

KOKEMÄEN KAUPUNKI

KOOMANOJANTIEN ITÄOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



16.6.2021

Nosto Consulting Oy

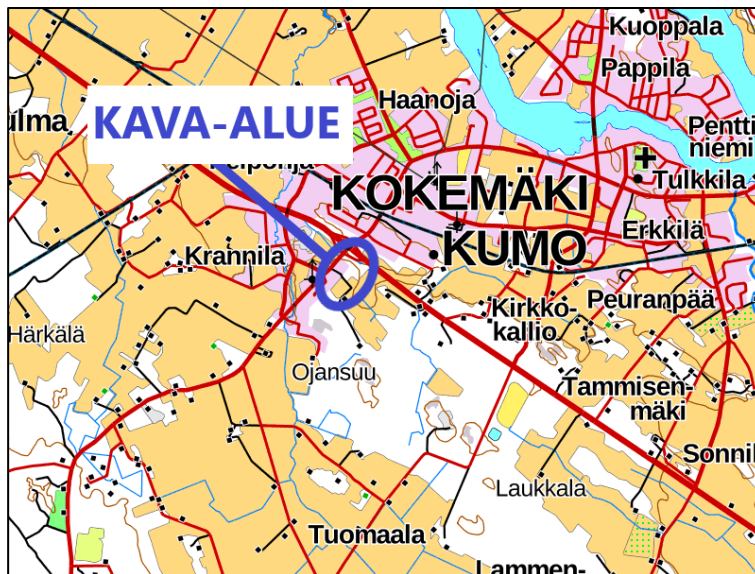
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laa-
timis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kokemäen Peipohjan alueella noin 3 km Kokemäen keskustasta länteen valtatie 2:n ja Koomanojantien eritasoliittymän kaakkoispuolella. Suunnittelualue rajautuu lännessä pääosin maa- ja metsätalousalueeseen sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen, pohjoisessa teollisuusrakennusten korttelialueeseen ja idässä ja etelässä asemakaavoittamattomaan peltoalueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 22 ha.

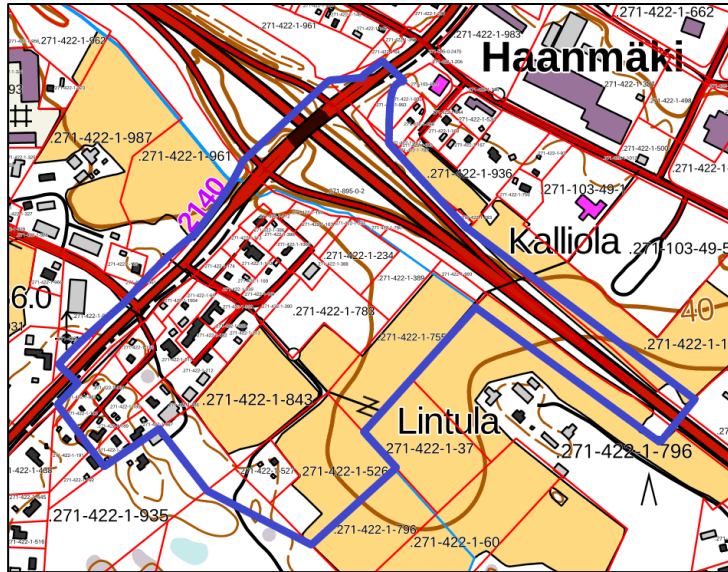
Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan asemakaavan kortteleita 704 (osa), 705 (osa), 706, 707 sekä virkistys-, liikenne- ja katualueita. Asemakaavan laajennus koskee pääosin kaupungin omistamia peltoalueita. Suunnittelualue on osittain yksityisessä, Kokemäen kaupungin sekä valtion omistuksessa.

Kaava-alueen sijainti kartalla:

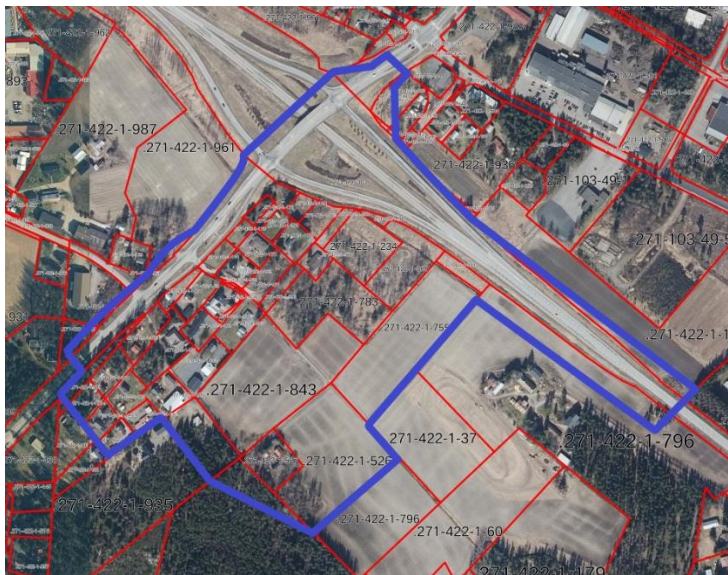


Lähde: Maanmittauslaitos, taustakarttasarja.

Suunnittelualueen ohjeellinen raja sinisellä:



Lähde: Maanmittauslaitos, taustakarttasarja.



Lähde: Maanmittauslaitos, taustakarttasarja.

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kaupungin rakennettua, mutta melko maaseutumaista taajama- aluetta, jota ympäröi laajat pelto- ja metsäalueet. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luonnon- tai maisema-arvoja.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on liikenne- ja katualueiden lisäksi rakennettuna pääosin matalaa pientaloasutusta kortteleissa 704, 705 ja 707. Voimassa olevan asemakaavan mukainen teollisuusrakennusten kortteli 706 on tällä hetkellä rakentamaton.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa rakennetun ympäristön arvokohteita. Suunnittelualueen ulkopuolella suunnittelualueesta itään sijaitsee Satakunnan rakennusinventointitietojen mukaan historiallisesti, rakennushistoriallisesti sekä maisemallisesti arvokas 1800-luvun lopulla osin rakentunut Lintula (Kokemäenkartano), joka on vireillä olevassa osayleiskaavassa osoitettu taajamakuvan kannalta arvokkaaksi rakennukseksi tai rakennusryhmäksi (paikallisesti arvokas B-luokan kohde), jonka ympäristö on pyrittävä säilyttämään (Y-Pakki).

Suunnittelualueen rakennettua ympäristöä kuvataan tarkemmin kaava-selostuksessa.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäänöksiä.

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.

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.

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.

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 ase-

makaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Lisäksi viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon.

Suunnittelualue on maakuntakaavoissa osoitettu taajamatoimintojen (A) a sekä teollisuus- ja varastotoimintojen alueeksi (T). Suunnittelualue kuuluu osaksi kaupunkikehittämisen kohdevyöhykettä (kk-1) sekä matkailun kehittämisyöhykettä (mv-2). Suunnittelualueelle on osoitettu merkittävästi parannettava valtatie (vt) sekä eritasoliittymä.

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Kokemäellä on valmisteilla keskustan osayleiskaava. Keskustajaman osayleiskaava on ollut 2. ehdotuksena nähtävillä 13.10.–14.11.2016. Kaavamääräysten ja aluerajusten tarkennusten jälkeen kaava asetetaan 3. ehdotuksena uudelleen nähtäville vuoden 2021 aikana.

Suunnittelualue on osayleiskaavaehdotuksessa osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), uudeksi työpaikka-alueeksi, jossa alueen maankäyttö tulee muuttumaan suhteessa nykyiseen käyttöön ja johon kohdistuu alueiden toteutusjärjestyksen mukainen numero 1. Suunnittelualue on osoitettu myös maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M), yleisen tien alueeksi (LT) ja suunnittelualueelle on osoitettu merkittävästi parannettava valtatie (vt), yhdystie/kokoojakatu, eritasoliittymä, kevyen liikenteen reitti sekä mahdollisesti pilaantunut maa-alue. Maa-alueen pilaantuneisuus on selvitettävä maankäytön tai omistussuhteiden muuttuessa. Tarvittaessa pilaantunut alue on kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 18.9.1970 voimaan tulleet Peipohjan asemakaavat osat B ja C (kaavanro 4 ja 5)(hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisina rakennuskaavoina) sekä 24.9.2018 voimaan tullut Peipohjan eritasoliittymäalueen asemakaavan muutos (kaavanro 113). Suunnittelualue on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu omakotirakennusten korttelialueeksi (AO), yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (Ttv), yleisen tien alueeksi (LT), puistoalueeksi (PL) ja katualueeksi.

Rakennusjärjestys

Kokemäen kaupungissa on voimassa 1.7.2016 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta 1:2000 on Kokemäen kaupungin ylläpitämä pohjakartta.

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakerälle asetetut vaatimukset.

2.2 Tavoite

Asemakaavatyön tavoitteena on liiketoiminnan mahdollistaminen suunnittelualueelle valtatie 2:n ja Koomanojantien kaakkoispuolelle kaupungin omistamalle asemakaavoittamattomalle maa-alueelle sekä pienyritystoiminnan mahdollistaminen vanhalla rakennuskaava-alueella kaupungin osassa, joka kärsii voimakkaasta rakennemuutoksesta sekä asukasmäärän vähenemisestä. Asemakaavatyön tarkennettuna tavoitteena on päivittää alueella voimassa olevat 1970-luvun asemakaavat vastaamaan nykypäivää ja alueella toteutunutta maankäyttöä.

2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla asemakaavan muutoksella arvioidaan olevan maakunnallista vaikutusta johtuen osaa suunnittelualuetta koskevasta MRL 33 § mukaisesta rakentamisrajoituksesta. Kaavan muilla vaikutuksilla ei arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan nykytilanneselvitys.

Kaava-alueelta on laadittu vireillä olevan osayleiskaavatyön yhteydessä mm. rakennusinventointi, selvitys rakennussuojelukohteista, maisemaselvitys sekä luontoselvitys. Selvitykset huomioidaan kaavan laadinnassa.

2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

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

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

3. Osalliset

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

Suunnittelutyön osallisia ovat ainakin:

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

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Kesäkuu 2021: Alustavasta kaavaluonnoksesta on järjestetty yleisötilaisuus 15.6.2021.

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

Ehdotusvaihe

Elokuu 2021: *Kaavaehdotus nähtäville*. Kaupunki asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kaupunki pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Hyväksymisvaihe

Lokakuu 2021: Kaupungin *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

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

Kaavan laatija:

dipl.ins. Pasi Lappalainen

puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

suunnitteluavustaja Päivi Leppänen

puh. 050 345 4005, paivi.leppanen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy

Brahenkatu 7, 20100 TURKU

Kokemäen kaupunki:

maakäyttöinsinööri Mikko Eskola

puh. 040 488 6210, mikko.eskola@kokemaki.fi

Tulkkilantie 2, 32800 Kokemäki

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

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

Nosto Consulting Oy