

Tekninen- ja ympäristölautakunnan lausunto Kirkkokallion asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotuksesta

Tytk 01.03.2022 § 20

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. Suunnittelualan 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 keskustaan 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 keskustaaajaman 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 keskustaaajaman 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 jätevesiviemäröinti sekä 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.

Keskustaajaman osayleiskaavan yhteydessä on laadittu yleiskaavan hulevesiselvitys. Selvityksen mukaan asemakaava-alueen hulevedet tulee viivyttää ennen johtamista Haanojaan, joka alittaa radan. Viivytys voidaan toteuttaa esimerkiksi alueellisessa kosteikossa ennen purkua ojaan tai vaihtoehtoisesti korttelikohtaisilla viivytysjärjestelmillä. 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 ojia 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 mitoituksesta. Tästä suunnitelmasta on parhaillaan käynnissä päivitys, jossa tarkastellaan koko valuma-alueen sekä kaavoitettavan alueen hulevesien hallintaa. Tarkastelussa huomioitavaksi tulevat myös hulevesien viivytys 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 siten, että katualueille voidaan sijoittaa ojia 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 pisteviivalla.

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 tiivistetysti esitetty, kaavaluonnoksen perusteena oleva valmisteluaineisto on riittävän kattava kaavavalmisteluun 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.

Tylk 26.04.2022 § 50
54/10.02.03/2022

FCG Finnish Consulting Group Oy on laatinut 13.4.2022 päivätyn ehdotuksen Kirkkokallion asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi. Kaavan luonnosvaiheessa saatiin lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKESilta, Väylävirastolta, Satakuntaliitolta, Satakunnan Pelastuslaitokselta, Satakunnan Museolta, Kokemäen Vesihuolto Oy:ltä, Kokemäen kaupungin tekninen- ja ympäristölautakunnalta ja elinvoimalautakunnalta. Kokemäen kaupungin sivistys- ja hyvinvointilautakunnalla ei ollut luonnoksesta lausuttavaa. Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana kaavan jatkokäsittelyyn annettiin neljä mielipidettä.

Kaavoittaja on laatinut vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin. Vastineissa esitetään, miten luonnoksesta annetut lausunnot ja mielipiteet on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Suunnittelualueelta kaavahankkeessa laadittuja lausuntoja ja selvityksiä ovat luontoarvojen lausunto, raiteistolausunto, T/kem kaavaselvitys, hulevesiselvitys sekä raideliikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys.

Viranomaisneuvottelu pidettiin 7.4.2022 kaupungin, kaavasuunnittelijan ja viranomaisten kesken. ELY-keskus ja Väylävirasto pitivät 8.4.2022 neuvottelun kaavahankkeen tielinjauksista ja aluevarauksista. Neuvotteluiden jälkeen viranomaiset pyysivät, että kaava-alueesta rajataan pois Teollisuustien eteläpuolelta E/M merkintärajausta valtatielle 2 saakka ulottuva alue. Pois rajattu alue käsitellään keskustan keskeneräisen osayleiskaavahankkeen yhteydessä.

Kirkkokallion kaavan ehdotusvaiheen täydennyksenä esitetään rautatien ja Teljänportti-tien kulmassa olevan KTY-alueen uudelleen merkintä KLT-3 alueeksi ja tielinjausten muutos kiinteistöille kulussa. Lisäksi KLT-3 aluetta kiertävän EV-alueen toiseen laitaan on lisätty istutettavan alueen osa. Muita täydennyksiä ovat kaava-alueelle lisätyt istutettavat puurivit ja yhdyskuntatekniset kaapelialueet sekä energiahuollon EN-aluemerkintä sähköasemaa varten. Kaavakartan yleismääräyksiin on lisätty ohjeistusta muun muassa hulevesien käsittelystä ja paloturvallisuuden varmistamisesta.

Kaavan luonnosvaiheen lausunnoissa ja mielipiteissä esille nostettuja seikkoja ja niihin esitetyt kaavoittajan vastineet

Satakuntaliiton lausunnossa painotetaan, että Kokemäen kaupungin Kirkkokallion asemakaavan ja asemakaavan muutoksen suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleis-kaavaa, joten Satakunnan maakuntakaava, Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa.

Satakuntaliiton näkemyksen mukaan maakuntakaavan tavoitteista poikkeavaa, vaikutuksiltaan merkittävän teollisuusalueen sijoittamista ja liikenteellisten tavoitteiden ratkaisemista tulee vireillä olevien asemakaavojen sijaan tutkia yleiskaavalla. Yleiskaavalla tulee suunnitella teollisuusalueiden mitoitusta, ajoittamista ja saavutettavuutta kokonaisuutena ja ottaa huomioon lähiympäristöön kohdistuvat vaikutukset. Yleiskaavalla voidaan myös suunnitella kunnan sisäistä liikennejärjestelmää ja suhdetta maankäytön suunnitteluun asemakaavaa laajemmalla alueella. Kirkkokallion asemakaava ja asemakaavan muutos poikkeaa myös vireillä olevan Kokemäen kaupungin Keskustaajaman osayleiskaavan ehdotuksesta. Kirkkokallion asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksessa on kuvattu nykytilanne melko kattavasti, mutta kaavan sisältöä kuvaava osuus ja vaikutusten arviointi on puutteellinen.

Selostuksessa on käyty läpi kaavan suhdetta maakuntakaavoitukseen ja yleiskaavoitukseen sekä laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti yleiskaavallista tarkastelua. Jatkosuunnittelussa myös maakuntakaavasta poikkeamista tulee perustella kaavaselostuksessa ja tarkastella kaavahankkeen suhdetta maakuntakaavoitukseen, maakuntakaavan kaavamerkintöihin ja määräyksiin laajemmin kuin luonnosvaiheessa on esitetty. Suunnittelun edetessä yleiskaavallista tarkastelua tulee täydentää ja tarkentaa. Kaavaratkaisun pohjaksi tulee laatia liikenneselvitys ja -suunnitelma asemakaava-alueella laajemmalla alueella käsittäen myös maakuntakaavassa osoitetut valtatie eritasoliittymät. Lisäksi yksityisraidetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat tulee liittää kaava-aineistoon. Kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee kiinnittää huomiota myös liikenteestä johtuviin vaikutuksiin. Vaikutusten arviointia tulee täydentää ja arvioinnin tulee pohjautua ajantasaisiin selvityksiin.

Kaavoittaja vastaa näihin Satakuntaliiton esille nostamiin asioihin, että ehdotusvaiheessa asemakaava-alueesta on rajattu E/M alueen eteläpuolinen alue pois. Kaavatyön vaikutusten arvioinnin tueksi suunnittelualueelta on laadittu T/kem kaivaselvitys, jossa tarkastellaan alueelle mahdollisesti sijoittuvan akkutehtaan turvallisuutta sekä toiminnan vaatimia suojaetäisyyksiä. Selvityksessä arvioidaan toimintaan liittyviä riskejä mahdollisten onnettomuustilanteiden, ympäristön ja muun maankäytön sekä herkkien kohteiden, kuten koulujen ja päiväkotien osalta.

Suunnittelualueelta on laadittu uudet liikennemelu- ja raideliikenteen tärinä- ja runkomeluselvitykset. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on lisäksi antanut lausunnon, jossa todetaan, että toiminnanharjoittajan edustaja arvioi, ettei T-merkitylle alueelle suunnitellussa toiminnassa varastoida tai käsitellä vaarallisia kemikaaleja merkittävässä määrin. Tukes arvioi, että esitetty kaavasunnitelma voi soveltua tästä huolimatta myös laajamittaiseen vaarallisten kemikaalien käsittelyyn ja varastointiin.

Suunnittelualue on Satakunnan maakuntakaavoissa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jossa merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten teollisuudelle rakentamisalueita. Alue rajautuu työpaikka-alueeseen, jossa merkinnällä osoitetaan merkittävät ja monipuoliset työpaikka-alueet.

Suunnittelualue on osoitettu kokonaisuudessaan kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeksi, jossa 1-merkinnällä osoitetaan Kokemäenjokilaakson valtakunnallisesti merkittävä, monikeskuksinen aluerakenteen kehittämisvyöhyke, jolle kohdistuu työpaikka- ja teollisuustoimintojen, taajamatoimintojen, joukkoliikenteen ja palvelujen sekä virkistysverkoston pitkän aikavälin alueidenkäyttöllisiä ja toiminnallisia yhteensovittamis- ja kehittämistarpeita. Valmisteilla olevassa yleiskaavassa alueet, jotka asemakaavassa ollaan osoittamassa teollisuudelle, on pääosin osoitettu työpaikka-alueeksi ja teollisuusalueeksi.

Satakuntaliitto on julkaissut kotisivuillaan Prizztechin selvityksen ”Satakunnan akku- ja teknologiametallit – Tiekartta kasvuun 2030”. Selvityksessä todetaan maankäytöstä, että Satakunnan valmis teollisuusinfrastruktuuri pitää saada tehokkaampaan käyttöön ja teollisuuskemikaalien varastointi- ja logistiikkapalveluita pitää kehittää sekä maankäytöllisesti, että tuotantotaloudellisesti. Lisäksi todetaan, että teknologiametalliklusterin lisätilan ja tonttimaan tarpeet tulee huomioida sekä kunta- että maakuntakaavoituksessa ennakoiden ja oikeassa mittakaavassa. Vanhoja teollisuusalueita tulee muuntaa nykyaikaiseen käyttöön ja uusille yrityksille on etsittävä tilaa myös nykyisten teollisuusalueiden ulkopuolelta. Yritysten tarpeita on tiekartan mukaan ennakoitava kaavoituksessa.

Kirkkokallion kaavamuutoksella varaudutaan ja ennakoidaan alueelle mahdollisesti sijoittuvan akkutehtaan vaatiman maankäytön muutosta. Vaihemaakuntakaavan 2 kaavaselostuksen mukaan teknologiateollisuuden osuus maakunnan työpaikoista on 10 % ja teollisuudesta selvästi yli puolet. Asemakaava mahdollistaa koko Satakunnan maakunnan ja tarkemmin Kokemäen kaupungin elinkeinoelämän edistämisen sekä uusien teknologiateollisuuden työpaikkojen syntyminen maakunta- ja yleiskaavan mukaiselle työpaikka- ja taajamatoimintojen alueelle.

Yleiskaavaehdotuksessa TP/A-korttelialueeksi osoitetut alueet on asemakaavaehdotuksessa pääosin osoitettu suojaviheralueeksi sekä maa-ainesten läjitysalueeksi, joka läjityksen päätyttyä varataan maa- ja metsätalousalueeksi. Teollisuustien linjausta on siirretty etelämmäksi, jolloin radan varteen osoitettu työpaikka-alue on asemakaavassa mahdollista osoittaa yleiskaavassa esitettyä laajempaan. Maakuntakaavaa ja yleiskaavaa luettaessa tulee huomioida niiden yleispiirteisyys. Maankäytön varaukset tarkentuvat aina asemakaavavaiheessa.

Kirkkokallion asemakaavan teollisuusalueen voidaan yhdessä Katilan asemakaavan teollisuusalueen kanssa katsoa muodostavan maakunnallisesti merkittävän teollisuuskeskittymän, jolle tulisi olla maakuntakaavassa osoitettu aluevaraus. Kaavaselostukseen on lisätty perusteluita maakuntakaavasta poikkeamiselle. Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia on täydennetty ehdotusvaiheessa.

Valtatien tiealue on jätetty kaava-alueen ulkopuolelle ja yleiskaavatyön yhteydessä tarkastellaan liikenneverkkoa laajempaan kokonaisuutena. 110 kV:n ilmajohdon suunnittelua on tehty yhteistyössä sähköverkon haltijan kanssa. Asemakaavassa osoitetaan tilavaraus uudelle voimalinjalle ja muuntoasemalle. Kokemäen Teollisuusraiteen esiselvitys on kaavaehdotuksen liitteenä.

Varsinais-Suomen ELY-keskus lausuu maankäytön suunnittelutilanteesta, että alueen yleiskaavoitus on kesken. Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavan laatimista ohjaavat Satakunnan voimassa olevat maakuntakaavat.

Asemakaavan luonnoksen teollisuuskortteleihin on osoitettu erittäin suuri tehokkuus ja kaavaselostuksesta saa sellaisen käsityksen, että toiminnoilla saattaa olla merkittäviä vaikutuksia.

Kaavan viranomaisneuvottelussa ELY-keskus on tuonut esille, että myös tämän kaavan alueelle suunniteltu akkujen kokoonpanotehdas saattaa tarvita T/kem merkintää asemakaavassa. Kaavaselostuksessa mainitaan, että T/kem merkintä ei ole tarpeen, koska "alueelle suunniteltujen tehtaiden turvallisuusluokka on tulkittu alhaiseksi". Kaava-asiakirjoista jää epäselväksi, kuka tulkinnan alhaisesta turvallisuusluokituksesta on tehnyt. Tukes ei ole osallistunut kaavan viranomaisneuvotteluun, eikä ELY-keskus ole ollut mukana neuvotteluissa, joissa Tukes mahdollisesti on ollut mukana. ELY-keskus katsoo, että edellytykset uuden Tukesin valvoman laitoksen sijoittumiselle maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle tulee vielä tarkemmin selvittää.

Luonnoksen kaavaselostuksessa todetaan, että alueelle sijoittuvan toiminnan sähkön tarve on suuri ja että alueen sähkötarpeet varmistetaan suunnittelun edetessä, jolloin selviää 110 kV:n ilmajohdon rakentamisen tarve. Lisäksi alueella tullaan mahdollisesti tarvitsemaan uusi sähköasema. ELY-keskus toteaa, että 110 kV:n ilmajohdon tuomista alueelle ei ole osoitettu maakuntakaavassa eikä tutkittu vireillä olevassa yleiskaavassa. 110 kV voimajohdon tuominen alueelle saattaa aiheuttaa merkittäviä vaikutuksia, jotka tulee selvittää jo kaavoituksen yhteydessä.

Asemakaavatyön valmistelussa ja kaavatyön suunnitteluaiakataulun tarkistamisessa tulisi huomioida alueelle suunnitellun akkuteollisuuden mahdollinen YVA-lain mukaisen YVA-menettelyn hankekokonaisuuden määrittely sekä mahdollisen YVA-menettelyn aikataulu. Kirkkokallion ja Katilan asemakaavaluonnoksia tulee täydentää tarkemmalla selvityksellä kaavojen mahdollistamasta teollisuudesta sekä akkuklusteriin kuuluvien teollisuuslaitosten ja niiden liikenne- ja kuljetusjärjestelyjen liittymisestä toisiinsa.

Toimintaa suunnittelevan yrityksen tulee myös olla aikaisessa suunnitteluvaiheessa yhteydessä YVA-lain mukaiseen yhteysviranomaiseen. Mahdollisella YVA-menettelyllä saattaa olla vaikutusta myös kaavasunnittelun kannalta. YVA-menettelyä ja kaavoituksen suunnittelua on yleensä tarkoituksenmukaista suunnitella ajallisesti siten, että mahdollisen YVA-menettelyn vaativa hankekokonaisuus on määritelty, sijaintipaikkaa tai teknistä toteutusta koskevat vaihtoehdot on tutkittu ja mahdollisesti myös YVA-lain mukainen vaikutusten arviointi tehty ennen kaavan hyväksymistä.

ELY-keskus suosittaa meluselvityksen tekemistä, jotta voidaan tarkastella ajoneuvoliikenteen sekä raideliikenteen aiheuttamaa melun kokonaisvaikutusta alueella. Myös liikenneturvallisuuteen on syytä kiinnittää suunnittelualueella erityistä huomiota, sillä alueella tulee liikkumaan paljon raskasta liikennettä ja jalankulku ja pyörätie menisi teollisuusalueen läpi. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan alueelle suunnitellut toiminnot ja niiden vaikutukset tulee suunnitella ja arvioida yleiskaavatasolla ennen asemakaavan viemistä eteenpäin.

Kaavoittaja vastaa näihin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen esittämiin kannanottoihin samoin, kuin edellä on esitetty Satakuntaliiton lausuntoon annetussa vastineessa. ELY-keskuksen YVA-menettelystä esittämiin kannanottoihin vastataan, että alueen toiminnanharjoittajan edustajan näkemyksen mukaan alueen tuleva toiminta ei tarvitse YVA-lain mukaista menettelyä. Jos hankkeen edetessä tälle kuitenkin katsotaan olevan tarve,

tehdään se erillisenä prosessina ja tarvittaessa laaditaan asemakaavamuutos.

Satakunnan Museo toi lausunnossaan esille tarpeen tarkentaa osayleiskaavan maisemaselvitystä asemakaava-alueen osalta ja tutkia selvityksessä alueelle suunniteltavien teollisuusrakennusten vaikutusta maisemallisesti tärkeän peltoalueen arvoihin ja näkyymiin sekä maisemallisesti tärkeään metsänreunaan, joka asemakaavaluonnoksessa osoitetaan maa-ainesten läjitysalueeksi.

Kaavoittaja vastaa, että asemakaavaselostukseen on lisätty maisemallisten vaikutusten arviointia. Arvioinnin tueksi on laadittu muutosta havainnollistavia havainnekuvia 3d-mallista.

Vaikutusten arvioinnin perusteella kaavamääräyksiä on tarkennettu maisemavaikutukset paremmin huomioiviksi.

Satakunnan Pelastuslaitos esittää tavoitteena olevan, että pelastusjoukkojen ensimmäiset osat tavoittavat riskiluokkaan II kuuluvan alueen 10 minuutin kuluessa hälytyksen vastaanottamisesta ja että tehokas pelastustoiminta alkaa 14 minuutin sisällä hälytyksestä. Riskiluokan III tapauksessa vastaavat aikamääreet ovat 20 minuuttia ja 22 minuuttia. Pelastusviranomaisen näkökulmasta vähimmäisvaatimuksena on pidettävä kahta toisistaan riippumatonta ja alueelle eri suunnista johtavaa reittiä, jotta pelastustoiminta voidaan aloittaa mahdollisimman ripeästi. Reittien ja väylien on mahdollistettava alueen ta-voittaminen läpi vuoden keliolosuhteista riippumatta.

Alueelle on kyettävä tuottamaan riittävän suuri vesivirta pelastustoiminnan mahdollistamiseksi. Pelastuslaitoksen onnettomuustilanteessa käyttämään veteen sitoutuu epäpuhtauksia, jotka maaperään tai vesistöön päästessään voivat aiheuttaa ympäristöhaittaa. Sen vuoksi suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota myös sammuksijätevesien hallintaan ja talteenottoon.

Kaavoittaja vastaa, että asemakaavamuutoksen myötä pelastuslaitoksen helpoin hyökkäystie alueelle on Teljänportin kautta Teollisuustielle. Kaava mahdollistaa rakennusten saavuttamisen vähintään kahta erillistä hyökkäystietä pitkin. Mahdollisten tulipalojen sammuksivedet kerätään tonttien sadevesien pidätysjärjestelmistä ja alueen hulevesijärjestelmästä keräilyaltaaseen, jossa vedet tarvittaessa neutraloidaan.

Väylävirasto esittää lausunnossaan, että alueen rakentamisen myötä lisääntyviä hulevesiä ei saa ohjata radan kuivatusjärjestelmiin vaikeuttamaan radan kuivatusta. Hulevedet eivät myöskään saa lisätä radan alittaviin rumpuihin kohdistuvaa kuormitusta. Mikäli hulevesiä ohjataan radan alittaviin rumpuihin, tulee selvittää rumpujen kapasiteetin riittävyys lisääntyville hulevesille.

Melun- ja tärinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojenennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisusta päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta. Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asumismukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinän vaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Väylävirasto muistuttaa, että melun- ja tärinän torjuntavastuun periaatteena

on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun- ja tärinätorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinätorjunnan kustannuksiin.

Kaavoittaja vastaa, että alueen hulevesiselvityksessä on tarkasteltu hulevesien kuivatusratkaisuja ja viivytystarvetta. Hulevesiselvityksen tavoitteena on hallita alueen hulevesiä ennen niiden johtamista radan alittaviin rumpuihin siten, että radan alitse tulevaisuudessa purkautuvat virtaamat vastaavat nykytilannetta, eikä radan kuivatus vaarannu. Kirkkokallion kaava-alueella tulee viivyttää hulevesiä kiinteistökohtaisesti, kaavamääräyksen mukaisesti 1 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa.

Kaava-alueen yläpuolisten valuma-alueiden vesiä tullaan johtamaan uusille reiteille, mikä pienentää radan alittaviin rumpuihin tulevia virtaamia. Tämän lisäksi hulevesiä hallitaan keskitetyillä viivytyksrakenteilla, ennen niiden johtamista radan alittaviin rumpuihin. Viivytyksrakenteiden purkuvirtaamat rajoitetaan nykytilannetta vastaavaksi. Keskitetty viivytyks mitoitetaan siten, etteivät purkuvirtaamat kasva nykytilanteesta edes poikkeuksellisilla, keskimäärin kerran sadassa vuodessa toistuvilla sateilla. Suunnittelualueelta on laadittu uudet liikennemelu- ja raideliikenteen tärinä- ja runkomeluselvitykset ja niiden perusteella kaavamääräyksiä on tarkennettu.

Kokemäen Vesihuolto Oy:n, Turvallisuus- ja kemikaaliviraston, tekninen- ja ympäristölautakunnan, sivistys- ja hyvinvointilautakunnan ja elinvoimalautakunnan lausunnoissa ei tuotu esille sellaisia seikkoja, jotka olisivat vaatineet kaavoittajan vastausta. Nämä lausunnot merkittiin tiedoksi.

Mielipiteissä 1, 2 ja 3 ei hyväksytty tien/junaradan rakentamista tontille. Vastustettiin tien rakentamista laidunmaalle tontin reunaa pitkin ja uuden tien rakentamista Härkisuontieltä Teljänportti-kadulle. *Kaavoittaja vastasi*, että kadun linjausta on muutettu kaavaedotukseen niin, että Härkisuontien katualue päättyy KTL-3 alueeseen mahdollistaen kuitenkin kulun olemassa oleviin kiinteistöihin.

Mielipiteessä 4 tuotiin esille huoli hyvin lähellä Katilantietä olevasta omakotitalosta. Tie on erittäin kapea ja kaavaluonnoksen mukainen toteutus vaatisi tien leventämistä. Mielipiteen esittäjä pelkäsi tämän aiheuttavan vakavia ongelmia kiinteistöjen omistajille. *Kaavoittaja vastasi*, että kyseinen alue on jätetty pois kaavaehdotuksesta.

Kirkkokallion asemakaavan ehdotusvaiheen valmisteluaineisto on nähtävissä Kokemäen kaupungin kotisivulla kohdassa esityslistat ja pöytäkirjat ”kaupunginhallitus 19.4.2022 § 109”.

Lisätietoja antaa	Ympäristöasiantuntija Kari Ylikoski, p. 044 747 5885.
Esittelijä	Teknisen johtajan sijainen Jari Ruponen
Käsittely	Esittelijä toi päätösehdotuksen kokoukseen, joka oli:
Päätösehdotus	Tekninen- ja ympäristölautakunta päättää antaa lausunnon Kokemäen kaupunginhallituksen nähtäville asettamasta Kirkkokallion asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotuksesta. Lautakunnan mielestä ehdotuksessa on asianmukaisesti otettu huomioon luonnosvaiheen lausunnoissa ja muistutuksissa sekä kaavahankkeen viranomaisneuvotteluissa esille tuodut asiat. Kaavavalmistelua voidaan jatkaa lausunnolla olevan ehdotuksen pohjalta.

Päätös

Lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.