

KOKEMÄEN KAUPUNKI

RAUTATIEASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



9.1.2025

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	6
1.4. Asemakaavan esitystapa	6
2. Lähtökohdat	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö	7
Rakennettu ympäristö	7
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	8
Maanomistus	18
Liikenne	18
Tekninen huolto	18
Ympäristöhäiriöt	18
Maaperä	19
2.2. Suunnittelutilanne	19
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	19
Maakuntakaava	19
Yleiskaava	32
Asemakaava	36
Rakennusjärjestys	37
Vanha rakennuskanta	37
Melu- ja värinäselvitys	37
Kaavan pohjakartta	39
Rakennuskiellot	39
3. Suunnittelun vaiheet	40
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	40
3.2. Asemakaavan suhde vireillä oleviin muihin hankkeisiin	40
3.3. Osallistuminen ja yhteistyö	40
Viranomaisyhteistyö	40
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	41

Kaavaluonnos	41
Kaavaehdotus	42
Kaavan hyväksyminen	42
4. Asemakaavan kuvaus	43
4.1. Kaavan rakenne	43
Mitoitus.....	43
4.2. Aluevaraukset	43
Korttelialueet	44
Erityisalueet.....	44
Muut alueet.....	44
Liikennealueet	44
4.3. Asemakaavan vaikutukset.....	45
Yleiskaavallinen tarkastelu	45
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	49
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	50
Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen.....	51
Vaikutukset yritystoimintaan.....	52
Vaikutukset ilmastoon	52
Vaikutukset voimassa olevien maakuntakaavojen toteuttamiseen.....	53
Asemakaavan muut vaikutukset	53
4.4. Ympäristön häiriötekijät.....	54
5. Asemakaavan toteutus.....	55
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	55
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....	55
5.3. Toteutuksen seuranta.....	55

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
 - 4) Liikennemeluselvitys (Promentor Oy)
 - 5) Raideliikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys (Promentor Oy)
 - 6) Peipohjan rautatieasemakaava-alue, Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Heilu Oy)
 - 7) Aloitusvaiheen viranomaisneuvotteluiden muistiot
 - 8) Kaavaluonnoksesta saatu palaute
 - 9) Vastine kaavaluonnoksesta saatuun palautteeseen

TAUSTAMATERIAALI

- Osayleiskaavan luontoselvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2011)
- Osayleiskaavan maisemaselvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2011)
- Kokemäen rakennusinventointi, Satakunnan Museo Pisara-hanke ja Kokemäen kaupunki, Niina Uusi-Seppä
- Taajamaosayleiskaava-alueen rakennettu kulttuuriympäristö, rakennusinventoinnin päivitys (Heilu Oy, 2023)

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	16.5.2024	Käsitelty Kokemäen kaupungin- hallituksessa 3.6.2024 § 111
1.0	Kaavaehdo- tus	9.1.2025	Käsitelty Kokemäen kaupungin- hallituksessa __.__.2025

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KOKEMÄEN KAUPUNKI RAUTATIEASEMAKAAVA

Asemakaava koskee:

Osaa voimassa olevista asemakaavoista nro. 3, 4, 11, 81, 85, 100 ja 117.

Asemakaavan kumoaminen koskee:

Yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, osaa yhdistettyjen asunto- ja liikekerrostalojen korttelialueesta, rautatiealuetta ja katualuetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Korttelit 606-611, 616-618, 723, 732-733 ja 737-739, lähivirkistysaluetta, puistoa, suojaviheraluetta, rautatien aluetta, maantien aluetta, yleisen pysäköinnin aluetta, maisemallisesti arvokasta peltoaluetta sekä katualuetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	8.2.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä	23.2.–24.3.2023
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	20.6.–19.7.2024
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	__.__. – __.__.202__
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__.__.202__

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kokemäellä Peipohjan kaupunginosassa kattaen Peipohjan risteysaseman ja Suokkaan teollisuusalueen välisen rataosuuden sekä kaavamutostarpeessa olevia alueita näiden läheisyydessä. Suunnittelualue rajautuu etelässä Köyliöntiehen, rautatiealueen reunaan ja Teollisuustiehen, idässä Yhdystiehen, rautatiealueen reunaan ja Satakunnantiehen, pohjoisessa ammattiopistoon, Köyliöntiehen ja puistoalueen reunaan sekä lännessä maatalousalueeseen ja Koomanojaan.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Rautatieasemakaava on Kokemäen kaupungin maapoliittinen hanke, jonka tavoitteena on lisätä Kokemäen elinvoimaisuutta ja löytää ratkaisuja rautatiealueen ja sen läheisyyden tunnistettuihin ja ennalta tunnistamattomiin maankäytöllisiin ongelmiin.

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

Kaavahankkeen yhteydessä käydään myös vuorovaikutusta Tampere-Pori tasoristeysten poisto- ja parantamishankkeen (TAPO-hanke) osapuolien kesken ja pyritään kaavallistamaan hankkeessa osoitetut uudet toimenpiteet. Tampere-Pori tasoristeysten poisto ja parantaminen -hankkeen tavoitteena on parantaa liikenneturvallisuutta poistamalla mahdollisimman monta rataosuuden tasoristeystä sekä parantaa turvallisuutta kustannustehokkailla keinoilla. Hankkeessa nykyiset tasoristeykset korvataan ensisijaisesti tie- tai siltajärjestelyillä. Toissijaisesti tasoristeykset varustetaan turvalaiteilla tai parannetaan muilla tavoin turvallisiksi. TAPO-hankkeen osapuolien kanssa käytyjen neuvotteluiden myötä kaavassa tarkastellaan etenkin Köyliöntien ja rautatien välisen risteysalueen läheisyyteen sijoittuvien liittymien poistamista. Liittymien poistamisen seurauksena kaavassa tulee osoitettaviksi uusia korvaavia tieyhteyksiä.

Kaava-alueelle sijoittuu valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöaluetta, maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä sekä valtakunnallista maisema-aluetta. Muilta osin toteutuessaan kaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

1.4. Asemakaavan esitystapa

Asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala on pinta-alaltaan noin 38 hehtaaria.

Asemakaavalla muutetaan voimassa olevien asemakaavojen mukaisia teollisuusrakennusten korttelialueita, erillispientalojen korttelialueita, puistoalueita, rautatiealuetta, katualueita, maantien alueita, asunto- ja liikekerrostalojen korttelialueita sekä yleisten rakennusten korttelialuetta.

Luonnonympäristö

Suunnitteluala on pääosin rakentunutta rautatie-, teollisuus- ja pientaloaluetta. Rautatien eteläpuolella on paikoin runsaspuustoisempia rakentamattomia alueita.

Suunnittelualan luoteisosissa sijaitsee peltoaluetta. Suunnitteluala sijoittuu osittain luoteisreunastaan myös valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisemat).



Suunnittelualan ympäristöä.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualaella sijaitsee runsaasti asemakaavatyössä huomioitavaa olemassa olevaa rakennuskantaa. Alueella on rakentunutta rautatiealuetta rakennuksineen, pientalovaltaista asutusta sekä teollisuusaluetta.



Aseveltien asutusta.



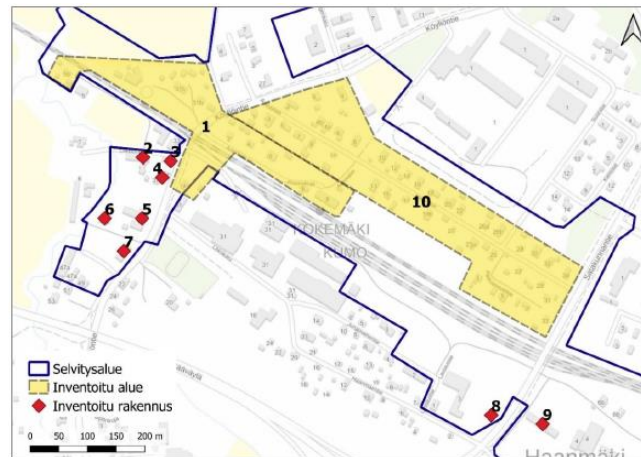
Teollisuusaluetta ja rautatietä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella sijaitsee useita kulttuuriympäristön arvokohteita. Alueelta on laadittu asemakaavatyötä varten rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Kristian Tuomainen, Heilu Oy, 2023).

Käsillä olevan asemakaavatyön yhteydessä laaditussa kulttuuriympäristön selvityksessä inventoidut alueet ja rakennuskohteet on jaettu kolmeen luokkaan niiden historiallisten, rakennushistoriallisten ja maisemallisten arvojen perusteella luokkiin A-C.

- A- Suojeltava kohde. Kohteella on merkittäviä rakennushistoriallisia, historiallisia ja maisemallisia arvoja.
- B- Lievemmin suojeltava kohde. Kohteella on rakennushistoriallisia, historiallisia ja/tai maisemallisia arvoja.
- C- Kohde voidaan jättää suojelun ulkopuolelle. Kohteella on paikalliseen kontekstiin liittyviä historiallisia ja/tai maisemallisia arvoja, mutta kohde ei täytä rakennussuojelun kriteereitä.



Selvitysalueen inventoitujen rakennuskohteiden ja alueiden sijainti kartalla (Kristian Tuomainen, Heilu Oy).

1. Asemakylän alue
2. Kleemolan leipomo
3. Valomaa
4. Sampola
5. Entinen Säästöpankin talo
6. Tiilinen varasto
7. Entinen Ajangon kauppa (Tiensivu)
8. Mäenpää
9. Entinen kenkätehdas
10. Asevelitie

Suunnittelualueen rajauksen tarkennuttua kaikki inventoidut kohteet eivät sijaitse varsinaisella suunnittelualueella.

A-luokkaan sijoittuvat kohteet:

Peipohjan asema-alue (1.)

Peipohjan aseman alue on arvoltaan valtakuunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY). Peipohjassa on säilynyt huomattavan monipuolinen VR:n rakennuskanta 1890-luvulta, jota on osin täydennetty ja muutettu 1920-luvulla. Peipohjan asemarakennus on valmistunut vuonna 1919, mutta sen nykyasu on syntynyt vuonna 1929 tulipalon jäljiltä. Rakennukset ovat siirtyneet yksityisomistukseen.

Maisemalliset arvot: Maisemallisesti merkittävä rautatierakentamisen ja asemapuiston muodostama kokonaisuus.

Historialliset arvot: Osa liikenne- ja rautatiehistoriaa. Porin radan alkuperäisiä liikennepaikkoja ja Rauman radan risteysasema.

Rakennushistorialliset arvot: edustavuus: VR:n tyyppiirustusrakentaminen, alkuperäisyys: Rakennukset ovat säilyttäneet alkuperäiset piirteensä.



Ote rakennetun kulttuuriympäristön selvityksestä (Kristian Tuomainen, Heilu Oy). Asema-alueen rakennuskanta ja kohteiden sijoittuminen asemakylän alueella.

Rakennukset on eritelty yksityiskohtaisemmin rakennetun kulttuuriympäristön selvitysraportissa (Liite 6).

Ratamestarin asunto (1.1)

Alue on osa Peipohjan asemaympäristöä, mutta ei sisälly RKY-alueen rajaukseen. Ratamestarin asunto on valmistunut vuonna 1929. Ratamestarin talo koostuu kahdesta vahtituvasta. Ratamestarin asunto sisältää asuinrakennuksen sekä ulkorakennuksen. Ulkorakennus ei sisälly selvitysalueeseen.

Maisemalliset arvot: Keskeinen sijainti Köyliöntien varressa radan vieressä

Historialliset arvot: liikennehistoriallinen: osa Peipohjan aseman aluetta

Rakennushistorialliset arvot: edustavuus: VR:n tyyppiirustusrakentaminen, alkuperäisyys: Julkisivut ovat säilyneet lähes alkuperäisinä.

Entinen Ajangon kauppa (Tiensivu) (7.)

Harjakattoinen, rapattu kaksikerroksinen rakennus. Sokkelissa liuskekiviverhous. Toiminut kauppakiinteistönä.

Maisemalliset arvot: Maisemallisesti merkittävä sijainti Köyliöntien varrella osana Peipohjan vanhaa keskustaa

Historialliset arvot: Osa paikallista elinkeinohistoriaa

Rakennushistorialliset arvot: edustavuus: aikakautensa tunnistettava, hyvin suunniteltua liike- ja asuinrakentamista, alkuperäisyys: rakennus on säilyttänyt alkuperäiset piirteensä.



Isotalon kauppa

Suunnittelualan aluerajauksen tarkentuessa, sijoittuu myös Isotalon kauppa -niminen, Kokemäen rakennusinventoinnissa A-luokan suojelukohteeksi osoitettu kiinteistö suunnittelualueelle. Talo on rakennettu vuonna 1903 ja se edustaa 1800-luvun lopun kerätaustyyliä. Talossa toimi kauppa 1930-luvulta aina 1990-luvun alkuun saakka.



B-luokkaan sijoittuvat kohteet:

Kleemolan leipomo (2.)

Päärakennus rakennettu vuonna 1929. Piharakennukseen perustettu leipomo 1940-luvulla. 1957 rakennettu suuri tiilirakenteinen leipomo, jota vielä laajennettu vuonna 1965.

Maisemalliset arvot: Osa Peipohjan vanhan keskustan miljöötä.

Historialliset arvot: Osa paikallista elinkeinohistoriaa

Rakennushistorialliset arvot: alkuperäisyys: Teollisuusrakennus on säilyttänyt alkuperäiset piirteensä.



Valomaa (3.)

Kauppaliikkeenä toiminut rakennus. 1920-30 luvulla ollut vielä hirsipinnalla ja t-karmillisilla ikkunoilla.

Maisemalliset arvot: Maisemallisesti merkittävä sijainti Köyliöntien varrella Peipohjan vanhassa keskustassa

Historialliset arvot: Osa paikallista elinkeinohistoriaa

Rakennushistorialliset arvot: Historiallinen todistusvoimaisuus: muutoksista huolimatta rakennus on säilyttänyt kertovuutensa osana Peipohjan vanhaa keskustaa.



Tiilinen varasto (6.)

Maisemalliset arvot: Osa Peipohjan vanhaa keskustaa

Historialliset arvot: Osa paikallista elinkeinohistoriaa, kohteen tarkempi historia ei ole tiedossa

Rakennushistorialliset arvot: alkuperäisyys: Rakennus on säilyttänyt alkuperäiset piirteensä.

Entinen kenkätehdas (9.)

Valmistunut 1960-luvun lopulla. Pitkä ja matala, harjakattoinen rakennus. Säilynyt julkisivuiltaan suunnitteluajankaisessa asussaan.

Maisemalliset arvot: Sijainti näkyvällä paikalla Satakunnantien varrella

Historialliset arvot: Osa paikallista elinkeinohistoriaa

Rakennushistorialliset arvot: alkuperäisyys: Rakennus on säilyttänyt alkuperäiset piirteensä.

C-luokkaan sijoittuvat kohteet:

Sampola (4.)

Talossa on alun perin toiminut Osuuskauppa. Yläkerrassa oli myymälänhoitajan asunto. Sittemmin toiminut asuntona. Harjakattoinen, poikkipäätyinen rakennus jonka pihan puolen päädyssä on

kuisti. Muutoksista huolimatta muodostavat historiallisesti kertovan miljöön.

Maisemalliset arvot: Maisemallisesti merkittävä sijainti Köyliöntien varrella Peipohjan vanhassa keskustassa.

Historialliset arvot: Osa paikallista elinkeinohistoriaa.

Rakennushistorialliset arvot: Rakennukset ovat kokeneet muutoksia, alkuperäiset piirteet ovat kärsineet.

Alueelta on laadittu käynnissä olevan yleiskaavatyön aikana Kokemäen rakennetun kulttuuriympäristön inventointi (Niina Uusi-Seppä, 2010) sekä rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin päivitys (Kristian Tuomainen, Heilu Oy, 2023).

Entinen Säästöpankin talo (5.)

Rakennus vuodelta 1968. Rakennuksessa toiminut Säästöpankki sekä Posti. 1980-luvulla laajennettu. Rakennus edustaa aikakautensa tunnistettavaa, mutta tavanomaista ja osin muutettua liike- ja asuinrakennussuunnittelua.

Maisemalliset arvot: Sijainti Köyliöntien varrella osana Peipohjan vanhaa keskustaa

Historialliset arvot: Osa paikallista elinkeinohistoriaa

Rakennushistorialliset arvot: Tyypillistä aikakautensa rakentamista osittain muutettuna



Asevelitie (10.)

Eri vuosikymmenien rakennuskantaa.

Maisemalliset arvot: Asevelitie muodostaa ajallisesti ja tyyllisesti kerroksellisen, mutta mittakaavaltaan melko ehjän asuinalueen.

Historialliset arvot: Osa paikallista asutushistoriaa, sotien jälkeinen asutustoiminta

Rakennushistorialliset arvot: Tyypillistä eri vuosikymmenten asuinrakentamista osin muutettuna.

RKY:

Peipohjan rautatieasema-alue on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteeksi (RKY). Peipohjan asemakylä (ennen Peipohjan rautatieaseman alue) on luokiteltu myös Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventoinnissa 2023 maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Museoviraston kohdekortin (https://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=4230) mukaan:

”Peipohjan rautatieasema-alue on risteysasemana rakennuskannaltaan poikkeuksellisen laaja ja edustava. Kokonaisuuteen kuuluu asemarakennuksen ja tavaramakasiinin lisäksi useita eri ikäisiä asuinrakennuksia mm. asemapäällikön talo ja lukuisia talousrakennuksia.

Peipohjassa risteävät Tampere-Pori-rata sekä haararata Raumalle. Aseman alkuperäinen, radan valmistumisen yhteydessä rakennettu rakennuskanta edustaa tyyllisesti uusrenessanssia. Yksikerroksinen, ulkoasultaan jugend-sävyinen asemarakennus on alun perin ollut kaksikerroksinen. ”





Aseman ympäristön rakennuskantaa.

Rautatiesopimus:

Aseman ympäristö kuuluu nk. rautatiesopimuksen piiriin. Vuonna 1998 allekirjoitetun rautatieasema-alueita koskeneen menettelytapasopimuksen osapuolina olivat ympäristöministeriö, Museovirasto, Ratahallintokeskus, VR-Yhtymä Oy, Valtion kiinteistölaitos (Senaatti-kiinteistöt) sekä Metsäntutkimuslaitos. *Kohteiden säilyttäminen ja suojelu sekä suojelusta luopuminen ratkaistaan siinä yhteydessä, kun alueen tai sen rakennusten kehittämisen ja käytön suunnitteleminen tai luovuttaminen on ajankohtaista. Käytännössä Rautatiesopimuksella suojeltujen kohteiden tullessa myyntiin tulee ratkaistavaksi, onko suojelun välineenä asemakaava, rakennusperintölaki tai luovutaanko suojelusta* (<https://www.ely-keskus.fi/web/ohjelmallinen-rakennussuojelu/rautatiesopimus>).

Museovirasto on todennut rautatiesopimukseen liittyvässä lausunnossaan vuonna 1998: *Asemapäällikön talo on yksi harvoja tämän tyyppisiä ja sen ulkoasuun ei sallita muissa rakennuksissa mahdollisia ovi- tai ikkuna-aukkojen muutoksia. Rakennuksessa on säilynyt paljon alkuperäisiä detaljeja (uuni, ovet painikkeineen, ainakin salin katto, toinen ulko-ovi), mutta esimerkiksi tilanjako, ikkunat ja toinen ulko-ovi on uusittu. [...] Museovirasto antaa rakennuksille seuraavat rakennussuojelumääräykset: Asuinrakennukset 1. Rakennusta ei saa purkaa. 2. Sisätiloissa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää alkuperäisessä muodossa olevat huonetilat sekä rakentamisaikaiset kiinteän sisutuksen yksityiskohdat. 3. Oleellisista muutoksista on neuvoteltava Museoviraston kanssa. 4. Rakennusta ja sen pihapiiriä tulee hoitaa osana asemapuistoa ja käyttää siten, että niiden historiallinen ominaisluonne säilyy.*

Tyyppi- ja piirustusten mukaan laadituille rautatieaseman rakennuksille on laadittu Museoviraston toimesta korjauskortisto, jossa on korjaustapaohjeistus erityyppisille asema-alueen ympäristöön kuuluville rakennuksille sekä piha- ja puistoalueille. Korjauskortistoa voidaan hyödyntää korjaustapaohjeiden ta- paan.

Maanomistus

Suunnittelualan kiinteistöt ovat osin Kokemäen kaupungin, osin valtion ja osin yksityisomistuksessa.

Liikenne

Suunnitteluala käsittää Peipohjan ympäristön rautatien aluetta, Köyliöntietä ja Satakunnantietä sekä näiden väliin sijoittuvaa katuverkostoa.

Kokemäki-Harjavalta väliselle rataosuudelle on laadittu lisäraiteen aluevaraus suunnitelma. Suunnittelualan kohdalle ei suunnitelmassa kohdistu erityisiä toimenpiteitä.

Tekninen huolto

Kaavamuuotosalueella on olemassa olevat hulevesi-, vesihuolto- ja sähköverkostot.

Ympäristöhäiriöt

Alueen merkittävin melulähde on kaava-alueella sijaitseva rautatie ja siitä aiheutuva liikennemelu. Rautatieliikenteestä aiheutuu myös tärinää. Kaava-alueelta on kaavatyön yhteydessä laadittu liikennemelu- sekä raideliikenteen tärinä- ja runkomeluselvitykset (Promethor Oy, 23.10.2023). Liikennemeluselvitys on selostuksen liitteenä 4 ja tärinä- ja runkomeluselvitys liitteenä 5. Selvitysten tuloksia on kuvattu tarkemmin kappaleessa 2.2 Suunnittelutilanne, Melu- ja tärinäselvitys.

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 varrella Puhdistamontien päässä, ja sen 1,5 kilometrin säteinen konsultointivyöhyke kattaa lähes koko suunnittelualan. Finneps Oy:n laitos sijaitsee radan eteläpuolella Intokadun päässä ja sen 0,5 kilometrin säteinen konsultointivyöhyke kattaa suunnittelualan itäosan. Konsultointivyöhykkeellä tapahtuvista kaavoitusmuutoksista tai merkittävämmästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta.

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 pyydettyä Tukesin sekä pelastusviranomaisen lausunto.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä koostuu pääosin savesta sekä hiekkamoreenista ja pienemmiltä osin hienosta hiedasta sekä rantakerrostumista (Lähde: <https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>).

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

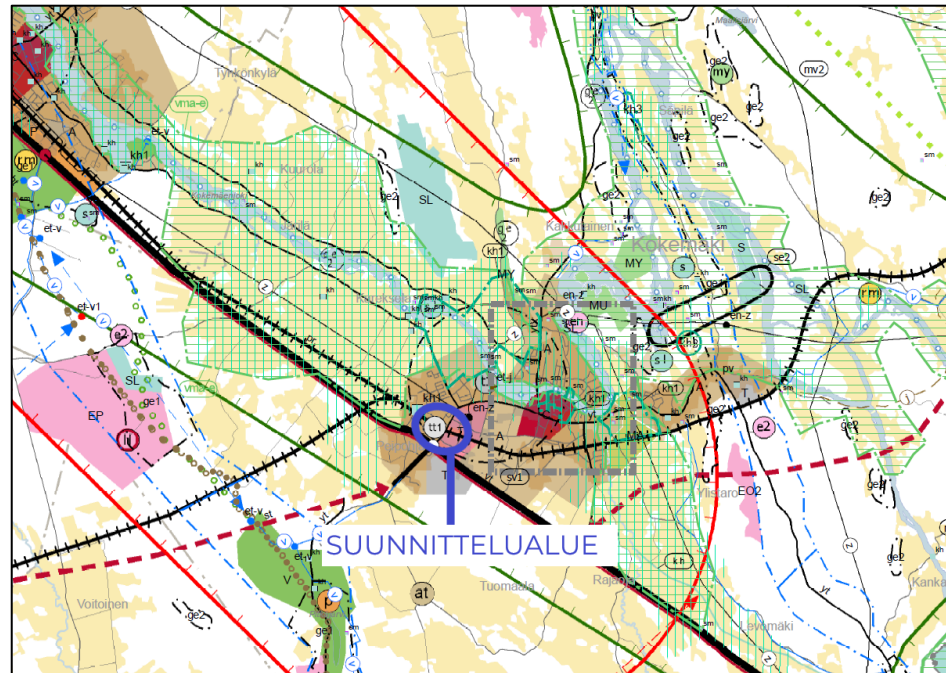
Maakuntavaltuusto hyväksyi Satakunnan maakuntakaavan kokouksessaan 17.12.2009. Ympäristöministeriö on vahvistanut maakuntakaavan 30.11.2011. Maakuntakaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013.

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. suojeleminen 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 (mv2) sekä kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeksi (kk1). Suunnittelualuetta koskevat myös valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen sekä maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön merkinnät. Suunnittelualue sijoittuu suoja-
vyöhykkeelle, jolla alueiden käyttöä on läheisen alueen toiminnan tai muun ympäristöönsä käyttörajoituksia aiheuttavan luonteen vuoksi rajoitettava (sv). Aluetta koskee lisäksi terminaalitoimintojen alueen merkintä, jolla on osoitettu Peipohjan rautatieverkon merkittävä puutavaran kuormauspaikka.

Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä (epäviralinen):



Maakuntakaavojen ajantasaisuus on tarkistettu voimassa olevista kaavakartoista.

Suunnittelualueetta koskevat maakuntakaavassa seuraavat kaavamääräykset:

A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Keskusta-Peipohja

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, 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

Suokas

Merkinnällä osoitetaan merkittävät ja monipuoliset työpaikka-alueet, joille voi sijoittua sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja että ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastotoimintaa.

Suunnittelumääräys

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



MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE

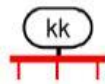
Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisemavyöhyke

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

Suunnittelumääräys

Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalvelujen kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen.

Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.



KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE

Jokilaakso

(-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.

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 sijoittuville toiminnoille mahdollisesti aiheutuvat riskit.

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



kh

MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Peipohjan rautatieaseman alue

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet.

Suunnittelumääräys

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet.

Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.



Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.

VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE

Kokemäenjokilaakson viljelymaisemat

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Alueeseen sisältyvät rakennetut kulttuuriympäristö ja niihin kuuluvat merkittävät rakennusperintökohteet on osoitettu kaavaselostuksen liiteosassa B2 karttateknisistä ja mittakaavallisista syistä.

Suunnittelumääräys

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet.

Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.

TERMINAALITOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan merkittävät terminaalitoimintojen alueet.

tt

-1

Merkinnällä osoitetaan Kokemäen Peipohjan rautatieverkon merkittävä puutavaran kuormauspaikka.

Suunnittelumääräys

Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteellisten olosuhteiden järjestämiseen sekä huolehtia, että liikenteestä, varastoinnista tai muusta toiminnasta ei aiheudu viereisten alueiden ympäristölle, pohjavesialueille eikä asutukselle merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

Kaava-alueen läpi 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 vaikutusselvityksiin 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 kulakin 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

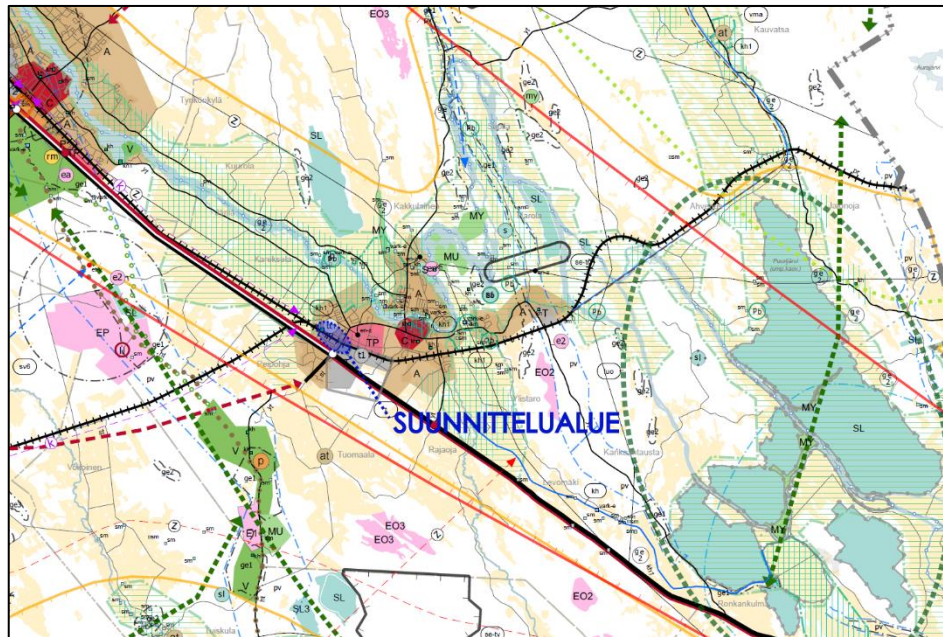
Suunnittelumääräys

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.

Satakunnan maakuntakaava 2050

Satakuntaliiton maakuntahallitus päätti 20.12.2021 § 185 käynnistää Satakunnan maakuntakaavan 2050 laatimisen. Satakunnan maakuntakaava 2050 laaditaan kokonaismaakuntakaavana, jolloin käsitellään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja kehittämisen kannalta tarpeelliset alueet koko maakunnan alueella. Tarkoituksena on, että voimaan tullessaan Satakunnan maakuntakaava 2050 kumoaa Satakunnan aiemmat kokonais- ja vaihemaakuntakaavat. Satakuntaliiton maakuntahallitus päätti 14.10.2024 kokouksessaan asettaa Satakunnan maakuntakaavan 2050 valmisteluvaiheen aineiston julkisesti nähtäville ja pyytää aineistosta lausunnot. Suunnittelualue on maakuntakaavaluonnoksessa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, työpaikka-alueeksi sekä teollisuus- ja varastotoimintojen alueeksi. Aluetta koskee lisäksi terminaalitoimintojen alueen merkintä, jolla on osoitettu Peipohjan rautatieverkon merkittävä puutavaran kuormauspaikka sekä kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeen merkintä. Alueelle on osoitettu myös valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohdemerkintä. Pieniltä osin suunnittelualueelle sijoittuu lisäksi valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta.



Ote Satakunnan maakuntakaava 2050 luonnoksesta.

A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan rakentamisalueita asumiin ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskusta- toiminnoille, palveluille ja teollisuudelle, pääväyliä

pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puisto-alueita 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. Suunnittelussa on lisäksi kiinnitettävä huomiota viher- ja virkistysverkon riittävyteen ja jatkuvuuteen sekä hulevesien hallintaan.

Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet.

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

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

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 toteuttamiseen.

T

**TEOLLISUUS- JA VARASTOTOIMINTOJEN ALUE**

Merkinnällä osoitetaan merkittävät teollisuus- ja varastotoimintojen alueet.

Suunnittelumääräys

Alueen suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikenteellisten olosuhteiden järjestämiseen sekä huolehtia, että teollisuus tuotannosta tai muusta toiminnasta viereisten alueiden ympäristölle ja asutukselle sekä mahdollisille pohjavesialueille aiheutuvat merkittävät haitalliset vaikutukset estetään. Suunnittelussa on lisäksi kiinnitettävä huomiota viher- ja virkistysverkon riittävyteen ja jatkuvuuteen sekä hulevesien hallintaan.



TERMINAALITOIMINTOJEN ALUE

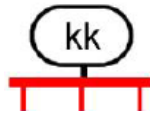
Merkinnällä osoitetaan merkittävät terminaalitoimintojen alueet.

-1

Merkinnällä osoitetaan Kokemäen Peipohjan rautatieverkon merkittävä puutavaran kuormauspaikka.

Suunnittelumääräys

Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteellisten olosuhteiden järjestämiseen sekä huolehtia, että liikenteestä, varastoinnista tai muusta toiminnasta ei aiheudu viereisten alueiden ympäristölle, pohjavesialueille eikä asutukselle merkittäviä haitallisia vaikutuksia.



KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKKE

Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita.

Suunnittelumääräys

Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkeitä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskusten ja taajamien yhdyskuntarakennetta sekä turvaamalla viher- ja virkistysverkon jatkuvuus sekä palvelujen saatavuus.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä rakennettuja verkostoja, vähentämällä liikennetarvetta sekä edistämällä joukkoliikenteen ja kevytliikenteen edellytyksiä.

Alueen arkeologisten kohteiden, valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.

Kehittämissuositus

Alueen maankäytön kehittämistarpeet tulisi tutkia yksityiskohtaisemmalla seudullisella maankäytön suunnitelmalla.

kh
-1

VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet.

Suunnittelumääräys

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä. Yhteinäisten ja avoimien viljelyalueiden säilymiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Kaikista kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.



VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet.

Merkintää koskevat samat suunnittelumääräykset, kuin valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Koko maakuntakaava-aluetta koskevat kaavaluonnoksessa suunnittelumääräykset aurinkoenergiasta, kaupasta, rantarakentamisesta, tieliikenteestä, turvetuotannosta, tulvasuojelusta, tuulivoimasta sekä vesien tilasta.

Aurinkoenergia

Suunnittelumääräys

Laajoja aurinkoenergian tuotantoalueita ja niihin liittyviä energiavarastoja suunniteltaessa tulee alueet sijoittaa ensisijaisesti olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja infrastruktuurin läheisyyteen. Suunnittelussa on otettava huomioon olemassa oleva vakituinen ja vapaa-ajan asuminen sekä elinkeinot. Aurinkoenergian tuotantoalueiden sijoittumista metsäalueille, luonnontilaisten kaltaisille soille ja viherrakenteen kannalta merkittävillä alueilla tulee välttää.

Aurinkoenergian tuotantoalueiden suunnittelussa tulee arvioida eri hankkeiden yhteisvaikutuksia ja huolehtia, että luonnonarvojen, virkistys- ja kulttuuriympäristön ja maiseman sekä vihervetkon vaalimisen kannalta tärkeiden alueiden arvot säilyvät ja merkittävien haitallisten vaikutusten syntyminen ehkäistään. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota vesistöihin kohdistuviin vaikutuksiin ja pyrittävä ehkäisemiseen ja lieventämään niitä.

Kauppa

Suunnittelumääräys

Vähittäiskauppojen sijainnin yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon tasapainoisen palveluverkon kehittäminen, olemassa olevien keskustatoimintojen alueiden kaupalliset palvelut ja niiden toiminta- ja kehitysedellytykset, yhdyskuntarakenteen muu kehitys sekä palveluiden saavutettavuus kaikki väestöryhmät huomioiden.

Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota vähittäiskaupan sijoittumiseen ja palveluverkon kattavuuteen suhteessa asuin- ja työpaikka-alueisiin ja varmistaa asiointitiheydeltään päivittäisasiointiin perustuvan kaupan alueiden kytkeytyneisyys asuin- ja työpaikka-alueisiin erityisesti kevyenliikenteen verkostolla ja mahdollisuuksien mukaan myös joukko-liikenteen kulkutavoilla.

Keskustatoimintojen alueiden ja vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden ulkopuolelle sijoitettava kauppa ei saa heikentää keskustatoimintojen alueiden kaupan toimintaedellytyksiä ja sitä kautta palveluiden seudullista saavutettavuutta.

Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön mitoitus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella.

Raumalla kaupan hankkeiden suunnittelussa ja toteuttamisessa otetaan huomioon Vanhan Rauman maailmanperintöarvot ja kaupan hankkeiden vaikutukset arvioidaan erityisesti Vanhan Rauman palvelutarjonnalle.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat

Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Satakunnassa kaikkien kaupan laatujen osalta 4000 k-m² lukuun ottamatta seuraavia:

- päivittäistavarakaupassa ja erikoiskaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 5000 k-m²*
- tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 10 000 k-m² sekä Euran, Harjavallan, Huittisten, Kankaanpään, Kokemäen ja Ulvilan keskustaajamien alueilla 5000 k-m²*

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 varaamisen 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 mitoitusravintavakilometriä kohti. Yhteisrantaaisena loma-asutuksena mitoitus voi olla perustellusti suurempi.

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.

Turvetuotanto

Suunnittelumääräys

Turvetuotannon alueita suunniteltaessa on otettava huomioon valuma-alueen turvetuotantoalueiden yhteisvaikutus vesistöihin ja valuma-alueen kokonaiskuormitus sekä alueelle kohdistuvien vesienhoitosuunnitelmien ja toimenpideohjelmien tavoitteet. Tarpeen vaatiessa samanaikaisesti käytössä olevien alueiden lukumäärää ja pinta-alaa on rajoitettava niin, että vesien tilaa koskevat tavoitteet voidaan saavuttaa. Lisäksi turvetuotantoalueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon toiminnan vaikutukset liikenteeseen, luonnon- ja kulttuuriympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön arvoihin sekä viher- ja virkistysverkkoon ja vältettävä näille aiheutuvia haitallisia vaikutuksia.

Turpeenottoon soveltuvan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa turpeenottoalue on rajattava riittävän etäälle läheisestä vakituudesta ja loma-asutuksesta niin, että vältetään turpeenoton haitallisilta, ihmisiin kohdistuvilta melu- ja pölyvaikutuksilta.

Tulvasuojelu

Suunnittelumääräys

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja tulviin liittyvät riskit. Suunniteltaessa toimintoja tulvaherkille alueille tulee tulvasuojelusta vastaavalle alueelliselle ympäristöviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Vesien tila

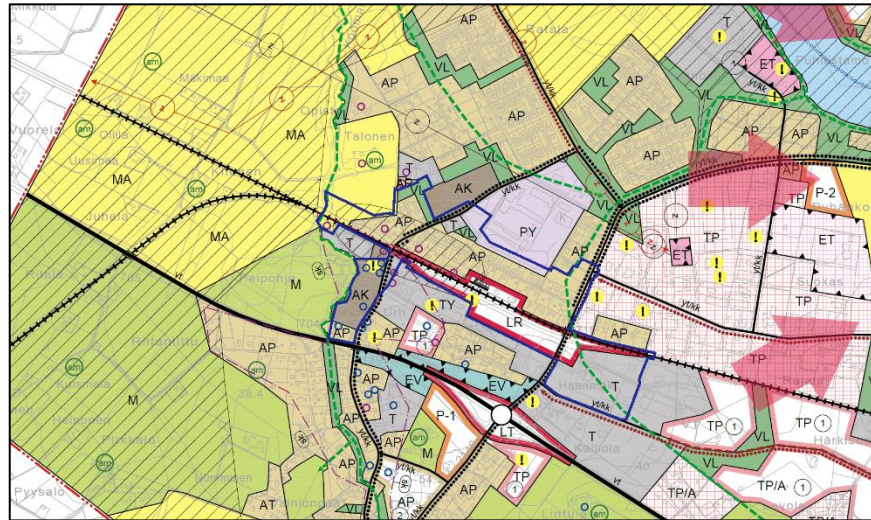
Suunnittelumääräys

Alueiden käytön suunnittelussa tulee estää tai vähentää ravinteiden, kiintoaineen tai haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää vesiensuojellisesti erityisen herkkiin, kalteviin, eroosio- ja tulvaherkkiin vesistöjen rantoihin sekä happamiin sulfaattimaihin. Lisäksi yksityiskohtaisen alueidenkäytön suunnittelun on oltava alueelle kohdistuvien vesienhoitosuunnitelmien ja toimenpideohjelmien toteuttamista edistävää.

Yleiskaava

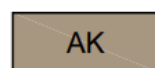
Suunnittelualueella ei ole voimassa yleiskaavaa. Kokemäellä on valmisteilla keskustan osayleiskaava. Keskustaaajaman osayleiskaava on ollut 2. ehdotuksena nähtävillä 13.10.–14.11.2016.

Ote osayleiskaavaehdotuksesta:

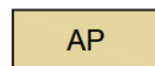


Suunnittelualan suurpiirteinen raja osayleiskaavaehdotuksessa (sinisellä).

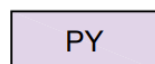
Suunnittelualue on 4.10.2016 päivätyssä osayleiskaavaehdotuksessa osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), rautatieliikenteen alueeksi (LR), kerros- tai rivitalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK), julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY), teollisuus- ja varastoalueeksi (T), teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA) sekä lähivirkistysalueeksi (VL). Suunnittelualueita koskevat myös yhdyntien/kokoojakadun, kevyen liikenteen reitin, valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ja maiseman, viheryhteystarpeen, taajamakuullisesti tärkeän alueen tai alueen osan sekä mahdollisesti pilaantuneen maa-alueen merkinnät. Alueelle sijoittuu myös suojeltavia rakennuksia sekä taajamakuun kannalta arvokkaita rakennuksia tai rakennusryhmiä. Suunnittelualueen läpi kulkeva rautatie on osoitettu merkittävästi parannettavaksi pääradaksi.

**KERROS- TAI RIVITALOVALTAINEN ASUNTOALUE.**

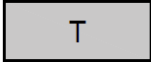

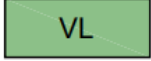

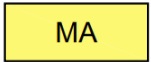
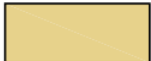


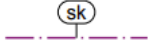
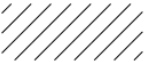
Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja ja asumista palvelevia lähipalveluja.

**PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.**

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja ja asumista palvelevia lähipalveluja

**JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.**

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

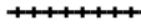
	TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.
	TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPARISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle voidaan sijoittaa teollisuus- ja varastotoimintoja, jotka eivät aiheuta ilman pilaantumista, käytä tai valmista pohjavesiä liikaavia aineita, eivät aiheuta teollisuusalueen ulkopuolella yli 55 dBA:n melutasoa tai muuta siihen verrattavaa häiriötä ympäristölle. Pohjavesialueella rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun ja määrään tulee selvittää ja huomioida.
	LÄHIVIRKISTYSALUE.
	RAUTATIELIIKENTEEN ALUE.
	MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE. Alueen pellot tulee säilyttää maatalouskäytössä tai muuten avoimina. Alueelle sijoittuvat, maisemaa rajaavat metsä- ja muut puustoiset alueet tulee säilyttää. Alueilla sallitaan ainoastaan maatalouteen liittyvä rakentaminen ja avoimelle peltoalueelle rakentamista tulee erityisesti välttää. Mahdollinen uudisrakentaminen tulee sijoittaa huolellisesti arvokkaaseen maisemaan, olevien rakennusten yhteyteen tai metsän reunaan.
	NYKYISELLÄÄN SÄILYVÄT ALUEET. Käyttötarkoituksen kirjaintunnus ja väri.
	VIHERYHTEYSTARVE. Ekologinen käytävä. Alueella tulee säilyttää puustoinen viheryhteys.
	MAHDOLLISESTI PILAANTUNEET MAA-ALUEET. Kohteet, joiden pilaantuneisuus on selvitetävä maankäytön tai omistussuhteiden muuttuessa. Tarvittaessa pilaantunut alue on kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.
	TAAJAMAKUVALLISESTI TÄRKEÄ ALUE TAI ALUEEN OSA. Alueella tapahtuva uudis-, korjaus- ja lisärakentaminen tulee sovittaa väreittäin, pintamateriaaleiltaan ja mittakaavaltaan olemassa olevaan rakentamiseen. <i>Merkinnällä on osoitettu: Krootilan jälleenrakennuskauden asuinalueet, Mäkikylä, Peipohjan taajama ja Risteen koulutie</i>
	VALTAKUNNALLISESTI JA / TAI MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄT KULTTUURIYMPÄRISTÖT JA MAISEMAT. Alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on edistettävä kulttuuriympäristön ja/tai maisema-alueen arvojen säilymistä. Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen ja muut suoritettavat toimenpiteet on sopeutettava rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, taajamakuvallesiin, kulttuurihistoriallisiin ja / tai maisemallisiin arvoihin. Rakennusten sijoitteluun, mittakaavaan, mittasuhteisiin ja materiaalivalintoihin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto. <i>Merkinnällä on osoitettu seuraavat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt: Pyhän Henrikin saarnahuone ja sen historiallinen ympäristö, Kokemäenkartanon historiallinen maisema, Kokemäen kirkonseutu ja Peipohjan rautatieasema-alue.</i> <i>Merkinnällä on osoitettu seuraavat maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt: Tulkkilan alue, Vanha Tulkki, Tulkkilan vanha silta, Vanha kivisakasti ja hautausmaa, Kokemäenjoen kulttuurimaisema, Teljän kauppapaikka sekä Pyhän Henrikin saarnahuone ja muistokappeli, Ylistaro-Sonnilan kulttuurimaisema, Ylistaron Matomäki ja Paistilan kylä, Kolsin voimalaitos, Krootilan kylä, Pyhänkorvan kartano, Kokemäenkartanon kulttuurimaisema, Villiö-Orjapaasi kulttuurimaisema, Simula, Vuolteen kartano, Kokemäen ulkomuseo, Äimälä, Peipohjan kulttuurimaisema, Peipohjan asemayhdyskunta sekä Pispä ja Vallila</i>

**SUOJELTAVA RAKENNUS, RAKENNUSRYHMÄ TAI SILTA.**

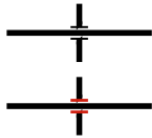
Maankäyttö- ja rakennuslain 41 §:n 2 momentin perusteella määrätään, että arvokasta rakennuskantaa ei saa purkaa. Aluetta tai kohdetta koskevien toimenpiteiden tai suunnittelun on oltava kokonaisuuden säilymistä turvaavia. Kohteissa suoritettavien muutos- tai korjaustöiden on oltava sellaisia, että kohteiden rakennustaiteellisesti ja taajamakuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Kohdetta koskevista suunnitelmista ja merkittävästi muuttavista toimenpiteistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto. Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat rakennukset ja sillat, paikallisesti arvokkaat A-luokan kohteet sekä Rautatiesopimuksen 1998 perusteella suojellut rakennukset.

**TAAJAMAKUVAN KANNALTA ARVOKAS RAKENNUS TAI RAKENNUSRYHMÄ.**

Alueen kulttuurihistoriallisesti tai kaupunki-/ kyläkuvallisesti arvokas ympäristö on pyrittävä säilyttämään. Aluetta tai kohdetta koskevan suunnittelun ja toimenpiteiden on oltava kokonaisuuden säilymistä turvaavia. Kohteissa suoritettavien muutos- tai korjaustöiden on oltava sellaisia, että kohteiden rakennustaiteellisesti ja taajamakuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Uudisrakentaminen on sovittava huolella kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin. Kohteeseen kohdistuvien toimenpiteiden yhteydessä tulee varata museoviranomaiselle mahdollisuus lausunnon antamiseen. Merkinnällä on osoitettu paikallisesti arvokkaat B-luokan kohteet.

**RAUTATIEASEMA.****MERKITTÄVÄSTI PARANNETTAVA PÄÄRATA.**

Nykyisissä tasoristeyksissä on varauduttava niiden poistoon tai muttamiseen eritasoristeyksiksi. Pori-Tampere -radalla on varauduttava toiseen raiteeseen. Radan varren maankäyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on rata-alueen leveneminen otettava huomioon. Radan läheisyydessä on voimassa MRL 43 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus. Rautatien melualueelle rakennettaessa tulee asianmukainen melusuojaus sisätiloissa ja piha-alueilla ottaa huomioon. Rautatien tärinäalueelle rakennettaessa tulee huomioida asianmukainen rakenteiden tärinäsuojaus. ..

**ERITASORISTEYS ILMAN LIITTYMÄÄ.**

NYKYINEN TASORISTEYS, JOSSA ON VARAUDUTTAVA ERITASORISTEYKSEEN.
Nykyisen tasoristeuksen kohdalla on säilytettävä ajoneuvo- ja kevyenliikenteen yhteys. Tasoristeystä ei saa poistaa ja korvata rinnakkaistieyhteyksin, vaan sen paikalle tulee toteuttaa eritasoristeys.

yt/kk

**YHDYSTIE/KOKOOJAKATU.****KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.****YLEISMÄÄRÄYKSET:**

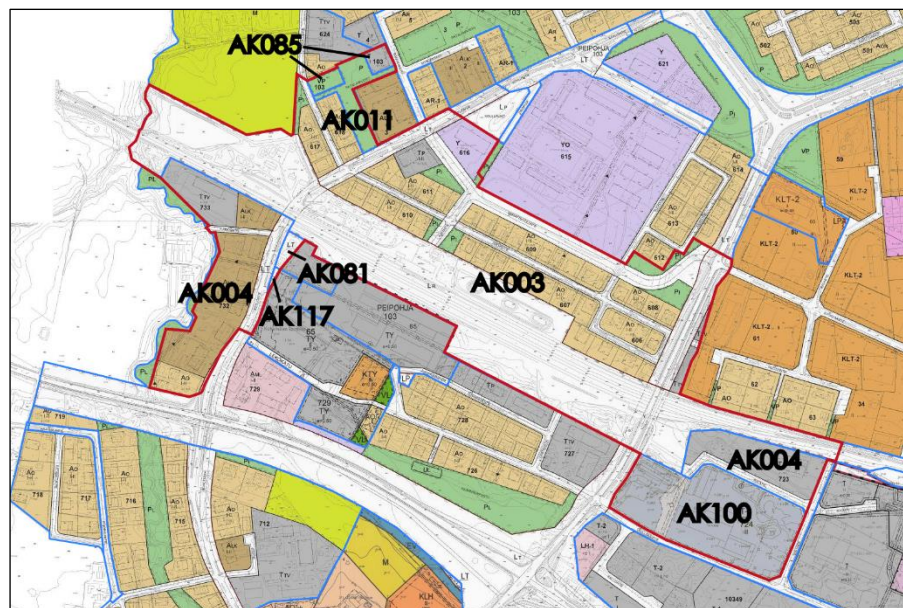
Tulvariskien ja hulevesien hallinta tulee ottaa huomioon asemakaavoituksessa ja muussa tarkemmassa suunnittelussa.

Asuinrakennusten alin suositeltava rakentamiskorkeus Kokemäellä Kolsin alapuolella on N60 + 33,85 m ja Säpilänniemen yläpuolella Pahakoskella N60 + 45,3 m.

Erityiskohteiden kuten yhdyskunta-, palvelu- ja teollisuusrakentamisen osalta alin rakentamiskorkeus on määriteltävä tapauskohtaisesti keskimäärin kerran 250 vuodessa sattuvan tulvan mukaan. Alin suositeltava rakentamiskorkeus sijaitsee rakennuksen perustuksissa veden kapillaarisen nousun estävän rakennekerroksen alapuolella.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita eri vuosina voimaan tulleita asemakaavoja. Näitä ovat Peipohjan asemakaava, osat A ja B (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana, vahvistettu 16.9.1970), Peipohjan asemakaava (vahvistettu 9.10.1973), Lehtosen konepajan asemakaava (hyväksytty 6.10.2003), Ratalanpuisto I:n asemakaava (hyväksytty 7.2.2006), Peipohjan asemakaavan muutos, korttelit 724 ja 725 (hyväksytty 19.11.2013) sekä Haanmäen asemakaavan muutos (hyväksytty 9.3.2020).



Ote asemakaavayhdistelmästä. Voimassa olevat asemakaavat suunnittelualueella.


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), liike- teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (KLT-2), pienteollisuusrakennusten korttelialuetta (TP), puistoaluetta/puistoa (P/VP), luonnontilassa säilytettävää puistoa (PL), istutettavaa puistoaluetta (PI), rautatiealuetta (LR), maantien aluetta (Yleisen tien aluetta)(LT) sekä katualuetta.

Suunnittelualuetta eri asemakaavoissa koskevat määräykset:

Peipohjan asemakaava, osa A ja B (nro. 3 ja 4):

AO

OMAKOTIRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
RAKENNUSPAIKALLE SAA SIIJOITAA ENINTÄÄN 2 ASUNTOA KÄSITTÄVÄN ASUINRAKENNUKSEN. RAKENNUSPAIKALLE SAA SIIJOITAA ERILLISEN, ENINTÄÄN 20M² SUURUISEN LÄMMITTÄMÄTTÖMÄN, KEVYTRAKENTEISEN AUTOSUOJA - TAI VARASTORAKENNUS, JOTA EI LASKETA RAKENNUSPAIKAN RAKENNUSOIKEUTEEN.

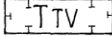
 YHDISTETTYJEN ASUNTO-JA LIIKEKERHOSTALOJEN KORTTELIALUE.

 YLEISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

 LUONNONTILASSA SÄILYTETTÄVÄ PUISTOALUE.

 ISTUTETTAVA PUISTOALUE.

 PIENTEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
RAKENNUSPAIKALLE SAA SIIJOITTAA YHDEN ASUNNON.

 YHDISTETTYJEN TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
RAKENNUSPAIKALLE SAA SIIJOITTAA YHDEN ASUNNON.

Peipohjan asemakaava (nro 11):

 Puistoalue


Lehtosen konepajan asemakaava (nro 81):

 Yleisen tien alue.


Ratalanpuisto I:n asemakaava (nro 85):

 Puisto.

Peipohjan asemakaavan muutos, korttelit 724 ja 725 (nro 100):

 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa teollisuustiloja niihin liittyvine varasto- ja muine aputiloineen sekä varastorakennuksia. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten.

Haanmäen asemakaavan muutos (nro 117):

 Yleisen tien alue.

Rakennusjärjestys

Kokemäen kaupungissa on voimassa 1.8.2022 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Vanha rakennuskanta

Kaava-alueella sijaitsee asemakaavatyössä erityisesti huomioitavaa rakennuskantaa. Rakennuskantaa on tarkemmin kuvattu kaavaselostuksen kohdassa *Rakennettu ympäristö* sekä kaavaselostuksen liitteenä 6 olevassa rakennuskannan inventointiraportissa (Heilu Oy).

Melu- ja värinäselvitys

Kaava-alueelta on laadittu liikennemeluserveys (liite 4) sekä raide-liikenteen värinä- ja runkomeluserveys (liite 5). Liikennemeluserveyksen ovat laatineet Tero Virjonen, Jenna Mäensalo-Koivusaari sekä Olli Laivoranta ja värinä- ja runkomeluserveyksen Olli Laivoranta ja Jani Kankare Promethor Oy:stä.

Liikennemeluserveysssä tarkasteltiin laskennallisesti mallintaen tie- ja raideliikenteen aiheuttamaa melutasoa kaava-alueella nyky-

ja ennustetiedoilla. Kokemäki-Pori rautatie kulkee tarkasteltavan kaavamuuotosalueen halki. Raideliikenne on merkittävin melulähde tarkastelualueelle sekä nyky- että ennustetilanteessa.

Kaava-alueella melutaso ylittää nykytilanteessa rautatien läheisyydessä noin 40-50 metrin etäisyydellä päivä-ajan ohjearvon 55 dB(A) ja noin 100-150 metrin etäisyydellä yöajan ohjearvon 50 dB(A). Ennusteliikennemäärillä melutaso nousee kaava-alueella 0-1 dB. Melualueet kasvavat hienoisesti tieliikenteen lähistöllä. Nykyisellä maankäytöllä ja ennusteliikennemäärillä päiväajan ohjearvo alittuu noin 50-60 metrin jälkeen radasta ja noin 20-90 metrin jälkeen tiestä riippuen. Yöajan ohjearvo alittuu noin 100-130 metrin jälkeen radasta ja noin 30-50 metrin jälkeen tiestä riippuen.

Julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ovat suurimmillaan rataa lähimpien nykyisten asuinrakennusten radan puoleisilla julkisivuilla päivällä 54-61 dB(A) ja yöllä 53-50 dB(A), ja yöaikaiset hetkelliset enimmäisäänitasot ovat suurimmillaan 79-87 dB(A).

Liikennemeluselvityksen johtopäätöksenä on todettu, että melutaso ylittää radan lähimmillä nykyisillä asuinrakennuksilla päivä- ja yöajan ohjearvot. Mahdolliset uudisrakennukset suositellaan sijoitettavan Asevelitien pohjoispuolelle, jolloin uudisrakennuksien ulko-oleskelualueilla melutason ohjearvot täyttyvät, eikä erillistä meluntorjuntaa ole tarpeen esittää. Mikäli uudisrakennuksia sijoitetaan alueelle, jossa päiväajan ja/tai yöajan ohjearvot ylittyvät, tulee tarvittava meluntorjunta suunnitella tontti- tai aluekohtaisesti. Melukarttojen perusteella voidaan arvioida, että mahdollinen Köyliöntien tasoristeyksen muuttaminen alikuluksi ei heikennä melutilannetta tien ympäristössä.

Tärinä- ja runkomeluselvityksessä tärinää tarkasteltiin sen aiheuttaman viihtyvyyshaitan, rakenteiden vaurioriskin sekä runkomelun kannalta. Raideliikenteen tärinää mitattiin kahdella rataa vastaan kohtisuoralla mittauslinjalla. Mittauslinjat sijoitettiin tärinähaitan kannalta keskeisimmille alueille ja savimaa-alueelle, jossa tärinävaikutusten voidaan lähtökohtaisesti arvioida olevan suurimpia. Mittausjakson aikana rataosuudella kulki runsaasti tavarajunia. Mittaus- ja arviointitulosten perusteella alle 40 metrin etäisyydelle rautatiestä ei suositella sijoitettavaksi uusia asuinrakennuksia tai muita tärinälle herkkiä toimintoja. Alle 100 metrin etäisyydelle rautatiestä ei suositella sijoittamaan 1½-2-kerroksisia asuinrakennuksia. Alle 100 metrin etäisyydellä rautatiestä uudet asuinrakennukset tulee toteuttaa maanvaraisella alapohjalla tai mitoittaa alapohjarakenne siten, että rakenteen ominaistaajuus asuin- tai muissa

tärinälle herkissä tiloissa ei voimista liiallisesti maaperän värähtelyä. Mahdollisissa korkeammissa rakennuksissa välipohjarakenteet tulee mitoittaa siten, että rakenteen ominaistaajuus asuin- ja muissa tärinälle herkissä tiloissa ei voimista liiallisesti maaperän värähtelyä. Mittaus- ja arviointitulosten ja karttatarkastelun perusteella alueen nykyisissä asuinrakennuksissa suurella todennäköisyydellä tärinän voimakkuus täyttää vanhoille asuinrakennuksille sovellettavan suositusarvon 0,60 mm/s (värähtelyluokka D).

Selvityksissä on esitetty suosituksia asemakaavassa annettavista kaavamääräyksistä:

”Uusien rakennusten ulkovaipan suunnittelussa tulee huomioida tie- ja raideliikenteen aiheuttama melu siten, että sisämelun ohjearvot asuintiloissa täyttyy.”

”Alueella tulee huomioida raideliikenteen aiheuttama tärinä ja runkomelu rakennusten käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla. Alle 100 m etäisyydellä rautatiestä rakennuksiin ei saa tehdä osittain- tai kokonaan maan alla olevia asuin- tai muita melulle herkkiä tiloja. ”

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

Kaavatyö on käynnistynyt Kokemäen kaupungin aloitteesta. Väylävirasto on aloittanut rautatien risteysalueiden muutos- ja kunnostussuunnittelun, jonka myötä alueella on herännyt kaavoitus-tarvetta. Samassa yhteydessä on tarkoitus ratkaista myös muita lähialueen maankäyttöön sisältyviä kysymyksiä ja päivitystarpeita.

3.2. Asemakaavan suhde vireillä oleviin muihin hankkeisiin

Kokemäen keskustan osayleiskaavan valmisteilla olevassa kolman-nessa ehdotuksessa huomioidaan mm. edellisten laajojen kaava-hankkeiden yhteydessä esiin tulleet muutostarpeet ja yhtenäisyys sen laadintaprosessin aikana täydentyneeseen maakuntakaavaan ja asemakaavoitukseen. Rautatieasemakaavahankkeen yleiskaa-vallinen tarkastelu löytyy vaikutusten arvioinnin kohdasta 4.3.

3.3. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Täydennetään kaavahankkeen edetessä.

Kaavahankkeesta on järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvot-telu kaupungin, Satakuntaliiton sekä kaavan laatijan kesken 27.3.2023 sekä kaupungin, Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Väyläviraston, Satakunnan pelastuslaitoksen ja kaavan laatijan kesken 29.3.2023. Neuvotteluiden muistiot ovat selostuksen liit-teenä 7.

Ennen kaavaluonnosvaihetta on lisäksi pidetty työneuvotteluita kaupungin, Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Väyläviraston sekä TAPO-hankkeen toimenpiteitä suunnittelevan konsultin ja kaavan laatijan kesken.

Kaavaprosessin aikana järjestetään viranomaisneuvotteluja tar-peen mukaan.

Kaavan nähtävilläolovaiheiden yhteydessä pyydetään viranomais-ten lausunnot.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavahankkeen vireilletulosta on kuulutettu 8.2.2021. Hankkeen ensimmäinen maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä kaupungin internetsivuilla sekä teknisen osaston kaavoitustoimessa 18.2.-19.3.2021.

Hankealuetta on rajattu kaupunginhallituksen päätöksellä 13.2.2023 § 42 ja uusi 18.1.2023 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, liite 2) on ollut nähtävillä 23.2.2023 alkaen kaupungin internetsivuilla www.kokemaki.fi sekä teknisen osaston kaavoitustoimessa sovittuna aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on lueteltu osallisina eri tahoja.

Kaavaluonnos

Kokemäen kaupunginhallitus on käsitellyt 16.5.2024 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 3.6.2024 § 111.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on kuulutettu 12.6.2024. Kaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä 20.6.-19.7.2024. Kaavaluonnoksesta saatiin nähtävillä olon aikana yhteensä kuusi mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin lisäksi seitsemän lausuntoa. Lausunnot ovat kaavaselostuksen liitteenä 8 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 9.

Kaavakartalle on ennen kaavaehdotusvaihetta tehty seuraavia muutoksia:

- sr-1 merkinnän määräys on tarkennettu muotoon: "Suojeltava rakennus. Osa arvokasta rautatieympäristöä. Suojelumerkinnällä varustettua rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen alkuperäisten julkisivujen tai kiinteän sisustuksen arvoja eikä muuttaa rakennuksen räystäskorkeutta tai kattomuotoa. Rakennusta ja sen pihapiiriä tulee hoitaa osana asemapuistoa ja käyttää siten, että historiallinen ominaisluonne säilyy. Museoviranomaiselle on varattava tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakennusta koskevan lupahakemuksen käsittelemistä."
- Autopaikkojen korttelialueen, yleisen pysäköintialueen, rautatiealueen sekä suojaviheralueen rajauksia on Peipohjan aseman ympäristössä hieman tarkennettu.

- Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräys: "LP-alueelle tulee toteuttaa liikuntaesteisten autopaikkoja käyttötarkoituksen edellyttämä määrä. Lisäksi on toteutettava käyttötarkoituksen edellyttämä määrä pyöräpysäköintipaikkoja. Puolet pyöräpysäköintipaikoista on toteutettava runkolukittavana."
- Kaavakartalle on lisätty tarpeellisilta osin johtovaraukset.
- Kaavakartalle on lisätty tarpeellisilta osin näkemäalueet sekä liittymäkieltomerkinnot.
- Korttelin 723 eteläpuolinen osuus Teollisuustiestä on liitetty mukaan kaavan. Tiealuetta on hieman levennetty alueella, ja korttelialue on vastaavasti kaventunut.

9.1.2025 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheen käsittelyyn.

Kaavaehdotus

Kokemäen kaupunginhallitus on käsitellyt 9.1.2025 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.____ § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.____.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEESSA)

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavassa osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli- aluetta, jolla ympäristö säilytetään (AL/s-1), asuin-, liike- ja toi- mistorakennusten korttelialuetta (AL) , asuinpientalojen kortteli- aluetta (AP), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR), erillispientalojen korttelialuetta (AO), yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialu- etta, jolle voidaan rakentaa teollisuustiloja niihin liittyvine varasto- ja muine aputiloinen sekä varastorakennuksia (T-3), teollisuusra- kennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laa- dulle erityisiä vaatimuksia, jolle saa rakentaa pienteollisuusraken- nuksia sekä yhden asuinrakennuksen (TY-1), puistoa (VP), lähivir- kistysaluetta (VL), maantien aluetta (LT), maantiehen kuuluvaa ja- lankulku- ja polkupyörätietä, jolla tontille ajo on sallittu (LT-pp), rautatiealuetta (LR), yleistä pysäköintialuetta (LP), autopaikkojen korttelialuetta (LPA), suojaviheraluetta (EV), maisemallisesti arvo- kasta peltoaluetta (MA) sekä katualuetta.

Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on yhteensä noin 38 hehtaaria, li- säksi kaavaan sisältyy kumottava kaava-alueen osa, jonka pinta- ala on noin 1,13 hehtaaria.

Kerrosalaa kaava-alueelle on osoitettu yhteensä noin 52041 k-m². Rakennusoikeus vähenee kaava-alueella yhteensä noin 846 k-m².



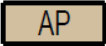
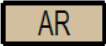
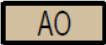
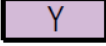

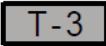


Kaava-alueen yksityiskohtaisempi mitoitus on esitetty asemakaa- van seurantalomakkeella (liite 1).

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnyt ovat ympäristöministeriön voimassa olevien oh- jeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö/rakennetun ympäristön ominaispiirteet säilytetään.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Asuinpientalojen korttelialue.
	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Yleisten rakennusten korttelialue.
	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa teollisuustiloja niihin liittyvine varasto- ja muine aputiloineen sekä varastorakennuksia. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten.
	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Rakennuspaikalle saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevien rakennusten lisäksi yhden asuinrakennuksen.
	Autopaikkojen korttelialue. Alue on osoitettu korttelin 610 rakennuspaikkojen 8 ja 9 käyttöön.


Eritysisalueet



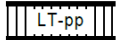
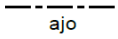
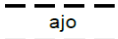

	Suojaviheralue.
---	-----------------

Muut alueet

	Puisto.
	Lähivirkistysalue.
	Maisemallisesti arvokas peltoalue.

Liikennealueet

	Maantien alue.
	Rautatiealue.
	Yleinen pysäköintialue.

	Katu.
	
	Maantiehen kuuluva jalankulku- ja polkupyörätie, jolla tontille ajo sallittu.
	Ajoyhteys.
	Ohjeellinen ajoyhteys.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Kadut ja tiet

Kaavassa osoitetaan Asevelitien, Pikkuasevelitien, Opistontien, Liikkiöntien ja Asematien katualuetta sekä Köyliöntien ja Satakunnantien maantiealueita. Kaavassa osoitetaan uutena katuna Opistonkuja.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

Yleiskaavallinen tarkastelu

Koska kaava-alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, kaavatyoässä 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

Kaavamuuoksella eheytetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sekä parannetaan alueen liikenneturvallisuutta. Tarkoituksenmukaisella liikenteen suunnittelulla on yhdyskuntarakenteen kannalta vaikutuksia esimerkiksi alueen saavutettavuuteen. Alue sijoittuu keskeiselle paikalle rautatieaseman tuntumaan, ja sujuvat liikenneyhteydet sekä liityntäpysäköinti pyöräpaikkoineen lisäävät parhaimmillaan kannustinta kestävien liikennemuotojen käyttöön.

Kaavamuuoksessa on pyritty suunnittelemaan maankäytön kannalta taloudellisesti järkeviä sekä käytännöllisiä ratkaisuja.

Puistoalueiden säilyttämisellä ja lisäämisellä on positiivisia vaikutuksia esimerkiksi alueen biodiversiteetin sekä ekologisen tasapainon kannalta. Yhteisvaikutuksena edellä mainitut vaikuttavat yhdyskuntarakenteen kestävään kehittämiseen.

MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödynnetään kaavamuu-
toksessa runsaasti. Kaavamuu-
toksen tavoitteena on ajankohtais-
taa alueen asemakaavallista tilannetta nykykäytön mukaiseksi, pa-
rantaa alueen liikenneturvallisuutta ja ratkaista alueen maankäyt-
töön liittyviä kysymyksiä.

Yhdyskuntarakennetta hyödynnetään esimerkiksi käyttötarkoituk-
sen muutoksilla, kuten osoittamalla vanhoja, suojeltuja rautatie-
alueen rakennuksia asuin-, liike-, ja toimistokäyttöön.

Liikennejärjestelyjen ja liikenneturvallisuuden parannustoimenpi-
teitä suunnitellessa pyritään ensisijaisesti hyödyntämään olemassa
olevia tie- ja katuyhteyksiä. Niille kaduille, joita ei voida tasoris-
teyksen turvallisuutta parantavien toimenpiteiden yhteydessä säi-
lyttää, pyritään löytämään korvaavat tielinjaukset.

Olemassa olevaan yhdyskuntarakenteesta pyritään alueella luo-
maan myös viihtyisämpää osoittamalla sinne virkistykseen sovel-
tuvia alueita sekä parantamalla liikennejärjestelyitä.

MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Kaavassa asumiseen tarkoitettut alueet on osoitettu pääosin toteu-
tuneen rakentamisen mukaisesti. Lähimmät palvelut sijaitsevat
pääasiassa Kokemäen keskustassa, noin kahden kilometrin päässä
suunnittelualueelta.

Suunnittelualueelle sijoittuu Tampere-Pori väliä liikennöivän juna-
liikenteen rautatieasema, joten suunnittelualueelta on sujuva yh-
teys myös kattavampien palveluiden ja työpaikka-alueiden äärelle.

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

Kaavassa pyritään kehittämään Peipohjan rautatieasema-alueelle
liikennöintiä tarkoituksenmukaisella tavalla sekä parantamaan alu-
een liikenneturvallisuutta. Rautatieaseman ympäristön liikennejär-
jestelyiden sekä liityntäpysäköinnin parantaminen saattaa par-
haimmillaan lisätä kannustinta junamatkustamiseen henkilöauton
sijaan.

Kaavassa on lisäksi huomioitu rautatieliikenteen mahdollinen hyö-
dyntäminen tulevaisuudessa palvelemaan alueen yritystoimintaa.

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

Kaavassa on pyritty kiinnittämään huomiota liikenneturvallisuuden parantamiseen, etenkin raideliikenteen risteyspaikoilla. Liikenneturvallisuuden parantamisella optimoidaan liikenteen sujuvuutta ja minimoidaan mahdollisia onnettomuusriskejä.

Liikkiöntien varrella sijaitsee voimassa olevassa asemakaavassa teollisuustoiminnoille osoitettua korttelialuetta, joka ei ole kuitenkaan toteutunut käyttötarkoituksen mukaisena. Liikkiöntien risteysliittymä Köyliöntielle sijaitsee lähellä rautatietä, ja rautatien risteysalueiden parantamistoimenpiteiden seurauksena risteys tulisi turvallisuussyistä siirrettäväksi, mikäli tieltä liikennöitäisiin raskailla ajoneuvoilla. Tarkemmassa tarkastelussa risteuksen siirtämiselle ei löydetty vaihtoehtoja ilman läheisten rakennusten purkua, joten voimassa oleva asemakaava kumotaan alueelta teollisuusrakennusten ja osittain asuinliikekerrostaloiden korttelialueen osalta sekä rautatien alueen osalta, jotta nykyisestä risteyksestä voidaan liikennöidä Liikkiöntien varressa sijaitseville rakennuspaikoille jatkossakin. Muutoksella pyritään parantamaan alueen turvallisuutta.

Asemakuja poistuu rautatien tasoristeyksen turvallisuuden parantamistoimenpiteenä, sillä nykyinen Asemakuja liittyy Köyliöntielle aivan tasoristeyksen tuntumassa. Uusi korvaava kulku rautatieasemalle järjestetään rakennettavan Asematien kautta. Samalla osa Asevelitiestä osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jotta asemalle suuntautuva liikenne ei aiheuttaisi suuria liikennemääriä Asevelitiele.

Rautatien läheisyydessä sijaitsevien Asevelitien sekä Pikkuasevelitien jo rakentuneiden AO-kortteleiden meluhaittojen hallitsemiseksi rakennuspaikkojen radanpuoleisille osille on osoitettu talousrakennusten rakennusalat. Mahdolliset talousrakennukset rakentuessaan suojaavat pohjoispuolisia oleskelupihoja sekä asuinrakennuksia meluhaitoilta.

Kaavassa osoitetuin puistoin ja lähivirkistysaluein sekä rakennuspaikoille osoitetuin istutettavin alueen osin on pyritty edistämään alueen asukkaiden sekä käyttäjien viihtyvyyttä.

Kaavamuuotos mahdollistaa turvallisen, terveellisen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoisen elinympäristön toteutumisen.

MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Suunniteltu kaavaratkaisu parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Kaavassa on esimerkiksi pyritty huomioimaan sujuvat liikenneyhteydet alueen yritystoimintaa palvelevien rakennuspaikkojen alueelle. Kaavassa on lisäksi huomioitu rautatietä sivuavien yritysten mahdollisuudet hyödyntää rautatietä tulevaisuudessa liiketoiminnassaan.

MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen

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

Rautatien läheisyydessä sijaitsevien AO-kortteleiden meluhaittojen hallitsemiseksi rakennuspaikkojen radanpuoleisille osille on osoitettu talousrakennusten rakennusalat. Talousrakennukset rakentessaan suojaavat pohjoispuolisia oleskelupihoja sekä asuinrakennuksia meluhaitoilta. Lisäksi rautatien ja asuinalueiden väliin on osoitettu suojaviheraluetta, jolla jo nykytilanteessa sijaitsee melua ehkäiseviä kumpareita.

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

Kaavahankkeen yhteydessä on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, jossa on huomioitu kaava-alueella sijaitsevat arvokohteet. Rakennetun ympäristön arvokohteet on osoitettu kaavakartalla tarkoituksenmukaisin merkinnöin. Suunnittelualue on osa arvokasta rautatieympäristöä, ja asemayhdyskunnan säilyminen nykyisellään on pyritty huomioimaan kaavassa mahdollisimman hyvin.

Suunnittelualue sijoittuu länsireunastaan myös valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Kaavassa ei ole osoitettu maisema-alueen reunavyöhykettä muuttavaa maankäyttöä.

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

MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Puistoalueiden määrä hieman lisääntyy kaava-alueella, kun esimerkiksi voimassa olevan asemakaavan mukainen rakentamaton Ammattikouluntie osoitetaan puistoalueeksi, ja Köyliöntien varren

kaupungin omistama maa-alue osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Kaava-alueelle sekä sen lähiympäristöön jää riittävästi virkistykseen soveltuvia alueita myös kaavamuutoksen jälkeen.

Johtopäätökset

Kaavamuutos täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia väestökehityksen kannalta, sillä kaavassa osoitettavilla rakennuspaikeilla sijaitsee pääasiassa jo toteutunutta rakentamista.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksella ei hajauteta yhdyskuntarakennetta. Kaavamuutosalue sijoittuu Peipohjan taajamaan.

Taajamakuva

Kaavamuutoksessa on pyritty vaalimaan alueen historiallista ja omaleimaista taajamakuva. Alueelle on pyritty osoittamaan tarkoituksenmukaiset merkinnät suojeltaville ja säästettävälle rakennuksille ja kaavamääräyksissä on annettu tarpeellisia määräyksiä koskien rakennusten sopeuttamista ympäristöönsä.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutosalueella tukeudutaan lähipalvelujen osalta keskustan palveluihin, jotka ovat hyvin saavutettavissa. Kaava-alueella sijaitsee teollisuuteen liittyvää yritystoimintaa.

Rautatiealueen kehittyessä ja raideliikenteen käyttäjien lisääntyessä alue voi parhaimmillaan houkuttaa uusia toimijoita lähistölle, jolloin kaavamuutoksella saattaa olla positiivisia vaikutuksia palveluiden ja työpaikkojen kannalta. Lisäksi kaavassa on pyritty tarjoamaan lähtökohtia kaava-alueella nykytilanteessa sijaitsevien yritysten toiminnan kehittämiseksi.

Liikenne

Kaava-alue on hyvin saavutettavissa sijaitessaan noin kahden kilometrin päässä Kokemäen keskustasta. Suunnittelualueelle sijoittuu myös Tampere-Pori väliä liikennöivän junaliikenteen rautatieasema, ja kaava-alueelta on täten hyvät liikkumismahdollisuudet myös suurempiin keskuksiin.

Kaavamuuotoksessa pyritään parantamaan alueen liikenneturvalli-
suutta, etenkin rautatien risteysalueilla. Kaavassa on osoitettu tar-
peelliset katutilavaraukset myös kevyen liikenteen väylille. Kaavan
myötä liikennejärjestelyt alueella hieman muuttuvat, ja uusien ka-
tujen ja ajoyhteyksien rakentamistoimenpiteistä saattaa aiheutua
tilapäistä häiriötä liikenteelle.

Maakuntakaavassakin osoitetulle rautatieverkon merkittäväälle
puutavaran kuormauspaikalle osoitetaan kaavassa uusi ohjeellinen
ajoyhteys Yhdystieltä, jotta kulku on alueelle sujuvaa tulevaisuu-
dessakin.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteet on huomioitu kaa-
vassa asianmukaisin merkinnöin. Kaava-alueelta ei ole tiedossa
muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Kaavamuuotosalueella on vesihuolto-, hulevesi ja sähköverkostot.

Sosiaalinen ympäristö ja virkistys

Kaavamuuotoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta sosi-
aalisen ympäristön tai virkistystyksen kannalta. Kaavamuuotoksessa
on osoitettu hieman lisää virkistysaluetta suhteessa alueella voi-
massa oleviin asemakaavoihin, ja kaavamuuotoksella pyritään pa-
rantamaan liikenneturvallisuutta alueella.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaava-alue sijoittuu länsireunastaan Kokemenjokilaakson kulttuu-
rimaisema-alueelle, joka on valtakunnallisesti arvokas maisema-
alue. Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisemat kuvastavat sata-
kuntalaista ja länsipirkanmaalaista maaseutumaisemaa, jossa asu-
tus- ja elinkeinohistoria yhdistyvät maankohoamisrannikon luon-
nonhistoriaan. Alueen tärkeimpiä maisemallisia elementtejä ovat
jokilaakson laajat peltoaukeat, mutkittileva ja luonteeltaan vaih-
televa jokiuoma, kulttuuriympäristön arvokohteet sekä kasvillisuu-
deltaan monipuoleiset kosteikkoalueet. Maisema-alue muodosta
poikkeuksellisen laajan ja arvokkaan maisemakokonaisuuden, jota
voi pitää koko satakuntalaisen maatalousmaiseman selkärankana.
Suunnittelualueen maisema-alueelle sijoittuva osa koostuu pelto-
aukeista, rautatiestä sekä Koomanojan varren asutuksesta. Mai-

sema-alueen reunavyöhykkeelle tai sen läheisyyteen ei ole osoitettu sellaista uutta maankäyttöä, joka merkittävästi tulisi muuttamaan maisemakuvaa.

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muita erityisiä maisema- tai luontoarvoja, jotka tulisi huomioida kaavamuutoksessa. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen maisemaan tai luonnonoloihin. Kaava-alue on pääasiassa jo rakentunutta aluetta. Kaavamuutoksessa rakennuspaikoille osoitetut rakennusalat paikoin suurenevät, mutta sallittu rakennusoikeus pääosin pysyy aiempaa vastaavana. Kumottavalta kaava-alueen osalta poistuvat aiemmat rakennusoikeudet.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Liikenneturvallisuus

Kaavamuutoksella parannetaan alueen liikenneturvallisuutta. Juna-aseman suuntaan liikenne pyritään ohjaamaan Asematien kautta kulkeväksi nykyisen Asemakujan sijaan, lisäämättä erityisesti Asevelitien liikennettä. Asemakujan liittymä Köyliöntien suuntaan poistuu turvallisuussyistä. Liittymä sijaitsee lähellä rautatietä.

Voimassa olevassa kaavassa Opistontie -nimellä Köyliöntieltä alkava katu muutetaan Asematie -nimiseksi.

Rautatien itäpuolella Ratatieksi voimassa olevassa kaavassa nimetty teollisuusalueen läpi kulkeva katu poistetaan, ja Ratatien pohjois- ja eteläpuoliset korttelit yhdistetään yhdeksi teollisuusrakennusten rakennuspaikaksi. Yhdystien päästä lännen suuntaan osoitetaan rautatiealueelle ohjeellinen ajoyhteys rautatien lastausalueelle.

Kaavamuutoksen tie- ja katutilamitoituksissa on pyritty huomioimaan myös kevyen liikenteen tarpeet.

Ihmisten elinolo ja elinympäristö

Kaavamuutoksella pyritään parantamaan liikenneturvallisuutta ja alueen asukkaiden sekä käyttäjien viihtyvyyttä alueella.

Kaavamuutos parantaa toteutuessaan ihmisten elinoloja sekä -ympäristöä. Esimerkiksi olemassa olevissa AO-kortteleissa meluhaitat

vähenevät, mikäli rakennuspaikkojen eteläosiin toteutetaan kaavassa osoitettuja meluesteinä oleskelupihan suuntaan toimivia talousrakennuksia.

Vaikutukset yritystoimintaan

Kaavamuuoksella edistetään yritystoiminnan toimintaedellytyksiä laajentamalla teollisuusaluetta kaava-alueen itäosassa sekä osoittamalla korttelialueelle riittävästi rakennusoikeutta teollisuuden rakentamiseen.

Kaavamuutos mahdollistaa lisärakentamista olemassa oleville teollisuusrakennusten korttelialueille. Lisärakentaminen parhaimmillaan edistää alueen yritystoimintaa, mikä osaltaan edistää myös kaupungin elinvoimaisuutta.

Vaikutukset ilmastoon

Kaavasta aiheutuvat ilmastovaikutukset koskevat pääasiassa uuden infran rakentamista. Kasvullisen alan poistamisella ja uuden tiestön rakentamisella on väistämättä negatiivisia ilmastovaikutuksia. Kaavamuuoksessa tehdyt uudet liikenneratkaisut ovat kuitenkin välttämättömiä raideliikenteen tasoristeyksen turvallisuuden parantamiseksi. Erilaisia vaihtoehtoratkaisuja tutkittiin yhdessä muiden hankkeen osapuolien kanssa, ja kaavamuuoksessa osoitettavat ratkaisut ovat harkituista vaihtoehdoista vähiten uusia katumetrejä vaativia. Esimerkiksi asemalle liikennöinnin osalta harkittiin myös nykytilanteessa kaavoitetun, mutta vielä rakentamattoman Ammattikouluntien rakentamista, mutta ratkaisuksi löydettiin vaihtoehto, jonka avulla rakennettava katu sijoittuu vähemmän alueen asukkaita häiritsevälle paikalle, ja jolla jo todetusti rakennettavia katumetrejä on vähemmän.

Voimassa olevassa kaavassa osoitettuja rakentamiselle sallittuja alueita on osoitettu kaavamuuoksessa puisto- ja lähivirkistysalueiksi. Kasvullisen alan säilymisellä ja kehittämisellä on positiivisia ilmastovaikutuksia.

Pienissä määrin alueelle on osoitettu lisärakentamista, jolla on väistämättä negatiivisia ilmastovaikutuksia. On kuitenkin huomiotavaa, että kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus pysyy suunnitteen samana suhteessa nykytilanteeseen. Vaikka alue ei ole vielä toteutunut voimassa olevien kaavojen mukaisilla rakennusoikeuksilla, ei ole takeita siitä, ettei se sellaisenaan rakentuisi ohjaamatta rakentamista kaavassa toisenlaiseen toteutukseen. Nyt käsillä olevassa kaavamuuoksessa on lisäksi varmistettu tulevan rakentamisen laadullinen toteutus ympäristöönsä sopeutuvaksi.

Kaavassa pyritään edistämään raideliikenteen edellytyksiä. Parantamalla asema-alueen liikenneyhteyksiä ja pysäköintiä kannustetaan ympäristön asukkaita raideliikenteen käyttöön, ja toivon mukaan täten useampi aikaisemmin henkilöautolla tehty matka vaihtuu joukkoliikenteeseen. Aseman liityntäpysäköintialueelle on osoitettu myös pyöräpysäköinnin toteuttamismääräys. Vaikka kaavassa ei suoranaisesti ratkaista ympäristön asukkaiden liikkumista, on asemaympäristön kehittämällä kuitenkin välitöntä vaikutusta liikkumiseen, millä osaltaan on ilmastovaikutuksia.

Vaikutukset voimassa olevien maakuntakaavojen toteuttamiseen

Suunnittelualueelle on voimassa olevissa maakuntakaavoissa osoitettu taajamatoimintojen aluetta sekä työpaikka-alueita. Aluetta koskevat lisäksi terminaalitoimintojen alueen, matkailun kehittämisen kohdevyöhykkeen, kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeen, valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen sekä maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön merkinnät. Suunnittelualue sijoittuu osittain myös suojavyöhykkeelle, jolla alueiden käyttöä on läheisen alueen toiminnan tai muun ympäristöönsä käyttörajoituksia aiheuttavan luonteen vuoksi rajoitettava.

Kaavassa on pääosin osoitettu korttelialueita asumiselle, ja pienemmissä määrin teollisuudelle, yleisille rakennuksille ja liike- ja toimistorakennuksille. Puutavaran kuormauspaikan toimintaedellytykset on huomioitu kaavassa, ja alueelle on osoitettu uusi vaihtoehtoinen kulkureitti Yhdystieltä. Rautatiealueen ympäristöä on pyritty kaavaratkaisussa kehittämään ja liikenneyhteyksiä sujuvoittamaan. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesilta saadun lausunnon mukaan alueella ei nykytilanteessa ole kemikaalien käsittelytoimintaa, eikä sitä Tukesin arvion mukaan ole mahdollista käynnistää uudelleen. Suojavyöhykkeen rajausta ei täten ole nykytilanteessa enää ajankohtainen.

Kaavaratkaisu toteuttaa pääosin voimassa olevan maakuntakaavan tavoitteita.

Asemakaavan muut vaikutukset

Kaavamutoksella 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 alueen eteläosiin. Kaava-alueelta on laadittu raideliikenteen tärinä- ja runkomeluserivitys sekä liikennemeluserivitys. Selvitysten perusteella raideliikenteestä aiheutuva tärinä on suositeltavaa huomioida kaavassa. Kaavamuutoksessa yleisillä määräyksillä on varmistettu, ettei raideliikenteestä aiheutuvasta tärinästä aiheudu haitallisia vaikutuksia kaava-alueen toiminnalle. Kaava-alueella tulee huomioida raideliikenteen aiheuttama tärinä rakennusten käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla.

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 17.12.2024

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742