

POMARKKU
KIRKONKYLÄ



PAPPILAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavaselostus

17.3.2025

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 TUNNISTETIEDOT	3
1.2 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA HANKKEEN TARKOITUS	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS.....	5
2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN.....	6
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1 Luonnonympäristö.....	6
3.1.2 Rakennettu ympäristö	7
3.1.3 Maanomistus	11
3.2 SUUNNITTELUUTILANNE	11
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARVE	16
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	16
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	16
4.3.1 Osalliset.....	16
4.3.2 Vireille tulo	16
4.3.3 Hallinnollinen käsittely	16
4.3.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	17
4.3.5 Viranomaisyhteistyö	17
4.4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET.....	17
5 ASEMAKAAVAN KUVAAUS	17
5.1 KAAVAN RAKENNE	17
5.1.1 Mitoitus	17
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	17
5.3 ALUEVARAUKSET	18
5.3.1 Korttelialueet.....	18
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	18
5.4.1 Kaavaratkaisu suhteessa maakunta- ja yleiskaavaan	18
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
5.4.3 Vaikutukset kulttuuriympäristöön.....	20
5.4.4 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan.....	20
5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset	21
5.4.6 Liikenteelliset vaikutukset.....	21
5.4.7 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja talouteen	21
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	21
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET	22
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Tämä kaavaselostus koskee 17.3.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi:	Pappilan asemakaavan muutos
Kunta:	Pomarkku (608)
Kiinteistö:	Osa kiinteistöistä 608-406-10-83 ja 608-895-1-3041
	Asemakaavan muutos koskee korttelin 107 kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK). Valtion maantietialuetta (608-895-1-3041, Riutan pt 13041) rajautuu pieni kaistale kaavamuutosalueeseen kaavateknisistä syistä.
	Asemakaavan muutoksella muodostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL-1 korttelissa 107.
Asemakaavan laadittaja:	Pomarkun kunta Vanhatie 14, 29630 Pomarkku Yhteyshenkilö: Kunnanjohtaja Mikko Airaksinen p. 0400 134 670 mikko.airaksinen@pomarkku.fi
Alueen maanomistajat:	Porin evankelis-luterilainen seurakuntayhtymä: tila 608-406-10-83 Suomen valtio: Lunastusyksikkö 608-895-1-3041, Riutan pt 13041
Asemakaavan laatija:	Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa Sibeliuksenkatu 11 B 1, 13100 HÄMEENLINNA Yhteyshenkilö: Arto Remes p. 040 1629193 arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi

Pomarkun kunnanhallitus päätti käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen 14.1.2025 § 7.

Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä xx.xx.-xx.xx.2025

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä xx.xx.-xx.xx.2025.

Tämä asemakaavan muutos on Pomarkun kunnanhallituksen hyväksymä __.__.202x § __.

Voimaantulo: __.__.202x.

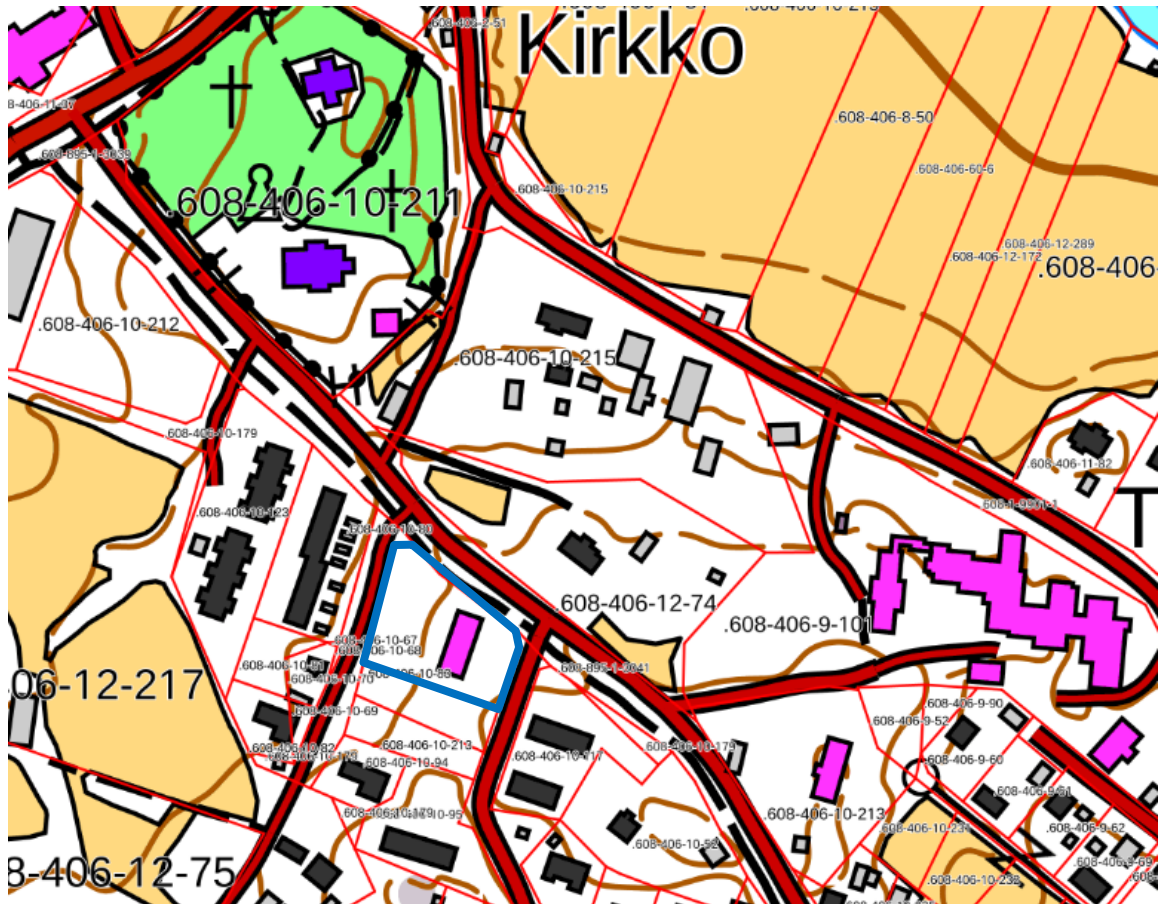
1.2 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA HANKKEEN TARKOITUS

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Pomarkun kirkonkylän keskustassa Riuttantien, Salmiontien ja Tornitien rajaaman korttelin 107 pohjoisosassa (Kuvat 1 ja 2). Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,35 ha. Alueella sijaitsee Pomarkun pappilarakennus, joka on aiemmin toiminut mm. kirkkoherranvirastona.

Entisellä pappilarakennuksella ei ole enää käyttöä seurakunnan toiminnassa ja asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kiinteistön käyttötarkoituksen muuttaminen siten, että alueelle löytyisi uutta käyttöä tulevaisuudessa. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa korttelin 107 kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueen osan (YK) käyttötarkoitus asuin-, liike- ja toimistorakentamiskäyttöön, josta ei aiheudu ympäristöhäiriöitä.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä. Kartta: KTJ.



Kuva 2. Suunnittelualue on esitetty maastokartalla sinisellä rajauksella. Kartta: KTJ.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Vireille tulovaihe ja valmisteluvaihe

14.1.2025 §7	Pomarkun kunnanhallitus päätti käynnistää asemakaavamuutoksen laatimisen sekä hyväksyä ja merkitä tiedoksi asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman.
x.x.2025 §x	Kunnanhallitus päättää asemakaavan muutoksen vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS), kaavaluonnoksen ja kaavan valmisteluaineiston asettamisesta yleisesti nähtävillä sekä naapuritiedotuksesta ja lausuntojen pyytämisestä.
x.x.-x.x.2025	Asemakaavan muutosluonnos ja kaavamuutoksen valmisteluaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä.

2.2. ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee korttelin 107 kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK).

Asemakaavan muutoksella muodostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL-1 korttelissa 107. Alue on tarkoitettu asuinrakentamiseen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan liike- ja/tai toimistorakentamiseen.

2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan muutoksen mahdollistama rakentaminen voidaan toteuttaa kaavamuutoksen saatua lainvoiman.

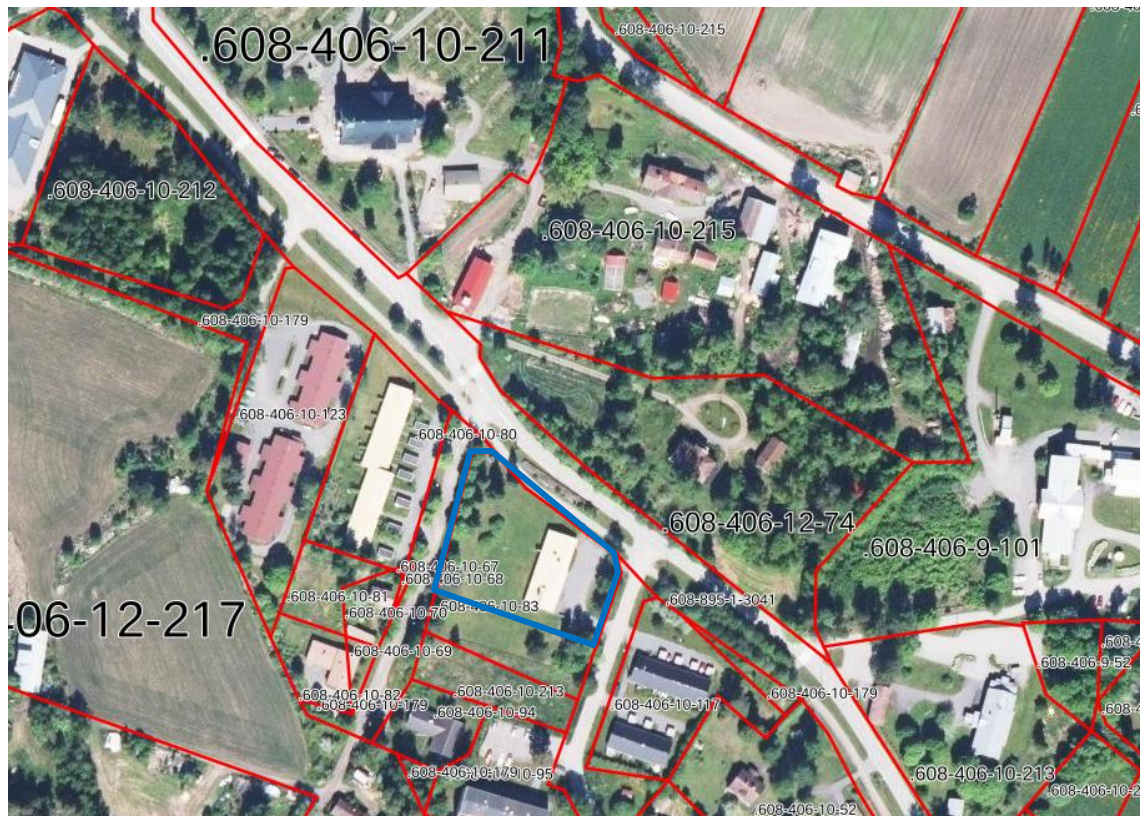
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita eikä alueelta ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin. Kaavoitettava alue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähteet: Ympäristöministeriö, Syke: Satakunta, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021, Ympäristöhallinnon avoimet aineistot.

Suunnittelualueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Pappilarakennuksen tontti on hoidettua piha- ja pysäköintialuetta. Pihan nurmikkoalueilla kasvaa muutamia puita ja koristepensaita (Kuva 3). Myöskään suunnittelualueen välittömässä lähiympäristössä ei ole paljoa luonnontilaista ympäristöä. Suunnittelualue rajautuu pohjois-, itä- ja länsipuolelta tiealueisiin. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee rakentumaton asemakaavatontti (AOR), jonka alue on suunnittelualueen rajautuvilta osin nurmikkoalueena hoidettua piha-alueita. Suunnittelualueen itäpuolella Tornitien varressa ja länsipuolella Salmiontien varressa sijaitsee rakentuneita rivitalotontteja.



Kuva 3. Ortoilmakuva alueelta. Suunnittelualue on rajattu sinisellä viivalla. Lähde: KTJ

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelta ei tunneta mahdollisesti pilaantuneita maa-alueita. Lähde: Ympäristöhallinnon avoimet aineistot. Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöiden lähteitä.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Pomarkun kirkonkylän keskustassa. Alue on kaavallisesti ja maankäytöllisesti osa Pomarkun kirkonkylän nykyistä taajama-/yhdyskuntarakennetta. Alueella on kunnan vesi- ja viemäriverkko sekä valmiit liikenneväylät ja kevyenliikenteen yhteydet.

Taajamakuva ja rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee 1980- luvulla rakentunut Pomarkun pappilarakennus. Rakennuksessa on aiemmin ollut kirkkoherranvirasto ja rakennusta on käytetty myös nuoriso- ja päiväkerhotoiminnassa (Kuva 4). Pappilarakennuksen aiemmat toiminnot ovat siirtyneet Pomarkun kirkkoremontin 2022 jälkeen kirkkorakennukseen eikä pappilarakennuksella ole enää käyttöä seurakunnan toiminnassa.

Suunnittelualueen pohjoispuolisen alueen maisemakuvaa hallitsevat Riuttantien pohjoispuolella sijaitsevat Pomarkun kirkkorakennukset ja kirkkomaan alue. Riuttantie toimii alueen pääliikenneväylä ja alueen taajamarakenne on muodostunut Riuttantiehen tukeutuen. Riuttantien vanha tielinjaus ja tietä paikoin reunustavat kiviaidat ovat tärkeä osa alueen nykyistä taajamakuvaa. Suunnittelualueen kohdalla Riuttantien pohjoispuolella on vanha asuinrakennuspaikka (Kuva 7).

Suunnittelualueella sijaitseva Pomarkun pappilarakennus sekä alueen itäpuolella Tornitien varressa ja länsipuolella Salmiontien varressa sijaitsevat rivi- ja omakotitalot edustavat alueen uudempaa rakennuskantaa. Pappilarakennus sekä Tornitien ja Salmiontien varren rivitalot (Kuvat 5 ja 6) ovat matalia yksikerroksisia ja harjakattoisia rakennuksia. Alueen eteläpuolella Tornitien varressa sijaitsee kaksi 3-4- kerroksista kerrostaloa (Kuva 7) ja alueen etelä-/lounaispuolella Salmiontien varressa kolme omakotitaloa (Kuva 8).



Kuva 4. Pappilarakennus etelän suunnasta kuvattuna (Valokuva Ympäristönsuunnittelu Oy, 26.11.20213).



Kuva 5. Suunnittelualueen itäpuolella Tornitien varressa sijaitsevat rivitalot etelän suunnasta kuvattuna. Kuvan vasemmassa reunassa näkyy Riuttantien takana oleva II-kerroksinen asuinrakennus (Valokuva Ympäristösuunnittelu Oy, 26.11.20213).



Kuva 6. Pappilarakennuksen eteläpääty ja piha-alue. Taustalla näkyy suunnittelualueen länsipuolella Salmiontien varressa sijaitseva rivitalo. (Valokuva Ympäristösuunnittelu Oy, 26.11.20213).



Kuva 7. Suunnittelualan eteläpuolella sijaitsevat kerrostalot pohjoisen suunnasta Tornitien suuntaisesti kuvattuna. Kuvan vasemmassa reunassa näkyy Tornitien varressa sijaitsevien rivitalojen päädyt (Valokuva Ympäristösuunnittelu Oy, 26.11.20213).



Kuva 8. Suunnittelualan etelä-/lounaispuolella sijaitsevia omakotitaloja (Valokuva Ympäristösuunnittelu Oy, 26.11.20213).

Palvelut

Pomarkun kunnan julkiset peruspalvelut ja Pomarkun kirkonkylän kaupalliset palvelut sijaitsevat noin 0,2 - 1,5 km:n etäisyydellä suunnittelualueelta. Palvelut ovat hyvin saavutettavissa myös kevyenliikenteen yhteyksiä käyttäen.

Virkistys

Suunnittelualueella ei ole merkitystä yleisen virkistyskäytön kannalta.

Pomarkussa on hyvät virkistysmahdollisuudet kesä- ja talviaikaan. Pomarkku tarjoaa mahdollisuuksia muun muassa jääurheilun, hiihdon, frisbeegolfiin, jalkapallon, pesäpallon ja yleisurheilun

harrastamiseen. Pomarkun urheilupuiston alueella sijaitsee Pomarkun monitoimihalli, joka on liikunta- ja vapaa-ajankäytössä, sekä Pomarkun keskusurheilukenttä. Keskusurheilukentän hiekkatekonurmi tarjoaa erinomaiset olosuhteet varsinkin pesäpalloon. Kirkonkylän kevyenliikenteen väylät ja kuntoradat toimivat kirkonkylän asukkaita palvelevina ulkoreitteinä. Kirkonkylän uimaranta sijaitsee Pomarkunjoen Kylänlahden rannalla.

Liikenne

Pomarkun kunta sijaitsee valtatie 23:n varrella. Suunnittelualueelta on matkaa valtatielle n. 1 km. Kaavamuuotosalue sijaitsee Riuttantien (yhdystie 13041) eteläpuolella. Riuttantie toimii alueen pääliikenneväylänä. Aluetta rajaavat länsipuolelta Salmiontie ja itäpuolelta Tornitie. Riuttantien varteen on rakentunut kevyenliikenteen väylä, joka jatkuu kirkonkylän läpi kulkevalle Vanhatielle (yhdystie 13039). Lähimmät linja-autopysäkit ovat Vanhatien varressa.

Tekninen huolto

Pappilarakennus on liitetty vesihuoltoverkkoon ja sähköverkkoon.

Kiinteistön 608-406-10-83 pohjoisosassa Salmiontien ja Riuttantien kulmauksessa sijaitsee puisto-
tomuuntamo.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

Suunnittelualue ei sijaitse Pomarkun kirkonkylän valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueella. Pomarkun kirkonkylän valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alue ulottuu suunnittelualueen pohjoispuolella Riuttantiehen saakka. (Kuva 9).

Pomarkun kirkonkylän valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kuvaus:

Pomarkun kirkonkylä on raitin varteen keskittynyt ja rakenteeltaan säilynyt. Kantatalojen ja rantapeltojen lisäksi kylän 1800-luvun ja 1900-luvun alun seurakunnallisesta ja teollistumiskehityksestä kertovat kaksi kirkkoa ja höyrysaha.

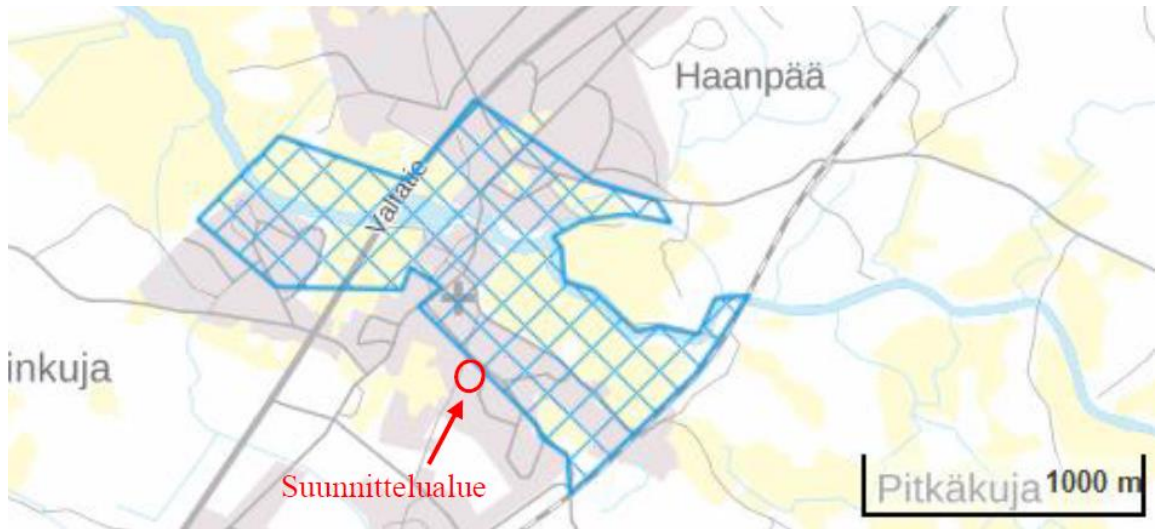
Isojärveen laskevan Pomarkunjoen varrelle kehittynyt kylä on asutettu 1500-luvulla ja sen kantatilat Rossi, Marttila, Markkula, Ala-Nissi, Teinonen, Soini, Tensiö, Tervämäki, Yli-Nissi ja Viro sijaitsevat alkuperäisillä tonteillaan. Maatilojen talouskeskukset sijoittuvat tiiviiksi ryhmäksi vanhan Vaasaan menevän maantien varrelle Pomarkunjoen molemmille rannoille peltöjen ja niittyjen muodostaessa kehän kylän ympärille. Joen ylittävä kolmikaarinen kivisilta on valmistunut 1907. Julkisempia tiloja edustavat lisäksi 1800-luvun loppupuolella ja 1900-luvun alkupuolella rakennetut pappilan, säästöpankin ja kirjakaupan entiset rakennukset.

Kylän rakennuskanta on pääosin 1800-luvun jälkipuoliskolta. Suhteellisen yhtenäistä ikärakennetta korostavat rakennusten samankaltainen mittakaava, ulkovuorauksissa käytettyjen detaljien, listoitusten, ikkunoiden puitejaon ja rikkaasti koristelujen kuistien tyyllinen samankaltaisuus.

Pohjoisten tonttien runsas puusto on istutettu 1859 palon jälkeen paloturvallisuutta edistämään. Tiestön linjaus ja suurelta osin rakennusten sijoittelukin on säilynyt paloa edeltävältä ajalta.

Pomarkun kirkkomiljöö koostuu kahdesta kirkosta. Vanha puukirkko on sisätilan järjestelyltään poikkeuksellinen Kirkkosalissa alttari ja sen yläpuolella oleva saarnastuoli on sijoitettu pohjoisseinälle. Suorakaiteen muotoisen runkokuoneen eteläseinustalla on torni ja sitä vastapäätä pohjoisseinällä sakaristo. Hyvin säilynyt kirkko on ollut ns. autiokirkkona uuden kirkon valmistumisesta lähtien. Luonnonkiviverhouksinen kivikirkko on valmistunut 1921 arkkitehti Ilmari Launiksen suunnitelmien mukaan.

1910-luvulla perustetun höyrysahan rakennuskantaa on joen eteläpuolella. Entinen Pomarkun saha on tyypillinen keskisuuri höyrysaha, jollaisia aikoinaan perustettiin lukuisia, mutta joita on erittäin vähän jäljellä. Säilyneet työ- ja voimakoneet korostavat sahan teollisuushistoriallista arvoa.



Kuva 9. Ote Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunan kartasta. Pomarkun valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alue on osoitettu kartalla ruuturasterilla. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

Suunnittelualue ei sijaitse maakunnallisesti merkittävän Pomarkun kirkonkylän rakennetun kulttuuriympäristön alueella (Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristöt, Maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitys- ja täydennysinventointi 2023, Ramboll Finland Oy). Maakunnallisesti merkittävän Pomarkun kirkonkylän rakennetun kulttuuriympäristön alue ulottuu suunnittelualueen pohjoispuolella Riuttantiehen saakka.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäänöksiä. Lähde: Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkuna (Kyppi).

3.1.3 Maanomistus

Kiinteistön 608-406-10-83 omistaa Porin evankelis-luterilainen seurakuntayhtymä ja valtio omistaa maantietäalueen (608-895-1-3041, Riutan pt 13041).

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tavoitteet huomioidaan asemakaavatyössä.

Valtioneuvoston päätöksen 14.12.2017 mukaiset uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut Satakunnan maakuntakaavan 30.11.2011. Maakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksellä 13.3.2013 (Kuva 10). Ympäristöministeriö on vahvistanut 3.12.2014 Satakunnan vaihemaakuntakaava 1:n, jossa osoitetaan maakunnallisesti merkittävät tuulivoimatuotannon alueet sekä niihin liittyvä energiahuolto. Satakuntaliiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 (energia, biotalous, kauppa, kulttuurisen identiteetin vahvistaminen) 17.5.2019 (Kuva 11). Ote Satakunnan voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta kaavayhdistelmästä on esitetty kuvassa 11.1.

Suunnittelualueeseen ei kohdistu Satakunnan maakuntakaavan 30.11.2011 merkintöjä. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tultua voimaan kumoutui samalla Satakunnan maakuntakaavan vastaavat merkinnät ja määräykset. Suunnittelualueeseen ei kohdistu vaihemaakuntakaava 1:n merkintöjä.

Suunnittelualue on osoitettu vaihemaakuntakaavassa 2 taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoimintoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Taajamatoimintojen alueen (A) suunnittelumääräys:

Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.

Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.

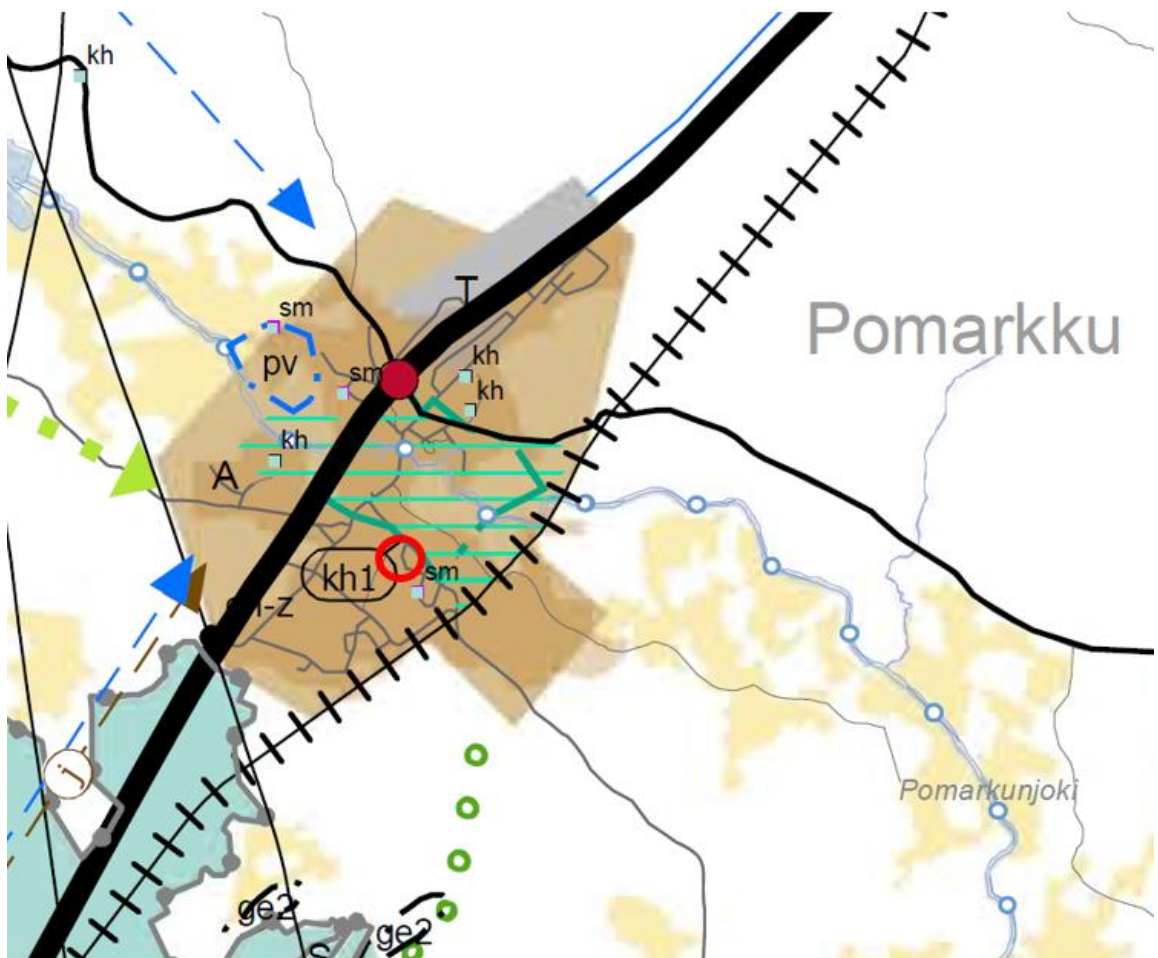
Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestävilä, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenteen tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää.

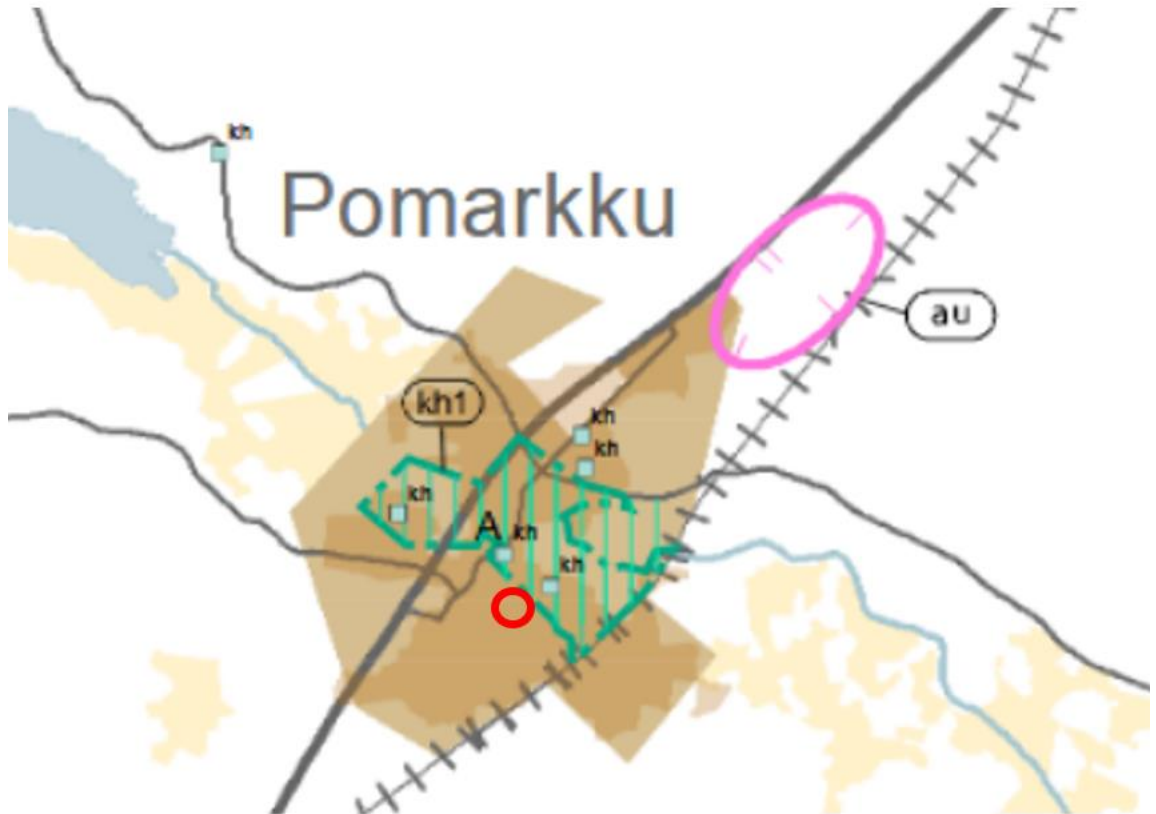
Taajamatoimintojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen sijoittumisalueeksi.

Kaupan suuryksikköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määrittellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sotoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.

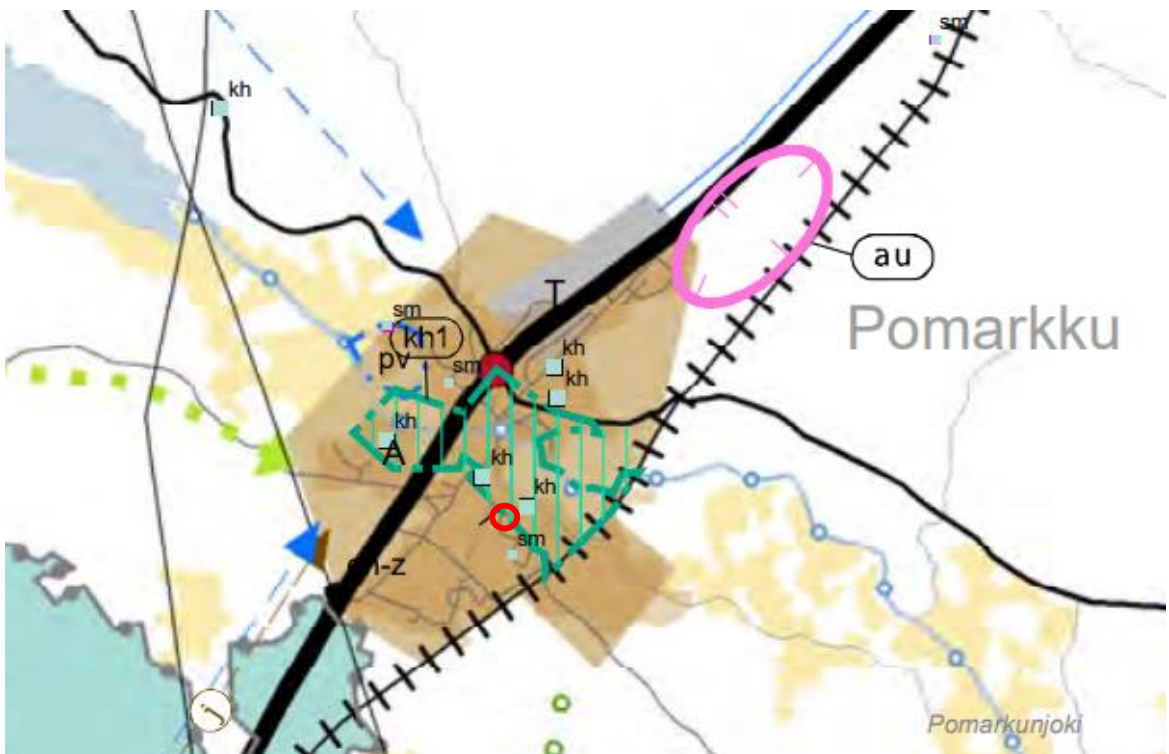
Suunnittelualue rajoittuu maakuntakaavan maakunnallisesti merkittävään Pomarkun kirkonkylän kulttuuriympäristöalueeseen (kh2, vihreä viivoitus) ja valtakunnallisesti merkittävään Pomarkun kirkonkylän rakennettuun kulttuuriympäristöön (kh1).



Kuva 10. Ote Satakunnan maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.



Kuva 11. Ote Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:sta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.



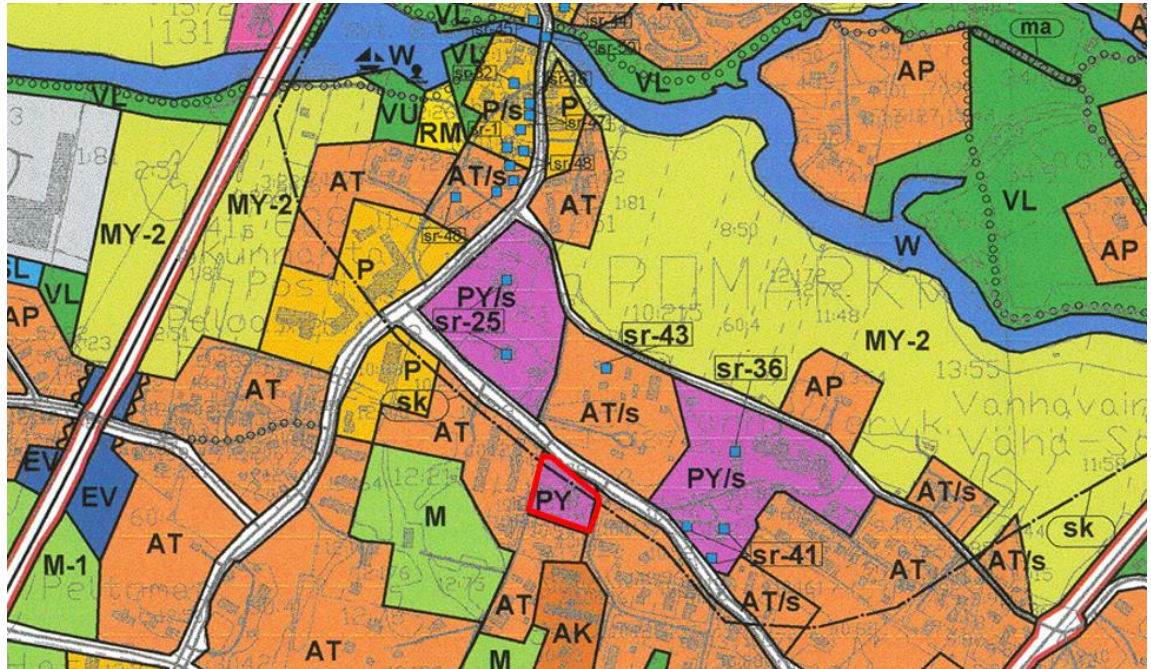
Kuva 11.1 Ote Satakunnan voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta kaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

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

Satakunnan maakuntakaavan 2050 laadinta on edennyt valmisteluvaiheeseen. Satakuntaliiton maakuntahallitus päätti 14.10.2024 kokouksessaan asettaa Satakunnan maakuntakaavan 2050 valmisteluvaiheen aineiston julkisesti nähtäville ja pyytää aineistosta lausunnot. Aineisto on ollut nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti 4.11.-5.12.2024.

Yleiskaava

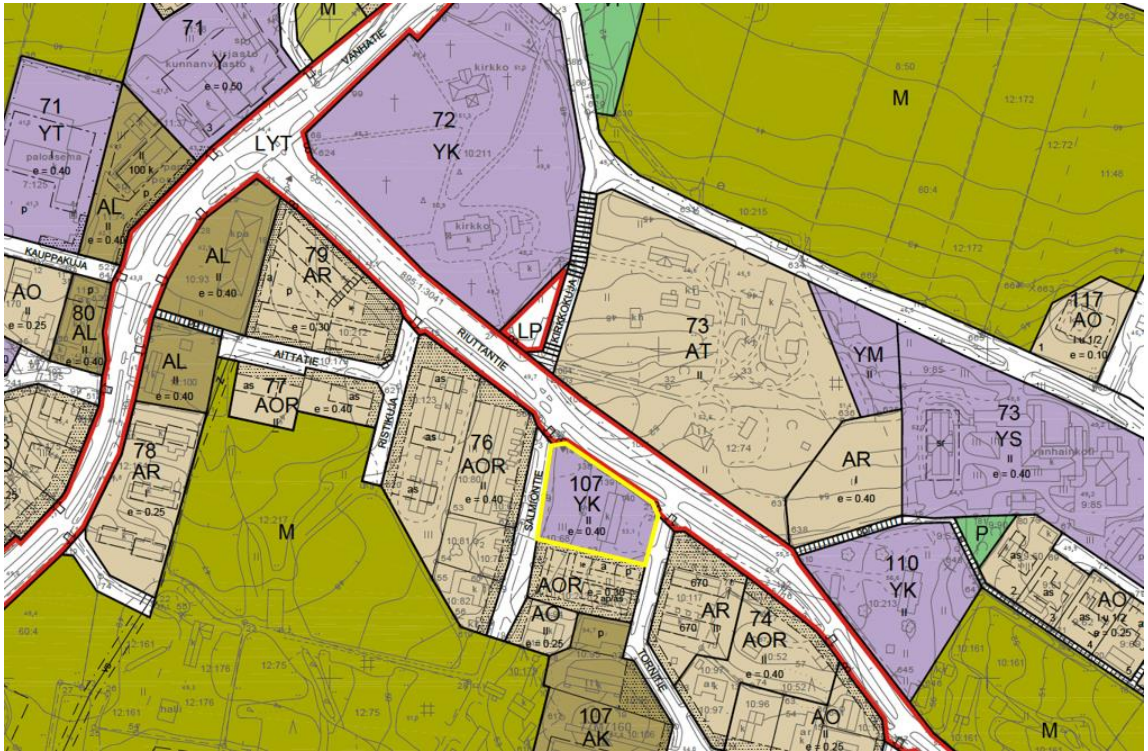
Suunnittelualue kuuluu Pomarkun kunnanvaltuuston 20.6.2002 hyväksymän Pomarkun osayleiskaavan muutoksen alueeseen (Kuva 12). Suunnittelualue on osoitettu osayleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Alueen pohjoisosa kuuluu osayleiskaavassa osoitettuun kyläkuvallisesti arvokkaaseen alueeseen (sk).



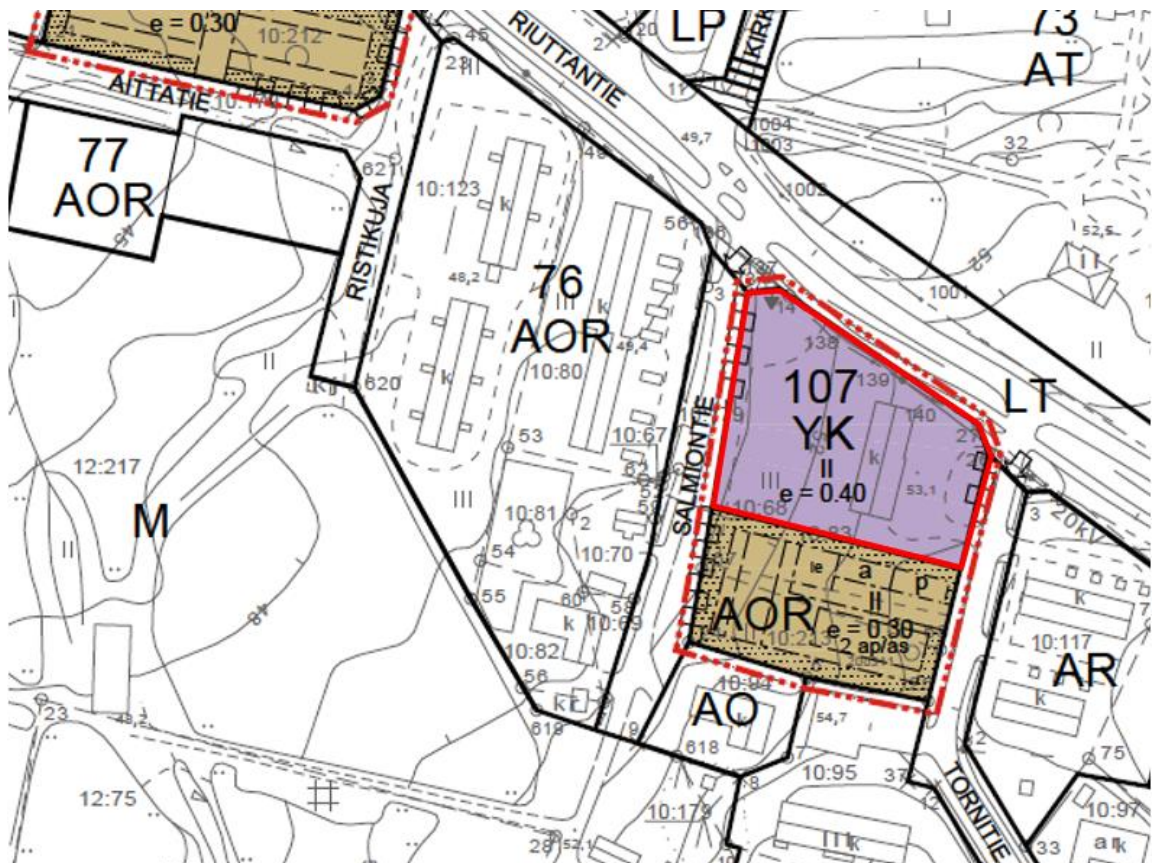
Kuva 12. Ote Pomarkun osayleiskaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 30.3.2015 hyväksymä Pomarkun kirkonkylän kortteleiden 75 ja 79 asemakaavan muutos. Voimassa olevassa asemakaavan muutoksessa suunnittelualue on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK) 107. YK-korttelialueen tehokkuusluku on $e=0.4$ ja kerrosluku II (Kuvat 13 ja 14).



Kuva 13. Ote Pomarkun asemakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualue on rajattu keltaisella viivalla.



Kuva 14. Ote Pomarkun kirkonkylän kortteleiden 75 ja 79 asemakaavan muutoksesta. Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.

Rakennusjärjestys

Pomarkun rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2021.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Pohjakartta

Kaava laaditaan numeeriselle 1:2000-mittakaavaiselle asemakaavan pohjakartalle, joka on hyväksytty 15.12.2005. Kiinteistörajojen osalta kaavamuutos laaditaan huomioiden Maanmittauslaitoksen ajantasainen raja-aineisto. Pohjakarttaa ei ole päivitetty tämän kaavamuutoksen yhteydessä. Pohjakartta on yksityiskohtaisuudeltaan ja tarkkuudeltaan riittävä tavoitteena olevan kaavamuutoksen laatimiseksi.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Pomarkun kirkonkylän keskeiset osat on asemakaavoitettu ja kirkonkylän alueelle on hyväksytty 2002 osayleiskaava. Lähiympäristössä ei ole vireillä tällä hetkellä muita kaavahankkeita.

Asemakaavan muutosta varten laaditut selvitykset

Kaavamuutosta varten ei ole tarpeen laatia uusia selvityksiä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARVE

Pomarkun entisellä pappilarakennuksella ei ole enää käyttöä seurakunnan toiminnassa ja asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kiinteistön käyttötarkoituksen muuttaminen siten, että alueelle löytyisi uutta käyttöä tulevaisuudessa.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Pomarkun kunnanhallitus päätti 14.1.2025 (§7) käynnistää asemakaavan muutoksen.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

1. Vaikutusalueen maanomistajat sekä ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
2. Yritykset, yhteisöt, yhdistykset ja järjestöt
3. Viranomaiset
 - Varsinais-Suomen ELY-keskus (liikenne/ympäristö), Satakuntaliitto, Satakunnan museo
 - Pomarkun kunnan tekninen lautakunta

Osallisilla on mahdollisuus osallistua asemakaavan muutoksen valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on kuulutettu XX.XX.2025.

4.3.3 Hallinnollinen käsittely

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
14.01.2025 § 7	Pomarkun kunnanhallitus päätti käynnistää asemakaavamuutoksen laatimisen sekä hyväksyä ja merkitä tiedoksi asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman.
xx.xx.2025 § xx	Kunnanhallitus päättää asemakaavan muutoksen vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS), kaavaluonnoksen ja kaavan valmisteluaineiston asettamisesta yleisesti nähtäville sekä naapuritiedotuksesta ja lausuntojen pyytämisestä.

4.3.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
xx.xx.-xx.xx.2025	Kaavan vireilletulo- ja valmisteluvaiheen aineistot (OAS, kaavaluonnos ja selostus) pidetään yleisesti nähtävillä. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä asiassa.

4.3.5 Viranomaisyhteistyö

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
xx.xx.-xx.xx.2025	Pomarkun kunta pyytää viranomaisilta lausunnot kaavaluonnoksesta.

4.4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET

Pomarkun entisellä pappilarakennuksella ei ole enää käyttöä seurakunnan toiminnassa ja asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kiinteistön käyttötarkoituksen muuttaminen siten, että alueelle löytyisi uutta käyttöä tulevaisuudessa. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa korttelin 107 kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueen osan (YK) käyttötarkoitukseksi asuin-, liike- ja toimistorakentamiskäyttöön, josta ei aiheudu ympäristöhäiriöitä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutos koskee korttelin 107 kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK).

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 107 asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli-alue (AL-1). Alue on tarkoitettu asuinrakentamiseen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan liike- ja/tai toimistorakentamiseen.

Asemakaavan muutoksella on kaavoitettu Riuttantien eteläpuolella sijaitsevan kiinteistön 608-406-10-83 pohjoisosassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1). AL-1-kortteli-alueeseen rajautuu pieni alue valtion maantietäalueella (608-895-1-3041, Riutan pt 13041) vanhan asemakaavan korttelialueen rajauksen mukaisesti.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutoksella osoitetun AL-1-korttelialueen pinta-ala on 3460 m². AL-1-korttelialueen rakentamisen tehokkuusluku on e=0,4, jolloin rakennusoikeutta muodostuu vanhan kaavan mukaisesti 1384 k-m².

Asemakaavamuutoksella ei ole muutettu korttelialueen rakentamistehokkuutta eikä alueen rakennusoikeus lisääntynyt nykyisestä.

Asemakaavan seurantalomake **liitteenä 2**.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavan muutosalueella ei ole luonnontilaista ympäristöä eikä alueeseen kohdistu erityisiä luonnonympäristön huomioimista koskevia tavoitteita.

Pomarkun kirkonkylän valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alue ulottuu asemakaavan muutoksella osoitetun AL-1- korttelialueen pohjoispuolella Riittantien saakka. Alueen rakennettu ympäristö on huomioitu kaavamuuoksessa ohjaamalla rakentamisen toteutusta siten, että AL-1- alueen uudisrakennusten ja muiden rakennelmien materiaalit, värytys, korkeusasema ja muoto tulee valita siten, että ne sopeutuvat lähiympäristöön ja alueen rakennuskantaan. Lisäksi alueen vanha rakennettu ympäristö on huomioitu ohjaamalla AL-1- alueelle sijoittuvaa liike- ja toimistorakentamista siten, että alueen liike- ja toimistokäytön tulee olla ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta toimintaa.

Arvioidaan, että kaavamuuoksessa on huomioitu ympäristön laatua koskevat tavoitteet.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-1)

Asemakaavan muutoksella on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-1), joka on osa laajempaa korttelia 107. Alue on tarkoitettu asuinrakentamiseen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan liike- ja/tai toimistorakentamiseen.

AL-1-korttelialueen pinta-ala on 3460 m² ja rakennusoikeus 1384 k-m² tehokkuusluvulla e=0.4. AL-1-korttelialueen enimmäiskerros-luku on kaksi (II). Kaavalla määrätään, että korttelialueelle on rakennettava 2 autopaikkaa asuntoa kohti.

Kaavamuuoksella osoitettu AL-1-korttelialue muodostuu vanhan kaavan mukaisesta kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueesta (YK). AL-1- korttelialueen rakentamisen tehokkuusluku, enimmäiskerros-luku ja autopaikkojen määrä ovat vanhan kaavan YK- korttelialueen mukaisia.

Yleismääräykset:

Alue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään Pomarkun kirkonkylän rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Uudisrakennusten ja muiden rakennelmien materiaalit, värytys, korkeusasema ja muoto tulee valita siten, että ne sopeutuvat lähiympäristöön ja alueen rakennuskantaan.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1 Kaavaratkaisu suhteessa maakunta- ja yleiskaavaan

Alueidenkäyttölain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitettujen kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen (ohjeena) osalta. Alueidenkäyttölain 42 §:n 1. mom mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 42 §:n 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.

Maakuntakaava

Asemakaavan muutosalue sijoittuu maakuntakaavassa osoitetulle taajamatoimintojen alueelle (A). Maakuntakaavan A- merkinnällä on osoitettu yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asuminen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityis-alueita.

Asemakaavamuuoksella osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-1) on maakuntakaavan A- merkinnän mukaista asumiseen ja muihin taajamatoimintoihin (keskustatoimintoja / palvelurakentamista) tarkoitettua rakentamisaluetta.

Yleiskaava

Asemakaavan muutosalue on osoitettu osayleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Alueen pohjoisosa kuuluu osayleiskaavassa osoitettuun kyläkuvallisesti arvokkaaseen alueeseen (sk). Yleiskaava on asemakaavan muutosalueen osalta ilmeisen vanhentunut, koska alueella ei ole nykyisin julkisten palvelujen ja hallinnon toimintoja eikä Pomarkun kunnalla ole tarvetta kehittää aluetta yleiskaavan ohjausvaikutuksen mukaisesti julkisten palvelujen ja hallinnon toimintoihin. Myöskään alueen omistavalla Porin evankelis-luterilainen seurakuntayhtymällä ei ole enää tarvetta käyttää aluetta seurakunnan toimintoihin.

Yleiskaavan sisältövaatimusten (Alueidenkäyttölaki 39§) huomioiminen soveltuvin osin:

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

Asemakaavamuutoksella osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-1) sijaitsee Pomarkun kirkonkylän keskustassa. Alue on kaavallisesti ja maankäytöllisesti osa Pomarkun kirkonkylän nykyistä taajamarakennetta. Alue kuuluu vesihuoltoverkoston toiminta-alueeseen ja alueella on sähköverkko. Alueelle on toimivat liikenneyhteydet. Alue on osa Pomarkun kirkonkylän toimivaa yhdyskuntarakennetta. Asemakaavamuutoksella osoitettu AL-1- korttelialueen rakentaminen liittyy taloudellisesti edullisesti ja ekologisesti kestävästi Pomarkun kirkonkylän olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

Asemakaavamuutoksella osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-1) on kaavallisesti ja maankäytöllisesti osa Pomarkun kirkonkylän nykyistä yhdyskuntarakennetta. Asemakaavan muutoksella ei laajenneta alueen nykyistä yhdyskuntarakennetta. Alueella on valmis kunnallistekniikka ja sähköverkko sekä toimivat ajoneuvoliikenteen ja kevyenliikenteen yhteydet. Asemakaavamuutoksella osoitettu AL-1- korttelialue tukeutuu olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

Asemakaavamuutoksella osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-1) tarjoaa erinomaiset olosuhteet asumiseen. Pomarkun kunnan julkiset peruspalvelut ja Pomarkun kirkonkylän kaupalliset palvelut sijaitsevat noin 0,2 - 1,5 km:n etäisyydellä AL-1- korttelialueen tontilta. Palvelut ovat hyvin saavutettavissa myös kevyenliikenteen yhteyksiä käyttäen.

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;

Asemakaavan muutos ei vaikuta alueen liikenneyhteyksien järjestämiseen. Alueen nykyiset ajoneuvo- ja kevyenliikenteen liikenneyhteydet ovat riittävät yhden AL-1- tontin aiheuttamaan liikennetuotokseen. AL-1- tontilla oleva rakennus on jo liitetty alueella olevaan vesijohtoverkkoon ja sähköverkkoon. Alue kuuluu jätehuollon piiriin.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;

Asemakaavamuutoksella osoitettu AL-1- tontti tarjoaa hyvät mahdollisuudet turvalliseen ja terveelliseen elinympäristöön. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta eri väestöryhmien kannalta tasapainoisen elinympäristön muodostumisen kannalta.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

Asemakaavamuutos mahdollistaa AL-1- tontilla asumisen lisäksi ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman liike- ja toimistorakentamisen. Asemakaavamuutoksella pyritään näin osaltaan kehittämään kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Asemakaavan muutoksella osoitetun AL-1- tontin toteutuminen liike- ja toimistorakentamiskäyttöön tukee Pomarkun elinvoimaisuutta.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen;

Alueen vanha rakennettu ympäristö on huomioitu ohjaamalla AL-1- alueelle sijoitettavaa liike- ja toimistorakentamista siten, että alueen liike- ja toimistokäytön tulee olla ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta toimintaa.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä

Asemakaavan muutosalueella ei ole luonnontilaista ympäristöä eikä alueeseen kohdistu erityisiä luonnonarvojen vaalimista koskevia tavoitteita.

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin eikä alueella ole arvokasta rakennuskantaa. Pomarkun kirkonkylän valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alue ulottuu asemakaavan muutoksella osoitetun AL-1-korttelialueen pohjoispuolella Riuttantiehen saakka. Alueen rakennettu ympäristö ja maisema on huomioitu kaavamuutoksessa ohjaamalla rakentamisen toteutusta siten, että AL-1-alueen uudisrakennusten ja muiden rakennelmien materiaalit, värytys, korkeusasema ja muoto tulee valita siten, että ne sopeutuvat lähiympäristöön ja alueen rakennuskantaan.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Asemakaavan muutosalueella ei ole yleiseen virkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaavalla ei ole vaikutusta yleiseen virkistykseen soveltuvien alueiden määrään.

Arvioidaan, että asemakaavamuutoksen maankäyttöratkaisu huomioi yleiskaavan MRL 42 §:n mukaisen ohjausvaikutuksen riittävällä tavalla.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksella osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen AL-1-tontti muodostuu jo rakentuneesta Pomarkun pappilakiinteistöstä. Tontti tukeutuu olevaan kunnallisteknikkaan ja nykyisiin liikenneyhteyksiin. Vanhassa asemakaavassa tontille osoitettua rakennusoikeutta ei lisätä eikä tontin rakentamisaluetta laajenneta. Asemakaavamuutoksella osoitettu tontin käyttötarkoituksen muutos (YK > AL-1) muuttaa tontin kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten alueesta asuinkäyttöön sekä liike- ja toimistorakentamiskäyttöön.

Asemakaavamuutoksella osoitettu tontin käyttötarkoituksen muutos vaikuttaa eniten nykyiseen rakennettuun ympäristöön lähimmillä Tornitien ja Salmiontien varren vanhoilla asuin- ja rivitalotonteilla. Kaavamuutoksen mahdollistama asuinrakentamisen käyttötarkoitus on kuitenkin nykytilanteen mukaista lähiympäristön maankäyttöä. Kaavamuutoksen mahdollistama liike- ja/tai toimistorakentaminen poikkeaa lähiympäristön nykyisestä maankäytöstä, mutta muutos ei ole merkittävä alueen aiempaan maankäyttöön verrattuna. Lisäksi lähiympäristön vanha rakennettu ympäristö on huomioitu ohjaamalla AL-1-alueelle sijoitettavaa liike- ja toimistorakentamista siten, että alueen liike- ja toimistokäytön tulee olla ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta toimintaa.

Arvioidaan, että kaavamuutoksen mukainen asuin-, liike- ja toimistorakentaminen sopeutuu alueen nykyiseen rakennettuun ympäristöön.

5.4.3 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Asemakaavan muutosalue ei sijaitse Pomarkun kirkonkylän valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueella. Pomarkun kirkonkylän valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alue ulottuu suunnittelualueen pohjoispuolella Riuttantiehen saakka. Lähellä asemakaavan muutosaluetta sijaitseva Pomarkun kirkkomiljöö on esitetty Pomarkun kirkonkylän valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kuvauksessa erityisenä kulttuuriympäristön arvoperusteena. Alueen pohjoispuolella sijaitsevasta kirkkomiljööstä ei ole tällä hetkellä näköyhteyttä asemakaavan muutoksella osoitetulle AL-1-tontille. Asemakaavan muutoksella osoitetun AL-1-korttelialueen sijainti RKY-alueen reuna-alueella on kuitenkin huomioitu kaavamuutoksessa määräämällä vanhan asemakaavan mukaisesti, että alue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään Pomarkun kirkonkylän rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Uudisrakennusten ja muiden rakennelmien materiaalit, värytys, korkeusasema ja muoto tulee valita siten, että ne sopeutuvat lähiympäristöön ja alueen rakennuskantaan.

Arvioidaan, että kaavamuutoksen toteutumisella ole merkittävää vaikutusta Pomarkun kirkonkylän valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

5.4.4 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai Natura 2000-verkostoon kuuluvia alueita eikä alueelta ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin. Kaavoitettava alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Asemakaavan muutosalueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Asemakaavamuutoksella osoitettu AL-1-korttelialueen tontti on hoidettua piha- ja pysäköintialuetta.

Arvioidaan, että kaavamuutoksesta ei aiheudu merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön tai luonnonmaisemaan.

5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksesta ei aiheudu merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia.

5.4.6 Liikenteelliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksella osoitettu AL-1- korttelialueen tontti sijaitsee Riuttantien (yhdystie 13041) eteläpuolella. Riuttantien varteen AL-1- tontin puolelle on rakentunut kevyenliikenteen väylä, joka jatkuu kirkonkylän läpi kulkevalle Vanhatielle. Nykyisin AL-1- tontille kuljetaan itäpuolisen Tornitien kautta. Kaavamuutoksella osoitettu AL-1- tontti rajautuu myös länsipuoliseen Salmiontien katualueeseen ja tontille voidaan järjestää edelleen kulku vanhan kaavan mukaisesti myös Salmiontien kautta.

Asemakaavamuutoksen mahdollistama asuin-, liike- ja toimistorakentaminen lisää toteutuessaan alueen tiestön liikennemääriä nykytilanteeseen (Pappilarakennuksen kiinteistöllä ei ole käyttöä) verrattuna. Alueella aiemmin toiminut kirkkoherranvirasto ja muut seurakunnan toiminnot ovat kuitenkin myös aiheuttaneet ajoneuvoliikennettä. Asemakaavamuutoksella osoitettu tontin käyttötarkoituksen muutos (YK > AL-1) ei vaikuta merkittävästi alueen liikennemääriin, kun tarkastellaan kaavallista käyttötarkoitusta. Asemakaavan muutoksella ei muuteta alueen liikennejärjestelyjä nykyisestä eikä asemakaavamuutoksen toteutuminen aiheuta Riuttantien (yhdystie 13041) tai kunnan katualueiden normaalista kunnossapidosta poikkeavia parantamistarpeita.

5.4.7 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja talouteen

Asemakaavamuutoksella osoitetun AL-1- korttelialueen tontin sijainti on nykyisten toimivien ja turvallisten liikenneyhteyksien puolesta edullinen ja alue tukeutuu oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin. Alue on osa Pomarkun kirkonkylän nykyistä yhdyskuntarakennetta. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta Pomarkun kirkonkylän nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen.

Asemakaavamuutos mahdollistaa AL-1- tontilla asumisen lisäksi ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman liike- ja toimistorakentamisen. Arvioidaan, että asemakaavamuutoksella osoitetun AL-1- tontin toteutuminen asuinkäyttöön ja/tai liike- ja toimistorakentamiskäyttöön vaikuttaisi positiivisesti Pomarkun elinvoimaisuuteen.

Asemakaavan toteutumisesta ei aiheudu kustannuksia Pomarkun kunnalle.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Asemakaavamuutoksen toteutuminen ei aiheuta kaavan mukaisesti toteutettuna merkittävää häiriötä ympäristöön.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET

AL-1

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Alue on tarkoitettu asuinrakentamiseen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan liike- ja/tai toimistorakentamiseen.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

107

Korttelin numero.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e = 0.40

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin / rakennuspaikan pinta-alaan.



Rakennusala.



Katualueen rajan osa, jolta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

2 ap/as

Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Alue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään Pomarkun kirkonkylän rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Uudisrakennusten ja muiden rakennelmien materiaalit, väriyty, korkeusasema ja muoto tulee valita siten, että ne sopeutuvat lähiympäristöön ja alueen rakennuskantaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavamuutoksen mahdollistama AL-1- korttelin tontin rakentaminen voidaan toteuttaa kaavamuutoksen saatua lainvoiman. Rakentamisen toteuttamista valvoo kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

Hämeenlinnassa 17.3.2025

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa

Arto Remes
maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617

POMARKKU
KIRKONKYLÄ



PAPPILAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (oas)

19.12.2024, 17.3.2025

TUNNISTETIEDOT

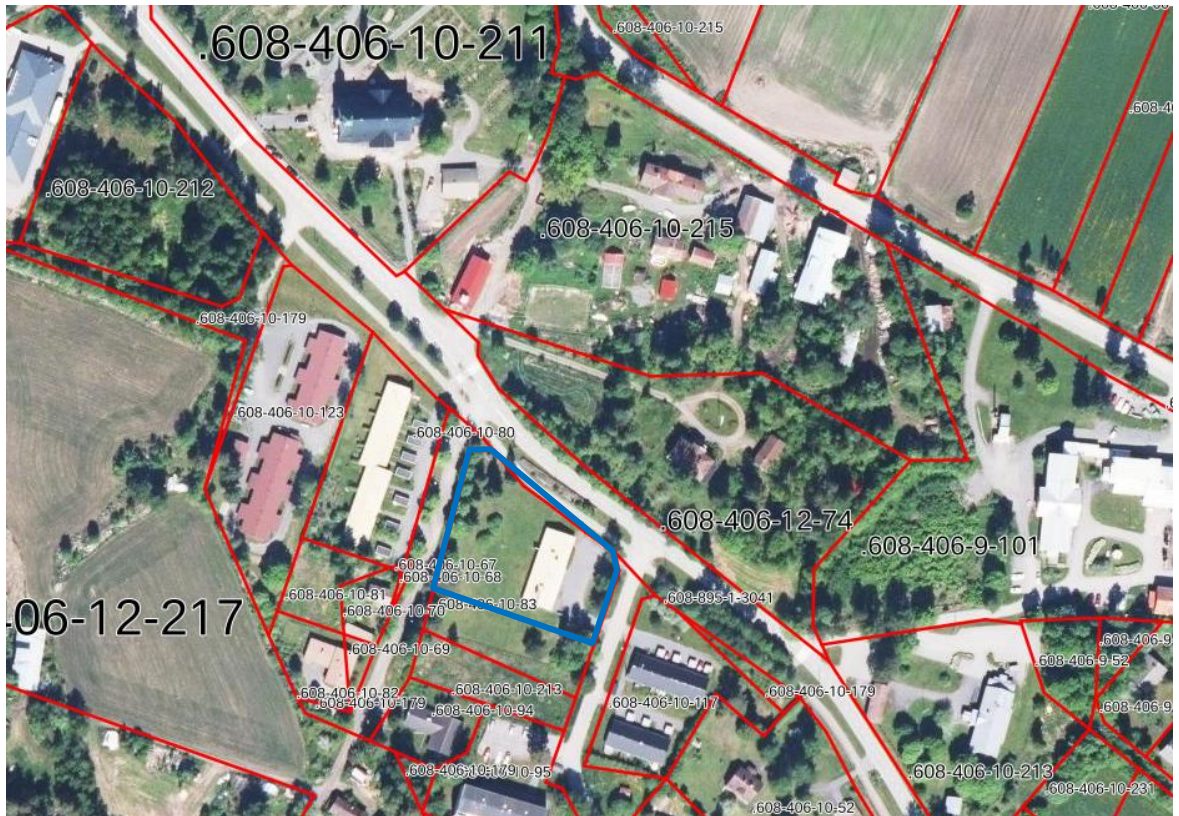
Kaavan nimi:	Pappilan asemakaavan muutos
Kunta:	Pomarkku (608)
Asemakaavan laatija:	Pomarkun kunta Vanhatie 14, 29630 Pomarkku Yhteyshenkilö: Kunnanjohtaja Mikko Airaksinen p. 0400 134 670 mikko.airaksinen@pomarkku.fi
Alueen maanomistajat:	Porin evankelis-luterilainen seurakuntayhtymä: tila 608-406-10-83 Suomen valtio: Lunastusyksikkö 608-895-1-3041, Riutan pt 13041
Asemakaavan laatija:	Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa Sibeliuksenkatu 11 B 1, 13100 HÄMEENLINNA Yhteyshenkilö: Arto Remes puh. 040 1629193 arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi

SUUNNITTELUALUE JA NYKYINEN MAANKÄYTTÖ

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Pomarkun kirkonkylän keskustassa Riuttantien, Salmiontien ja Tornitien rajaaman korttelin 107 pohjoisosassa (Kuvat 1 ja 2). Alueella sijaitsee Pomarkun pappilarakennus, joka on aiemmin toiminut mm. kirkkoherranvirastona. Nykyisin pappilarakennukselle ei ole enää käyttöä seurakunnan toiminnassa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,35 ha.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty maastokartalla punaisella ympyrällä. Kartta: KTJ.



Kuva 2. Suunnittelualue on esitetty ilmakuvasa likimääräisesti sinisellä rajauksella. Kartta: KTJ.

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Pomarkun entisellä pappilarakennuksella ei ole enää käyttöä seurakunnan toiminnassa ja asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kiinteistön käyttötarkoituksen muuttaminen siten, että alueelle löytyisi uutta käyttöä tulevaisuudessa. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa korttelin 107 kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueen osan (YK) käyttötarkoitukseksi asuin-, liike- ja toimistorakentamiskäyttöön, josta ei aiheudu ympäristöhäiriöitä.

Suunnittelun lähtökohdat

Aiemmat suunnitelmat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tavoitteet huomioidaan asemakaavatyössä.

Valtioneuvosto päätti uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tulee voimaan 1.4.2018.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut Satakunnan maakuntakaavan 30.11.2011. Maakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksellä 13.3.2013 (Kuva 3). Ympäristöministeriö on vahvistanut 3.12.2014 Satakunnan vaihemaakuntakaava 1:n, jossa osoitetaan maakunnallisesti merkittävät tuulivoimatuotannon alueet sekä niihin liittyvä energiahuolto. Satakuntaliiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt 17.5.2019 Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 (energia, biotalous, kauppa, kulttuurisen identiteetin vahvistaminen) (Kuva 4). Ote Satakunnan voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta kaavayhdistelmästä on esitetty kuvassa 5.

Suunnittelualueeseen ei kohdistu maakuntakaavan 30.11.2011 merkintöjä, koska Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tultua voimaan kumoutui samalla Satakunnan maakuntakaavan 30.11.2011 vastaavat merkinnät ja määräykset. Suunnittelualueeseen ei kohdistu myöskään vaihemaakuntakaava 1:n merkintöjä.

Suunnittelualue on osoitettu vaihemaakuntakaavassa 2 taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita. Suunnittelualue rajoittuu maakuntakaavan 2 maakunnallisesti merkittävään Pomarkun kirkonkylän kulttuuriympäristöalueeseen (kh2, vihreä viivoitus) ja valtakunnallisesti merkittävään Pomarkun kirkonkylän rakennettuun kulttuuriympäristöön (kh1).

Taajamatoimintojen alueen (A) suunnittelumääräys:

Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.

Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.

Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestävilä, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää.

Taajamatoimintojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen sijoitusalueeksi.

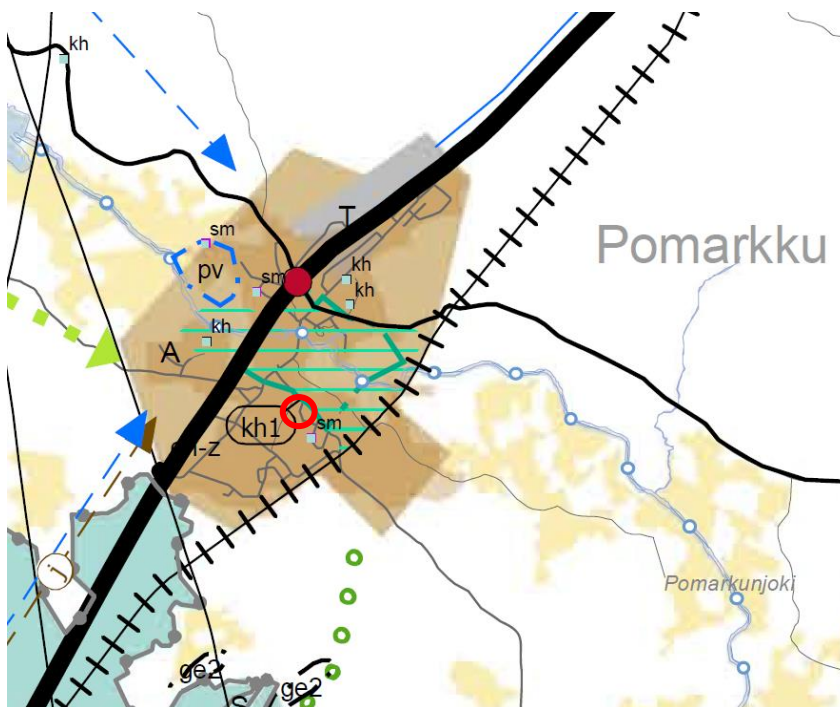
Kaupan suuryksikköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määritellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.

Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (kh1) suunnittelumääräys:

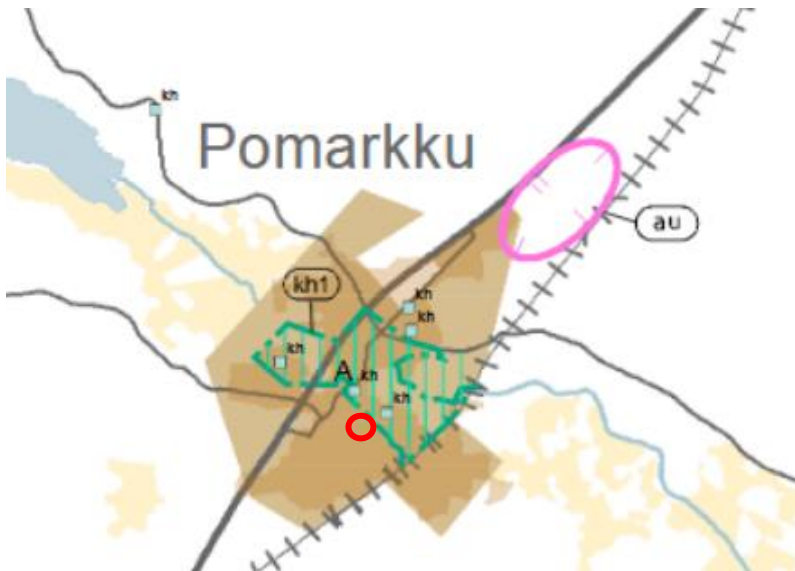
Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet.

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

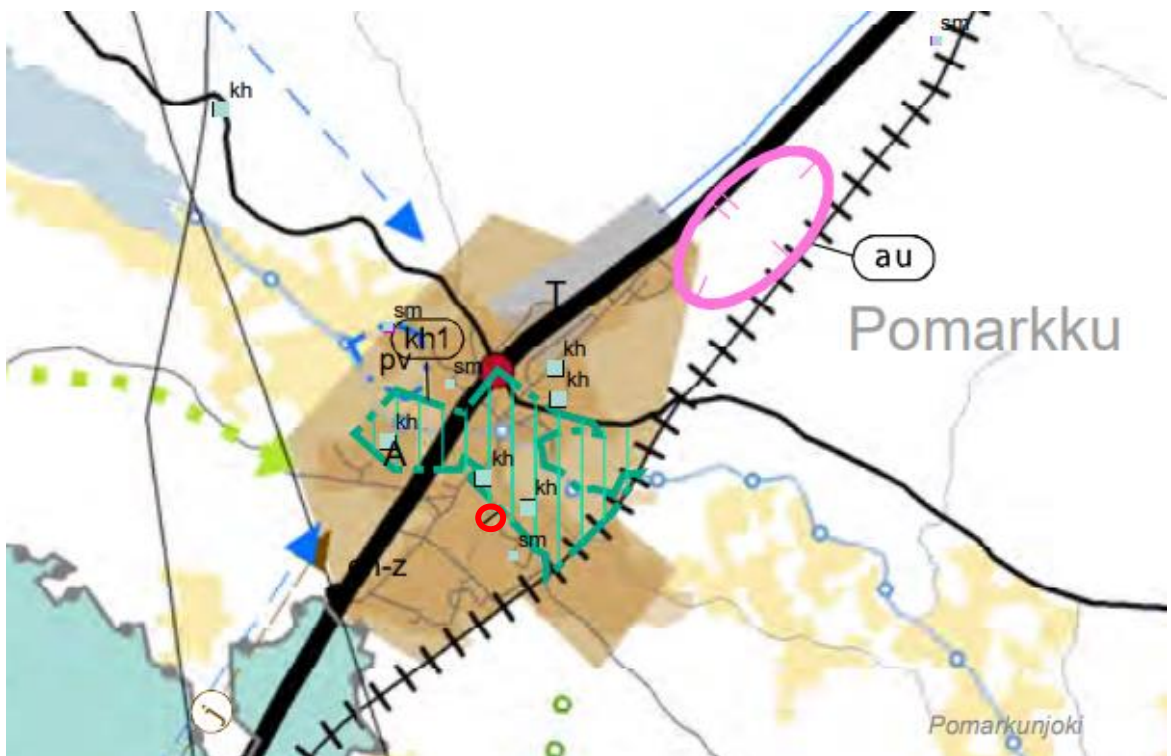
Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.



Kuva 3. Ote Satakunnan maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti esitetty kuvassa punaisella ympyrällä



Kuva 4. Ote Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:sta



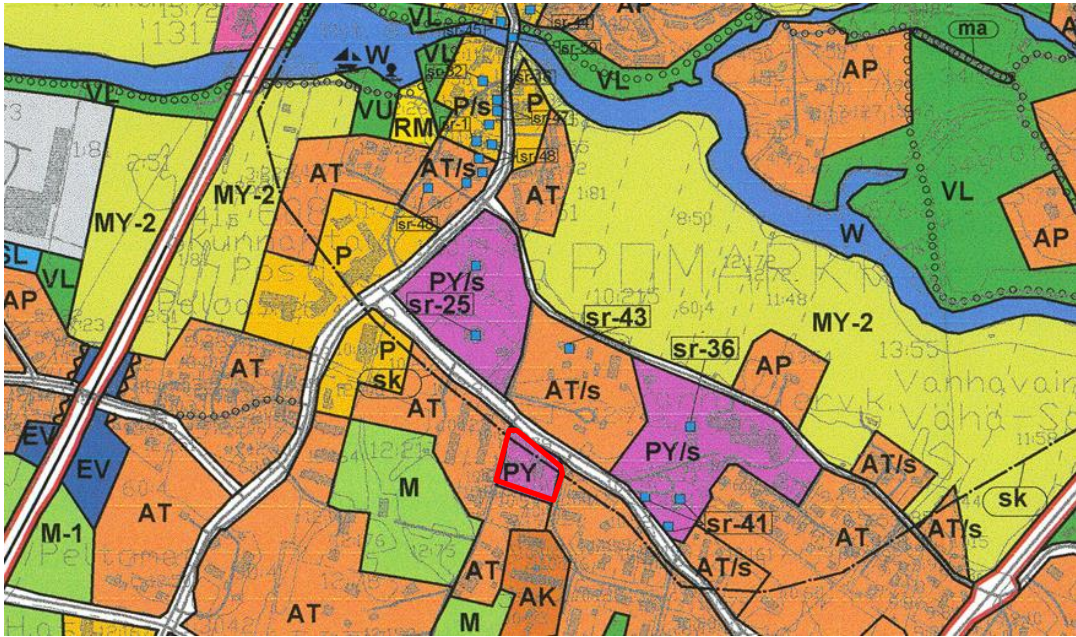
Kuva 5. Ote Satakunnan voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta kaavayhdistelmästä. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

Satakuntaliitto on käynnistänyt Satakunnan maakuntakaavan 2050 laatimisen 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 laadinta on edennyt valmisteluvaiheeseen. Satakuntaliiton maakuntahallitus päätti 14.10.2024 kokouksessaan asettaa Satakunnan maakuntakaavan 2050 valmisteluvaiheen aineiston julkisesti nähtäville ja pyytää aineistosta lausunnot. Aineisto on nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti 4.11.-5.12.2024.

Yleiskaava

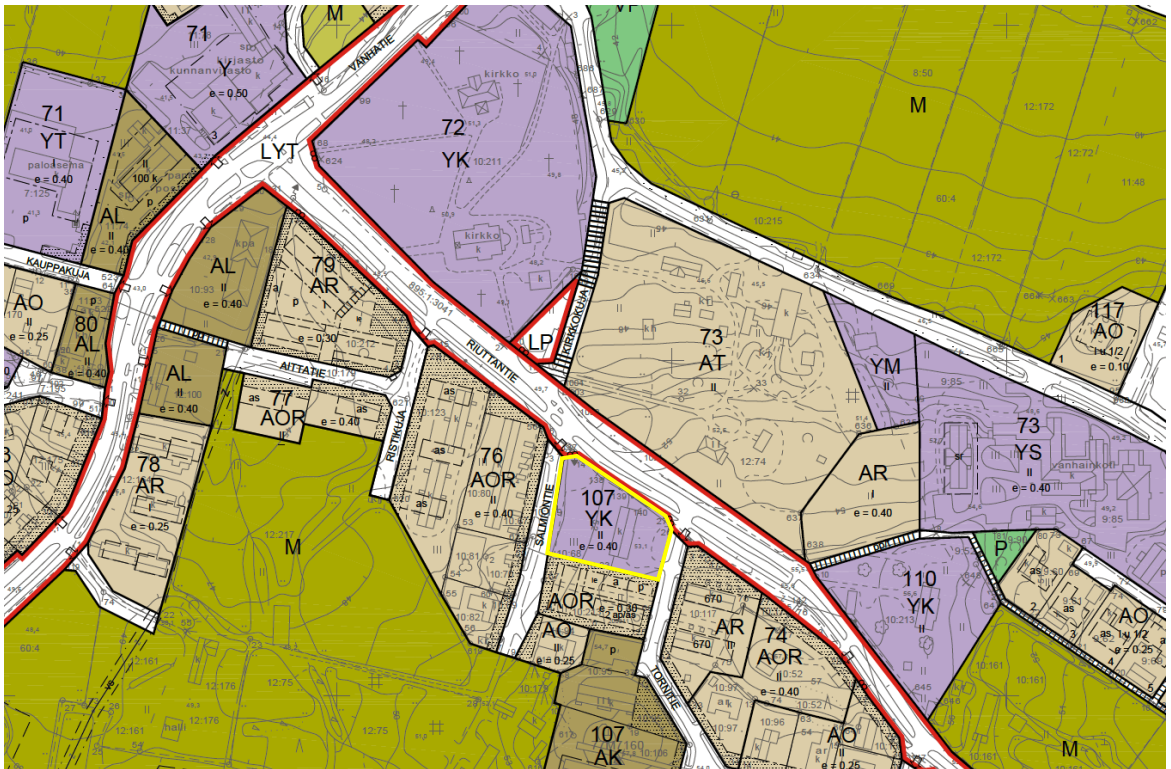
Suunnitteluala kuuluu Pomarkun kunnanvaltuuston 20.6.2002 hyväksymän Pomarkun osayleiskaavan muutoksen alueeseen (Kuva 5). Suunnitteluala on osoitettu osayleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Alueen pohjoisosa kuuluu osayleiskaavassa osoitettuun kyläkuvallisesti arvokkaaseen alueeseen (sk).



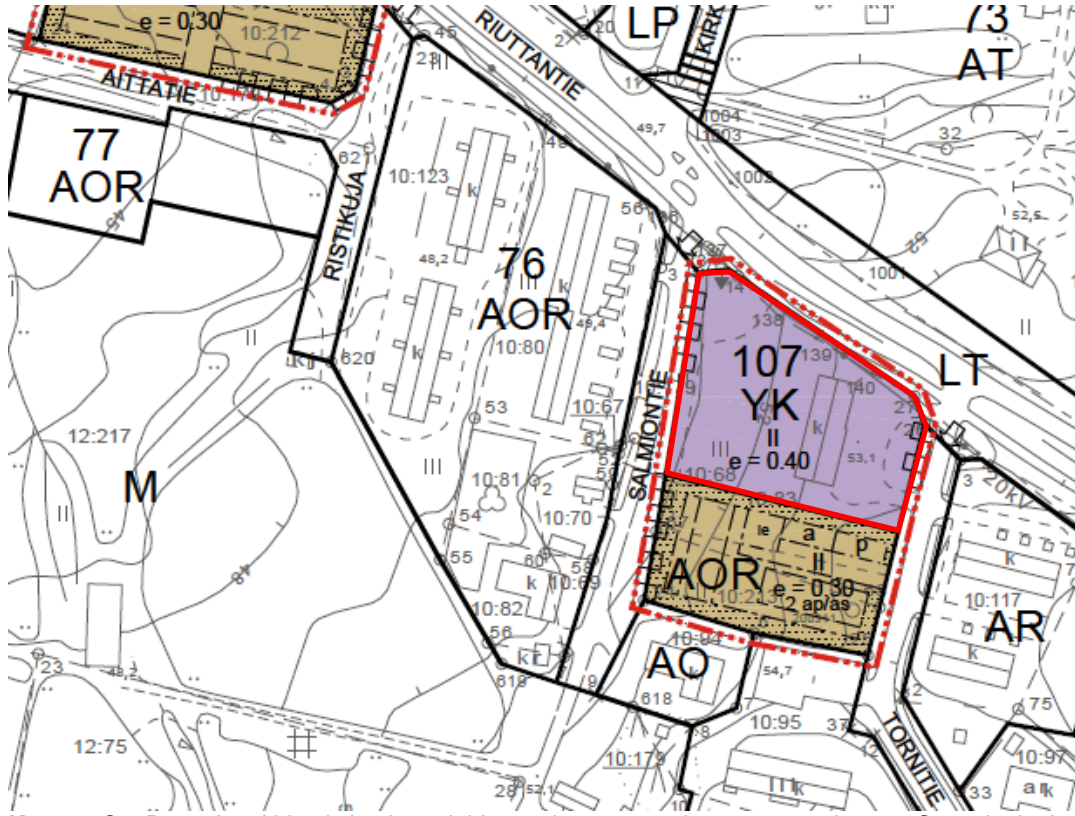
Kuva 5. Ote Pomarkun osayleiskaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 30.3.2015 hyväksymä Pomarkun kirkonkylän kortteleiden 75 ja 79 asemakaavan muutos. Voimassa olevassa asemakaavan muutoksessa suunnittelualue on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK). YK-korttelialueen tehokkuusluku on $e=0.4$ ja kerrosluku II (Kuvat 6 ja 7).



Kuva 6. Ote (pienennös) Pomarkun asemakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualue on rajattu likimäärin keltaisella viivalla.

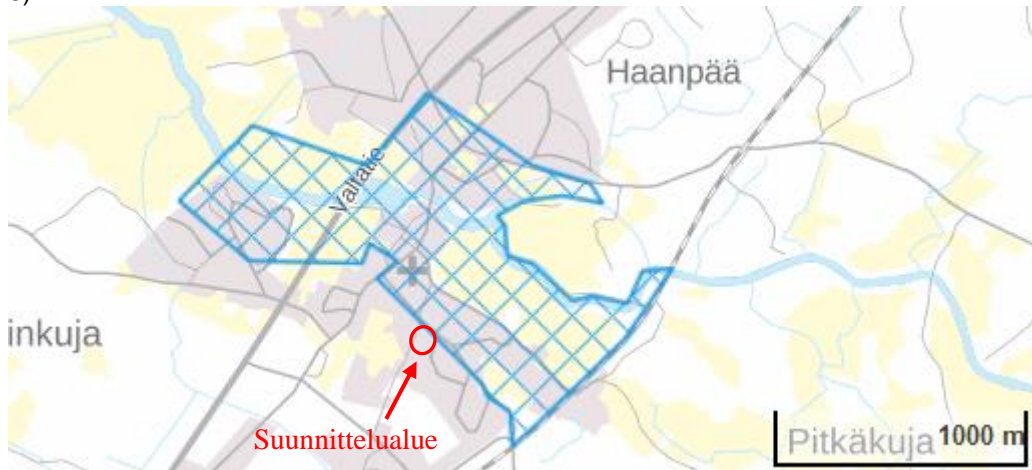


Kuva 7. Ote Pomarkun kirkonkylän kortteleiden 75 ja 79 asemakaavan muutoksesta. Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.

Selvitykset ja suunnitteluaineisto

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston 22.12.2009 päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Suunnittelualue ei sijaitse Pomarkun kirkonkylän valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueella. Pomarkun kirkonkylän valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alue ulottuu suunnittelualueen pohjoispuolella Riuttantiehen saakka (Kuva 8).



Kuva 8. Ote Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunan kartasta. Pomarkun valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alue on osoitettu kartalla ruuturasterilla. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

Suunnittelualue ei sijaitse maakunnallisesti merkittävän Pomarkun kirkonkylän rakennetun kulttuuriympäristön alueella (Satakunnan rakennetut kulttuuriympäristöt, Maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitys- ja täydennysinventointi 2023, Ramboll Finland Oy). Maakunnallisesti merkittävän Pomarkun kirkonkylän rakennetun kulttuuriympäristön alue ulottuu suunnittelualueen pohjoispuolella Riuttantiehen saakka.

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin. Lähde: Ympäristöministeriö, Syke: Satakunta, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä. Lähde: Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkuna, muinaisjäännösrekisteri.

Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelu- tai Natura-alueita eikä alue sijoitu pohjavesialueelle. Alueelta ei myöskään tunneta mahdollisesti pilaantuneita maa-alueita. Lähde: Ympäristökarttapalvelu Karpalo.

Kaavamutosta varten ei ole tarpeen laatia uusia selvityksiä.

Kaava laaditaan numeeriselle 1:2000-mittakaavaiselle asemakaavan pohjakartalle, joka on hyväksytty 15.12.2005.

Vaikutusalue

Asemakaavamuutoksen välitön vaikutusalue rajoittuu kaava-alueelle ja naapurikiinteistöjen alueelle.

Asemakaavamuutoksen osalliset

1. Vaikutusalueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
2. Yritykset, yhteisöt, yhdistykset ja järjestöt
3. Viranomaiset
 - Varsinais-Suomen ELY-keskus (liikenne / ympäristö), Satakuntaliitto ja Satakunnan museo
 - Pomarkun kunnan tekninen lautakunta

Osallistuminen ja kaavoitusmenettely

Kaavaprosessi

Vireille tulo- ja valmisteluvaihe	<ul style="list-style-type: none">• Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (oas) laatiminen• Kaavamutoksen käynnistämispäätös kunnassa• Kaavaluonnoksen ja -selostuksen laatiminen• Kaavaluonnoksen hallinnollinen käsittely kunnassa• Kuulutus ja tiedottaminen kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta (nähtävillä 14 vrk)• Osallisilla on mahdollisuus esittää kaavaluonnoksesta ja kaavan valmisteluaineistoista mielipiteensä nähtävillä oloaikana• Viranomaislausunnot/-kommentit
Kaavaehdotusvaihe	<ul style="list-style-type: none">• Vastineet kaavaluonnoksesta saatuun osallispalautteeseen• Kaavaehdotuksen laatiminen• Kaavaehdotuksen hallinnollinen käsittely kunnassa• Kuulutus ja tiedottaminen asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä asettamisesta (nähtävillä 30 vrk)• Osallisilla on mahdollisuus tehdä kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus nähtävillä oloaikana• Viranomaislausunnot• Tarvittaessa viranomaisneuvottelu
Hyväksymisvaihe	<ul style="list-style-type: none">• Vastineet kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen• Kaavamutoksen hyväksymisasiakirjojen laatiminen• Asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää Pomarkun kunnanhallitus

Asemakaavamuutoksen hyväksymistä koskevaan päätökseen on mahdollista hakea muutosta valituksella Turun hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Pomarkun kunnalliset ilmoitukset/kuulutukset julkaistaan kunnan internet- sivuilla. Naapurikiinteistöjen omistajia tiedotetaan kirjeitse kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisen mahdollisia vaikutuksia arvioidaan seuraavasti:

Arvioitavat tekijät	Sisältö
Ympäristövaikutukset	Rakennettu ympäristö - rakennettu kulttuuriympäristö - taajamakuva Luonnonympäristö
Sosiaaliset vaikutukset	Vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat Ympäristön viihtyvyys ja turvallisuus, ihmisten elinot
Yhdyskuntarakenne	Taajama- ja palvelurakenne Liikenneverkon toimivuus, liikennemäärät, liikenneturvallisuus, tekninen huolto
Taloudelliset vaikutukset	Elinkeino- ja yritystoiminta, kuntatalous

Aikataulu

VAIHE	TAVOITEAJANKOHTA
- Vireilletulo ja valmisteluvaiheen kuleminen (osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos nähtävillä)	03- 04/2025
- Kaavaehdotus nähtävillä	04-05/2025
- Kaavamuutoksen hyväksyminen	06-08/2025

Yhteystiedot ja palaute

Asemakaavamuutoksen suunnittelutyöstä vastaa Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa. Pomarkun kunnan yhteyshenkilönä kaavatyössä toimii kunnanjohtaja Mikko Airaksinen. Mielipiteet kaavan valmisteluvaiheessa ja muistutukset kaavaehdotuksesta tulee osoittaa kirjallisesti Pomarkun kunnanhallitukselle.

Pomarkun kunta:

Pomarkun kunta
kunnanhallitus
Vanhatie 14
29630 Pomarkku

Kunnanjohtaja Mikko Airaksinen
p. 0400 134 670
mikko.airaksinen@pomarkku.fi

Kaavan laatija:

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa
Arto Remes
Sibeliuksenkatu 11 B 1, 13100 Hämeenlinna
puh. 040 1629193
arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi