

Lausunnon antaminen Kirkkokallion asemakaavan luonnosvaiheesta ja kaavan valmisteluaineistosta

Tylyk 01.03.2022 § 20
54/10.02.03/2022

Kokemäen kaupunki ja FCG Finnish Consulting Group Oy ovat laatineet 24.1.2022 päivätyn Kirkkokallion asemakaavaluonnoksen. Asemakaava on Kokemäen kaupungin oma maapoliittinen hanke, jonka tavoitteena on lisätä Kokemäen elinvoimaisuutta kaavoittamalla lisää teollisuusaluetta. Kokemäen kaupunki pyytää asemakaavaluonnoksesta sekä kaavan valmisteluaineistosta tekninen- ja ympäristölautakunnan lausuntoa 7.3.2022 mennessä.

Kaavoitettava alue sijaitsee Kokemäen kaupungin Kokemäenkartanon (422) ja Pyhänselän (445) kylissä. Alue kattaa Katilantien ja Linjatien välisen osuuden rautatien ja VT2:n välissä. Alueen alustava laajuus on noin 65 ha. Kaava-alue on pääasiassa talousmetsää, peltoa ja ihmisen muokkaamaa rakennettua ympäristöä.

Kaavoituksen tavoite:

Kaavatyön tarkoituksena on jatkaa Teollisuustien varren yritysalueita itään päin ja mahdollistaa alueelle teollista toimintaa, joka tukee voimassa olevalle asemakaava-alueelle sijoittuvaan toimintaan. Asemakaavan laatiminen liittyy alueelle sijoittuvaan akkuklusteri-hankkeeseen. Kaavan laatiminen pohjautuu alueella vireillä olevan yleiskaavan kaavaehdotukseen. Kaavaluonnos laaditaan kaavarunkotyyppisenä esityksenä, jossa linjataan alueen rakenne ja liittyminen ympäristöön. Kaavaratkaisua ja alueen rajausta tarkennetaan asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Alueen kaavatilanne:

Suunnittelualue on maakuntakaavoissa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja se rajautuu työpaikka-alueeseen. Suunnittelualue kuuluu osaksi kaupunkikehittämisen kohdevyöhykettä sekä matkailun kehittämisvyöhykettä ja suojavyöhykettä. Suunnittelualueen eteläpuolella on merkittävästi parannettava valtatie.

Alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kokemäellä on valmisteilla keskustan osayleiskaava. Alue on osayleiskaavaehdotuksessa teollisuus- ja varastoaluetta, teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, työpaikka- ja asuntoaluetta, lähivirkistysaluetta sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Alueet on tarkoitettu asemakaavoitettaviksi. Työpaikka-alue on osoitettu toteutusjärjestyksessä ensisijaiseksi.

Maisema:

Kokemäen keskustaaajan osayleiskaavatyön yhteydessä alueelle on laadittu maisemaselvitys. Selvityksen mukaan asemakaava-alueella ei ole merkittäviä maisema-arvoja, jotka tulisi kaavoituksessa huomioida. Alueelle on kuitenkin osoitettu ”tärkeä metsäreuna/reunavyöhyke sekä maisemallisesti tärkeä peltoalue, suositellaan säilyttämään pääosin avoimena.”

Kaava-alueen eteläosan metsäisellä alueella sijaitsee parikymmentä asuinrakennusta. Lisäksi rautatien eteläpuolelle, Härkisuontien ympäristöön, sijoittuu muutama asuinrakennus. Näiden rakennusten yhteydessä on paikoin pienimuotoista yritystoimintaa. Härkisuontien varressa on entinen

ratsastuskoulu ja sen maneesi. Kokemäen keskustaajaman osayleiskaavan yhteydessä alueelle on tehty rakennusinventointi vuonna 2016. Inventoinnin perusteella asemakaava-alueelle ei ole esitetty rakennussuojelukohteita.

Luonto:

Suunnittelualueelle on laadittu luontoselvitys yleiskaavatyön yhteydessä, selvitys on päivitetty 9.1.2015. Kaava-alueesta yli puolet on tällä hetkellä viljelyksessä olevaa peltoaluetta tai asutuksen sekä pienimuotoisen yritystoiminnan piha-alueita. Alueen kaakkoisosaan sijoittuu Kirkkokallion metsäalue, johon tehtiin syksyllä 2021 esiselvitys tarkemman luontoselvityksen tarpeesta. Esiselvityksessä todettiin Kirkkokallion metsäalueen olevan jo pitkään hoidettua talousmetsää, jonka puuston keskikä on 30-40 vuotta. Kaava-alueella ei todettu olevan potentiaalisia kohteita, joiden luontoarvojen tarkempi selvittely olisi tarpeellista.

Yleiskaavaehdotuksessa Kirkkokallion metsäalueelle on osoitettu luo-4 aluerajaus. Merkinnällä on osoitettu pieni avosuo, joka on arvotettu paikallisesti arvokkaaksi. Alue on huomioitu asemakaavaratkaisussa osoittamalla se kaavakarttaan luo-merkinnällä, joka jää kaavaratkaisussa maa- ja metsätalousalueeksi. Näin asemakaavalla pyritään varmistamaan alueen luontoarvojen säilyminen.

Liikenne:

Kokemäen keskustaajaman osayleiskaavatyön yhteydessä alueelle on laadittu liikenneselvitys. Kokemäen alueen tieverkon runkona on valtatie 2 (Helsinki-Pori), joka kulkee asemakaava-alueen eteläpuolella itä-länsi – suunnassa. VT2 liittyy Kokemäen keskustan valtakunnan päätieverkkoon, ja se on pääyhteys kaava-alueelle.

Asemakaava-alueen länsipuolen yritysalueen pääkatuna toimiva Teollisuustie päättyy tällä hetkellä suunnittelualueen reunalle. Osayleiskaavaehdotuksessa Teollisuustie on jatkettu Linjatielle, joka kaava-alueen pohjoisosassa jatkuu Teljänportti-nimisenä katuna. Linjatiellä on tällä hetkellä tasoristeys VT2:lla ja Teljänportti kulkee radan alikulun kautta kohti keskustaa. Linjatien liittymän lisäksi kaava-alueella on Katilantien, Lehtorinteen ja Härkisuontien liittymät valtatielle 2. Suunnittelualueella ei sijaitse kevyen liikenteen väyliä. Yleiskaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarvemerkinä.

Satakunnan liikennejärjestelmäsuunnitelmassa on määritelty maakunnan pääliikenneverkossa todetut yhteyspuutteet sekä visio vuoteen 2025. Valtatie 2 on osoitettu merkittävästi parannettavana tienä välillä Mäntyluoto – Pori ja Harjavalta – Huittinen. Uusina eritasoliittyminä osoitetaan maakuntakaavassa vain ne liittymät, jotka ylikunnalliselta merkitykseltään, yhdyskuntarakenteen, palvelujen saatavuuden, liikenneyhteyksien seudullisten tavoitteiden tai muun maankäytön järjestelyiden kannalta ovat tarpeen.

Vesihuoltoverkostot:

Kirkkokallion alueelle on rakennettu jo 1990-luvulla hule- ja jätevesiviemäri ja runkovesijohto nyt kaavoitettavan teollisuusalueen tarpeisiin. Niitä on 2000-luvun alussa laajennettu lähialueille ja yhdistetty muihin verkoston osiin. Tältä osin alueen vesihuoltoverkostot ovat lähes valmiina asemakaavan mukaisen rakentamisen aloittamista varten.

Hulevesi:

Koko Kirkkokallion alueen rakentaminen edellyttää hulevesijärjestelmien parantamista ja vesien viivytyksen lisäämistä. Vaikka kaava-alueesta

rakennettaisiin lähivuosina vain osa, niin Teollisuustien ja olemassa olevien vesihuollon verkostojen siirtäminen tulevien rakennuspaikkojen tieltä aiheuttaa alueelle kokonaisvaltaisen suunnittelutarpeen.

Keskustajaman osayleiskaavan yhteydessä on laadittu yleiskaavan hulevesiselvitys. Selvityksen mukaan asemakaava-alueen hulevedet tulee viivyttää ennen johtamista Haanojaan, joka alittaa radan. Viivytyks voidaan toteuttaa esimerkiksi alueellisessa kosteikossa ennen purkua ojaan tai vaihtoehtoisesti korttelikohtaisilla viivytyksjärjestelmillä. Alueellista viivytystä varten suositellaan kaavassa tehtävän tilavaraus viivytykselle. Esitetty sijainti ja tilavaraus ovat viitteellisiä ja tarkentuvat jatkosuunnittelussa.

Hulevesien määrään ja laatuun vaikuttaa merkittävästi se, että nykytilanteessa asemakaavassa teollisuusalueeksi merkityt alueet ovat lähes kokonaan rakentamatonta maatalousaluetta. Alueen rakentamisen myötä luontaiset hule- ja pintavesille varatut alueet ja virtausreitit poistuvat.

Alueen vesien poisjohtamiseen muodostunut nykyinen Haanojan ojasto on pääosin rakennettu siirtämällä, jatkamalla ja syventämällä oja yhdiskunnan kehittyessä. Valuma-alue, jonka hulevedet laskevat Kirkkokallion- ja Katilantien kaava-alueiden välistä junaradan alitse on suuruudeltaan yli 200 hehtaaria. Alue ulottuu VT2:n eteläpuolelle. Junaradan alituksen jälkeen Haanoja on 1990-luvulla putkitettu ja se vaatii saneerausta.

Alueelle on vuonna 2018 tehty selvitys Skaffarinkadun hulevesilinjasta ja Haanojan mitoituksista. Tästä suunnitelmasta on parhaillaan käynnissä päivitys, jossa tarkastellaan koko valuma-alueen sekä kaavoitettavan alueen hulevesien hallintaa. Tarkastelussa huomioitavaksi tulevat myös hulevesien viivytyks ja pidättäminen.

Valuma-alueen pienentäminen hulevesien vähentämiseksi voisi olla mahdollista kahdessa kohdassa. VT2 eteläpuolisten alueiden vesien johtaminen Koomanojaan on yksi mahdollisuus. Toinen mahdollisuus hulevesien vähentämiseksi on Linjatien itäpuolella muodostuvien hulevesien johtaminen pois nykyisestä Haanojasta.

Toimijoiden vastuulla on huolehtia tontilla muodostuvista hulevesistä niin määrällisesti kuin laadullisesti ja tätä varten on suunniteltava tontin hulevesien hallinta. Tontti- ja korttelikohtainen hulevesien hallinta on perusteltua myös sen takia, että tontit ja niillä muodostuvat hulevesimäärät ovat niin suuria, että yleisiltä alueilta ei ole mahdollista varata riittävän laajoja alueita hulevesien hallintaan. Likaiset hulevedet tulee käsitellä öljyn- ja hiekanerotuksella tai suodattamalla.

Tontti- ja korttelikohtaisen hallinnan lisäksi kaavaratkaisussa varataan tilaa yleiselle suojaviheralueelle, hulevesien alueelliselle hallinnalle sekä mahdolliselle tulvahallinnalle. Katualueet suositellaan toteutettavan väljästi siteden, että katualueille voidaan sijoittaa oja ja painanteita varmistamaan hulevesien alueellinen johtaminen.

Asemakaavaluonnoksen ratkaisut:

Asemakaavaluonnoksessa olemassa olevat asuinalueet VT2:n pohjoispuolella on pääosin osoitettu erillispientalojen alueeksi. VT2:n maantiealue kuuluu kaava-alueeseen vain Teljänportin katualueen kohdalla. Muilta osin kaava on rajattu 20 metrin etäisyydelle valtatie ajoradan keskiviivasta. Valtatie suoja-alue (10 m) on osoitettu pistekatkoviivalla. Kaikki muut liittymät valtatielle, Teljänportin liittymää lukuun ottamatta, on

esitetty poistettaviksi. Nykyiset yksityistiet yhdistävä uusi tieyhteys on esitetty pisteiviivalla.

Valtatien liittymien poiston jälkeen asuinalueiden liikenne tulee kulkemaan Teollisuustien kautta. Teljänportin liittymässä valtatielle on varauduttu kadun jatkumiseen valtatie alin ja liittymäjärjestelyjen vaatimiin tilavarauksiin. Liittymäjärjestelyjä tarkennetaan ehdotusvaiheessa tarkemman suunnittelun myötä. Liittymän pohjoispuolelle on osoitettu toimitilarakennusten korttelialue.

Lehtorinteen ja Härkisuontien pienyritystoiminnan kehitystarpeisiin on osoitettu valtatie suuntainen yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Muilta osin nykyinen metsäalue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Lähivirkistysalueeksi on osoitettu Katilantiehen rajautuva kaupungin peltoalue, jonka viljelyedellytykset heikkenevät uuden tieyhteyden ja suojavyöhykkeen myötä. Arvokas suoalue on osoitettu kaavakarttaan luo-merkinnällä.

Teollisuustien katualuetta on jatkettu Teljänportin katualueeseen saakka. Teollisuustie ja Teljänportti toimivat tulevan yritysalueen kokoojakatuina. Teollisuustietä liitytään Satakunnantielle ja Teljänportilta VT2:lle. Kaikki uudet katualueet ovat leveydeltään noin 25 m, joka mahdollistaa erillisen kevyen liikenteen väylän rakentamisen kadun varteen ja riittävät tilavaraukset pitkille rekoille.

Teollisuustien eteläpuolelle, asuinalueiden ja teollisuusalueiden väliin on osoitettu maa-ainesten läjitysalue, joka läjityksen päätyttyä varataan maa- ja metsätalousalueeksi. Alueelle on tarkoitus läjittää teollisuusalueen rakentamisen yhteydessä muodostuvia ylijäämämaita suojavyöhykkeeksi, vähentämään teollisuudesta asutukselle aiheutuvaa haittaa. Läjityksen valmistuttua alue maisemoidaan. Teollisuustie pohjoispuolelle on osoitettu kaksi laajaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta.

Kaavamerkinnöillä varaudutaan akkutehtaiden sijoittamiseen alueelle. Akkutehtaat vaativat pinta-alaltaan suuria tuotantorakennuksia, joissa toiminta saattaa sijoittua useampaan kerrokseen. Kaava-alueen länsiosaan on osoitettu suojaviheralue, johon sijoittuu ohjeellinen alueen osa hulevesien tilapäistä viivytystä ja tulvahallintaa varten. Suojaviheralueen läpi sallitaan ajoyhteydet, joka varmistaa teollisuusalueiden sisäisen liikenteen sujuvuuden alueelta toiselle.

Kaava-alue rajautuu rata-alueeseen, radan jäädessä kaava-alueen ulkopuolelle. Toimitilarakennusten korttelialueen rajauksessa on huomioitu kaksoisraidesuunnitelman mukainen 24 m aluevaraus radan eteläpuolella. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen kohdalla aluevaraus on 50 m ja siinä on varauduttu lisäksi ratapihaan liittyvien toimintojen laajennukseen. Kaavatyön yhteydessä on tehty alustava selvitys raiteiston ratkaisuvaihtoehdoista.

Aineisto on luettavissa kaupungin kotisivuilla kaupunginhallituksen kokouksen 31.1.2022 § 26 liitteenä tai Asemakaavat-sivustolta.

Lisätietoja antaa

Ympäristöasiantuntija Kari Ylikoski, puh. 044 747 5885

Esittelijä

Tekninen johtaja Markus Virtanen

Päätösehdotus

Tekninen- ja ympäristölautakunta päättää antaa Kirkkokallion asemakaavaluonnoksesta lausunnon. Lautakunta toteaa, että edellä tiivistetyksi esitetty, kaavaluonnoksen perusteena oleva valmisteluaineisto on riittävän kattava kaavavalmistelu- ja rakennushankkeen jatkamiselle. Valmisteluaineistosta käy esille, että Kirkkokallion kaava-alueen hulevesien hallinta on mittava ja monitahoinen suunnittelu- ja rakennushanke. Lautakunta korostaa, että tähän työhön on varattava riittävät resurssit.

Yksi Kirkkokallion kaavahankkeessa ratkaistavista asioista on uuden ja varsin massiivisen teollisuusrakentamisen sovittaminen lähelle vanhaa asutusta. Tätä asiaa on syytä huolellisesti tarkastella kaavaprosessin edetessä. Edellä olevilla evästyksillä tekninen- ja ympäristölautakunta katsoo, että asemakaavaluonnoksen ratkaisut ovat hyvällä tavalla johdettu valmisteluaineiston antamista lähtökohdista.

Päätös

Lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.