

KOKEMÄEN KAUPUNKI

KOKEMÄENJOEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS 7

Koskee kiinteistöä 271-452-6-115

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



7.6.2023

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	7
2. Lähtökohdat	8
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	8
Alueen yleiskuvaus	8
Luonnonympäristö ja maisema	8
Rakennettu ympäristö	9
Muinaismuistot	10
Maanomistus	10
Tekninen huolto	10
2.2. Suunnittelutilanne	10
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
Maakuntakaava	10
Vaihemaakuntakaava 1 ja 2	13
Yleiskaava	16
Asemakaava	18
Rakennusjärjestys	18
Luontoinventointi	19
Vanha rakennuskanta	19
Kaavan taustakartta	19
Rakennuskiellot	19
3. Suunnittelun vaiheet	20
3.1. Kaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen	20
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	20
Viranomaisyhteistyö	20
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos	20
Kaavaehdotus	20
Kaavan hyväksyminen	20

4. Yleiskaavan kuvaus 21

4.1.	Kaavan rakenne	21
	Mitoitus.....	21
	Palvelut	21
4.2.	Aluevaraukset	21
	Asumiseen varatut alueet	21
4.3.	Kaavan vaikutukset.....	21
	Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan	21
	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	22

5. Kaavan toteutus..... 23

5.1.	Toteuttaminen ja ajoitus	23
5.2.	Toteutuksen seuranta.....	23

- LIITTEET** 1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.6.2023
2) Kaavakartta ja -määräykset

TAUSTAMATERIAALI

Kokemäenjoen rantaosayleiskaavan luontoselvitys, Biota BD 2003

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	7.6.2023	Käsitelty Kokemäen kaupungin- hallituksessa __.__.2023 § __.
1.0	Kaavaehdotus	__.__.____	Käsitelty Kokemäen kaupungin- hallituksessa __.__.____ § __.
1.1	Kaava hyväksy- miskäsittelyyn	__.__.____	Hyväksytty Kokemäen kaupunginvaltuustossa __.__.____ § __.
1.2	Arkistoversio	__.__.____	

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KOKEMÄEN KAUPUNKI KOKEMÄENJOEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS 7

Rantaosayleiskaavan muutos koskee:

Osaa kiinteistöä 271-452-6-115 TONTTILA.

Rantaosayleiskaavan muutoksella muodostuu:

Omakotitalojen aluetta (AO).

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu _____

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä _____

kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä _____

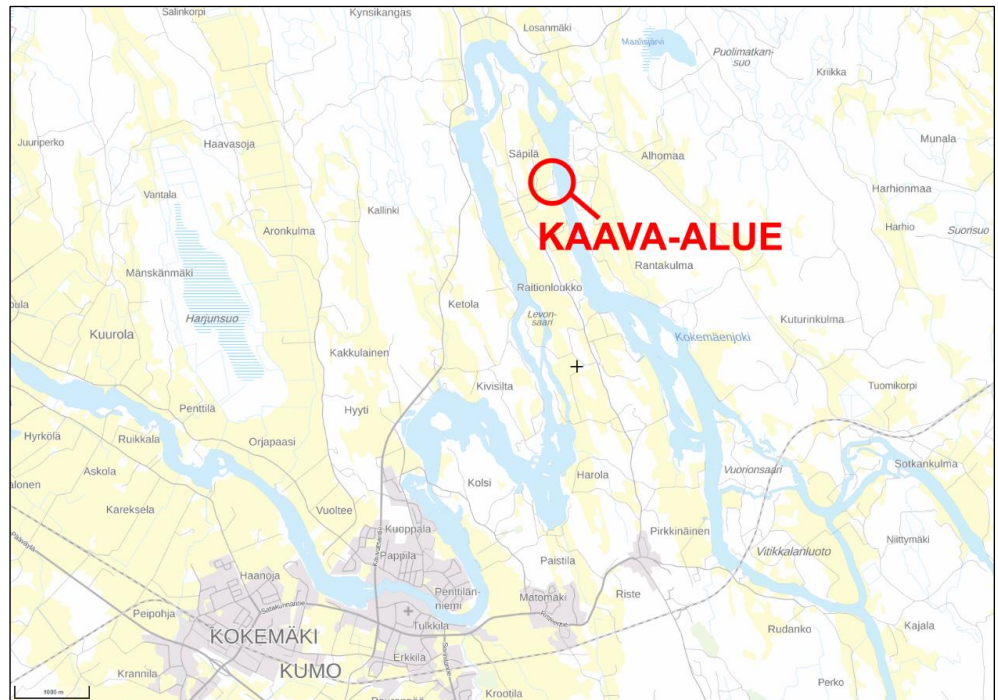
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _____

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan _____

1.2. Kaava-alueen sijainti

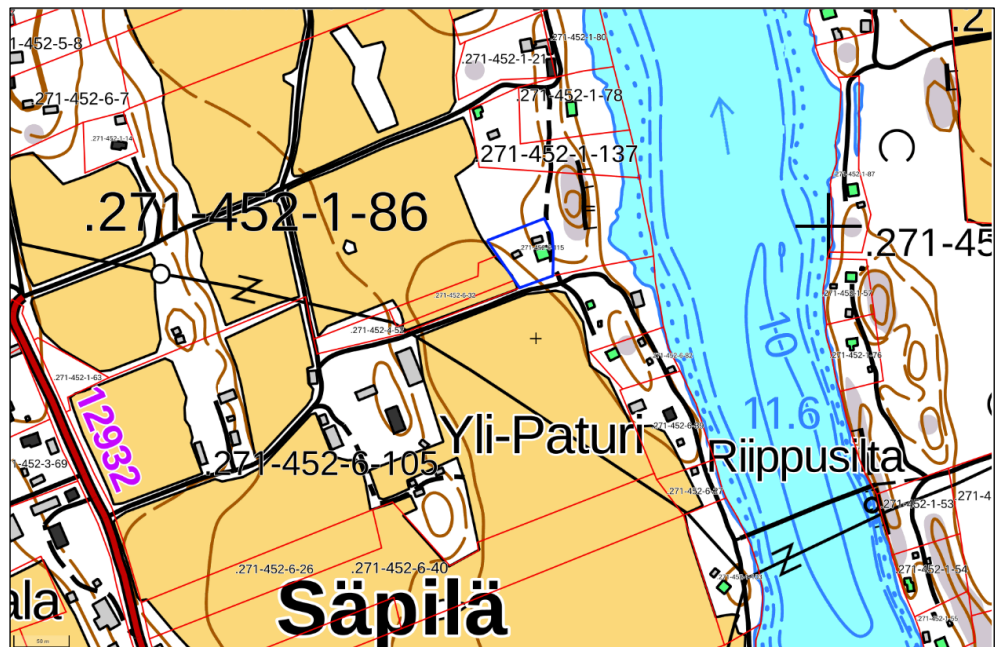
Suunnittelualue sijaitsee Säpilässä noin 10 kilometriä koilliseen Kokemäen keskustasta. Suunnittelualue sijaitsee Paturinkujan varrella peltoalueen reunalla metsäkaistaleella. Suunnittelualueella ei ole rantaviivaa, mutta se sijaitsee noin 50–70 metrin etäisyydellä Kokemäenjoen rannasta, ja se on näin ollen maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamalla ranta-alueella.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa.



Suunnittelualan likimääräinen sijainti. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja, © Maanmittauslaitos.

Suunnittelualan likimääräinen rajausta maastokartalla ja ilmapäivä on esitetty seuraavissa kuvissa.



Suunnittelualan likimääräinen rajausta maastokartalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen peruskartta, © Maanmittauslaitos.



Suunnittelualan likimääräinen rajausta ilmakuvalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen ortoilmakuva, © Maanmittauslaitos.

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan rantaosayleiskaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa suunnittelualan käyttötarkoitus loma-asuntoalueesta (RA) omakotitalojen alueeksi (AO).

Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu kiinteistöstä 271-452-6-115 TONTTILA, jolla sijaitsee vapaa-ajan käytössä oleva vanha asuinrakennus pihapiireineen ja ulkorakennuksineen. Lähin naapurissa oleva vapaa-ajan asuinrakennus sijaitsee noin 50 metrin etäisyydellä ja lähin vakituinen asuinrakennus noin 150 metrin etäisyydellä. Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualan kokonaispinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 0,2211 hehtaaria.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue sijoittuu metsäkaistaleelle maisemallisesti arvokkaan tasaisen peltomaan reunalle. Suunnittelualue muodostuu piha- ja metsämaasta. Kokemäenjoki on noin 50–70 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta itään.

Kokemäenjoen rantaosayleiskaavaa varten on laadittu luontoselvitys (Biota BD 2003), jossa tarkistettiin erityisesti luonnonsuojelun 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.

Suunnittelualan maaperä on pääosin hiekkamoreenia. Suunnittelualan lounaiskulmassa maaperä on savea.



Ote maaperäkartasta (lähde: Geologian tutkimuskeskus).

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on yksi vapaa-ajan käytössä oleva asuinrakennus, piharakennus, saunarakennus ja maakellari. Päärakennus on alun perin rakennettu vuonna 1902 ja sitä on laajennettu ja muutettu kolme kertaa. Lähimmät naapurirakennukset sijaitsevat 50 metrin etäisyydellä. Suunnittelualue sijaitsee Säpilän kylässä, kuuluu maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön ja rajautuu maisemallisesti arvokkaan peltoalueeseen.



Kuvat: Pasi Lappalainen.

Muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Tekninen huolto

Kiinteistö on liitetty kaupungin vesijohtoverkkoon. Alueen sähköverkosta vastaa Kokemäen Sähkö Oy.

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. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien tavoitteiden toteutuminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualuetta koskevat ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 30.11.2011 vahvistama Satakunnan maakuntakaava, joka on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013. Suunnittelualueelle on maakuntakaavassa osoitettu matkailun kehittämisvyöhyke (mv2, Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisemavyöhyke) sekä maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (kh2, Raitio-Säpilä kulttuurimaisema, kumottu vaihemaakuntakaavassa 2).

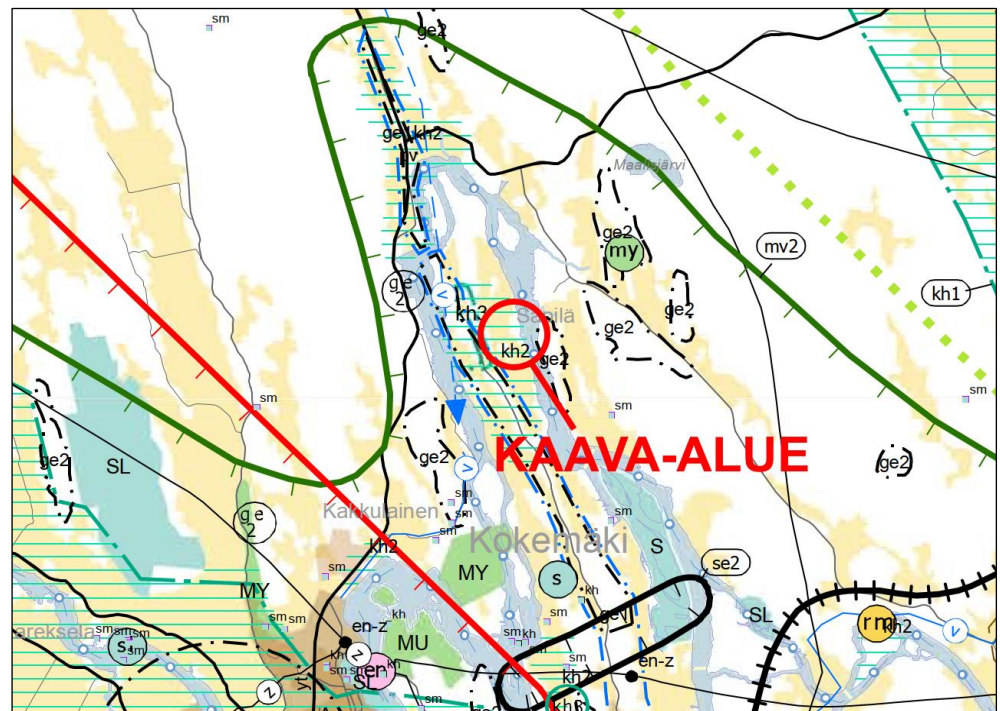
Matkailun kehittämisvyöhykkeen merkinnällä (mv2) osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämi-

sen kohdevyöhykkeet. Suunnittelumääräyksen mukaisesti vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on 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.

Maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön merkinnällä (kh2) osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt. Kaavamääräys on kumottu ja korvattu uudelle merkinnällä vaihemaakuntakaavassa 2.

Suunnittelualueelle ei kohdistu maakuntakaavassa aluevarausmerkintöjä. Suunnittelualueen länsipuolelle on osoitettu Säpilän pohjavesialue (pv) ja Säpilän harjumuodostuma (ge1) sekä itäpuolelle Rantakulman kallioselänne (ge2) ja Kokemäenjoen ohjeellinen melontareitti.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Satakunnan maakuntakaavasta.



MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE

Merkinnällä osoitetaan vyöhykkeitä, joihin kohdistuu merkittäviä matkailun kehittämistarpeita.

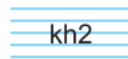
-2

Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.

Suunnittelumääräys

Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on 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.



MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt. Alueeseen sisältyvät merkittävät rakennusperintökohteet on osoitettu kaavaselostuksen liiteosassa B2 karttateknisistä ja mittakaavallisista syistä.

Suunnittelumääräys

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne 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.

Koko maakuntakaava-aluetta koskevat lisäksi suunnittelumääräykset:

Vesien tila

Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen alueidenkäytön suunnittelun oltava alueelle kohdistuvien vesienhoitosuunnitelmien ja toimenpideohjelmien toteuttamista edistävää. Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä vesistöjen rannoilla tulee maankäyttö- ja rakennuslain mukainen alueidenkäyttö suunnitella siten, että estetään tai vähennetään ravinteiden, kiintoaineen ja haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

Rantarakentaminen

Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että rakentaminen suunnitellaan ensisijaisesti sijoitettavaksi sietokyvyltään kestäville

ranta-alueille, turvaten kullakin vesistöalueella riittävät yleiset virkistyskäyttömahdollisuudet ja yhtenäisen vapaan ranta-alueen vaaraaminen rannan suunnittelussa. Suunnittelussa on turvattava myös maankohoamisrannikolle ominaisten luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennusoikeuden, yhteiskäyttöalueiden ja yleisten alueiden tasapuolinen jakautuminen eri maanomistajille, palvelujen kohtuullinen saavutettavuus ja vesihuollon järjestäminen. Omarantaisen loma-asutuksen mitoitus tulee sijoittua välille 0–8 loma-asuntoa mitoitusrantaviivakilometriä kohti. Yhteisrantaaisena loma-asutuksena mitoitus voi olla perustellusti suurempi.

Tieliikenne

Niitä alueita, joiden käyttöönotto edellyttää liikenneturvallisuus- tai muista syistä päätien siirtämistä tai poikittaisyhteyksien parantamista, ei pääsääntöisesti tule ottaa käyttöön ennen kuin kyseiset liikenneverkon parantamistoimenpiteet on suoritettu.

Tulvasuojelu

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon viranomais- ten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista. Suunniteltaessa alueelle tulville herkkiä toimintoja, tulee tulvasuojelusta vastaavalle alueelliselle ympäristöviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Vaihemaakuntakaava 1 ja 2

Satakunnan maakuntavaltuusto hyväksyi 13.12.2013 ja ympäristöministeriö vahvisti 3.12.2014 Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1, jossa on osoitettu maakunnallisesti merkittävät tuulivoimatuotannon alueet. Satakunnan maakuntavaltuusto hyväksyi 17.5.2019 Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2, jossa teemana ovat mm. energiantuotanto, soiden moninaiskäyttö (mm. suojelu ja virkistys), kauppa, maisema-alueet sekä rakennetut kulttuuriympäristöt. 1.7.2019 voimaan tullessaan vaihemaakuntakaava 2 yhdessä Satakunnan maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan 1 kanssa ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa, asemakaavaa muutettaessa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön

järjestämiseksi. Lisäksi viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon.

Vaihemaakuntakaavassa 1 ei kohdistu merkintöjä suunnittelualueelle. Vaihemaakuntakaavassa 2 suunnittelualueelle on osoitettu maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (Raitio–Säpilä kulttuurimaisema, korvaa Satakunnan maakuntakaavan kh2-merkinnän) sekä valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi ehdotettu alue (vma-e, Kokemäenjokilaakson viljelymaisemat).

Maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet. Suunnittelumääräyksen mukaisesti alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisuusluonne 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. Maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön kaavamääräys korvaa Satakunnan maakuntakaavan maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön (kh2) kaavamerkinnän.

Valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi ehdotetun alueen (vma-e) merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysaineistossa ehdotetut alueet. 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. Ehdotusten hyväksyminen valtakunnallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi vaatii kuitenkin vielä valtioneuvoston vahvistuksen. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edellyttävät, että arvokkaat maisema-alueet otetaan huomioon alueiden käytössä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti vaihemaakuntakaavassa 2 on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2.

**MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIYMPÄRISTÖ**

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet.

Karttateknisistä syistä kaavakartassa on esitetty keskusta-alueiden kulttuuriympäristöt mittakaavassa 1:20 000.

Suunnittelumääräys

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne 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.

**VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE, ehdotus**

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysaineistossa ehdotetut alueet.

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.

Satakunnan maakuntakaava 2050

Satakunnan maakuntakaavan 2050 laatiminen on käynnistynyt vuoden 2021 lopussa. Satakunnan maakuntakaava 2050 laaditaan kaikki maankäyttömuodot kattavana kokonaismaakuntakaavana, jolloin käsitellään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja kehittämisen kannalta tarpeelliset alueet koko maakunnan alueella.

Satakunnan maakuntakaavan 2050 laadinnan keskeisenä lähtökohtana ovat voimassa olevat Satakunnan maakuntakaava, Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2, joiden kaavamerkintöjä ja määräyksiä tarkastellaan uudistuneiden valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, uusimpien selvitysten, suunnitelmien ja inventointitietojen nojalla. Tarkoituksena on, että voimaan tullessaan Satakunnan maakuntakaava 2050 kumoaa Satakunnan aiemmat kokonais- ja vaihemaakuntakaavat.

Satakunnan maakuntakaavan 2050 osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 1.4.–13.5.2022 välisen ajan. Alustavan aikataulun mukaan kaava etenisi valmisteluvaiheeseen vuonna 2023 ja ehdotusvaiheeseen vuonna 2024. Hyväksymisvaiheessa kaava olisi mahdollisesti vuosina 2025–2026. Satakunnan maakuntakaavan 2050 hyväksyy maakunnan liiton ylin päättävä elin eli Satakuntaliiton maakuntavaltuusto.

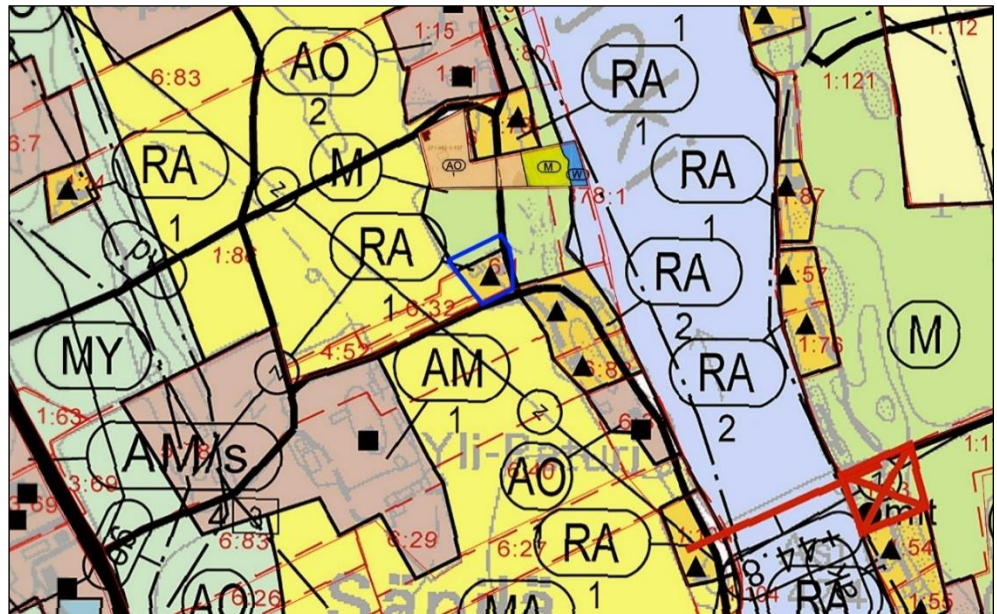
Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Kokemäenjoen rantaosayleiskaava Huittisten raja–Kolsin voimalaitos, joka on tullut voimaan 15.3.2010. Suunnittelualue on rantaosayleiskaavassa osoitettu pääosin loma-asuntoalueeksi (RA), jolle on osoitettu yksi rakennettu loma-asunto, sekä pieneltä osin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Kaava-alue kuuluu Raitio–Säpilän kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen alueeseen (kh141). Suunnittelualueen etelä- ja länsipuolelle on osoitettu maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA), jolla ei ole rakennusoikeutta. Suunnittelualue rajautuu etelässä ja idässä pääsytiehen. Suunnittelualueen lounaispuolella kulkee sähkölinja.

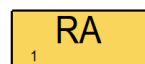
Osayleiskaavan yleisissä määräyksissä todetaan, että yleiskaavaa voidaan käyttää MRL 72.1 §:n mukaisesti rakennusluvan perusteena yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen AO-, AM-, RA-, RA-1-alueilla. 150 metriä leveän ranta-alueen M-, MT-, MY-, MY/s-, MU- ja MA-alueiden rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti 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 mu-

kaan rakennuksen vähimmäisetäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on asuntojen ja loma-asuntojen osalta 30 metriä ja saunarakennusten osalta 15 metriä.

Ote Kokemäenjoen rantaosayleiskaavasta on esitetty seuraavassa kuvassa. Kuvassa suunnittelualue on rajattu sinisellä.



Ote Kokemäenjoen rantaosayleiskaavasta.



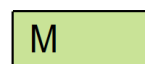
LOMA-ASUNTOALUE.

Numero osoittaa rakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

Kullakin rakennuspaikalla saa rakennusten yhteenlaskettu kerrosala olla enintään 125 k-m² ja kerrosten lukumäärä enintään 1½. Rakennuspaikalla saa olla yksi enintään 15 k-m²:n suuruisen 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.



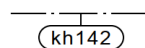
MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

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.



Rakennettu loma-asunto.



Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen raja.

Numero viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkailla alueilla ja kohteissa tulee yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja rakentamisessa erityistä huomiota kiinnittää kulttuurihistoriallisen arvon säilyttämiseen.

Aluetta ei tulisi turmella ympäristöön huonosti soveltuvalla rakentamisella, uusien liikenneväylien ja pääsähkolinjojen rakentamisella, maa-ainesten otolla arvokkaiden rakennusten ja rakenteiden purkamisella tai muilla vastaavilla toimenpiteillä.

Ennen kulttuurihistoriallista ympäristöä merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulisi asiasta ottaa yhteys kaupungin kaavoitusviranomaiseen ja Satakunnan museoon.

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai ranta-
asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Kokemäen kaupungissa on voimassa 1.8.2022 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 tai maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö tai maisema-alue. Rakennettaessa avoimeen maastoon tulee erityisesti kiinnittää huomiota rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Laajennettaessa olemassa olevaa rakennusta tai rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta.

Kaavoittamattomalla alueella sijaitsevan uuden loma- ja asuinrakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 2000 m². Kuitenkin olemassa olevalla alle 2000 m²:n suuruisella rakennuspaikalla on olemassa oleva rakennusoikeus. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden 2-asuntoisen asuinrakennuksen tai kaksi 1-asuntoista asuinrakennusta. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Asemakaava-alueen ulkopuolella rakennettaessa rakennuspaikalle asetettavista vähimmäisvaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ssä.

Rakennettaessa ranta-alueella rakennushankkeeseen ryhtyvän on otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella, sekä kiinnittää erityistä huomiota rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja

vain harventaminen on sallittua. Ranta-alueella vakituiseen asutukseen tarkoitettujen rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 300 m² ja kerrosten lukumäärä enintään 1½. Rakennuspaikalle, joka sijaitsee ranta-alueella, saa rakentaa enintään yhden 1-asuntoisen asuinrakennuksen. Loma-asutukseen tarkoitettuna rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 125 m² ja kerrosten lukumäärä enintään 1½. Rakennuspaikalla saa olla yksi loma-asunto, enintään 15 m²:n suuruinen vierasmaja ja talousrakennuksia.

Luontoinventointi

Kokemäenjoen rantaosayleiskaavaa varten on laadittu luontoselvitys (Biota BD 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.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueella ei ole tiedossa sellaista vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi erityisesti ottaa huomioon kaavoituksessa.

Kaavan taustakartta

Kaavan taustakarttana on käytetty Maanmittauslaitoksen rasteriperuskarttaa ja kiinteistörekisterikarttaa.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Kaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Rantaosayleiskaavan muutoksen laatiminen on lähtenyt liikkeelle kiinteistön 271-452-6-115 TONTTILA maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Kaavamutoksesta pyydetään viranomaislausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheissa.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 1).

Kokemäen kaupunginhallitus on tehnyt kaavatyön vireilletulopäätöksen __.__.____ § __. Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu __.__.____ kaupungin ilmoituslehdissä ja kirjeitse tiedoksi kaavatyön osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä 7.6.2023 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä __.__. - __.__.____ välisenä aikana.

Kaavaehdotus

(TÄYDENNETÄÄN KAAVAEHDOTUSVAIHEN JÄLKEEN)

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISKÄSITTELYN JÄLKEEN)

4. Yleiskaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Rantaosayleiskaavamuutoksessa osoitetaan omakotitalojen alue (AO), jolle sijoittuu yksi rakennuspaikka.

Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 0,2211 hehtaaria. Kaava-alue on kokonaisuudessaan omakotitalojen aluetta (AO).

Palvelut

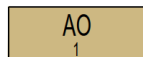
Kaavamuutosalueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat Kokemäen keskustassa noin 10 kilometrin etäisyydellä kaava-alueelta.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Kaavakartta kaavamerkintöineen ja -määräyksineen on selostuksen liitteenä (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.

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 omakotitalojen alue (AO) ja yksi rakennuspaikka, joten kaavan vaikutus vakituisen asumisen muutokseen on vähäinen. Säpilän kylä on olemassa olevaa kyläaluetta, joten kaavamuutoksella ei myöskään hajauteta tai arvioida olevan haitallisia vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen.

Suunnittelualueelle on tieyhteys, ja alueelta on riittävät yhteydet olemassa olevaan kunnan palveluverkkoon. Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta liikenteen määrään, eikä merkittävää vaikutusta virkistysalueen määrään.

5. Kaavan toteutus

5.1. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun rantaosayleiskaavan 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 __.__.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.