

# **KOKEMÄEN KAUPUNKI**

## **RAUTATIEASEMAKAAVA**

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**



**18.1.2023**

**Nosto Consulting Oy**

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

## 1. Suunnittelualue

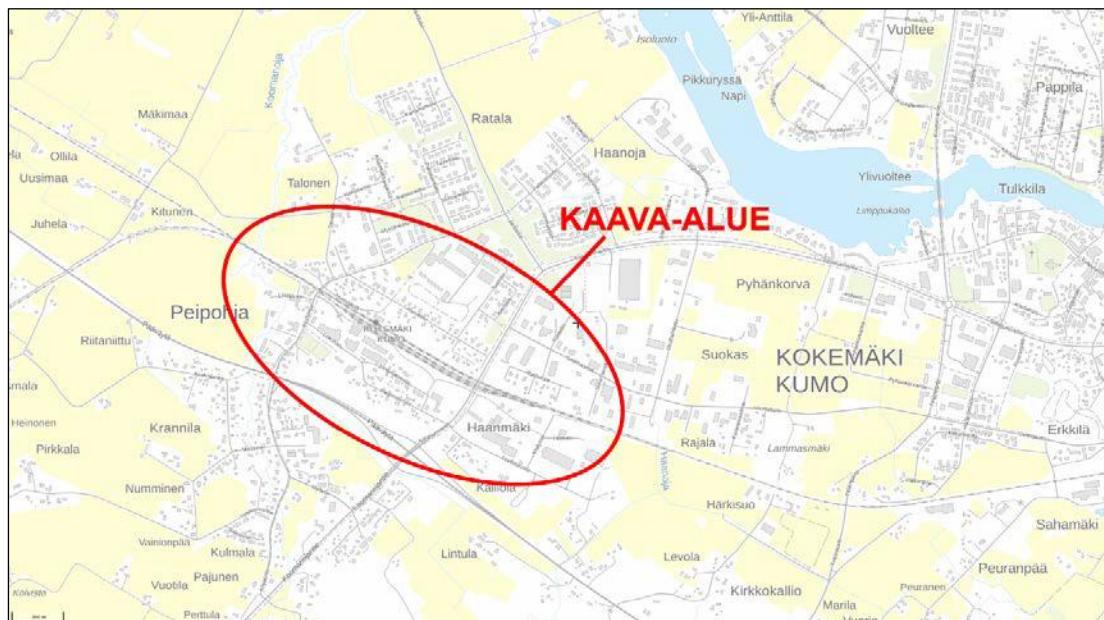
Rautatieasemakaava kattaa Peipohjan risteysaseman ja Suokkaan teollisuusalueen välisen rataosuuden ja kaavoittamattomia tai kaavamuutostarpeessa olevia alueita näiden läheisyydessä. Suunnittelualueelta on matkaa Kokemäen keskustaan noin kolme kilometriä. Suunnittelualue rajautuu etelässä Köyliöntiehen, rautatiealueen reunaan ja Teollisuustiehen, idässä Yhdystiehen, rautatiealueen reunaan ja Satakunnantiehen, pohjoisessa Ammattikouluntiehen (rakentamaton), Köyliöntiehen ja puistoalueen reunaan sekä lännessä maatalousalueeseen, Koomanojaan ja asemakaavoittamattomaan alueeseen.

Rautatieasemakaava on Kokemäen kaupungin oma maapoliittinen hanke, jonka tavoitteena on lisätä Kokemäen elinvoimaisuutta ja löytää ratkaisuja rautatiealueen ja sen läheisyyden tunnistettuihin ja tunnistamattomiin maankäyttöisiin ongelmiin. Rautatieasemakaava vaatii laajaa osallistamista, viranomaisneuvotteluja ja lisäselvityksiä.

Suunnittelualue on osittain yksityisessä, valtion ja Kokemäen kaupungin omistuksessa. Alue sijaitsee Kokemäen kaupungin Peipohjan (103) kaupunginosassa Suunnittelualue käsittää Pori–Tampere-radon varren alueita Peipohjan rautatieasema-alueen, Satakunnantien ja Yhdystien välillä.

Suunnittelualueen alustava laajuus on noin 38,7 hehtaaria.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja, © Maanmittauslaitos.



## 2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

### 2.1 Lähtökohdat

#### Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääasiassa rautatiealuetta ja ihmisen muokkaamaa rakennettua ympäristöä, teollisuus- ja asuinalueita. Alue rajautuu lännessä Koomanojaan.

Alueen luonnonympäristö kuvaillaan tarkemmin kaavaselostuksessa. Kaavaprosessin yhteydessä alueelta laaditaan luontoselvitys.

#### Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde (RKY 2009), Peipohjan rautatieasema-alue, jolla on muun muassa vanhoja rautatierakennuksia: vuonna 1929 rakennettu rautatieasema, vuonna 1895 rakennetut aseman kellari, asemapäällikön talo, kaksoisvahtitupa ja veturitalli sekä vuonna 1929 rakennettu kirjurin asunto. Suuri osa suunnittelualueesta on rautatiealuetta ja ratapihaa sekä näiden läheisyydessä sijaitsevia radan varren yritystoiminnan ja asutuksen rakennuskannan kerrostumia.



Kuvat: Jussi Jääoja

Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee kaksi Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesin valvonnassa olevaa vaarallisia kemikaaleja varastoivaa ja käyttävää Seveso II -direktiivin mukaista teollisuuslaitosta. Berner Chemicals Oy:n laitos sijaitsee Kokemäenjoen varressa Puhdistamontie päässä ja sen 1,5 kilometrin säteinen konsultointivyöhyke kattaa lähes koko suunnittelualueen. Finneps Oy:n laitos sijaitsee radan eteläpuolella Intokadun päässä ja sen 0,5 kilometrin säteinen konsultointivyöhyke kattaa suunnittelualueen itäosan. Konsultointivyöhykkeellä tapahtuvista kaavoitusmuutoksista tai merkittävämmästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta.

Alueen rakennettu ympäristö kuvaillaan tarkemmin kaavaselostuksessa.

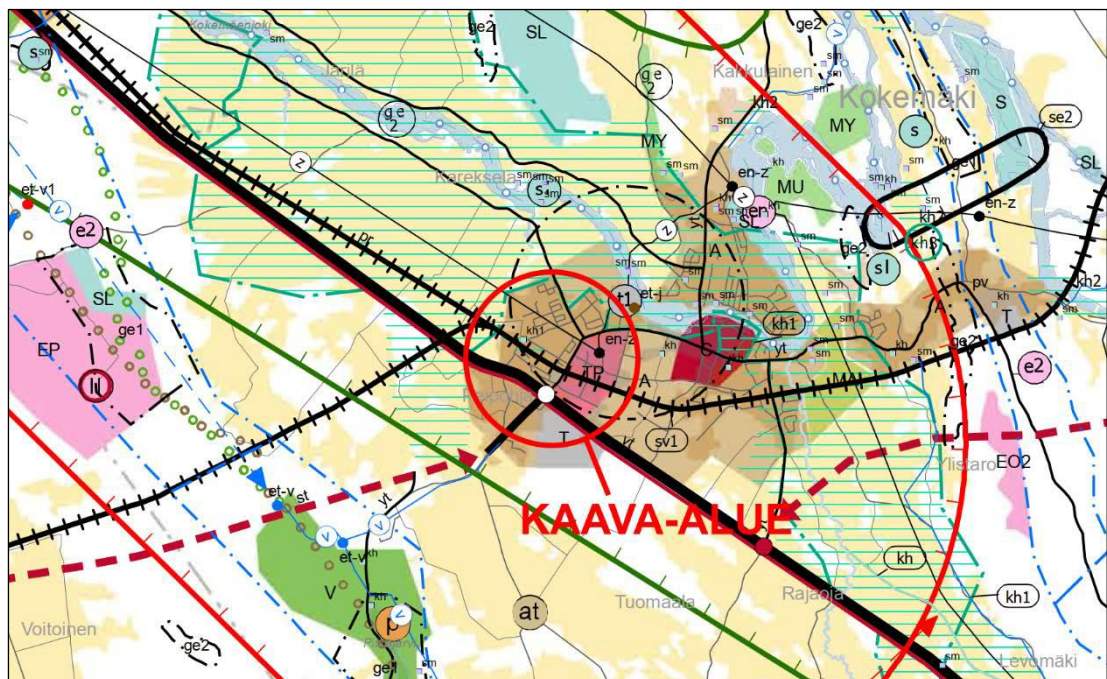
### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017, ja päätös tuli voimaan 1. huhtikuuta 2018. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

### 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. Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) ja työpaikka-alueeksi (TP), ja se kuuluu kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeseen (kk-1, Kokemäenjokilaakson valtakunnallisesti merkittävä monikeskuksinen aluerakenteen kehittämisvyöhyke) sekä matkailun kehittämisvyöhykkeeseen (mv-2, merkittävä kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisvyöhyke). Suurin osa suunnittelualueesta kuuluu suojavyöhykkeeseen (sv-1), jolla osoitetaan vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhyke (konsultointivyöhyke). Alueen läpi kulkee päärata (Pori–Tampere-rata) ja kokoojkatu (Satakunnantie). Aivan alueen länsiosassa Peipohjan rautatieaseman alue on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (kh1, RKY 2009), ja Peipohjan asemayhdyskunta maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Osa kaavamerkinnoistä ja määräyksistä on korvautunut uusilla vaihemaakuntakaavassa 2.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



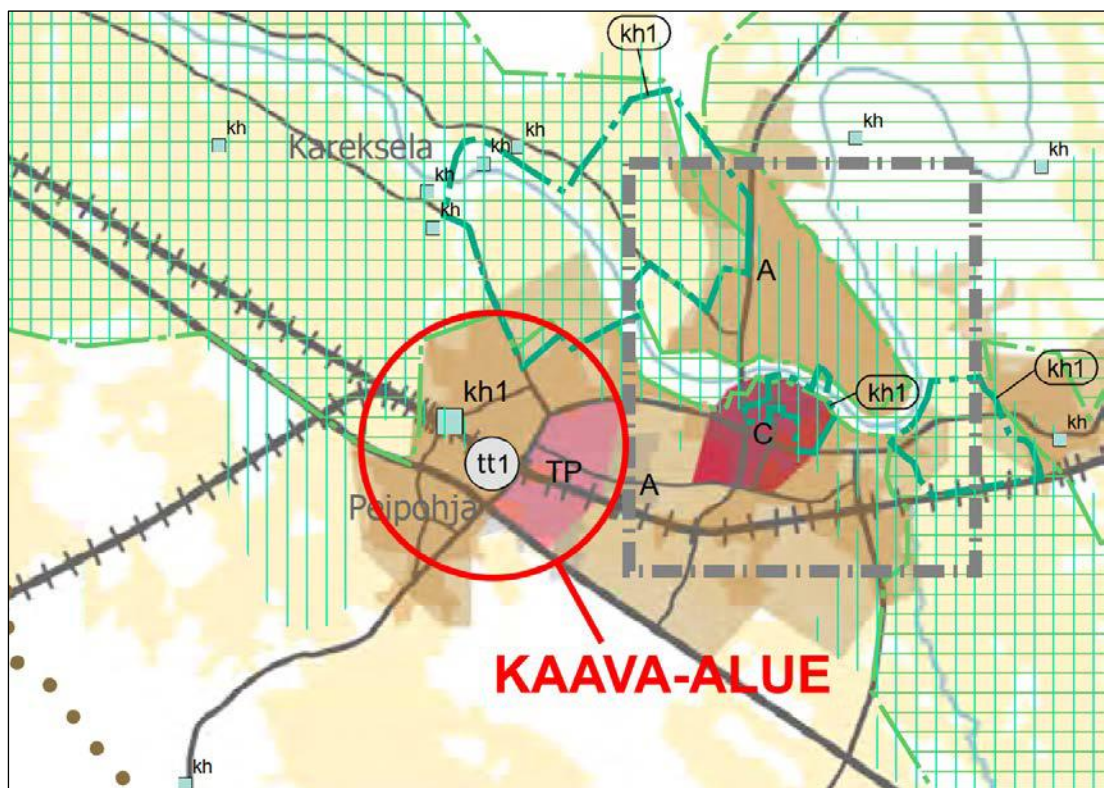
Ote Satakunnan maakuntakaavasta.

### Vaihemaakuntakaava 1 ja 2

Satakunnan maakuntavaltuusto hyväksyi 13.12.2013 ja ympäristöministeriö vahvisti 3.12.2014 Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1, jossa on osoitettu maakunnallisesti merkittävät tuulivoimatuotannon alueet. Satakunnan maakuntavaltuusto hyväksyi 17.5.2019 Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2, jossa teemana ovat mm. energiantuotanto, soiden moninaiskäyttö (mm. suojelu ja virkistys), kauppa, maisema-alueet sekä rakennetut kulttuuriympäristöt. 1.7.2019 voimaan tullessaan vaihemaakuntakaava 2 yhdessä Satakunnan maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan 1 kanssa ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa, asemakaavaa muutettaessa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Lisäksi viranomaisien on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon.

Vaihemaakuntakaavassa 1 ei kohdistu merkintöjä suunnittelualueelle. Vaihemaakuntakaavassa 2 suunnittelualueelle on osoitettu terminaalitoimintojen alue (tt1, Kokemäen Peipohjan rautatieverkon merkittävä puutavaran kuormauspaikka). Lisäksi vaihemaakuntakaava 2 korvaa Satakunnan maakuntakaavan kumoutuneet taajamatoimintojen alueen (A), työpaikka-alueen (TP), valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (kh1) sekä maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön merkinnät.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti vaihemaakuntakaavassa 2 on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2.

### Satakunnan maakuntakaava 2050

Satakunnan maakuntakaavan 2050 laatiminen on käynnistynyt vuoden 2021 lopussa. Satakunnan maakuntakaava 2050 laaditaan kaikki maankäyttömuodot kattavana kokonaismaakuntakaavana, jolloin käsitellään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen peri-aatteet ja kehittämisen kannalta tarpeelliset alueet koko maakunnan alueella.

Satakunnan maakuntakaavan 2050 laadinnan keskeisenä lähtökohtana ovat voimassa olevat Satakunnan maakuntakaava, Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2, joiden kaavamerkintöjä ja määräyksiä tarkastellaan uudistuneiden valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, uusimpien selvitysten, suunnitelmien ja inventointitietojen nojalla. Tarkoituksena on, että voimaan tullessaan Satakunnan maakuntakaava 2050 kumoaa Satakunnan aiemmat kokonais- ja vaihemaakuntakaavat.

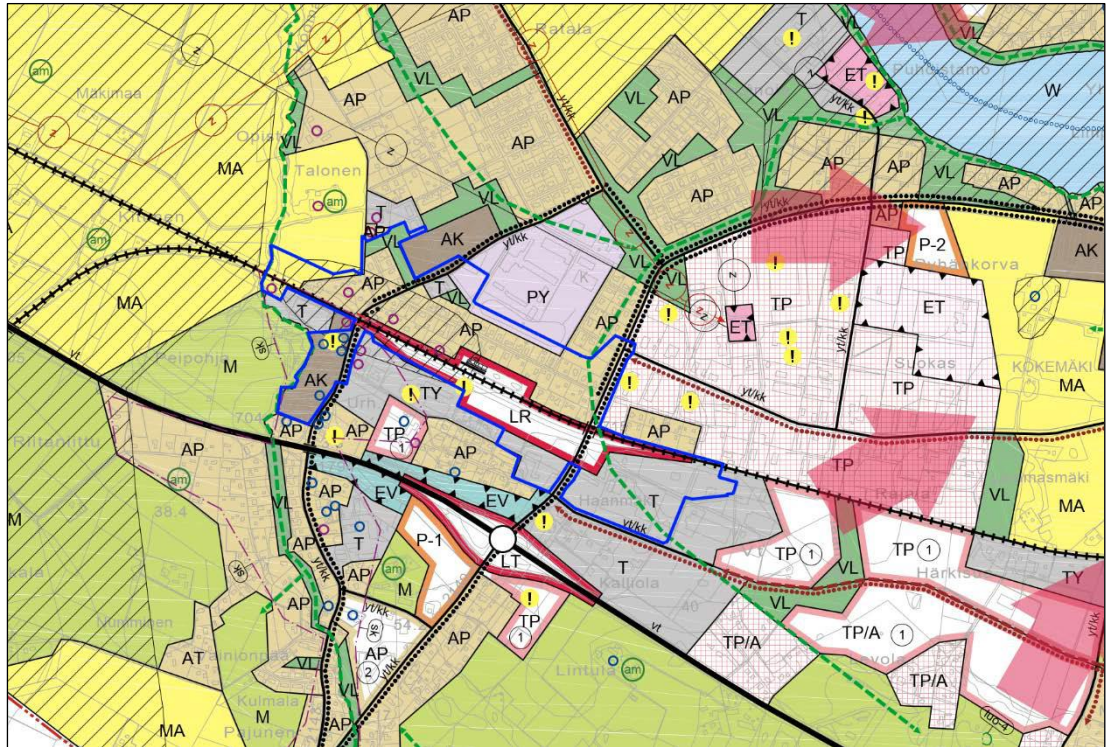
Satakunnan maakuntakaavan 2050 osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 1.4.–13.5.2022 välisen ajan. Alustavan aikataulun mukaan kaava etenisi valmisteluvaiheeseen vuonna 2023 ja ehdotusvaiheeseen vuonna 2024. Hyväksymisvaiheessa kaava olisi mahdollisesti vuosina 2025–2026. Satakunnan maakuntakaavan 2050 hyväksyy maakunnan liiton ylin päättävä elin eli Satakuntaliiton maakuntavaltuusto.

### Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa yleiskaavaa. Kokemäellä on valmisteilla keskustaajaman osayleiskaava, joka on ollut 2. ehdotuksena nähtävillä 13.10.–14.11.2016. Kaava on tarkoitus asettaa uudelleen nähtäville 3. ehdotuksena ottaen huomioon sen vaikutusalueella käynnissä olevat ja valmistuneet asemakaavahankkeet sekä uusi Kokemäen kaupungin strategia 2022–2025.

Suunnittelualueelle on 4.10.2016 päivätyssä osayleiskaavaehdotuksessa osoitettu kerros- tai rivitalovaltaista asuntoaluetta (AK), pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), teollisuus- ja varastoaluetta (T), teollisuusaluetta jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), lähivirkistysaluetta (VL), rautatieliikenteen aluetta (LR), maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA), valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, taajamakuvallisesti tärkeä alue tai alueen osa (sk), suojeltavia rakennuksia tai rakennusryhmiä, taajamakuvan kannalta arvokkaita rakennuksia tai rakennusryhmiä, viheryhteystarve, mahdollisesti pilaantuneita maa-alueita (!), rautatieasema, yhdystie/kokoojakatu (yt/kk), eritasoristeys ilman liittymää, nykyinen tasoristeys jossa on varauduttava eritasoristeykseen, merkittävästi parannettava päärata sekä kevyenliikenteenreitti.

Ote Kokemäen keskustaajaman 4.10.2016 päivätystä osayleiskaavaehdotuksesta on esitetty seuraavassa kuvassa. Kuvassa alustava suunnittelualue on rajattu sinisellä.



Ote Kokemäen keskustaajaman 4.10.2016 päivätystä osayleiskaavaehdotuksesta.

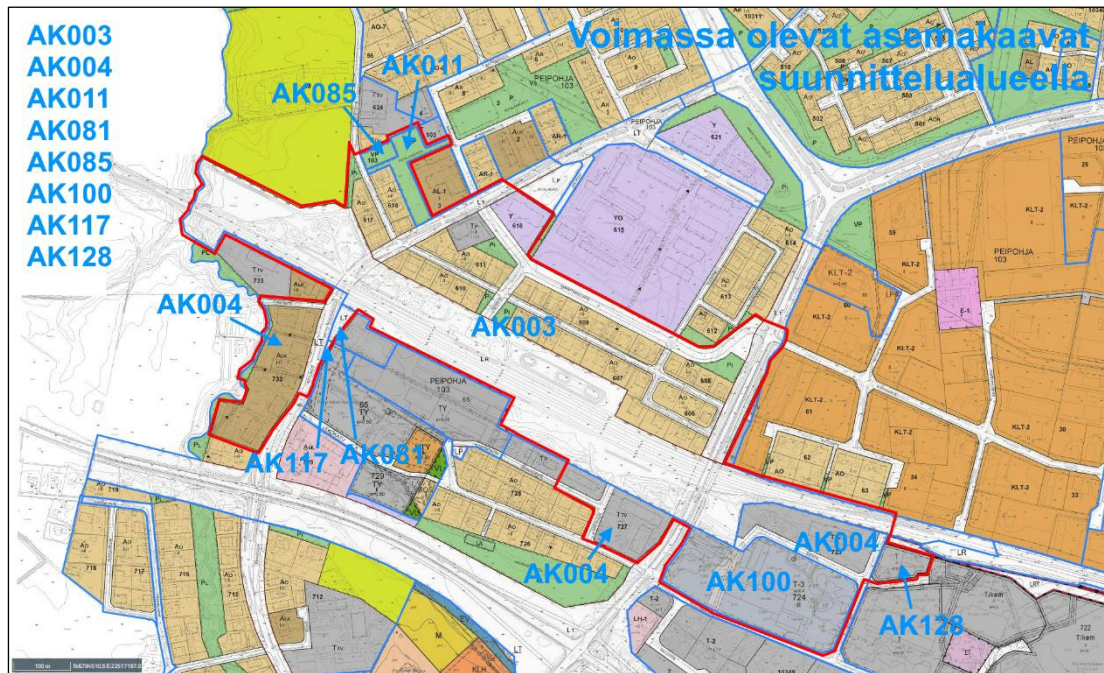
### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kokemäen asemakaavat numerot 003 (Peipohjan rakennuskaava, osa A, vahvistettu 16.9.1970), 004 (Peipohjan rakennuskaava, osa B, vahvistettu 16.9.1970), 011 (Peipohjan asemakaava, vahvistettu 9.10.1973), 081 (Lehtosen Konepajan asemakaava, hyväksytty 6.10.2003), 085 (Ratalanpuisto I:n asemakaava, hyväksytty 7.2.2006), 100 (Peipohjan asemakaavan muutos, korttelit 724 ja 725, hyväksytty 19.11.2013), 117 (Haanmäen asemakaavan muutos, hyväksytty 9.3.2020) sekä 128 (Katilan asemakaavan muutos, hyväksytty 16.5.2022).

Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualueelle on osoitettu yhdistettyjen asunto- ja liikekerrostalojen korttelialuetta (ALK), omakotirakennusten korttelialuetta (AO), yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T/T-3), yhdistettyjen teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (TTV), pienteollisuusrakennusten korttelialuetta (TP), puistoaluetta/puistoa (P/VP), luonnontilassa säilytettävää puistoa (PL), istutettavaa puistoaluetta (PI), rautatiealuetta (LR), maantien aluetta (LT) sekä katualuetta.



Suunnittelualueen voimassa olevat asemakaavat on esitetty seuraavassa kuvassa. Kuvassa alustava suunnittelualue on rajattu punaisella.



Voimassa olevat asemakaavat suunnittelualueella.

### Rakennusjärjestys

Kokemäen kaupungissa on voimassa 1.7.2016 voimaan tullut rakennusjärjestys.

### Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta 1:2000 on Kokemäen kaupungin ylläpitämä pohjakartta. Kaavan pohjakartta tarkistetaan ja päivitetään tarvittavilta osin.

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

## 2.2 Tavoite

Asemakaavan ensisijaisena tavoitteena on kehittää Kokemäen henkilöliikenteen risteysasemaa, tehostaa maankäyttöä radan läheisyydessä, huomioida Peipohjan asemakylän valtakunnallisesti merkittävän RKY-kulttuuriympäristön asema sekä muodostaa muutamia uusia rakennuspaikkoja ja kulkuyhteyksiä. Kaavassa tutkitaan myös Köyliöntien tasoristeyksen liiketurvallisuuden parantamista tai korvaamista alikululla, Peipohjan ratapihan puutavaran kuormauspaikan kulkuyhteyden järjestämistä sekä uusien ajoneuvo- ja kevyen liikenteen kulkuyhteyksien järjestämistä rautatieasemalle.

## 2.3 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan nykytilanneselvitys. Suunnittelualueeseen rajoittuen on laadittu aiemman asemakaavatyön yhteydessä vuonna 2018 liikennemelu- sekä raideliikenteen tärinä- ja runkomeluserelvitykset. Suunnittelualueelle laaditaan lisäksi:

- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, rakennusinventointi
- Luontoselvitys
- Turvallisuusselvitys (Seveso)
- Liikennemelu ja raideliikenteen tärinä- ja runkomeluserelvitys

## 2.4 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

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

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

## 3. Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Suunnittelutyön osallisia ovat ainakin:

- Suunnittelualueen maanomistajat, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Kokemäen kaupungin toimialat osastoittain: tekninen osasto, hallinto-osasto ja sivistysosasto
- Viranomaiset: Satakuntaliitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Satakunnan Museo, Väylävirasto, Satakunnan Pelastuslaitos, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

## 4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

### Vireilletulovaihe

Tammikuu 2023

Asemakaavan laadinnan vireilletulo sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja nähtäville*

kaupunginvirastossa sekä internet-sivuilla, ilmoitus kaupungin ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaavaehdotuksen valmistumiseen asti.

Järjestetään aloitusvaiheen *viranomaisneuvottelu*.

#### Valmistelu- eli luonnosvaihe

Elokuu 2023: *Kaavan valmisteluaineisto nähtävillä.* Aineisto pidetään kaupungissa nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaupunki ilmoittaa kaava-aineiston nähtävillä olosta kirjeitse kaikille osallisille ja kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä. Kaavaluonnoksesta kaupunki pyytää lausunnot viranomaisilta.

#### Ehdotusvaihe

Marraskuu 2023: *Kaavaehdotus nähtävillä.* Kaupunki asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtävillä 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kaupunki pyytää tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

#### Hyväksymisvaihe

Helmikuu 2024: Kaupungin *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

## 5. Yhteystiedot

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

#### Kaavan laatija:

DI Pasi Lappalainen  
puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

suunnittelija Jussi Jääoja  
puh. 040 540 7320, jussi.jaaoja@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy  
Brahenskatu 7, 20100 Turku

Kokemäen kaupunki:

ympäristöasiantuntija Kari Ylikoski

puh. 044 747 5885, kari.ylikoski@kokemaki.fi

tekninen johtaja Markus Virtanen

puh. 040 488 6190, markus.virtanen@kokemaki.fi

Tulkkilantie 2, 32800 Kokemäki

## 6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

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

**Nosto Consulting Oy**