

KOKEMÄEN KAUPUNKI

KOKEMÄENJOEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS 4

Osa kiinteistöä 271-420-3-42 ja osa kiinteistöä 271-420-3-40 sekä
osa vesialuetta 271-420-876-1

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



~~24.4.2019~~ 9.12.2019

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 suunnittelualan oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö ja maisema	6
Rakennettu ympäristö	7
Muinaismuistot	7
Maanomistus	7
2.2. Suunnittelutilanne	7
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	7
Maakuntakaava	7
Yleiskaava	9
Asemakaava	10
Rakennusjärjestys	10
Luontoinventointi	10
Vanha rakennuskanta	10
Kaavan pohjakartta	10
Rakennuskiellot	10
3. Suunnittelun vaiheet	11
3.1. Kaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	11
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	11
Viranomaisyhteistyö	11
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos	11
Kaavaehdotus	11
Kaavan hyväksyminen	11
4. Yleiskaavan kuvaus	12
4.1. Kaavan rakenne	12
Mitoitus	12

	Palvelut	12
4.2.	Aluevaraukset	12
	Asumiseen varatut alueet	12
	Maa- ja metsätalousalueet	13
4.3.	Kaavan vaikutukset.....	13
	Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan	13
	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	13
5.	Kaavan toteutus.....	14
5.1.	Toteuttaminen ja ajoitus	14
5.2.	Toteutuksen seuranta.....	14

- LIITTEET
- 1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 2) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
 - 3) Luonnosvaiheesta saadut lausunnot
 - 4) Vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin

TAUSTAMATERIAALI

Kokemäenjoen rantaosayleiskaavan luontoselvitys (Biota BD, 2003)

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	24.4.2019	Käsitelty Kokemäen teknisessä lautakunnassa 11.6.2019 § 59
1.0	Kaavaehdotus	9.12.2019	Käsitelty Kokemäen kaupungin- hallituksessa __.__.2019 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KOKEMÄEN KAUPUNKI
KOKEMÄENJOEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS 4

Rantaosayleiskaavan muutos koskee:

Osa kiinteistöä 271-420-3-42 Rantakari ja osa kiinteistöä 271-420-3-40 Takku sekä osa vesialuetta 271-420-876-1

Rantaosayleiskaavan muutoksella muodostuu:

Omakotitalojen aluetta (AO) ja maatalousaluetta (MT).

Suunnitteluorganisaatio

Rantaosayleiskaavan muutoksen laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku). Asemakaavan tekni-
sen laatimisen on tehnyt projektipäällikkö Antti Siirava Nosto Con-
sulting Oy:stä.

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	20.6.2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos	
ovat olleet nähtävillä	24.6.2019 – 28.6.2019
	29.7.2019 – 23.8.2019 ja
	26.8.2019 – 4.9.2019
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.___.2020 – ___.___.2020
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.___.2020

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kokemäenjoen rannalla Pukkalassa noin 15 kilometriä kaakkoon Kokemäen keskustasta. Suunnittelualu-
eelle on tieyhteys.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan rantaosayleiskaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualue kaavassa omakotitalojen alueeksi, jolla mahdollis-
tetaan loma-asuntojen alueen muutos vakituiseen asumiseen. Pieni alue jää maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi.

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

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue muodostuu osasta kiinteistöä 271-420-3-42 Rantakari ja osasta kiinteistöä 271-420-3-40 Takku sekä osasta vesialuetta 271-420-876-1. Suunnittelualueelle on rakennettu vapaa-ajan asunto kiinteistölle 271-420-3-42 Rantakari. Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Kaavamuutosalueen pinta-ala on yhteensä noin 0,63 hehtaaria.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on osaltaan peltomaata ja rakennettua rakennuspaikkaa Kokemäenjoen rannalla.



Näkymä kaakkoon kohti suunnittelualuetta



Suunnittelualueella sijaitseva rakennuspaikka

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 savea (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara>).

Rakennettu ympäristö

Kaava-alueelle on rakennettu vapaa-ajan asunto.

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.

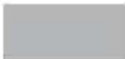
Ote maakuntakaavasta:



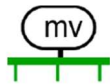
Lähde: Satakunnan maakuntakaava

Osa suunnittelualueesta on merkitty maakuntakaavassa peltoalueeksi.

POHJAKARTTAMERKINNÄT

	asuinalue (CLC2000)
	teollisuus- ja palvelualue
	peltoalue

Suunnittelualue sijaitsee matkailun kehittämisvyöhykkeellä.



MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE

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

Suunnittelumääräys

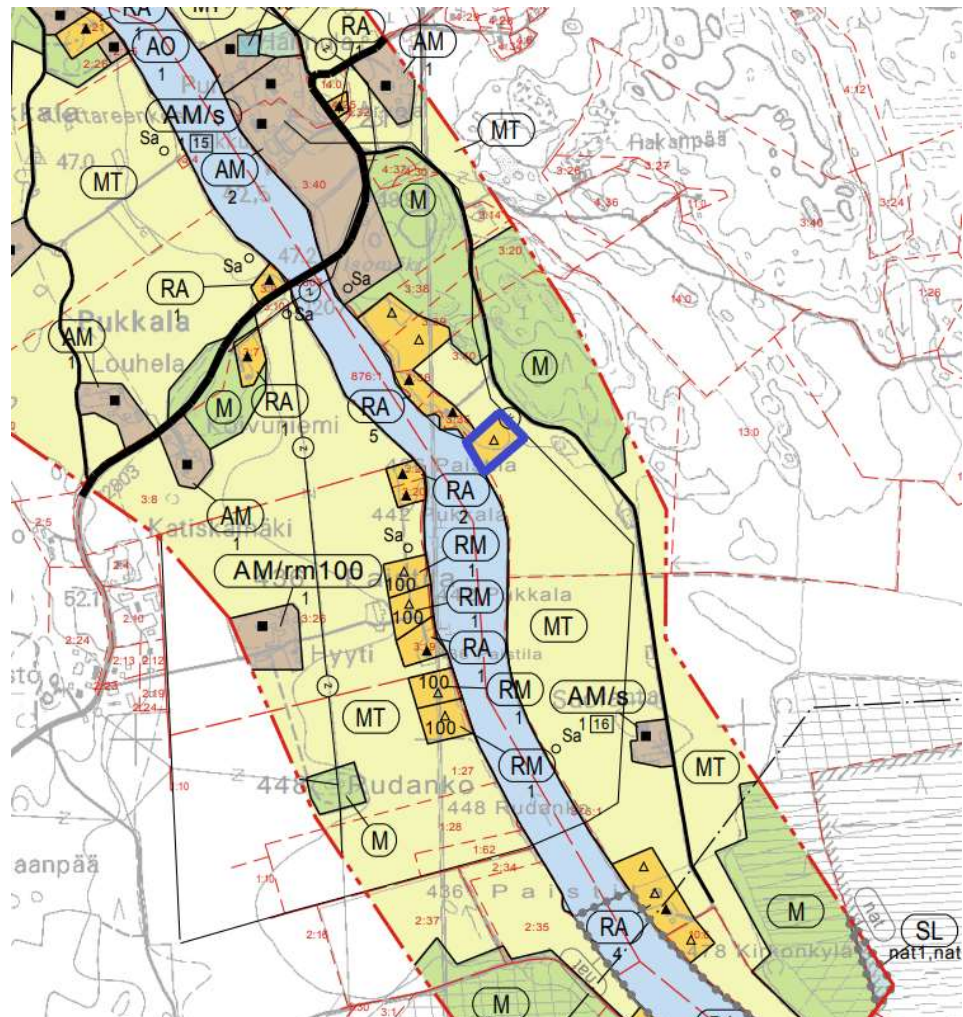
Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalvelujen kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin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

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

Yleiskaava

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

Ote rantaosayleiskaavasta (kaavamuutosalue sinisellä):



Lähde: Kokemäen yleiskaava

Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa loma-asuntoalueeksi (RA) sekä maatalousalueeksi (MT).

**LOMA-ASUNTOALUE.**

Numero osoittaa rakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

Kullakin rakennuspaikalla saa rakennusten yhteenlaskettu kerrosala olla enintään 125 k-m² ja kerrosten lukumäärä enintään lu¹/₂. Rakennuspaikalla saa olla yksi enintään 15 k-m²:n suuruinen vierasmaja ja talousrakennuksia.

Loma-asunnon enimmäiskerrosala on 100 k-m² ja saunarakennuksen enimmäiskerrosala on 25 k-m².

Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan.

**MAATALOUSALUE.**

Alue on tarkoitettu ensisijaisesti peltoviljelyyn.

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.

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa 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 luontotyypit, metsälain mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt, uhanalaisten ja erityisesti suojeltavien kasvilajien esiintymät sekä vesilain 15a ja 17 a § tarkoittamat elinympäristöt osayleiskaava-alueelta. Suunnittelu-alueelta 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 kiinteistön 271-420-3-42 Rantakari maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Kaavamutoksesta on pyydetty luonnosvaiheessa viranomaislausunnot.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Kokemäen tekninen lautakunta on tehnyt kaavatyön vireilletulopäätöksen 11.6.2019 § 59.

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 20.6.2019. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 24.4.2019 päivätty kaavaluonnos ovat olleet yleisesti nähtävillä 24.6 – 28.6, 29.7 – 23.8 ja 26.8.2019 – 4.9.2019.

Kaavaehdotus

Kokemäen kaupunginhallitus on käsitellyt 9.12.2019 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2019 § ____.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2020.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Yleiskaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Osayleiskaavamuutoksessa osoitetaan omakotitalojen alue (AO), jolle sijoittuu yksi rakennuspaikka. Lisäksi osoitetaan maatalousaluetta (MT).

Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 0,63 hehtaaria, josta omakotitalojen aluetta noin 0,27 hehtaaria ja maatalousaluetta noin 0,36 hehtaaria.

AO	n. 0,27 ha
MT	n. 0,36 ha

Palvelut

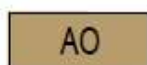
Kaavamuutosalueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat Kokemäen keskustassa noin 15 kilometrin päässä alueelta.

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 metsätalousalueet**MAATALOUSALUE.**

Alue on tarkoitettu ensisijaisesti peltoviljelyyn.

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.

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.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutoksessa osoitetaan yksi omakotitalojenalue (AO), joten kaavan vaikutus vakituisen asumisen muutokseen 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 9.12.2019

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Antti Siirava
ins. (AMK)