

# **KOKEMÄEN KAUPUNKI**

## **KATILAN ASEMAKAAVAN MUUTOS**

### **KAAVASELOSTUS**

#### **Kaavaluonnos**

Versio 0.9



**8.2.2022**

**Nosto Consulting Oy**

## Sisällysluettelo

<b>1. Perus- ja tunnistetiedot .....</b>	<b>5</b>
1.1. Tunnistetiedot .....	5
1.2. Kaava-alueen sijainti .....	5
1.3. Kaavan tarkoitus .....	6
1.4. Yhteystiedot .....	6
<b>2. Lähtökohdat.....</b>	<b>7</b>
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....	7
Alueen yleiskuvaus .....	7
Luonnonympäristö .....	7
Rakennettu ympäristö .....	8
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	10
Maanomistus .....	10
Tekninen huolto.....	10
Ympäristöhäiriöt .....	10
Maaperä.....	11
2.2. Suunnittelutilanne.....	11
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	11
Maakuntakaava .....	12
Yleiskaava .....	16
Asemakaava .....	18
Rakennusjärjestys .....	19
Vanha rakennuskanta.....	19
Melu- ja tärinäselvitys .....	19
Kaavan pohjakartta.....	20
Rakennuskiellot .....	20
<b>3. Suunnittelun vaiheet.....</b>	<b>21</b>
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen .....	21
3.2. Asemakaavan suhde vireillä oleviin muihin hankkeisiin.....	21
3.3. Osallistuminen ja yhteistyö .....	22
Viranomaisyhteistyö.....	22
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	22
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	22

Kaavaehdotus .....	22
Kaavan hyväksyminen.....	22
<b>4. Asemakaavan kuvaus .....</b>	<b>23</b>
4.1. Kaavan rakenne .....	23
Mitoitus.....	24
4.2. Aluevaraukset .....	24
Korttelialueet .....	24
Erityisalueet.....	25
Liikennealueet.....	25
4.3. Asemakaavan vaikutukset.....	25
Yleiskaavallinen tarkastelu .....	25
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	27
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	30
Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen .....	30
Vaikutukset yritystoimintaan .....	32
Asemakaavan muut vaikutukset.....	32
4.4. Ympäristön häiriötekijät.....	32
<b>5. Asemakaavan toteutus.....</b>	<b>33</b>
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	33
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....	33
5.3. Toteutuksen seuranta.....	33

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
  - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
  - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
  - 4) Liikennemeluserveys (2018)
  - 5) Raideliikenteen tärinä- ja runkomeluserveys (2018)

#### TAUSTAMATERIAALI

- Tuotantolaitosten sijoittaminen -opas (Tukes, 2015)
- Ympäristöministeriön kirje 26.9.2001 (3/501/2001): Kemikaaleja käsittelevät ja varastoivat tuotantolaitokset - onnettomuusvaaran huomioon ottaminen kaavoituksessa (YM4/501/2015, Ympäristöministeriö, 22.6.2015)

## VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	8.2.2022	Käsitelty Kokemäen kaupungin- hallituksessa __.__.2022 § __
1.0	Kaavaehdo- tus	__.__.2022	Käsitelty Kokemäen kaupungin- hallituksessa __.__.____ § __

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

---

## 1.1. Tunnistetiedot

### **KOKEMÄEN KAUPUNKI KATILAN ASEMAKAAVAN MUUTOS**

#### **Asemakaavan muutos koskee:**

8.1.2019 voimaan tulleen Katilan asemakaavan korttelia 722 sekä erityis- ja katualuetta.

#### **Asemakaavan muutoksella muodostuu:**

Kortteli 722 sekä erityis-, liikenne- ja katualuetta.

#### **Suunnitteluorganisaatio**

Asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

#### **Käsittelyvaiheet**

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	___.___.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	___.__. - ___.__.2022
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__. - ___.__.2022
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.__.2022

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kokemäellä Peipohjan kaupunginosassa Haanmäellä. Suunnittelualue sijoittuu valtatie 2 ja rautatien (Tampere-Pori) väliselle alueelle ja suunnittelualueelta on matkaa Kokemäen keskustaan noin kolme kilometriä. Suunnittelualue rajautuu etelässä Teollisuustiehen, lännessä Yhdystiehen, pohjoisessa rautatiealueeseen ja idässä ja kaakossa asemakaavoittamattomaan alueeseen.

Asemakaavoittamattomalle alueelle suunnittelualueen itä- ja kaakkoispuolelle on laadinnassa Kirkkokallion asemakaava (luonnos nähtävillä 3.2. – 7.3.2022), jossa suunnittelualueen itäpuolelle on osoitettu suojaviheraluetta sekä teollisuusrakennusten korttelialuetta. Asemakaavan pohjoispuoleinen rata-alue ja sen läheisyys kuuluvat 15.2.2021 vireille tulleen Rautatieasemakaavan hankealueeseen.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

### **1.3. Kaavan tarkoitus**

Kaavatyön tavoitteena on 2019 voimaan tulleen Katilan asemakaavan T/kem-osakorttelin laajentaminen teollisuus- ja varastorakennusten korttelissa 722. Kaavahanke mahdollistaa siten alueella nyt toimivan Seveso-laitoksen toiminnan kasvuedellytyksiä ja sijaintivaihtoehtoja julkisessa keskustelussa olevaan akkuklusterihankekokonaisuuteen.

Toteutuessaan kaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

### **1.4. Yhteystiedot**

#### **Kokemäen kaupunki**

Mikko Eskola DI, FM, maankäyttöinsinööri, kaavoittaja,

puh. 040 488 6210,

Tulkkilantie 2, 32800 Kokemäki

[mikko.eskola@kokemäki.fi](mailto:mikko.eskola@kokemäki.fi)

#### **Kaavan laatija Nosto Consulting Oy:**

dipl.ins. Pasi Lappalainen

puh. 0400 858 101, [pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi](mailto:pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi)

suunnitteluavustaja, FM Päivi Leppänen

puh. 050 345 4005, [paivi.leppanen@nostoconsulting.fi](mailto:paivi.leppanen@nostoconsulting.fi)

## 2. Lähtökohdat

---

### 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan asemakaavan teollisuusrakennusten korttelia 722 sekä erityis- ja katualuetta.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 11 hehtaaria.

Haanmäen itäpäässä sijaitsevan kaava-alueen ohjeellinen rajaus violetilla:



#### Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakennettua teollisuusaluetta. Suunnittelualueen itäosa on tasaista peltoaluetta ja vähäiseltä osin metsikköä. Alueen itäosassa voimassa olevan asemakaavan virkistysalueella virtaa Haanoja.

Suunnittelualueella ei ole laadinnassa olevan Keskustan osayleiskaavan yhteydessä laaditun luontoselvityksen (2011) perusteella erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualueen itä- ja koillispuolelle laadinnassa olevan Kirkkokallion asemakaavatyön yhteydessä on käyty keskustelua Kirkkokallion kaava-alueen luontoselvitystarpeesta, joka sisältää Katilan vuoden 2019 kaavan VL-alueen. Keskustelun lopputuloksena on 4.11.2021 laadittu erillinen lausunto luontoselvitystarpeesta ns. esiselvitysperiaatteella. Lausunnon on laatinut/antanut metsä- ja maanrakennuksen lehtori Janne Lam-

polahti Länsirannikon Koulutus Oy WinNovasta. Lausunnon perusteella viereisen Kirkkokallion kaava-alueella ei ole potentiaalisia kohteita, joiden luontoarvojen tarkempi selvittely olisi tarpeellista.

Suunnittelualueen maaperä koostuu hienosta hiedasta, hiesusta sekä hiekkamoreenista (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>).

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.



### **Rakennettu ympäristö**

Suunnittelualueella sijaitsee pääosin teollisuus- ja varastorakennuksia ja Kokemäen Vesihuolto Oy:n vesitorni. Suunnittelualueen lähiympäristössä suunnittelualueen länsi- ja lounaispuolella sijaitsee teollisuus- ja varastorakennuksia, alueen kaakkoispuolella pientaloasutusta ja alueen pohjoispuolella kulkee rautatie. Alueella sijainnut heikkokuntoinen kaupungin asuinrakennus on purettu vuonna 2021.

Kaava-alueella sijaitsee tällä hetkellä Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) valvonnassa oleva vaarallisia kemikaaleja, mm. nestekaasua, varastoiva ja käytävä teollisuuslaitos (ns. Sevesolaitos) Finneps Oy voimassa olevan asemakaavan korttelin 722 tontilla 4. Uuden Seveso-laitoksen sijoittuminen tai olemassa olevan toiminnan laajentaminen edellyttää laitoksen sijoittamisen mahdollistavan kaavan lisäksi Tukesin lupaa sekä mahdollisia muita lupia, ja laitoksessa tehtävät merkittävät muutokset edellyttävät myös luvan hakemista Tukesilta.





Näkymä kaava-alueen itäosaan, johon on tarkoitus laajentaa voimassa olevan asemakaavan mukaista T/kem-osakorttelia. Rautatie sijoittuu kuvassa oikealle.



Vesitorni ja voimassa olevan asemakaavan tontille 4 johtava Katilantie kaava-alueen keskiosassa.



Teollisuustieltä länteen kaava-alueen eteläosassa.



Finneps Oy:n teollisuusrakennus voimassa olevan asemakaavan tontilla.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja eikä erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja.

### **Maanomistus**

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat osin Kokemäen kaupungin ja osin yksityisomistuksessa.

### **Tekninen huolto**

Kaavamuutosalueella on vesihuolto- ja sähköverkostot. Kaava-alueelle on tarkoitus tulevaisuudessa rakentaa myös kaukolämpö-, kaukokylmä- sekä höyryverkosto.

### **Ympäristöhäiriöt**

Merkittävimmät melulähteet kaava-alueelle ovat kaava-alueen pohjois-/koillispuolella kulkeva rautatieliikenne sekä kaava-alueen lounais-/eteläpuolella kulkevan valtatie 2:n liikenne. Rautatieliikenne on kaava-alueen merkittävin äänilähde. Kaava-alueelta on laadittu liikennemelu- sekä raideliikenteen äänin- ja runkomeluserelvitykset edellisen asemakaavatyön yhteydessä 2018. Liikennemeluserveys on selostuksen liitteenä 4 ja äänin- ja runkomeluserveys liitteenä 5. Selvitysten tuloksia on kuvattu tarkemmin kappaleessa 2.2 Suunnittelutilanne, Melu- ja ääniselvitys.

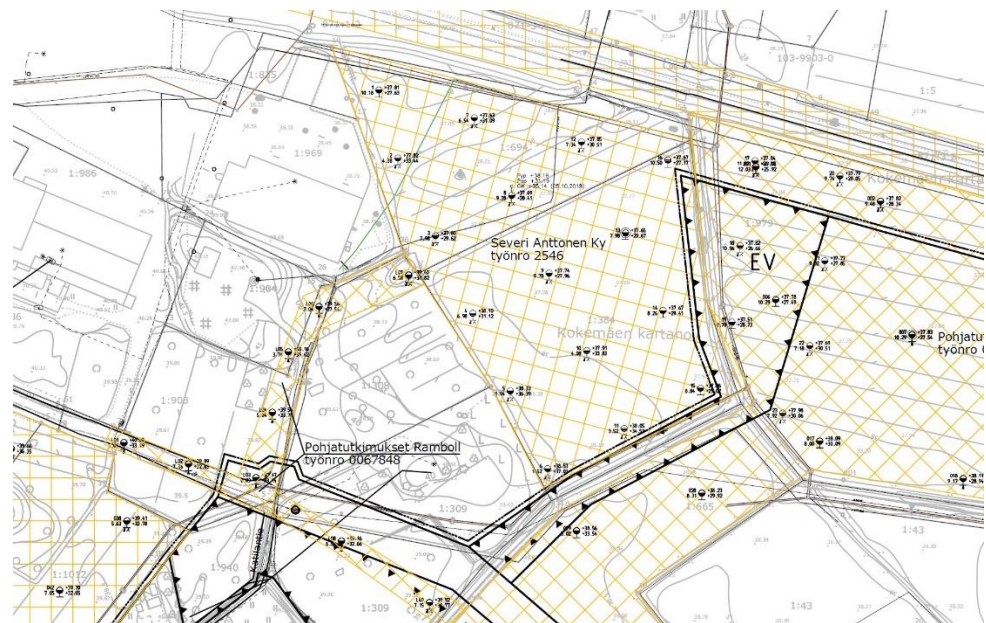
Kaava-alueella on Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) valvonnassa oleva vaarallisia kemikaaleja, mm. nestekaasua, varastoiva ja käyttävä teollisuuslaitos (Finneps Oy). Laitoksen maapeitteisessä nestekaasusäiliössä varastoidaan nestekaasua. Laitoksella on 0,5 kilometrin konsultointivyöhyke.

Ympäristöministeriön ohjekirjeen (YM4/501/2015) mukaan konsulttivyöhykkeen sisällä on kaavoituksessa kiinnitettävä erityistä huomiota riskeihin ja suuronnettomuusvaaran torjuntaan. Laadittaessa tai muutettaessa teollisuus- ja varastoalueiden kaavoja,

joille sijoittuvasta toiminnasta saattaa aiheutua suuronnettomuusvaara, on kaavaa laadittaessa pyydyttävä Tukesin sekä pelastusviranomaisen lausunto. Seveso-laitoksen sijoittuminen edellyttää laitoksen sijoittamisen mahdollistavan kaavan lisäksi Tukesin lupaa sekä mahdollisia muita lupia, ja laitoksessa tehtävät merkittävät muutokset edellyttävät myös luvan hakemista Tukesilta. Tuotantolaitosten sijoituksessa tulee Tukesin Tuotantolaitosten sijoittaminen -oppaan mukaan ottaa huomioon laitosten aiheuttama vaara ympäröivälle asutukselle, luonnolle tai muulle toiminnalle sekä toisaalta ympäristössä harjoitettavasta toiminnasta aiheutuva, onnettomuusriskiä kasvattava vaara.

### Maaperä

Suunnittelualueelta on laadittu rakennettavuusselvitys 5.11.2018 (Insinööritoimisto Severi Anttonen Ky) sekä Haanmäki ja Kirkkokallio - pohjatutkimus ja rakennettavuusselvitys 31.1.2022 (Ramboll).



Pohjatutkimukset kaava-alueella.

## 2.2. Suunnittelutilanne

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraava:

### Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.
- Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaalirastapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyrastapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

### 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.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 13.12.2013 ja ympäristöministeriö vahvisti kaavan 3.12.2014. Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.5.2016. Vaihemaakuntakaavassa 1 teemana ovat Satakunnan merkittävät tuulivoimatuotannon alueet.

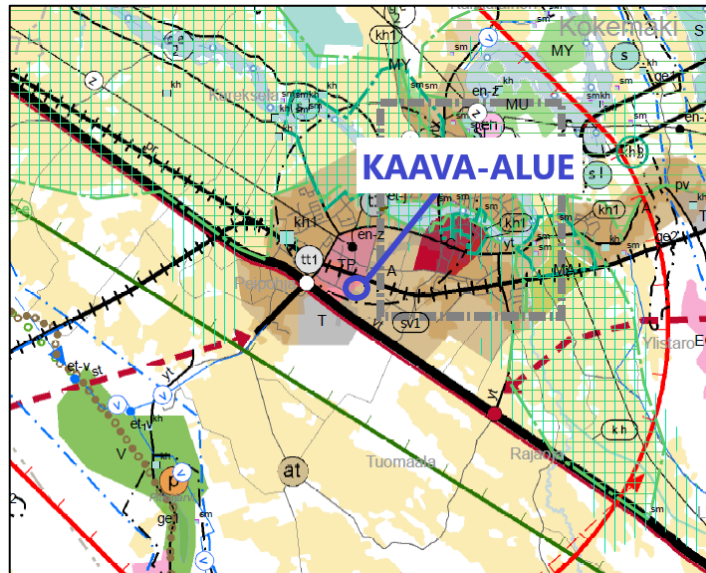
Satakunnan maakuntavaltuusto hyväksyi 17.5.2019 Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 ja maakuntavaltuuston päätös sai lainvoiman 1.7.2019. Vaihemaakuntakaavan voimaantulosta kuulutettiin 20.9.2019. Vaihemaakuntakaavan 2 teemoina ovat mm. energiantuotanto, soiden moninaiskäyttö (mm. suojelu ja virkistys), kauppa, maisema-alueet sekä rakennetut kulttuuriympäristöt. Vaihemaakuntakaava 2 yhdessä Satakunnan maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan 1 kanssa ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Lisäksi viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon.

Suunnittelualue on maakuntakaavoissa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), työpaikka-alueeksi (TP), matkailun kehittämisvyöhykkeeksi (mv) sekä kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeksi (kk). Suunnittelualue sijoittuu suojavyöhykkeelle, jolla alu-



eiden käyttöä on läheisen alueen toiminnan tai muun ympäristöönsä käyttörajoituksia aiheuttavan luonteen vuoksi rajoitettava (sv).

Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä (epäviralinen):



Maakuntakaavojen ajantasaisuus on tarkistettu voimassa olevista kaavakartoista.

Suunnittelualueetta koskevat maakuntakaavassa seuraavat kaavamääräykset:

**A**

### **TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE**

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoimintoille, 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 kestävältä, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää.

Taajamatoimintojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen sijoitusalueeksi.

Kaupan suuryksiköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määritellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutumiseen.

TP

## TYÖPAIKKA-ALUE

Merkinnällä osoitetaan merkittävät ja monipuoliset työpaikka-alueet, joille voi sijoittua sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja että ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastotoimintaa. Alueelle voidaan sijoittaa myös tilaa vaativaa erikoistavara-kauppaa.

### *Suunnittelumääräys*

Alueelle voidaan pääkäyttötarkoitusta muuttamatta suunnitella myös asumista. Alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaikkatoimintoja, joiden haitalliset ympäristövaikutukset läheisille alueille ja asutukselle voivat olla merkittäviä.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella työpaikka-alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää. Kaupan mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määritellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutumiseen.



## MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE

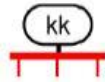
(-2) Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.

### *Suunnittelumääräys*

Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalve-

lujen 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.



## MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE

(-1) Merkinnällä osoitetaan Kokemäenjokilaakson valtakunnallisesti merkittävä, monikeskuksinen aluerakenteen kehittämisvyöhyke, jolle kohdistuu työpaikka- ja teollisuustoimintojen, taajamatoimintojen, joukkoliikenteen ja palvelujen sekä virkistysverkoston pitkän aikavälin alueidenkäyttöisiä ja toiminnallisia yhteensovittamis- ja kehittämistarpeita.

### *Suunnittelumääräys*

Alueen kilpailukyvyyn ja vetovoimaisuuden kasvua edistetään korostamalla alueen keskuksien kehittämistä. Suunnittelulla tulee edistää alueen ominaispiirteitä ja liikenne-, energia- ja virkistysverkkojen toiminnallisuutta seudullisena kokonaisuutena,



## 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 sijoituville 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 Tampere-Pori-rautatie, joka on osoitettu maakuntakaavassa pääradaksi.

Koko maakuntakaava-aluetta koskevat suunnittelumääräykset:

## **Tulvasuojelu**

### *Suunnittelumääräys*

*Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutus-*

*vityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista. Suunniteltaessa alueelle tulville herkkiä toimintoja tulee tulvasuojelusta vastaavalle alueelliselle ympäristöviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.*

### **Tieliikenne**

#### *Suunnittelumääräys*

*Niitä alueita, joiden käyttöönotto edellyttää liikenneturvallisuus- tai muista syistä päätien siirtämistä tai poikittaisyhteyksien parantamista, ei pääsääntöisesti tule ottaa käyttöön ennen kuin kyseiset liikenneverkon parantamistoimenpiteet on suoritettu.*

### **Rantarakentaminen**

#### *Suunnittelumääräys*

*Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että rakentaminen suunnitellaan ensisijaisesti sijoitettavaksi sietokyvyltään kestäville ranta-alueille, turvaten kullakin vesistöalueella riittävät yleiset virkistyskäyttömahdollisuudet ja yhtenäisen vapaan ranta-alueen varaaminen rannan suunnittelussa. Suunnittelussa on turvattava myös maankohoamisrannikolle ominaisten luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus.*

*Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennusoikeuden, yhteiskäyttöalueiden ja yleisten alueiden tasapuolinen jakautuminen eri maanomistajille, palvelujen kohtuullinen saavutettavuus ja vesihuollon järjestäminen.*

*Omarantaisen loma-asutuksen mitoitus tulee sijoittua välille 0-8 loma-asuntoa mitoitusrantaviivakilometriä kohti. Yhteisrantaaisena loma-asutuksena mitoitus voi olla perustellusti suurempi.*

### **Vesien tila**

#### *Suunnittelumääräys*

*Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen alueidenkäytön suunnittelun oltava alueelle kohdistuvien vesienhoitosuunnitelmien ja toimenpideohjelmien toteuttamista edistävää.*

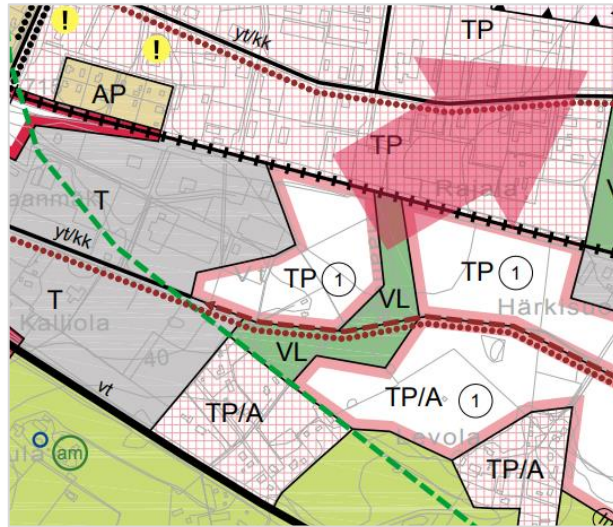
*Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä vesistöjen rannoilla tulee maankäyttö- ja rakennuslain mukainen alueidenkäyttö suunnitella siten, että estetään tai vähennetään ravinteiden, kiintoaineen ja haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.*

### **Yleiskaava**

Suunnittelualueella ei ole voimassa yleiskaavaa. Kokemäellä on valmisteilla keskustan osayleiskaava. Keskustaajaman osayleiskaava on ollut 2. ehdotuksena nähtävillä 13.10.–14.11.2016.



Ote osayleiskaavaehdotuksesta:



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). Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee yhdystien/kokoojakadun merkinnällä osoitettu Teollisuustie, jonka jatkeeksi on osoitettu tieliikenteen yhteystarve ja sen eteläpuolelle uusi kevyen liikenteen reitti. Suunnittelualueen lounaiskulmaan on osoitettu viheryhteystarpeen merkintä ja koillisosaan alueen tiivistämis-/ehyättämistarpeen merkintä. Suunnittelualueen ulkopuolella pohjoisessa kulkee rautatie, joka on osoitettu merkittävästi parannettavaksi pääradaksi.

Kaava-alueelle kohdistuvat kaavaehdotuksessa seuraavat merkin-

	<b>TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE.</b> Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.
	<b>TYÖPAIKKA-ALUE.</b> Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.
	<b>UUDET ALUEET.</b> Käyttötarkoituksen kirjaintunnus ja väri. Alueiden maankäyttö tulee muuttumaan merkittävästi suhteessa nykyiseen käyttöön.
	<b>TOTEUTUSJÄRJESTYS.</b> Ympyröity numero osoittaa alueiden tavoitellun toteutusjärjestyksen. Toissijaisiksi osoitetut alueet voidaan toteuttaa, kun saman käyttötarkoituksen mukaiset ensisijaiset alueet ovat toteutettuja.
	<b>LÄHIVIRKISTYSALUE.</b>

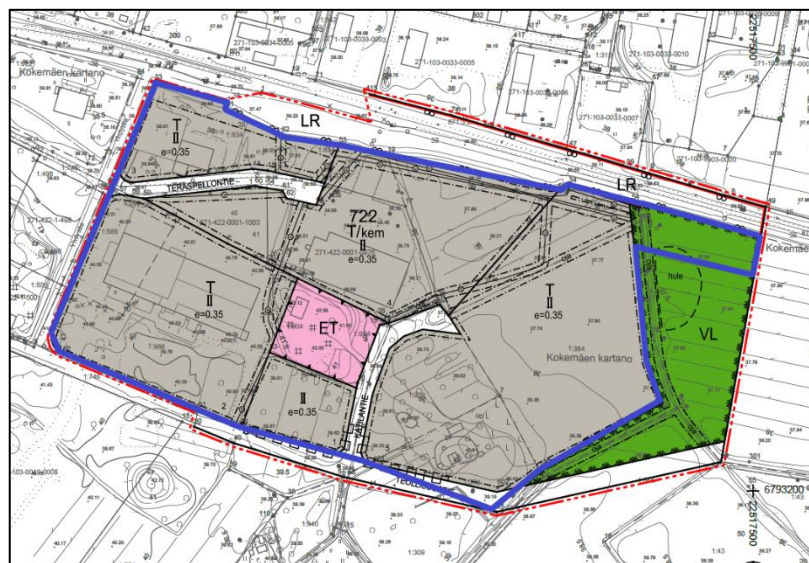
- ← - - - - - → TIELIIKENTEN YHTEYSTARVE.
- ← ········· → KEVYEN LIIKENTEN YHTEYSTARVE.  
Merkintä osoittaa ne yhteysvälit, joilla kevyen liikenteen olosuhteita tulisi parantaa erityisesti turvallisuuden ja esteettömyyden näkökulmasta. Yhteystarve ei välttämättä tarkoita uutta kevyen liikenteen väylää, vaan se voidaan toteuttaa yksityisteiden kautta kulkevana yhteytenä.
- ← - - - - - → VIHERYHTEYSTARVE.  
Ekologinen käytävä. Alueella tulee säilyttää puustoinen viheryhteys.
- ALUEEN TIIVISTÄMIS-/EHEYTTÄMISTARVE.

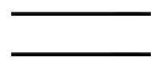
### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kokemäen kaupunginvaltuuston 12.11.2018 § 65 hyväksymä ja 8.1.2019 voimaan tullut Katilan asemakaava. Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem), lähivirkistysalueeksi (VL), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET) sekä katualueeksi.

Suunnittelualueella 2019 voimaan tulleen Katilan asemakaavan lähivirkistysaluetta (VL) käsitellään osana Kirkkokallion asemakaavan suojaviheraluetta ja siihen liittyviä hulevesijärjestelyjä ja pohjoisosan rautatiealue (LR) liittyy vireillä olevaan rautatieasemakaavahankkeeseen.

Ote suunnittelualueella voimassa olevasta Katilan asemakaavasta:



**Voimassa olevat asemakaavamääräykset:****Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.****Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen.****Lähivirkistysalue.****Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.****Katu.****Rakennusjärjestys**

Kokemäen kaupungissa on voimassa 1.7.2016 voimaan tullut rakennusjärjestys.

**Vanha rakennuskanta**

Kaava-alueelta ei ole tiedossa vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi erityisesti huomioida kaavan laadinnassa.

**Melu- ja värinäselvitys**

Kaava-alueelta on laadittu liikennemeluserveys (liite 4) sekä raide-liikenteen värinä- ja runkomeluserveys (liite 5). Liikennemeluserveityksen ovat laatineet Johanna Toivonen sekä Jani Kankare ja värinä- ja runkomeluserveityksen Olli Laivoranta, Tero Puranen sekä Jani Kankare Promethor Oy:stä.

Liikennemeluserveityksessä tarkasteltiin laskennallisesti mallintaen tie- ja raideliikenteen aiheuttamaa melutasoa kaava-alueella. Merkittävimmät melulähteet kaava-alueella ovat rautatieliikenne ja valtatie 2:n tieliikenne. Kaava-alueen aivan välittömässä läheisyydessä ei kuitenkaan sijaitse melulle herkkiä kohteita, kuten asuinrakennuksia, ja selvityksen mukaan kaava-alueen rakentumisella voidaan olettaa olevan melko vähäinen vaikutus ympäristöönsä (esim. heijastukset rakennuksista).

Julkisivun ääneneristävyysvaatimusten osalta mahdollisten toimisto- tai liiketilojen päiväajan ohjearvon 45 dB(A) saavuttaminen ei vaadi julkisivuille asetettavan kaavassa vaatimuksia. Raideliikenteen julkisivuun aiheuttama päiväajan hetkellinen maksimi-

äänitaso suositellaan huomioitavan suunnittelun edetessä julkisivujen ääneneristävyysselvityksessä (rakennuslupavaihe), kun kaava-alueen tarkempi käyttötarkoitus on tiedossa.

Tärinä- ja runkomeluselvityksessä selvitettiin mittauksilla raideliikenteen aiheuttaman tärinän voimakkuus kaava-alueelle suunniteltavien rakennusten *rakenteiden vaurioitumisriskin, tilojen käyttöviihtyvyyden* sekä *runkomelun* kannalta. Selvityksessä on arvioitu, että tärinä ei aiheuta kaava-alueen rakennuksille rakenteiden vaurioriskiä. Teollisuus- ja varastorakennuksien tuotantotilojen ei myöskään tavallisesti arvioida olevan tiloja, joihin raideliikennetärinä aiheuttaa viihtyvyyshaittaa. Mittaus- ja arviointitulosten perusteella toimistorakennusten etäisyyden rautatiestä tulee sen sijaan olla vähintään 60 metriä. Alle 70 metrin etäisyydellä toimistorakennusten tulee olla yksikerroksisia, ja alle 100 metrin etäisyydellä rautatiestä toimistorakennusten ala- ja välipohjat tulee suunnitella ja mitoittaa siten, että niiden ominaistajuus  $f_0$  on suurempi kuin 10 Hz. Alle 100 metrin etäisyydellä suositellaan käytettävän maanvaraista laattaa tai erikseen mitoitettavaa lattiarakennetta haitallisen resonanssin välttämiseksi. Runkomelutaso täyttää (alittaa) selvityksen mukaan toimistorakennuksissa suositusarvon 45 dB alueen länsiosassa noin 35 metrin etäisyydellä rautatiestä ja itäosassa noin 50 metrin etäisyydellä rautatiestä. Runkomelun osalta edellä mainitut suoja-alueet ovat siten riittäviä.

Selvityksissä on esitetty suosituksia asemakaavassa annettavista kaavamääräyksistä.

#### **Kaavan pohjakartta**

Kaavan pohjakartta 1:2000 on Kokemäen kaupungin ylläpitämä pohjakartta. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

#### **Rakennuskiellot**

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

## 3. Suunnittelun vaiheet

---

### 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty Kokemäen kaupungin aloitteesta. Kokemäen kaupunki on edellisen kaavahankkeen jälkeen hankkinut alueen rakentamattomat maa-alueet omistukseensa ja käynyt keskusteluita alueella olevien toimijoiden ja Väyläviraston kanssa. Alueella sijaitsevan Seveso -laitoksen turvallisuuden takaamiseksi kaduksi rakennettavan Katilantien katusuunnittelun yhteydessä havaittiin tarve siirtää katualue pois päävesijohdon päältä. Kaavahankkeella mahdollistetaan ratapiha-alueen toimintojen kehittämisedellytyksiä. Kaavahanke mahdollistaa alueella nyt toimivan Seveso-laitoksen toiminnan kasvuedellytyksiä ja sijaintivaihtoehtoja julkisessa keskustelussa olevaan akkuklusterihankekokonaisuuteen.

### 3.2. Asemakaavan suhde vireillä oleviin muihin hankkeisiin

Katilan asemakaavan muutoshanke on osa alueella vireillä olevien laajojen kaavahankkeiden kokonaisuutta, joka käsitellään hankkeen ”tuoreen asemakaavan muutos” -luonteen vuoksi erillisenä projektina.

Katilan itä- ja eteläpuolella käynnissä olevassa **Kirkkokallion asemakaavassa** (luonnos nähtävillä 3.2. – 7.3.2022) luodaan yli 60 hehtaaria uutta asemakaavaa huomioiden mm. Katilan asemakaava ja osoittaen tätä tukevia maankäyttövyöhykkeitä.

Katilan kaava-alue sijaitsee välittömästi Kokemäki – Tampere pääradan eteläpuolella ja rajautuu pohjoisesta Kokemäen risteysaseman ratapihaan. Rata-alueella ja sen läheisyydessä on vireillä Kokemäen kaupunginhallituksen 15.2.2021 käynnistämä **Rautatieasemakaava-hanke**, jonka yhteydessä ratkaistaan noin 3 kilometriä pituisen rata-alueen ja 60 ha laajuisen kaavahankealueen maankäyttöä tulevaisuudessa. Rautatieasemakaavahanke tukee Katilan LRT-alueen toimintojen laajentamisen lisäksi mm. kaksoisraiteen aluevarausta.

**Kokemäen keskustan osayleiskaava**n valmisteilla olevassa kolmannessa ehdotuksessa huomioidaan mm. edellisten laajojen kaavahankkeiden yhteydessä esiin tulleet muutostarpeet ja yhtenäisyys sen laadintaprosessin aikana täydentyneeseen maakuntakaavaan ja asemakaavoitukseen. Katilan asemakaavahankkeen yleiskaavallinen tarkastelu löytyy vaikutusten arvioinnin kohdasta 4.3.

### 3.3. Osallistuminen ja yhteistyö

#### Viranomaisyhteistyö

Täydennetään kaavahankkeen edetessä.

Kaavaprosessin aikana järjestetään viranomaisneuvotteluja tarpeen mukaan.

Ensimmäiset työneuvottelut viranomaisten kanssa on pidetty syksyllä 2021 liittyen myös lähialueen muihin kaavahankkeisiin. Vierisen Kirkkokallion asemakaavan MRL:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 14.1.2022. Neuvottelussa käsiteltiin myös Katilan asemakaavahanketta. Neuvottelussa käsiteltiin aloitusvaiheen asioiden lisäksi alustavia Katilan ja Kirkkokallion kaavarunkoluonnoksia. Lisäksi eri viranomaisten kanssa on pidetty erillisiä neuvotteluja.

Kaavan nähtävilläolovaiheiden yhteydessä pyydetään viranomaisten lausunnot.

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, liite 2) on laadittu 8.2.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on lueteltu osallisina eri tahoja.

#### Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Kokemäen kaupunginhallitus on käsitellyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 8.2.2022 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 14.2.2022 § \_\_.

Kaavatyön vireilletulosta ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on kuulutettu 17.2.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet yleisesti nähtävillä \_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.2022 välisen ajan.

#### Kaavaehdotus

Kokemäen kaupunginhallitus on käsitellyt \_\_.\_\_.\_\_ päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan \_\_.\_\_.\_\_ § \_\_.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä \_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.\_\_.

#### Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEESSA)



## 4. Asemakaavan kuvaus

---

### 4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella muodostuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem), teollisuusraidealuetta (LRT), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET) sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksessa voimassa olevan asemakaavan mukaista T/kem-osakorttelia on laajennettu. T/kem-korttelialueella sijaitsee tällä hetkellä Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) valvonnassa oleva vaarallisia kemikaaleja, mm. nestekaasua, varastoiva ja käytävä teollisuuslaitos (ns. Seveso-laitos) Finneps Oy. Uuden T/kem-kaavamääräyksen edellyttämän toiminnan sijoittuminen kaava-alueelle on perusteltua yhdyskuntarakenteen eheyttämisen ja tiivistämisen kannalta ja lisäksi kaava-alueen T/kem-korttelialue sijaitsee kokonaisuudessaan voimassa olevan maakuntakaavan vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeellä (sv1). Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee pääosin teollisuus- ja varastorakentamista.

Kaavamuutoksessa osoitettu T/kem-merkintä on Tukesin linjauksen mukainen edellytys suurimman valvontaluokan (ns. turvallisuusselvitysvelvollisten) laitosten sijoittamiselle. Kaavamerkintä ei kuitenkaan yksinään mahdollista teollisuuslaitoksen sijoittamista, vaan vaarallisten kemikaaleja sisältävän toiminnan lopullisen sijoittumisen edellytyksenä voivat olla esimerkiksi Tukesin myöntämä lupa vaarallisten kemikaalien laajamittaiseen käsittelyyn ja varastointiin, aluehallintoviraston myöntämä ympäristölupa (aluehallintovirasto) sekä mahdollinen erillinen ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain (YVA) mukainen arviointimenettely.

Tuotantolaitoksen sijoittumisessa on otettava huomioon myös mahdollisten onnettomuuksien vaikutukset ympäristössä ja sijoituksessa on erityisesti huomioitava laitosta ympäröivät herkätkohdeet, kuten asutus, koulut, sairaalat, koulut ja päiväkodit.

Kaavamuutoksessa korttelialueen sisäinen liikennöinti on osoitettu tarkoituksenmukaisella tavalla niin, että osa voimassa olevan asemakaavan mukaisesta Teräspellontien katualueesta kaava-alueen länsiosassa on osoitettu korttelialueeksi ja Katilantie kaava-alueen

etelä- ja keskiosassa voimassa olevan asemakaavan katualuera-  
jausten mukaisesti. Kaava-alueen rakennuspaikoille kuljetaan  
edelleen Teollisuustien ja Katilantien sekä Yhdystien ja Teräspel-  
lontien kautta. Voimassa olevan kaavan mukainen Teollisuustie  
kaava-alueen kuuluu vireiseen Kirkkokallion kaavahankkeeseen.

Kaavamuutoksessa on huomioitu mahdollisten uusien tuotantolai-  
tosten sijoittuminen hyvien liikenneyhteyksien varrelle valtatie 2  
ja Tampere-Pori-rautatien väliselle alueelle. Nykyisen rautatien  
eteläpuolelle on selvityksessä tavaraliikenteen pistorata palvele-  
maan alueen yritystoimintaa. Pistorataa tai ratapihan laajennusta  
varten kaavamuutoksessa kaava-alueen pohjoisosaan on osoitettu  
teollisuusraidealuetta (LRT).

Kaavamuutoksessa virkistysalueen määrä hieman vähenee voi-  
massa olevaan asemakaavaan verrattuna, mutta kaava-alueen lä-  
hiympäristöön jää kuitenkin riittävästi virkistykseen soveltuvaa  
aluetta myös kaavamuutoksen jälkeen.

Kaavaratkaisu on valmisteilla olevan Keskustaajaman osayleiskaava-  
van tavoitteen mukainen.

### Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 11,3 hehtaaria.

Teollisuusrakennusten korttelialuetta on noin 9,4 ha, erityisaluetta  
noin 0,4 ha, liikennealuetta noin 1,1 ha ja katualuetta noin 0,4 ha.

Kerrosalaa kaava-alueelle on osoitettu yhteensä noin 61.105 k-m<sup>2</sup>.  
Rakennusoikeutta tulee kaava-alueelle lisää noin 26.658 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueen yksityiskohtaisempi mitoitus on esitetty asemakaava-  
van seurantalomakkeella (liite 1).

## 4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien oh-  
jeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset  
(liite 3).

### Korttelialueet

T/kem

**Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue**, jolla on/jolle  
saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai  
varastoivan laitoksen.





Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Kaavassa on annettu määräyksiä koskien mm. rakennusoikeutta, kerroslukua sekä hulevesien hallintaa.

#### Erityisalueet



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

#### Liikennealueet



Teollisuusraidealue.

#### **Kadut**

Kaavamuuotuksessa osoitetaan Katilantien, Teollisuustien sekä Teräspellontien katualuetta.

### **4.3. Asemakaavan vaikutukset**

#### Yleiskaavallinen tarkastelu

Koska kaava-alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, kaavatyössä on tehtävä yleiskaavallista tarkastelua ja käytävä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitettyjen yleiskaavan sisältövaatimusten täyttyminen. Arviointi suoritetaan käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutumista (MRL 39 §, 2. momentti kohdat 1–9).

*MRL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys*

Kaavamuuotoksella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteen toimivuuteen ja ekologiseen kestävyteen. Kaavamuuotoksella eheytetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

*MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö*

Kaavamuuotoksessa hyödynnetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta mahdollistamalla nykyisen työpaikka-alueen laajentuminen. Kaavamuuotus ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

*MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus*

Kaavamuutoksessa ei osoiteta asuinrakentamista.

*MRL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukko-  
liikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon  
tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen  
ja talouden kannalta kestäväällä tavalla*

Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jossa sisäinen liikennöinti on järjestetty tarkoituksenmukaisella tavalla. Kaavamuutoksessa on huomioitu myös kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva rautatie sekä rautatieliikenteen mahdollinen hyödyntäminen tulevaisuudessa palvelemaan alueen yritystoimintaa. Kokemäen rautatieasema ja pikavuoropysäkit sijaitsevat alle 2 km etäisyydellä kaava-alueesta.

Kaavakartalla on osoitettu riittävät varaukset vesihuollon verkostoille sekä sähköjohdoille, ja kaavassa on varmistettu energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukainen järjestäminen.

*MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja  
eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön*

Kaavaratkaisu on laadinnassa olevan osayleiskaavan tavoitteen mukainen. Kaava-alueella sijaitsee tällä hetkellä Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesin valvonnassa oleva vaarallisia kemikaaleja, mm. nestekaasua, varastoiva ja käytävä teollisuuslaitos. Kaavamuutoksessa huomioidaan riittävät etäisyydet esimerkiksi alueella sijaitsevaan asutukseen sekä muihin toimijoihin. Kaavamuutos mahdollistaa turvallisen, terveellisen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoisen elinympäristön toteutumisen.

*MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset*

Suunniteltu kaavaratkaisu parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

*MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen*

Kaava-alueelta on laadittu melu- ja värinäselvitys, jonka tulokset on huomioitu kaavaratkaisussa. Kaavamääräyksissä edellytetään, että raideliikenteen aiheuttama värinä huomioidaan riittäväällä tavalla.

Kaava-alueella sijaitseva vaarallisia kemikaaleja varastoiva ja käytävä teollisuuslaitos sekä uusien tuotantolaitosten sijoittumi-

nen alueelle on huomioitu kaavaratkaisussa osoittamalla kaavamutoksessa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolla on / jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem). T/kem-kaavamääräys ei sellaisenaan mahdollista merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen rakentamista, vaan tällaisen laitoksen rakentaminen edellyttää luvan Tukesilta sekä lisäksi mahdollisia muita lupia (ympäristö- ja rakennusluvut sekä mahdolliset muut luvat). Laitoksessa tehtävät merkittävät muutokset edellyttävät myös luvan hakemista Tukesilta. Alueelta ei myöskään ole tiedossa luonnonsuojelualueita tai muita ympäristönsuojelun kannalta tärkeitä kohteita. Kaavaratkaisussa on siten huomioitu ympäristöhaittojen vähentäminen.

*MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen*

Kaavamääräyksillä varmistetaan, että rakentaminen sopeutuu ympäristöön ja alueen maisemaan ja että korttelialueiden rakentamattomat osat pidetään siistinä ja huolitellussa kunnossa.

*MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys*

Kaavamuutoksessa ei osoiteta virkistysaluetta. Kaavamuutoksessa virkistysalueen määrä hieman vähenee voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna, mutta kaava-alueen lähiympäristöön jää riittävästi virkistykseen soveltuvaa aluetta myös kaavamuutoksen jälkeen.

#### Johtopäätökset

Kaavamuutos täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset.

### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### **Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaavamuutoksessa ei osoiteta alueelle uutta asutusta.

Kaavamuutoksessa mahdollistetaan uuden yritystoiminnan ja uusien työpaikkojen muodostuminen alueelle, jolla arvioidaan olevan parhaimmillaan positiivisia vaikutuksia alueen väestönkehitykseen.

#### **Yhdyskuntarakenne**

Kaava-alue tukeutuu alueen vieressä olevaan Peipohjan asemakaava-alueeseen sekä kaava-alueen etelä- ja itäpuolella vireillä

olevaan Kirkkokallion asemakaavaan (luonnos). Kaava-alue rakentuu nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen parantaen sen käytöstä. Kaavamutoksella laajennetaan nykyistä teollisuusaluetta.

### **Taajamakuva**

Kaava-alue tukeutuu viereisiin teollisuusalueisiin, ja kaavaratkaisulla mahdollistetaan teollisuusalueen laajentuminen valmisteilla olevan osayleiskaavan mukaisesti.

### **Palvelut ja työpaikat**

Alueella sijaitsee teollisuuden yritystoimintaa. Kaavamuutos tukeutuu lähipalvelujen osalta keskustan palveluihin, jotka ovat hyvin saavutettavissa.

### **Liikenne**

Kaava-alue on hyvin saavutettavissa sijaitessaan noin kolmen kilometrin päässä Kokemäen keskustasta. Liikenne kaava-alueella tulee kaavamuutoksen toteutumisen myötä jonkin verran kasvaamaan.

Kaavamuutoksessa korttelialueen sisäinen liikennöinti on osoitettu tarkoituksenmukaisella tavalla niin, että osa voimassa olevan asemakaavan mukaisesta Teräspellontien katualueesta kaava-alueen länsiosassa on osoitettu korttelialueeksi ja Katilantie kaava-alueen etelä- ja keskiosassa voimassa olevan asemakaavan katualue- jausten mukaisesti. Kaava-alueen rakennuspaikoille kuljetaan edelleen Teollisuustien ja Katilantien sekä Yhdystien ja Teräspellontien kautta. Voimassa olevan kaavan mukainen Teollisuustie kaava-alueen eteläpuolella kuuluu viereiseen Kirkkokallion kaavahankkeeseen. Kaava-alueen pohjoisosaan on osoitettu teollisuusraidealuetta (LRT) selvityksessä olevaa tavaraliikenteen pistorataa varten. Pistorata tulee palvelemaan laajemmin alueen yritystoimintaa.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja eikä erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja.

### **Tekninen huolto**

Kaavamuutosalueella on vesihuolto- ja sähköverkosto ja kaava-alueelle on tarkoitus rakentaa lisäksi kaukolämpö-, kaukokylmä- sekä höyryverkosto. Vesijohto sekä jäte- ja sadevesiviemäröinti on

kaava-alueella valmiina tulevan teollisuusrakentamisen käyttöön. Alueelle toteutetaan erikseen lisäksi prosessivesien puhdistuslaitos, sillä prosessivesi sisältää vähäisiä määriä metallisuoloja. Valmistusprosessista poistuva vesi johdetaan puhdistamoon, jossa vesi puhdistetaan ja palautetaan takaisin prosessiin. Tuotannossa syntyviä prosessivesiä ei näin ollen päästetä viemäri- eikä sadevesiverkostoon.

Kaavatyössä on huomioitu myös mahdollisissa onnettomuustilanteissa syntyvien sammutusvesien talteenotto ja hallinta. Sammutusvesi saadaan läheisestä vesitornin putkistosta ja sammutusvedet voidaan johtaa vesien pidätysratkaisuihin.

Hulevesien pidättämisessä keskitytään tonteilla tapahtuvaan pidättämiseen ja ojaston kapasiteetin lisäämiseen. Kaavamuuoksessa on annettu erikseen määräys sadevesien pidättämisestä tonteilla suhteessa  $1\text{m}^3 / 100 \text{m}^2$ . Hulevesien hallinnasta on lisäksi annettu kaavamääräyksiä, joilla pyritään estämään hulevesistä aiheutuvia haittoja. Kaavamääräysten mukaan tonttien hulevedet tulee viivyttää tontti- ja korttelialueilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Hulevesien johtaminen kiinteistöiltä katualueiden hulevesien johtamisrakenteisiin tulee toteuttaa siten, että alapuolisille rakenteille ei aiheudu tulvahaittoja. Lisäksi tonttien toimijoiden tulee laatia rakennusluvan yhteydessä tontin hulevesisuunnitelma ja hyväksyttää se rakennusvalvonnassa.

Välittömästi kaavamuuotosalueen itäpuolelle, voimassa olevan kaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle, on avo-ojan varteen osoitettu sijainniltaan ohjeellinen hulevesien viivyttämiseen ja käsittelyyn varattu alue, jossa teollisuusalueen hulevesiä voidaan viivyttää ennen purkua ojaan ja radan alittavaan purkuputkeen. Ohjeellinen hulevesien viivyttämiseen ja käsittelyyn varattu alue on huomioitu myös vireillä olevassa Kirkkokallion asemakaavassa, josta kaavaluonnos on nähtävillä 3.2. – 7.3.2022. Alueella voidaan toteuttaa alueellisia viivytyksratkaisuja tulvavirtaamien viivyttämiseksi (kuten hulevesikosteikko).

### **Sosiaalinen ympäristö ja virkistys**

Kaavamuuotosalue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu lähes pääosin teollisuus- ja varastorakentamiseen, joten kaavamuuoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta sosiaaliseen ympäristöön tai virkistykseen. Kaavamuuoksessa virkistysalueen määrä hieman vähenee, kun osa voimassa olevan asemakaavan mukaisesta lähivirkistysalueesta on osoitettu teollisuusraidealu-

eeksi. Kaava-alueen ympäristössä sijaitsee kuitenkin riittävästi virkistykseen soveltuvaa aluetta. Kaavamuutoksella voidaan arvioida olevan positiivisia vaikutuksia alueen elinkeinoelämään ja sitä kautta kaupungin työllisyyteen sekä myös alueen sosiaaliseen ympäristöön.

### **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

#### **Maisemarakenne, luonnonolot**

Kaava-alueelta ei ole tiedossa erityisiä maisema- tai luontoarvoja, jotka tulisi huomioida kaavamuutoksessa. Kaavamuutoksella arvioidaan olevan jonkin verran vaikutuksia alueen maisemaan, kun nykyisin avoin ja rakentamaton jo teollisuusalueeksi osoitettu peltoalue muuttuu kaavamuutoksen toteutuessa osittain rakennetuksi ympäristöksi. Kaavamuutoksessa rakentamisen korkeudeksi on osoitettu II ja yleisissä kaavamääräyksissä on annettu määräyksiä liittyen rakentamisen sopeuttamisesta ympäristöön ja maisemaan. Kaavamääräysten mukaan rakentamisen tulee soveltua ympäristöön julkisivumateriaalin ja värityksen suhteen. Korttelialueen rakentamattomat osat tulee pitää siistinä ja huolitellussa kunnossa. Ulkovarastointi on sallittu näköestein aidatulla alueella. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia maisemaan.

Laaja-alaisemmin kaava-alueen lähistölle kohdentuvan lisärakentamisen maisemallisia vaikutuksia on arvioitu osana Kirkkokallion asemakaavahanketta.

#### **Pohjavedet ja pienilmasto**

Kaavamuutosalue ei ole merkittävää pohjavesien suojelualuetta tai muuta vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta. Kaavamuutoksella ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

### **Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen**

#### **Liikenneturvallisuus**

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen liikenneturvallisuuteen. Kaavamuutoksessa korttelialueen sisäinen liikennöinti on osoitettu tarkoituksenmukaisella tavalla niin, että osa voimassa olevan asemakaavan mukaisesta Teräspellontien katualueesta kaava-alueen länsiosassa on osoitettu korttelialueeksi ja Katilantie kaava-alueen etelä- ja keskiosassa voimassa olevan asemakaavan katualuerajausten mukaisesti. Kaava-alueen rakennuspaikoille kuljetaan edelleen Teollisuustien ja Katilantien sekä Yh-

dystien ja Teräspellontien kautta. Voimassa olevan kaavan mukainen Teollisuustie kaava-alueen eteläpuolella kuuluu viereiseen Kirkkokallion kaavahankkeeseen.

Kaavamuutoksessa on tarkoituksenmukaisella tavalla huomioitu kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva rautatiealue sekä aikaisemman asemakaavatyön yhteydessä laaditut raideliikennettä koskevat selvitykset. Kaavamääräyksissä määrätään, että alueella tulee huomioida raideliikenteen aiheuttama ääriä rakennusten käyttötarkoitusta edellyttämällä tavalla. Kaavamuutoksessa kaava-alueen pohjoisosa on osoitettu teollisuusraidealueeksi (LRT).

### **Ihmisten elinolot ja elinympäristö**

Kaava-alueen pohjoisosassa toimiva Finneps Oy on Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesin valvonnassa oleva vaarallisia kemikaaleja varastoiva ja käyttävä laitos (ns. Seveso-laitos). Laitoksen toiminta on valtioneuvoston nestekaasulaitosten turvallisuusvaatimuksista annetun asetuksen (858/2012) 26 §:n mukaista.

Kaavamuutoksessa sekä olemassa olevan laitoksen alue että kaava-alueen itä- ja lounaisosa on osoitettu teollisuus- ja varstorakennusten korttelialueeksi, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem). Olemassa olevan sekä uuden teollisuuden laitoksen tulee olla onnettomuustilanteessa lähestyttävissä hälytysajoneuvoilla vähintään kahdesta eri suunnasta. Kaavamuutoksessa T/kem-korttelialueelle on osoitettu kulku kahdesta suunnasta sekä kaava-alueen länsiosasta Teräspellontien kautta että eteläosasta Katilantien kautta. Kaavaratkaisussa on siten huomioitu laitosta koskevat toimintaperiaatteet ja pelastuslaitoksen toimintaedellytykset onnettomuuksien ehkäisemiseksi.

T/kem-alueella jo nykyisin sijaitsevalla teollisuuslaitoksella on 0,5 kilometrin konsultointivyöhyke, jonka sisällä on kaavoituksessa kiinnitettävä erityistä huomiota riskeihin ja suuronnettomuusvaaran torjuntaan. Lähin asutus sijaitsee tällä hetkellä yli 200 metrin päässä alueella olemassa olevasta nestekaasulaitoksesta sekä yli 140 metrin päässä T/kem-korttelialueen rajasta. Kaavamuutosalueen ympäristö ja varsinkin ympäristössä sijaitseva asuminen huomioidaan myös alueelle sijoittuvissa toiminnoissa.

Kaavamuutoksesta ei arvioida aiheutuvan erityisiä haitallisia vaikutuksia lähialueen asutukselle.

### Vaikutukset yritystoimintaan

Kaavamuuotoksella edistetään yritystoiminnan toimintaedellytyksiä osoittamalla uutta teollisuusaluetta kaava-alueen itäosaan sekä osoittamalla korttelialueelle riittävästi rakennusoikeutta teollisuuden rakentamiseen. Kaavamuuotus mahdollistaa uuden yritystoiminnan ja uusien työpaikkojen luomisen kaava-alueelle. Yritystoiminnan ja työpaikkojen lisääntyminen edistää kaupungin elinvoimaisuutta.

### Asemakaavan muut vaikutukset

Kaavamuuotoksella ei arvioida olevan muita merkittäviä vaikutuksia.

## 4.4. Ympäristön häiriötekijät

Raideliikenteestä aiheutuu kaava-alueelle melua ja tärinää. Myös valtatie 2:n tieliikenteestä aiheutuu jossain määrin melua alueelle. Mahdollisten melu- ja tärinähaittojen vuoksi kaava-alueelta on laadittu raideliikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys sekä liikennemeluselvitys. Selvitysten perusteella raideliikenteestä aiheutuva tärinä on suositeltavaa huomioida kaavassa. Kaavamuuotoksessa yleisillä määräyksillä on varmistettu, ettei raideliikenteestä aiheutuva tärinästä aiheudu haitallisia vaikutuksia kaava-alueen toiminnalle. Kaava-alueella tulee huomioida raideliikenteen aiheuttama tärinä rakennusten käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla.

Kaava-alueella nykyisin sijaitsevan teollisuuslaitoksen sekä kaava-alueelle suunnitellusta uudesta toiminnasta voi aiheutua ympäristöön tai terveyteen kohdistuvia onnettomuusriskejä. Kaavamuuotoksessa osoitettu T/kem-kaavamerkintä vastaa ns. Seveso-laitoksille suositeltua kaavamerkintää. Kaavamuuotoksessa osoitettu T/kem-merkintä on Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesin linjauksen mukainen edellytys suurimman valvontaluokan (ns. turvallisuusselvitysvelvollisten) laitosten sijoittamiselle. Kaavamerkintä ei kuitenkaan yksinään mahdollista teollisuuslaitoksen sijoittamista

Kaava-alueen läheisyydessä ei ole herkkiä kohteita (päiväkoti, koulu, sairaala tms.) eikä luonnonsuojelualueita tai muita ympäristönsuojelun kannalta tärkeitä kohteita. Lähimpään asutukseen on myös riittävän pitkä etäisyys. Kaavaratkaisusta ei arvioida aiheutuvan erityistä vaaraa ympäröivälle asutukselle, luonnolle tai muulle toiminnalle.



## 5. Asemakaavan toteutus

---

### 5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutoksen toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

### 5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan.

Rakennuspaikkojen suunnittelussa pitää varmistaa, että mahdollisissa onnettomuustilanteissa pelastusajoneuvoilla on vapaa pääsy onnettomuuskohteeseen.

### 5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Kokemäen kaupunki.

Turussa \_\_.\_\_.2022

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins.