315-RAK1717

KOKEMÄEN KAUPUNKI

LÄNSIRANNAN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0

12.3.2018

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
Muinaismuistot 6
Maanomistus 6
2.2. Suunnittelutilanne 6
Maakuntakaava 6
Yleiskaava 6
Ranta-asemakaava 8
Rakennusjärjestys 8
Luontoselvitys 9
Vanha rakennuskanta 9
Kaavan pohjakartta 9
Rakennuskiellot 9
3. Suunnittelun vaiheet 10
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen 10
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö 10
Viranomaisyhteistyö 10
Osalliset ja vireille tulo 10
Kaavaluonnos 10
Kaavaehdotus 12
Kaavan hyväksyminen 12
4. Ranta-asemakaavan kuvaus 13
4.1. Kaavan rakenne 13
Mitoitus 13
Palvelut 13
4.2. Aluevaraukset 13

Korttelialueet 14
Maa- ja metsätalousalueet 14
4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset 14
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 14
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 15
Taloudelliset vaikutukset 16
5. Ranta-asemakaavan toteutus 17
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 17
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus 17
5.3. Toteutuksen seuranta 17

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

TAUSTAMATERIAALI

Kokemäenjoen rantaosayleiskaavan luontoselvitys, Biota BD Oy 2003

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	22.1.2018	Käsitelty Kokemäen teknisessä lautakunnassa 13.2.2018 § 13
1.0	Kaavaehdotus	12.3.2018	Käsitelty Kokemäen teknisessä lautakunnassa pp.kk.2018 § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KOKEMÄEN KAUPUNKI
LÄNSIRANNAN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:
Kiinteistöjä 271-452-11-0 Länsiranta I ja 271-452-1-65 Länsiranta II

Ranta-asemakaavalla muodostuu:
Kortteli 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio
Ranta-asemakaavan laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku). Kaavan tekninen piirtäminen on tehty FlexiTon Információtechnologiai Kft:ssä (Budapest, Unkari).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	28.12.2017
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä	28.12.2017 – pp.kk.2018
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	25.1. – 26.2.2018
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	__.__.2018 – __.__.2018
Kaupunki on hyväksynyt kaavan	__.__.2018

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kokemäellä Säpilänniemessä, Kokemäenjoen rannalla. Alue sijaitsee noin 10 kilometriä kaupungin keskustasta pohjoiseen. Alueelle on kiinteä tieyhteys.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Suunnittelutyön tavoitteena on osoittaa kaava-alueelle vakituisen asunnon rakennuspaikka (AO).

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,95 hehtaaria. Alue sijaitsee Kokemäenjoen rannalla. Kaava-alueella on rantaviivaa 130 metriä.

Kiinteistöllä Länsiranta I 271-452-11-0 on rakennettuna loma-asunto (noin 80 m², v. 1963), varastokatos (128 m²) sekä talousrakennus (42 m²). Kiinteistö Länsiranta II 271-452-1-65 on rakentamaton. Kaava-alueen rakentamaton osa on piha- ja metsäaluetta.

Valokuvia kaava-alueen rakennuksista:

Loma-asunto

Varastokatos

Talousrakennus

Kaava-alueen lähialueilla on vapaa-ajan asutusta sekä vakituista asutusta.

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

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.

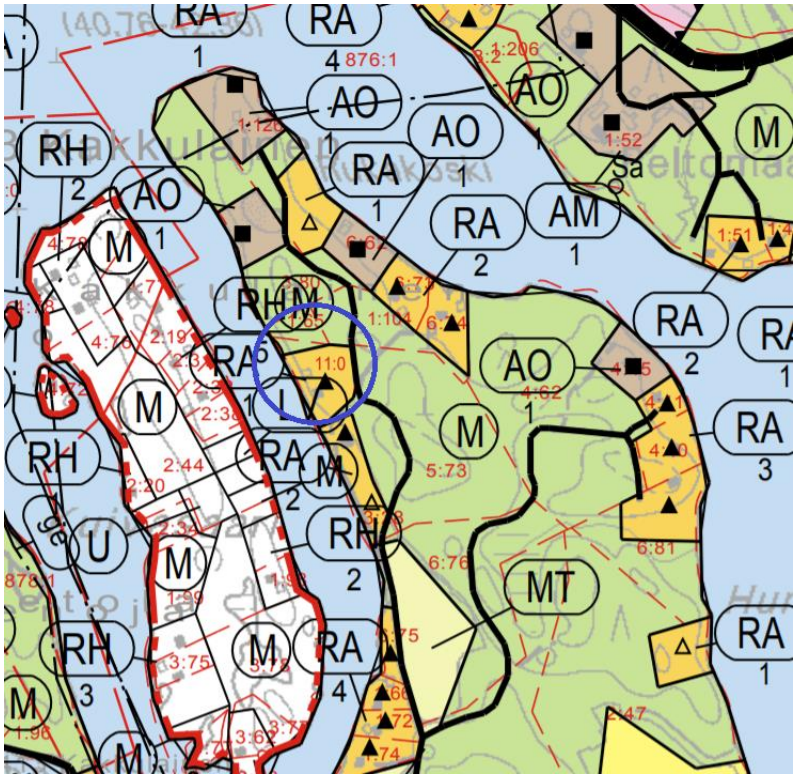
Suunnittelualueella ei ole aluevarauksia maakuntakaavassa (ns. valkoista aluetta). Suunnittelualue kuuluu laajaan matkailun kehittämisvyöhykkeeseen (mv2).

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Kokemäenjoen rantaosayleiskaava, Huittisten raja – Kolsin voimalaitos, joka on hyväksytty 14.12.2009 ja tullut voimaan 15.3.2010.

Ote rantaosayleiskaavasta (kaava-alueen likimääräinen sijainti sinisellä):



Kaava-alueelle on osoitettu rantaosayleiskaavassa loma-asunto-aluetta (RA), jolle on sallittu yksi rakennuspaikka. Osa kaava-alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Kaavakartalla on osoitettu RA-alueella oleva rakennettu loma-asunto.

RA 1

LOMA-ASUNTOALUE.

Numero osoittaa rakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

Kullakin rakennuspaikalla saa rakennusten yhteenlaskettu kerrosala olla enintään 125 k-m2 ja kerrosten lukumäärä enintään Iu½. Rakennuspaikalla saa olla yksi enintään 15 k-m2:n suuruinen 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.

M

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.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa.

Suunnittelualuetta vastapäätä olevalle Kuivasaarelle on laadittu rantakaava, joka on hyväksytty 23.6.1977 § 76 ja vahvistettu 8.9.1977.

Rakennusjärjestys

Kokemäen kaupungissa on voimassa 1.7.2016 voimaan tullut rakennusjärjestys.

- Rakennettaessa ranta-alueella rakennushankkeeseen ryhtyvän on otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Veden vaikutukselle arat rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava mahdollisimman riskittömälle korkeudelle. Rakennelmia voidaan niiden arvon, käyttötarkoituksen ja vedenkestävyyden perusteella sijoittaa harkinnan mukaan myös alemmas.

- Alin hyväksyttävä rakentamiskorkeus määritellään keskimäärin kerran 100 vuodessa esiintyvän ylimmän (HW 1/100) tulvakorkeuden mukaan, johon tulee lisätä riittävä lisäkorkeus (0,7 - 1,0m) jääpato- ja suppotulvariskin varalta. Rakentamiskorkeuden määrittelee lähtökohtaisesti suunnittelija.

- Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

- Asuinrakennuksen / rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 30 metriä.

- Saunarakennuksen, joka on yksikerroksinen ja jonka kerrosala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä.

- Saunan lisäksi rannan välittömään läheisyyteen saa rakentaa korkeintaan yhden alle 20 m² suuruisen rakennelman vähintään 10 metrin päähän rannasta.

- Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla kuitenkin sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy mahdollisuuksien mukaan.

- Rakennuspaikan rannan ja vesirajalaitteiden rakentaminen saattaa vaatia rakennusvalvonta-, ympäristölupa- tai muun viranomaisen myöntämää lupaa tai se voi edellyttää ilmoitusmenettelyä. Luvat eivät ole toisistaan riippuvaisia. Rannan ruoppaukset ja rantaviivan muuttamiset ovat vesirakennustöitä, joita säädellään vesilaissa.

- Ranta-alueella vakituiseen asuntokäyttöön tarkoitettujen rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 300 m² ja kerrosten lukumäärä enintään 1 ½. Muutoin rakentamisen määrään sovelletaan 18 § määräyksiä. Rakennuspaikalle, joka sijaitsee ranta-alueella, saa rakentaa enintään yhden 1-asuntoisen asuinrakennuksen.

Lain (MRL 14 § 4 mom.) mukaan rakennusjärjestys ei ole sitovana ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Luontoselvitys

Kokemäenjoen rantaosayleiskaavaa varten on laadittu luontoselvitys (Biota BD Oy, 2003), jossa tarkistettiin erityisesti luonnonsuojelulain mukaiset suojellut luontotyypit, metsälain mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt, uhanalaisten ja erityisesti suojeltavien kasvilajien esiintymät sekä vesilain 15a ja 17 a § tarkoittamat elinympäristöt osayleiskaava-alueelta. Suunnittelualueelta ei havaittu luontoselvityksessä erityisiä luontoarvoja.

Suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia erillistä luontoselvitystä, sillä kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Vanha rakennuskanta

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

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu kaavan pohjakartta (1:1000), joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty 12.1.2018 (Reima Katajamäki, maankäyttöinsinööri, Kokemäen kaupunki).

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Osalliset ja vireille tulo

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

Kaavan laatija on huolehtinut kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta kuuluttamisesta. Ranta-asemakaavatyön vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on kuulutettu 28.12.2017 Jokilaakso-lehdessä. Kaavatyön osallisille on ilmoitettu nähtävilläolosta kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty yleisesti nähtävillä Nosto Consulting Oy:n tiloissa Turussa sekä osoitteessa www.ranta-asemakaava.fi/projektit/kokemaki kaavaehdotuksen valmistumiseen asti.

Kaavaluonnos

Kaavan laatija on huolehtinut kaavan valmisteluaineiston (kaavaluonnos) nähtävillä olosta kuuluttamisesta. 22.1.2018 päivätyn kaavaluonnoksen nähtävilläolosta kuulutettiin paikallisessa Jokilaakso-lehdessä 25.1.2018. Kaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä 25.1.–26.2.2018. Maanomistajille ja rajanaapureille ilmoitettiin nähtävilläolosta kirjeitse. Kaavan valmistelumateriaali lähetettiin sähköisesti tiedoksi Kokemäen kaupungille, Varsinais-Suomen ELY-keskukseen sekä Satakuntaliittoon. Viranomaisille varattiin mahdollisuus lausua kaavaluonnoksesta nähtävilläoloaikana.

Luonnoksen nähtävilläoloaikana ei tullut mielipiteitä osallisilta.

Luonnoksesta saatiin lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta sekä Kokemäen kaupungin tekniseltä lautakunnalta (liite 4).

Kaavan laatijan vastine lausuntoihin:

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (27.2.2018)

Vastine

Käyttötarkoituksen muutos on mahdollista toteuttaa ranta-alueella ranta-asemakaavalla, ja kaupunki on arvioinut ranta-asemakaavan sopivaksi suunnitteluvälineeksi kyseisessä kaavahankkeessa. Kunnilla on laaja harkintavalta maankäytön suunnittelussa alueillaan.

Korttelialuetta pienennetään ja kavennetaan rantaviivan osalta. Korttelialueen rakennusalaa tuodaan kauemmas rantaviivasta siten, että rakentamisen vähimmäisetäisyydet vastaavat ranta-osayleiskaavan määräyksiä muutoin paitsi olemassa olevien rakennusten osalta. Tarkoituksena on, että korttelialueella voi kunnostaa nykyisen lomarakennuksen asuinrakennuskäyttöön, mutta uudisrakentaminen sijoittuu selvästi kauemmas rannasta. Maa- ja metsätalousalueelle osoitetaan lisäksi erillinen saunarakennuksen rakennusala riittävän kauas rannasta.

Matkailua palvelevien rakennusten salliminen korttelialueella mahdollistaa pienimuotoisten matkailupalvelujen toteuttamisen alueella. Korttelialueelle osoitettu kokonaisrakennusoikeus on kuitenkin vastaava kuin rantaosayleiskaavassa, joten kaavassa ei lisätä alueen rakennusoikeutta.

Kaavaratkaisussa osoitetaan maa- ja metsätalousaluetta kaava-alueen pohjoisosaan osayleiskaavan mukaisesti, ja lisäksi osa rantaosayleiskaavassa osoitetun RA-rakennuspaikan eteläosasta on muutettu kaavaratkaisussa maa- ja metsätalousalueeksi. Kaava-alueelle jää edelleen rakentamatonta aluetta, eikä kaavalla ole erityistä vaikutusta virkistysalueen määrään.

Kaavan yleisiin määräyksiin lisätään alinta rakentamiskorkeutta koskeva määräys.

Satakuntaliiton lausunto (2.3.2018)

Vastine

Kaavaratkaisu ei ole rantaosayleiskaavan mitoituksen vastainen, sillä ranta-asemakaavalla ei muodosteta uusia rakennuspaikkoja vaan muutetaan rantaosayleiskaavassa osoitetun rakennuspaikan käyttötarkoitusta. Kaavassa osoitetaan vakituiseen asuinkäyttöön soveltuva rakennuspaikka erillispientalojen rakennuspaikaksi, ja

kaavaratkaisu edistää maanomistajien tasapuolista kohtelua alueella.

Käyttötarkoituksen muutos on mahdollista toteuttaa ranta-asemakaavalla ranta-alueella, ja kaupunki on arvioinut ranta-asemakaavan sopivaksi suunnitteluvälineeksi kyseisessä kaavahankkeessa.

Kokemäen kaupungin teknisen lautakunnan lausunto (13.2.2018 § 14)

Vastine

Korttelialuetta kavennetaan rantaviivan osalta. Maa- ja metsätalousalueelle osoitetaan erillinen saunarakennuksen rakennusala. Korttelialueen rakennusalaa tuodaan riittävän kauas rantaviivasta siten, että korttelialueella voi kunnostaa nykyisen lomarakennuksen asuinrakennuskäyttöön, mutta uudisrakentaminen sijoittuu selvästi kauemmas rannasta.

Kaavaehdotus

Kokemäen tekninen lautakunta on käsitellyt 12.3.2018 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2018 § ___.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2018.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavassa osoitetaan rakennettu omarantainen loma-asunnon rakennuspaikka vakituisen asunnon rakennuspaikaksi.

Kaavassa on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO-1) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,95 hehtaaria. Erillispientalojen korttelialuetta noin 0,42 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta noin 0,53 hehtaaria.

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

Suunnittelualueella ei ollut tarpeen tehdä emätilaselvitystä eikä mitoituslaskelmaa, sillä kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Kerrosalat
Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 300 k-m².

Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat Ristellä noin 7–8 kilometrin päässä sekä Kokemäen keskustassa noin 10 kilometrin päässä.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kaavassa on osoitettu yksi erillispientalojen rakennuspaikka (AO-1).

Kortteli 1

AO-1

Erillispientalojen korttelialue.
Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen, alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia sekä matkailua palvelevia rakennuksia. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 m2 ja erillisen vierasmajan 25 m2. Rakennusten kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 275 m2.

Maa- ja metsätalousalueet

Korttelialueen ulkopuolinen alue on maa- ja metsätalousaluetta (M).

M

Maa- ja metsätalousalue.
Alueella ei ole rakennusoikeutta muualla kuin karttaan merkityllä rakennusalalla.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa osoitetaan rakennettu loma-asunnon rakennuspaikka vakituisen asunnon rakennuspaikaksi. Kaava lisää siten vähäisissä määrin vakituista asutusta alueella.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueen läheiset ranta-alueet ovat pääosin rakennettuja. Kaava-alueen lähialueilla on vapaa-ajan asutusta sekä ympärivuotista asutusta. Rantaosayleiskaavassa on osoitettu lähialueille neljä omakotitalojen rakennuspaikkaa (AO). Kaava-alueelle on kiinteä tieyhteys, ja lähimmät palvelut sijaitsevat Ristellä noin 7–8 kilometrin päässä sekä Kokemäen keskustassa noin 10 kilometrin päässä. Kaavaratkaisulla ei siten hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Kaavalla mahdollistetaan lisäksi matkailua palvelevien rakennusten rakentaminen AO-korttelialueelle. Kaavalla mahdollistetaan siten pienimuotoisten matkailupalvelujen toteuttaminen alueella.

Yhdyskuntatalous

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien teiden/katujen rakentamista.

Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluita. Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Kaavalla mahdollistetaan pienimuotoisten matkailupalvelujen toteuttaminen alueella.

Liikenne

Kaavasta ei arvioida aiheutuvan erityistä vaikutusta liikenteen määrään.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa suojeltavia kulttuuriympäristöjä tai muinaismuistoja.

Virkistys

Kaavaratkaisussa osoitetaan maa- ja metsätalousaluetta kaava-alueen pohjoisosaan osayleiskaavan mukaisesti sekä lisäksi osa rantaosayleiskaavassa osoitetun RA-rakennuspaikan eteläosasta muutetaan maa- ja metsätalousalueeksi. Maa- ja metsätalousalueelle osoitetaan yksi saunarakennuksen rakennusala. Kaava-alueelle jää edelleen rakentamatonta aluetta, eikä kaavalla ole erityistä vaikutusta virkistysalueen määrään.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaava-alue on jo osittain rakennettu, eikä kaavaratkaisusta arvioida aiheutuvan haitallisia vaikutuksia maisemarakenteeseen. Yleisissä kaavamääräyksissä on lisäksi ohjattu rakentamista siten, että rakentaminen sopeutuisi maisemaan. Rakennuspaikan rakentamaton osa on myös hoidettava luonnonvaraisena, ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Kaavamääräyksillä varmistetaan, että kaavasta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen.

Kaava-alueelta ei havaittu rantaosayleiskaavan yhteydessä laaditussa luontoselvityksessä erityisiä luontoarvoja. Kaavalla ei arvioida olevan erityisiä vaikutuksia alueen luonnonoloihin.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistajat vastaavat ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Kokemäen kaupunki.

Turussa 12.3.2018

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Tanja Konstari
FM