

KOKEMÄEN KAUPUNKI

KARTANON ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



30.9.2026

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	9
Tekninen huolto	9
Maaperä	9
2.2. Suunnittelutilanne	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
Maakuntakaava	10
Yleiskaava	15
Asemakaava	17
Rakennusjärjestys	18
Vanha rakennuskanta	18
Kaavan pohjakartta	18
Rakennuskiellot	18
3. Suunnittelun vaiheet	19
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	19
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	19
Viranomaisyhteistyö	19
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos	19
Kaavaehdotus	19
Kaavan hyväksyminen	19

4. Asemakaavan kuvaus 20

4.1.	Kaavan rakenne	20
	Mitoitus.....	20
4.2.	Aluevaraukset	20
	Korttelialueet	20
	Muut alueet.....	20
	Liikennealueet	20
4.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	21
	Poikkeaminen oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta.....	21
	Yleiskaavallinen tarkastelu	22
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	26
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	28
	Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen.....	28
	Vaikutukset yritystoimintaan.....	29
	Asemakaavan muut vaikutukset	29

5. Asemakaavan toteutus 30

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	30
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	30
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	30

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset

TAUSTAMATERIAALI

- Osayleiskaavan luontoselvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2023)
- 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)

VERSIONHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	30.9.2026	Käsitelty Kokemäen kaupungin- hallituksessa __.__.2026 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KOKEMÄEN KAUPUNKI KARTANON ASEMAKAAVA

Asemakaava koskee:

Osaa kiinteistöä 271-445-1-149 PYHÄMAA, 271-445-3-0 KUNNAN-VOIMA sekä 271-103-9901-0 Peipohjan kadut.

Asemakaavan muutos koskee:

Voimassa olevan asemakaavan mukaista katua.

Asemakaavalla muodostuu:

Kortteli 13, lähivirkistysaluetta ja katua.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	____.____.2026
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
on ollut nähtävillä	____.____-____.____.202__
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	____.____. - ____.____.202__
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	____.____. - ____.____.202__
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	____.____.202__

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kokemäen Pyhäncorvan alueella, Kokemäenjoen ja Satakunnantien eteläpuolella. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa peltoalueeseen sekä asuinalueisiin, idässä, sekä lännessä katualueisiin ja etelässä teollisuusalueeseen sekä maa- ja metsätalousalueisiin. Lännessä suunnittelualuetta sivuaa myös lämpölaitos.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavan ensisijaisena tavoitteena on vastata Kokemäen kaupungin yritystonttitarpeisiin sekä edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla uusia teollisuus- ja varastorakentamiseen soveltuvia rakennuspaikkoja olemassa olevaan yhdyskuntarakentamiseen tukeutuen.

Kaavatyön tarkennettuna tavoitteena on osoittaa peltoaluetta ja entistä Pyhäncorvan kartanon pihapiiriä teollisuus- ja varastotoiminnoille sekä mahdollistaa olemassa olevan yritysalueen laajentuminen. Suunnittelualue sijaitsee nykyisen yritysalueen yhteydessä, minkä vuoksi alue muodostaa luontevan jatkeen olemassa olevalle työpaikka- ja teollisuusrakenteelle.

Suunnittelualue on Kokemäen kaupungin omistuksessa.

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 (nyk. alueidenkäyttölaki) 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 18,5 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Suunnitteluala on pääosin rakentamatonta, viljelyskäytössä olevaa peltoaluetta sekä purettujen talousrakennusten ja työväenasuntojen pihapiiriä. Etelässä alueeseen kuuluu myös rakennettua katualueita.

Suunnittelualueelta on yleiskaavatyön yhteydessä laadittu luontoselvitys vuonna 2023. Selvityksessä suunnittelualueelta ei ole havaittu erityisiä luonnon arvokohteita. Suunnitteluala ei sijoitu selvityksen mukaiselle luonnon ydinalueelle.

Kokemäenjokilaakson valtakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema-alue sijaitsee lähimmillään noin 300 metrin päässä suunnittelualueesta pohjoiseen. Suunnittelualan ja maisema-alueen väliin sijoittuu asuinkiinteistöjä Kokemäenjoen rannassa.



Suunnittelualan ympäristöä.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennuksia. Lähiympäristössä sijaitsee pääosin yritystoimintaa. Alueen pohjoispuolella sijaitsee lisäksi asutusta.



Näkymä suunnittelualueelta pohjoispuolen asutuksen suuntaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta on hiljattain purettu osayleiskaavan rakennusinventoinnissakin huomioituja Pyhäncorvan kartanon (Pyhämaa) talous- ja työväenrakennuksia. Pyhäncorvan kartanon päärakennus sijaitsee suunnittelualueen ulkopuolella, ja suunnittelualue on aikanaan kattanut sen talousrakennuksia sekä työväenasuntoja.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Inventointikortin teksti kuitenkin viittaa suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsevaan Pyhäncorvan kartanoon. Inventointikortin mukaan Kokemäenkartanon historiaan läheisesti liittyvä Pyhäncorvan kartano sijaitsee Tulkkilan kylän laidassa tuuhean kuusiaidan ympäröimänä. Arkkitehti Katri Janssonin suunnittelema klassistinen päärakennus valmistui 1933. Suuri kiviavetta on 1800-luvulta.

Vireillä olevan maakuntakaavan päivitysinventoinnissa Pyhäncorvan kartanon luokitus on muutettu paikallisesti merkittäväksi.

Kokemäen rakennusinventoinnin 2010 mukaan suunnittelualueen tila on lohkottu 1990-luvulla Pyhäncorvan kartanosta ja se on nyt Kokemäen kaupungin omistuksessa. Tilalla on sijainnut kartanon vanha karjapiha ja työväen asunnot. Vanhinta rakennuskantaa edustavat kaksi työväenasuntoa, jotka on rakennettu 1800-luvun puolella. Alueella on lisäksi yksittäinen pieni työväenasunto ja sauna todennäköisesti 1800-1900-lukujen vaihteesta. 1800-luvun lopulla rakennettu kiviavetta on kaupungin toimesta purettu. 1930-luvulla rakennettiin kanala ja sikala (purettu), kuivuri ja makasiini, paja, konesuojia ja hanhela. Pyhäncorvassa oli aikanaan Suomen suurin hanhitarha.

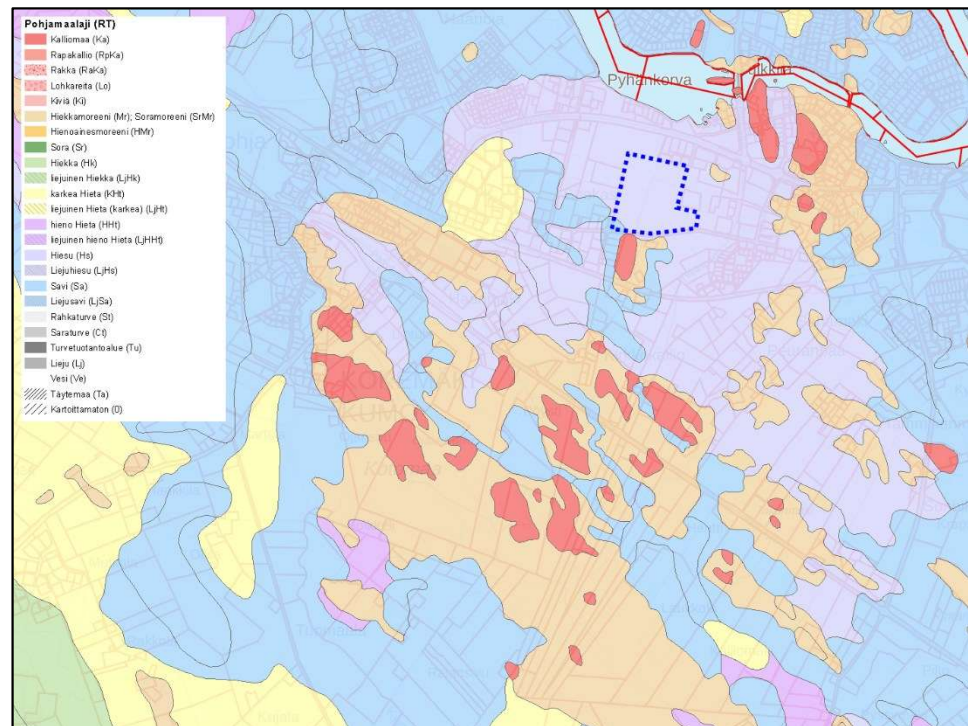
Alueelta ei tunneta arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Suunnittelualueen pohjoispuolella, osin samalla kiinteistöllä sijaitsee muutamia rautakautisia löytöpaikkoja (Pyhäncorva 2 ja Pyhäncorva 3).

Maanomistus

Suunnittelualue on Kokemäen kaupungin omistuksessa.

Tekninen huolto

Kaava-alueella on olemassa olevat vesihuolto- ja sähköverkostot.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä koostuu pääosin hiesusta. Pieniltä osin kaava-alueen lounaisosassa maaperä koostuu savesta. (Lähde Geologian tutkimuskeskus, maaperäkartta 1:20 000).

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.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta

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.

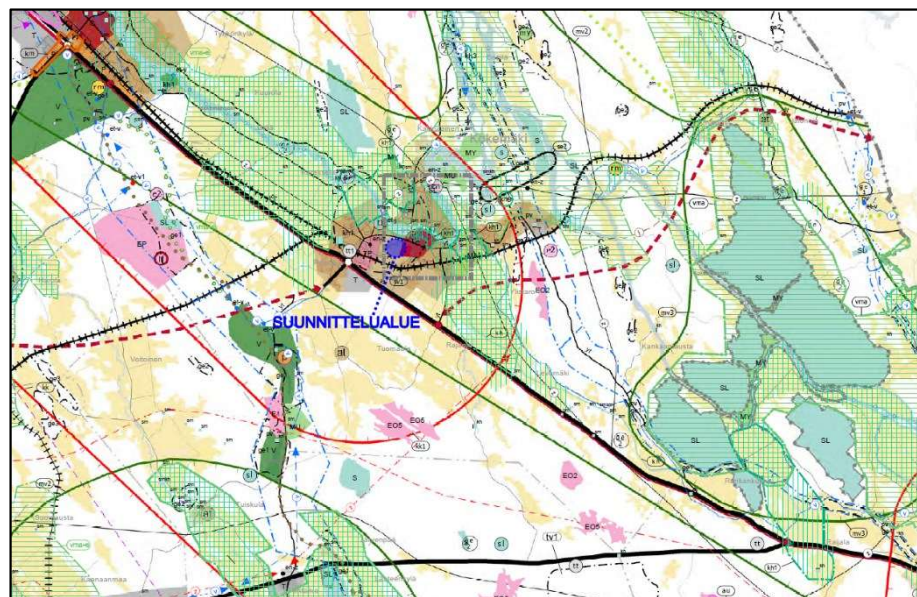
Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella ensimmäistä asemakaavaa laadittaessa (AKL 32 § 3 mom.).

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

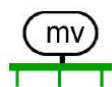
Satakunnan maakuntavaltuusto hyväksyi 17.5.2019 Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 ja maakuntavaltuuston päätös sai lainvoiman 1.7.2019. Vaihemaakuntakaavan voimaantulosta kuulutettiin 20.9.2019. Vaihemaakuntakaavan 2 teemoina ovat mm. energiantuotanto, soiden moninaiskäyttö (mm. suojelu ja virkistys),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

Suunnittelualue on maakuntakaavoissa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelualueelle on osoitettu myös maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (kh). Koko kaava-alue kuuluu lisäksi kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeseen (kk-1, Kokemäenjokilaakson valtakunnallisesti merkittävä monikeskuksinen aluerakenteen kehittämisvyöhyke) sekä matkailun kehittämisvyöhykkeeseen (mv-2, merkittävä kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhyke). Suunnittelualue sisältyy myös suojavyöhykkeeseen (sv1).

Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä (epävirallinen):



Suunnittelualuetta koskevat maakuntakaavassa seuraavat kaavamääräykset:



MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE

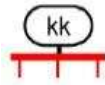
Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisemavyöhyke

(-2) Merkinällä 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 luon- toarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen.

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



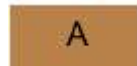
KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE

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



TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminoille, 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.

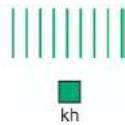
Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.

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 sijoittumisalueeksi.

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



MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet.

Karttateknistä syistä kaavakartassa on esitetty keskusta-alueiden kulttuuriympäristöt mittakaavassa 1:20 000.

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.



SUOJAVYÖHYKE

Merkinnällä osoitetaan alueita, joilla alueiden käyttöä on läheisen alueen toiminnan tai muun ympäristönsä käyttörajoituksia aiheuttavan luonteen vuoksi rajoitettava.

-1

Merkinnällä osoitetaan vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhyke (konsultointivyöhyke).

Suunnittelumääräys

Suunnittelussa on otettava huomioon alueella sijaitsevista laitoksista tai vaarallisten kemikaalien valmistuksesta, varastoinnista tai kuljetuksesta ympäristölle ja alueelle sijoituville toiminnoille mahdollisesti aiheutuvat riskit. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suojavyöhykkeelle tulee palo- ja pelastusviranomaiselle sekä tarvittaessa Turvatekniikan keskukselle (TUKES) varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

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. Yhteisrantaisena 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

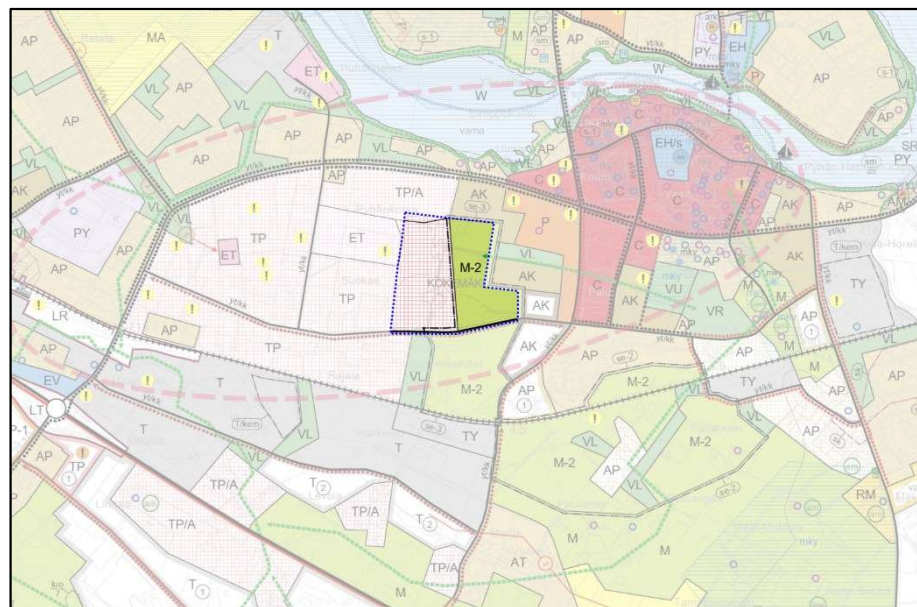
Satakunnan maakuntakaavan 2050 laatiminen on käynnistynyt vuoden 2021 lopussa. Satakunnan maakuntakaava 2050 laaditaan kaikki maankäyttömuodot kattavana kokonaismaakuntakaavana, jolloin käsitellään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja kehittämisen kannalta tarpeelliset alueet koko maakunnan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

Satakunnan maakuntakaava 2050 on edennyt ehdotusvaiheeseen. Satakunnan maakuntahallitus päätti kokouksessaan 23.2.2026 § 6 pyytää Satakunnan maakuntakaavan 2050 ehdotusvaiheen 1 ai-
neistosta lausunnot maankäyttö- ja rakennusasetuksen 13 §:n mu-
kaisesti.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kokemäen kaupunginvaltuuston 11.5.2026 § 16 hyväksymä Keskustaajaman osayleiskaava. Suunnittelualue on osayleiskaavassa osoitettu pienin toimenpitein kehitettäväksi työpaikka-alueeksi (TP) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-2). Maa- ja metsätalousalue on keskustaalu-

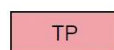
een tulevaa laajentumis- ja kehittämisaluetta. Alueella on mahdollista jatkaa nykyisen kaltaista toimintaa, mutta kaikissa alueen kehittämistoimissa tulee varistaa, ettei toiminta aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle. Alueen merkittävä muuttaminen tulee ratkaista asemakaavalla. Suunnittelualuetta halkoo lisäksi 10 m selvitysalueen ulkopuolella kulkeva viiva, jolla on osoitettu keskustan laajenemismäärä. Alueen läheisyyteen on osoitettu myös viheryhteystarpeen merkintä. Eteläosassa suunnittelualuetta kulkee yhdystie/kokoojakatu. Kadun yhteyteen on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarpeen merkintä. Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan alueelle, jota koskee yleiskaavassa tiivistämis-/eheyttämistarve.



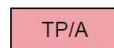
Ote Keskustaajaman osayleiskaavasta.



ALUEEN TIIVISTÄMIS-/EHEYTTÄMISTARVE.



TYÖPAIKKA-ALUE.
Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.



TYÖPAIKKA- JA ASUNTOALUE.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle voidaan sijoittaa asumista sekä sellaisia työpaikkatointoja, jotka eivät aiheuta ympäristöön häiriöitä, kuten melua, ilman pilaantumista tai merkittävästi raskasta liikennettä. Alueelle saa sijoittaa myymälätoimia. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

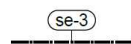
Alueet ovat keskusta-alueen tulevaisuuden laajentumis- ja kehittämisaalueita. Alueella on mahdollista jatkaa nykyisen kaltaista toimintaa, mutta kaikkissa alueen kehittämistoimissa tulee varmistaa, ettei toiminta aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle. Alueen merkittävä muuttaminen tulee ratkaista asemakaavalla.



PIENIN TOIMENPITEIN KEHITETTÄVÄT ALUEET.
Käyttötarkoituksen kirjaintunnus ja väri.
Alueet ovat potentiaalisia täydennysrakentamisen alueita.



VIHERYHTEYSTARVE.
Ekologinen käytävä. Alueella tulee säilyttää puustoinen viheryhteys.



10 M SELVITYSALUEEN ULKOPUOLELLA KULKEVA VIIVA.

Merkinnällä on osoitettu keskustan laajenemisa-alue
Alueen tuleva maankäyttö ratkaistaan tulevaisuuden tarpeiden mukaan.
Alueen rakentaminen tulee sovittaa taajamakuvaan sopivaksi.



KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE.

Merkintä osoittaa ne yhteysvälit, joilla kevyen liikenteen olosuhteita tulisi parantaa erityisesti turvallisuuden ja esteettömyyden näkökulmasta. Yhteystarve ei välttämättä tarkoita uutta kevyen liikenteen väylää, vaan se voidaan toteuttaa yksityisteiden kautta kulkevana yhteytenä.

yt/kk

YHDYSTIE/KOKOOJAKATU.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

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

Asuinrakennusten alin suositeltava rakentamiskorkeus Kokemäellä Kolsin alapuolella on N2000 + 34,20 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.

Jollei asemakaavalla toisin määrätä, tulee asuinrakennuksen / rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 30 metriä.

Saunarakennuksen, joka on yksikerroksinen ja jonka kerrosala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä.

Saunan lisäksi rannan välittömään läheisyyteen saa rakentaa korkeintaan yhden alle 20 m² suuruisen rakennelman vähintään 10 metrin päähän rannasta.

Maankäyttöratkaisujen tulee edistää vesien hyvän tilan säilymistä tai saavuttamista. Hulevesien laadullista ja määrällistä hallintaa on kehitettävä. Hulevesien hallinnassa tulee ensisijaisesti hyödyntää luontopohjaisia ratkaisuja. Asemakaavoituksen ja muiden hankkeiden yhteydessä on selvitettävä hulevesien hallinta ja tarvittaessa varattava tila hulevesien käsittelylle. Rakentamisen aikaisten hulevesien hallintasuunnitelma on laadittava myös yleisille alueille. Alueelliset hulevesien hallintarakenteet on toteutettava etupainotteisesti alueen muun kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota vesistöihin suojelutoimenpiteisiin. Kokemäenjoen rannoilla tulee pyrkiä säilyttää kasvullinen suojavyöhyke.

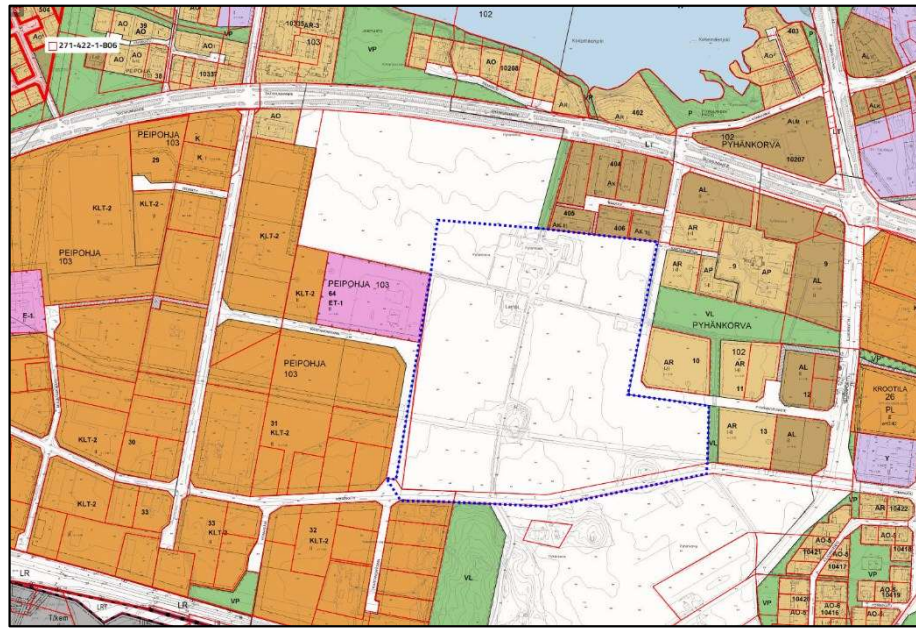
Kaava-alueen maaperässä voi esiintyä hapanta valumaa (ph alle 5,5). Alueella tapahtuvassa kaikessa rakentamisessa tulee varautua toimenpiteisiin valuman syntymisen sekä sen haittojen ehkäisemiseksi. Rakenteiden ulottuessa sulfidimaakerrokseen tulee huomioida maaperän happamuus maanalaisten rakennusmateriaalien valinnassa. Happamat valumat tulee hallita ja käsitellä asianmukaisesti ennen vesistöön pääsyä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varauduttava aiheuttamansa happaman valuman neutralointikäsittelyyn. Hulevesien viivytysaltaat on rakennettava ennen alueen varsinaista rakentamista, jotta mahdollisesti rakentamisaikainen hapanta valuma saadaan neutraloitua.

Meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä on otettava huomioon valtioneuvoston päätös melutasojen ohjeista.

Junaradan melu- ja tärinävyöhyke on vähintään 100 m. Asuinorttelialueilla, jotka sijoittuvat vyöhykkeen sisäpuolelle ja sen läheisyyteen, on asemakaavan pohjaksi laadittava melu- ja tärinäselvitys, jossa huomioidaan rautatien vaikutukset. Melualueelle ei saa sijoittaa uusia asuinrakennuksia, mikäli selvityksin ei pystytä osoittamaan asumiseen soveltuvaa melutasoa. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei saa osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinävaimennustoimenpiteitä. Oleva toiminta voi alueella jatkua.

Asemakaava

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta. Alue rajautuu pohjoisessa 11.11.1971 vahvistuneeseen Pyhäkorven kylän rakennuskaavaan, idässä kaupunginvaltuuston 17.3.2003 hyväksymään Teljänportin asemakaavaan ja lännessä Lounasi-Suomen ympäristökeskuksen 24.7.1998 vahvistamaan Skaffarin asemakaavaan sekä ympäristölautakunnan 6.2.2001 hyväksymään Lämpöyhtiön asemakaavaan. Luoteisreunastaan suunnittelualue sijoittuu Skaffarin asemakaavan katualueelle.



Suunnittelualan viitteellinen sijainti kaupungin asemakaavayhdistelmässä.

Rakennusjärjestys

Kokemäen kaupungissa on voimassa 1.8.2022 voimaan tullut rakennusjärjestys. Vuoden 2025 alusta voimaan tulleen rakentamislain mukaan kaupungin tulee uusia rakennusjärjestys uuden lain mukaiseksi vuoden 2026 loppuun mennessä. Kaupungissa on viereillä rakennusjärjestyksen uusiminen.

Vanha rakennuskanta

Alueella ei sijaitse erityisesti kaavoituksessa huomioitavaa vanhaa rakennuskantaa.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta (1:2000) on Kokemäen kaupungin ylläpitämä pohjakartta. Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä 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.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Täydennetään kaavahankkeen edetessä.

Kaavaprosessin aikana järjestetään viranomaisneuvotteluja tarpeen mukaan. Kaavan nähtävilläolovaiheiden yhteydessä pyydetään viranomaisten lausunnot.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on lueteltu osallisina eri tahoja.

Kokemäen kaupunginhallitus on tehnyt asemakaavan vireilletulopäätöksen __.__.2026 § __. Kaavahankkeen vireilletulosta on kuulutettu __.__.202__. Hankkeen alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä 30.9.2026 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä kaupungin internetsivuilla sekä teknisen osaston kaavoitustoimessa __.__. - __.__.202__.

Kaavaehdotus

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

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

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEESSA)

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavassa osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), lähivirkistysaluetta (VL) sekä katualuetta.

Mitoitus

Kaavan pinta-ala on yhteensä noin 18,45 hehtaaria. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) muodostuu noin 15,29 hehtaaria, lähivirkistysaluetta (VL) noin 1,94 hehtaaria ja katua noin 1,23 hehtaaria.

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle tehokkuusluvun $e=0.40$ mukaisesti yhteensä 60912 m².

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

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Muut alueet



Lähivirkistysalue.

Liikennealueet



Katu.

Kadut ja tiet

Kaavassa on osoitettu katuna olemassa olevan Voimakadun osuus.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

Poikkeaminen oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta

Suunnittelualue sijoittuu osin yleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle (M-2), joka on keskusta-alueen tulevaisuuden laajentumis- ja kehittämisaluetta. Alueella on mahdollista jatkaa nykyisen kaltaista toimintaa, mutta kaikissa alueen kehittämistoimissa tulee varmistaa, ettei toiminta aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle. Alueen merkittävä muuttaminen tulee ratkaista asemakaava. Vastaavalle alueelle on osoitettu myös 10 m selvitysalueen ulkopuolella kulkeva viiva, jolla on osoitettu keskustan laajenemismäärä. Alueen tuleva maankäyttö ratkaistaan tulevaisuuden tarpeiden mukaan. Alueen rakentaminen tulee sovittaa taajamakuvaan sopivaksi.

Lisäksi suunnittelualue on osoitettu pienin toimenpitein kehitettäväksi työpaikka-alueeksi. Alue on potentiaalinen täydennysrakentamisen alue, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Pieniltä osin pohjoisreunasta alue on myös pienin toimenpitein kehitettävää työpaikka- ja asuntoaluetta. Alueelle voidaan sijoittaa asuamista sekä sellaisia työpaikkatoimintoja, jotka eivät aiheuta ympäristöön häiriötä, kuten melua, ilman pilaantumista tai merkittävästi raskasta liikennettä. Alueelle saa sijoittaa myymälätiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Koska asemakaavassa osoitetaan teollisuus- ja varastoaluetta oikeusvaikutteisen osayleiskaavan työpaikka-alueelle sekä maa- ja metsätalousalueelle, poiketaan asemakaavassa oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta.

Ympäristöministeriön ohjeistuksen mukaan yleiskaavassa työpaikka-alueen merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia. Alueen toimintojen määrittelyssä ratkaisevaa on toiminnan vaikutus ympäristöön. Esimerkiksi tuotannollisen toiminnan on oltava ympäristövaikutuksiltaan rinnastettavissa toimistotyyppeihin työhön. Hiljattain voimaan tulleen osayleiskaavan työpaikka-alueelle on kuitenkin asemakaavoissa osoitettu laajalti liike- teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita, joten teollisuustoimintojen on tulkittu sopeutuvan osayleiskaavassa esitet-

tyyn työpaikka-alueen käyttötarkoitukseen. Kaava-alue toimii tämän länsipuolisen liike- teollisuus ja varastorakennusten alueen luontevana jatkeena ja vastaa kaupungin kasvaviin yritystonttitarpeisiin.

Yleiskaavassa on osoitettu uutta teollisuusaluetta esimerkiksi valtatien eteläpuolelle, mutta kyseinen alue on jo varattu uusien teollisuustoimijoiden tarpeisiin, ja alueen asemakaavoitus käynnistetty. Nyt kaavoitettava alue on katsottu toteutusjärjestyksessä seuraavaksi potentiaalisesti kaavoitettavaksi alueeksi.

Olemassa olevan asutuksen ja teollisuus- ja varastotoimintojen väliin on osoitettu yhteensä noin 1,9 hehtaarin suuruinen lähivirkistysalue. Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee rakentamattomia rivitalojen rakennuspaikkoja.

Yleiskaavallinen tarkastelu

Koska kaavassa poiketaan osittain oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta, laaditaan kaavatyössä yleiskaavallista tarkastelua ja käydään läpi alueidenkäyttölaissa esitettyjen yleiskaavan sisältövaatimusten täyttyminen. Arviointi suoritetaan käymällä läpi alueidenkäyttölaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutumista (AKL 39 §, 2.momentti kohdat 1-9).

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

Kaavassa osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta sekä lähivirkistysaluetta. Kaava-alue sijoittuu olemassa olevan taajama- ja yritysalueen yhteyteen ja täydentää yhdyskuntarakennetta nykyiseen katuverkkoon ja teknisen huollon verkostoihin tukeutuen. Alueen sijainti mahdollistaa uusien rakennuspaikkojen toteutumisen ilman yhdyskuntarakenteesta erillään olevan alueen muodostumista. Olemassa olevien verkostojen hyödyntäminen tukee yhdyskuntarakenteen toimivuutta ja voi vähentää uuden infrastruktuurin rakentamistarvetta sekä siitä aiheutuvia kustannuksia.

Kaavan toteuttaminen vähentää viljelykäytössä olevan peltoalueen määrää ja lisää vettä läpäisemättömiä pintoja. Ekologisen kestävyyskannalta vaikutuksia voidaan lieventää huolehtimalla hulevesien hallinnasta sekä säilyttämällä alueella vettä läpäiseviä pintoja. Alueelta ei ole yleiskaavatyön yhteydessä laaditussa luontoselvityksessä tunnistettu erityisiä luonnon arvokohteita eikä se sijoitu luonnon ydinalueelle. Kokonaisuutena ratkaisu hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, mutta muuttaa nykyistä peltoympäristöä rakennetuksi alueeksi.

AKL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Kaava-alue sijoittuu Kokemäen keskustaajaman olemassa olevan yritysalueen yhteyteen ja rajautuu voimassa oleviin asemakaavoihin. Alueen toteuttamisessa voidaan hyödyntää nykyistä katuverkkoa sekä alueella olevia vesihuolto- ja sähköverkostoja. Kaava täydentää nykyistä yhdyskuntarakennetta ja muodostaa olemassa olevan teollisuus- ja varastoalueen luontevan jatkeen. Sijainti mahdollistaa uusien rakennuspaikkojen toteuttamisen ilman yhdyskuntarakenteesta erillisen alueen muodostumista. Asemakaava tukee siten olemassa olevan yhdyskuntarakenteen, liikenneverkon ja teknisen huollon verkostojen tarkoituksenmukaista hyödyntämistä.

AKL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Kaavassa ei osoiteta alueita asumiseen. Kaava-alue sijoittuu olemassa olevan taajamarakenteen yhteyteen, jossa asuminen ja palvelut sijaitsevat suhteellisen lähellä. Kokemäen keskustaajaman palvelut sijaitsevat noin kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta, minkä vuoksi alue on hyvin saavutettavissa sekä työntekijöiden, asiakkaiden että yritystoiminnan tarpeiden näkökulmasta.

Kaava ei vähennä olemassa olevien asuinalueiden määrää eikä estä yleiskaavassa osoitettujen muiden asumiseen tarkoitettujen alueiden toteuttamista. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva olemassa oleva asutus sekä teollisuusalueen ja asutuksen väliin osoitettu lähivirkistysalue tukevat eri maankäyttömuotojen yhteensovittamista. Kaavan voidaan arvioida turvaavan asumisen tarpeiden huomioon ottamisen alueen olosuhteet ja käyttötarkoitus huomioiden.

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

Kaava tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkkoon sekä alueella jo sijaitseviin teknisen huollon verkostoihin. Suunnittelualueen saavutettavuus perustuu nykyiseen katuverkkoon, ja alueelle liikennöinti voidaan järjestää olemassa olevan Voimakadun kautta sekä kaavoitettujen Pyhänselän ja Kartanonvoiman kautta. Alue on liitettävissä vesihuolto- ja sähköverkostoihin.

Kaava mahdollistaa myös kevyen liikenteen yhteyksien kehittämisen. Voimakadun katualuevaraus mahdollistaa kevyen liikenteen

väylän toteuttamisen kadun yhteyteen, mikä parantaa alueen saavutettavuutta eri kulkumuodoilla. Suunnittelualue sijaitsee lisäksi lähellä olemassa olevia joukkoliikenneyhteyksiä. Lähin linja-autopysäkki sijaitsee Satakunnantiellä kaava-alueen pohjoispuolella. Peipohjan rautatieasema sijaitsee noin kolmen kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

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

Kaavassa osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta olemassa olevan yritysalueen yhteyteen. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee olemassa olevaa asutusta, minkä vuoksi kaavassa on kiinnitetty huomiota eri maankäyttömuotojen yhteensovittamiseen. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden sekä asutuksen väliin on osoitettu noin 1,9 hehtaarin suuruinen lähivirkistysalue, joka toimii suojaavana vyöhykkeenä eri toimintojen välillä.

Kaavan toteutuminen voi lisätä alueen henkilö- ja raskasta liikennettä, mistä saattaa aiheutua esimerkiksi melu- tai pölyvaikutuksia. Vaikutusten merkittävyys riippuu alueelle sijoittuvien toimintojen laadusta, laajuudesta ja toteutustavasta. Kaava ei mahdollista toimintojen sijoittumista välittömästi olemassa olevan asutuksen yhteyteen, ja mahdollisia haitallisia vaikutuksia voidaan hallita tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Kaavan voidaan arvioida mahdollistavan turvallisen ja terveellisen elinympäristön muodostumisen, kun alueen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa huolehditaan liikenneturvallisuudesta sekä ympäristöhäiriöiden hallinnasta.

AKL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Uudet yritystontit voivat parantaa nykyisten yritysten laajentumismahdollisuuksia sekä mahdollistaa uusien toimijoiden sijoittumisen alueelle. Kaava vastaa siten kaupungin yritystonttitarpeisiin ja tukee elinkeinoelämän toimintaedellytysten kehittämistä.

Kaava-alueen sijainti edistää alueen toteuttamiskelpoisuutta ja mahdollistaa yritysalueen laajenemisen nykyistä yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Kaavan toteutumisella saattaa olla myönteisiä vaikutuksia työpaikkojen määrään ja kaupungin elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin.

AKL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen

Kaava sallii teollisuustoiminnan harjoittamisen alueella. Ympäristöhaittojen vähentämiseksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden sekä olemassa olevan asutuksen väliin on osoitettu noin 1,9 hehtaarin suuruinen lähivirkistysalue. Alue toimii suojaavana vyöhykkeenä eri maankäyttömuotojen välillä ja lieventää mahdollisia ympäristöhäiriöitä lähialueen asutukselle.

Kaavan toteuttaminen voi lisätä alueen henkilö- ja raskasta liikennettä sekä aiheuttaa toiminnan luonteesta riippuen esimerkiksi melu- tai pölyvaikutuksia. Vaikutuksien laajuus ja merkittävyys riippuvat alueelle sijoittuvien toimintojen laadusta, laajuudesta ja toteutustavasta.

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

Suunnittelualueelle ei sijaitse nykyisin rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita tai tunnettuja arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Alueella aiemmin sijainnut Pyhäncorvan kartanon talousrakennuksiin ja työväen asuntoihin kuulunut rakennuskanta on purettu.

Kaavan toteuttaminen muuttaa nykyistä avoimeen peltoympäristöön ja entiseen pihapiiriin liittyvää maisemaa rakennetummaksi ympäristöksi. Alueelta ei ole tunnistettu erityisiä luontoarvoja.

Suunnittelualue sijaitsee lähellä Kokemäenjokilaakson valtakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisema-aluetta. Suunnittelualueen ja maisema-alueen väliin sijoittuva asutus, peltoalueet ja puusto rajoittavat uuden rakentamisen näkymistä jokilaakson suuntaan. Kaavassa on rakennusten suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi osoitettu kaksi, mikä osaltaan vähentää rakentamisen maisema-vaikutuksia.

AKL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavassa on osoitettu noin 1,9 hehtaarin suuruinen lähivirkistysalue kaava-alueen pohjoisosaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen sekä olemassa olevan asutuksen väliin. Aluevaraus turvaa virkistyskäyttöön soveltuvan alueen säilymisen osana alueen maankäyttöä ja toimii samalla eri maankäyttömuotojen välisenä suojavyöhykkeenä.

Kaavan toteuttaminen muuttaa osan nykyisestä viljelykäytössä olevasta peltoalueesta rakennetuksi ympäristöksi. Alueella sijaitsevaa tieverkostoa on jossain määrin hyödynnetty myös virkistyskäytössä, mutta kaava ei olennaisesti vähennä nykyisten virkistysalueiden määrää. Osoitettu lähivirkistysalue mahdollistaa alueen virkistyskäytön myös tulevaisuudessa ja säilyttää viheryhteyksiä rakennetun ympäristön yhteydessä.

Kaavan voidaan arvioida turvaavan virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyyden alueen olosuhteet ja käyttötarkoitus huomioon ottaen.

Johtopäätökset

Kaava täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavalla saattaa olla välillisiä myönteisiä vaikutuksia väestökehitykseen, mikäli alueelle sijoittuu teollisuusalueen laajentumisen myötä uusia yrityksiä ja työpaikkoja.

Yhdyskuntarakenne

Kaavalla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta. Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja sijoittuu luontevaksi jatkeeksi voimassa oleville asemakaavoille sekä alueen nykyisille yritystoiminnoille. Alueen toteuttamisessa voidaan hyödyntää olemassa olevaa katuverkkoa ja teknisen huollonverkostoja. Kaava tiivistää ja täydentää Kokemäen keskustajaman yhdyskuntarakennetta osoittamalla uutta teollisuus- ja varastorakentamista nykyisen rakenteen yhteyteen.

Palvelut ja työpaikat

Kaava-alueella tukeudutaan lähipalvelujen osalta Kokemäen keskustan palveluihin, jotka sijaitsevat noin kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta ja ovat siten hyvin saavutettavissa. Kaava mahdollistaa uusien teollisuus- ja varastotoimintojen sijoittumisen alueelle sekä olemassa olevan yritysalueen laajentumisen. Toteutuessaan kaava voi lisätä alueen työpaikkaomavaraisuutta ja vahvistaa kaupungin elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä tarjoamalla uusia yritystontteja kysyntää vastaavasti. Arvioitujen vaikutusten laajuus riippuu kuitenkin alueen tulevasta toteutumisesta ja sijoituvien yritysten määrästä.

Liikenne

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon. Kaavan toteutuminen saattaa lisätä alueen henkilö- ja raskasta liikennettä, mutta liikennemäärien kasvu riippuu alueelle sijoittuvien toimintojen laadusta ja laajuudesta. Liikenteelliset vaikutukset kohdistuvat ensisijaisesti Voimakadulle ja alueen muulle katuverkolle. Voimakadun katualueen mitoituksessa on varauduttu kevyen liikenteen väylän toteuttamiseen, mikä parantaisi alueen saavutettavuutta eri kulkumuodoilla.

Kaava-alue on saavutettavissa myös linja-autolla. Lähin linja-autopysäkki sijaitsee kaava-alueen pohjoispuolella Satakunnantiellä. Peipohjassa sijaitsevalle juna-asemalle on kaava-alueelta matkaa noin kolme kilometriä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei sijaitse nykyisin rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita tai tunnettuja arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Alueella aiemmin sijainnut Pyhäncorvan kartanon talousrakennuksiin ja työväen asuntoihin kuulunut rakennuskanta on purettu. Pyhäncorvan kartanon päärakennus sijaitsee suunnittelualueen ulkopuolella. Kaavan toteuttaminen muuttaa kartanon entiseen pihapiiriin ja sitä ympäröivään peltoalueeseen liittynyttä ympäristöä, mutta ei kohdistu säilyneisiin rakennettuihin kulttuuriympäristökohteisiin.

Tekninen huolto

Kaava-alue on liitettävissä olemassa oleviin vesihuolto-, hulevesi- ja sähköverkostoihin. Rakentaminen lisää vettä läpäisemättömien pintojen määrää ja siten muodostuvien hulevesien määrää. Hulevesien hallinta tulee huomioida alueen jatkosuunnittelussa.

Sosiaalinen ympäristö ja virkistys

Kaavan toteuttaminen muuttaa pääosin viljelyskäytössä ollutta aluetta rakennetuksi ympäristöksi, mutta ei oleellisesti vähennä nykyisten virkistysalueiden määrää. Alueella sijaitsevaa tieverkostoa on jossakin määrin tosin käytetty nykytilanteessa virkistykseen. Kaava-alueen pohjoisosaan osoitettu noin 1,9 hehtaarin suuruinen lähivirkistysalue sijoittuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen sekä olemassa olevan asutuksen väliin. Aluevaraus mahdollistaa alueen virkistyskäytön myös tulevaisuudessa sekä lieventää uuden rakentamisen mahdollisia vaikutuksia lähialueen asuinviihtyvyyteen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Suunnittelualue on pääosin viljelykäytössä olevaa peltoaluetta ja entisten talousrakennusten pihapiiriä. Yleiskaavatyön yhteydessä laaditun luontoselvityksen perusteella alueella ei ole havaittu erityisiä luonnon arvokohteita eikä alue sijoitu luonnon ydinalueelle. Kaavan toteuttaminen muuttaa avoimen peltoympäristön rakennetuksi teollisuusympäristöksi ja vähentää viljelykäytössä olevan alueen määrää. Suunnittelualue sijaitsee lähellä Kokemäenjokilaakson valtakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisema-alueella. Suunnittelualueen ja maisema-alueen väliin sijoittuvat asutus, peltoalue ja Kokemäenjoen rantapuusto rajoittavat uuden rakentamisen näkyvyyttä jokilaakson suuntaan. Kaavassa rakennusten suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu kaksi, mikä osaltaan rajoittaa rakentamisen näkymistä ympäröivässä maisemassa.

Pohjavedet ja pienilmasto

Kaava-alue ei sijoitu luokitellulle pohjavesialueelle eikä vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella. Kaavan toteuttaminen lisää vettä läpäisemättömien pintojen määrää, mikä voi vähentää sade- ja sulamisvesien imeytymistä maaperään sekä lisätä pintavaluntaa. Mahdollisia vaikutuksia pohjaveden muodostumiseen ja laatuun voidaan ehkäistä huolehtimalla hulevesien asianmukaisesta hallinnasta sekä ehkäisemällä haitallisten aineiden pääsy maaperään rakentamisen ja alueella harjoitettavan toiminnan aikana. Avoimen peltoalueen muuttuminen rakennetuksi teollisuusympäristöksi voi aiheuttaa paikallisia muutoksia pienilmastoon esimerkiksi lisäämällä lämpöä varastoivien pintojen määrää sekä muuttamalla alueen tuuli- ja varjostusolosuhteita. Vaikutusten arvioidaan jäävän paikallisiksi, ja niitä voidaan lieventää säilyttämällä ja lisäämällä kasvillisuutta sekä hyödyntämällä vettä läpäiseviä pintoja alueen jatkosuunnittelussa.

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Liikenneturvallisuus

Kaavan toteutumisesta aiheutuva henkilö- ja raskas liikenne voi vaikuttaa liikenneturvallisuuteen erityisesti liittymissä sekä jalankulun ja pyöräliikenteen yhteyksillä. Vaikutusten merkittävyys riippuu alueelle sijoittuvien toimintojen laadusta, liikenteen määrästä ja ajoittumisesta. Voimakadun yhteyteen varattu jalankulun ja pyöräliikenteen väylä mahdollistaisi eri liikennemuotojen erottami-

sen toisistaan ja parantaisi liikenneturvallisuutta. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota liittymien toimivuuteen ja näkyvyyteen sekä raskaan liikenteen reittien ja jalankulun ja pyöräliikenteen yhteyksien turvalliseen järjestämiseen.

Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Kaavan toteutumisella voi olla myönteisiä vaikutuksia ihmisten elinoloihin, mikäli alueelle sijoittuvat yritykset lisäävät työpaikkoja ja vahvistavat paikallisia elinkeinotoiminnan mahdollisuuksia. Avoimen peltoalueen osoittaminen teollisuus- ja varastoalueeksi muuttaa lähialueen ympäristön luonnetta ja maisemakuvaa. Alueelle sijoittuvista toiminnoista ja liikenteestä saattaa lisäksi aiheutua lähiympäristöön melu- tai pölyvaikutuksia. Vaikutusten laajuus ja merkittävyys riippuvat alueelle sijoittuvien toimintojen laadusta, toteutuksen laajuudesta ja toimintojen ajoittumisesta. Kaava-alueen pohjoisosaan asutuksen ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen väliin osoitettu lähivirkistysalue säilyttää virkistyskäyttöön soveltuvaa ympäristöä ja toimii eri maankäyttömuotojen välisenä vyöhykkeenä. Elinympäristön terveellisyys ja viihtyisyys tulee ottaa huomioon alueen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa.

Vaikutukset yritystoimintaan

Kaava laajentaa olemassa olevaa yritysalueutta ja lisää teollisuus- ja varastotoimintaan soveltuvien rakennuspaikkojen tarjontaa. Tämä voi parantaa nykyisten yritysten laajentumismahdollisuuksia sekä mahdollistaa uusien toimijoiden sijoittumisen alueelle. Kaavan toteutumisella saattaa siten olla myönteisiä vaikutuksia kaupungin elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin, yritystonttitarjontaan ja työpaikkojen määrään. Vaikutusten laajuus riippuu alueen toteutumisesta sekä sinne sijoittuvien yritysten määrästä ja toiminnan luonteesta.

Asemakaavan muut vaikutukset

Kaavalla ei arvioida olevan muita erityisiä vaikutuksia.

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.

Kaava-alueen toteuttamisessa tulee estää haitallisten vieraslajien leviäminen erityisesti maa-ainesten käsittelyn ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä. Haitallisten vieraslajien torjunnasta säädetään laissa vieraslajeista aiheutuvien riskien hallinnasta (1709/2015), jonka mukaisesti kiinteistön omistajan tai haltijan tulee huolehtia vieraslajien hävittämisestä ja leviämisen estämisestä. Tarvittavat torjuntatoimenpiteet toteutetaan alueen rakentamisen ja käytön yhteydessä voimassa olevaa lainsäädäntöä ja viranomaisohjeita noudattaen.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Kokemäen kaupunki.

Turussa __.__.20__

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742

Iiris Hongisto
rakennusarkkitehti