

KOKEMÄEN KAUPUNKI

KOKEMÄENJOEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS 4

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~~ 21.2.2020

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	6
2.2. Suunnittelutilanne.....	6
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	6
Maakuntakaava	6
Yleiskaava	8
Asemakaava	9
Rakennusjärjestys	9
Luontoinventointi.....	9
Vanha rakennuskanta.....	9
Kaavan pohjakartta.....	9
Rakennuskiellot	9
3. Suunnittelun vaiheet.....	10
3.1. Kaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	10
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	10
Viranomaisyhteistyö.....	10
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	10
Kaavaehdotus	11
Kaavan hyväksyminen.....	11
4. Yleiskaavan kuvaus ja perustelut.....	12
4.1. Tausta	12

4.2.	Kaavan rakenne	12
	Mitoitus.....	13
	Palvelut.....	13
4.3.	Aluevaraukset	13
	Asumiseen varatut alueet.....	13
	Maa- ja metsätalousalueet	13
4.4.	Kaavan vaikutukset.....	13
	Yleistä	13
	Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan.....	14
	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	14
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	14
	Taloudelliset vaikutukset.....	14
	Sosiaaliset vaikutukset	14
5.	Kaavan toteutus.....	15
5.1.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	15
5.2.	Toteutuksen seuranta.....	15

- 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)

VERSIONHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	24.4.2019	Käsitelty Kokemäen teknisessä lautakunnassa 11.6.2019 § 59
1.0	Kaavaehdotus	21.2.2020	Käsitelty Kokemäen kaupungin- hallituksessa __.__.2020 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KOKEMÄEN KAUPUNKI

KOKEMÄENJOEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS 4

Rantaosayleiskaavan muutos koskee:

Kiinteistöä 271-420-3-42 Rantakari ja osaa kiinteistöä 271-420-3-40 Takku sekä osaa 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).

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. Suunnittelualueelle on tieyhteys.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan rantaosayleiskaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualue kaavassa omakotitalojen alueeksi, jolla mahdollistetaan loma-asuntojen alueen muutos vakituiseen asumiseen. Pieni alue jää maatalousvaltaiseksi alueeksi.

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

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue muodostuu kiinteistöstä 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 0,86 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

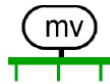
Maakuntavaltuusto hyväksyi Satakunnan maakuntakaavan kokouksessaan 17.12.2009. Ympäristöministeriö on vahvistanut maakuntakaavan 30.11.2011. Maakuntakaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013.

Osa suunnittelualueesta on merkitty maakuntakaavassa peltoalueeksi.

POHJAKARTTAMERKINNÄT

	asuinalue (CLC2000)
	teollisuus- ja palvelualue
	peltoalue

Suunnittelualue sijaitsee matkailun kehittämisvyöhykkeellä.



MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE

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

Suunnittelumääräys

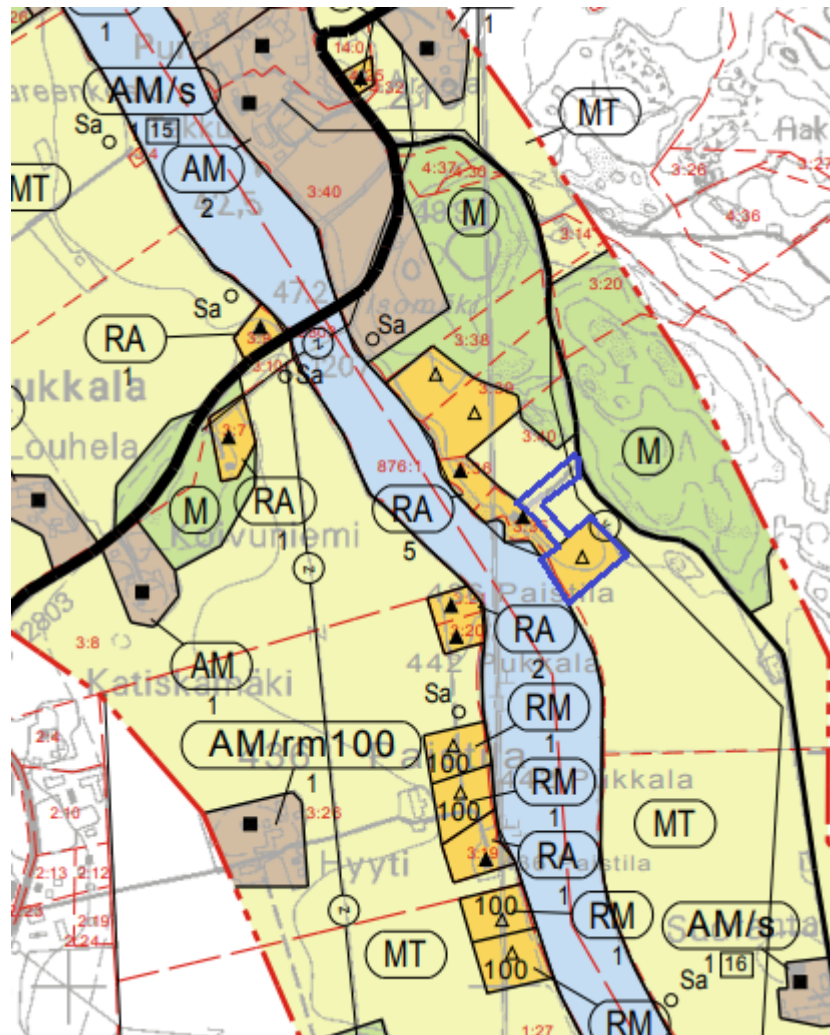
Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalvelujen kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin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

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

Yleiskaava

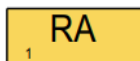
Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Kokemäen rantaosayleiskaava, joka on tullut voimaan 15.3.2010.

Ote rantaosayleiskaavasta (kaavamuutosalue sinisellä):



Lähde: Kokemäen yleiskaava

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

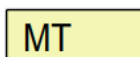
**LOMA-ASUNTOALUE.**

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.

Kokemäen tekninen lautakunta on päättänyt kokouksessaan 11.6.2019 § 59 tehdyn aloitteen mukaisesti yksimielisesti käynnistää kaavamuutoksen laadinnan.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksesta on pyydetty luonnosvaiheessa viranomaislausunnot.

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

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.–28.6.2019, 29.7.–23.8.2019 ja 26.8.–4.9.2019.

Kaavan valmisteluaineistosta saatiin lausunnot Satakuntaliitolta, Satakunnan Museolta, Satakunnan pelastuslaitokselta sekä Metsä-

hallitukselta (liite 3). Varsinais-Suomen ELY-keskus antoi kommentteja kaavamuutoksen jatkosuunnitteluun. Kaavan laatija on antanut vastineen annettuihin lausuntoihin (liite 4).

Kaavaehdotus

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen ja saatujen lausuntojen perusteella kaavaehdotukseen on tehty muutoksia. Kaavamuutos-alue on hieman laajentunut rajautuen nyt Kaitarannantiehen, jolta on kulku suunnitellulle omakotitalojen alueelle. Kaitarannantieltä on osoitettu omakotitalojen korttelialueelle tieyhteys pääsytie -merkinnällä. Omakotitalojen alueelle sallitaan enää yksiasuntoisen rakennuksen rakentaminen luonnosvaiheessa esitetyn kaksiasuntoisen sijaan. Kaavakartalle on myös lisätty rakennetun rakennuspaikan merkintä.

Kokemäen kaupunginhallitus on käsitellyt 21.2.2020 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2020 § ____.

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

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Yleiskaavan kuvaus ja perustelut

4.1. Tausta

Kokemäen rantaosayleiskaavassa, joka on tullut voimaan 15.3.2010, ei ole osoitettu ranta-alueelle uusia AO-rakennuspaikkoja. Kaavassa AO-alueiksi merkityt rakennuspaikat ovat olleet kaavan laadintahetkellä rakennettuja kiinteistöjä. Kaavatyön yhteydessä ei ole erikseen tutkittu rakennuspaikkakohtaisia rakennusoikeuksia. Kaikki kaavan AO-rakennuspaikat ovat saaneet saman rakennusoikeuden (300 k-m²) riippumatta siitä, mikä on ollut rakennuspaikan toteutunut rakennusoikeus tai käytetäänkö rakennuspaikkaa edelleen tosiasiallisesti ympärivuotiseen asumiseen.

Voimassa oleva rantaosayleiskaava ei mahdollista sellaisenaan uusien ympärivuotiseen ja pysyvään asumiseen tarkoitettujen rakennuspaikkojen muodostumista ranta-alueelle. Kaavamutoksen käynnistämispäätöksen yhteydessä Kokemäen tekninen lautakunta on arvioinut tarkoituksenmukaiseksi muuttaa tätä periaatetta.

4.2. Kaavan rakenne

Osayleiskaavamuutoksessa osoitetaan omakotitalojen alue (AO), jolle sijoittuu yksi rakennuspaikka. Lisäksi osoitetaan maatalousaluetta (MT). Omakotitalojen korttelialueelle on osoitettu tieyhteys Kaitarannantieltä.

Kaavamutosalueen rakennuspaikalla sijaitsee vapaa-ajan asuinrakennus, joka on rakennettu vakituisen asunnon vaatimusten mukaisesti. Rakennuspaikka soveltuu kaikilta ominaisuuksiltaan hyvin ympärivuotiseksi asuinpaikaksi.

Kaavassa osoitettu rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on yhtenevä rantaosayleiskaavassa osoitettujen vastaavien rakennuspaikkojen (AO) kanssa. Tarkoituksena on, että muutoksessa maanomistajaa kohdellaan yhdenvertaisesti muihin AO-alueisiin verrattuna. Perusteluja muista AO-rakennuspaikoista poikkeavalle rakennusoikeudelle ei ole esittää, varsinkin kun huomioidaan se tosiasia, että muutettavassa rantaosayleiskaavassa rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus AO-rakennuspaikoilla ei ole ollut riippuvainen käytetystä rakennusoikeudesta, rakennuspaikan pinta-alasta, rakennuksen käytössäolotilanteesta tai muista näihin verrattavista ominaisuuksista.

Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 0,86 hehtaaria, josta omakotitalojen aluetta noin 0,38 hehtaaria ja maatalousaluetta noin 0,48 hehtaaria.

AO	n. 0,38 ha
MT	n. 0,48 ha

Palvelut

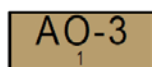
Kaavamuutosalueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat Kokemäen keskustassa noin 15 kilometrin päässä alueelta.

4.3. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Asumiseen varatut alueet

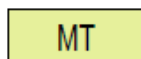


OMAKOTITALOJEN ALUE

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään yksiasuntoisen 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.

4.4. Kaavan vaikutukset

Yleistä

Kaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäisiä, sillä uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta.

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.

Kaava-alueen läheiset ranta-alueet ovat pääosin rakennettuja. Suunnittelualueen lähialueilla on myös ympärivuotista asutusta.

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.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutoksella ei ole vaikutusta olemassa olevaan rakennuskantaan.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksen toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset kohdistuvat maanomistajaan.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutos ei vaikuta ympäristön virkistysalueisiin eikä ulkoilu- reitteihin. Kaava ei toteutuessaan heikennä alueen sosiaalisen ympäristön turvallisuutta. Vapaan rantaviivan määrään ei tule muutoksia.

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 21.2.2020

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.