

KOKEMÄEN KAUPUNKI

VITIKKALANLUOTO, UUSI RAKENNUSPAIKKA - KOKEMÄENJOEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS 5

Osa kiinteistöä 271-459-1-136

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



19.8.2020

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.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö ja maisema.....	6
Rakennettu ympäristö.....	7
Muinaismuistot	7
Maanomistus	7
2.2. Suunnittelutilanne.....	7
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	7
Maakuntakaava	8
Vaihemaakuntakaava 1 ja 2.....	9
Yleiskaava	11
Asemakaava.....	12
Rakennusjärjestys	12
Luontoinventointi	13
Vanha rakennuskanta	14
Kaavan pohjakartta.....	14
Rakennuskiellot.....	14
3. Suunnittelun vaiheet.....	15
3.1. Kaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	15
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	15
Viranomaisyhteistyö	15
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	15
Kaavaehdotus	16
Kaavan hyväksyminen	16

4. Yleiskaavan kuvaus 17

4.1.	Kaavan rakenne	17
	Mitoitus.....	17
	Palvelut	17
4.2.	Aluevaraukset	17
	Asumiseen varatut alueet	17
	Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet	17
4.3.	Kaavan vaikutukset.....	18
	Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan	18
	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	18

5. Kaavan toteutus..... 19

5.1.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	19
5.2.	Toteutuksen seuranta.....	19

- LIITTEET
- 1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 2) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
 - 3) Liito-oravaselvitys
 - 4) Lausunnot kaavaluonnoksesta
 - 5) Kaavan laatijan vastine luonnoksesta annettuihin lausuntoihin

TAUSTAMATERIAALI

Kokemäenjoen rantaosayleiskaavan luontoselvitys (Biota BD, 2003)

VERSIONHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	7.1.2020	Käsitelty Kokemäen kaupungin- hallituksessa 13.1.2020 § 12
1.0	Kaavaehdotus	19.8.2020	Käsitelty Kokemäen kaupungin- hallituksessa __.__.2020 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KOKEMÄEN KAUPUNKI

VITIKKALANLUOTO, UUSI RAKENNUSPAIKKA - KOKEMÄEN-
JOEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS 5

Rantaosayleiskaavan muutos koskee:

Osaa kiinteistöä 271-459-1-136 Peltovitikkala.

Rantaosayleiskaavan muutoksella muodostuu:

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

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu 20.1.2020

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä

kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 24.1 - 24.2.2020

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__.2020 – __.__.2020

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan __.__.2020

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Vitikkalanluodossa noin 20 kilometriä koilliseen Kokemäen keskustasta. Suunnittelualue sijaitsee Rata-tien varrella peltoalueiden 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.

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 maa-
kunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

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

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnitteluala Kokemäen Vitikkalanluodon saarella on osa laajojen peltoalueiden ympäröimää kallioista metsäsaarekettä.

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 17a § tarkoittamat elinympäristöt osayleiskaava-alueelta.

Luontoselvityksessä suunnittelualueelta ei havaittu erityisiä luontoarvoja.

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





Suunnittelualueen ympärillä levittäytyvä peltomaisema. Kuvat: Pasi Lappalainen

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Lähin rakennus sijaitsee 200 metriä suunnittelualueesta itään saman kiinteistön alueella. Suunnittelualueen 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 riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

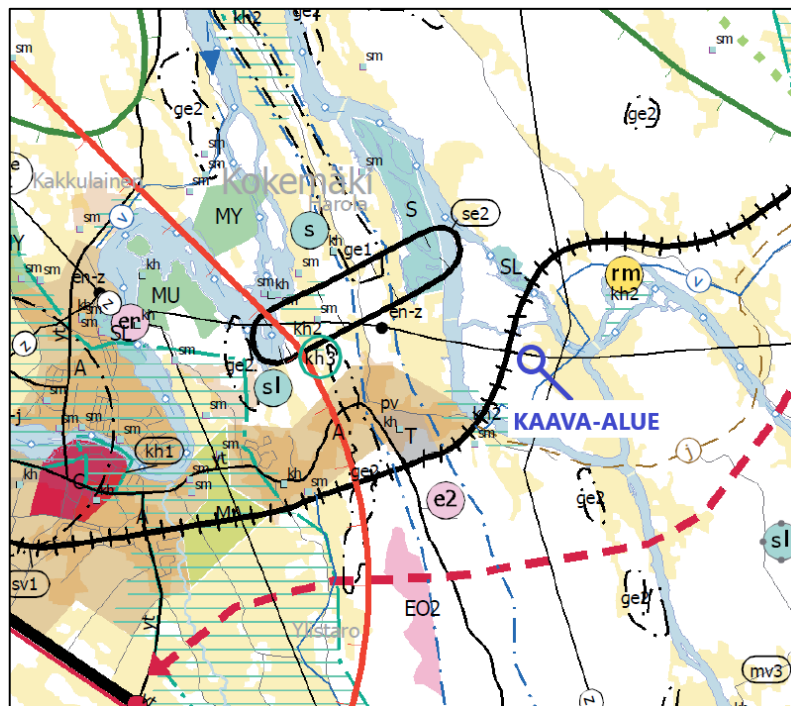
Maakuntavaltuusto hyväksyi *Satakunnan maakuntakaavan* kokouksessaan 17.12.2009. Ympäristöministeriö on vahvistanut maakuntakaavan 30.11.2011 ja maakuntakaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013. Suunnittelualueelle ei kohdistu maakuntakaavassa aluevarausmerkintöjä.

Suunnittelualue 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 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.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee voimalinja. Suunnittelualueen lähiympäristö on peltoaluetta ja suunnittelualueen ulkopuolella lännessä kulkee päärata.

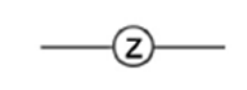
Maakuntakaava-aluetta koskevissa suunnittelumääräyksissä määrätään, että alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon viranomaisien selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja tulviin liittyvät riskit eikä uutta rakentamista tule sijoittaa tulvavaara-alueille.

Ote maakuntakaavasta:



Lähde: Satakunnan maakuntakaavakartta

Suunnittelualueetta 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

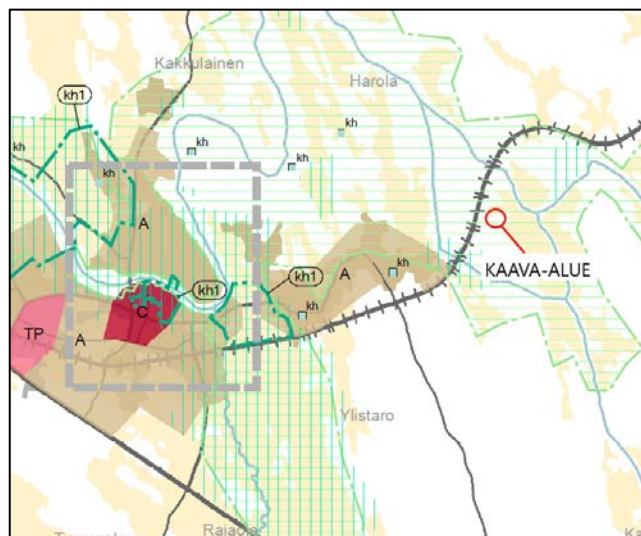
Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 13.12.2013 ja ympäristöministeriö vahvisti kaavan 3.12.2014. Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 sai lainvoiman kor-

keimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.5.2016. Vaihemaakunta-kaavassa 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 viranomaisten 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-aluetta. Kaikki alueet tarkistettiin vuosina 2010-2015 ympäristöhallinnon toteuttaman inventoinnin yhteydessä. Aluevalikoimaan tuli samalla ehdotuksia poistoista ja lisäyksistä. (Ympäristö.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

Suunnittelualuetta 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.

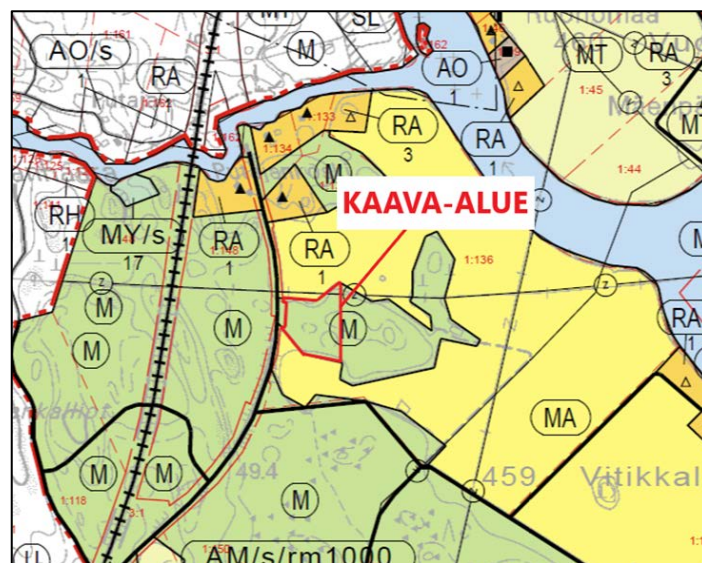
Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

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 raja on punaisella:



Lähde: Kokemäen rantaosayleiskaavakartta.

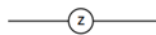
Suunnittelualuetta koskevat yleiskaavamääräykset:



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 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 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 luontotyypit, metsälain mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt, uhanalaisten ja erityisesti suojeltavien kasvilajien esiintymät sekä vesilain 15a ja 17a § tarkoittamat elinympäristöt osayleiskaava-alueelta. Suunnittelualueelta ei havaittu luontoselvityksessä erityisiä luontoarvoja.

Suunnittelualueelta on laadittu liito-oravaselvitys 5.7.2020 Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:n toimesta (Turkka Korvenpää). Selvityksen maastokäynti suoritettiin 1.6.2020. Selvityksen mukaan suunnitellulla rakennuspaikalla ja sen itäpuolisessa metsikön osassa ei tällä hetkellä esiinny liito-oravaa. Metsä soveltuu selvityksen mukaan voimakkaan harvennuksen ja suojaavien kuusten vähäisyyden vuoksi melko huonosti liito-oravan elinympäristöksi, vaikka siellä kasvaakin runsaasti haapaa ja koivua ja alueella on kolopuita. Selvityksen perusteella suunnitellun rakennuspaikan rakentamiselle ei ole liito-oravasta johtuvia esteitä. Liito-oravaselvitys on selostuksen liitteenä 3.

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

Kaavamutoksesta on pyydetty viranomaislausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheissa.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Kokemäen kaupunginhallitus on tehnyt kaavatyön vireilletulopäätöksen 2.12.2019 § 251.

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 ja Väylävirasto

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu 20.1.2020 kaupungin ilmoituslehdissä ja tiedoksi kaavatyön osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä 7.1.2020 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 24.1. - 24.2.2020 välisenä aikana.

Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Satakuntaliiton, Satakunnan museon, Kokemäen Vesihuollon, Väyläviraston sekä Kokemäen sivistyslautakunnan, vapaa-aikalautakunnan ja ympäristölautakunnan lausunnot. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 4 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 5.

7.1.2020 päivättyyn kaavaluonnokseen on tehty vähäiset muutokset ennen kaavaehdotusvaihetta:

- Rakentamista koskeviin kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty lause "Rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy."
- AO-käyttötarkoitusalue on muutettu muotoon AO-4.

Muutokset ovat vähäisiä, ja kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Kokemäen kaupunginhallitus on käsitellyt 19.8.2020 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2020 § ____.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__. - __.__.2020 välisenä aikana.

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 1,24 hehtaaria.

AO n. 1,0 ha

M n. 0,24 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

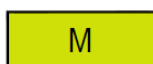


OMAKOTITALOJEN ALUE.

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. Suunnittelualueella ei erillisen liito-oravaselvityksen perusteella havaittu merkkejä lajin esiintymisestä. 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 pohjoispuolella kulkeva sähkölinja. Kaavassa osoitetaan omakotitaloalueen pohjoispuolelle riittävästi maa- ja metsätalousvaltaista aluetta sähkölinjan reitti huomioiden.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutoksessa osoitetaan yksi omakotitalojen alue (AO), joten kaavan vaikutus vakituiseen asumisen muutokseen on vähäinen. Vitikkalanluodolla ja Vuorionsaarella on elokuun 2019 tietojen mukaan 7 vakituista asukasta ja 5 kaavan mahdollistamaa vakituiseen asumisen rakennuspaikkaa, joten kaavamuutoksella ei myöskään hajauteta tai nähdä olevan haitallisia vaikutuksia yhdyskuntarakenteen kannalta.

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.

Muodostuva rakennuspaikka on mahdollista liittää runkovesijohdoton.

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 19.8.2020

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.