

KOKEMÄEN KAUPUNKI

KOKEMÄENJOEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS 5

Osa kiinteistöä 271-459-1-136

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



28.8.2019

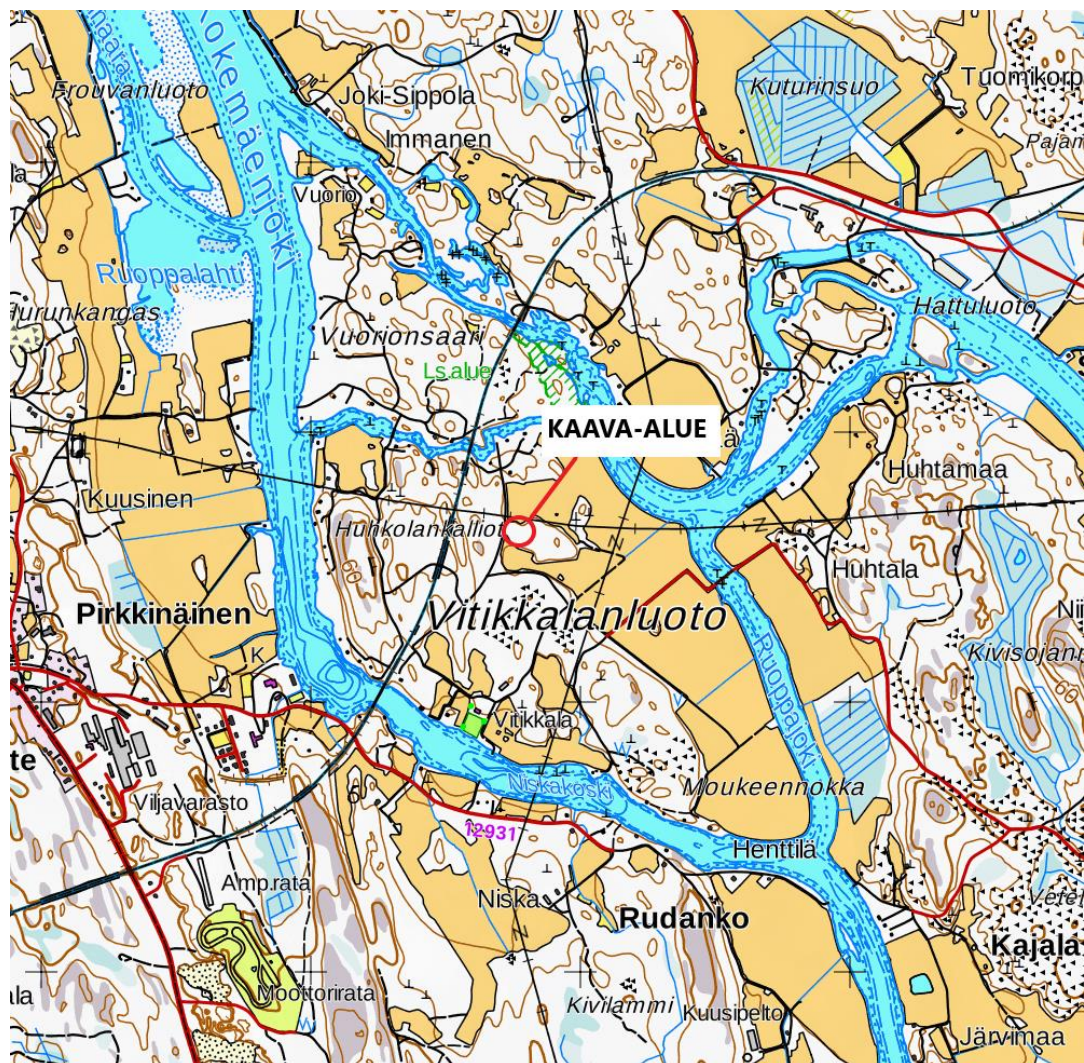
Nosto Consulting Oy

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

1. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kokemäenjoen rannalla Vitikkalanluodossa noin 20 kilometriä koilliseen Kokemäen keskustasta. Suunnittelualueelle on tieyhteys. Suunnittelualue sijaitsee noin 350–400 metrin päässä rannasta eikä näin ollen sijaitse maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamalla ranta-alueella tai -vyöhykkeellä.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:

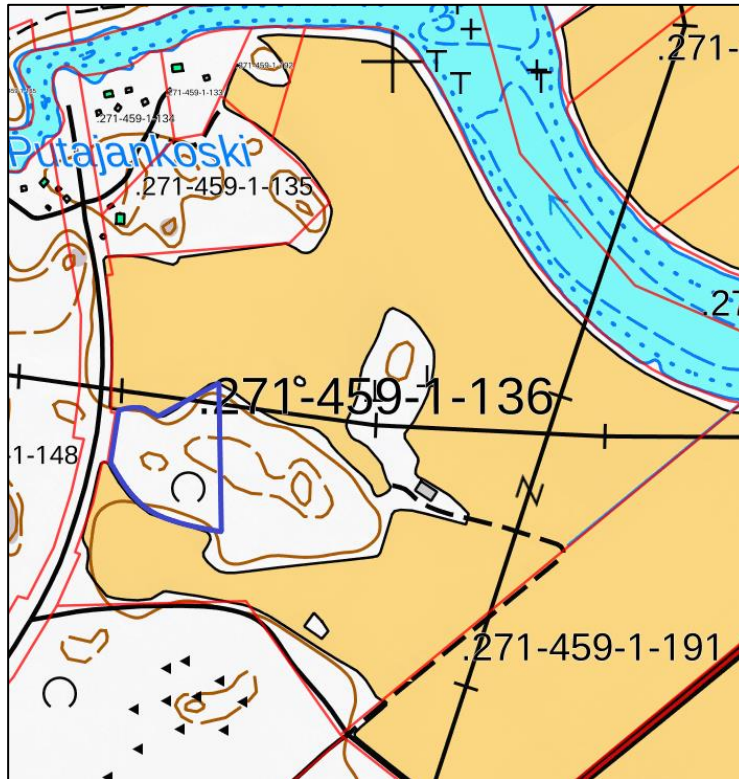


Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©Maanmittauslaitos

Kaavamuutos koskee osaa kiinteistöstä 271-459-1-136 Peltovitikkala. Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

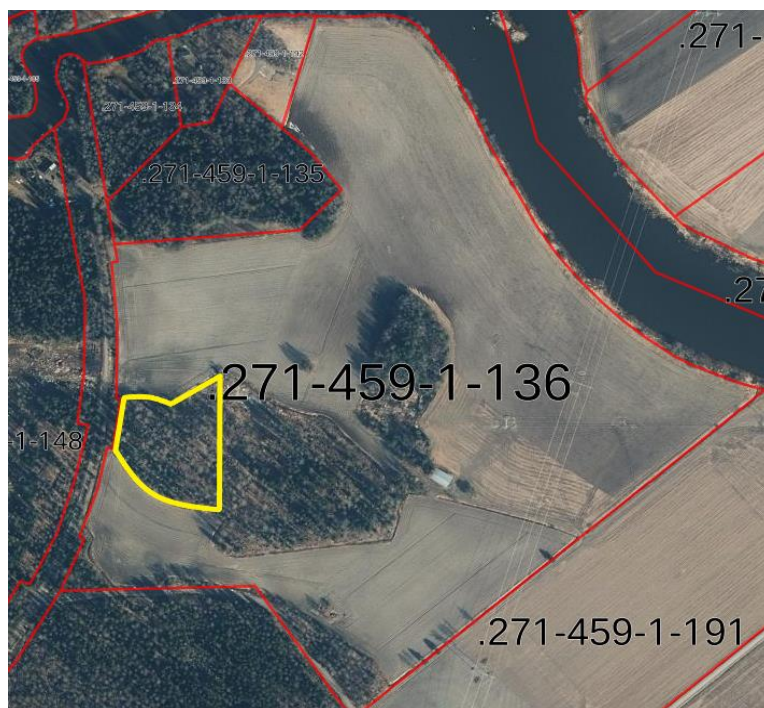
Kaavamuutosalueen pinta-ala on yhteensä noin 1,2 hehtaaria.

Suunnittelualueen ohjeellinen raja (sinisellä):



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©Maanmittauslaitos

Suunnittelualue ilmakuvassa (keltaisella):



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©Maanmittauslaitos

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijoittuu kallioiselle metsäsaarekkeelle, jota ympäröi tasainen peltomaa.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennuksia. Lähin rakennus sijaitsee saman kiinteistön alueella noin 200 metrin päässä suunnittelualueesta itään.

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

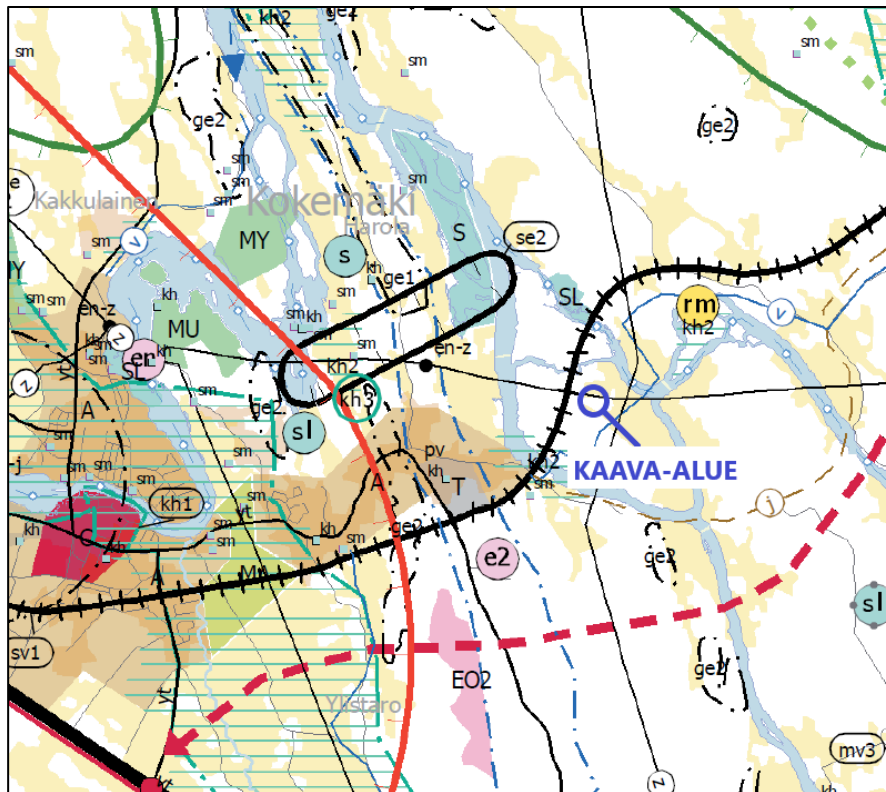
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

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. Suunnittelualueelle ei kohdistu maakuntakaavassa aluevaraus- eikä kohdemerkintöjä. Suunnittelualuetta ympäröi pelto-alue. Suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolella kulkevat voimalinjat ja suunnittelualueen läheisyydessä alueen länsipuolella sijaitsee lisäksi päärata.

Maakuntakaava-aluetta koskevissa suunnittelumääräyksissä määrätään, että alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja tulviin liittyvät riskit eikä uutta rakentamista tule sijoittaa tulvavaara-alueille.

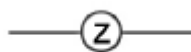
Ote maakuntakaavakartasta:



Lähde: Satakunnan maakuntakaavakartta

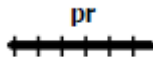


peltoalue



VOIMALINJA

Merkinnällä osoitetaan vähintään 110 kV:n voimalinjat. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.



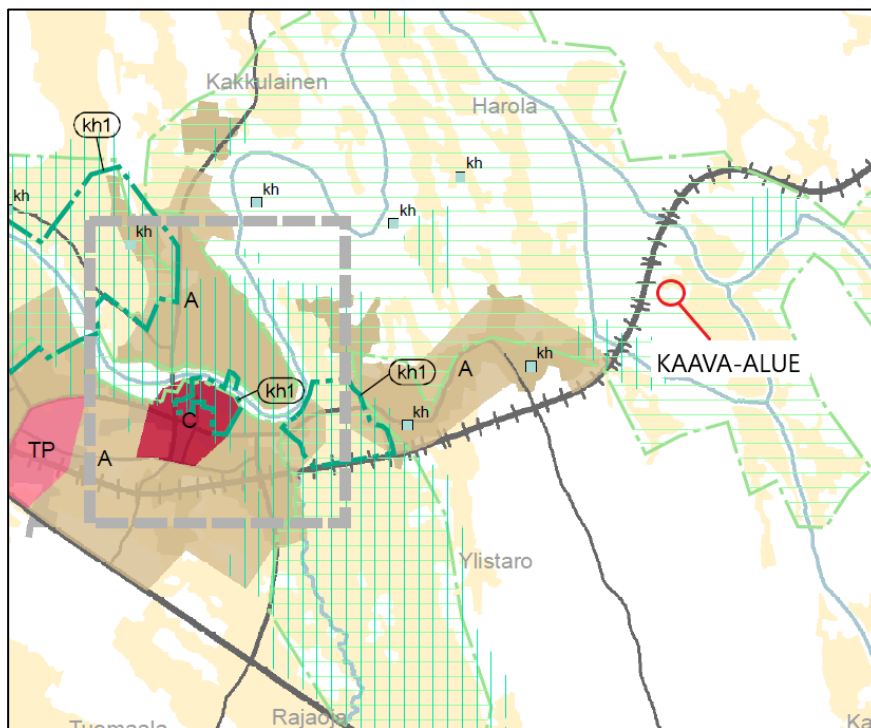
PÄÄRATA

Merkinnällä osoitetaan pääradat. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Vaihemaakuntakaava 2

Satakuntaliiton maakuntavaltuusto on 17.5.2019 hyväksynyt Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2, jossa teemoina ovat mm. energiatuotanto, soiden moninaiskäyttö, kauppa, maisema-alueet sekä rakennetut kulttuuriympäristöt. Voimaan tullessaan Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 yhdessä Satakunnan maakuntakaavan ja maakuntavaltuuston 13.12.2014 hyväksymän Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1 (maakunnallisesti merkittävät tuulivoimatuotannon alueet) kanssa on maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisin alueidenkäytön järjestämiseksi.

Ote vaihemaakuntakaavasta 2:



Lähde: Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 -kaavakartta

Suunnittelualueutta koskee vaihemaakuntakaavassa 2 merkintä *vma-e*, jolla osoitetaan ehdotukset *valtakunnallisesti merkittäviksi maisema-alueiksi* (vma). Valtioneuvosto vahvisti vuonna 1995 nykyiset 156 valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueutta. Kaikki alueet tarkistettiin vuosina 2010-2015 ympäristöhallinnon toteuttaman inventoinnin yhteydessä. Aluevalikoimaan tuli samalla ehdotuksia poistoistaja lisäyksistä (Ymparisto.fi). Ehdotusten hyväksyminen valtakunnallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi vaatii kuitenkin tuekseen vielä valtioneuvoston päätöksen. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edellyttävät, että arvokkaat maisema-alueet otetaan huomioon alueiden käytössä.

**VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS
MAISEMA-ALUE, ehdotus**

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysaineistossa ehdotetut alueet.

Suunnittelumääräys

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

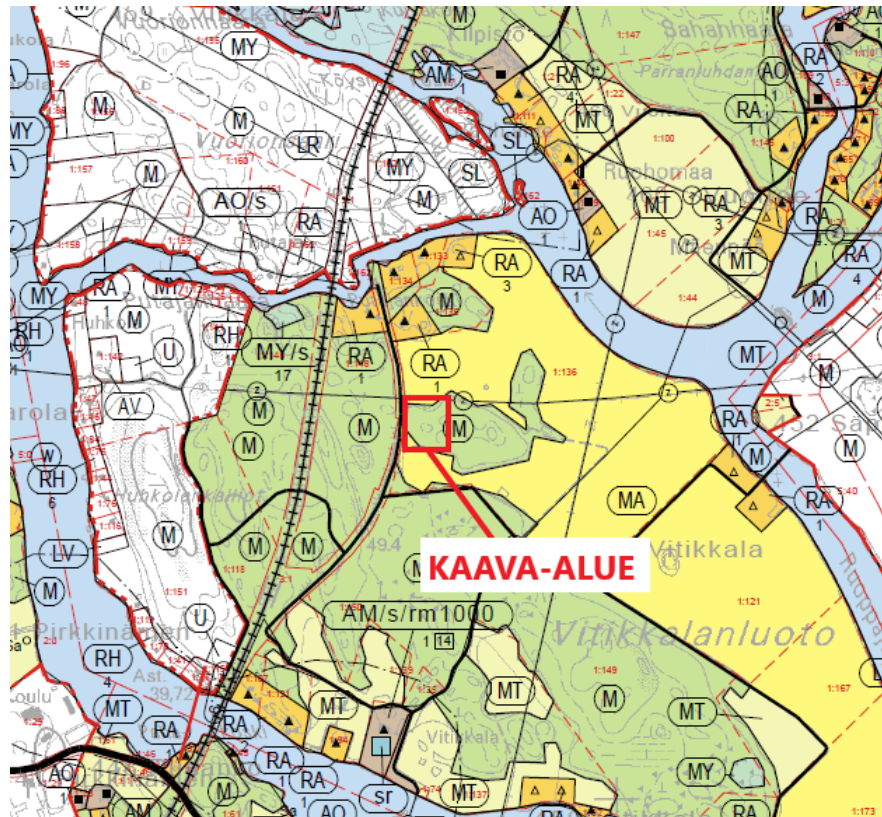
Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

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.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Kokemäenjoen rantaosayleiskaava Huittisten raja – Kolsin voimalaitos, joka on tullut voimaan 15.3.2010. Suunnittelualue on rantaosayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Suunnittelualuetta ympäröi maisemallisesti arvokas peltoalue (MA). Suunnittelualueen länsipuolella sijoittuvat rautatie sekä pääsytie ja alueen pohjois- ja itäpuolella kulkevat sähkölinjat.

Suunnittelualueen sijainti yleiskaavassa (punaisella):



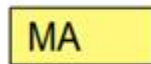
Lähde: Kokemäenjoen rantaosayleiskaavakartta



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 käyttötarkoitukseltaan vastaavan rakennuksen. Rakentaminen edellyttää rakennuslupaa.



MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.



Pääsytie.



Rautatie



Sähkölinja.

Yleiskaavan yleisissä määräyksissä todetaan, että yleiskaavaa voidaan käyttää MRL 72.1 §:n mukaisesti rakennusluvan perusteena yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen AO-, AM-, RA-, RA-1- alueilla. 150 m leveän

ranta-alueen M-, MT-, MY-, MY/s-, MU-, ja MA-alueiden rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty RA-, RM-, AO- ja AM- alueille.

Yleismääräyksissä todetaan myös, että uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rakennuksen vähimmäisetäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on asuntojen ja loma-asuntojen osalta 30 m ja saunarakennusten osalta 15 m.

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa ranta-asetmakaavaa eikä asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Kokemäen kaupungissa on voimassa 1.7.2016 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Rakennusten soveltumisesta rakennettuun ympäristöön ja maisemaan määrätään muun muassa, että rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä, luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä. Maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakentamisen soveltumiseen ympäristöönsä silloin, kun kyseessä on valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Rakennettaessa avoimeen maastoon tulee erityisesti kiinnittää huomiota rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värytykseen.

Kaavoittamattomalla alueella sijaitsevan uuden loma- ja asuinrakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 2000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden 2-asuntoisen asuinrakennuksen tai kaksi 1-asuntoista asuinrakennusta. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

Asemakaava-alueen ulkopuolelle rakennettaessa rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty MRL 116 §:ssä:

”Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelpollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliömetriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelpollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta.”

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakarttana on käytetty Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterikartta- ja peruskarttarasteriaineistoja.

2.2 Tavoite

Laadittavan rantaosayleiskaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle rakennusoikeus erillispientalolle (AO) ja poistaa nykyisen yleiskaavan rakentamisrajoite.

Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2.3 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan nykytilanneselvitys.

2.4 Arvioitavat vaikutukset

Kaavatyön aikana arvioidaan kaavan vaikutuksia ainakin alueen luonnonympäristöön, maisemaan sekä alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.

Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

3. Osalliset

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

Suunnittelutyön osallisia ovat ainakin:

- suunnittelualueen 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

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Syyskuu 2019: Rantaosayleiskaavan muutoksen vireille tulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja nähtäville yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa kaupunginvirastossa sekä internet-sivuilla, ilmoitus

kaupungin ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään kaupungissa nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kaupunki pyytää tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Marraskuu 2019: *Kaavaehdotus nähtäville.* Kaupunki asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kaupunki pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Hyväksymisvaihe

Tammikuu 2019: Kaupungin *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

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

Kaavan laatija:

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

suunnitteluavustaja Päivi Leppänen FM
puh. 050 345 4005, paivi.leppanen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy
Brahenskatu 7, 20100 TURKU

Kokemäen kaupunki:

tekninen johtaja Markus Virtanen
puh. 040 488 6190, markus.virtanen@kokemaki.fi

Tulkkilantie 2, 32800 Kokemäki

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

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

Nosto Consulting Oy