

Kervinen Minttu

25.1.2016

**Kokemäen kaupunki
Kokemäen oikeusvaikutteinen taajamaosayleiskaava**

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu

Aika 15.12.2015**Paikka** Pori

Läsnä	Esa Hoffren	Ely
	Jussi Manninen	Ely
	Susanna Roslöf	Satakuntaliitto
	Liisa Nummelin	Satakunnan museo
	Erno Toikka	Kokemäen kaupunki
	Kullervo Iivarinen	Kokemäen kaupunki
	Antti Siirava	Kokemäen kaupunki
	Minttu Kervinen	FCG Suunnittelu ja tekniikka

1 Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

Kokous aloitettiin klo 13.05. Esa Hoffren valittiin puheenjohtajaksi ja Minttu Kervinen sihteeriksi.

Päätettiin, että viranomaistyöneuvotteluna koolle kutsuttu neuvottelu pidetään MRL:n tarkoittamana kaavaehdotusvaiheen viranomaisneuvotteluna kaikkien keskeisten tahojen ollessa paikalla.

2 Konsultin tilannekatsaus

Kervinen kertoi kaavan olleen kesällä ehdotuksena nähtävillä ja että siitä saatiin 10 lausuntoa ja 4 muistutusta. Lausunnoissa puututtiin kaavan jatkotyöstön kannalta keskeisiin seikkoihin, kuten kaava-alueen rajaukseen, joten kaavan valmistelun kannalta katsottiin aiheelliseksi pitää viranomaisneuvottelu, jossa käydään läpi alustavat vastineet

3 Keskustelu osayleiskaavaehdotuksesta saaduista lausunnoista ja alustavista vastineista.Aluevaraukset ja mitoitus

Asemanseudun väestöpohjan riittävyys tarkistetaan. Asuminen ja palvelut tulisi keskittää keskustaan ja huomioida myös palvelujen seudullinen tarve. Lisätään keskustan ympärille kaavaluonnoksessa esitetyt tiivistämisnuolet.

Rekkapesulan lähistöltä VT:n varrelle osoitetaan työpaikka-alue selvitys- tai reservialueena. Rinnakkaistien rakentaminen tulee kaupungille kalliiksi, jos alueelle ei tule maankäyttöä. Rekkapesula on laajentamassa toimintaansa, mutta muuten alueen kehittäminen voi

25.1.2016

odottaa ja alueen merkitseminen selvitys- tai reservialueena sopii kaupungin tavoitteisiin.

Kaava-aineistoon lisätään työpaikka- ja teollisuusalueiden tarpeesta ja määrästä selvitys. Kokemäellä on ollut kysyntää isoille yritystoimille, mutta tällaisia ei ole valmiiksi kaavoitettuna tällä hetkellä. Valtatien ja radan välissä on Haanojan varrella vesihuollon toiminta-alueen laajentamistarvetta, ja tämä alue on syytä osoittaa ensisijaisesti toteutettavana työpaikka/asuinalueena yleiskaavassa.

Henkilöliikenteelle on osoitettu ehdotuksessa terminaali-alue selvitys-alueena. Radan eteläpuolella kaavaehdotuksessa on pientalovaltainen asuinalue. Elyn näkemyksen mukaan alueen määräys tulisi tämentää sellaiseksi, että väestöpohja mahdollistaisi seisakkeen. Alueella on kuitenkin jo nyt noin 15 ap-kiinteistöä sekä yksi teollisuuskiinteistö. Pori-Tampere radan kehittämishanke on vielä kesken, eikä siinä ole Kokemäen aseman siirtäminen tai kehittäminen suunnitelmassa. Liikenneviraston aiemmin antama lausunto yleiskaavaluonnokseen (1.3.2013) ei tue aseman siirtämistä selvitysalueena merkittyyn terminaali-alueen kohtaan ratageometrian vuoksi. Kaupungin näkemyksen mukaan paikkaa ei voida kehittää ja mitoittaa yksinomaan mahdolliseen asemaan tukeutuen.

Kaavan mitoitustarkastelua täydennetään huomioiden mm. keskustan täydennysrakennusmahdollisuudet. Tarkkoja laskelmia ei kuitenkaan voida esittää, koska esim. TP/A alueesta ei vielä tiedetä kuinka suurta TP-tonttien kysyntä alueella on.

Pienet tontit eivät ole menneet Kokemäellä kaupaksi ja alle 1000 m² tontteja on yhdistelty. Pienet tontit saattaisivat alkaa kiinnostaa, jos tehtäisiin tasokas, tiivis kaupunkimainen ap-alue esim. aseman lähelle. Tämä olisi kunnallistaloudellisesti edullista.

Keskusteltiin Pälälän alueesta. Alueelle on asemakaavaluonnos 1980-luvulta. Risteentien varteen on jo toteutunut asutusta. Kaupungin talousarviossa on varattu rahaa alueen kehittämiseksi 2020-luvulle. Alueen kehittäminen alkaisi lähempää tietä ja jatkuisi joskus myöhemmin pohjoisemmaksi. Todettiin, että ratkaisu ei poikkeaa maakuntakaavasta merkittävästi.

Toteuttamisjärjestys

Keskusteltiin ehdotuksesta muuttaa määräys muotoon *"Ympyröity numero osoittaa alueiden tavoitellun toteuttamisjärjestyksen. Toissijaisiksi osoitetut alueet voidaan toteuttaa, kun saman käyttötarkoituksen mukaiset ensisijaiset alueet on pääosin toteutettuja."* Todettiin, että jätetään sana "pääosin" määräyksestä pois, jotta ohjauksen vaikutus olisi selkeämpi. Todettiin, että ei ole kaupungin etu, jos yhtä aikaa toteutetaan montaa aluetta; vaarana on tällöin, että alueita jää keskeneräisiksi. Vaikka sana "pääosin" jätettäisiinkin pois, niin seuraavien alueiden kehittämiseen voidaan siirtyä joustavasti.

Toteuttamisjärjestys -merkinnöistä todettiin myös, että rajataan alueet niin, että kaavakartasta on selkeästi luettavissa mikä on ensisijaista aluetta ja mikä toissijaista.

Kulttuuriympäristö

25.1.2016

Keskusteltiin valtakunnallisesti arvokkaiden maisema- alueiden päivitys- ja täydennysinventoinnin huomioimisesta kaava-aineistossa. Sen kuuleminen on vasta tulossa ja koska alueiden statuksesta ei ole vielä täyttä varmuutta, esitetään alueet yleiskaavassa voimassa olevan maakuntakaavan mukaisina. Lisätään selostukseen tieto täydennysinventoinnista ja kartta uudesta rajauksesta.

Keskusteltiin Mäki-Köönikän tilanteesta. Rakennuksen kunnosta on eriäviä mielipiteitä. Rakennuksen suojeluprosessi on vireillä, ja rakennus tulee merkitä suojeltuna kohteena yleiskaavaan kuten inventoinnissa esitetään. Suojelupäätös on ministeriössä vahvistettavana. Jos päätöstä ei vahvisteta, tämä on perustelu yleiskaavasta poikkeamiseen haettaessa rakennukselle purkulupaa. Suojeluprosessin yhteydessä kohteeseen on tehty katselmus, jonka yhteydessä rakennuksessa on käyty myös sisällä.

keskusteltiin Pyhänkorvan peltoalueen käytöstä. Voimalaitos ei sovi kulttuurimaisemaan ja voimalaitoksen pohjoispuolisella kehittämissmerkinnällä (P) voidaan korjata maisemavauriota kiinnittämällä merkinnän määräyksessä huomiota maiseman arvojen huomiointiin. Kavennetaan hieman uutta P-aluetta.

Pyhänkorvan kartanon eteläpuolelle merkitään asemakaavan mukainen viheralue. Eteläpuoliset alueet merkitään AK-merkinnällä, joka mahdollistaa rivi- ja kerrostalojen rakentamisen. Nykyinen asemakaava sallii alueelle rivitalojen rakentamisen.

Virkistysalueet

Virkistysalueiden tulisi muodostaa yhtenäinen verkosto. Verkosto tulisi suunnitella yleiskaavassa ja osoittaa V-merkinnöin tai vähintään osoittaa viheryhteysnuolilla, jotta viheryhteydet ja verkoston jatkuvuus tulee huomioiduksi myös asemakaavoja laadittaessa. Kaava-aineistoon lisätään viherverkkotarkastelu, jossa esitetään myös hulevesiselvityksen tulokset. Tarvittaessa viherverkkoa vielä tarkistetaan hulevesiselvityksen ja viherverkkotarkastelun perusteella.

Suojelualueet

Satakunnan maakuntakaavassa luonnonsuojelun alueen (SL) merkinnällä osoitettu Kolsin tulvalampi sekä luonnonsuojelun alueen kohde-merkinnällä (sl) osoitetut Forsbyn koski ja katajakedot ja Pälälän kalliokedot merkitään kaavaan suojelun alueina. Kolsin tulvalammesta voimalaitoksen pato merkitään ET-alueena, vesialue SL-merkinnällä.

Liikenne

Keskusteltiin Linjatien merkitsemisestä kaavakartalle. Linjatien liittymää VT:n ei merkitä kaavaan. Ely ei tule vaatimaan liittymän poistoa ennen kuin rinnakkaistie on rakennettu.

Seveso 11 -direktiivin mukaiset teollisuus- ja varastoalueet ja turvavyöhyke

Maakuntakaavaan merkintä on tullut maakuntakaavan valmistelun aikaisen toiminnan pohjalta. Toiminnan muututtua maakuntakaavasta voidaan poiketa yleiskaavassa, varsinkin kun tiedossa on, ettei

25.1.2016

alueelle ole tulossa turvavyöhykettä tarvitsevia toimintoja. Selostukseen lisätään tieto, minne direktiivin mukaisia laitoksia voi sijoittua maakuntakaavan perusteella.

Kaavamääräykset

Keskusteltiin maa- ja metsätalousalueiden kaavamääräyksestä.

ELY -keskuksen lausunnossa todettiin, että maa- ja metsätalousalueet (M) rajoittuvat paikoin taajamarakenteeseen ja näihin liittyviin lievealueisiin kohdistuu rakentamispaineita. Suunnittelematon rakentaminen aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle asemakaavoitettujen tai asemakaavoitettavaksi tarkoitettujen alueiden läheisyydessä. Näiden alueiden maankäyttö tulee ratkaista osayleiskaavassa yhdyskuntarakenteen eheyden ja tulevien suunnittelumahdollisuuksien turvaamiseksi. Lausunnossaan Ely-keskus esitti, että M-alueen määräys muutettaisiin muotoon: *"Merkinnällä osoitetaan tavanomaiset maa- ja metsätalousalueet. Alueelle sallitaan vain maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Rakennusten tulee sijoitukseltaan ja ulkomuodoltaan sopeutua ympäristöönsä."*

Kaupunki haluaa antaa mahdollisuuden rakentaa myös M-alueelle. Keskusteltiin ehdotuksesta muuttaa alueiden toteuttamisjärjestystä ohjaava määräys muotoon *"Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätaloukskäyttöön. Uusi asuinrakentaminen on sijoitettava ole-massa olevan asutuksen tai tiestön yhteyteen pääkäyttötarkoitusta vaikeuttamatta. Rakennusten tulee sijoitukseltaan ja ulkomuodoltaan sopeutua ympäristöönsä."* Todettiin että määräyksen ohjausvaikutus olisi selkeämpi, jos sana "pääasiassa" jätetään pois.

C-alueen määräyksen tulisi olla ohjaavampi. Määräystä tulisi täydentää maakuntakaavan pohjalta.

Kaava-alueen rajaus

Aluerajauksesta on käyty laajat keskustelut kaupungilla ja todettu, että kaavaprosessin sujuvan etenemisen vuoksi kaava-alueen rajaus Risteen- ja Sonnilanteihin on kaupungin edun mukaista. Ely-keskuksen näkemyksen mukaan lausunnolla olleen ehdotuksen mukainen suunnittelualueen rajauksen muutos ei ole perusteltu. Yleiskaavan tulisi edelleen kattaa Risteen pientaloasutus ja rautatien pohjoispuolinen alue.

Teiden varsilta otetaan kaava-alueeseen mukaan asemakaavoitetut alueet. Näiden alueiden käyttötarkoitus esitetään asemakaavan mukaisina yleiskaavan tarkkuudella.

Muut kaavan tarkistustarpeet

Kaupungin tekemien kouluverkko päätösten takia muutamien koulurakennusten käyttötarkoitus tulee muuttumaan. Siten Peipohjan ja Risteen koulujen alueita ei tulevaan kaavaehdotukseen merkitä enää PY-alueina vaan niille osoitetaan jokin muu käyttötarkoitus. Mahdollisia merkintöjä voivat olla esim. TP tai T.

25.1.2016

4 Jatkotoimenpiteet ja aikataulu

Kaava asetetaan uudelleen nähtäville 2. ehdotuksena. 2. ehdotus työstetään vastinluonnoksen ja siihen viranomaisneuvottelussa sovitujen, tässä muistiossa esitettyjen tarkennusten perusteella. Kaavan oltua nähtävillä Ely ottaa lausunnossaan kantaa, onko syytä järjestää uusi viranomaisneuvottelu.

5 Kokouksen päättäminen

Manninen poistui klo 14.15 kun viherverkko- ja hulevesiasiat oli käsitelty.

Nummelin poistui klo 14.45 kun kulttuuriympäristöasiat oli käsitelty.

Kokous päätettiin klo 15.05.

Muistion laatija Minttu Kervinen

Jakelu Läsnä olleet

Tiedoksi -