

KOKEMÄEN KAUPUNKI

VITIKKALANLUOTO, UUSI RAKENNUSPAIKKA - KOKEMÄENJOEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS 5

Osa kiinteistöä 271-459-1-136

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



~~10.12.2019~~ ~~7.1.2020~~ 19.8.2020

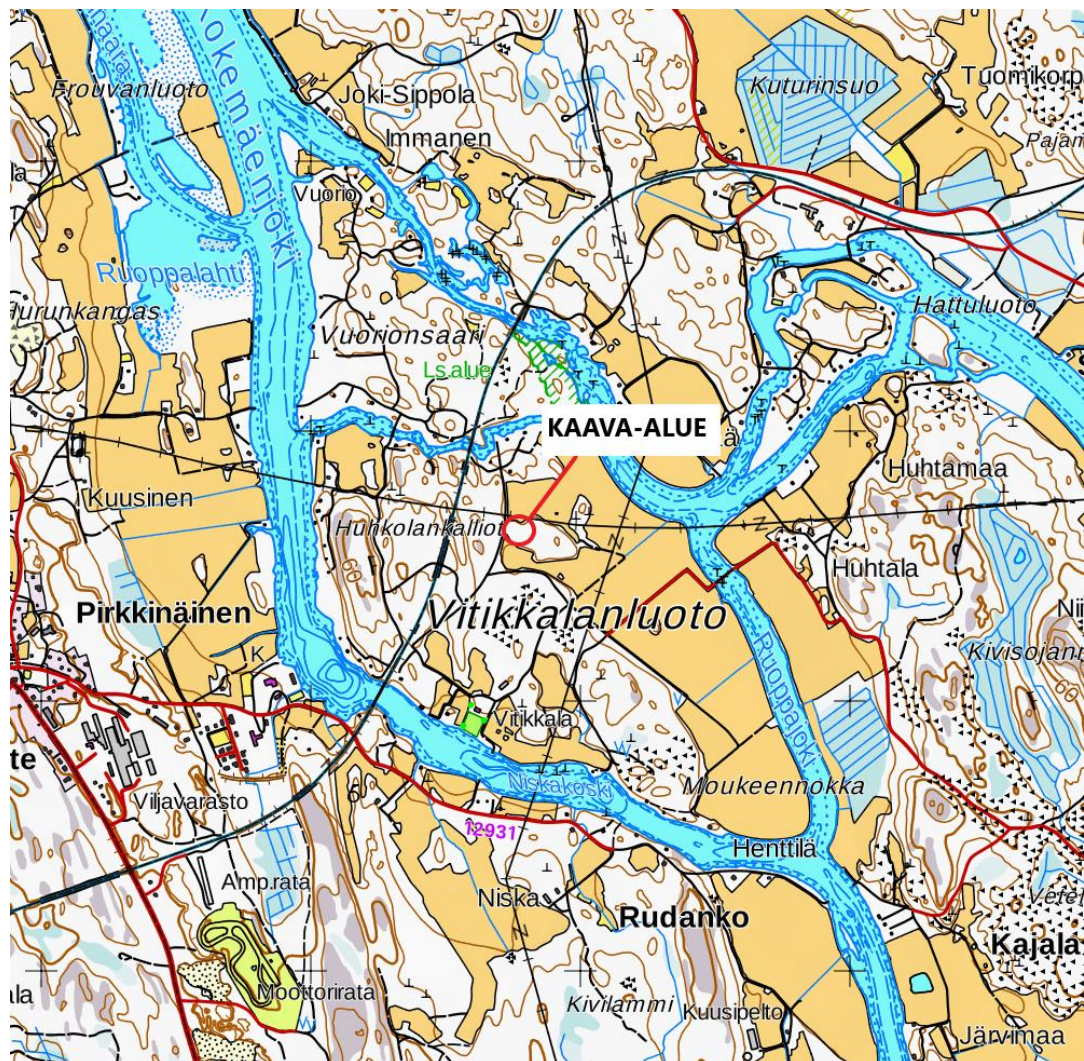
Nosto Consulting Oy

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

1. Suunnittelualue

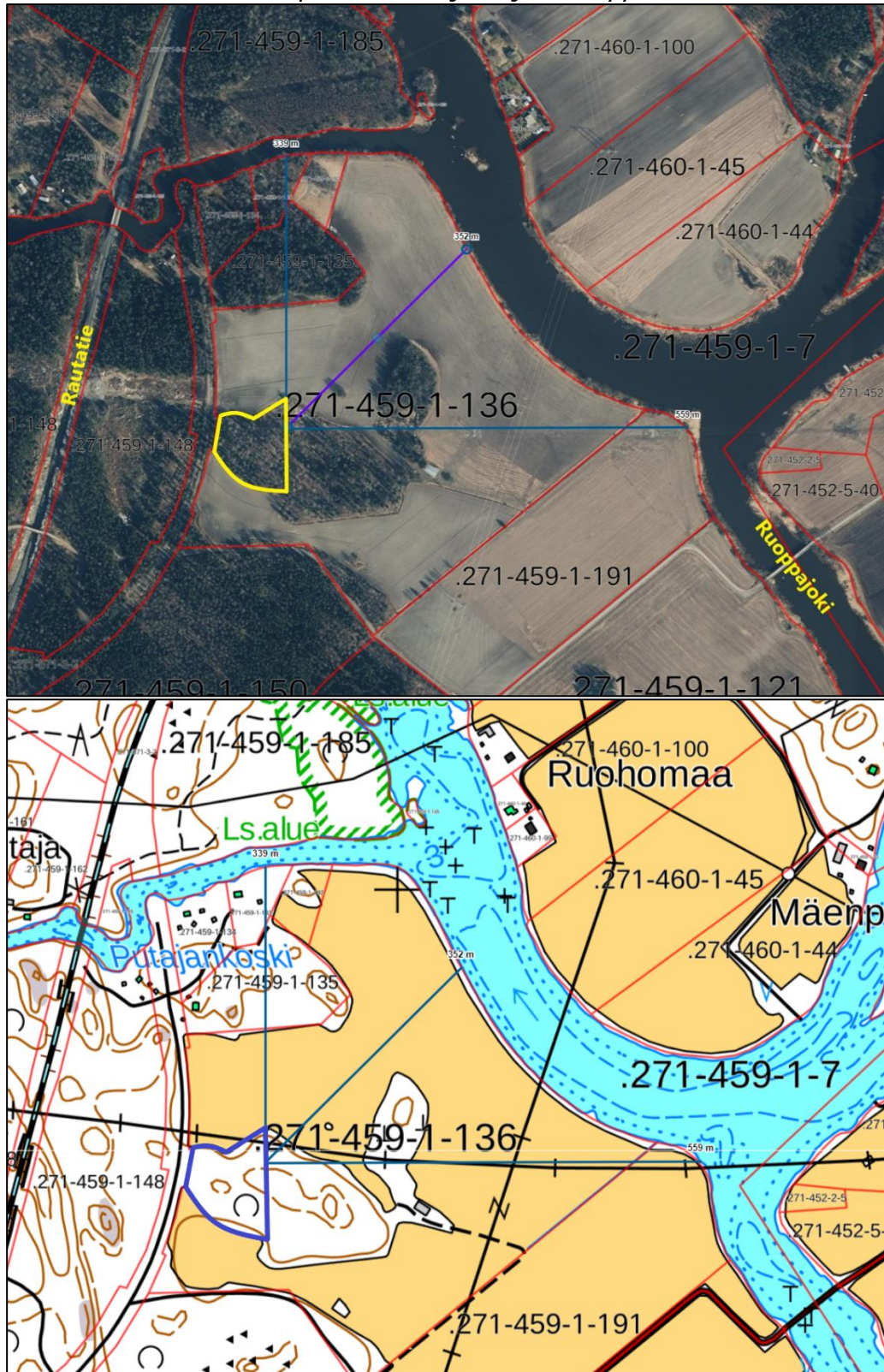
Suunnittelualue sijaitsee Vitikkalanluodossa noin 20 kilometriä koilliseen Kokemäen keskustasta. Suunnittelualue sijaitsee Ratatien varrella peltoaluiden ympäröimällä metsäkaistaleella. Suunnittelualueelle on tieyhteys. Suunnittelualue sijaitsee noin 350–400 metrin päässä rannasta eikä näin ollen sijaitse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

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©Maanmittauslaitos

Suunnittelualueen suurpiirteinen rajausta ja etäisyys rantaviivasta:



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©Maanmittauslaitos

Kaavamuuotos koskee osaa kiinteistöä 271-459-1-136 Peltovitikkala. Suunnittelualaue on yksityisessä omistuksessa.

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

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Suunnittelualaue sijoittuu kallioiselle metsäsaarekkeelle, jota ympäröi suunnittelualaueen ulkopuolella tasainen peltomaa.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualaueella ei sijaitse rakennuksia. Lähin rakennus sijaitsee saman kiinteistön alueella noin 200 metrin päässä suunnittelualaueesta 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 riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

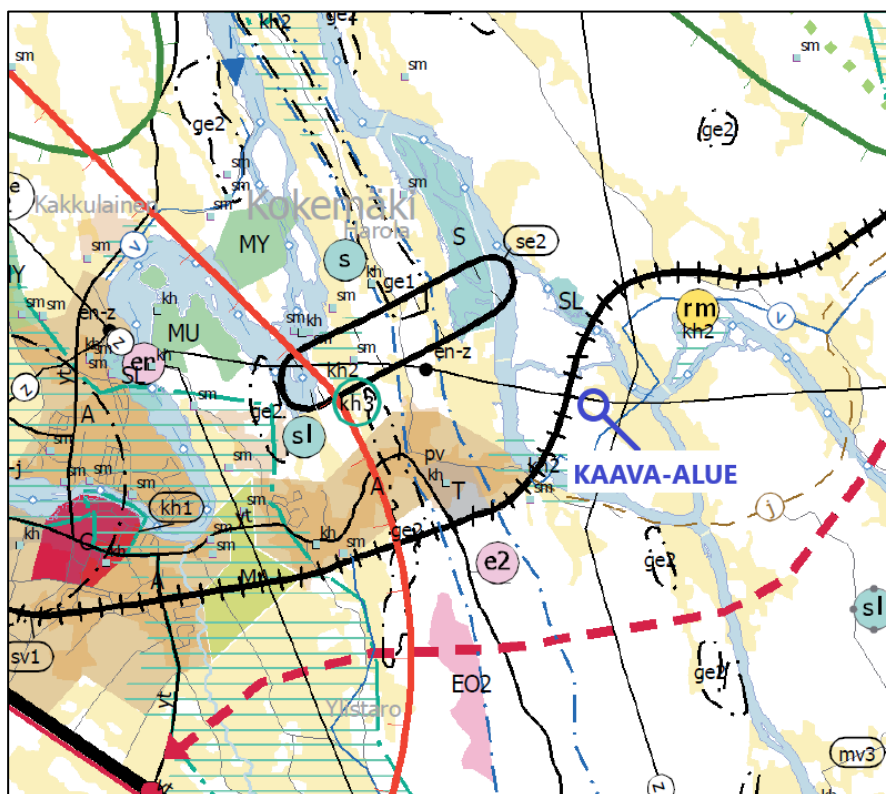
Maakuntavaltuusto hyväksyi *Satakunnan maakuntakaavan* kokouksessaan 17.12.2009. Ympäristöministeriö on vahvistanut maakuntakaavan 30.11.2011 ja maakuntakaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013. Suunnittelualaueelle ei kohdistu maakuntakaavassa aluevarausmerkintöjä.

Suunnittelualaue kuuluu matkailun kehittämisvyöhykkeeseen (mv2), jossa merkinnällä 2 osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet. Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on suunnittelumääräyksen mukaan kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden

Suunnittelualan pohjoispuolella sijaitsee voimalinja. Suunnittelualan lähiympäristö on peltoaluetta ja suunnittelualan ulkopuolella lännessä kulkee päärata.

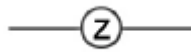
Maakuntakaava-aluetta koskevissa suunnittelumääräyksissä määrätään, että alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon viranomaisien selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja tulviin liittyvät riskit eikä uutta rakentamista tule sijoittaa tulvavaara-alueille.

Ote maakuntakaavakartasta:



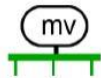
Lähde: Satakunnan maakuntakaavakartta.

Suunnittelualuetta koskevat maakuntakaavamääräykset:



VOIMALINJA

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



MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE

Merkinnällä osoitetaan vyöhykkeitä, joihin kohdistuu merkittäviä matkailun kehittämistarpeita.

-2

Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.

Vaihemaakuntakaava 1 ja 2

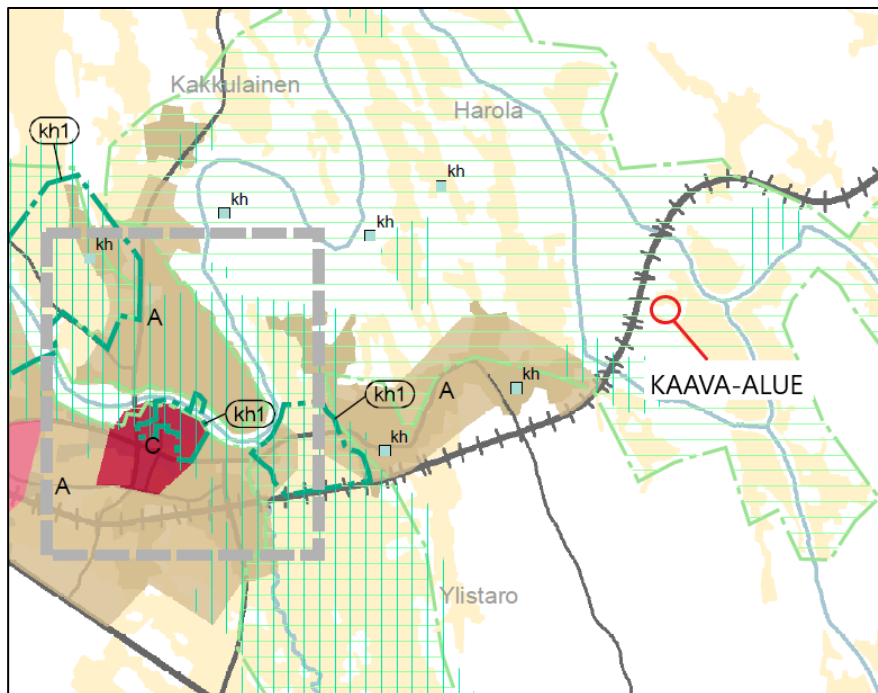
Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 13.12.2013 ja ympäristöministeriö vahvisti kaavan 3.12.2014. Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.5.2016. Vaihemaakuntakaavassa 1 teemana ovat Satakunnan merkittävät tuulivoimatuotannon alueet.

Satakunnan maakuntavaltuusto hyväksyi 17.5.2019 Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 ja maakuntavaltuuston päätös sai lainvoiman 1.7.2019. Vaihemaakuntakaavan voimaantulosta kuulutettiin 20.9.2019. Vaihemaakuntakaavan 2 teemoina ovat mm. energiantuotanto, soiden moninaiskäyttö (mm. suojelu ja virkistys), kauppa, maisema-alueet sekä rakennetut kulttuuriympäristöt. Vaihemaakuntakaava 2 yhdessä Satakunnan maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan 1 kanssa ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Lisäksi viranomaisien on suunnitellussaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon.

Suunnittelualueeseen ei kohdistu aluevarausmerkintöjä vaihemaakuntakaavassa 1. Suunnittelualuetta koskee vaihemaakuntakaavassa 2 merkintä *vma-e*, jolla osoitetaan ehdotukset *valtakunnallisesti merkittäviksi maisema*-alueiksi (vma). Valtioneuvosto vahvisti vuonna 1995 nykyiset 156 valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita. Kaikki alueet tarkistettiin vuosina 2010-2015 ympäristöhallinnon toteuttaman inventoinnin yhteydessä. Aluevalikoimaan tuli samalla ehdotuksia poistoista ja lisäyksistä. (Ymparisto.fi.) Ehdotusten hyväksyminen valtakunnallisesti arvokkaiksi

maisema-alueiksi vaatii kuitenkin vielä valtioneuvoston vahvistuksen. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edellyttävät, että arvokkaat maisema-alueet otetaan huomioon alueiden käytössä.

Ote vaihemaakuntakaavasta 2:



Lähde: Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 -kaavakartta.

Suunnittelualueetta koskevat vaihemaakuntakaavamääräykset:



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.

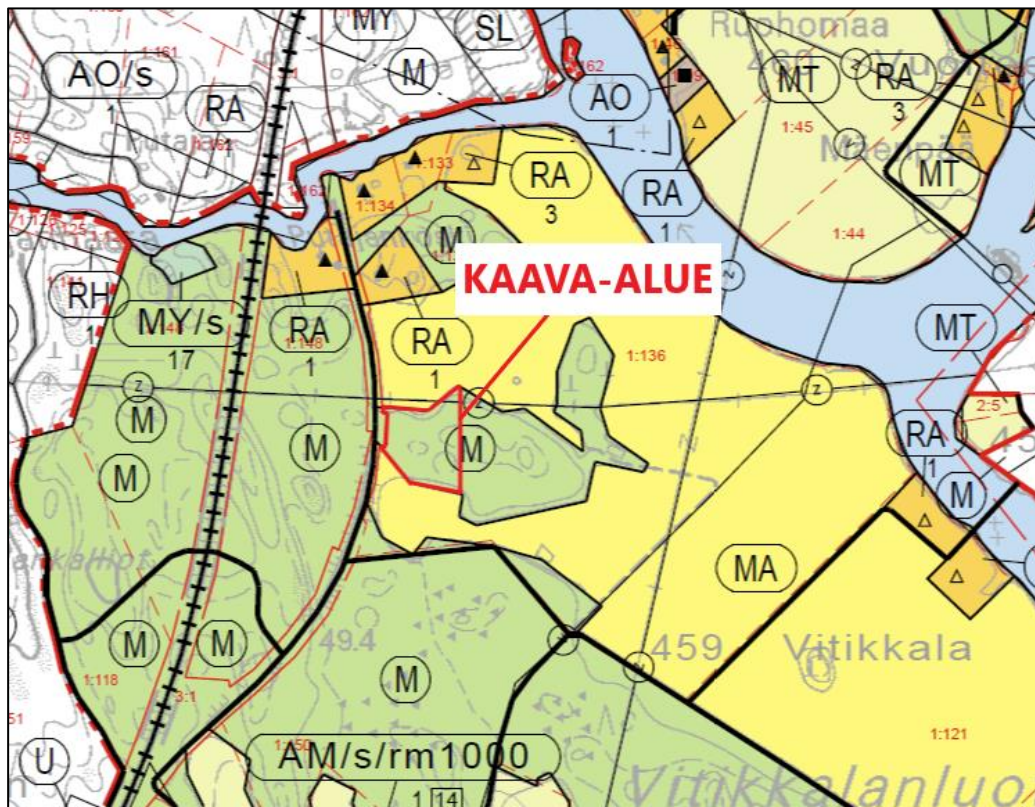
Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

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). Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee sähkölinja. Suunnittelualueen ulkopuolinen lähiympäristö on maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA) ja suunnittelualueen ulkopuolelle lähiympäristöön sijoittuvat rautatie sekä pääsytie (Ratatie).

Ote rantaosayleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajausta pu-
naisella:



Lähde: Kokemäenjoen rantaosayleiskaavakartta.

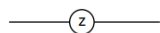
Suunnittelualuetta koskevat yleiskaavamääräykset:



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.



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 merkittäville 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 väryykseen.

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 kelpoinen 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.

Suunnittelualueelle laaditaan:

- nykytilanneselvitys
- liito-oravaselvitys

2.3 Arvioitavat vaikutukset

Kaavatyön aikana arvioidaan kaavan vaikutuksia ainakin alueen luonnon- ympäristöön, 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, Väylävirasto

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Joulukuu 2019-

tammikuu 2020:

Rantaosayleiskaavan muutoksen vireille tulo sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma* tiedoksi ja nähtäville yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa kaupunginvirastossa sekä internet-sivuilla. Kaavatyön vireilletulosta ilmoitetaan kaupungin ilmoituslehdissä ja tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, ja jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kaupunki pyytää tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Elokuu 2020:

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

Marraskuu 2020:

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

Brahenkatu 7, 20100 TURKU

Kokemäen kaupunki:

maankäyttöinsinööri Mikko Eskola

puh. 040 488 6210, mikko.eskola@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