

KOKEMÄEN KAUPUNKI

KATILAN ASEMAKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



~~26.3.2018~~ ~~19.6.2018~~ 17.9.2018

Nosto Consulting Oy

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

1. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Peipohjan kaupunginosassa Haanmäellä nykyisen teollisuusalueen ympäristössä. Alueelta on noin kolme kilometriä Kokemäen keskustaan.

Asemakaavan laajennus koskee kiinteistöjä 271-422-1-309 Keskimäki, 271-422-1-694 Katila, 271-422-1-903 Kotikumpu, 271-422-1-979 Kunta-Vaininen, 271-422-1-384 Lisäkatila, 271-422-1-665 Katila, 271-422-1-308 Pysäys ja 271-871-3-2 Rata-alue.

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 271-422-1-585 Rate I, 271-422-1-986 Rate II, 271-422-1-1003 Rate III, 271-422-1-904 Peipohjanve-
sitorni, 271-422-1-690 Tehdasnummi, 271-422-1-976 Taarnet, 271-422-1-835 Teräspelto, 271-422-1-834 Lisäpeiron ja 271-871-3-2 Rata-alue.

Kiinteistöt 271-422-1-309 Keskimäki, 271-422-1-694 Katila, 271-422-1-903 Kotikumpu, 271-422-1-979 Kunta-Vaininen ja 271-422-1-690 Tehdasnummi ovat kaupungin omistuksessa. Kiinteistö 271-871-3-2 Rata-alue on valtion omistuksessa. Muut kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

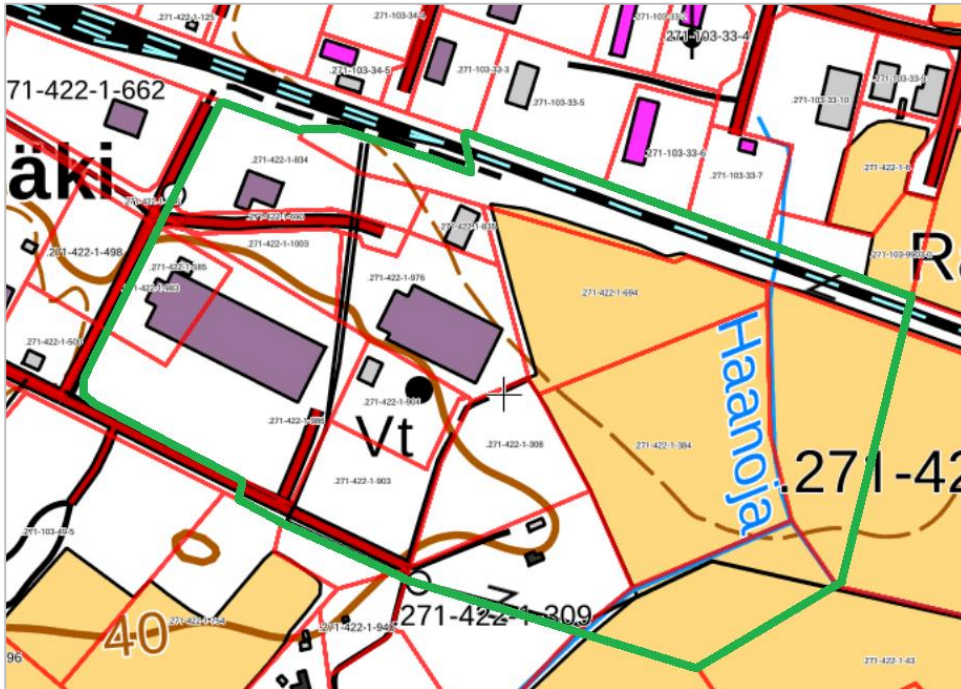
Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 14,7 hehtaaria.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Lähde: Maanmittauslaitos

Kaava-alueen ohjeellinen rajaus maastokartalla (vihreällä):



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML

Kaava-alueen ohjeellinen rajaus ilmakuvassa (vihreällä):



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Alueen yleiskuvaus

Kaavamuuotosalueella on teollisuus- ja varastorakennuksia ja Kokemäen Vesihuolto Oy:n vesitorni. Uudella kaava-alueella kiinteistöllä 271-422-1-309 on rakennettuna pientalo piharakennuksineen.

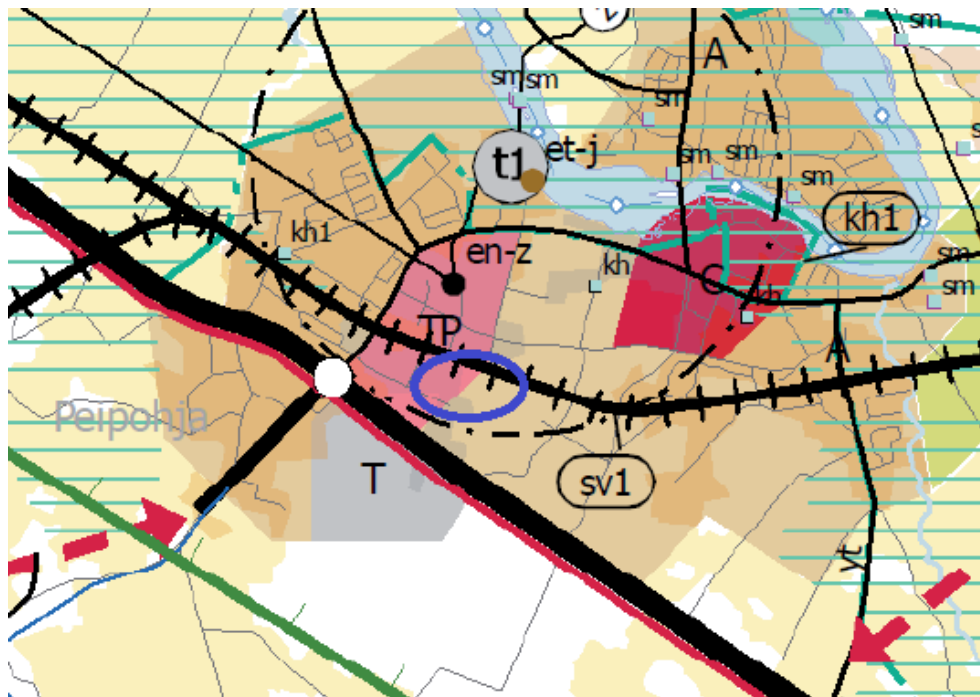
Kaava-alueen rakentamaton alue on pääosin tasaista peltoaluetta ja vähäisemmiltä osin metsikköä. Alueen itäosassa virtaa Haanoja.

Suunnittelualueen länsipuolella on teollisuus- ja varastoaluetta ja alueen eteläpuolella pientaloja. Alueen pohjoispuolella kulkee rautatie.

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.

Ote maakuntakaavasta:



Lähde: Satakunnan maakuntakaava

Suunnittelualueita koskevat maakuntakaavassa seuraavat kaavamääräykset:

A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminoille, 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- ja virkistysverkko.

Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäviltä, korkeatasoisilta alueilta, 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.

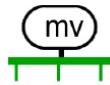
TP

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.



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 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

(-1) 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.

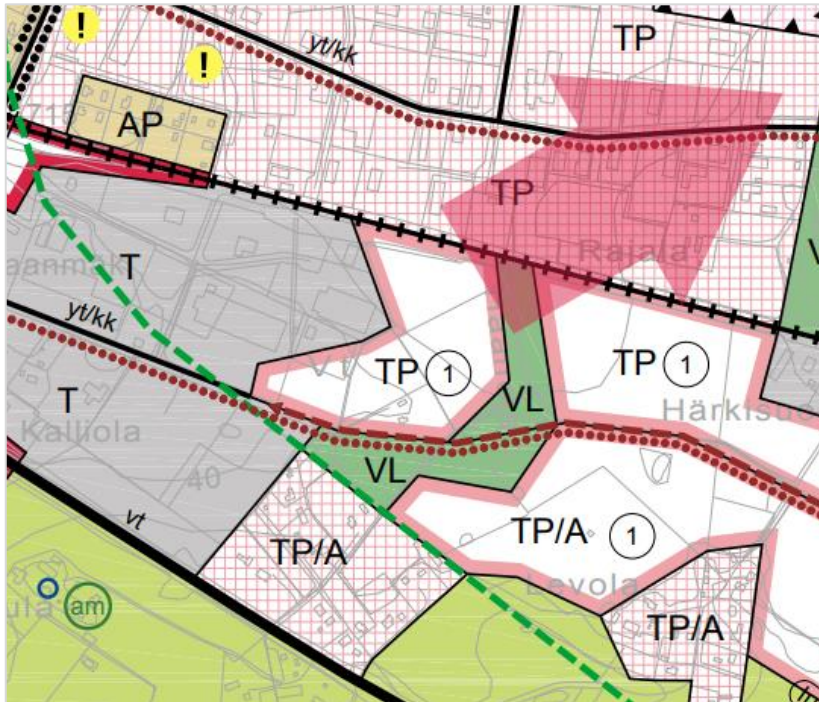
Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suojavyöhykkeelle tulee palo- ja pelastusviranomaiselle sekä tarvittaessa Turvatekniikan keskukselle (TUKES) varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Kaava-alueen pohjoispuolella kulkee rautatie, joka on osoitettu maakuntakaavassa pääradaksi.

Yleiskaava

Kokemäellä on vireillä keskustan osayleiskaavan laadinta. Keskustaajaman osayleiskaava on ollut 2. ehdotuksena nähtävillä 13.10.–14.11.2016.

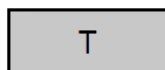
Ote osayleiskaavaehdotuksesta:



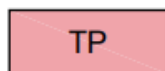
Lähde: Keskustaajaman osayleiskaava, ehdotus

Suunnittelualue on osoitettu osayleiskaavaehdotuksessa pääosin teollisuus- ja varastoalueeksi (T) sekä uudeksi työpaikka-alueeksi (TP). Alueet on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. TP-alueelle on osoitettu tavoitelluksi toteutusjärjestykseksi 1. Alueen itäosaan on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL). Kaava-alueen länsipuolella kulkee yhdystien/kokoojakadun merkinnällä osoitettu Teollisuustie, jonka jatkeeksi on osoitettu kaavaehdotuksessa tie liikenteen yhteystarve ja sen eteläpuolelle uusi kevyen liikenteen reitti. Kaava-alueen lounaiskulmaan on osoitettu viheryhteystarpeen merkintä. Kaava-alueen pohjoispuolella kulkee rautatie, joka on osoitettu merkittävästi parannettavaksi pääradaksi. Kaava-alueen koillispuolelle on osoitettu alueen tiivistämisen-/ehyttämistarpeen merkintä.

Kaava-alueelle kohdistuvat kaavaehdotuksessa seuraavat merkinnät:



TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE.
Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.



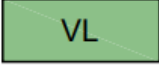



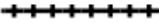

TYÖPAIKKA-ALUE.
Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.



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.

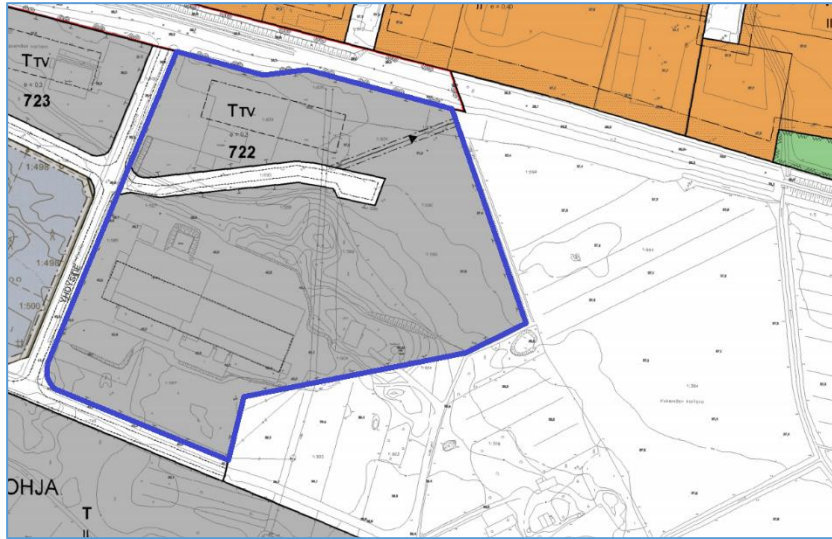
-  **LÄHIVIRKISTYSALUE.**
-  **TIELIIKENTEEEN YHTEYSTARVE.**
-  **KEVYEN LIIKENTEEEN YHTEYSTARVE.**
Merkintä osoittaa ne yhteysvälit, joilla kevyen liikenteen olosuhteita tulisi parantaa erityisesti turvallisuuden ja esteettömyyden näkökulmasta. Yhteystarve ei välttämättä tarkoita uutta kevyen liikenteen väylää, vaan se voidaan toteuttaa yksityisteiden kautta kulkevana yhteytenä.
-  **VIHERYHTEYSTARVE.**
Ekologinen käytävä. Alueella tulee säilyttää puustoinen viheryhteys.
-  **MERKITTÄVÄSTI PARANNETTAVA PÄÄRATA.**
Nykyisissä tasoristeyksissä on varauduttava niiden poistoon tai muttamiseen eritasoristeyksiksi. Pori-Tampere -radalla on varauduttava toiseen raiteeseen. Radan varren maankäyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on rata-alueen leveneminen otettava huomioon. Radan läheisyydessä on voimassa MRL 43 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus. Rautatien melualueelle rakennettaessa tulee asianmukainen melusuojaus sisätiloissa ja piha-alueilla ottaa huomioon. Rautatien tärinäalueelle rakennettaessa tulee huomioida asianmukainen rakenteiden tärinäsuojaus.
-  **ALUEEN TIIVISTÄMIS-/EHEYTTÄMISTARVE.**

Asemakaava

Kaavamuuotosalueella on voimassa Peipohjan asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana), joka on vahvistettu Turun ja Porin lääninhallituksessa 16.9.1970.



Ote muutettavasta kaavasta



Ote kaavayhdistelmästä

Kaavamuuotosalue on voimassa olevassa asemakaavassa yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (Ttv) sekä katualuetta.

Rakennusjärjestys

Kokemäen kaupungissa on voimassa 1.7.2016 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta 1:2000 on Kokemäen kaupungin ylläpitämä pohjakartta.

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

2.2 Tavoite

Kaavatyön tavoitteena on suunnitella alueen uusi maankäyttö. Tavoitteena on osoittaa suunnittelualue pääosin laadinnassa olevan osayleiskaavan mukaiseen käyttöön eli työpaikka-alueeksi. Suunnittelussa otetaan lisäksi huomioon pintavesien johtaminen.

Toteutuessaan kaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2.3 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan nykytilanneselvitys. Lisäksi suunnittelualueelta laaditaan kaavatyön aikana melu- ja tärinäselvitys.

2.4 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Maisemalliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Yritysvaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Kulttuurivaikutukset
- Mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen 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: tekninen toimi, rakennusvalvonta, palo- ja pelastustoimi, kaupungin elinkeino-, ympäristö- ja vapaa-aikatoimet
- viranomaiset: Satakuntaliitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Liikennevirasto, Satakunnan Pelastuslaitos, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Huhti-toukokuu 2018: Asemakaavan laadinnan vireille tulo sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma* tiedoksi ja nähtäville yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa kaupunginvirastossa sekä internet-sivuilla, ilmoitus kaupungin ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään kaupungissa nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kaupunki pyytää tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Kesä-elokuu 2018: *Kaavaehdotus nähtäville.* Kaupunki asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kaupunki pyytää tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Hyväksymisvaihe

Lokakuu 2018: Kaupungin *hyväksymispäätös.* Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. Pasi Lappalainen
puh. 010 583 0950, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

suunnittelija, FM Tanja Konstari
puh. 010 583 0952, tanja.konstari@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy
Brahenskatu 7, 20100 TURKU

Kokemäen kaupunki:

maankäyttöinsinööri Reima Katajamäki
puh. 040 488 6210, reima.katajamaki@kokemaki.fi

Tulkkilantie 2, 32800 Kokemäki

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.