

KOKEMÄEN KAUPUNKI

KOKEMÄENJOEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS 3

Osa kiinteistöä 271-452-5-82

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



25.3.2019

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot.....	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	4
2. Lähtökohdat.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
Alueen yleiskuvaus.....	6
Luonnonympäristö ja maisema	6
Rakennettu ympäristö	7
Muinaismuistot	7
Maanomistus.....	7
2.2. Suunnittelutilanne	7
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	7
Maakuntakaava.....	8
Yleiskaava	11
Asemakaava.....	13
Rakennusjärjestys.....	13
Luontoinventointi	13
Vanha rakennuskanta.....	14
Kaavan pohjakartta	14
Rakennuskiellot	14
3. Suunnittelun vaiheet.....	15
3.1. Kaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	15
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
Viranomaisyhteistyö	15
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos	15
Kaavaehdotus.....	16
Kaavan hyväksyminen	16
4. Yleiskaavan kuvaus	17
4.1. Kaavan rakenne	17
Mitoitus.....	17

	Palvelut.....	17
4.2.	Aluevaraukset.....	17
	Asumiseen varatut alueet	17
	Maa- ja metsätalousalueet	17
4.3.	Kaavan vaikutukset	18
	Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan.....	18
	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.....	18
5.	Kaavan toteutus.....	19
5.1.	Toteuttaminen ja ajoitus	19
5.2.	Toteutuksen seuranta	19

- LIITTEET
- 1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 2) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
 - 3) Lausunnot kaavaluonnoksesta
 - 4) Kaavan laatijan vastine luonnoksesta annettuihin lausuntoihin

TAUSTAMATERIAALI

Kokemäenjoen rantaosayleiskaavan luontoselvitys (Biota BD, 2003)

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	29.10.2018	Käsitelty Kokemäen teknisessä lautakunnassa 13.11.2018 § 78
1.0	Kaavaehdotus	25.3.2019	Käsitelty Kokemäen kaupungin-hallituksessa pp.kk.2019 § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KOKEMÄEN KAUPUNKI
KOKEMÄENJOEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS 3

Rantaosayleiskaavan muutos koskee:

Osa kiinteistöä 271-452-5-82 Takalehto.

Rantaosayleiskaavan muutoksella muodostuu:

Maatilojen talouskeskusten aluetta (AM-h) ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

Suunnitteluorganisaatio

Rantaosayleiskaavan muutoksen laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku). Kaavan tekninen piirtäminen on tehty FlexiTon Informáciotechnologiai Kft:ssä (Budapest, Unkari).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	21.12.2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	3.1.2019 – 4.2.2019
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	__.__.2019 – __.__.2019
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__.__.2019

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kokemäenjoen rannalla Säpilässä noin 10 kilometriä koilliseen Kokemäen keskustasta. Suunnittelualueelle on rakennettu uusi tie.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1).

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan rantaosayleiskaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualue kaavassa maatilojen talouskeskusten alueeksi, jolle mahdollistetaan Kokemäen ympäristölautakunnan päätöksen 22.5.2018 § 19 mukainen rakentaminen. Pieni alue jää maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi.

Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maa-
kunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue muodostuu osasta kiinteistöä 271-452-5-82 Takalehto. Suunnittelualue on rakentamaton ja yksityisessä omistuksessa.

Kokemäen ympäristölautakunta myönsi 22.5.2018 § 19 määräaikaisen poikkeamisen asuinrakennuksen, talousrakennuksen ja muun rakennuksen rakentamiseksi osalla kiinteistöä 271-452-5-39 ja osalla määräalaa 271-452-6-47-M601. Nykyisessä kiinteistöjaoituksessa poikkeamislupa kohdistuu suunnittelualueelle.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on yhteensä noin 1,4 hehtaaria.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue sijoittuu tasaiselle metsä- ja peltomaalle, metsän reunaan.



Näkymä kohti itää/metsän reunaa



Näkymä kohti tietä ja lännessä sijaitsevaa peltoaluetta

Kokemäenjoen rantaosayleiskaavaa varten on laadittu luontoselvitys (Biota BD Oy, 2003), jossa tarkistettiin erityisesti luonnonsuojelulain mukaiset suojellut luontotyypit, metsälain mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt, uhanalaisten ja erityisesti suojeltavien kasvilajien esiintymät sekä vesilain 15a ja 17 a § tarkoittamat elinympäristöt osayleiskaava-alueelta. Luontoselvityksessä suunnittelualueelta ei havaittu erityisiä luontoarvoja.

Kaava-alueen maaperä on hiekkamoreenia ja savea (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>).

Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on rakentamaton.

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston

vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

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.

Ote maakuntakaavasta:

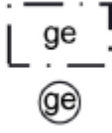


Lähde: Satakunnan maakuntakaava

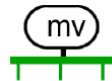
Osa suunnittelualueesta on merkitty maakuntakaavassa peltoalueeksi, ja pienellä osalla suunnittelualuetta ei ole aluevarauksia lainkaan (ns. valkoista aluetta).

POHJAKARTTAMERKINNÄT	
	asuinalue (CLC2000)
	teollisuus- ja palvelualue
	peltoalue

Suunnittelualue sijaitsee maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön reunalla. Lisäksi lähistöllä on perinnemaisemaa sekä geologisesti arvokas kalliomuodostuma, ja suunnittelualue sijaitsee matkailun kehittämisvyöhykkeellä.

	MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIYMPÄRISTÖ Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt. Alueeseen sisältyvät merkittävät rakennusperintökohteet on osoitettu kaavaselostuksen liiteosassa B2 karttateknisistä ja mittakaavallisista syistä.	<i>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.</i>
	PERINNEMAISEMA Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaat perinnemaisema-alueet.	<i>Suunnittelumääräys</i> <i>Alueen suunnittelussa on otettava huomioon alueen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot.</i>
	ARVOKAS GEOLOGINEN MUODOSTUMA Merkinnällä osoitetaan maiseman ja luonnonarvojen kannalta arvokkaat geologiset muodostumat.	<i>Suunnittelumääräys</i> <i>Alueen suunnittelussa on otettava huomioon alueella olevat maa-aineslain tarkoittamat maisema- ja luonnonarvot sekä mahdollisten maisemavaurioiden korjaus-</i>
-1	Merkinnällä osoitetaan maiseman ja	

	luonnonarvojen kannalta arvokkaat harjuaalueet.	<i>tarve.</i>
-2	Merkinnällä osoitetaan maiseman ja luonnonarvojen kannalta arvokkaat kallioalueet.	
-3	Merkinnällä osoitetaan maiseman ja luonnonarvojen kannalta arvokkaat moreenialueet.	



MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE

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

Suunnittelumääräys

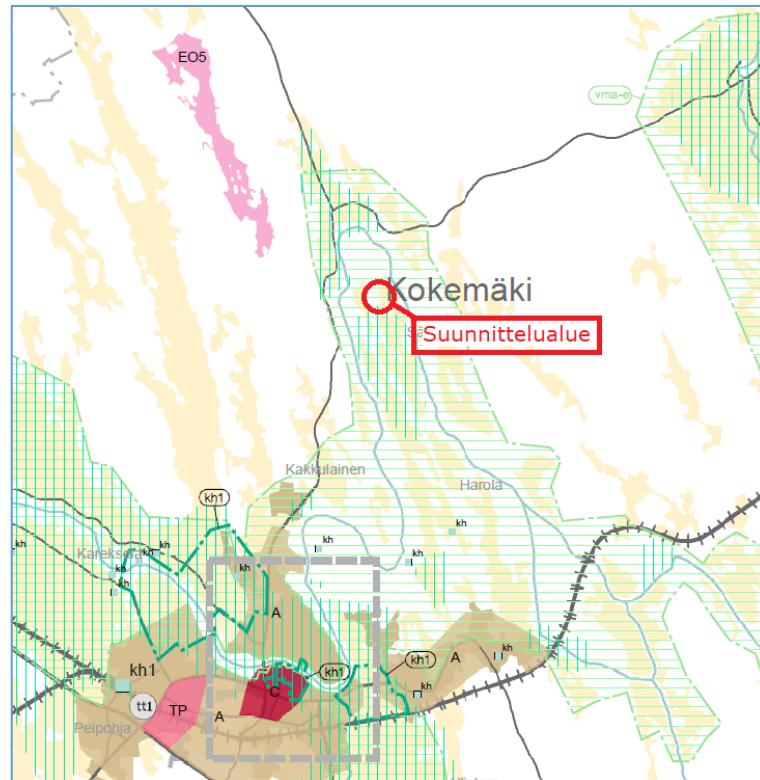
Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalvelujen kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin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

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

Satakuntaliiton maakuntahallitus on päättänyt *Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2* laatimisen käynnistämisestä syksyllä 2014. Kärkiteemana Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 on energiantuotanto: turve, bioenergia ja mahdollisesti tuulivoimatuotanto ja aurinkoenergia. Muita vaihemaakuntakaavan 2 teemoja ovat soiden moninaiskäyttö (kasvuturve, soiden suojelu ja virkistyskäyttö), kauppa, maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt.

Vaihemaakuntakaava 2 on ollut ehdotuksena nähtävillä 12.11.-14.12.2018. Kaavaehdotuksessa suunnittelualueeseen kohdistuu merkintä vma-e.

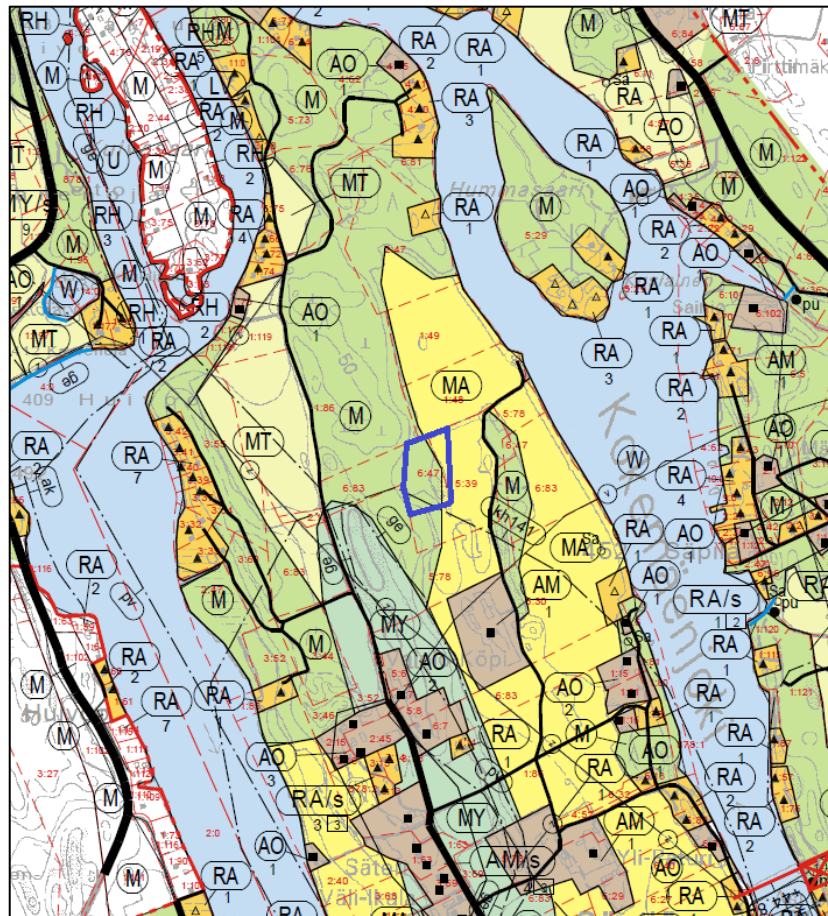
	VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE, ehdotus Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysaineistossa ehdotetut alueet.
--	--



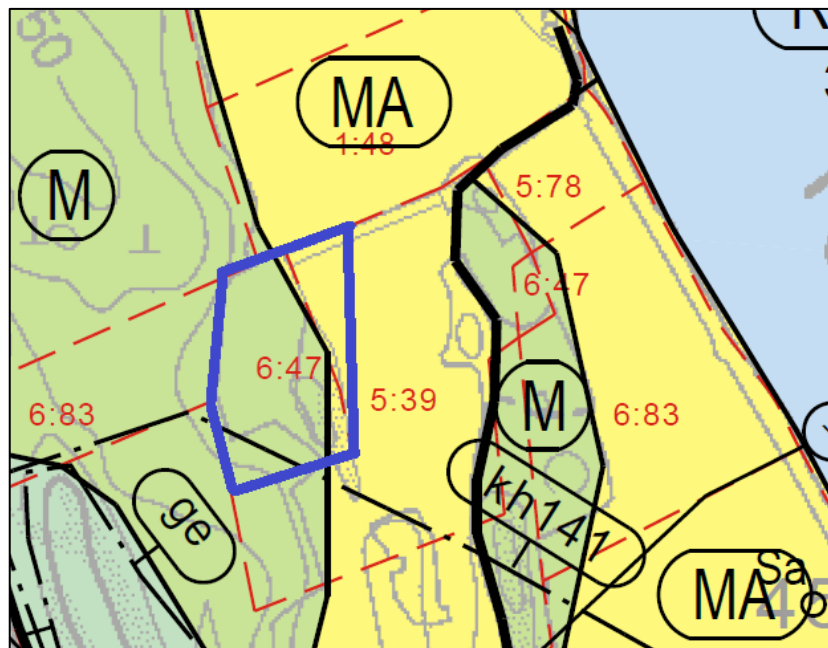
Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Kokemäen rantaosayleiskaava, joka on tullut voimaan 15.3.2010.

Otteet rantaosayleiskaavasta (kaavamuutosalueet sinisellä):



Lähde: Kokemäen yleiskaava

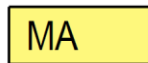


Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) sekä maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA). Suunnittelualueella kulkee myös kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen raja.

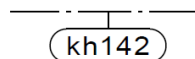
**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.**

Alueella on sallittu maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen 150 metrin etäisyydellä rantaviivasta sekä saunan rakennusoikeutena osoitettujen maatilasaunojen rakentaminen.

Olemassa olevia rakennuksia saa kunnostaa ja niiden tilalle saa rakentaa uuden käyttö-tarkoitukseltaan vastaavan rakennuksen. Rakentaminen edellyttää rakennuslupaa.

**MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE.**

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

**Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen raja.**

Numero viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkailla alueilla ja kohteissa tulee yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja rakentamisessa erityistä huomiota kiinnittää kulttuurihistoriallisen arvon säilyttämiseen.

Aluetta ei tulisi turmella ympäristöön huonosti soveltuvalla rakentamisella, uusien liikenneväylien ja pääsähkölinojen rakentamisella, maa-ainesten otolla arvokkaiden rakennusten ja rakenteiden purkamisella tai muilla vastaavilla toimenpiteillä.

Ennen kulttuurihistoriallista ympäristöä merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulisi asiasta ottaa yhteys kaupungin kaavoitusviranomaiseen ja Satakunnan museoon.

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa ranta-asetmakaavaa eikä asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Kokemäen kaupungissa on voimassa 1.7.2016 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Luontoinventointi

Kokemäenjoen rantaosayleiskaavaa varten on laadittu luontoselvitys (Biota BD Oy, 2003). Luontoselvityksessä tarkistettiin erityisesti luonnonsuojelulain mukaiset suojellut luontotyytit, metsälain mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt, uhanalaisten ja erityisesti suojeltavien kasvilajien esiintymät sekä vesilain 15a ja 17 a § tarkoittamat elinympäristöt osayleiskaava-alueelta. Suunnittelualueelta ei havaittu luontoselvityksessä erityisiä luontoarvoja.

Vanha rakennuskanta

Alueella ei ole vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi erityisesti huomioida kaavan laadinnan yhteydessä.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakarttana on käytetty Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterikartta- ja peruskarttarasteriaineistoja.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Kaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Rantaosayleiskaavan muutoksen laatiminen on lähtenyt liikkeelle maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Kaavamutoksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

(Täydennetään tarvittaessa kaavatyön edetessä)

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Kokemäen tekninen lautakunta on tehnyt kaavatyön vireilletulopäätöksen 13.11.2018 § 78.

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

Suunnittelutyön osallisia ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistaja, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Kokemäen kaupungin hallintokunnat: tekninen toimi, rakennusvalvonta, palo- ja pelastustoimi, kaupungin elinkeino-, ympäristö- ja vapaa-aikatoimet
- viranomaiset: Satakuntaliitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Satakunnan museo

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu 21.12.2018. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 29.10.2018 päivätty kaavaluonnos ovat olleet yleisesti nähtävillä 3.1. - 4.2.2019.

Nähtävilläoloaikana ei tullut mielipiteitä osallisilta.

Kaavan valmisteluaineistosta saatiin lausunnot Satakuntaliitolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta (liite 3). Kaavan laatija on antanut vastineen annettuihin lausuntoihin (liite 4).

Kaavaehdotus

Kokemäen tekninen lautakunta on käsitellyt 25.3.2019 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2019 § ____.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2019.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Yleiskaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Osayleiskaavamuutoksessa osoitetaan maatilojen talouskeskusten alue (AM-h), jolle mahdollistetaan Kokemäen ympäristölautakunnan päätöksen 22.5.2018 § 19 mukainen rakentaminen.

Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1,41 hehtaaria, josta maatilojen talouskeskusten aluetta noin 1,28 hehtaaria ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta noin 0,13 hehtaaria.

AM-h n. 1,28 ha

M n. 0,13 ha

Palvelut

Kaavamuutosalueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat Kokemäen keskustassa noin 10 kilometrin päässä alueelta.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 2).

Asumiseen varatut alueet

AM-h

MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE / Hevostila.

Alue on tarkoitettu hevostilan talouskeskusta varten.

Rakennuspaikalle saa sijoittaa maataloutta ja siihen soveltuvia elinkeinoja kuten ratsastusta palvelevaa rakentamista asuin-, maneesi-, tuotanto- ja talousrakennuksineen.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuin asuinrakennuksen, jonka asuinkerrosala saa olla enintään 300 kerrosneliömetriä.

Maa- ja metsätalousalueet

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Alueella on sallittu maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen.

4.3. Kaavan vaikutukset

Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Kaava-alueella ei ole Kokemäenjoen rantaosayleiskaavaa varten laaditun luontoselvityksen perusteella erityisiä luontoarvoja. Kaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuu peltoalueella. Kaavasta ei arvioida aiheutuvan haitallisia vaikutuksia luonnonympäristöön.

Kaavan yleisissä määräyksissä ohjataan rakentamistapaa siten, että rakentaminen sopeutuu maisemaan sekä olemassa olevaan rakennuskantaan. Yleiskaavan muutoksessa maisemallisesti arvokkaana osoitettua peltoaluetta (MA) muuttuu rakennuspaikaksi (AM-h) noin 0,4 ha. Aiemmin arvokkaaksi luokiteltu peltoalueen osa on puuston suojassa; pohjoisessa aluetta rajaa maastokarttasakin näkyvä metsäkujanne, joka katkaisee avoimen maisema-alueen.



Kaavasta ei arvioida aiheutuvan erityisiä haitallisia vaikutuksia alueen maisemaan.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutoksessa osoitetaan yksi maatilojen talouskeskusten alue (AM-h), joten kaavan vaikutus vakituiseen asumiseen on merkityksetön.

Suunnittelualueelle on rakennettu uusi tie, ja alueelta on riittävät yhteydet olemassa olevaan kunnan palveluverkkoon. Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Kaavamuutoksella ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään, eikä vaikutusta virkistysalueen määrään. Kaavaratkaisusta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia yhdyskuntarakenteen kannalta.

5. Kaavan toteutus

5.1. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun yleiskaavan muutos on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistaja vastaa kaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.2. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Kokemäen kaupunki.

Turussa 25.3.2019

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.