

VASTINE

KOKEMÄEN KAUPUNKI

LIIKEKESKUS II ASEMAKAAVAN MUUTOS

Liikekeskus II asemakaavan muutos on ollut kaavaluonnoksena nähtävillä 2.7 – 10.8.2020. Kaavaluonnoksesta on saatu yksi mielipide osallisilta sekä yhteensä seitsemän lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin ja mielipiteeseen vastineet.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (13.8.2020)</p> <p><i>Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön</i></p> <p>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 kerrostalokaavaluonnoksen alueella poikkeamaan lähiympäristön kerrostaluluista. Kaavassa tulee antaa riittävät määräykset rakentamisen ohjaamiseksi kaupunkikuvaa huomioivalla tavalla.</p> <p><i>Pilaantunut maaperä</i></p> <p>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 selvitetävä 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.</p> <p>Kaavaselostuksessa sivulla 10 on lämpövoimalaa esittävä valokuva. Mikäli voimalassa on käytetty lämmitysöljyä, on alue tai alueet, joilla öljysäiliöt ovat sijainneet tai sijaitsevat, merkittävä kaavakarttaan ja kaavamerkinnot tehtävä edellä mainitun mukaisesti.</p>	<p>Kaavaehdotusvaiheessa kaavaselostuksen liitteeksi laaditaan rakennetun ympäristön inventointi ja vaikutusten arviointi kulttuuriympäristöön sekä erillinen havainnekuva kerrostalokorttelista.</p> <p>Yleiskaavaehdotuksen mukainen kohdemerkintä koskee viime vuosituonnelle lopetettua polttoaineen jakelutoimintaa, joka on sijainnut Satakunnan ja Haapionkadun kulmauksessa. Kohde on tutkittu vuonna 1999, eikä alueelta ole löytynyt pilaantuneita maa-alueita. Yleiskaavaehdotuksen kohdemerkintä onkin näin ollen virheellinen.</p> <p>Nykyinen polttoaineen jakelu perustuu voimassa olevaan ympäristölupaun, eikä ole mitään erityistä syytä epäillä, että toiminta olisi aiheuttanut maaperän pilaantumista.</p> <p>Lämpövoimalan tarvitsemat polttoainesäiliöt sijaitsevat LP-alueella olevan en-kohdemerkinnän sisällä.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p><i>Vähittäiskauppa</i></p> <p>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.</p>	<p>Vaikutusten arviointia täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.</p>
<p>Satakunnan museon lausunto (13.8.2020)</p> <p>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. 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 huomioituid Kokemäen seurantalo vuodelta 1931 sekä Kokemäen Sähkö Oy:n vuonna 1922 rakennettu linnamainen, harmaakivinen, museokäytössä oleva muuntamorakennus. Sekä Kokemäen kirkonseutu, Vanha Tulkkila että Kokemäen seurantalo ja kivimuuntamo on osoitettu Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä (kh-1), maakunnallisesti merkittävänä kulttuuriympäristönä (kh) ja maakunnallisesti merkittävänä rakennusperintökohteena (kh).</p> <p>Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö on todettu kaavaselostusluonnoksen vaihemaakuntakaavaa 2 koskevassa kappaleessa sivulla 6, mutta tiedot ovat suunnittelualuetta ympäröivän kulttuuriympäristön osalta hieman puutteelliset ja niitä on syytä täydentää.</p> <p>Osayleiskaavaehdotuksessa alueelta ei ole osoitettu suojeltavia kohteita tai arvokasta kulttuuriympäristöä, mutta välittömästi suunnittelun alueen itäpuolella on merkitty suojeltaviksi edellä mainitut Kokemäen seurantalo ja kivimuuntaja sekä kaksi iäkäästä pientaloa Ruonanpäänkadun varrella. Yksi pientalo on osoitettu lisäksi taajamakuvasuhteisesti merkittävänä rakennuksena.</p> <p>Satakuntaliitto on 7.8.2020 päivätyssä lausunnossaan ottanut kantaa kaavamuutoksen mahdollistaman kerrostalorakentamisen soveltavuuteen edellä mainittujen kulttuuriympäristökohteiden ja etenkin läheisen maakunnallisesti merkittävän seurantalonsä ja 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.</p>	<p>Kaavaehdotusvaiheessa kaavaselostuksen liitteeksi laaditaan rakennetun ympäristön inventointi ja vaikutusten arviointi kulttuuriympäristöön sekä erillinen havainnekuva kerrostalokorttelista.</p> <p>Kaavaselostusta täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Suunnittelualueen pientaloja ei ole huomioitu vuoden 2010 yleiskaavainventoinnissa selvityksen aikarajauksesta johdun (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.</p> <p>Asemakaavaluonnoksesta puuttuu rakentamisen ohjaus lähes kokonaan, vaikka kyseessä on kaupungin ydinkeskusta. Asemakaavan tuleekin ehdotusvaiheessa lisätä rakentamisen ohjausta uudisrakentamisen sovittamiseksi ympäristönsä. Liiketontin 28-1 kulmauksessa on tällä hetkellä matalahko mainostorni. Myös mainostornin enimmäiskorkeus tulee määritellä kaavassa siten, ettei se hallitse ympäristöään. Kaavaluonnoksessa ei ole laisinkaan mainostorniin liittyviä määräyksiä.</p>	
<p>Satakuntaliiton lausunto (7.8.2020)</p> <p>Satakuntaliitto kiittää lausuntopyynnöstä ja huomauttaa, että Satakunnan maakuntakaavan Keskustatoimintojen alue 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.</p> <p>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.</p> <p>Valmisteilla olevassa Kokemäen osayleiskaavassa Liikekeskuksen asemakaava-alueen pohjoisosassa on osoitettu mahdollisesti pilaantunut maa-alue, jonka pilaantuneisuus on selvitettävä maankäytön ja omistussuhteiden muuttuessa. Tarvittaessa pilaantunut maa-alue on kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Asemakaavaluonnoksesta merkintä kuitenkin puuttuu, joten se olisi syytä lisätä.</p> <p>Asemakaavaselostuksen mukaan kaavamuutoksella luodaan eheää kaupunkikuvaa ja tiivistetään kaupunkimaista asumista Kokemäen ydinkeskustassa. 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</p>	<p>Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 on keskustatoimintojen alueita (C) koskeva kaavamääräys, joka on sellaisenaan kopioitu sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan että kaavaselostukseen.</p> <p>Kaavaehdotusvaiheessa kaavaselostuksen liitteeksi laaditaan rakennetun ympäristön inventointi ja vaikutusten arviointi kulttuuriympäristöön sekä erillinen havainnekuva kerrostalokorttelista.</p> <p>Yleiskaavaehdotuksen mukainen kohdemerkintä koskee viime vuosituhanhannelle lopetettua polttoaineen jakelutoimintaa, joka on sijainnut Satakunnan ja Haapionkadun kulmauksessa. Kohde on tutkittu vuonna 1999, eikä alueelta ole löytynyt pilaantuneita maa-alueita. Yleiskaavaehdotuksen kohdemerkintä onkin näin ollen virheellinen.</p> <p>Laadittu asemakaavan muutos mahdollistaa Kokemäen keskusta-alueen kehittämisen ja parantaa koko maakunnan elinvoimaisuutta. Keskustatoimintojen alueen tarkoituksenmukainen ja tavoitteellinen toteuttaminen edellyttävät aina jonkinasteista maiseman muuttamista.</p> <p>Tilastokeskuksen vuoden 2019 väestöennusteen mukaan Kokemäen väestö tulee vähentymään nykytilanteesta noin 19,3 %:a vuoteen 2040 mennessä (koko</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>olisi eheän kaupunkikuvan ja rakentamisen resurssitehokkuuden kannalta uusien liiketilojen rakentamista parempi vaihtoehto.</p> <p>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 seurantaloa olisi tarpeen havainnollistaa.</p> <p>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.</p> <p>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 ole kuitenkaan osoitettu rakennusoikeutta LP-1-alueelle.</p> <p>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.</p> <p>Satakuntaliitto katsoo, että Kokemäen liikekeskuksen asemakaavaa tulisi vielä kehittää erityisesti kaupunkikuvallisen suunnittelun ja liikennejärjestelyjen osalta.</p>	<p>maakunnassa ennuste on -11,9 %) . Samanaikaisesti suurin väestöryhmä tulee olemaan yli 65-vuotiaat. Asuntotuotannossa on otettava huomioon vähentyvän ja ikääntyvän väestön asumistarpeet.</p> <p>Liiketilojen tulee toiminnallisuudeltaan olla kysyntää vastaavia.</p> <p>Pihakatu poistetaan kaavaehdotusvaiheessa.</p> <p>K-korttelialueella sijaitsee yleiselle jalankululle varattu alueen osa (ei kevyenliiketeenväylä). Sijainniltaan ohjeellinen aluevaraus parantaa nykytilannetta ja luo edellytykset turvallisen liikenneympäristön järjestämiselle.</p> <p>LP-alueen en-kohdemarkinnan yhteyteen lisätään toimintojen edellyttämä rakennusoikeus. Toiminnot on mahdollista sijoittaa sille varatulle alueelle.</p> <p>Alueesta on laadittu erillinen liikenneselvitys, joka huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.</p>
<p>Satakunnan pelastuslaitoksen lausunto (6.8.2020)</p> <p>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.</p> <p>Satakunnan pelastuslaitos on kuitenkin huolissaan asemakaavamuutoksen vaikutuksesta pelastuslaitoksen toimintavalmiuteen. Haapionkadun (asemakaavamuutos) ja Teljänportin (päiväkoti) 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</p>	<p>Suunnittelualueesta on laadittu liikenneselvitys, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.</p> <p>Pihakatu poistetaan kaavaehdotusvaiheessa.</p>


Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>hidastavatko tulevat liikennevirrat pelastustoimen toimintavalmiutta. Selvityksessä tulisi ottaa huomioon:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>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 on otettava huomioon myös Satakunnan pelastuslaitoksen raskasliikennekalusto.</p>	
<p>Kokemäen Lämpö Oy:n lausunto (9.8.2020)</p> <p>Ruonapää 9 sijaitsevan lämpökeskuksen toiminta on muuttunut niin, että sen 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 ja hyödynnettävissä kaavaluonnosalueella mahdollisesti myös katulämmityksinä (kävelykadut, tori- ja parkkipaikat). Tähän toimintaan voidaan suunnittelussa optimoida myös valmistuva lämpöpumppulaitos. Ruonapään laitosten ohjaus tapahtuu etänä valvomoistamme Perunakadun ja Kartanonvoiman biolämpölaitoksilta sekä tarvittaessa mobiilisti. Ohjaustoiminta hoituu pääasiassa automaattisesti. Tästä huolimatta Ruonapää 9:n laitoksen ylläpito- ja huoltotoiminta vaatii esteettömän toimintaympäristön ja siihen varatun alueen (polttoainekuljetukset, huoltotehtävät, puhtaanapito jne.)</p> <p>Yhteenvetona Ruonapää 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.</p> <p>Toivomme, että valmistuvassa kaavassa olisi huomioitu Ruonapää 9:ssä toimiva lämpökeskuksen ja kehitteillä olevan lämpöpumppulaitoksen tuotantotoiminta ja sen edellyttämien kaavamerkinnoin. Vähän laajemmin toivomme, että kaavassa voisi mahdollisesti huomioida myös uuden toimintamme tuomat mahdollisuudet ja palvelut alueelle.</p>	<p>Kaavamuutos mahdollistaa Kokemäen Lämpö Oy:n toimintojen kehittämisen suunnittelualueella.</p> <p>LP-alueen en-kohdemarkinnan yhteyteen lisätään toimintojen edellyttämä rakennusoikeus.</p>

<p>Teknisen lautakunnan lausunto (1.9.2020)</p> <p>Kaavaluonnos on hyvällä tavalla johdettu asemakaavan laatimista ohjaavista tavoitteista. Asuinkerrostalojen kortteli-alueelle AK on osoitettu nelikerroksinen ja viisikerroksinen kerrostalo.</p> <p>Kaavaluonnoksen suunnittelualueelle 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.</p> <p>Kaavaluonnoksessa esitetty merkintä (en) energiatuotantoa palvelevien rakennusten ja laitosten rakennusala tulisi muuttaa käyttötarkoitukseltaan laajempaan muotoon, esim. energianhuoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten rakennusala, koska varsinainen energiatuotanto varavoimakäyttöön jääneellä öljylaitoksella ei ole tarkoituksenmukaista keskusta-alueen palvelujen ja asutuksen läheisyydessä.</p>	<p>Pihakatu poistetaan kaavaehdotusvaiheessa.</p> <p>Kaavaehdotuksessa en-kohdemarkintä muutetaan lautakunnan esittämään muotoon.</p>
<p>Ympäristölautakunnan lausunto (1.9.2020)</p> <p>Kaavaluonnos on hyvällä tavalla johdettu asemakaavan laatimista ohjaavista tavoitteista. Alueella tehdyssä luontoselvityksessä ei havaittu sellaisia luontoarvoja, jotka edellyttäisivät muutoksia kaavaluonnokseen.</p> <p>Kaavamuutoksen suunnittelualueella osoitetaan osalle Haapionkadusta pihakatua, joka rauhoittaa alueen liikennöintiä. Pihakadun pohjoispuolelle Haapionkadulle osoitetaan polkupyöräilylle ja jalankululle varattua katualuetta. Osa Ruonapään katualueesta osoitetaan polkupyöräilylle ja jalankululle varatuksi katualueeksi, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu. Näillä liikenne- ja turvallisuusratkaisulla parannetaan kevyen liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta suunnittelualueella.</p>	<p>Lausunnon perusteella ei ole tarvetta tehdä muutoksia.</p>
<p>Mielipide A (9.8.2020)</p> <p>1. Kaavamuutos entisestään rajoittaa kiinteistön asumiskäyttöä sekä tontin viihtyvyyttä</p> <p>Liikekeskus on vuosien varrella laajentunut yhä lähemmäksi kiinteistöämme ja tuonut raskaan liikenteen tonttimme nurkalle. Vaikutukset näkyvät mm. rakennushalkeamina talon päädystä. Kaupungin omistama lämpökeskus on saanut "tupruttaa" savujaan ja hajuhaittojaan vuosikymmeniä.</p> <p>Tonttiliittymäkatu on toiminut ja toimii edelleen parkkipaikoina ja tavaroiden lastaus/purkualueena niin, että pääsy ajoneuvolla on estetty toistuvasti pihallemme. Kadun talvikunnossapito on aiheuttanut meille ylimääräistä työtä ja kustannuksia. Nyt vireillä oleva kaavamuutos ja mahdolliset rakennushankkeet tyypistävät kiinteistöämme viihtyvyyttä ja sitä kautta myös sen jälleenmyyntiarvoa.</p> <p>2. Kaavamuutoksessa tulee huomioida seuraavat asiat</p> <p>Liittymät tontille "Ruonapäänpolku" tulee säilyttää kiinteistön huolto- ja kunnossapitotoimien vuoksi. Kiinteistön autotalli sijaitsee rakennuksen liikekeskuksen puoleisessa</p>	<p>Kaavamuutos selkeyttää nykyistä tilannetta.</p> <p>Kaavamuutoksen jälkeen mielipiteen antajan omistuksessa olevalle tontille liikennöinti on mahdollista järjestää myös tontin kaakkoiskulman kautta.</p> <p>Kaavamuutos ei pienennä tontin pinta-alaa. Kaavamuutoksessa tontin kokonaisrakennusoikeus lisäänty $e=0.20 \rightarrow e=0.35$.</p>

<p>päässä. Tontille liittymä tulisi järjestää myös Ruonanpäänkadulta lämpökeskustontin reunaan seuraten tonttimme yläkulmalle. Edellytämme, että liikenneväylä ei pienennä tonttimme kokoa eikä rakennusoikeutta eikä myöskään haittaa naapureita eikä siitä saa tulla läpiajoväylää.</p> <p>Tontin omistajina olemme huolisamme, että pysäköintialue aikaansaa oikoliikennettä tonttimme läpi liikekeskukseen. Jo nyt tonttiamme käytetään "lepopaikkana".</p> <p>Me asianomaisina olemme valmiit luopumaan kiinteistötämme käypään hintaan. Sillä jollakulla muulla voisi olla tehokkaampaa käyttöä muussa käyttötarkoituksessa.</p>	<p>Kaavamuutos ei mahdollista (ei salli) läpiajoliikennettä tontin kautta.</p>
--	--

Turussa 7.9.2020

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.