

KOKEMÄEN KAUPUNKI

KOKEMÄENJOEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS 5

Osa kiinteistöä 271-459-1-136

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



28.8.2019

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.....	5
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
Alueen yleiskuvaus.....	5
Luonnonympäristö ja maisema	5
Rakennettu ympäristö	6
Muinaismuistot	6
Maanomistus.....	7
2.2. Suunnittelutilanne	7
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	7
Maakuntakaava	7
Vaihemaakuntakaava 2	9
Yleiskaava	10
Asemakaava.....	12
Rakennusjärjestys.....	12
Luontoinventointi	13
Vanha rakennuskanta.....	13
Kaavan pohjakartta	13
Rakennuskiellot	13
3. Suunnittelun vaiheet.....	14
3.1. Kaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	14
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
Viranomaisyhteistyö	14
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos	14
Kaavaehdotus.....	14
Kaavan hyväksyminen	15
4. Yleiskaavan kuvaus	16
4.1. Kaavan rakenne	16

	Mitoitus.....	16
	Palvelut.....	16
4.2.	Aluevaraukset.....	16
	Asumiseen varatut alueet	16
	Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet	16
4.3.	Kaavan vaikutukset	17
	Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan	17
	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.....	17
5.	Kaavan toteutus.....	18
5.1.	Toteuttaminen ja ajoitus	18
5.2.	Toteutuksen seuranta	18

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

TAUSTAMATERIAALI

Kokemäenjoen rantaosayleiskaavan luontoselvitys (Biota BD, 2003)

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	28.8.2019	Käsitelty Kokemäen kaupungin- hallituksessa pp.kk.2019 § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KOKEMÄEN KAUPUNKI
KOKEMÄENJOEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS 5

Rantaosayleiskaavan muutos koskee:

Osaa kiinteistöä 271-459-1-136 Peltovitikkala

Rantaosayleiskaavan muutoksella muodostuu:

Omakotitalojen aluetta (AO), maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

Suunnitteluorganisaatio

Rantaosayleiskaavan muutoksen laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

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

1.2. Kaava-alueen sijainti

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.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

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

Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue muodostuu osasta kiinteistöä 271-459-1-136 Peltovitikkala. Suunnittelualueella ei sijaitse rakennuksia. Lähin rakennus sijaitsee saman kiinteistön alueella noin 200 m suunnittelualueesta itään. Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Kaavamuutosalueen pinta-ala on yhteensä noin 1,2 hehtaaria.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue sijaitsee Vitikkalanluodon saarella, jota ympäröi Kokemäenjoen uomat. Suunnittelualue on pääsääntöisesti kalliosta metsämaata (saareke). Suunnittelualuetta ympäröi pohjois- ja eteläpuolella laajat peltoaukeat, itäpuolella metsäalue ja lännessä maantie.

Kokemäenjoen rantaosayleiskaavaa varten on laadittu luontoselvitys (Biota BD Oy, 2003), jossa 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.

Luontoselvityksessä suunnittelualueelta ei havaittu erityisiä luontoarvoja.

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



Suunnittelualan ympärillä levittäytyvä peltomaisema. Kuvat: Pasi Lappalainen

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Lähin rakennus sijaitsee 200 metriä suunnittelualueesta itään saman kiinteistön alueella. Suunnittelualan lähiympäristö on maaseudulle tyypillistä haja-asutusaluetta, jossa vaihtelevat pelto- ja metsämaisemat.

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

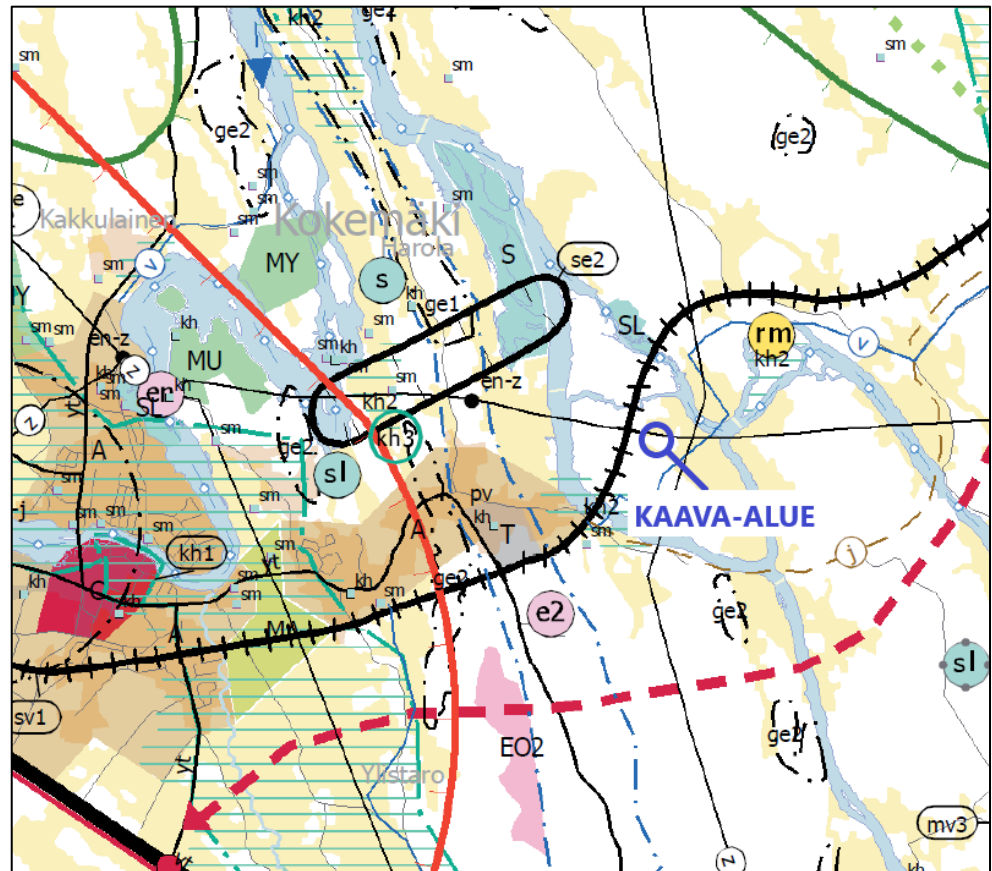
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

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. Suunnittelualueelle ei kohdistu maakuntakaavassa aluevaraus- eikä kohde-merkintöjä. Suunnittelualuetta ympäröi peltoalue. Suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolella kulkevat voimalinjat ja suunnittelualueen läheisyydessä alueen länsipuolella sijaitsee lisäksi päärata.

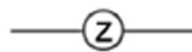
Maakuntakaava-aluetta koskevissa suunnittelumääräyksissä määrätään, että alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon viranomaisien selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja tulviin liittyvät riskit eikä uutta rakentamista tule sijoittaa tulvavaara-alueille.

Ote maakuntakaavasta:

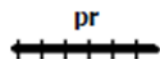


Lähde: Satakunnan maakuntakaavakartta

peltoalue

**VOIMALINJA**

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



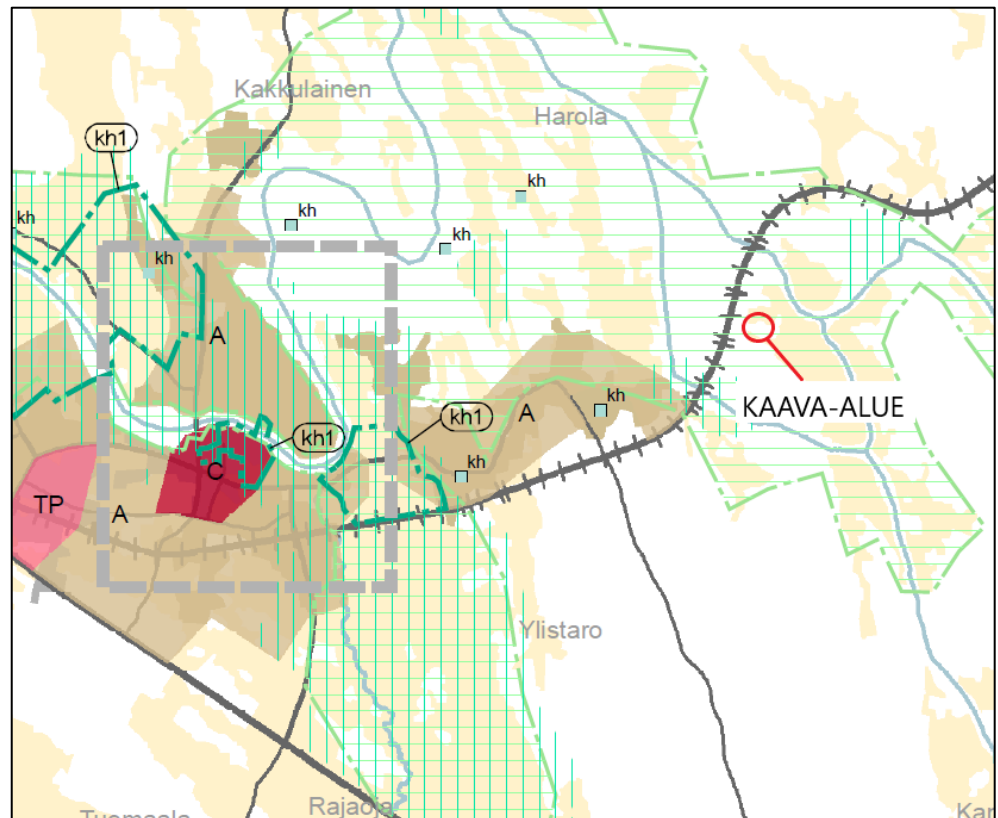
PÄÄRATA

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 toimenpiteisiin 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 kui-

tenkin vielä valtioneuvoston vahvistuksen. 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.

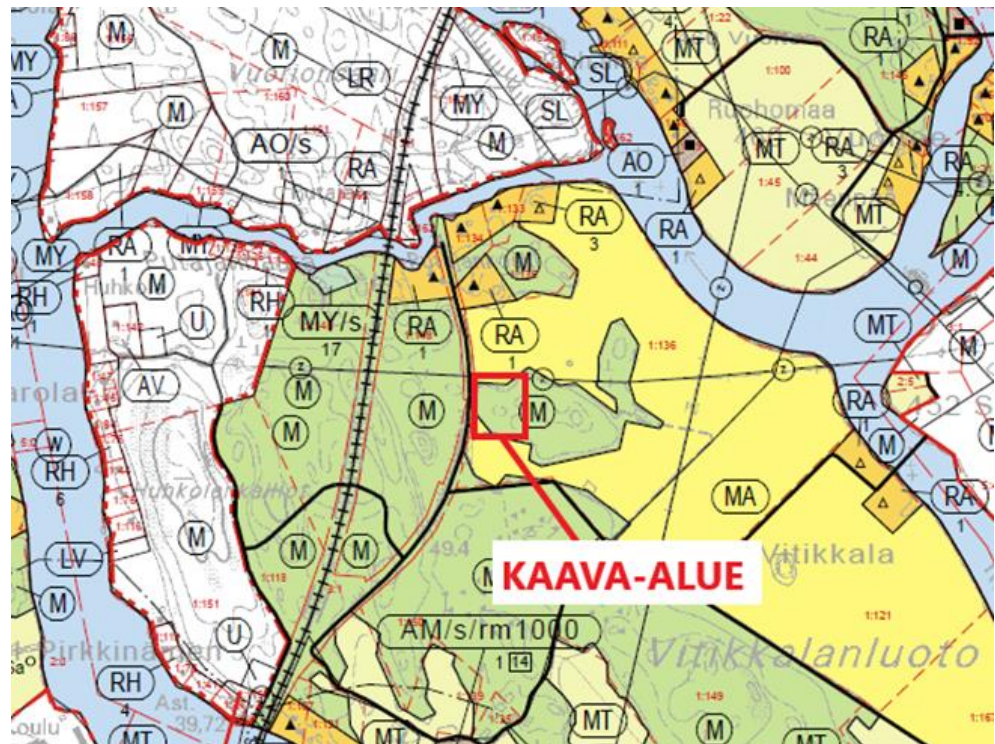
Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

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):



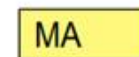
Lähde: Kokemäen rantaosayleiskaavakartta.



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.

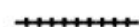


MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE.

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-asemakaavaa 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 värikykyyn.

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 kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliömetriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta 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.”

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 maastokarttarasteriaineistoja.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Kaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Rantaosayleiskaavan muutoksen laatiminen on lähtenyt liikkeelle kiinteistön 271-459-1-136 Peltovitikkala maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

(Täydennetään tarvittaessa kaavatyön edetessä)

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Kokemäen kaupunginhallitus on tehnyt kaavatyön vireilletulopäätöksen __.__.2019 § nn.

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 __.__.2019. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 28.8.2019 päivätty kaavaluonnos ovat olleet yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2019.

Kaavaehdotus

Kokemäen kaupunginhallitus on käsitellyt __.__.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 omakotitalojen alue (AO), jolle sijoittuu yksi rakennuspaikka sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1,2 hehtaaria.

AO n. 1,0 ha

M n. 0,2 ha

Palvelut

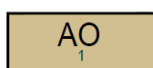
Kaavamuutosalueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat Kokemäen keskustassa noin 20 kilometrin päässä alueelta.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Asumiseen varatut alueet

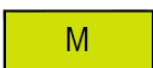


OMAKOTITALOJEN ALUE.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, enintään 25 k-m²:n vierasmajan, yhden erillisen saunarakennuksen sekä asumiseen liittyviä varastotiloja. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 k-m².

Numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet



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. Kaavasta ei arvioida aiheutuvan haitallisia vaikutuksia luonnonympäristöön.

Kaavan yleisissä määräyksissä ohjataan rakentamistapaa siten, että rakentaminen sopeutuisi maisemaan sekä olemassa olevaan rakennuskantaan. Kaavasta ei arvioida aiheutuvan erityisiä haitallisia vaikutuksia alueen maisemaan.

Omakotitaloalueen sijoittelussa on huomioitu kaava-alueen pohjois- ja länsipuolella kulkevat sähkölinjat. Kaavassa osoitetaan näin ollen omakotitaloalueen pohjoispuolelle riittävästi maa- ja metsätalousvaltaista aluetta sähkölinjojen reitti huomioiden.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutoksessa osoitetaan yksi omakotitalojen alue (AO), joten kaavan vaikutus vakituiseen asumiseen on merkityksellön.

Suunnittelualueelle on tieyhteys, 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 28.8.2019

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.