatua koskevia rajoitteita. Kaavan toteutumisen myötä edistetään kaupan toimijoiden toimintaedellytyksiä ja kehitysmahdollisuuksia. Kaavamuutos mahdollistaa kaava-alueen läheisten asuinalueiden asukkaille uusien lähipalvelujen syntymisen ja edistää näiden toteuttamismahdollisuuksia.

Vaikutukset yritystoimintaan

Kaavamuutos mahdollistaa yritystoiminnan kehittämisen ja laajentamisen alueella ja kaava tukee työllistämistä sekä rakennusvaiheessa että jatkossa alueen palveluiden kehittämisen puitteissa.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämän kaavaselostuksen liitteinä oleva havainnekuva (liite 9).

5.2. 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.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Kokemäen kaupunki.

Turussa 7.9.2020

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Päivi Leppänen
FM