

KOKEMÄEN KAUPUNKI

KOOMANOJANTIEN ITÄOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



16.6.2021

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	6
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.....	13
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
Maakuntakaava	14
Yleiskaava	18
Asemakaava.....	19
Rakennusjärjestys	21
Vanha rakennuskanta	21
Kaavan pohjakartta	22
Rakennuskiellot.....	22
3. Suunnittelun vaiheet.....	23
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	23
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	23
Viranomaisyhteistyö	23
Osalliset ja vireille tulo	23
Kaavaluonnos	23
Kaavaehdotus	24
Kaavan hyväksyminen	24
4. Asemakaavan kuvaus	25
4.1. Kaavan rakenne	25

	Mitoitus.....	26
4.2.	Aluevaraukset	26
	Korttelialueet	26
	Virkistysalueet.....	27
	Liikennealueet	27
	Erityisalueet.....	27
	Maa- ja metsätalousalueet.....	27
4.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	27
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	29
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	32
	Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen.....	33
	Kaupalliset vaikutukset	33
	Vaikutukset yritystoimintaan.....	33
5.	Asemakaavan toteutus.....	34
5.1.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	34
5.2.	Toteutuksen seuranta.....	34

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset

Taustamateriaali: osayleiskaavatyön yhteydessä laaditut selvitykset (mm. rakennusinventointi, selvitys rakennussuojelukohteista, maisemaselvitys sekä luontoselvitys).

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	16.6.2021	Käsitelty Kokemäen kaupungin- hallituksessa __.__.2021 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KOKEMÄEN KAUPUNKI KOOMANOJANTIEN ITÄOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Asemakaavan muutos koskee:

Voimassa olevan asemakaavan kortteleita 704 (osa), 705 (osa), 706 ja 707, virkistys-, liikenne- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu:

Korttelit 704 (osa), 705 (osa), erityis-, virkistys-, liikenne- ja katualuetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	28.5.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä	28.5.2021 lähtien
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	___.__. - ___.__.2021
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__. - ___.__.2021
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.__.2021

1.2. Kaava-alueen sijainti

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.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

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

Laadittavalla asemakaavan muutoksella arvioidaan olevan maakunnallista vaikutusta johtuen osaa suunnittelualueetta koskevasta maankäyttö- ja rakennuslain 33 § mukaisesta rakentamisrajoituksesta. Kaavan muilla vaikutuksilla ei arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

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.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 22 ha.

Luonnonympäristö

Suunnittelualan maaperä on pääosin hienoa hietaa, osin savea ja hiekkamoreenia sekä pieneltä osin kalliomaata (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>).

Suunnittelualue on pääosin kaupungin rakennettua, mutta melko maaseutumaisista taajama-alueista, jota ympäröi laajat pelto- ja metsäalueet. Suunnittelualueella sijaitsevien pientalojen piha-alueilla on istutettu kasvillisuutta, kuten puita ja pensaita.

Suunnittelualueelta on laadittu luonto- ja maisemaselvitykset vireillä olevan osayleiskaavatyön yhteydessä. 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.

Kuva Koomanojantieltä pohjoiseen kohti valtatie 2:n eritasoliittymää. Koomanojantien oikealla puolella kulkee kevyen liikenteen väylä:



Kuva Koomanojantieltä kohti suunnittelualueen länsiosan erillispientalojen korttelialueita:



Raitalantien varrella sijaitsevia rakennuksia suunnittelualueen länsiosassa:



Impivaarantien varrella sijaitsevia rakennuksia suunnittelualueen pohjoisosassa:





Rakennuksia Impivaarankujan varrella:





Kuva Raitalantieltä kohti itää. Kuvassa suunnittelualueella kulkeva sähkölinja.



Kuvassa ajoyhteys peltoalueen poikki suunnittelualueen eteläosassa. Taustalla kiinteistön 271-422-1-935 rakennuksia:



Asemakaavoittamatonta peltoaluetta suunnittelualueen itäosassa:



Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä tai rakennettua kulttuuriympäristön arvokohteita.

Suunnittelualueen ulkopuolella suunnittelualueesta itään sijaitsee Satakunnan rakennusinventointitietojen mukaan historiallisesti, rakennushistoriallisesti sekä maisemallisesti arvokas 1800-luvun lopulla osin rakentunut Lintula (Kokemäenkartano). Kyseessä on Kokemäenkartanon vanha torppa, joka on itsenäistynyt 1925. Asuinrakennuksen vanhin osa on 1800-luvulta, mutta sitä on jatkettu 1930-luvulla ja korotettu 1940-luvulla. (Y-Pakki.)

Kohde on vireillä olevassa osayleiskaavassa osoitettu taajamaku-
van kannalta arvokkaaksi rakennukseksi tai rakennusryhmäksi
(163: paikallisesti arvokas B-luokan kohde), jonka ympäristö on
pyrittävä säilyttämään.



Arvokas rakennusryhmä suunnittelualueen ulkopuolella kiinteistöllä 271-422-1-796.

Maanomistus

Suunnittelualue on osittain yksityisessä, Kokemäen kaupungin ja valtion omistuksessa.

Tekninen huolto

Alueella on vesihuolto- ja sähköverkosto.

Palvelut ja työpaikat

Kokemäen keskustan palvelut sijaitsevat suunnittelualueelta noin 3 km itään.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee valtatie 2:n ja Koomanojantien eritasoliit-
tymän kaakkoispuolella. Tonteille ajo tapahtuu nykyisin Raitalan-
tien, Impivaarantien ja Impivaarankujan kautta. Valtatie 2:n kes-
kimääräinen liikenne (2020) on suunnittelualueen kohdalla noin
3608 ajoneuvoa/vrk ja Koomanojantien 2168 ajoneuvoa/vrk (Väy-
lävirasto, tieliikennekartta).

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 alueidenkäyttö-
tavoitteista 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 kehittämi-
selle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittäväälle ja moni-
puoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yh-
dyskuntakehitykselle, 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 riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

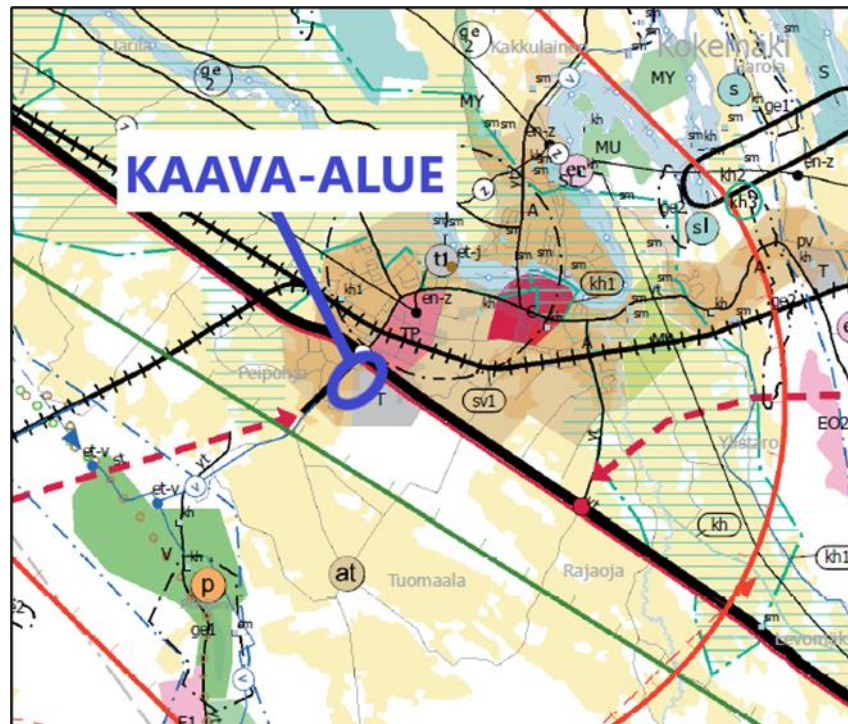
Maakuntavaltuusto hyväksyi Satakunnan maakuntakaavan kokouksessaan 17.12.2009. Ympäristöministeriö on vahvistanut maakuntakaavan 30.11.2011. Maakuntakaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013.

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.

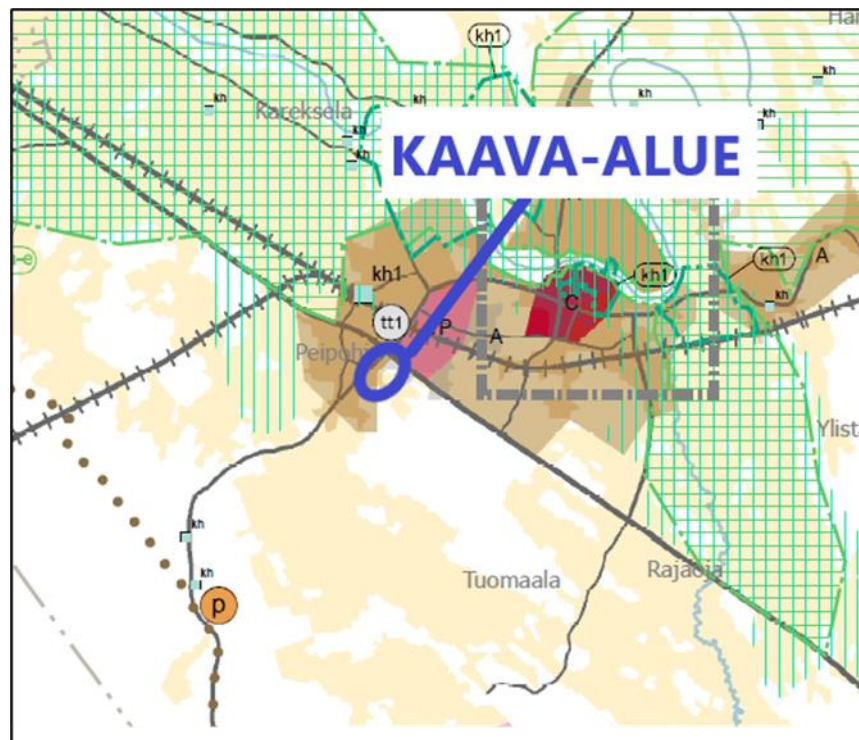
Satakunnan maakuntavaltuusto hyväksyi 17.5.2019 Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 ja maakuntavaltuuston päätös sai lainvoiman 1.7.2019. Vaihemaakuntakaavan voimaantulosta kuulutettiin 20.9.2019. Vaihemaakuntakaavan 2 teemoina ovat mm. energiantuotanto, soiden moninaiskäyttö (mm. suojelu ja virkistys), 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 asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Lisäksi viranomaisten on suunnitellussaan 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 kehittämisvyöhykettä (mv-2). Suunnittelualueelle on osoitettu merkittävästi parannettava valtatie (vt) sekä eritasoliittymä.

Ote Satakunnan maakuntakaavasta:



Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2:



Kaava-aluetta koskevat määräykset:

A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Suunnittelumääräys

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

Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.

Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestävilä, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää. Taajamatoimintojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen sijoittumisalueeksi.

Kaupan suuryksiköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määrittää paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.

T

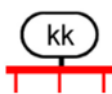
TEOLLISUUS- JA VARASTOTOIMINTOJEN ALUE

!

Merkinnällä osoitetaan merkittävät teollisuus- ja varastotoimintojen alueet.

Suunnittelumääräys

Alueen suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikenteellisten olosuhteiden järjestämiseen sekä huolehtia, että teollisuustuotannosta tai muusta toiminnasta viereisten alueiden ympäristölle ja asuutukselle sekä mahdollisille pohjavesialueille aiheutuvat merkittävät haitalliset vaikutukset estetään.



KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE

(-1) 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.

Suunnittelumääräys

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



MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE

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

Suunnittelumääräys

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

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

v



MERKITTÄVÄSTI PARANNETTAVA TIE

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

Suunnittelumääräys

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



ERITASOLIITTYMÄ

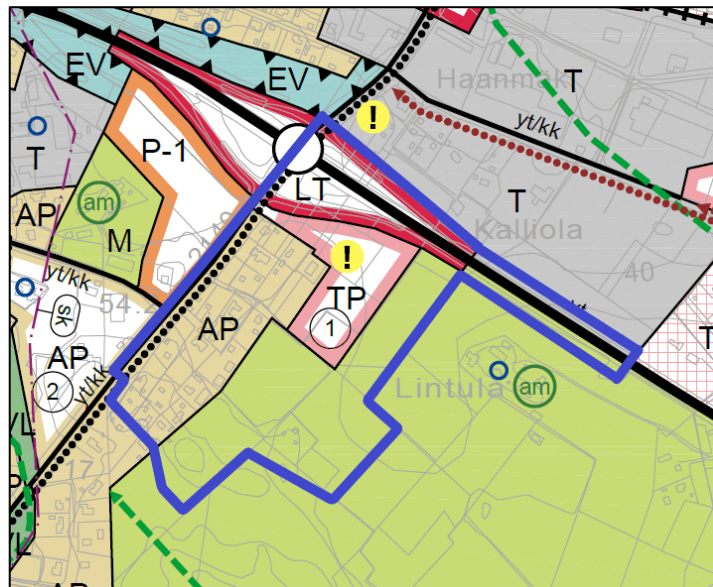
Merkinnällä osoitetaan tieverkkoon kuuluvat olemassa olevat eritasoliittymät. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Yleiskaava

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

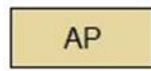
Suunnittelualue on osayleiskaavaehdotuksessa osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), uudeksi työpaikka-alueeksi, jossa alueen maankäyttö tulee muuttumaan suhteessa nykyiseen käyttöön ja johon kohdistuu alueiden toteutusjärjestyksen mukainen numero 1. Suunnittelualue on osoitettu myös maa- ja metsätalousalueeksi (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.

Ote osayleiskaavaehdotuksesta, jossa suunnittelualueen suurpiirteinen sijoittuminen merkitty sinisellä:

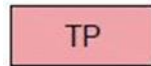


Lähde: Keskustaajaman osayleiskaavan ehdotus.

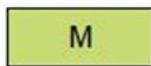
Kaava-alueelle kohdistuvat kaavaehdotuksessa seuraavat merkin-
nät:

**PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.**

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle saa sijoittaa ympäristöhairiötä aiheuttamattomia työtiloja ja asumista palvelevia lähipalveluja

**TYÖPAIKKA-ALUE.**

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.**

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätaloukskäyttöön. Uusi asuinrakentaminen on sijoitettava olemassa olevan asutuksen tai tiestön yhteyteen pääkäyttötarkoitusta vaikeuttamatta. Rakennusten tulee sijoitukseltaan ja ulkomuodoltaan sopeutua ympäristöönsä.

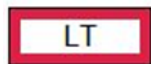
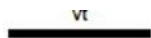
**UUDET ALUEET.**

Käyttötarkoituksen kirjaintunnus ja väri.

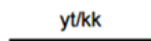
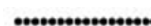
Alueiden maankäyttö tulee muuttumaan merkittävästi suhteessa nykyiseen käyttöön.

**TOTEUTUSJÄRJESTYS.**

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

**YLEISEN TIEN ALUE.****MERKITTÄVÄSTI PARANNETTAVA VALTATIE.**

Tien parantamisessa ja ympäristön maankäytössä on varauduttava yksityistieliittymien vähentämiseen ja rinnakkaisietjärjestelyihin. Tien melualueelle rakennettaessa tulee rakenteiden ja ulko-oleskelualueiden asianmukainen melunsuojaus ottaa huomioon.

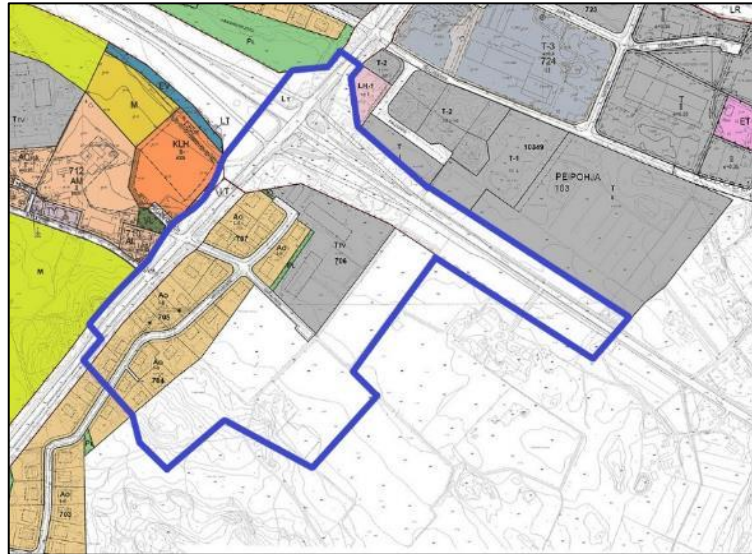
**YHDYSTIE/KOKOOJAKATU.****KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.****MAHDOLLISESTI PILAANTUNEET MAA-ALUEET.**

Kohteet, joiden pilaantuneisuus on selvittävä maankäytön tai omistussuhteiden muuttuessa. Tarvittaessa pilaantunut alue on kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

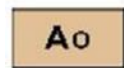
Asemakaava

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 varistorakennusten korttelialueeksi (TTV), yleisen tien alueeksi (LT), puistoalueeksi (PL) ja katualueeksi.

Ote Kokemäen ajantasa-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen raja on sinisellä:



Suunnittelualueetta koskevat kaavamääräykset:



Omakotirakennusten korttelialue. Rakennuspaikalle saa sijoittaa enintään 2 asuntoa käsittävän asuinrakennuksen. Rakennuspaikalle saa sijoittaa erilisen, enintään 20 m² suuruisen lämmittämättömän, kevytrakenteisen autosuoja- tai varistorakennuksen, jota ei lasketa rakennuspaikan rakennusoikeuteen.



Yhdistettyjen teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue. Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden asunnon.

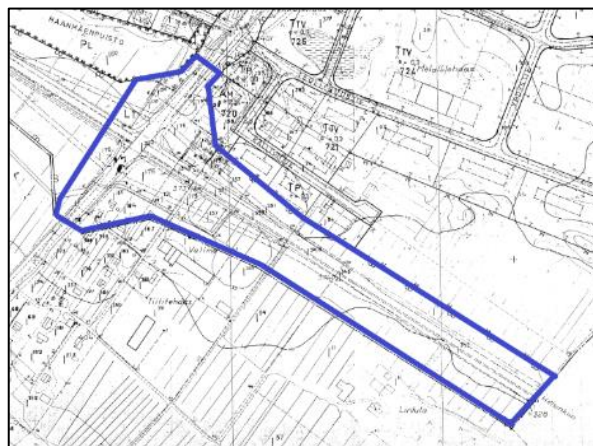


Luonnontilassa säilytettävä puisto.

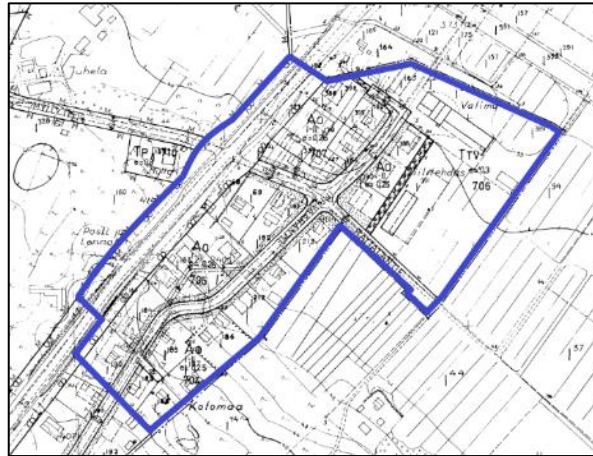


Yleisen tien alue.

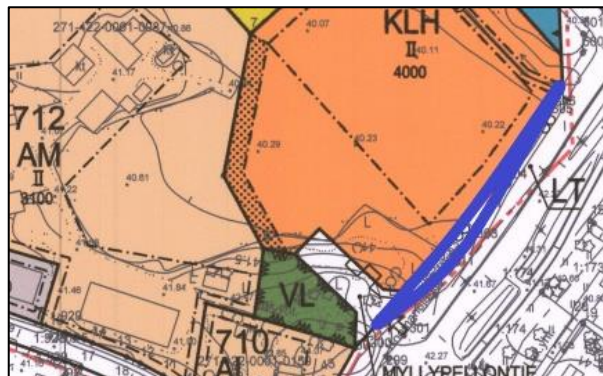
Ote 18.9.1970 voimaan tulleesta Peipohjan asemakaavasta osat B, jossa muutettava alue rajattu sinisellä:



Ote 18.9.1970 voimaan tulleesta Peipohjan asemakaavasta osat C, jossa muutettava alue rajattu sinisellä:



Ote 24.9.2018 voimaan tulleesta Peipohjan eritasoliittymäalueen asemakaavan muutoksesta, jossa muutettava alue rajattu sinisellä:



Rakennusjärjestys

Kokemäen kaupungissa on voimassa 1.7.2016 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Vanha rakennuskanta

Keskustaajaman osayleiskaavaehdotuksen yhteydessä yleiskaava-alueelta on laadittu sekä rakennetun ympäristön inventointi että selvitys suojeltavista rakennuksista. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa sellaista vanhaa rakennuskantaa, joka olisi otettava huomioon kaavoituksessa.

Suunnittelualueen ulkopuolella suunnittelualueesta itään sijaitsee rakennushistoriallisesti sekä maisemallisesti arvokas 1800-luvun lopulla osin rakentunut Lintula (Kokemäenkartano), joka on vireillä

olevassa osayleiskaavassa osoitettu taajamakuvan kannalta arvokkaaksi rakennukseksi tai rakennusryhmäksi (163: paikallisesti arvokas B-luokan kohde), jonka ympäristö on pyrittävä säilyttämään.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta 1:2000 on Kokemäen kaupungin ylläpitämä pohjakartta.

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Osalla suunnittelualueesta on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen rakentamisrajoite:

Maakuntakaavassa virkistys- tai suojelualueeksi osoitetulla alueella, Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen tarkoituksiin osoitetulla alueella ja liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetulla alueella on voimassa rakentamista koskeva rajoitus. Rakentamisrajoituksen aluetta voidaan kaavassa erityisellä määräyksellä laajentaa tai supistaa.

Kaavatyössä huomioidaan alueelle osayleiskaavassa osoitettu mahdollisesti pilaantunut maaperä sekä sen vaikutukset tulevaan maankäyttöön.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty Kokemäen kaupungin aloitteesta. Asemakaavamuutoksen ja laajennuksen tavoitteena on elinkeino- ja liiketoiminnan sekä pienyritystoiminnan mahdollistaminen suunnittelualueella kaupunginosassa, joka kärsii voimakkaasta rakennemuutoksesta sekä asukasmäärän vähenemisestä. Asemakaavatyössä päivitetään myös alueella voimassa olevat 1970-luvun asemakaavat vastaamaan nykypäivää ja alueella toteutunutta maankäyttöä.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Viranomaisilta pyydetään tarvittaessa lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset ja vireille tulo

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 19.5.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on lueteltu kaavatyön osalliset.

Kokemäen kaupunginhallitus on tehnyt asemakaavatyön vireilletulopäätöksen kokouksessaan 24.5.2021 § 151.

Kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on kuulutettu 28.5.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yleisesti nähtävillä 28.5.2021 lähtien.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 16.6.2021.

Kaavaluonnos

Kokemäen kaupunginhallitus on käsitellyt 16.6.2021 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan __.__.2021.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 16.6.2021 päivätty kaavaluonnos ovat olleet yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2021 välisen ajan.

Kaavaehdotus

Kokemäen kaupunginhallitus on käsitellyt __.__.2021 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2021 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2021 välisen ajan.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella ja laajennuksella muodostuu erillispientalojen korttelialuetta (AO-1, AO-2), liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (KLT-2), toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY), lähivirkistysaluetta (VL), yleisen tien aluetta (LT), erityisaluetta (EV), maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä katualuetta. Asemakaavamuutoksessa korttelialueiden sisäinen liikennöinti sekä tonteille ajo on järjestelty tarkoituksenmukaisella tavalla ja alueella voimassa olevat 1970-luvun asemakaavat on päivitetty vastaamaan alueella toteutunutta maankäyttöä.

Asemakaavamuutoksessa korttelit on järjestetty voimassa oleviin asemakaavoihin verrattuna hieman toisin: asemakaavamuutoksessa on osoitettu korttelit 704 (osa) ja 705 (osa) ja samalla voimassa olevien asemakaavojen mukaiset korttelit 706 ja 707 on poistettu. Voimassa olevan asemakaavan mukainen teollisuusrakennusten kortteli 706 sekä suurin osa asemakaavoittamattomasta peltoalueesta on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi suunnittelualueen itäosassa. Osa voimassa olevan asemakaavan mukaisesta liikennealueesta on osoitettu suojaviheralueeksi suunnittelualueen pohjoisosassa mahdollistaen edelleen valtatie nelikaistaistamisen. Osa erillispientalojen korttelialueista on osoitettu liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jossa sallitaan myös asuminen. Alueella sijaitsee jo muutamia tuotantotiloja ja aktiivisia yrittäjiä. Suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu maa- ja metsätalousaluetta sekä kaksi uutta erillispientalojen rakennuspaikkaa, joista toinen on jo rakennettu ja toinen korvaa saman omistajan toimitilarakennusten alueelle jäävän vakituisen asumisen rakennuspaikan.

Suunnittelualueella olemassa oleva ajoyhteys Koomanojantieltä suunnittelualueen eteläosan erillispientalojen korttelialueelle on osoitettu Impivaarankujan katualueena ja voimassa olevan kaavan mukainen Impivaarantie on osoitettu päättyväksi korttelin 704 rakennuspaikoille 7, 8 ja 9 suunnittelualueen keskiosassa. Impivaarankujalta on osoitettu Pikkupesäntien katualue KLT-2- ja KTY- sekä uusille AO-2-rakennuspaikoille. Raitalantien katualuetta on jatkettu hieman itään, jotta mahdollistettaisiin tontille ajo myös toimitilarakennusten korttelialueelle. Samalla Raitalantien katualuetta on asemakaavamuutoksessa myös hieman levennetty. Tonteille ajo tapahtuu asemakaavamuutoksen jälkeen Impivaarantien,

Impivaarankujan, Pikkupesäntien sekä Ritalantien katualueiden kautta. Tonteille ajoon on osoitettu myös ohjeellisia ajoyhteyksiä korttelin 704 alueella sekä maa- ja metsätalousalueella.

Kaavassa on osoitettu uutta katualuetta Impivaarankuja sekä Pikkupesäntie.

Kaavaratkaisu on kaupungin asettaman tavoitteen mukainen.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 22,1 ha. Asemakaavan muutoksen pinta-ala on yhteensä noin 14,8 ha ja uutta asemakaava-aluetta osoitetaan laajennuksessa noin 7,3 ha.

Erillispientalojen korttelialuetta osoitetaan noin 3,2 ha, liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta noin 1,6 ha, toimitilarakennusten korttelialuetta noin 7,8 ha, lähivirkistysaluetta noin 0,2 ha, suojaviheraluetta noin 1,9 ha, maa- ja metsätalousaluetta noin 0,6 ha, yleisen tien aluetta noin 6,1 ha ja katualuetta noin 0,7 ha.

Kaava-alueelle on osoitettu kerrosalaa yhteensä noin 42 612 k-m². Rakennusoikeutta tulee kaavamutoksessa lisää noin 28 084 k-m².

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

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kortteli 704 (osa)

AO-1

Erillispientalojen korttelialue.

AO-2

Erillispientalojen korttelialue.

KLT-2

Liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Tontin kerrosalasta enintään 50 % sallitaan myymälätilan rakentamiseen. Tontille sallitaan yhden asunnon rakentaminen. Päivittäistavarakauppaa ei sallita.

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue.

Korttelialueelle ei saa muodostaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Alueelle on osoitettu ohjeelliset ajoyhteydet sekä sähkölinjaa ja vesihuoltoa varten varattuja alueen osia.

Kortteli 705



Erillispientalojen korttelialue.

Virkistysalueet



Lähivirkistysalue.

Liikennealueet



Yleisen tien alue.

Eritysalueet



Suojaviheralue.

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue.

Alueelle on osoitettu ajoyhteys

Kadut

Asemakaavamuutoksessa osoitetaan Impivaarantien, Impivaaran-
kujan, Pikkupesäntien ja Raitalantien katualueet.

Asemakaavamuutoksessa osoitetaan uusina katuina Impivaaran-
kuja ja Pikkupesäntie.

Kaavassa on annettu määräyksiä koskien mm. rakennusoikeutta sekä ker-
roslukua.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

LOPULLINEN ARVIOINTI ESITETÄÄN KAAVAEHDOTUSVAIHEESSA

Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavamuutosalue sijoittuu valtatie 2:n välittömään lähei-
syyteen hyvien yhteyksien päähän Kokemäen keskustan palve-

luista olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Voimakkaasta rakennemuutoksesta sekä väestön vähenemisestä kärsivälle pääosin pientalovaltaiselle alueelle on asemakaavamuutoksessa mahdollistettu elinkeino- ja liiketoiminnan sekä pienyritysjyyden kehittyminen. Asemakaavamuutoksessa on vahvistettu osa voimassa olevan asemakaavan mukaisista erillispientalojen korttelialueista sekä järjestelty kaavoittamattoman alueen erillispientalojen rakennuspaikkoja. Asemakaavamuutos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita edistämällä hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja luomalla edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Asemakaavamuutoksella luodaan myös edellytyksiä resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Asemakaavatyössä on huomioitu alueelta osayleiskaavatyön yhteydessä laaditut luonto- sekä viherverkkoselvitykset sekä osoitettu lähivirkistysalueita pääosin katualueiden varsille ja maa- ja metsätalousaluetta kaava-alueen kaakkoisosaan. Asemakaavamuutoksessa on pyritty näin ollen edistämään ekologisten yhteyksien säilymistä sekä virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyyttä.

Vaikutukset maakuntakaavaan

Kaava-alue on Satakunnan maakuntakaavoituksessa osoitettu taajamatoimintojen ja teollisuus- ja varastotoimintojen alueeksi sekä kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeksi ja matkailun kehittämisyöhykkeeksi. Kaava-alueelle kohdistuu kaavamääräysten mukaan työpaikka- ja teollisuustoimintojen, taajamatoimintojen, joukkoliikenteen ja palvelujen sekä virkistysverkoston pitkän aikavälin alueidenkäytöllisiä ja toiminnallisia yhteensovittamis- ja kehittämistarpeita. Kaava-alueella on aikaisemmin sijainnut teollisuuteen keskittyviä toimintoja, mutta toiminnot ovat alueella lakanneet. Asemakaavamuutoksessa vahvistetaan osa alueella toteutuneesta asumisesta sekä osoitetaan pienyritystoiminnan mahdollistavaa liike-, teollisuus ja varastorakennusten sekä laajemman toiminnan mahdollistavaa toimitilarakennusten korttelialuetta hyvien yhteyksien päähän Kokemäen keskustan palveluista. Asemakaavamuutoksella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia kaupunkikehittämiseen sekä mahdollisesti myös matkailun kehittämisen kannalta, kun rakennemuutoksesta ja väestömäärän väheneemisestä kärsivälle alueelle syntyy uudenlaista elinkeinotoimintaa aluetta elävöittäen. Kaava-alue sijaitsee lisäksi aivan valtatie 2:n

tuntumassa hyvien liikenneyhteyksien päässä Kokemäen keskustasta ja muualta maakunnasta. Asemakaavamuutoksen voidaan arvioida toteuttavan maakuntakaavoituksen tavoitteita.

Yleiskaavallinen tarkastelu

Suunnittelualueella ei ole voimassa yleiskaavaa. Suunnittelualue on vireillä olevassa Keskustaajaman osayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, uudeksi työpaikka-alueeksi, maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi sekä yleisen tien alueeksi. Asemakaavamuutoksessa työpaikka-aluetta laajennetaan hieman osayleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle Kokemäen kaupungin tavoitteiden sekä muuttuneen/kasvaneen maanomistuksen mukaisesti. Poikkeamista osayleiskaavan mukaisista tavoitteista voidaan pitää vähäisenä. Asemakaavamuutos toteuttaa kaupungin tahtotilaa.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Asemakaavamuutoksessa on vahvistettu osa voimassa olevan kaavan mukaisista erillispientalojen korttelialueista sekä osoitettu osa erillispientalojen korttelialueista liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi, joissa sallitaan myös asuminen. Rakennuspaikat ovat pääosin jo rakennettuja. Asemakaavamuutoksessa on järjestelty kaavoittamattoman alueen erillispientalojen rakennuspaikkoja. Asemakaavamuutoksessa asumiseen osoitettujen erillispientalojen rakennuspaikkojen määrä hieman laskee, mutta asemakaavamuutoksella ei arvioida kuitenkaan olevan merkittäviä vaikutuksia alueen väestörakenteeseen tai -kehitykseen. Asemakaavamuutos mahdollistaa uuden yritystoiminnan alueella, joka voi parhaimmillaan tuoda uutta väestöä kaupungin alueelle. Asemakaavamuutoksella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia alueen houkuttelevuuden kannalta, kun kaava-alueen asemakaavoitus ajantasaistetaan ja korttelin sisäinen liikennejärjestely järjestetään tarkoituksenmukaisella tavalla.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Asemakaavamuutoksessa kaava-alueen itäosaan voimassa olevan asemakaavan mukaiselle teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle sekä asemakaavoittamattomalle alueelle osoitetaan uutta toimitilarakennusten korttelialuetta hyvien liikenneyhteyksien päähän sekä Kokemäen keskustasta että muualta maakunnasta ja

pienyrittäjyyden mahdollistavaa liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Kaava-alueen ympäristössä valtatie 2:n pohjoispuolella sijaitsee teollisuus- sekä varastorakentamista sekä erillispientalojen korttelialueita. Asemakaavamuutoksella ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaava-alue rakentuu nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen parantaen sen käyttöastetta. Asemakaavamuutoksella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia alueen palveluiden sekä yritystoiminnan kehittymiselle ja sitä myötä mahdollisesti myös alueen työllisyydelle. Kaavatyössä on huomioitu alueelle osayleiskaavassa osoitettu mahdollisesti pilaantunut maaperä sekä sen vaikutukset tulevaan maankäyttöön.

Taajamakuva

Asemakaavamuutoksella arvioidaan olevan vaikutusta alueen taajamakuvaan, kun ennestään rakentamattomalle peltoalueelle osoitetaan toimitilarakentamista. Asemakaavamuutoksella on pyritty kuitenkin luomaan eheää kaupunkikuvaa tiivistämällä nykyistä yhdyskuntarakennetta. Kaava-alue sijoittuu valtatie 2:n välittömään läheisyyteen tiivistäen kaupungin yhdyskunta- ja taajamarakennetta. Asemakaavamuutosalue toimii jatkeena valtatie 2:n sekä osin rautatien pohjoispuolella sijaitsevalle palvelukeskittymälle, jossa yhdistyy asuminen sekä liike- ja teollisuusrakentaminen.

Palvelut ja työpaikat

Asemakaavamuutos tukeutuu pääosin Kokemäen keskustan palveluihin.

Liikenne

Asemakaavamuutoksessa osoitetaan yleisen tien aluetta sekä katualuetta korttelialueiden sisäisen liikenteen järjestämiseksi. Tontteille ajo tapahtuu asemakaavamuutoksen jälkeen Impivaarantien, Impivaarankujan, Raitalantien ja Pikkupesäntien katualueiden kautta ja osalle kaava-alueen rakennuspaikoista on osoitettu ohjeelliset ajoyhteydet. Raitalantien katualuetta on jatkettu hieman itään, jotta mahdollistetaan tontille ajo myös toimitilarakennusten korttelialueelle ja samalla Raitalantien katualuetta on asemakaavamuutoksessa hieman levennetty. Asemakaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen liikenteeseen tai liikenneturvallisuuteen, mutta raskaan liikennöinnin osuus saattaa

kaava-alueella hieman kasvaa uuden toimitilarakentamisen toteutumisen myötä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee vireillä olevassa osayleiskaavassa osoitettu taajamakuvan kannalta arvokkaaksi rakennukseksi tai rakennusryhmäksi (paikallisesti arvokas B-luokan kohde) osoitettu Lintula, jonka ympäristö on kaavamääräyksen mukaan pyrittävä säilyttämään. Asemakaavamuutoksella ei arvioida olevan vähäistä suurempaa vaikutusta alueen rakennettuun kulttuuriympäristöön tai muinaisjäännöksiin.

Tekninen huolto

Kaava-alueella on vesihuolto- ja sähköverkosto.

Sosiaalinen ympäristö ja virkistys

Kaava-alueelle on osoitettu toimitilarakennusten korttelialuetta, vahvistettu osa erillispientalojen korttelialueista, osoitettu kaksi uutta erillispientalojen rakennuspaikkaa sekä osoitettu osa voimassa olevan asemakaavan mukaisista erillispientalojen korttelialueista liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi. Asemaakaavamuutoksella mahdollistetaan uuden työpaikka-alueen kehittäminen lähelle asutusta ja hyvien yhteyksien päähän Kokemäen keskustasta ja muualta maakunnasta. Asemakaavamuutoksella lisäksi täydennetään kaupungin taajamarakentamista sekä hyödynnetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Korttelialueiden sisäistä liikennöintiä on järkevöitetty ja alueelle on osoitettu lähivirkistysalueita sekä maa- ja metsätalousaluetta. Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee lisäksi laajalti virkistykseen soveltuvaa aluetta. Asemakaavamuutoksella on pyritty luomaan positiivista ympäristöä alueen virkistys- ja luontoarvot huomioiden ja asemaakaavamuutoksella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia asukkaiden sosiaalisen ympäristön kehittymiseen.

Kaava-alueella sijaitsevan mahdollisesti pilaantuneen maaperän tilanne selvitetään osana asemakaavatyötä.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaava-alueelta on vireillä olevan osayleiskaavatyön yhteydessä laadittu luontoselvitys sekä maisemaselvitys, joiden perusteella kaava-alueelta ei ole tiedossa erityisiä luonnon- tai maisema-arvoja.

Asemakaavamuutoksella arvioidaan olevan vaikutuksia alueen maisemaan, kun asemakaavamuutoksen myötä alueen maisemarakenne hieman muuttuu kaava-alueelle osoitetun toimitilarakentamisen myötä. Kaava-alue on kokonaisuudessa kaupungin maa-seutumaisesta taajama-alueesta, jossa on rakennettuna pääosin matalaa pientalorakentamista. Asutusta ympäröi idässä ja etelässä laajat pelto- ja metsäalueet. Kaava-alue sijoittuu kuitenkin liikennealueen välittömään läheisyyteen valtatie 2:n ja Koomanojantien eritasoliittymän kaakkoispuolelle, jossa asemakaavamuutoksessa osoitettu toimitilarakentaminen sekä pienyrittämisen mahdollistava liike-, teollisuus- ja varistorakentaminen sijoittuu jatkoksi valtatie 2:n pohjoispuolella sijaitsevalle teollisuusrakentamiselle. Kaavassa rakentamiskorkeudeksi on korttelialueille osoitettu II.

Asemaakaavamuutoksessa on annettu määräyksiä koskien muun muassa rakennuspaikkojen rakentamattomia osia sekä KTY-alueen mainoslaitteita. Kaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että rakentamatta jäävät rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. KTY-korttelialueella mainoslaitteet, julkisivu- ja ulkovalaistus tulee toteuttaa siten, että ne eivät aiheuta häikäisyä tai muuta vaaraa valtatie 2 liikenteelle. jaksottaisesti syttyvien valomainosten käyttäminen on kielletty.

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. Kaavatyössä huomioidaan alueelle osayleiskaavassa osoitettu mahdollisesti pilaantunut maaperä sekä sen vaikutukset tulevaan maankäyttöön.

Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

Liikenneturvallisuus

Asemakaavamuutoksella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia alueen liikenneturvallisuuteen, kun kaavassa on järjestelty korttelialueiden sisäinen liikennöinti tarkoituksenmukaisella tavalla. Raskaan liikennöinnin osuus saattaa kaava-alueella kuitenkin hieman kasvaa uuden toimitilarakentamisen myötä. Valtatie 2:n liikennealueen etelä- ja pohjoispuolelle on osoitettu rakentamisesta vapaata suojaviheraluetta ja KTY-korttelialueen rakennusalan pohjoisraja on osoitettu 30 metrin päähän lähimmän tien keskilinjasta. Koomanojantienpuoleisilla korttelialueilla rakennusalan raja on osoitettu 20 metrin päähän lähimmän tien keskilinjasta.

Kaupalliset vaikutukset

Kaava-alue sijaitsee hyvien yhteyksien päässä Kokemäen keskustan palveluista. Kaava-alueella sijaitsee pääosin asumista, mutta parhaimmillaan kaavalla on positiivisia vaikutuksia esimerkiksi lähipalvelujen kehittymiseen, kun toimitilarakennusten korttelialue tulee rakennettavaksi ja alueella mahdollistetaan asemakaavamuutoksen jälkeen alueella jo olevan pienyritystoiminnan laajentuminen ja kehittyminen.

Vaikutukset yritystoimintaan

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

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteuttaminen ja ajoitus

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

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

5.2. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Kokemäen kaupunki.

Turussa __.__.2021

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.