

RAUTATIEASEMAKAAVA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)



KOE KOKEMÄKI – SEN JOKI JA VÄKI

KOKEMÄEN KAUPUNKI

RAUTATIEASEMAKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), 11.2.2021 versio 0.9

Rautatieasemakaava kattaa Peipohjan risteysaseman ja Kokemäen vanhan rautatieaseman välisen rataosuuden ja kaavoittamattomia tai kaavamuutostarpeessa olevia alueita näiden läheisyydestä. Rautatieasemakaava vaatii laajaa osallistamista, viranomaisneuvotteluja ja laajoja selvityksiä.

Rautatieasemakaava on Kokemäen kaupungin oma maapoliittinen hanke, jonka tavoitteena on lisätä Kokemäen elinvoimaisuutta ja löytää ratkaisuja rautatiealueen ja sen läheisyyden tunnistettuihin ja tunnistamattomiin maankäytöllisiin ongelmiin.

Yhteyshenkilöt:

Kokemäen kaupungin kaavoittaja
Mikko Eskola
maankäyttöinsinööri, DI, FM
puh. 040 488 6210
mikko.eskola@kokemaki.fi

Kaavasunnittelija
myöhemmin valittava konsultti

Merja Moberg
paikkatietokäsittelijä
puh. 040 488 6215
merja.moberg@kokemaki.fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) täydennetään kaavatyön edetessä.

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

I. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue on osittain yksityisessä, valtion ja Kokemäen kaupungin omistuksessa.

Alue sijaitsee Kokemäen kaupungin Peipohjan (103) ja Krootilan (104) kaupunginosissa sekä Kokemäenkartanon (422), Pyhäkorvan (445), Tulkkilan (455) ja Krootilan (425) kylissä. Suunnittelualue käsittää Pori-Tampere junaradan varren alueita Peipohjan rautatieasema-alueen ja Sonnilantien välillä.

Suunnittelualueen alustava laajuus on noin 61 hehtaaria, josta:

n. 18,3 ha Valtion rata-alueita

n. 3,8 ha rata-alueen pohjoispuoleista asemakylää – meluvalli-alue

n. 5 ha radan eteläpuolista / Köyliöntien länsipuolista Peipohjaa, josta 1,5 ha kaavatonta

- n. 4 ha Haanmäen yritysalueita ratapihan vieressä.
- n. 6 ha rakentamatonta asemakaavoitettua aluetta Haapionkadun ja radan välissä
- n. 5 ha kaavatonta Lammasmäkeä
- n. 4 ha kaavatonta Teljänportin kainaloa
- n. 15 ha kaavatonta, pääosin Krootilan yritysalueita, Laurin kantatila

Suunnittelualueen sijainti kartalla:



Lähde: Kokemäen kaupunki, opaskartta

2. KAAVOITUKSEN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Kaava-alue on pääasiassa rautatiealuetta, peltoa ja ihmisen muokkaamaa rakennettua ympäristöä.

Rakennettu ympäristö

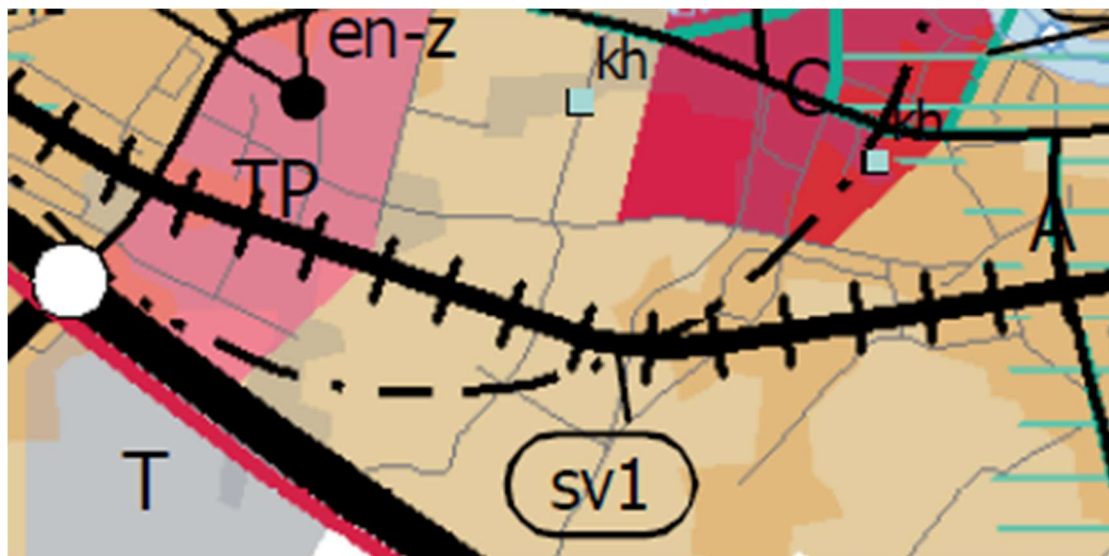
Suunnittelualueella sijaitsee mm. valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY Peipohjan rautatieasema-alue, jolla on mm. vanhoja rautatierakennuksia: vuonna 1929 rakennettu rautatieasema, vuonna 1895 rakennetut aseman kellari, asemapäällikön talo, kaksoisvahtitupa ja veturitalli, vuonna 1929 rakennettu kirjurin asunto. Suuri osa suunnittelualueesta on rautatiealuetta ja ratapihaa tai näiden läheisyydessä sijaitsevia radan varren yritystoiminnan rakennuskannan kerrostumia. Suunnittelualueelle sijaitsee lisäksi muutamia asuinrakennuksia ja maakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä Krootilan kylässä sijaitseva Laurin kantatilan talouskeskus.

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.

Vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 huomioidaan valmistelutyössä ja suunnitelmien seuraavissa versioissa.

Ote maakuntakaavasta:



Lähde: Satakunnan maakuntakaava

Alue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta (A) ja työpaikka-aluetta (TP) ja se kuuluu kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeseen (kk) sekä matkailun kehittämisvyöhykkeeseen (mv). Puolet alueesta kuuluu suojavyöhykkeeseen, jolla osoitetaan vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhyke (konsultointivyöhyke).

Kaava-aluetta koskevat seuraavat määräykset:

A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, 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- virkistysverkko.

Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja –kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäville, korkeatasoisille alueille, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan taajamatoimintojen alueille palveluverkon tarpeiden perusteella osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia. Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään paikallinen kaupan suuryksikkö on Porissa kooltaan alle 5000 k-m² ja muissa kunnissa alle 3000 k-m².

Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön laajuus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella.

TP

TYÖPAIKKA-ALUE

Merkinnällä osoitetaan merkittävät ja monipuoliset työpaikka-alueet, joille voi sijoittua sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja että ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastotoimintaa.

Suunnittelumääräys

Alueelle voidaan pääkäyttötarkoitusta muuttamatta suunnitella myös asumista.

Alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaikkatoimintoja, joiden haitalliset ympäristövaikutukset läheisille alueille ja asutukselle voivat olla merkittäviä.



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 kilpailukyyn 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 virkistyspalveluiden kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava

huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen.

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

SUOJAVYÖHYKE

(-I) Merkinnällä osoitetaan vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhyke (konsultointivyöhyke).

Suunnittelumääräys

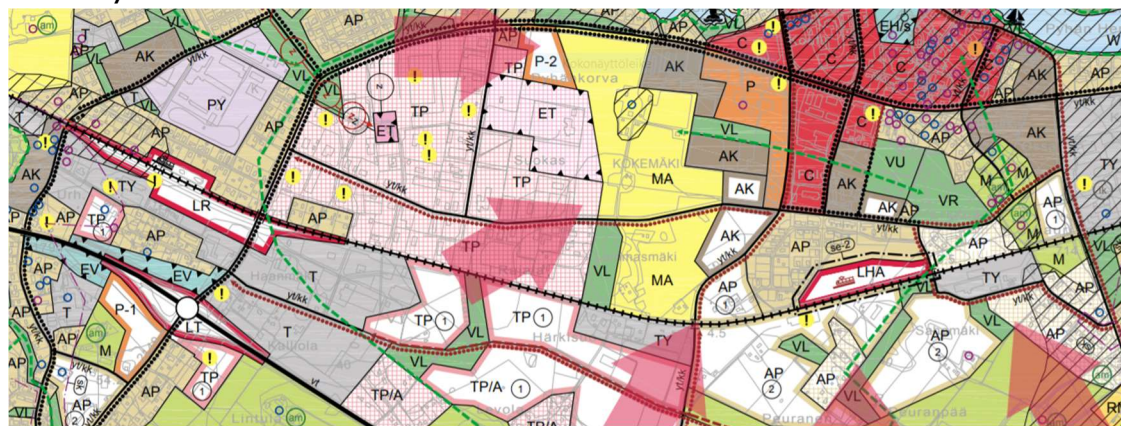
Suunnittelussa on otettava huomioon alueella sijaitsevista laitoksista tai vaarallisten kemikaalien valmistuksesta, varastoinnista tai kuljetuksesta ympäristölle ja alueelle sijoittuville toiminnoille mahdollisesti aiheutuvat riskit.

Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suojavyöhykkeelle tulee palo- ja pelastusviranomaiselle sekä tarvittaessa Turvatekniikan keskukselle (TUKES) varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Yleiskaava

Kokemäellä on valmisteilla keskustan osayleiskaava. Keskustaajaman osayleiskaava on ollut 2. ehdotuksena nähtävillä 13.10.-14.11.2016.

Ote osayleiskaavan 2. ehdotuksesta:



Lähde: Keskustaajaman osayleiskaavan ehdotus

Alue on osayleiskaavaehdotuksessa rautatieliikennealuetta (LR), teollisuus- ja varastoaluetta (T ja TY), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, uutta työpaikka-aluetta (TP), pientaloaluetta (AP), lähivirkistysaluetta (VL), henkilöliikenne terminaalialuetta (LHA), maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M) ja maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA). Alueet on tarkoitettu asemakaavoitettaviksi. Työpaikka-alue on osoitettu toteutusjärjestyksessä ensisijaiseksi. Kaava-alueella olevilla Peipohjan asema-alueella ja Kokemäen vanhan aseman vieressä sijaitsevalla kantatilalla Lauri on suojeltavia rakennuksia (paikallisesti arvokkaat A-luokan kohteet).

Kaava-alueelle kohdistuvat osayleiskaavan 2. ehdotuksessa mm. seuraavat merkinnät:



RAUTATIELIIKENTEEEN ALUE



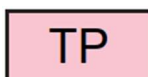
TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.



**TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN
LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA**

Alueelle voidaan sijoittaa teollisuus- ja varastotoimintoja, jotka eivät aiheuta ilman pilaantumista, käytä tai valmista pohjavesiälikaavia aineita, eivät aiheuta teollisuusalueen ulkopuolella yli 55 dBA:n melutasoa tai muuta siihen verrattavaa häiriötä ympäristölle.



TYÖPAIKKA-ALUE

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.



PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

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



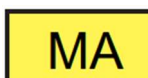
LÄHIVIRKISTYSALUE



HENKILÖLIIKENTEEEN TERMINAALIALUE



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE



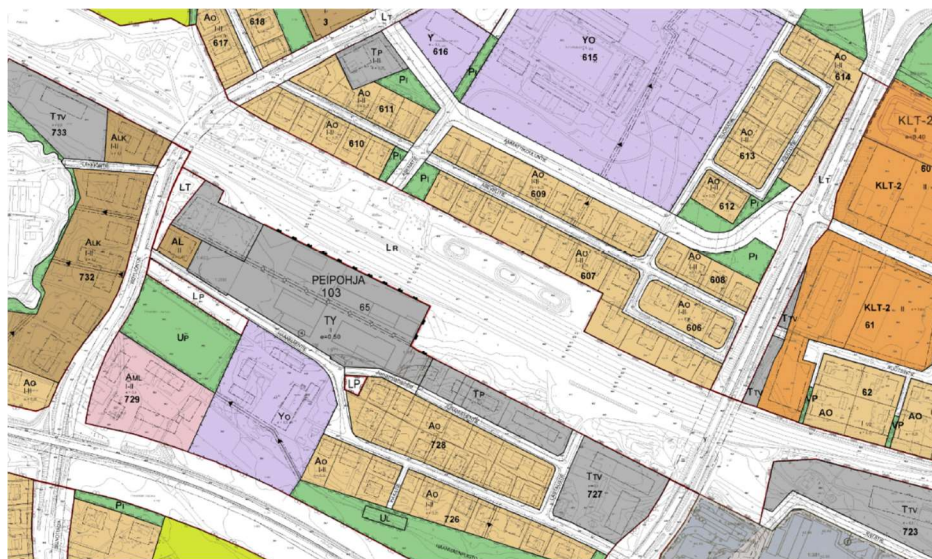
MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE

Alueen pellot tulee säilyttää maatalouskäytössä tai muuten avoimina. Alueelle sijoittuvat, maisemaa rajaavat metsä- ja muut puustoiset alueet tulee säilyttää. Alueilla sallitaan ainoastaan maatalouteen liittyvä rakentaminen ja avoimelle peltoalueelle rakentamista tulee erityisesti välttää. Mahdollinen uudisrakentaminen tulee sijoittaa huolellisesti arvokkaaseen maisemaan, olevien rakennusten yhteyteen tai metsän reunaan.

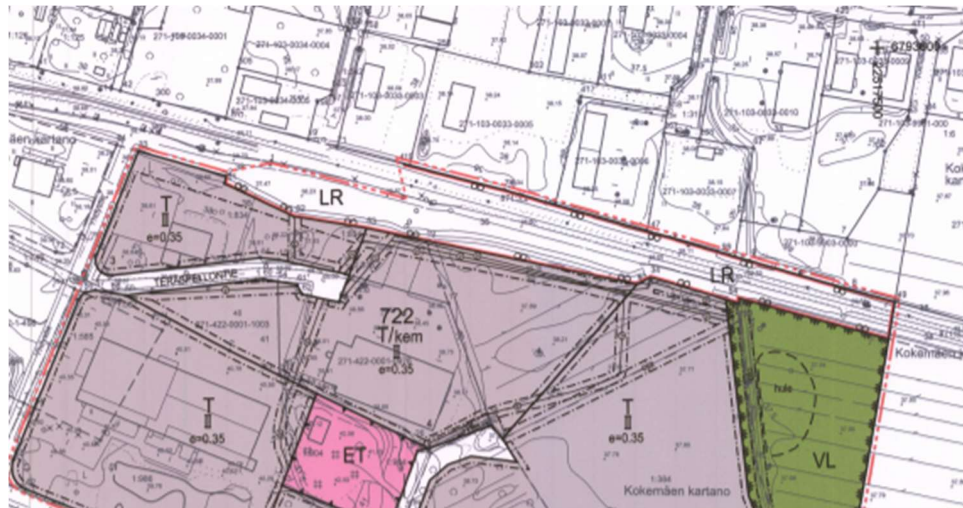
Asemakaava

Peipohja-rakennuskaava (numerot: 3 ja 4) Turun ja Porin lääninhallitus on vahvistanut kaavan 16.9.1970, Katilan asemakaava ja asemakaavan muutos (numero 119) hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.11.2018, Liikekeskus asemakaava (numero 26) vahvistettu Turun ja Porin lääninhallituksessa 13.4.1982, Liikekeskus II asemakaava ja asemakaavan muutos (numero 70) vahvistettu Lounais-Suomen ympäristökeskuksessa 23.12.1998, Radanvarren asemakaava (numero 72) hyväksytty kaupunginvaltuustossa 24.1.2000. Kaavoissa alueeseen kohdistuu seuraavat merkinnät: Rautatiealue (LR), yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TTV) rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden asunnon sekä puistoalue (VP)

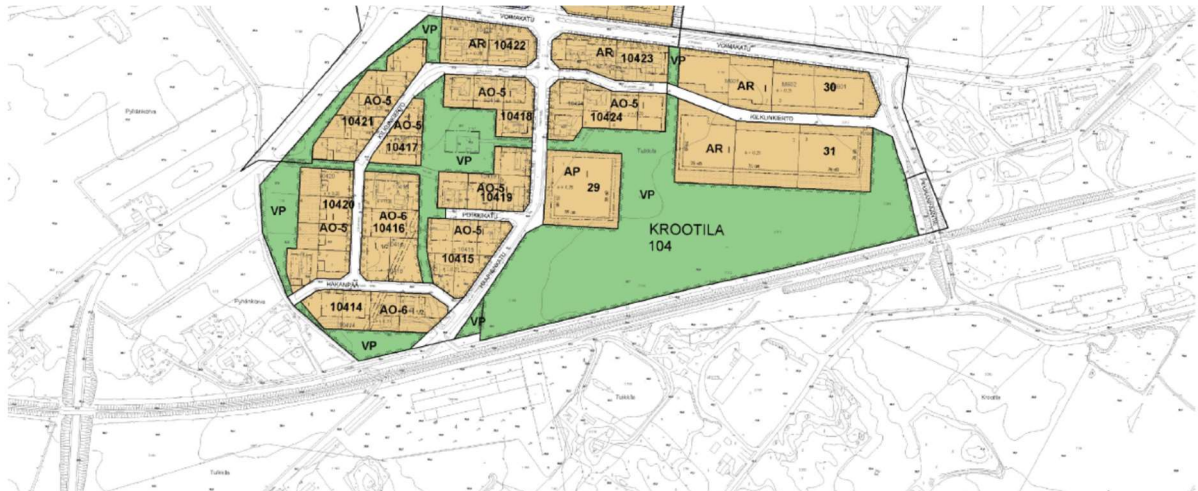
Asemakaavayhdistelmäote Peipohjan rakennuskaavasta ja sen läheisyydestä:



Ote Katilan asemakaavasta:



Asemakaavayhdistelmäote Liikekeskus, Liikekeskus II ja Radanvarren asemakaavoista:



Ote alueen asemakaavayhdistelmästä (ohjeellinen kaava-alue merkitty lilalla)



Lähde: Kokemäen kaupunki

Rakennusjärjestys

Kokemäen kaupungissa on voimassa 1.7.2016 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta tarkistetaan ja päivitetään tarvittavilta osin.

2.2 Tavoite

Asemakaavan ensisijaisena tavoitteena on kehittää Kokemäen henkilöliikenteen risteysasemaa, tehostaa maankäyttöä radan läheisyydessä, huomioida Peipohjan asemakylän valtakunnallisesti merkittävän RKY-kulttuuriympäristön asema sekä muodostaa muutamia uusia rakennuspaikkoja, että kulkuyhteyksiä.

2.4 Laadittavat selvitykset

Laadittavista selvityksistä keskustellaan viranomaisneuvottelujen ja kaavan osallistamisen yhteydessä.

RKY-alueen osalta käytettävissä on

2.5 Kaavan vaikuttavuus ja arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan MRL 9 §:n ja MRA 1 §:n edellyttämällä tavalla.

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen ja kaavan osallistamisen 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
- Satakunnan Pelastuslaitos
- Satakuntaliitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Satakunnan Museo
- Väylävirasto

4. KAAVATYÖN VAIHEET JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Käynnistysvaihe

Rautatieasemakaavan valmistelusta on käyty viranomais- ja osalliskeskusteluja vuoden 2020 aikana.

Kaava asetetaan vireille kaupunginhallituksen kokouksessa 15.2.2021 osana kaavoituskatsausta ja asettamalla tämä Osallistus- ja arviointisuunnitelma nähtäville koko kaavoitusprosessin ajaksi, joka on kuvattuna viimeisen sivun taulukossa.

KAAVOITUSPROSESSI KOKEMÄELLÄ

1.7.2019 hallintosääntö uudistuksesta lähtien

ALOITUS		
Aloite Alku-/esiselvitys		
KÄYNNISTÄMINEN		VALMISTELU-VAIHE
Kaupunginhallitus Vireilletulo Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) Kuulutus Osallinen ja viranomaiset: Mielipideneuvottelu OAS:n riittävydestä ja kaavoituksen lähtökohdista		
LUONNOS	Kaupunginhallitus Valmisteluaineisto Nähtävillä vähintään 14 – 30 pv Osallinen ja viranomaiset: Mielipide/lausunnot	
EHDOTUS		
Kaupunginhallitus Kaavaehdotus Nähtävillä vähintään 30 pv Osallinen ja viranomaiset: Muistutus/lausunnot		EHDOTUS-VAIHE
HYVÄKSYMINEN		HYVÄKSYMIS-VAIHE
Kaupunginvaltuusto merkittävät kaavat Kaupunginhallitus muut kuin merkittävät kaavat		
EI VALITUSTA:	VALITUS:	LAINVOIMAISUUS JA MUUTOKSEN- HAKU
KUULUTUS JA LAINVOIMAISUUS	HALLINTO-OIKEUS	

Rautatieasemakaava vaatii laajaa osallistamista, viranomaisneuvotteluja ja laajoja selvityksiä, koska se kattaa Peipohjan risteysaseman ja Kokemäen vanhan rautatieaseman välisen rataosuuden ja kaavoittamattomia tai kaavamuutostarpeessa olevia laajoja alueita näiden läheisyydestä, joilla on lukuisia eri intressipiirien osallisia.

Käynnistysvaiheessa käydään mielipideneuvotteluja rautatieasemakaavan tavoitteiden sekä lähtökohtien tarkentamiseksi, että tarvittavien selvitysten aloittamiseksi. Näiden aikana valitaan rautatieasemakaavan laadintaan soveltuva kaavakonsultti suorahankintana ja tehdään mahdolliset kaavoitussopimukset merkittävien osallisten kanssa.

Tavoitteena on asettaa asemakaavaluonnos nähtäville syksyllä 2021.

Kaavaprosessi kestää arviolta kaksi vuotta.

