285-RAK1704

KOKEMÄEN KAUPUNKI

PITKÄJÄRVEN MAJAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9

5.9.2017

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 5
Rakennettu ympäristö 5
Muinaismuistot 6
Maanomistus 6
Tekninen huolto 6
2.2. Suunnittelutilanne 7
Maakuntakaava 7
Yleiskaava 7
Asemakaava 8
Rakennusjärjestys 10
Vanha rakennuskanta 10
Kaavan pohjakartta 10
Rakennuskiellot 10
3. Suunnittelun vaiheet 11
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen 11
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö 11
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 11
Viranomaisyhteistyö 11
Osalliset ja vireille tulo 11
Kaavaluonnos 11
Kaavaehdotus 11
Kaavan hyväksyminen 11
4. Asemakaavan kuvaus 12
4.1. Kaavan rakenne 12

Mitoitus 12
4.2. Aluevaraukset 12
Korttelialueet 12
Muut alueet 12
4.3. Asemakaavan vaikutukset 13
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 13
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 14
Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen 15
Vaikutukset yritystoimintaan 15
5. Asemakaavan toteutus 16
5.1. Toteuttaminen ja ajoitus 16
5.2. Toteutuksen seuranta 16

LIITTEET
1) Asemakaavan seurantalomake
2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	5.9.2017	Käsitelty Kokemäen teknisessä lautakunnassa pp.kk.2017 § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KOKEMÄEN KAUPUNKI
PITKÄJÄRVEN MAJAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee:
Korttelia 903 (osa) sekä virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
Kortteli 903 (osa), liikenne- ja virkistysaluetta.

Suunnitteluorganisaatio
Asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku). Kaavan tekninen piirtäminen on tehty FlexiTon Információtechnologiai Kft:ssä (Budapest, Unkari). Kokemäen kaupungin puolelta työtä on ohjannut tekninen johtaja Markus Virtanen.

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu __.__.2017
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä __.__.2017 – __.__.2017
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__.2017 – __.__.2017
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan __.__.2017

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Kokemäellä Pitkäjärven rannalla, Köyliöntien varrella noin seitsemän kilometriä kaupungin keskustasta lounaaseen. Kaava-aluetta rajaavat Köyliöntie lännessä, Urheilutie pohjoisessa sekä Pitkäjärvi etelässä.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa kaava-alueelle kaksi omarantaista vakituisen asunnon rakennuspaikkaa. Kaava-alueelle laaditaan erillinen tonttijako.

Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Pitkäjärven rannalla Pitkäjärven vapaa-ajankeskuksen välittömässä läheisyydessä. Vapaa-ajankeskuksessa on monipuolisia urheilu-, virkistys- ja majoituspalveluja. Kaava-alueella sijaitseva Pitkäjärven maja rantasaunoineen on nykyisin vuokrattavissa majoituskäyttöön ympäri vuoden.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,75 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Pitkäjärven pohjoisrannalla (ks. kansikuvan näkymä järvelle). Kaava-alueella on harvaa mäntymetsää.

Kaava-alue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä Koomankangas-Ilmiinjärven pohjavesialueella.

Rakennettu ympäristö

Ranta-alueella on rakennettuna 1800-luvun loppupuolella rakennettu huvilarakennus (276 k-m²), lomarakennus / ns. aluevartijan mökki (66 k-m²), rantasauna (56 k-m²) sekä talousrakennus.

Huvilarakennus (Pitkäjärven maja)

Rantasauna

Ns. aluevartijan mökki

Muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Kaava-alue on Kokemäen kaupungin omistuksessa.

Tekninen huolto

Alueella on vesihuolto- ja sähköverkosto.

2.2. Suunnittelutilanne

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.

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella.

Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa Pitkäjärven osayleiskaava, joka on vahvistettu 22.12.1999.

Ote Pitkäjärven osayleiskaavasta:

Lähde: Pitkäjärven osayleiskaava

Kaava-alue on osayleiskaavassa pääosin liike- ja toimistorakennusten aluetta (K) ja vähäisiltä osin liiketoiminnan sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (KU) sekä puistoa (VP). Kaava-alue on pohjavesialueella (pv). Alueelle on osoitettu suojelukohde tunnistenumerolla 6, jolla viitataan Pitkäjärven huvilaan järven pohjoispäässä.

Kaava-aluetta koskevat seuraavat määräykset:

Pintavesiä ei tule ohjata Pitkäjärveen.

Pitkäjärven rantavyöhykkeellä 200 m:n etäisyydellä järvestä, sekä alueilla, joiden pintavedet kulkeutuvat ojastoa pitkin järveen, ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka rehevöittävät järveä tai likaavat järven vettä, esim. lannoitteiden käyttö, käymälä- ja pesuvesien maahanimeyttäminen, torjunta-aineiden käyttö jne.

Pohjavesialueella maa-ainestenottoa ja kaivamista ei saa ulottaa 3–4 m lähemmäs pohjaveden ylintä tasoa ja ottopaksuuden tulee olla keskimäärin yli 2 m.

Asemakaavoituksessa sallitut enimmäisrakennusoikeudet rakennuspaikoilla:

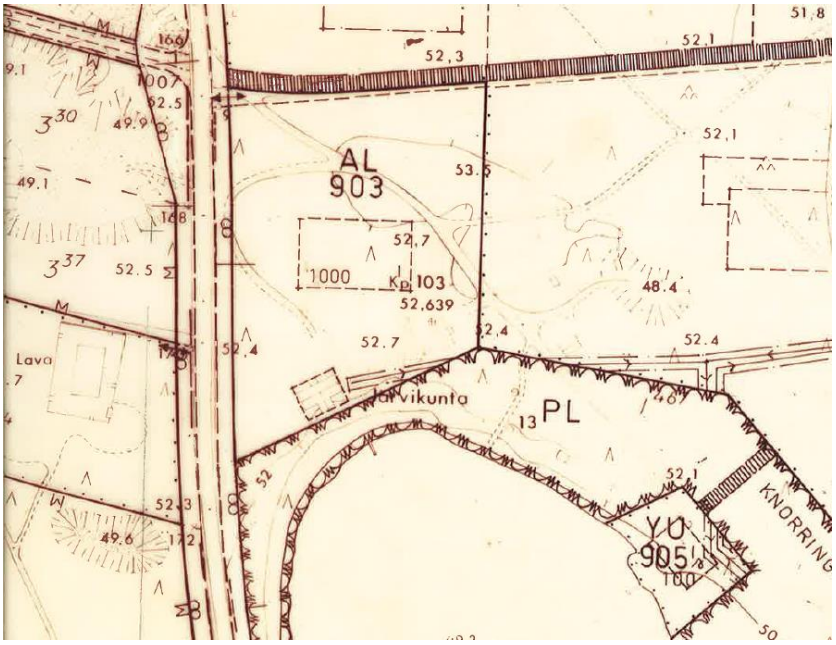
- YO, YV, K, KU, ER-1 ja ER-2 -alueilla e=0,25.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 16.9.1970 vahvistettu Peipohjan asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana).

Kaava-alue on voimassa olevassa kaavassa pääosin liikerakennusten korttelialuetta (AL). Alueelle saa rakentaa yhden asunnon. Kaava-alueen ranta-alue on luonnontilassa säilytettävää puistoa (PL). Liikerakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 1000 k-m².

Ote Peipohjan asemakaavakartasta:



Ote asemakaavayhdistelmästä:

Rakennusjärjestys

Kokemäen kaupungissa on voimassa 1.7.2016 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Vanha rakennuskanta

1800-luvun loppupuolella rakennettu huvilarakennus on osoitettu Pitkäjärven osayleiskaavassa suojeltavaksi.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta (1:2000) on Kokemäen kaupungin ylläpitämä pohjakartta.

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty Kokemäen kaupungin aloitteesta.

Kokemäen kaupungin tekninen lautakunta päätti asemakaavan laadinnan käynnistämisestä kokouksessaan 13.12.2016 § 85.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 5.9.2017.

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Osalliset ja vireille tulo

Kaavamuutos on esillä Kokemäen kaupungin kaavoituskatsauksessa 2017.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on lueteltu osallisina eri tahoja.

Asemakaavatyön vireilletulosta on kuulutettu __.__.2017.

Kaavaluonnos

Kokemäen tekninen lautakunta on käsitellyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 5.9.2017 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan __.__.2017 § nn.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2017.

Kaavaehdotus

Kokemäen tekninen lautakunta on käsitellyt __.__.2017 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2017 § ___.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2017.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu kaksi omarantaista erillispientalojen rakennuspaikkaa (AO), yleistä pysäköintialuetta (LP-1) sekä lähivirkistysaluetta (VL).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,75 hehtaaria. Kaavamuutoksessa on osoitettu asuinrakennusten korttelialuetta noin 0,69 hehtaaria, liikennealuetta noin 0,88 hehtaaria sekä virkistysaluetta noin 0,18 hehtaaria.

Kaava-alueelle on osoitettu kerrosalaa yhteensä 1000 k-m^2.

Kaava-alueen yksityiskohtaisempi mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1).

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Kortteli 903

Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue.

Kaavassa on annettu määräyksiä koskien rakennusoikeutta sekä kerroslukua.

Muut alueet

Yleinen pysäköintialue.
Alueelle saa rakentaa alueen käyttötarkoitusta palvelevia varastorakennuksia, joiden kerrosala saa olla yhteensä enintään 300 m2.

Lähivirkistysalue.

4.3. Asemakaavan vaikutukset

(TÄYDENNETÄÄN KAAVATYÖN EDETESSÄ)

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa on osoitettu kaksi omarantaista vakituisen asunnon rakennuspaikkaa, jotka ovat kumpikin ainakin osittain rakennettuja.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen eikä kaavaratkaisulla hajauteta yhdyskuntarakennetta. Kaava-alueen läheisyydessä on vakituista asutusta.

Taajamakuva

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta taajamakuvaan.

Palvelut ja työpaikat

Kaava-alueella sijaitseva, majoituskäytössä oleva Pitkäjärven majan alue osoitetaan kaavamuutoksessa erillispientalojen korttelialueeksi.

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on Pitkäjärven vapaa-ajankeskuksen urheilu-, virkistys- ja majoituspalveluja. Muiden palvelujen osalta kaava tukeutuu Kokemäen keskustan palveluihin.

Liikenne

Kaavaratkaisussa osoitetaan pysäköintialueena käytetty alue nykyisen käytön mukaiseksi eli yleiseksi pysäköintialueeksi (LP-1). LP-1-alueelle osoitetaan lisäksi rakennusoikeutta alueen käyttötarkoitusta palveleville varastorakennuksille yhteensä enintään 300 k-m^2.

Liikenne kaava-alueella ei lisäänny kaavan myötä merkittävästi.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella sijaitseva huvila (Pitkäjärven maja) on osoitettu Pitkäjärven osayleiskaavassa suojeltavaksi kohteeksi. Rakennus on osoitettu myös kaavaratkaisussa suojeltavaksi rakennukseksi (sr-1). Rakennusta ei saa kaavamääräyksen mukaan purkaa, ja rakennuksessa tehtävien muutos- tai korjaustoimenpiteiden tulee olla

sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellinen, kulttuurihistoriallinen tai kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee varata museoviranomaiselle tilaisuus lausunnon antamiseen. Kaavaratkaisulla turvataan siten rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteen säilyminen.

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia tekniseen huoltoon.

Sosiaalinen ympäristö ja virkistys

Nykyisin majoituskäytössä oleva Pitkäjärven majan alue muuttuu kaavamuutoksen myötä erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Osa kaava-alueen ranta-alueesta muuttuu siten kaavan toteutumisen myötä yksityiseksi alueeksi, ja alueen luonne muuttuu nykyisestä.

Ranta-alueen virkistysalue vähenee kaavamuutoksessa jossain määrin. Kaava-alueen eteläosaan osoitetaan lähivirkistysaluetta. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on lisäksi runsaasti virkistysaluetta ja erilaisia virkistys- ja vapaa-ajan palveluja.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja, jotka tulisi huomioida kaavassa. Kaava-alue on jo osittain rakennettu, eikä kaavamuutoksella ole merkittäviä vaikutuksia maisemarakenteeseen.

Pohjavedet ja pienilmasto

Kaava-alue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Yleisissä kaavamääräyksissä on todettu, että alueella ei saa suorittaa pohjaveden laatua ja määrää vaarantavia toimenpiteitä. Rakentaminen ja rakennusten perustaminen ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista. Kaavamuutoksesta ei siten aiheudu haittaa pohjaveden laatuun tai määrään.

Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat

Alueelta ei ole tiedossa merkittäviä lajihavaintoja, jotka edellyttäisivät erityistä suojelua kaavassa.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Liikenneturvallisuus

Kaavamuutos ei vaikuta merkittävästi liikenneturvallisuuteen.

Vaikutukset yritystoimintaan

Kaavamuutoksesta ei ole tiedossa erityisiä vaikutuksia yritystoimintaan.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan.

Rakennuspaikkojen suunnittelussa pitää varmistaa, että mahdollisissa onnettomuustilanteissa pelastusajoneuvoilla on vapaa pääsy onnettomuuskohteeseen.

5.2. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Kokemäen kaupunki.

Turussa __.__.2017

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Tanja Konstari
FM