



KOKEMÄEN KAUPUNKI

MOISION RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



4.4.2019

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	7
Maanomistus.....	7
2.2. Suunnittelutilanne	8
Maakuntakaava	8
Yleiskaava	9
Ranta-asemakaava	10
Rakennusjärjestys.....	10
Luontoselvitys	11
Kantatilaselvitys.....	12
Vanha rakennuskanta.....	12
Kaavan pohjakartta	12
Rakennuskiellot	12
3. Suunnittelun vaiheet.....	13
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	13
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
Viranomaisyhteistyö	13
Osalliset ja vireille tulo ja kaavaluonnos.....	13
Kaavaehdotus.....	13
Kaavan hyväksyminen	13
4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	14
4.1. Kaavan rakenne	14
Mitoitus.....	14
Palvelut.....	14

4.2.	Aluevaraukset.....	14
	Korttelialueet	14
	Maa- ja metsätalousalueet.....	15
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset.....	16
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	16
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	17
	Taloudelliset vaikutukset.....	17
5.	Ranta-asemakaavan toteutus	18
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	18
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	18
5.3.	Toteutuksen seuranta	18

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

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	4.4.2019	Käsitelty Kokemäen teknisessä lautakunnassa pp.kk.2019 § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KOKEMÄEN KAUPUNKI LÄNSIRANNAN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:

Kiinteistöjä 271-412-1-84 Kuhasalo ja 271-412-1-105 Kuhasalo I sekä osasta kiinteistöä 271-412-1-175 Moisio.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Korttelit 1-5 ja venevalkama-aluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	11.4.2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä	31.1.2019–
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	____.____.2019 – _____.____.2019
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	____.____.2019 – _____.____.2019
Kaupunki on hyväksynyt kaavan	____.____.2019

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kokemäellä, Sääksjärven rannalla. Alue koostuu kahdesta aluekokonaisuudesta: Moisionluodosta, joka on saari sekä Moisionniemestä. Alue sijaitsee noin 16 kilometriä kaupungin keskustasta pohjoiseen. Alueelle on tieyhteys.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Suunnittelutyön tavoitteena on osoittaa kaava-alueelle yksi uusi erillispientalojen rakennuspaikka (AO) ja kantatilaselvityksen mahdollistama määrä lomarakennuksen rakennuspaikkoja (RA).

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 24,5 hehtaaria. Alue rajoittuu Sääksjärven rantaan. Kaava-alueella on rantaviivaa noin 2 kilometriä.

Kiinteistöllä Moisio 271-412-1-175 on rakennettuna yhden asunnon talo (noin 120 m², v. 1953) ja talousrakennuksia (322 m², v. 1994, 75 m², v. 2007) sekä katoksia ja rakennelmia.

Kiinteistöllä Kuhasalo 271-412-1-84 on rakennettuna majoitusrakennus (noin 225 m², v. 1973), saunarakennus (59 m², v. 1984) sekä talousrakennuksia (120 m², v. 1962, 186 m², v. 1964, 212 m², v. 1950, 120 m², v. 1964).

Kiinteistöllä Kuhasalo I 271-412-1-105 on rakennettuna 6 kpl lomamökkejä á 20 m², v. 1962).

Valokuvia kaava-alueen rakennuksista:



Maatilan talouskeskus



Loma-asunto Moisionluodon saarella



Lomamökkejä Moisionluodon saarella



Moisionluodon saari kuvattuna itään

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

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

Maanomistus

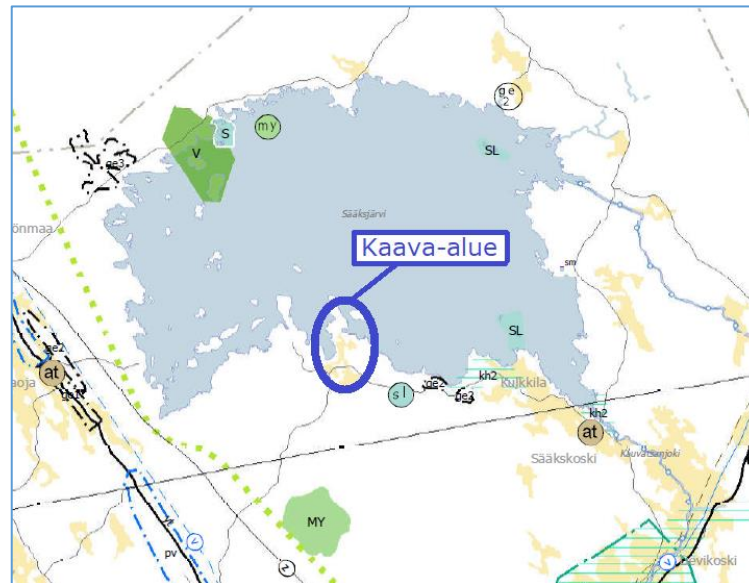
Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

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.

Kaava-alueen sijainti maakuntakaavassa:



Suunnittelualueella Moisionluodon saarella ei ole aluevarauksia maakuntakaavassa (ns. valkoista aluetta). Moisionniemi on merkitty osittain peltoalueeksi.

Kaavamuutosaluetta koskee seuraava määräys:



Koko maakuntakaava-aluetta koskevat suunnittelumääräykset:

Rantarakentaminen

Suunnittelumääräys

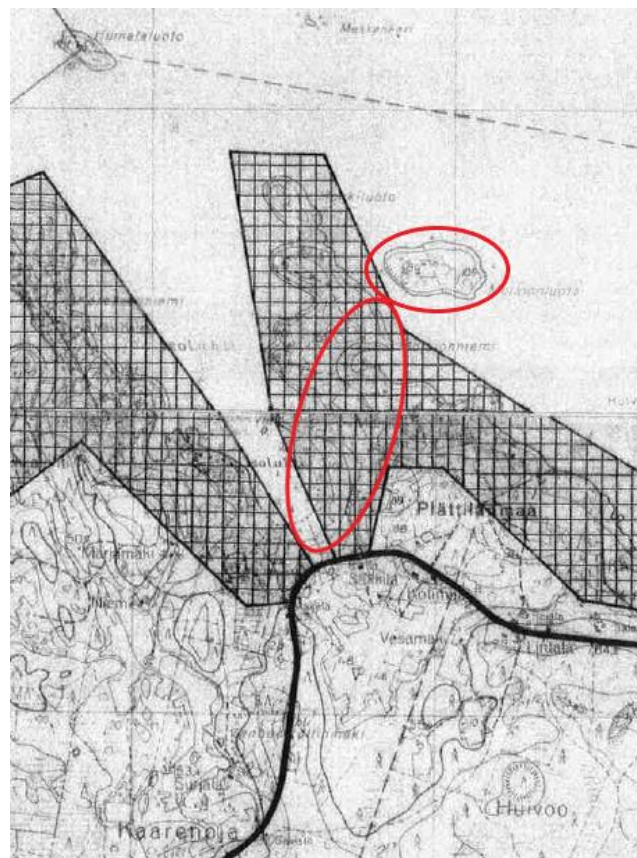
Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että rakentaminen suunnitellaan ensisijaisesti sijoitettavaksi sietokyvyltään kestäville ranta-alueille, turvaten kuitenkin vesistöalueella riittävät yleiset virkistyskäyttömahdollisuudet ja yhtenäisen vapaan ranta-alueen varaaminen rannan suunnittelussa. Suunnittelussa on turvattava myös maankohoamisrannikolle ominaisten luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus.

Omarantaisen loma-asutuksen mitoitus tulee sijoittua välille 0-8 loma-asuntoa mitoitusrantaviivakilometriä kohti. Yhteisrantaisena loma-asutuksena mitoitus voi olla perustellusti suurempi.

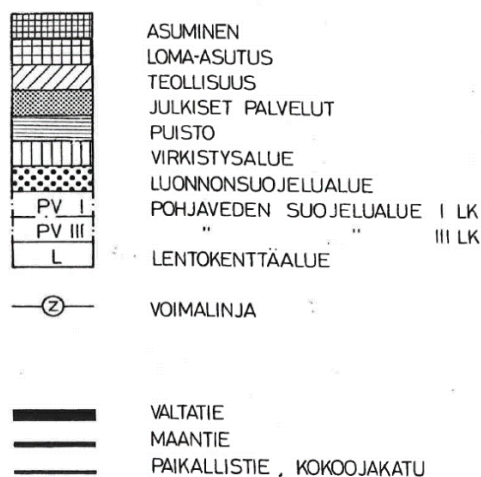
Suunnittelumääräys

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.

Suunnittelualueella on osaltaan voimassa oikeusvaikutukseton Kokemäen yleiskaava, joka on hyväksytty 14.5.1973.



Ote yleiskaavasta (kaava-alueen likimääräinen sijainti punaisella):



Kaava-alue on osoitettu yleiskaavassa osaksi loma-asutus -alueena.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisosistaan Sääksjärvi – Honkiluodon ranta-asemakaavaan, joka on laadittu rakennuslain mukaisena rantakaavana, joka on hyväksytty 21.1.1988 ja vahvistettu 11.4.1988.

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 värikykyyn. 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 lasketavasta 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 asutuskäyttöön 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

Suunnittelualueelle laaditaan luontoselvitys kevään/kesän 2019 aikana.

Kantatilaselvitys

Kantatilaselvitys on laadittu 19.9.1969 tilajakotilanteen perusteella. Kantatilaselvitys ja mitoituslaskelma on liitteenä 4.

Kiinteistö 271-412-1-175 Moisio on rekisteröity 6.8.1984. Kiinteistön emätila on 271-412-1-132 (rek. 8.10.1958).

Kantatilan alueella on rakennusoikeutta mitoitusrantaviivan perusteella noin 10,2 loma-asuntoyksikköä (lay). Kiinteistöllä on käyttämätöntä rakennusoikeutta mitoitusrantaviivan perusteella noin 7,2 lay.

Kiinteistö 271-412-1-105 Kuhasalo I on rekisteröity 10.6.1955.

Kantatilan alueella on rakennusoikeutta mitoitusrantaviivan perusteella noin 1,6 loma-asuntoyksikköä (lay). Kiinteistöllä on käyttämätöntä rakennusoikeutta mitoitusrantaviivan perusteella noin 0,6 lay.

Kiinteistö 271-412-1-84 Kuhasalo on rekisteröity 24.1.1952.

Kantatilan alueella on rakennusoikeutta mitoitusrantaviivan perusteella noin 1,6 loma-asuntoyksikköä (lay). Kiinteistöllä on käyttämätöntä rakennusoikeutta mitoitusrantaviivan perusteella noin 0,6 lay.

Vanha rakennuskanta

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

Alueella on useita vanhoja rakennuksia (rakennukset kuvattu kappaleessa 2.1 Selvitys suunnittelualan oloista, Rakennettu ympäristö ja maisema).

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu kaavan pohjakartta (1:2000), joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

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 ja kaavaluonnos

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

Kaavan laatija huolehtii kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston nähtävillä olosta kuulluttamisesta. Kaavatyön osallisille ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään yleisesti nähtävillä Nosto Consulting Oy:n tiloissa Turussa sekä osoitteessa www.ranta-asemakaava.fi/projektit/kokemaki kaavaehdotuksen valmistumiseen asti.

4.4.2019 päivätyt osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2019. Valmisteluaineiston nähtävilläolosta on kuulutettu paikallisessa Joki-laakso-lehdessä __.__.2019.

Kaavaehdotus

Kokemäen tekninen lautakunta on käsitellyt __.__.2019 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2019 § ____.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2019.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavassa on osoitettu maatilan talouskeskuksen korttelialue (AM), erillispientalojen korttelialue (AO-1) ja kuusi yksiasuntoisten loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA-1) ja venevalkama (LV) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 24,6 hehtaaria. Maatilan talouskeskuksen korttelialuetta noin 1,4 ha. Loma-asuntojen korttelialuetta noin 5,4 ha. Erillispientalojen korttelialuetta noin 0,70 ha. Venevalkaman aluetta noin 0,04 ha ja maa- ja metsätalousaluetta noin 17,1 ha.

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

Kerrosalat

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta 2749 k-m².

Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat Kokemäen keskustassa noin 16 kilometrin päässä.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

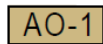
Kaavassa on osoitettu yksi erillispientalojen rakennuspaikka (AO-1), yksi maatilan talouskeskuksen rakennuspaikka (AM), kuusi yksiasuntoisten loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA-1).

Kortteli 1



Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 125 m². Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 15 m². Kerrosalaltaan enintään 25 m² saunarakennuksen saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Kortteli 2



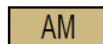
Erillispientalojen korttelialue. Rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 k-m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen enintään 300 k-m²:n erillispientalon, yhden enintään 25 k-m²:n saunarakennuksen, yhden enintään 25 k-m² vierasmajan sekä kaksi talousrakennusta.

Korttelit 3 ja 4



Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 125 m². Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 15 m². Kerrosalaltaan enintään 25 m² saunarakennuksen saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Kortteli 5



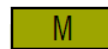
Maatilojen talouskeskusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa enintään kaksi erillispientaloa. Lisäksi alueelle saa sijoittaa maa- ja metsätaloutta palvelevia talous- ja varastorakennuksia.

Maa- ja metsätalousalueet

Korttelialueiden ulkopuolelle on osoitettu venevalkama (LV) ja maa- ja metsätalousaluetta (M). Maa- ja metsätalousalueella ei ole rakennusoikeutta muualla kuin karttaa merkityllä rakennusallalla.



Venesatama/venevalkama.



Maa- ja metsätalousalue.
Alueella ei ole rakennusoikeutta muualla kuin karttaa merkityllä rakennusallalla.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

(TÄYDENNETÄÄN KAAVATYÖN EDETESSÄ)

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa osoitetaan yksi uusi rakennuspaikka vakituiseen asumiseen rakennuspaikaksi. Kiinteistölle on aiemmin myönnetty poikkeuslupa uudelle vakitukselle rakennuspaikalle. 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. Kaava-alueelle on tieyhteys, ja lähimmät palvelut sijaitsevat Kokemäen keskustassa noin 16 kilometrin päässä. Kaavaratkaisulla ei siten hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien teiden/katujen rakentamista.

Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluita. Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Kaavasta ei arvioida aiheutuvan erityistä vaikutusta liikenteen määrään.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa suojeltavia kulttuuriympäristöjä tai muinaismuistoja.

Virkistys

Kaava-alueesta suurin osa (noin 17 ha) on osoitettu rakentamattomaksi maa- ja metsätalousalueeksi.

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.

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 __.__.2019

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Antti Siirava
insinööri (AMK)