



13.08.2020

Kokemäen kaupunginhallitus

kokemaki@kokemaki.fi
mikko.eskola@kokemaki.fi

Viite: lausuntopyyntö 3.7.2020

Lausunto, Liikekeskus II asemakaavan muutos, luonnosvaihe

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jolloin maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta. Asemakaavoitukseen sovelletaan tällöin myös maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ää, jonka mukaan jos oikeusvaikutteista yleiskaavaa ei ole, on asemakaavaa laadittaessa soveltavin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Maakuntakaavassa merkitty arvokas maisema-alue sijoittuu nyt lausunnolla olevan kaavaluonnosalueen ulkopuolelle. Myöskään valtakunnallisesti merkittävä Kokemäen kirkonseudun kulttuuriympäristö (RKY) ei ulotu kaava-alueelle saakka. Luonnoksessa osoitettu kerrostalomerkitä näyttää olevan korkeampaa rakentamista kuin muu ympäristön rakentaminen. Arvioitaessa vaikutuksia kulttuurimaisemaan esimerkiksi kirkontorni on kuitenkin sen verran matala, että kulttuurimaiseman suhteen se ei näyttäisi muodostuvan kaava-alueen maisemassa elementiksi jota kerrostalo häiritsee. Kaavaselostukseen ja kaavan vaikutusarvioon tulisi kuitenkin lisätä selkeä tieto siitä, tuleeko kerrosluvuista kaavaluonnoksen alueella poikkeamaan lähiympäristön kerrosluvuista. Kaavassa tulee antaa riittävät määräykset rakentamisen ohjaamiseksi kaupunkikuvaa huomioivalla tavalla.

Pilaantunut maaperä

Kaavaluonnoksen selostuksen sivulla 17 esitetysti vireillä olevassa yleiskaavaehdotuksessa on alueelle kohdemerkintä mahdolliselle pilaantuneelle maalle. Asia koskee ilmeisesti polttoaineen jakelutoimintaa.

Kokemäen kaupungin ympäristölautakunta on todennut ilmeisesti em. jakelutoimintaa koskevan ympäristölupakäsittelyn yhteydessä 6.7.1999, ettei alueella ole pilaantuneita maa-alueita. Mikäli jakelutoiminta on jatkunut vuoden 1999 jälkeen, on toimintaan käytetyn alueen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve selvitettävä hyvissä ajoin ennen aluetta koskeviin rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä. Alue on rajattava kaavakarttaan ja merkittävä esim. saa-merkinnällä ("mahdollisesti pilaantunut maa"). Edellä mainitut selvitystarpeet on lisättävä kaavamääräykseen. Määräyksessä tulee olla myös mainittuna kunnostustarve pilaantuneeksi todetulle maalle.

Kaavaselostuksessa sivulla 10 on lämpövoimalaa esittävä valokuva. Mikäli voimalassa on käytetty lämmitysöljyä, on alue tai alueet, jolla öljysäiliöt ovat sijainneet tai sijaitsevat merkittävä kaavakarttaan ja kaavamerkinnot tehtävä edellä mainitun mukaisesti.

Vähittäiskauppa

Luonnoksessa liikerakentamisen määrä ei ylitä 4000 k-m², joten ei ole kyse kaupan suuryksiköstä. Vaikutusarviossa on kuitenkin hyvä esittää johtopäätökset vaikutuksista kaupan palveluverkkoon ja liikenteeseen. Selostuksen mukaan kevytliikenneväylästä on kaavassa huomioitu.

Lausunto on tehty yhteistyössä ympäristönsuojeluyksikön kanssa.

Yksikön päällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Katariina Alaspää

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Tiedoksi sähköpostilla:

Satakuntaliitto: kirjaamo@satakunta.fi

Satakunnan museo: kirjaamo@satakunnanmuseo.fi

Tämä asiakirja VARELY/3506/2020 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/3506/2020 har godkänts elektroniskt

Alaspää Katariina 13.08.2020 13:48

Rauhala Risto 13.08.2020 15:12



Kokemäen kaupunginhallitus
kokemaki@kokemaki.fi

viite: Lausuntopyyntönnö 30.6.2020

LAUSUNTO KOKEMÄEN KAUPUNGIN LIIKEKESKUKSEN II ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN LUONNOKSESTA KORTTELISSA 28

Hanke

Suunnitteluala sijaitsee Kokemäen Liikekeskuksessa Haapionkadun ja Ruonanpään välissä, urheilukentän vieressä. Kaavahankkeen tavoitteena on laajentaa liike- ja toimistorakennusten osakorttelia Satakunnantien suuntaan ja osoittaa asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä asuinkerrostalojen korttelialuetta erillispientalojen, liike- ja toimistorakennusten alueelle sekä osin puistoalueelle.

Maakuntakaava

Satakunnan maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut Satakunnan maakuntakaavan 30.11.2011 (N:o YM1/5222/2010). Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman 13.3.2013 korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksellä.

Asemakaava-alue sijoittuu Satakunnan maakuntakaavassa kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle (kk1). Merkinnällä osoitetaan Kokemäenjokilaakson valtakunnallisesti merkittävä, monikeskuksinen aluerakenteen kehittämisvyöhyke, jolle kohdistuu työpaikka- ja teollisuustoimintojen, taajamatoimintojen, joukkoliikenteen ja palvelujen sekä virkistysverkoston pitkän aikavälin alueidenkäytöllisiä ja toiminnallisia yhteensovittamis- ja kehittämistarpeita. Niitä koskee suunnittelumääräys: Alueen kilpailukyvyyn ja vetovoimaisuuden kasvua edistetään korostamalla alueen keskuksien kehittämistä. Suunnittelulla tulee edistää alueen ominaispiirteitä ja liikenne-, energia- ja virkistysverkkojen toiminnallisuutta seudullisena kokonaisuutena.

Asemakaava-alue sijoittuu myös matkailun kehittämisvyöhykkeelle (mv2). Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet. Niitä koskee suunnittelumääräys: Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen. Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.

Asemakaava-alue sijaitsee vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeellä (sv1, 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.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 13.12.2013. Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 3.12.2014 ja kaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.5.2016. Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 1 osoitetaan maakunnallisesti merkittävät tuulivoimatuotannon alueet. Asemakaava-alueelle ei ole osoitettu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa 1.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 17.5.2019 ja se on saanut lainvoiman 1.7.2019. Vaihemaakuntakaavassa 2 teemana on energiantuotanto, soiden moninaiskäyttö, kauppa, maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tultua voimaan kumoutuvat samalla Satakunnan maakuntakaavan vastaavat merkinnät ja määräykset.

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 asemakaava-alue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C). Merkinnällä osoitetaan palveluvarustukseltaan kaupunkitasoisten ja vastaavien seudullisten keskusten ydinalueet, joihin sijoittuu keskustahakuisten palvelu, hallinto-, asumis- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen. Aluetta koskeva suunnittelumääräys: Keskustatoimintojen alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen arkkitehtuuriin, ympäristökuvaan, ominaispiirteisiin, viihtyisyyteen ja toimivuuteen, jalankulku-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen sekä häiriöttömyyteen. 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.

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 suunnitellun asemakaava-alueen vieressä on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö *Kokemäen seuratalo ja muuntamo*. Alueen lähellä on myös *Kokemäen kirkonseudun* valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja maakunnallisesti merkittävä *Vanha Tulkki*.

Yleiskaava

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

Suunnittelualue on osayleiskaavaehdotuksessa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, jolla pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskusta-alue soveltuva asuminen ja ympäristöhäiriöitä 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.

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.

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.

Lausunto

Satakunnan maakuntakaava, Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Satakuntaliitto kiittää lausuntopyynnöstä ja huomauttaa, että Satakunnan maakuntakaavan Keskustatoimintojen aluetta C koskeva kaavamerkintä on kumoutunut vaihemaakuntakaavan 2 tultua voimaan. Asemakaavaluonnoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä asemakaavaselostuksessa on kumoutunut suunnittelumääräys. Se tulee vaihtaa voimassa olevan vaihemaakuntakaavan 2 määräykseen.

Alueelta on tehty luontoselvitys, jonka mukaan luontoarvoihin perustuvia maankäyttösuosituksia ei ole tarpeen esittää. Rakennusinventoinnin osalta kaavaselostuksessa viitataan vuonna 2010 osayleiskaavaa varten tehtyyn inventointiin. Yleiskaavatasoisia inventointeja tulisi tarkentaa asemakaavavaiheessa. Kokemäen osayleiskaavaa varten tehdyssä inventoinnissa on keskitytty ennen toista maailmansotaa rakennettuihin kohteisiin, joten nyt suunnitellulla asemakaava-alueella olevia rakennuksia ei ole siinä yhteydessä inventoitu.

Valmisteilla olevassa Kokemäen osayleiskaavassa Liikekeskuksen asemakaava-alueen pohjoisosassa on osoitettu mahdollisesti pilaantunut maa-alue, jonka pilaantuneisuus on selvitettävä maankäytön ja omistussuhteiden muuttuessa. Tarvittaessa pilaantunut alue on kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Asemakaavaluonnoksesta merkintä kuitenkin puuttuu, joten se olisi syytä lisätä.



Asemakaavaselostuksen mukaan kaavamutoksella luodaan eheää kaupunkikuvaa ja tiivistetään kaupunkimaista asumista Kokemäen ydinkeskustassa. Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 olevan suunnittelumääräyksen mukaan keskustatoimintojen alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen arkkitehtuuriin, ympäristökuvaan, ominaispiirteisiin, viihtyisyyteen ja toimivuuteen, jalankulku-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen sekä häiriöttömyyteen. Kokemäen liikekeskuksen alueella on tällä hetkellä vain yksikerroksisia rakennuksia kerrostaloalueiden sijaitessa muualla. Asemakaavassa suunnitellut 4- ja 5-kerroksiset kerrostalot poikkeavat merkittävästi alueen ominaispiirteistä ja muusta arkkitehtuurista. Liikekeskuksen alueella on myös runsaasti tyhjää liiketilaa. Olemassa olevan rakennuskannan tehokkaampi hyödyntäminen olisi eheän kaupunkikuvan ja rakentamisen resurssitehokkuuden kannalta uusien liiketilojen rakentamista parempi vaihtoehto.

Asemakaava-alue sijaitsee kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla Kokemäen keskustassa, joten alueen suunnittelu kaipaisi parempaa havainnollistamista ja tarkempaa rakentamisen ohjausta. Erityisesti korkean rakentamisen sijoittamista lähelle valtakunnallisesti merkittävää kirkkoympäristöä ja maakunnallisesti merkittävää seurataloa olisi tarpeen havainnollistaa.

Asemakaavaluonnoksessa liikenteen suunnittelu on toteutettu puutteellisesti ja epäselvästi. Merkinnoissa on virheitä, esimerkiksi viivoituksen suunta on kaavakartassa eri kuin merkintöjen selityksessä. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen K kevyenliikenteen väylä kulkee pysäköintialueen läpi, mikä vaarantaa väylän käyttäjien turvallisuuden.

Asemakaavassa on osoitettu yleinen pysäköintialue LP-1 korttelin 28 pysäköintitarvetta varten. Pysäköintialueella on myös yhdyskuntateknistä huoltoa ja energiantuotantoa palvelevien rakennusten rakennusala. Ottaen huomioon huoltorakennuksiin liittyvän huoltoajotarpeen pysäköintialue vaikuttaa riittämättömältä suunniteltuun tarkoitukseen. Kaavan yleisten määräysten mukaan LP-1 alueelle voi toteuttaa autojen säilytyspaikkoja maan tason alapuolelle tai kahteen tasoon. Kaavaan ei kuitenkaan ole osoitettu rakennusoikeutta LP-1 alueelle.

Asemakaavaan on osoitettu pihakatu Haapionkadun pohjoispäähän. Katualue on vilkkaasti liikennöity, koska sen varrella sijaitsevat S-market, Tokmanni ja Liikekeskus. Pihakatu ei tällaisessa paikassa vaikuta turvalliselta tai käytännölliseltä ratkaisulta. Koko liikekeskusalue kaipaisi tarkempaa liikennesuunnitelmaa etenkin, jos alueelle ollaan osoittamassa myös asumista.

Satakuntaliitto katsoo, että Kokemäen liikekeskuksen asemakaavaa tulisi vielä kehittää erityisesti kaupunkikuvallisen suunnittelun ja liikennejärjestelyjen osalta.

Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan tai Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 perusteella Kokemäen Liikekeskuksen II asemakaavan muutoksen luonnoksesta muuta lausuttavaa.

Lausunnon ovat valmistelleet Niina Uusi-Seppä, niina.uusi-seppa@satakunta.fi p. 044 711 4374; Esa Perttula, esa.perttula@satakunta.fi p. 044 711 4370 ja Susanna Roslöf, susanna.roslof@satakunta.fi p. 044 711 4334.

SATAKUNTALIITTO



Tiedoksi: Satakunnan Museo
Varsinais-Suomen ELY

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta kirjaamo@satakunta.fi

Liite lausuntoon SL/202/03.02.00/2020

SATAKUNNAN MAAKUNTAKAAVOJEN YHDISTELMÄKARTTA

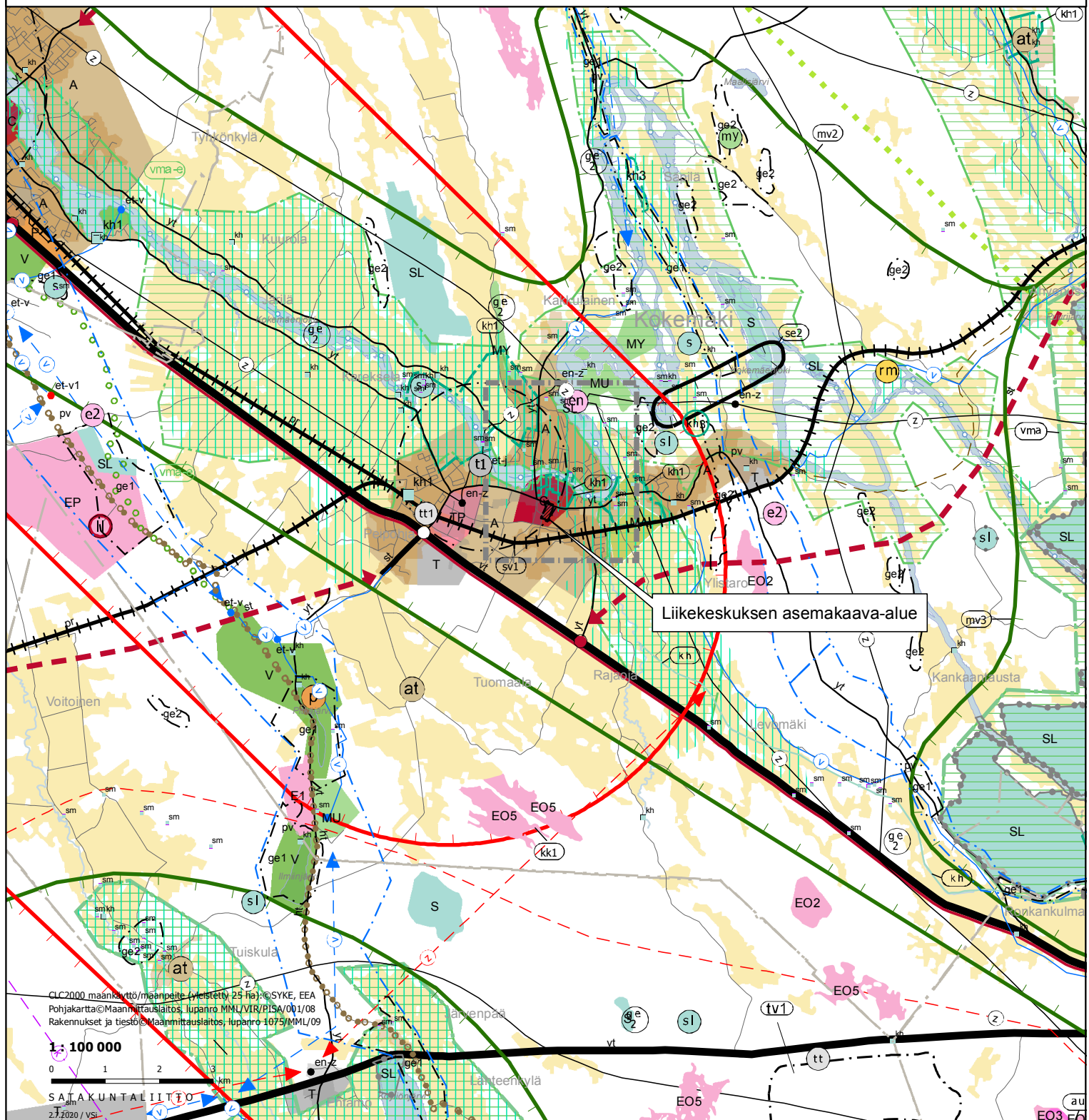
Satakuntaliitto

Ympäristöministeriön 30.11.2011 vahvistama Satakunnan maakuntakaava
(N:o YM1/5222/2010, KHO 13.3.2013)

Ympäristöministeriön 3.12.2014 vahvistama Satakunnan vaihemaakuntakaava 1
(N:o YM7/5222/2013, KHO 6.5.2016)

Satakuntaliiton maakuntavaltuuston 17.5.2019 hyväksymä
Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

 Lausunnolla oleva Kokemäen kaupungin liikekeskus II
asemakaavan muutosluonnoksen alue



Satakuntaliiton maakuntavaltuuston 17.5.2019 hyväksymä

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

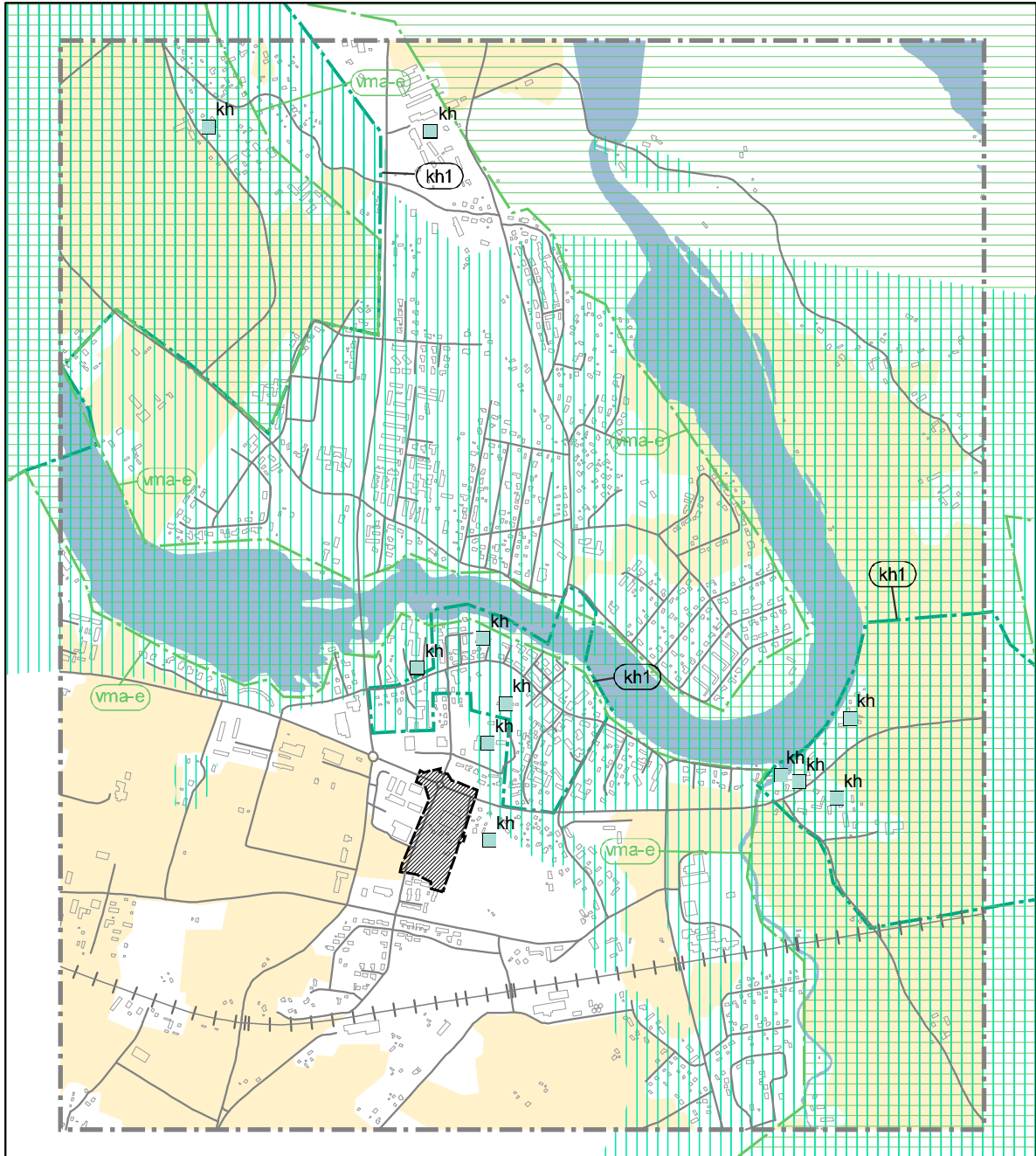
Maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaaliminen

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue

Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

Kokemäki 1:20 000



Kokemäen keskusta-alue

-  Lausunnolla oleva Kokemäen kaupungin liikekeskus II asemakaavan muutosluonnoksen alue
-  Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (kh1)
-  Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (vma)
-  Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, ehdotus (vma-e)
-  Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö
-  Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, kohde (kh)

Kokemäen kaupunginhallitus
kokemaki@kokemaki.fi

Viite: Lausuntopyyntönnö 2.7.2020

Asia: Kokemäen Liikekeskus II asemakaavan muutoksen luonnos ja valmisteluaineisto

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Krootilassa, aivan Kokemäen ydinkeskustassa, käsittäen korttelin 28 sekä katu- ja virkistysaluetta. 4,6 hehtaarin suuruinen suunnittelualue on osittain yksityisessä, osittain Kokemäen kaupungin sekä osittain valtion omistuksessa. Alueella, joka on osa Kokemäen nykyistä liikekeskustaa, sijaitsee päivittäistavaraliike, kolme pientaloa sekä Kokemäen Lämpö Oy:n lämpökeskus. Suunnittelualan eteläosa on hoitamaton puistoalue. Kaavamuutoksen tarkoituksena on laajentaa korttelin pohjoisosan liiketonttia ja osoittaa ko. tontille lisää rakennusoikeutta. Rakentamattomat pientalotontit sekä osa nykyisen asemakaavan puistoaluetta osoitetaan kerrostalorakentamiseen (AK) sekä yleiseksi pysäköintialueeksi (LP-1)

Kokemäen Liikekeskus II asemakaavan muutosalue ei sijoitu mihinkään valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Liikekeskus on kuitenkin aikanaan rakennettu Kokemäen vanhan kuntakeskuksen ja kirkonseudun tuntumaan, joka on tänä päivänä valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1487). Lisäksi hieman lähemmäs suunnittelualuetta sijoittuu myös Vanha Tulkkila -niminen maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Liikekeskuksen itäpuolella kohoavalla ja maisemaa hallitsevalla mäellä sijaitsevat maakunnallisesti merkittävät ja Satakunnan maakuntakaavassa huomioitunut Kokemäen seuratalo vuodelta 1931 sekä Kokemäen Sähkö Oy:n vuonna 1922 rakennettu linnamainen, harmaakivinen, museokäytössä oleva muuntamoraakennus. Sekä Kokemäen kirkonseutu, Vanha Tulkkila että Kokemäen seuratalo ja kivimuuntamo on osoitettu Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 (tullut voimaan 1.7.2019) valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä (kh1), maakunnallisesti merkittävänä kulttuuriympäristönä (kh) ja maakunnallisesti merkittävänä rakennusperintökohteena (kh).

Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö on todettu kaavaselostusluonnoksen vaihemaakuntakaavaa 2 koskevassa kappaleessa sivulla 6, mutta tiedot ovat

suunnittelualueetta ympäröivän kulttuuriympäristön osalta hieman puutteelliset ja niitä on syytä täydentää.

Kokemäellä ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Kokemäen keskustaajaman osayleiskaavassa, joka on ollut toista kertaa ehdotuksena nähtävillä syksyllä 2016, suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C) ja eteläosa kerros- tai rivitalovaltaiseksi asuinalueeksi (AK). Osayleiskaavaehdotuksessa alueelta ei ole osoitettu suojeltavia kohteita tai arvokasta kulttuuriympäristöä, mutta välittömästi suunnittelualueen itäpuolella on merkitty suojeltaviksi edellä mainitut Kokemäen seurantalo ja kivimuuntaja sekä kaksi iäkästä pientaloa Ruonanpäänkadun varrella. Yksi pientalo on osoitettu lisäksi taajamakuvallisesti merkittävänä rakennuksena.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1999 alueen nykyinen liiketontti on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Sen eteläpuolella on viisi pientalotonttia erillispientalojen korttelialueella (AO). Niistä kolme on tällä hetkellä rakennettuja. Rakennukset ovat jälleenrakennuskauden 1,5-kerroksisia pientaloja talousrakennuksineen. Alueen eteläosa on puistoaluetta (VP).

Satakunnan Museon kannanotto

Satakuntaliitto on 7.8.2020 päivätyssä lausunnossaan ottanut kantaa kaavamuutoksen mahdollistaman kerrostalorakentamisen soveltuvuuteen edellä mainittujen kulttuuriympäristökohteiden ja etenkin läheisen maakunnallisesti merkittävän seurantalonsä sekä siihen liittyvän kivisen muuntamorakennuksen läheisyyteen. Alueen ympäristökuva on maisemaa nyt hallitsevan seurantalonsä länsipuolella matala. Kaikki rakennukset ovat 1- tai 1,5-kerroksisia. Kerrostalojen sijoittamista alueelle tulee asemakaavan laatimisen aikana havainnollistaa ja näin selvittää niiden soveltuvuus etenkin suojeltujen ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja saman korttelin iäkkäiden pientalojen läheisyyteen sekä muuten korkeudeltaan yhtenäiseen liikekeskustaan. Havaintomateriaalin perusteella tulee arvioida tarve alentaa kerrostalojen kerroslukua.

Suunnittelualueen pientaloja ei ole huomioitu vuoden 2010 yleiskaavainventoinnissa selvityksen aikarajauksesta johtuen (ennen 2. maailmansotaa rakennetut rakennukset), joten rakennukset olisi nyt yksityiskohtaisemman kaavoituksen yhteydessä syytä inventoida ja samalla selvittää pihapiirikokonaisuuksien arvot tonttien mahdollisen täydennysrakentamisen tarkemmaksi ohjaamiseksi. Yleiskaavan taustaselvityksenä on tehty myös arkeologinen inventointi. Museo ei näe tarvetta kyseisen selvityksen päivittämiseen. Museolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Asemakaavaluonnoksesta puuttuu rakentamisen ohjaus lähes kokonaan, vaikka kyseessä on kaupungin ydinkeskusta. Asemakaavaan tuleekin ehdotusvaiheessa lisätä rakentamisen ohjausta uudisrakentamisen sovittamiseksi ympäristöönsä. Liiketontin 28-1 kulmauksessa on tällä hetkellä matalahko mainostorni. Myös mainostornin enimmäiskorkeus tulee määritellä kaavassa siten, ettei se hallitse ympäristöään. Kaavaluonnoksessa ei ole lainkaan mainostorniin liittyviä määräyksiä.

Satakunnan Museo

Vs. museonjohtaja Johanna Jakomaa

Tutkija Liisa Nummelin

Arkeologi Leena Koivisto

Tiedoksi

Varsinais-Suomen ELY-keskus/kirjaamo, Katariina Alaspää
Satakuntaliitto/kirjaamo, Susanna Roslöf, Niina Uusi-Seppä
Museovirasto/kirjaamo

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä



6.8.2020

Kaupunginhallitus
PL 27
32801 Kokemäki

Viite: Lausuntopyyntöne 19.6.2020

LAUSUNTO LIIKEKESKUS II ASEMAKAAVAN MUUTOKSEEN

Satakunnan pelastuslaitos on tutustunut Kokemäen kaupunginhallituksen käynnistämään asemakaavamuutokseen.

Satakunnan pelastuslaitos toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Satakunnan pelastuslaitos pitää tärkeänä, että Kokemäen kaupungin elinvoimaisuutta pidetään yllä, ja viihtyvyyttä parannetaan. Satakunnan pelastuslaitos pitää hyvänä, että pysäköintialueelle ensisijainen kulku tulisi Ruonanpään kautta, jotta liikenne Haapionkadulla ei kasvaisi.

Satakunnan pelastuslaitos on kuitenkin huolissaan asemakaavamuutoksen vaikutuksesta pelastustoimen toimintavalmiuteen. Haapionkadun (asemakaavamuutos) ja Teljänportin (päiväkot) alueella on tapahtumassa isoja muutoksia, jotka vaikuttavat liikenteen sujuvuuteen. Haapionkatu ja Teljänportti ovat paloaseman toiminnan kannalta kriittiset ja liikenteen tulisi olla mahdollisimman sujuvaa. Satakunnan pelastuslaitoksen mielestä tulisi selvittää kokonaiskuvana, että hidastavatko tulevat liikennevirrat pelastustoimen toimintavalmiutta. Selvityksessä tulisi ottaa huomioon:

1. Kokemäen keskustan alueella ensisijainen pelastustoiminta perustuu sopimuspalokunnan toimintaan. Tulisi selvittää, kuinka paljon muutokset vaikuttavat sopimuspalokuntalaisten saapumiseen asemalle. Asemalle saapumisessa on yksiselitteisesti noudatettava liikennesääntöjä.
2. Saapumisen jälkeen on selvitettävä, kuinka paljon muutokset vaikuttavat hälytysajoon. Hälytysajossa saa poiketa liikennesäännöistä erityistä varovaisuutta noudattaen.

Jos selvitystä ei kyetä tekemään. Satakunnan pelastuslaitos pitää tärkeänä, että Haapionkadun liikenne tehdään muutoin mahdollisimman sujuvaksi, muun muassa kadun varteen ei saa pysäköidä ja kadun liittymät ovat riittävän väljät sujuvaan liikenteeseen. Liittymien sujuvuudessa otettava huomioon myös Satakunnan pelastuslaitoksen raskasliikennekalusto.

Satavarmaa turvallisuutta – lähellä sinua

Satakunnan pelastuslaitos | Satakunnankatu 3 | 28100 PORI
Puh. vaihe 02 621 1500 | etunimi.sukunimi@satapelastus.fi | www.satapelastus.fi

SATAKUNNAN PELASTUSLAITOS

Tomi Anttila

Tomi Anttila
palomestari

Lausunnon antaminen Liikekeskus II asemakaavan muutoksesta**161/512/2020****SILK § 29**

Kaupunginhallitus on pyytänyt 29.6.2020 § 155 sivistyslautakunnan lausuntoa Liikekeskus II asemakaavan muutoksesta.

Kaavahanke koskee Satakunnantien, Haapionkadun ja Ruonapää -kadun välistä korttelialuetta nro 28 sekä katu- ja virkistysalueita.

Kiinteistötunnukset, joita aluerajaus koskee ovat: 271-104-28-1, 271-455-2-143 Koulu-Haapio, 271-455-2-163 Katukilkku, 271-455-1-150 Kauppakilkku, 271-455-1-151 Tonttikilkku, 271-104-28-4, 271-455-1-120 Leivonmäki, 271-455-1-118 Ruonapää, 271-104-28-5, 271-455-1-94 Pohjoiskaarre, 271-104-9901-0 Krootilan kadut, 271-104-9903-0 Krootilan puistot ja 271-455-1-147 Peltokilkku, 271-455-1-163 Kujarinta II, 271-895-0-2471 Sonnila-Kokemäki yhdystie, 271-455-2-145 Yli-Haapio, 271-455-2-139 Riku, 271-455-2-140 Toki, 271-455-2-142 Liikekulma II, 271-455-1-140 Kauppakulma, 271-455-2-163 Katukilkku, 271-455-1-75 Kivis-tö, 271-455-1-139 Kujarinta, 271-455-1-138 Kenttä ja 271-455-1-160 Urheilukenttä.

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 15.6.1998 hyväksymä ja Lounais-Suomen ympäristökeskuksessa 23.12.1998 vahvistettu Liikekeskus II -niminen asemakaava. Aluetta koskevat kaavamerkinnot ovat: Erillispientalojen korttelialue (AO), Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, Puistoalue (VP) sekä katualuetta.

Kaavahankkeen tarkoituksena on kasvattaa alueen rakennusoikeutta siten, että kiinteistöille 271-104-28-5, 271-455-1-147, 271-455-1-151 ja 271-104-9903-0 pyritään muodostamaan kaksi uutta asuinkerrostalon tonttia. Muutos on yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Lisäksi tarkoitus on kasvattaa kiinteistön 271-104-28-1 rakennusoikeutta ja rakennusalan rajausta sekä vahvistaa alueelle oikeus polttoaineen jakeluasemalle nykyistä toimintaa vastaavaksi.

Kaavamuutoksessa järjestetään alueen sisäisiä kulkuyhteyksiä toimivimmiksi mm. koulujen ja liikuntapuiston välillä. Osa Haapionkadusta muutetaan pihakaduksi, jolloin osa liikekeskusta, S-market ja osa Haapionkatua voivat muodostaa tulevaisuudessa yhtenäisen kokonaisuuden.

Kokemäen Lämpö Oy:n toiminnot vahvistetaan kaavamerkinnot, ja kaupungin omistama maa-alue voidaan muutoin varata liikuntapuiston ja tarvittaessa osittain korttelin 28 pysäköintiin.

Kaavoituskuluina peritään Petri Ajangolta ja Satakunnan Osuuskaupalta kaupungin taksan mukaisesti 5 000 euron suuruinen kaavoituskorvaus kummaltakin erikseen.

Alueen keskellä sijaitsevien kolmen asuinkiinteistön 271-104-28-4, 271-455-1-120 ja 271-455-1-118 maanomistajat ovat kaavamuutoksen osallisia, mutta eivät kaavamuutoksen maksajia. Kiinteistöjen rakennusoikeutta kasvatetaan ja kaavaan lisätään myös yleiskaavaehdotuksen

mukaisesti näille asuintoiminnan salliva kaavamääräys, osin kompensationsa korttelissa tapahtuvista muutoksista.

Kaupunki vastaa kuulutuskustannuksista.

Kaavahankkeen toteutumisperusteet ratkaistaan luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen. Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

Nosto Consulting Oy on laatinut 23.6.2020 päivätyn kaavaluonnoksen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja kaavaselostuksen. Kaavaluonnoksessa suunnittelualueeseen kohdistuu kaavamerkinnot:

- AK Asuinkerrostalojen korttelialue
- AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
- K Liike ja toimistorakennusten korttelialue
- VP Puisto
- LP-1 Yleinen pysäköintialue. Alueelle voidaan rakentaa 20 autopaikkaa korttelin 28 pysäköintitarvetta varten.

Tiedottaminen ja vuorovaikutus sekä mahdollisuus mielipiteiden esittämiselle järjestetään maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 62 § sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 § ja 63 § mukaisesti.

Ilmoitus kaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksen ja valmisteluaineiston nähtävilläolosta kuulutetaan Sydän-Satakunta paikallislehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internetsivuilla: www.kokemaki.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteitään kaavaluonnoksesta ja valmisteluaineistosta sen ollessa julkisesti nähtävillä. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteitään osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta koko kaavatyon ajan.

Aineisto löytyy kaupunginhallituksen kokouksen 29.6.2020 § 155 tai Asemakaavat sivustoilta.

Lisätietoja antaa maankäyttöinsinööri Mikko Eskola, puh 040 488 6210.

Sivistysjohtajan päätösehdotus

Sivistyslautakunta päättää, että sillä ei ole lausuttavaa asemakaavan muutoksesta.

Päätös Sivistyslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa:

Kokemäellä 19.8.2020

Sari Mäkinen
pöytäkirjanpitäjä

Lausunnon antaminen Liikekeskus II asemakaavan muutoksen luonnosvaiheesta**161/512/2020****TEKN 01.09.2020 § 52**

Kaavahanke koskee Satakunnantien, Haapionkadun ja Ruonanpää -kadun välistä korttelialuetta nro 28 sekä katu- ja virkistysalueita. Kiinteistö-tunnukset, joita aluerajaus koskee ovat: 271-104-28-1, 271-455-2-143 Koulu-Haapio, 271-455-2-163 Katukilkkku, 271-455-1-150 Kauppakilkkku, 271-455-1-151 Tonttikilkkku, 271-104-28-4, 271-455-1-120 Leivonmäki, 271-455-1-118 Ruonanpää, 271-104-28-5, 271-455-1-94 Pohjoiskaarre, 271-104-9901-0 Krootilan kadut, 271-104-9903-0 Krootilan puistot ja 271-455-1-147 Peltokilkkku, 271-455-1-163 Kujarinta II, 271-895-0-2471 Sonnila-Kokemäki yhdystie, 271-455-2-145 Yli-Haapio, 271-455-2-139 Riku, 271-455-2-140 Toki, 271-455-2-142 Liikekulma II, 271-455-1-140 Kauppakulma, 271-455-2-163 Katukilkkku, 271-455-1-75 Kivistö, 271-455-1-139 Kujarinta, 271-455-1-138 Kenttä ja 271-455-1-160 Urheilukenttä.

Alueella on voimassa Kokemäen valtuuston 15.6.1998 hyväksymä ja Lounais-Suomen ympäristökeskuksessa 23.12.1998 vahvistettu Liikekeskus II -niminen asemakaava. Aluetta koskevat kaavamerkinnot ovat: Erillispientalojen korttelialue (AO), Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, Puistoalue (VP) sekä katualuetta.

Kaavahankkeen tarkoituksena on kasvattaa alueen rakennusoikeutta siten, että kiinteistöille 271-104-28-5, 271-455-1-147, 271-455-1-151 ja 271-104-9903-0 pyritään muodostamaan kaksi uutta asuinkerrostalon tonttia. Muutos on yleiskaavaehdotuksen mukainen. Lisäksi tarkoitus on kasvattaa kiinteistön 271-104-28-1 rakennusoikeutta ja rakennusalan rajausta sekä vahvistaa alueelle nykyistä toimintaa vastaava oikeus polttoaineen jakeluasemalle.

Kaavamuutoksessa järjestetään alueen sisäisiä kulkuyhteyksiä toimivimmiksi esimerkiksi koulujen ja liikuntapuiston välillä. Osa Haapionkadusta muutetaan pihakaduksi, jolloin osa liikekeskusta, S-market ja osa Haapionkatua voivat muodostaa tulevaisuudessa yhtenäisen kokonaisuuden.

Kokemäen Lämpö Oy:n toiminnot vahvistetaan kaavamerkinnot, ja kaupungin omistama maa-alue voidaan muutoin varata liikuntapuiston ja tarvittaessa osittain korttelin 28 pysäköintiin. Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

Nosto Consulting Oy on laatinut 23.6.2020 päivätyn kaavaluonnoksen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja kaavaselostuksen. Kaavaluonnoksessa suunnittelualueeseen kohdistuu kaavamerkinnot: Asuinkerrostalojen korttelialue (AK), Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), Liike ja toimistorakennusten korttelialue (K), Puisto (VP) ja Yleinen pysäköintialue (LP-1). Alueelle voidaan rakentaa 20 autopaikkaa korttelin 28 pysäköintitarvetta varten.

Esityslistan oheismateriaalina on kaavaluonnos. Muu luonnosvaiheen aineisto on luettavissa kaupungin kotisivuilla (asuminen ja ympäristö/kaavoitus ja maankäyttö/asemakaavat).

Lisätietoja antaa tekninen johtaja Markus Virtanen, puh. 040 488 6190.

Teknisen johtajan päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää antaa Liikekeskus II asemakaavan muutoshankkeen luonnosvaiheesta seuraavan lausunnon:

Kaavaluonnos on hyvällä tavalla johdettu asemakaavan laatimista ohjaavista tavoitteista. Asuinkerrostalojen korttelialueelle AK on osoitettu nelikerroksinen ja viisikerroksinen kerrostalo.

Kaavamutoksen suunnittelualueella osoitetaan osalle Haapionkadusta pihakatua, jonka on tarkoitus rauhoittaa alueen liikennöintiä. Pihakadun soveltuvuutta ja toimivuutta osana Haapionkatua on tarkoin harkittava. Harkinnassa tulee huomioida erityisesti tulevan päiväkodin ja nykyisen paloaseman liikennöinti. Turvallisten liikennejärjestelyjen suunnittelua on syytä miettiä myös muulla kuin pihakatu-ratkaisulla.

Kaavaluonnoksessa esitetty merkintä [en] Energiatuotantoa palvelevien rakennusten ja laitosten rakennusala tulisi muuttaa käyttötarkoitukseltaan laajempaan muotoon, esim. Energiahuoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten rakennusala, koska varsinainen energiatuotanto varavoimakäyttöön jääneellä öljylaitoksella ei ole tarkoituksen mukaista keskusta-alueen palvelujen ja asutuksen läheisyydessä.

Päätös Lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa:

Kokemäellä 2.9.2020

Armi Valli
pöytäkirjanpitäjä

Jakelu

Kaupunginhallitus

Luonnosvaiheen lausunto liikekeskus II asemakaavan muutoshankkeessa**YMPL 01.09.2020 § 23**

Kaavahanke koskee Satakunnantien, Haapionkadun ja Ruonanpää -kadun välistä korttelialuetta nro 28 sekä katu- ja virkistysalueita. Kiinteistö-tunnukset, joita aluerajaus koskee ovat: 271-104-28-1, 271-455-2-143 KouluHaapio, 271-455-2-163 Katukilku, 271-455-1-150 Kauppakilku, 271-455-1-151 Tonttikilku, 271-104-28-4, 271-455-1-120 Leivonmäki, 271-455-1-118 Ruonanpää, 271-104-28-5, 271-455-1-94 Pohjoiskaarre, 271-104-9901-0 Krootilan kadut, 271-104-9903-0 Krootilan puistot ja 271-455-1-147 Peltokilku, 271-455-1-163 Kujarinta II, 271-895-0-2471 Sonnila-Kokemäki yhdystie, 271-455-2-145 Yli-Haapio, 271-455-2-139 Riku, 271-455-2-140 Toki, 271-455-2-142 Liikekulma II, 271-455-1-140 Kauppakulma, 271-455-2-163 Katukilku, 271-455-1-75 Kivistö, 271-455-1-139 Kujarinta, 271-455-1-138 Kenttä ja 271-455-1-160 Urheilukenttä.

Alueella on voimassa Kokemäen valtuuston 15.6.1998 hyväksymä ja Lounais-Suomen ympäristökeskuksessa 23.12.1998 vahvistettu Liikekeskus II -niminen asemakaava. Aluetta koskevat kaavamerkinnot ovat: Erillispientalojen korttelialue (AO), Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, Puistoalue (VP) sekä katualuetta.

Kaavahankkeen tarkoituksena on kasvattaa alueen rakennusoikeutta siten, että kiinteistöille 271-104-28-5, 271-455-1-147, 271-455-1-151 ja 271-104-9903-0 pyritään muodostamaan kaksi uutta asuinkerrostalon tonttia. Muutos on yleiskaavaehdotuksen mukainen. Lisäksi tarkoitus on kasvattaa kiinteistön 271-104-28-1 rakennusoikeutta ja rakennusalan rajausta sekä vahvistaa alueelle nykyistä toimintaa vastaava oikeus polttoaineen jakeluasemalle.

Kaavamuutoksessa järjestetään alueen sisäisiä kulkuyhteyksiä toimivimmiksi esimerkiksi koulujen ja liikuntapuiston välillä. Osa Haapionkadusta muutetaan pihakaduksi, jolloin osa liikekeskusta, S-market ja osa Haapionkatua voivat muodostaa tulevaisuudessa yhtenäisen kokonaisuuden.

Kokemäen Lämpö Oy:n toiminnot vahvistetaan kaavamerkinnot, ja kaupungin omistama maa-alue voidaan muutoin varata liikuntapuiston ja tarvittaessa osittain korttelin 28 pysäköintiin. Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

Nosto Consulting Oy on laatinut 23.6.2020 päivätyn kaavaluonnoksen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja kaavaselostuksen. Kaavaluonnoksessa suunnittelualueeseen kohdistuu kaavamerkinnot: Asuinkerrostalojen korttelialue (AK), Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), Liike ja toimistorakennusten korttelialue (K), Puisto (VP) ja Yleinen pysäköintialue (LP-1). Alueelle voidaan rakentaa 20 autopaikkaa korttelin 28 pysäköintitarvetta varten. Luonnosvaiheen kaava-aineisto löytyy Kokemäen kaupungin kotisivulta kohdasta Asemakaavat.

Lisätietoja antaa ympäristöasiantuntija Kari Ylikoski, puh 044 747 5885.

Vs. teknisen johtajan päätösehdotus

Kokemäen kaupungin ympäristölautakunta päättää, että se antaa Liikekeskus II asemakaavan muutoshankkeen luonnosvaiheesta seuraavan lausunnon:

Kaavaluonnos on hyvällä tavalla johdettu asemakaavan laatimista ohjaavista tavoitteista. Alueella tehdyssä luontoselvityksessä ei havaittu sellaisia luontoarvoja, jotka edellyttäisivät muutoksia kaavaluonnokseen.

Kaavam muutoksen suunnittelualueella osoitetaan osalle Haapionkadusta pihakatua, joka rauhoittaa alueen liikennöintiä. Pihakadun pohjoispuolelle Haapionkadulle osoitetaan polkupyöräilylle ja jalankululle varattua katualuetta. Osa Ruonanpään katualueesta osoitetaan polkupyöräilylle ja jalankululle varatuksi katualueeksi, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu. Näillä liikennetähtäyksillä parannetaan kevyen liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta suunnittelualueella.

Päätös Lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa:

Kokemäellä 7.9.2020

pöytäkirjanpitäjä

Kokemäen kaupunginhallitus

Kokemäen Lämpö Oy:llä on Ruonanpää 9:ssä olevalla tontilla nyt toimiva lämpökeskus (nykyisin varalämpökeskus). Suunnitteilla on myös laajentaa lämpökeskusta lämpöpumppulaitoksella lupahakemus 26.6.2020.

Kokemäen Lämpö Oy esittää tekeillä olevaan kaavaluonnokseen täsmennystä kaavamerkintöihin EN- ja/tai ET-kaavamerkinnöillä koskien Ruonanpää 9:ssä sijaitsevaa lämpökeskuksemme tonttia, niin että harjoittamamme tuotantotoiminta lämmöntuotantotoimikissämme on mahdollista toteuttaa esteettä (polttoainekuljetukset, huoltotehtävät, puhtaanapito jne.).

Taustaa.... perusteluin

Kokemäen keskustataajaman lämmitysenergiaratkaisu perustuu pääosin kaukolämpöön. Kaukolämpöverkoston tuotantoratkaisu perustuu biopolttoaineisiin. Tuotantolaitokset sijaitsevat Kartanonvoima 6:ssa ja Perunakatu 1:ssä. Näissä tapahtuu lähes 100 % kaukolämmön tuotannosta. Tuotanto on ollut hiilineutraalia 1.3.2020 lähtien valtakunnan ilmasto- ja ympäristövelvoitteiden mukaisesti etuajassa. Ratkaisut on toteutettu parasta mahdollista tekniikkaa käyttäen ja esim. savukaasut pestään ja niiden pesusta saatava energia hyödynnetään polttoaineen kuivauksessa. Tuotanto on siis energiaa tehokkaasti säästävää ja päästöt minimoivia. Kartanonvoima 6:n tuotantolaitokselle on rakennettu myös polttoainerminali käytöstä poistuvan puun kierrättämiseksi sisältäen: puumateriaalin vastaanoton, polttoaineen valmistuksen murskaimin ja hakettimin, valmiin polttoaineen kuivauksen sekä sen mahdollistaman varastoinnin (käytöstä puistuvan puun poltto/metaanipäästöt). Kokonaisuus on siis tehokas tapa **tuottaa energiaa erittäin ympäristöystävällisesti, kierrättäen ja hiilineutraalisti sekä päästöt minimoiden.**

Tarve on kuitenkin jatkuvasti kehittää toimintaa ja seuraava askel on **energiankulutuksen pienentäminen**. Yhtiö on päättänyt investoida kaukojäähdytysratkaisuun, jolla voidaan tarjota kuluttajille ja yrityksille **jäähdytysratkaisun lisäksi myös lämmöntalteenottopalveluita (lto)**. Toiminta alkaa Ruonanpää 9:ssä (kaavaluonnosalueella) rakennettavalla lämpöpumppulaitoksella ja ensimmäinen kaukojäähdytys- ja lto-asiakas on uusi rakentuva päiväkotito. Alueen kehittämisen kannalta on merkittävää, että nyt on saatavilla myös keskitettyjä jäähdytys- ja lto-ratkaisuja. Rakennettavan lämpöpumppulaitoksen tuotantotalous kuitenkin nojaa myös vahvasti kaukolämpöverkon hyötysuhteen parantamiseen. Hukkalämmöt hyödynnetään lämpöpumppulaitoksessa, jossa niistä tuotetaan uudelleen kaukolämpöä. Samalla kaukolämpöverkoston lämpötiloja optimoidaan niin, että kaukolämpöverkon hyötysuhde paranee, joka näkyy verkostohäviöissä sekä lämpölaitosten savukaasupesureiden (3 kpl) lisääntyvässä energiantuotannossa. Ruonanpää 9:ssä lämpöpumppulaitos sijoittuu verkostollisesti ja virtausteknisesti oikealle paikalle.

Ruonanpää 9 sijaitsevan lämpökeskuksen toiminta on muuttunut niin, että se toiminta rajoittuu vain varavoimaan eli laitos käynnistyy hetkellisesti korkeintaan muutaman kerran vuodessa ja vain osassa mahdollisia kaukolämpöverkon häiriötilanteita sekä koeajotilanteissa.

Laitoksen merkitys kuitenkin valmius- ja varavoimamielessä on suuri. Lämpökeskus on kevytöljykäyttöinen ja tontilla on myös varastoituna max. 30 m³ kevyt öljyä, suojaetäisyys 5 m. Lämpökeskukseen on myös integroitu urheilukentän matalalämpöjärjestelmä (vrt. **katulämmitys**). Tämä puolestaan olisi laajennettavissa hyödynnettävissä kaavaluonnosalueella mahdollisesti myös katulämmityksinä (kävelykadut, tori- ja parkkipaikat). Tähän toimintaan voidaan suunnittelussa optimoida myös valmistuva lämpöpumppulaitos. Ruonanpään laitosten ohjaus tapahtuu etänä valvomoistamme Perunakadun ja Kartanonvoiman biolämpölaitoksilta sekä tarvittaessa mobiilisti. Ohjaustoiminta hoituu pääasiassa automaattisesti. Tästä huolimatta **Ruonanpää 9:n laitoksen ylläpito- ja huoltotoiminta vaatii esteettömän toimintaympäristön ja siihen varatun alueen** (polttoainekuljetukset, huoltotehtävät, puhtaanapito jne.).

Yhteenvetona Ruonanpää 9:n tuotantolaitoksen kehittäminen ja laajentaminen palvelee koko kaukolämpötoimintaamme. Paikallisesti liikekeskuksen kaavaluonnosalueella se kuitenkin merkitsee alueen palveluiden parantumista niin asiakaskuluttajille kuin yrityksille, varsinkin pienentäen uusrakennustuotannon investointi- ja ylläpitokustannuksia. Palvelutarjonta alueella paranee siis ainakin kaukojäähdytyksen ja energian talteenoton osalta, tarvittaessa voidaan tarjota jopa katulämmitystä, joista osoituksena on jo alueella toimiva jalkapallokentän lämmitys. Nämä kaikki hoituvat keskitetysti ja tehokkaasti yhdellä lämpöpumppulaitoksella ja suurimmaksi osaksi energiayhtiön investoimana, niin että asiakkaiden ja yritysten ei tarvitse rakentaa kaikkien omia lämpöpumppuja, **HIILIJALANJÄLKI PIENENEE JA KUSTANNUKSIA SÄÄSTYY JA ALUEEN ELINVOIMA LISÄÄNTYY.**

Katsomme, että nämä meillä tekeillä olevat suunnitelmat myös edesauttavat kaavahankkeen onnistumista kaikkien ja **valmisteilla olevat energiaratkaisumme** ovat myös **kaavaluonnoksen kannalta vähintäänkin merkittäviä**. Kaavahanketta koskevat uudet valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet toimivista

yhdyskunnista ja vaihemaakuntakaavan 2 energiateemaan nojautuen toteutettavat toimmemme ovat myös linjassa.

Toivomme, että valmistuvassa kaavassa olisi huomioitu Ruonanpää 9:ssä toimivan lämpökeskuksen ja kehitteillä olevan lämpöpumppulaitoksen tuotantotoiminta ja sen edellyttämin kaavamerkinnöin. Vähän laajemmin toivomme, että kaavassa voisi mahdollisesti myös huomioida uuden toimintamme tuomat mahdollisuudet ja palvelut alueelle.

Kunnioittavasti

KOKEMÄEN LÄMPÖ OY

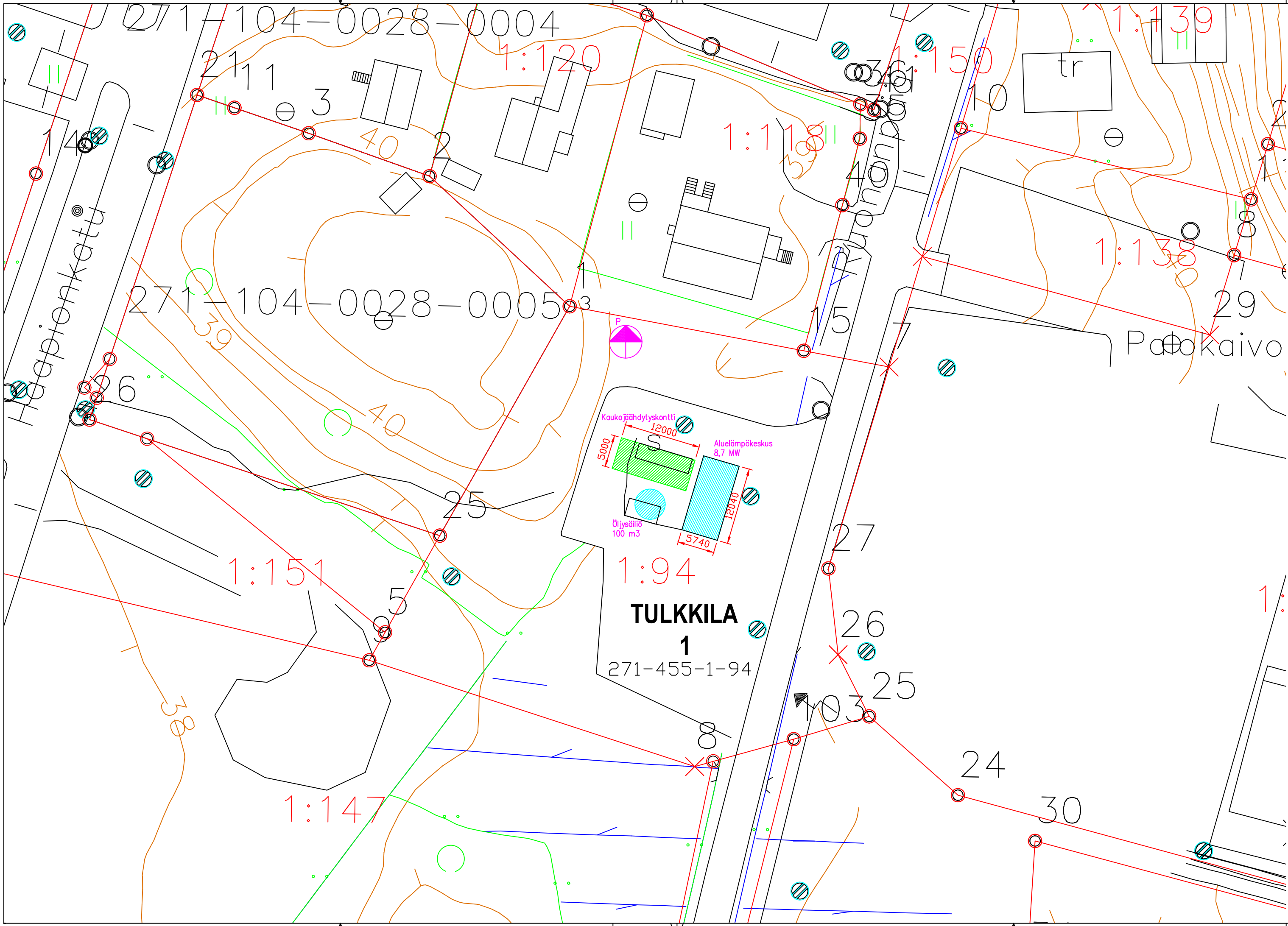
Jukka Järvenpää, tj.

LIITTEET:

Hankkeen asemapiirros

Tiedoksi:

Nosto Consulting Oy, kaavan laatija



KOKEMÄKI – TULKKILA, POHJOISKAARRE, RNO 1:94
TONTIN PINTA-ALA XXX m²
RAKENNUSOIKEUS e=XXX = XXX KEM²
KÄYTETTY RAKENNUSOIKEUS XXX KEM²
KÄYTTÄMÄTÖN RAKENNUSOIKEUS XXX KEM²

ALA 60 BRM²
TILAVUUS 240 M³

TONTILLA ON OLEMASSA OLEVA LÄMPÖKESKUS (8,7 MW), JOKA ON ASENNETTU 1989.
TONTILLA ON MYÖS ÖLJYSÄILIÖ (100 M³) ERILLISELLÄ VALUMA-ALTAALLA (30 M³).
LÄMPÖKESKUKSEN TAKAPIHA ON YMPÄRÖITY PELTIAITASEINÄLLÄ.

TONTILLE RAKENNETAAN LÄMPÖKESKUKSEN LAAJENNUS SIIRRETTÄVÄNÄ KONTTINA
(PITUUS 12 M, LEVEYS 5 M, KORKEUS 4 M). RAKENNUSTEN YHDISTELMÄN JULKISIVU EI
OLENNAISESTI MUUTU NYKYTILANTEESTA. PELTIAITASEINÄ KORVATAAN KONTIN PELTISEINÄLLÄ.

RAKENNUKSET ON LIITETTY KUNNALLISEEN VESI-, VIEMÄRI- JA SADEVESIVIEMÄRÖINTI-
JÄRJESTELMÄÄN.

PÄÄASIAALLINEN LÄMMITYSTAPA ON KAUKOLÄMPÖ.

RAKENNUKSEEN TULEE KONEELLINEN TULO- JA POISTOILMANVAIHTO,.

RAKENNUS VARUSTETAAN MERKKI- JA TURVAVALAISTUKSELLA (POISTUMISREITTIVALAISTUS).

RAKENNUS VARUSTETAAN ALKUSAMMUTUSKALUSTOLLA (KÄSISAMMUTTIMET).

TONTIN ALUEVALAISTUSTA PARANENNETAAN YLEISVALAISIMILLA.

A	18.6.2020	HNU		VAIHDETTU KARTTAPOHJA, LISÄTTY TIETOJA					
MUUTOS	PVM	SUUNN.	TARK.	MUUTOKSEN SELITYS					
K.O.SA/KYLÄ TULKKILA		KORTTELI/TILA 271-455-1-94		TONTTI/RN-O		VIRANOMAISTEN ARKISTOINTIMERKINTÖJÄ VARTEN			
RAKENNUKSEN NUMERO / RAKENNUSTUNNUS				TASOKOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ / KORKEUSJÄRJESTELMÄ N2000					
RAKENNUSOIMENPIDE LAAJENNUS				PIIRUSTUSLAJI PÄÄPIIRUSTUS		JUOKS. N:O			
RAKENNUSKOHTTEEN NIMI JA OSOITE KOKEMAÄN LÄMPÖ OY RUONANPÄÄ 9 32800 KOKEMÄKI				PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ ASEMAPIIRUSTUS ALUELÄMPÖKESKUS 8,7 MW		MITTAKAAVA 1:500			
 AX-Suunnittelu AX-PROSESSIT OY PL 428, 33101 TAMPERE PUH. (03) 268 0111 www.ax.fi			SUUNN.	TIEDOSTON NIMI		ASIAKKAAN TUNNUS			
			HNU						
			TARK.						
			HYV.						
PVM 11.6.2020			VASTUULLINEN SUUNNITTELIJA JA KOULUTUS HENNA NURMINEN, DI				LVI	PIIRUSTUSNUMERO 10522P – 3020	MUUTOS A

09.08.2020

Liikekeskus II asemakaavamuutos – vireilletulo-ja arviointisuunnitelma

Kiinteistötunnus jota kaavamuutos koskee on Leivonmäki 271-455-0001-120

1Ko. Kaavamuutos entisestään rajoittaa kiinteistön asumiskäyttöä sekä tontin viihtyvyyttä.

Liikekeskus on vuosien varrella laajentunut yhä lähemmäksi kiinteistöämme ja tuonut raskaan liikenteen tonttimme nurkalle. Vaikutukset näkyvät mm. rakennushalkeamina talon päädyssä.

Kaupungin omistama lämpökeskus on saanut ”tupruttaa” savujaan ja hajuhaittojaan vuosikymmeniä.

Tonttiliittymäkatu on toiminut ja toimii edelleen parkkipaikkoina ja tavaroiden lastaus/purkualueena niin, että pääsy ajoneuvolla on estetty toistuvasti pihallemme. Kadun talvikunnossapito on aiheuttanut meille ylimääräistä työtä ja kustannuksia.

Nyt vireilläoleva kaavamuutos ja mahdolliset rakennushankkeet typistävät kiinteistömme viihtyvyyttä ja sitä kautta myös sen jälleenmyyntiarvoa.

2.Kaavamuutoksessa tulee huomioida seuraavat asiat.

Liittymät tontille ”Ruonanpäänpolku” tulee säilyttää kiinteistön huolto-ja kunnossapitotoimien vuoksi. Kiinteistön autotalli sijaitsee rakennuksen liikekeskuksen puoleisessa päässä.

Tontille liittymä tulisi järjestää myös Ruonanpäänkadulta lämpökeskustontin reunaa seuraten tonttimme yläkulmalle. Edellytämme, että liikenneväylä ei pienennä tonttimme kokoa eikä rakennusoikeutta eikä myöskään haittaa naapureita eikä siitä saa tulla läpiajoväylää.

Tontin omistajina olemme huolissamme , että pysäköintialue aikaansaa oikoliikennettä tonttimme läpi liikekeskukseen. Jo nyt tonttiamme käytetään ”lepopaikkana”

3. Me asianomaisina olemme valmiit luopumaan kiinteistöstämme käypään hintaan. Sillä jollakulla muulla voisi olla tehokkaampaa käyttöä muussa käyttötarkoituksessa.

08.08.2020