

VASTINE

KOKEMÄEN KAUPUNKI
LIIKEKESKUS II ASEMAKAAVAN MUUTOS

Liikekeskus II asemakaavan muutos on ollut kaavaehdotuksena nähtävillä 24.9 – 23.10.2020. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi (1) muistutus osallisilta sekä yhteensä kuusi (6) lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin vastineet.

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (16.10.2020)</p> <p><i>Maisema</i></p> <p>ELY-keskus on luonnosvaiheen lausunnossaan todennut, että rakentamisen korkeutta tulee arvioida suhteessa ympäröivään rakentamiseen. Luonnosvaiheen lausunto on sinällään otettu riittävällä tavalla huomioon, että kerroslukua ja korkeutta on arvioitu tarkemmin. Liitteenä olevassa maisemiarviossa on runsaasti valokuvia. Suunniteltua rakentamista ei ole piirretty pääosaan niistä, mikä hankaloittaa vaikutusten hahmottamista. Kaavaehdotuksessa suunnitellun rakentamisen sijoittaminen kuviin olisi ollut hyödyllistä, jotta vaikutuksista saisi todenmukaisen kuvan. Maisemavaikutusten arviointiraportin mukaan rakennusmassa tulee olemaan osin horisontissa korkeampi ja näkymään näkemälinjalla kulttuurihistoriallisen ja maakunnallisesti arvokkaan Seuratalon viressä. Yleismääräyksissä ei ole määräyksiä uudisrakentamisen maisemaan tai ympäristöön sopeutumisesta. Yleismääräys koskien tätä olisi hyvä lisätä.</p> <p><i>Pilaantuneet maat</i></p> <p>Selostuksen ja vastineen tietojen mukaan aiemmin Satakunnantien ja Haapionkadun kulmassa sijainneen jakeluaseman maaperä on tutkittu vuonna 1999, eikä alueella todettu pilaantuneita maa-alueita. Tiedon perusteella kohdetta ei tarvitse merkitä kaavassa saa-merkinnällä. Vuoden 1999 jälkeen jakelutoiminta on jatkunut nykyisessä sijaintipaikassa, joka on kaavassa merkitty kohdemerkinnällä pj (alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman). Tämä merkintä on nykyisen toiminnan osalta riittävä.</p> <p>Kaava-alueelle sijoittuva lämpövoimalan ja sen toiminnassa tarvitsemien polttoainesäiliöiden alue on merkitty kaavassa riittävällä kohdemerkinnällä en.</p>	<p>Maisemavaikutusten arvioinnin katsotaan asemakaavamuutoksessa toteutetun riittävällä tasolla. Alueelta laaditussa rakennetun ympäristön inventoinnissa on kattavasti arvioitu kaavamuutoksen ja rakentamisen vaikutuksia alueen maisemaan valokuvin ja tekstein ja lisäksi selostuksen liitteeksi on laadittu rakennusmassojen sijoittelua kuvaava havainnekuva. Maisemavaikutuksia on arvioitu rakennetun ympäristön inventoinnin perusteella myös kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa suhteessa kaava-alueen ulkopuolella sijaitseviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin sekä muuhun kaava-alueen ja sen lähialueen rakennettuun ympäristöön.</p> <p>Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) kaavamääräykseen lisätään määräys rakentamisen sopeutumisesta ympäristöön ja maisemaan: "Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa sijaintinsa, rakennustapansa ja värityksensä suhteen ympäristöönsä ja ympäröivään maisemaan. Rakentaminen ja julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti sekä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Julkisivuissa on suositettava luonnonomukaisia ja maanläheisiä värisävyjä. Peili- ja sävylasia ei saa käyttää kerroksissa II-V."</p> <p>Merkitään tiedoksi. Kaavakarttaan ei ole lausunnon perusteella tarpeen tehdä muutoksia koskien polttoaineen jakeluasemaa.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Kaavakarttaan ei ole lausunnon perusteella tarpeen tehdä muutoksia koskien lämpövoimalan alueen kohdemerkintää en.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>Satakunnan museon lausunto (21.10.2020)</p> <p>Maankäyttöinsinööri Mikko Eskolan suunnittelualueelta laadittu rakennusinventointi helpottaa huomattavasti alueella olevan kolmen pientalon merkityksen arviointia. Museo pitää selvitystä riittävänä ja yhtyy Eskolan näkemykseen siitä, ettei rakennusten suojeluun ole tarvetta.</p> <p>Rakentamisen toivottu havainnollistaminen on jäänyt kaavaehdotusaineistossa varsin ohueksi. Aineistoon sisältyy vain yksi havainnekuva, josta uudisrakentamisen vaikutuksia ei ole mahdollista arvioida. Ehdotusaineiston lähettämisen jälkeen maankäyttöinsinööri on kuitenkin laatinut kaksi valokuvavasovitetta perspektiivikuvuihin. Uusista soviteista kerrostalorakentamisen vaikutuksia ennestään matalasti rakennetulle alueelle on mahdollista arvioida. Sovitteita on tarkoitus laatia vielä tuoreisiin sammakkoperspektiivikuvuihin. Nyt jo tehdyistä soviteista voi nähdä rakentamisen poikkeavan merkittävästi alueen muuten matalasta ympäristökuvasta. Rakentamisen hallitsevuutta suhteessa suunnittelualueen reunalla sijaitsevaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen Kokemäen Seurantaloon pystynee arvioimaan paremmin sammakkoperspektiivikuvien valmistuttua.</p> <p>Museo kehottaa edelleen täydentämään kaavakarttaa jo aiemmin toivomallaan uudisrakentamisen ohjauksella (käytettävät julkisivumateriaalit, värit, kattomuodot jne.) sekä määrittelemään liiketontin 28-1 mainostornin enimmäiskorkeuden.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Kaavakarttaan ei ole lausunnon perusteella tarpeen tehdä muutoksia rakennussuojeluun liittyen.</p> <p>Maisemavaikutusten arvioinnin katsotaan asemakaavamuutoksessa toteutetun riittävällä tasolla. Alueelta laaditussa rakennetun ympäristön inventoinnissa on kattavasti arvioitu kaavamuutoksen ja rakentamisen vaikutuksia alueen maisemaan valokuvin ja tekstein ja lisäksi selostuksen liitteeksi on laadittu rakennusmassojen sijoittelua kuvaava havainnekuva. Maisemavaikutuksia on arvioitu rakennetun ympäristön inventoinnin perusteella myös kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa suhteessa kaava-alueen ulkopuolella sijaitseviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin sekä muuhun kaava-alueen ja sen lähialueen rakennettuun ympäristöön.</p> <p>Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) kaavamääräykseen lisätään määräys rakentamisen sopeutumisesta ympäristöön ja maisemaan: "Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa sijaintinsa, rakennustapansa ja väriyksensä suhteen ympäristöönsä ja ympäröivään maisemaan. Rakentaminen ja julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti sekä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Julkisivuissa on suositettava luonnonmukaisia ja maanläheisiä värisävyjä. Peili- ja sävylasia ei saa käyttää kerroksissa II-V."</p> <p>Mainostornin rakentamisesta säädetään erikseen Kokemäen kaupungin rakennusjärjestyksessä.</p>
<p>Satakuntaliiton lausunto (12.10.2020)</p> <p>Satakuntaliitto on luonnosvaiheessa jättämässään lausunnossa kiinnittänyt huomiota asemakaavan liikennejärjestelyihin, mahdollisesti pilaantuneisiin maa-alueisiin, pysäköintialuetta (LP-1) koskeviin merkintöihin ja määräyksiin sekä rakennetun ympäristön arvoihin ja kaavahankkeen kaupunkikuvallisten vaikutusten arviointiin. Satakuntaliitto esitti lausunnossaan, että asemakaavahanketta varten on tarpeen tehdä rakennusinventointi ja liikenneselvitys.</p> <p>Alueelta on luonnosvaiheen jälkeen tehty liikenneselvitys, jonka perusteella luonnosvaiheessa Haapionkadulle osoitettu pihakatu -merkintä on jätetty pois kaavaehdotuksesta. Myös Haapionkadun ja Satakunnantien risteysaluetta koskevat merkinnät on poistettu kaavasta. Luonnosvaiheen lausuntoon annetun vastineen mukaan Satakunnantien ja Haapionkadun kulmauksessa olevia mahdollisia saastuneita maa-alueita on tutkittu vuonna 1999, eikä sieltä ole löytynyt pilaantuneita maa-alueita.</p> <p>Asemakaavassa on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP-1) korttelin 28 pysäköintitarvetta varten. Pysäköintialueella on</p>	<p>Maanalaisen pysäköinnin mahdollistava kaavamerkintä on esitetty riittävässä laajuudessa.</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
<p>myös yhdyskuntateknistä huoltoa ja energiantuotantoa palvelevien rakennusten rakennusala. Satakuntaliitto kiinnitti luonnosvaiheen lausunnossaan huomiota alueen toimivuuteen ja pysäköintialan riittävyteen. Asemakaavan yleisten määräysten mukaan yleiselle pysäköintialueelle voi toteuttaa autojen säilytyspaikkoja maan tason alapuolelle tai kahteen tasoon. Kaavakartta tulee täydentää mahdollisen pysäköintirakennuksen rakennusoikeudella.</p> <p>Yleisen pysäköintialueen läpi järjestettävä ajoyhteys asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueen tontille 3 tulee osoittaa kaavakartalla.</p> <p>Satakuntaliitto muistutti luonnosvaiheen lausunnossaan, että asemakaava-alue sijaitsee kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla, joten alueen suunnittelu kaipaisi parempaa havainnollistamista. Lausuntoaineistossa on nyt yksi havainnekuva, jossa kaavakartta on asetettu ilmakuvan päälle. Lausunnon liitteenä on lisäksi alueelta tehty rakennetun ympäristön inventointi ja vaikutusten arviointi kulttuuriympäristöön, jossa on runsaasti kuvia nykytilanteesta. Kuvissa ei kuitenkaan ole sovitettu tulevia rakennusmassoja maisemaan, vaan rakentamisen maisemavaikutuksia on tarkoitus arvioida lämpötilatoksen piipun ja puuston korkeuden perusteella. Kuitenkin maisema tulee muuttumaan myös puuston häviämisen vuoksi.</p> <p>Satakuntaliitto muistuttaa, että Satakunnan vaihemaakunta-kaavassa 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. Asemakaavassa suunnitellut 4- ja 5-kerroksiset kerrostalot poikkeavat merkittävästi liikekeskuksen alueen ominaispiirteistä ja muusta arkkitehtuurista. Nyt nähtävänä olevassa lausuntoaineistossa ei ole mukana sellaisia havainnekuvia, joiden perusteella vaikutuksia voisi arvioida.</p> <p>Edellisessä lausunnossaan Satakuntaliitto toivoi asemakaavaan myös tarkempaa rakentamisen ohjausta. Rakentamista ohjaavia määräyksiä ei kuitenkaan ole lisätty kaavaan. Satakuntaliitto katsookin, että Kokemäen liikekeskuksen asemakaavaa tulisi vielä kehittää erityisesti kaupunkikuvallisen suunnittelun osalta.</p>	<p>Yleinen pysäköintialue LP-1 on asemakaavan mukaista liikennealuetta, jonka kautta mahdollinen ajoyhteys on tarvittaessa toteutettavissa ilman erillistä merkintää. Tällä hetkellä ajoyhteys ko. tontille on korttelin 28 tontin 1 kautta. Ajoyhteys on perustettu lainvoimaisessa kiinteistötoimituksessa.</p> <p>Maisemavaikutusten arvioinnin katsotaan asemakaavamuutoksessa toteutetun riittävällä tasolla. Alueelta laaditussa rakennetun ympäristön inventoinnissa on kattavasti arvioitu kaavamuutoksen ja rakentamisen vaikutuksia alueen maisemaan valokuvin ja tekstein ja lisäksi selostuksen liitteeksi on laadittu rakennusmassojen sijoittelua kuvaava havainnekuva. Maisemavaikutuksia on arvioitu rakennetun ympäristön inventoinnin perusteella myös kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa suhteessa kaava-alueen ulkopuolella sijaitseviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin sekä muuhun kaava-alueen ja sen lähialueen rakennettuun ympäristöön.</p> <p>Kaava-alueelta laaditussa rakennetun ympäristön inventoinnissa on kuvattu kattavasti alueen rakennetun ympäristön historiaa, ominaispiirteitä, arkkitehtuuria sekä kulttuurihistoriallisia ja rakennustaiteellisia arvoja. Inventointi on toiminut pohjana myös laajemmin asemakaavan suunnittelussa, joten kaavassa on riittävästi huomioitu alueen arkkitehtuuriset ja ympäristökuvalliset ominaispiirteet suhteessa kaavamuutoksessa osoitettuun rakentamiseen, rakennusoikeuden määrään ja rakentamiskorkeuteen. Alueella on tarkoituksenmukaisesti huomioitu liikennejärjestelyt, ajoyhteydet, pelastustoimen edellyttämät liikenteelliset seikat sekä kevyen liikenteen yhteydet ja alueelta on laadittu ajantasainen liikenneselvitys. Maisemavaikutuksia on arvioitu sekä rakennetun ympäristön inventoinnissa että kaavaselostuksessa.</p> <p>Kaavan vaikutusten arviointia täydennetään (vaikutukset rakennettuun ympäristöön).</p> <p>Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) kaavamääräykseen lisätään määräys rakentamisen sopeutumisesta ympäristöön ja maisemaan: "Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa sijaintinsa, rakennustapansa ja värityksensä suhteen ympäristöönsä ja ympäröivään maisemaan. Rakentaminen ja julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti sekä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Julkisivuissa on suositettava luonnonmukaisia</p>

Lausunto / muistutus	Kaavan laatijan vastine
	ja maanläheisiä värisävyjä. Peili- ja sävylasia ei saa käyttää kerroksissa II-V.”
<p>Teknisen lautakunnan lausunto (29.9.2020)</p> <p>Kaavakonsultti on riittäväällä tavalla ottanut huomioon ja vastannut kaavamuutoksen luonnosvaiheessa saaduissa lausunnoissa esille nostettuihin kysymyksiin. Tekninen lautakunta katsoo, että liikekeskus II asemakaavan muutosprosessia voidaan jatkaa Nosto Consulting Oy:n laatiman ehdotuksen mukaisesti.</p>	Merkitään tiedoksi. Kaavakarttaan ei ole lausunnon perusteella tarpeen tehdä muutoksia.
<p>Ympäristölautakunnan lausunto (29.9.2020)</p> <p>Kaavakonsultti on riittäväällä tavalla ottanut huomioon ja vastannut kaavamuutoksen luonnosvaiheessa saaduissa lausunnoissa esille nostettuihin kysymyksiin. Tämän vuoksi ympäristölautakunta katsoo, että liikekeskus II asemakaavan muutosprosessia voidaan jatkaa Nosto Consulting Oy:n laatiman ehdotuksen mukaisesti.</p>	Merkitään tiedoksi. Kaavakarttaan ei ole lausunnon perusteella tarpeen tehdä muutoksia.
<p>Kokemäen Lämpö Oy:n lausunto (15.10.2020)</p> <p>Kokemäen Lämpö Oy muistuttaa tekeillä olevaan kaavaehdotukseen ja sen aineistoon, että asemakaavan ja sen kaavamerkintöjen pitää nimenomaan mahdollistaa selkeästi Kokemäen Lämpö Oy:llä Ruonanpää 9:ssä olevalla tontilla energian tuotantotoiminta huolto- ja ylläpitotarpeineen seuraavasti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kokemäen Lämpö Oy:llä on nyt tontilla varalämpökeskus (8,7 MW kevytöljy), jota käytetään tarvittaessa kaukolämpöverkon häiriötilanteissa (harvinaisen, mutta sitäkin tärkeämpi toiminto). Lisäksi tontille varalaitoksen yhteyteen on tulossa myös lämpöpumppulaitos (rakennuslupahakemus 26.6.2020). Lämpöpumppulaitos tulee jatkuvaan tuotantokäyttöön kaukolämmössä 0,3 MW ja kaukojäähdytyksessä 0,2 MW (mm. päiväkotia ja jalkapallokentän lämmitys sekä LTO-toiminnot). • Kaavaehdotuksessa laitostemme rakennusalalle osoitetaan 200 k-m² rakennusoikeutta. Tämän kuitenkin pitäisi olla 250 k-m² (20 m x 12,5 m), koska lämpöpumppulaitos vaatii tulevaisuudessa laajenusvaran (liite). <p>Toivomme, että valmistuvassa kaavassa huomioidaan energiantuotantolaitostemme toiminta sekä niiden tuomat mahdollisuudet ja palvelut alueen kehittämiseksi (esim. lämmitys-, jäähdytys- ja lto-palvelut sekä katulämmitys).</p>	en-rakennusalan rakennusoikeutta nostetaan lausunnossa esitettyyn 250 k-m ² .
<p>Muistutus A (30.10.2020)</p> <p>Kaavaehdotuksen asiakirjat eivät taida olla muuttuneet edellisestä luonnoksesta. Siihen jätimme 9.8.2020 vastineemme. Vaatimuksemme kaavaan ovat edelleen ko. vastineen mukaiset. Vatustamme suunnitelman mukaista kaavamuutosta. Kaavamuutos ja rakennushankkeet tyypistävät kiinteistömme käyttöä, viihtyvyyttä ja sitä kautta myös sen jälleenmyyntiarvoa. Me kiinteistönomistajina olemme valmiit luopumaan kiinteistöstämme meille käypään hintaan. Jollakulla muulla voisi olla tehokkaampaa käyttöä tai muuta käyttötarkoitusta ko. kiinteistölle.</p>	Kaavamuutoksessa muistutuksen antaneen omistuksessa olevan tontin kokonaisrakennus hieman lisääntyy. Kaavamuutoksessa on pyritty huomioimaan kaava-alueen tontinomistajien viihtyvyys myös jatkossa esimerkiksi ajojärjestelyjä selkeyttämällä. Nykyinen ajoyhteys on perustettu lainvoimaisessa kiinteistötoimituksessa korttelin 28 tontin 1 kautta.

Turussa 25.11.2020

Nosto Consulting Oy

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a series of connected loops and a long horizontal stroke.

Pasi Lappalainen
dipl.ins.