

KOKEMÄEN KAUPUNKI

KOSKENKYLÄN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



~~27.11.2018~~ 6.5.2019

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot.....	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö.....	6
Rakennettu ympäristö ja maisema	6
Muinaismuistot	10
Maanomistus	11
2.2. Suunnittelutilanne	11
Maakuntakaava.....	11
Maakuntakaava.....	14
Yleiskaava	15
Ranta-asemakaava.....	15
Rakennusjärjestys.....	15
Kantatilaselvitys.....	17
Luontoselvitys	17
Arkeologinen inventointi.....	18
Vanha rakennuskanta	19
Kaavan pohjakartta	19
Rakennuskiellot	19
3. Suunnittelun vaiheet ja tavoitteet.....	20
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	20
3.2. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	20
3.3. Osallistuminen ja yhteistyö.....	20
Viranomaisyhteistyö	20
Osalliset ja vireille tulo.....	20
Kaavaluonnos	21
Kaavaehdotus.....	21
Kaavan hyväksyminen	22

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 23

4.1.	Kaavan rakenne	23
	Mitoitus.....	23
	Palvelut	24
4.2.	Aluevaraukset.....	24
	Korttelialueet.....	24
	Maa- ja metsätalousalueet	25
	Liikennealueet	25
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset.....	25
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	25
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	26
	Taloudelliset vaikutukset	27
4.4.	Ympäristön häiriötekijät	27

5. Ranta-asemakaavan toteutus 28

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	28
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	28
5.3.	Toteutuksen seuranta	28

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
- 4) Kantatilaselvitys ja mitoituslaskelma
- 5) Arkeologinen inventointi (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy, 2017)
- 6) Luontoselvitys (Luontopalvelu Kraakku, 2018)
- 7) Lausunnot kaavaluonnoksesta
- 8) Kaavan laatijan vastine luonnoksesta annettuihin lausuntoihin
- 9) Lausunnot kaavaehdotuksesta
- 10) Kaavan laatijan vastine ehdotuksesta annettuihin lausuntoihin
- 11) Muistio viranomaisneuvottelusta
- 12) Havainnekuva

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	20.2.2018	Osallisten kuuleminen
1.0	Kaavaehdotus	27.11.2018	Käsitelty Kokemäen teknisessä lautakunnassa 11.12.2018 § 86
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	6.5.2019	Hyväksytty Kokemäen kaupunginvaltuustossa __.__.2019 § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KOKEMÄEN KAUPUNKI KOSKENKYLÄN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:

Kiinteistöä Koskenkylä 271-423-1-33.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Korttelit 1 ja 2, liikennealuetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	31.8.2017
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä	31.8.2017–
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	22.2. – 23.3.2018
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	3.1. – 4.2.2019
Kaupunki on hyväksynyt kaavan	____.____.2019

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kokemäenjoen rannalla noin 3,5 kilometriä Kokemäen kaupungin keskustasta luoteeseen.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Suunnittelutyön tavoitteena on järjestellä suunnittelualan nykyinen maankäyttö tarkoituksenmukaisella tavalla sekä osoittaa suunnittelualan luoteisosaan kaksi uutta loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA). Kaavan tavoitteena on mahdollistaa vaihtoehtoisten toimintojen toteutuminen suunnittelualueella huomioiden ja hyödyntäen kohteen maisemalliset arvot ja luonnonympäristö.

Toteutuessaan ranta-asemakaavalla ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 13,0 hehtaaria. Kaava-alueen todellisen rantaviivan pituus on noin 1,12 kilometriä, ja muunnettua rantaviivaa on noin 920 metriä.

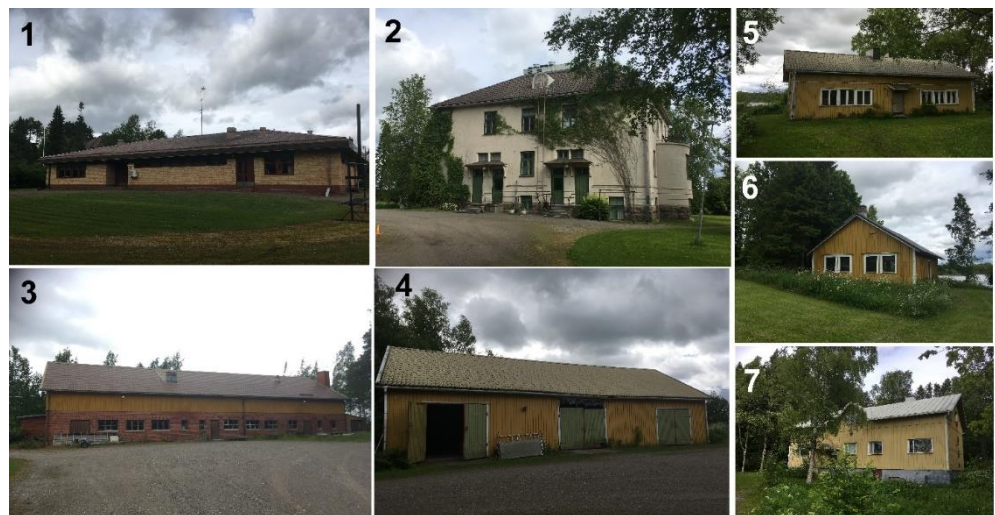
Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan melko tasaista metsä-, pelto- sekä piha-aluetta.

Rakennettu ympäristö ja maisema

Suunnittelualueella on toiminut lähes 100 vuoden ajan vastaanotokoti, jonka toiminta on päättynyt kesällä 2017. Toiminta on käynnistynyt uudelleen alkuvuodesta 2019. / Lisätty 6.5.2019

Suunnittelualueella on rakennettuna päärakennus (valm. 1929–30; 789 m²), koulurakennus (valm. 1979; 587 m²), työpajarakennus (1900-luvun alkupuolella rakennettu kivinavetta, joka on peruskorjattu metalli- ja puuverstaaksi 1968; 483 m²), vanha asuntola (rakennettu 1800–1900-luvun vaihteessa, peruskorjattu henkilökunnan asuntolaksi 1968, nykyisin kylmävarastona; 274 m²), vaja (kylmä traktori-/tarvikesuoja, valm. 1948; 200 m²), sauna (valm. 1800-luvun lopulla, peruskorjattu ja laajennettu 1940-luvulla; 112 m²), kellarin varastorakennus (kylmä varastotila, peruskorjattu 1940-l. lopulla; 70 m²), puusuoja (maapohjainen, kylmä varastorakennus, valm. 1960-luvulla; 50 m²), autokatos (yhdeksi sivulta auki, valm. 1950-luvulla; 29 m²).



Koskenkylän tilan rakennuksia: 1. koulurakennus, 2. päärakennus, 3. työpaja, 4. vaja, 5. sauna, 6. kellarin varastorakennus, 7. vanha asuntola



Koskenkylän tilan rakennuksia maastokartalla, numerointi sama kuin edellä olevassa kuvassa (kartta: Kiinteistötietopalvelu, ©MML).



Piha-alueita, taustalla vanha koulurakennus



Alueen länsiosan peltomaisemaa, taustalla naapurikiinteistön rakennuksia

Kaava-alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Kokemäenjoen kulttuurimaisema).

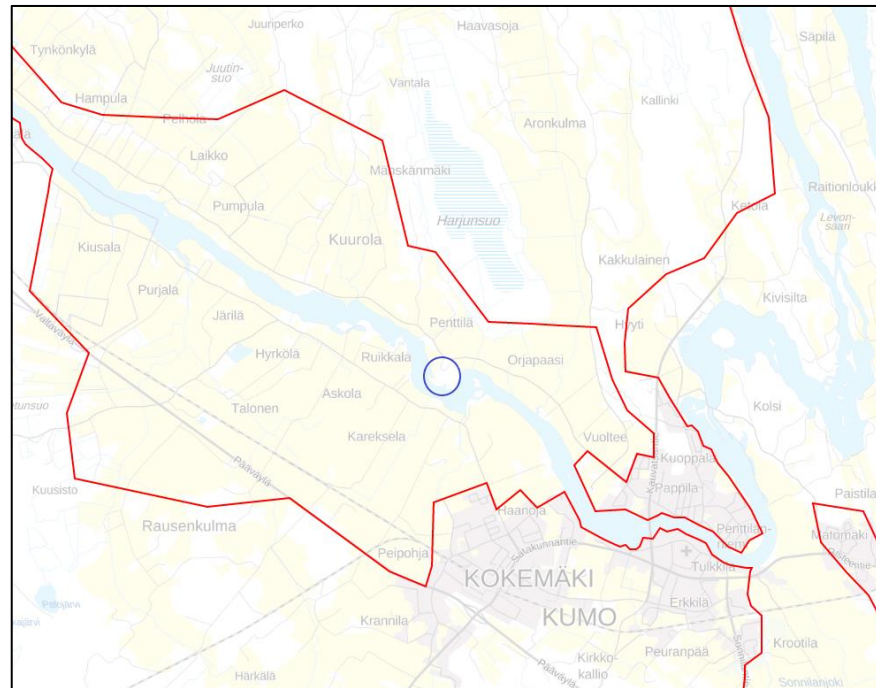
Satakunnassa ja Varsinais-Suomessa on toteutettu vuosina 2012–2014 maakunnallinen maisemaselvitys, jonka yhteydessä on päivitetty myös *Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden* inventointi. Suunnittelualue sijaitsee inventoinnissa valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi ehdotetulla alueella (Satakunnan valtakunnallisesti arvokas maisema-alue: Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisema). Inventoinnissa ehdotettuja valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita ei ole vielä vahvistettu.

Täydennetty 6.5.2019:

Inventoinnissa maisemaehdotusta perustellaan seuraavasti:

Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisemat kuvastavat satakuntalaista ja länsipirkanmaalaista maaseutumaisemaa, jossa asutus- ja elinkeinohistoria yhdistyvät maankohoamisrannikon luonnonhistoriaan. Alueen tärkeimpiä maisemallisia elementtejä ovat jokilaakson laajat peltoaukeat, mutkitteleva ja luonteeltaan vaihteleva jokiuoma, kulttuuriympäristön arvokohteet sekä kasvillisuudeltaan monipuoliset kosteikkoalueet. Maisema-alue muodostaa poikkeuksellisen laajan ja arvokkaan maisemakokonaisuuden, jota voi pitää koko satakuntalaisen maatalousmaiseman selkärankana.

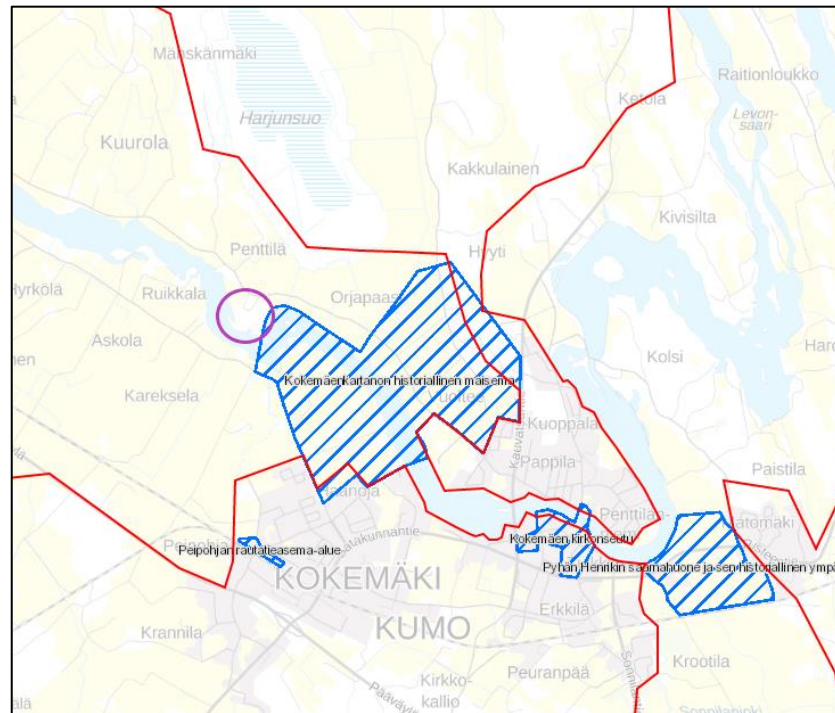
Ehdotus valtakunnallisesti arvokkaasta maisema-alueerajasta punaisella ja suurpiirteinen suunnittelualue sinisellä rajauksella:



Lähde: Ehdotus Satakunnan arvokkaiksi maisema-alueiksi 2014

Kaava-alue rajautuu idässä Kokemäenkartanon historialliseen maisemaan, joka kuuluu *Valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY)*. Alueella on asuttu jo esihistoriallisella ajalla, ja keskiajalla alueella on sijainnut Satakunnan hallinnollinen keskus, johon ovat kuuluneet sekä Kokemäenkartano että Kokemäenjoen Isoluodon ja Forsbyn Linnaluodon saarissa sijainneet linnat.

Suurpiirteinen suunnittelualue violetilla rajauksella:

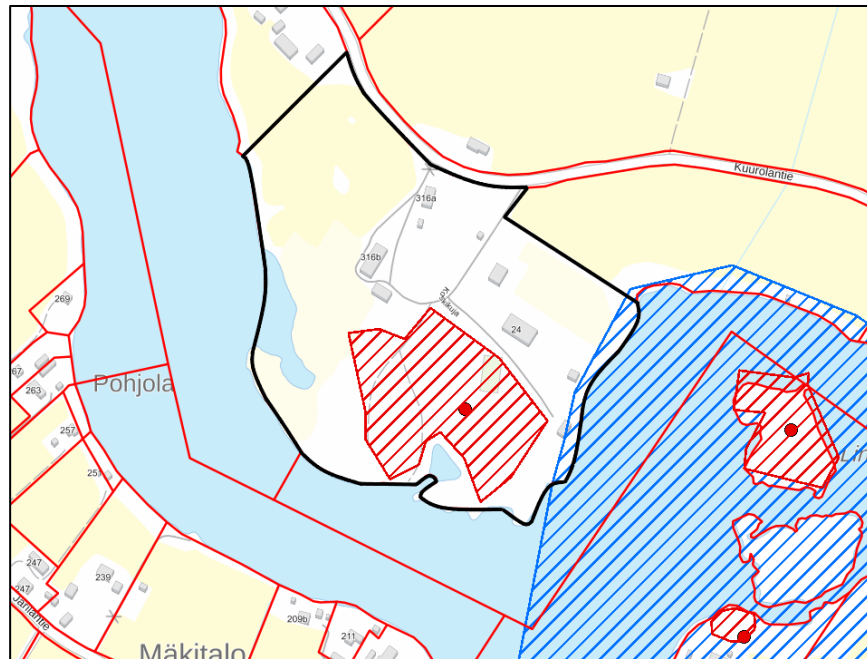


Lähde: Satakunnan RKY-alueet

Muinaismuistot

Kaava-alueella sijaitsee kiinteä muinaisjäännös (Forsbynmäki eli Hiidenniemi), jossa esiintyy rautakautisia kivirakenteita/röykkiöitä.

Kaava-alueelta on laadittu arkeologinen inventointi (liite 5), jossa kohdetta on kuvattu tarkemmin (ks. myös kappale 2.2 Suunnittelutilanne, Arkeologinen inventointi).



Kiinteä muinaisjäännös(alue) suunnittelualueella. Suunnittelualue rajattu mustalla. Lähde: Paikkatietoikkunan karttapalvelu

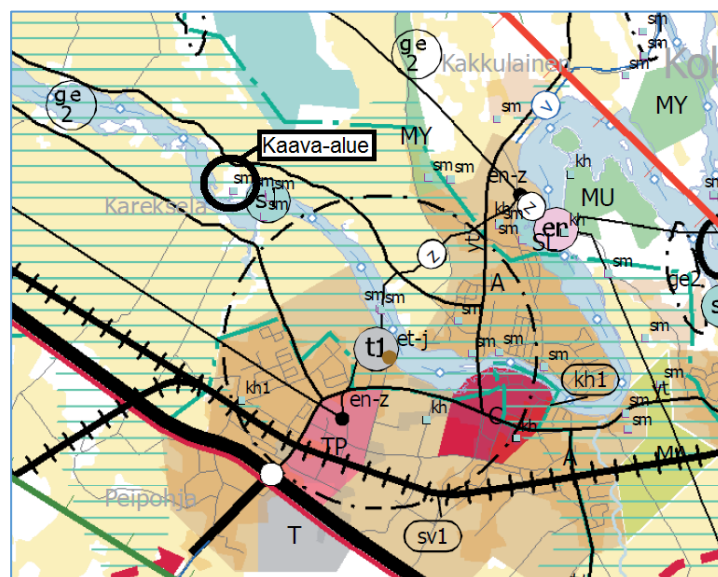
Maanomistus

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. Ote maakuntakaavasta:



Lähde: Maakuntakaavakartta

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu valtakunnallisesti merkittävaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (kh1), jonka arvoluokitus tosin on nykyisin maakunnallinen. Lisäksi suunnittelualue kuuluu kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeseen kk1 "Kokemäenjokilaakson kehittämisvyöhyke" sekä matkailun kehittämisvyöhykkeeseen mv2 (merkittävä kulttuuriympäristö- ja maise-
mamatkailun kehittämisen kohdevyöhyke). Suunnittelualueelle kohdistuu muinaismuistoalueen merkintä (sm).

Suunnittelualuetta koskevat maakuntakaavassa seuraavat kaavamääräykset:



VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

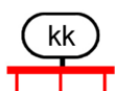
Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Alueeseen sisältyvät rakennetut kulttuuriympäristöt ja niihin kuuluvat merkittävät rakennusperintökohteet on osoitettu kaavaselostuksen liiteosassa B2 karttateknistä ja mittakaavallisista syistä.

Suunnittelumääräys

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

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.



KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE

(-1) Merkinnällä osoitetaan Kokemäenjokilaakson valtakunnallisesti merkittävä, monikeskuksinen aluerakenteen kehittämisvyöhyke, jolle kohdistuu työpaikka- ja teollisuustoimintojen, taajamatoimintojen, joukkoliikenteen ja palvelujen sekä virkistysverkoston pitkän aikavälin alueidenkäytöllisiä ja toiminnallisia yhteensovittamis- ja kehittämistarpeita.

Suunnittelumääräys

Alueen kilpailukyvyyn ja vetovoimaisuuden kasvua edistetään korostamalla alueen keskuksien kehittämistä. Suunnittelulla tulee edistää alueen ominaispiirteitä ja liikenne-, energia- ja virkistysverkkojen toiminnallisuutta seudullisena kokonaisuutena.

**MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE**

(-2) Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.

Suunnittelumääräys

Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalvelujen kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luon-toarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoin ja asutukseen.

Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.



sm

MUINAISMUISTOALUE

Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolain nojalla rauhoitettuja muinaisjäännösalueita ja -kohteita.

Suunnittelumääräys

Muinaismuistoalueiden ja -kohteiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon niiden suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin maisema-alueisiin tai kulttuuriympäristöihin.

Kaikista aluetta koskevista suunnitelmista tulee Museovirastolle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Koko maakuntakaava-aluetta koskevat suunnittelumääräykset:

Tulvasuojelu*Suunnittelumääräys*

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

Tieliikenne

Suunnittelumääräys

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

Rantarakentaminen

Suunnittelumääräys

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

Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennusoikeuden, yhteiskäyttöalueiden ja yleisten alueiden tasapuolinen jakautuminen eri maanomistajille, palvelujen kohtuullinen saavutettavuus ja vesihuollon järjestäminen.

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

Vesien tila

Suunnittelumääräys

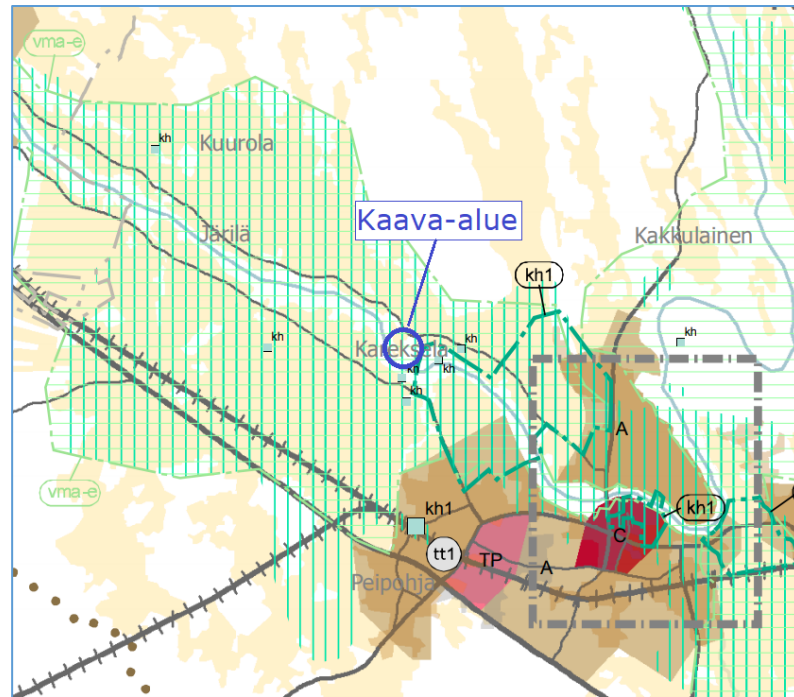
Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen alueidenkäytön suunnittelun oltava alueelle kohdistuvien vesienhoitosuunnitelmien ja toimenpideohjelmien toteuttamista edistävää.

Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä vesistöjen rannoilla tulee maankäyttö- ja rakennuslain mukainen alueidenkäyttö suunnitella siten, että estetään tai vähennetään ravinteiden, kiintoaineen ja haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

Maakuntakaava

Suunnittelualueelle on laadinnassa *Satakunnan vaihemaakuntakaava 2*. Kaava on ehdotusvaiheessa 2, ja se on ollut julkisesti nähtävillä 12.11.-14.12.2018. Tavoitteena on, että kaava valmis- tuu kevään 2019 aikana ja Satakuntaliiton maakuntavaltuusto hyväksyy kaavan toukokuussa 2019. (täyd. 25.4.2019, Lähde: Satakuntaliitto)

Ote vaihemaakuntakaava 2:sta



Lähde: vaihemaakuntakaavakartta, Satakuntaliitto

Suunnittelualue on osoitettu uudessa vaihemaakuntakaavassa maakunnallisesti merkittävaksi kulttuuriympäristöksi (kh), ehdotukseksi valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi (vma-e) sekä osa suunnittelualueesta on lisäksi osoitettu valtakunnallisesti merkittävaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY) (kh1)

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa yleiskaavaa.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa.

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 värikyseen. 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 saatavaa 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 asutokäyttöön 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.

Kantatilaselvitys

Kantatilaselvitys on laadittu 19.9.1969 tilajakotilanteen perusteella. Mitoituksena on käytetty 6 lay/km. Maakuntakaavan mukainen vaihteluväli on 0-8 lay/km. Kantatilaselvitys ja mitoituslaskelma on liitteenä 4.

Kiinteistö 271-423-1-33 Koskenkylä on rekisteröity 19.4.2002. Kiinteistön emätila on 271-423-1-22 Aliforsby (rek. 27.7.1966).

Kantatilan alueella on rakennusoikeutta mitoitusrantaviivan perusteella noin 6 loma-asuntoyksikköä (lay). Koskenkylän kiinteistöllä on rakennusoikeutta mitoitusrantaviivan perusteella noin 5 lay.

Luontoselvitys

Kaava-alueelta on laadittu luontoselvitys (liite 6) kevään ja kesän 2018 aikana. Selvityksen on laatinut luontokartoittaja Marika Vahkoski Luontopalvelu Kraakusta. Kaava-alueelta laadittiin linnusto-, viitasammakko-, liito-orava-, lepakko-, putkilokasvi- ja luontotyypiselvitykset.

Kaava-alueella on luontoselvityksen perusteella lehtoja, jotka ovat metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Lähempänä joenrantaa esiintyy hiirenporras-käenkaalityypin kosteaa keskiravinteista lehtoa ja kuivemmilla alueilla lehto on tuoretta runsasravinteista vuohenputkilehtoa.

Alueelta havaittiin lisäksi merkkejä euroopanmajavista (pesiä ja syöntijälkiä). Euroopanmaja kuuluu luontodirektiivin II, IV ja V-liitteen lajeihin. Liitteen IV lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä. Suomella on kuitenkin poikkeama euroopanmajavalle tämän liitteen vaatimuksista. Euroopanmajavan suojelua on kuvattu tarkemmin luontoselvityksessä.

Lehtoalueelta löydettiin myös merkkejä liito-oravasta. Lehtoalueen, jossa liito-oravan käyttämät puut kasvavat, tulisi selvityksen mukaan säilyä suojaisana.

Alueella pesivistä linnuista pajusirkku ja varpunen ovat uhanalaisuusluokituksen mukaan vaarantuneita lintulajeja ja punavarpu-
nen on silmälläpidettävä laji. Suunnittelualueella ei havaittu alueellisesti uhanalaisia lintulajeja eikä lintudirektiivin I-liitteen lajeja. Rantasipi on Suomen kansainvälinen vastuulaji.

Suunnittelualueella havaittiin pohjanlepakoita, jotka saalistivat alueella. Lepakoille löytyy päiväpiilopaikkoja rakennusten vinteil-
tä

sekä lehtoalueen kolopuista. Alue luokitellaan lepakoiden suojelusopimuksen mukaan luokkaan II, joka tarkoittaa alueen olevan tärkeä ruokailualue tai siirtymäreitti ja tämä alue tulee huomioida maankäytössä.

Alueella ei havaittu viitasammakoiden soidinta. Suunnittelualueelta ei myöskään löydetty uhanalaisia, Suomen kansainvälisiä vastuu-lajeja tai luonnonsuojeluasetuksella suojeltavia kasvilajeja.

Arkeologinen inventointi

Suunnittelualueelta on laadittu arkeologinen inventointi (liite 5) syksyllä/talvella 2017. Inventoinnin laati FM, arkeologi Kalle Luoto Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy:stä. Inventoinnissa tarkasteltiin alueen tunnetun muinaisjäännöksen (Forsbyn-mäki eli Hiidenniemi (271010002)) sijaintia, merkitystä ja rajausta sekä havainnoitiin alueella mahdollisesti sijaitsevat muut muinaisjäännöskohteet ja kulttuuriperintökohteet. Inventoinnissa tarkastettiin koko kaava-alue.

Inventoinnissa ei havaittu alueelta uusia muinaisjäännöksiä. Inventoinnin tuloksena kuitenkin ehdotettiin tarkennusta alueen muinaisjäännöksen rajaukseen. Muinaisjäännösrekisterin aikaisemman rajauksen sisään on luettu alueita, jotka arkeologisesta näkökulmasta ovat selvityksen mukaan todennäköisesti pitkälle tuhoutuneita, kuten vanhan päärakennuksen ja talousrakennusten paikat muinaisjäännösalueen pohjoisosassa sekä saunan ympäristö alueen itäosassa. Urheilukentän alue alueen keskivaiheilla on todennäköisesti peittämisen lisäksi vähintään vaurioitunut. Useat avokallioalueet ovat myös kokeneet muokkauksia, niistä on todennäköisesti louhittu kiveä eivätkä alueen röykkiöt ole todennäköisesti säilyneet koskemattomina. Avokalliolla sijaitsevaa röykkiötä ei pystytty paikantamaan, ja se arvioitiin todennäköisesti suurelta osin tuhoutuneeksi. Kallion ympäristössä saattaa olla säilynyt muinaisjäännösrakenteita, mutta niiden sijaintia kallion länsipuolella sijaitsevalla kostealla pellolla ei selvityksen mukaan voida pitää todennäköisenä.

Aikaisempaan muinaisjäännösalueeseen voisi selvityksen mukaan lisätä alueen eteläosassa sijaitsevan röykkiön ympäristön. Röykkiön päällä on muutamia kymmeniä vuosia sitten sijainnut sähkötolppa, jonka tukirakenteena röykkiötä on käytetty. Maakumpu, jonka päällä röykkiö sijaitsee, vaikutti selvityksen mukaan sen sijaan melko koskemattomalta.

Vanha rakennuskanta

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

Tilan päärakennus on valmistunut vuosina 1929–30 Porin kaupungin koulukodin tarpeisiin.



Päärakennus

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta (1:2000) täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty 29.11.2017 (Reima Katajamäki, maankäyttöinsinööri).

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet ja tavoitteet

3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

3.2. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelualueella toiminut sosiaalihuollon yritys on lopettanut toimintansa. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa vaihtoehtoisten toimintojen toteutuminen suunnittelualueella huomioiden ja hyödyntäen kohteen maisemalliset arvot ja luonnonympäristö. Toiminnot voivat liittyä esimerkiksi matkailupalveluihin, juhla- ja pitopalveluihin, muuhun majoitustoimintaan tai nykyiseen sosiaali- ja terveydenhuoltoon.

Jotta uusi toimija on valmis investoimaan suunnittelualueeseen, ranta-asemakaavan pitää pystyä tarjoamaan liiketaloudelliset toimintaedellytykset. Tämä tarkoittaa muun muassa sitä, että kaavassa on varaus riittävälle rakennusoikeudelle.

3.3. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Viranomaiset ovat antaneet lausunnot sekä kaavaluonnos- että kaavaehdotusvaiheissa.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin Kokemäen kaupungintalolla 25.3.2019. Läsnä olivat Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Satakuntaliiton, Satakunnan museon, Kokemäen kaupungin ja Kokemäen teknisen lautakunnan edustajat. Lisäksi läsnä olivat maanomistaja ja kaavanlaatija. Muistio neuvottelusta on liitteenä 11. / Lisätty 6.5.2019

Osalliset ja vireille tulo

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

Kaavan laatija huolehti kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta kuuluttamisesta. Ranta-asemakaavatyön vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on kuulutettu 31.8.2017 Jokilaakso-lehdessä. Kaavatyön osallisille on ilmoitettu nähtävilläolosta kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut 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) nähtävilläolosta kuuluttamisesta. 20.2.2018 päivätyn kaavaluonnoksen nähtävilläolosta on kuulutettu paikallisessa Jokilaakso-lehdessä 22.2.2018. Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä 22.2.–23.3.2018. Maanomistajille ja rajanaapureille ilmoitettiin nähtävilläolosta kirjeitse. Kaavan valmistelumateriaali lähetettiin sähköisesti tiedoksi Kokemäen kaupungille, Varsinais-Suomen ELY-keskukseen, Satakuntaliittoon, Satakunnan Museolle sekä Museovirastolle. Viranomaisille varattiin mahdollisuus lausua kaavaluonnoksesta nähtävilläoloaikana.

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta, Satakunnan Museolta sekä Kokemäen tekniseltä lautakunnalta (liite 7). Kaavan laatijan vastine lausuntoihin on liitteenä 8.

Kaavaehdotus

Kokemäen kaupungin kaavoituksesta vastaavien viranhaltijoiden kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella kaavaluonnosta on kehitetty edelleen siten, että kaavaehdotusvaiheessa yksi lomarakennuksen rakennuspaikoista (RA-2) on poistettu kaavasta ja palvelurakennusten korttelialueen (P) kokonaisrakennusoikeutta on lisätty. Muutokset toteuttavat ranta-asemakaavalle asetettua tavoitetta.

Lisätty 6.5.2019:

Kokemäen tekninen lautakunta on käsitellyt 27.11.2018 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 11.12.2018 § 86.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 3.1 – 4.2.2019.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot (liite 9) Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta, Satakunnan museolta ja Kokemäen Vesihuolto Oy:lta. Kaavanlaatijan vastine ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin on liitteenä 10.

Saatujen lausuntojen ja viranomaisneuvottelun perusteella 27.11.2018 päivättyyn Koskenkylän ranta-asemakaavaehdotukseen on tehty seuraavat vähäiset muutokset:

- RA-1 -korttelialueen rakennuspaikkoja on pienennetty ja suunniteltu rakentaminen on tuotu kauemmaksi maantieltä katsottuna.
- RA-1 -korttelialueen rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennusoikeus on vähennetty 125 kerrosneliömetriin.
- Korttelissa 1 saunarakennusten rakennusalat on siirretty kauemmaksi rantaviivasta siten, että rakennusalat ovat +33 metrin (N2000- korkeusjärjestelmä) korkeuskäyrän yläpuolella.
- MY- aluetta koskevaan kaavamääräykseen on lisätty määräys, jonka mukaan alueella voidaan sallia vain maisemalliset hakuut.
- Runkovesijohdon vaatima rasitealue on lisätty kaavakartalle korttelialueilla.

Suunnittelualueesta on laadittu kaavaehdotusvaiheen jälkeen lisäksi havainnekuva (liite 12), jossa havainnollistetaan suunniteltua rakentamista ja maankäyttöä alueella.

Tehtyjen vähäisten muutosten jälkeen kaavaehdotusta (päivätty 6.5.2019) ei ole asetettu uudelleen nähtäville.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavassa on järjestelty suunnittelualueen maankäyttö uudelleen. Kaavassa on osoitettu palvelurakennusten korttelialuetta (P), kaksi loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA-1), matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM-1) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M ja MY).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 13,0 hehtaaria. Palvelurakennusten korttelialuetta on noin 2,7 hehtaaria, loma-asuntojen korttelialuetta noin 1,9 hehtaaria, matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta noin 1,6 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta noin 6,7 hehtaaria sekä liikennealuetta noin 0,2 ha. / Täydennetty 6.5.2019

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

Mitoitusrantaviiva, rakennuspaikkojen lukumäärä ja rakentamattoman rannan määrä

Mitoitusrantaviiva on laskettu 50 metrin murtoviivalla 1:2000 mitakaavaisella kartalla, jolloin pienten lahtien ja niemien rantaviivat on "oikaistu" suoriksi. Mitoitusrantaviivan laskemiseksi on käytetty seuraavia vastarannan läheisyyskertoimia:

- alle 100 m, 0,5
- 100–150 m, 0,75
- yli 150 m, 1

Niemien, kannaksien ja saarien osalta on käytetty seuraavia kertoimia:

- leveys alle 50 m, kerroin 0
- leveys 50–100 m, kerroin 0,5
- leveys 100–150 m, kerroin 0,75

Suunnittelualueella on muunnettua rantaviivaa noin 920 metriä ja läheisyyskertoimilla vähennettyä mitoitusrantaviivaa noin 850 metriä. Yhtenäistä, vapaata rantaa jää kaavan toteutumisen jälkeen noin 450 metriä eli noin 49 % muunnetusta rantaviivasta.

Suunnittelualueelle jää siten edelleen riittävästi yhtenäistä, vapaata rantaviivaa.

Kerrosalat

Kaavassa on osoitettu (täydennetty 6.5.2019):

- palvelurakennusten korttelialueelle (P) rakennusoikeutta yhteensä 4 580 k-m²
- loma-asuntojen rakennuspaikoille (RA-1) rakennusoikeutta yhteensä 250 k-m²
- matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle (RM-1) rakennusoikeutta yhteensä 2080 k-m²

Kaavassa on siten osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 6 910 k-m².

Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat Kokemäen keskustassa noin 3,5 kilometrin päässä.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kaavassa on osoitettu palvelurakennusten korttelialuetta (P), kaksi loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA-1) sekä matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM-1).

Kortteli 1 ja 2



Palvelurakennusten korttelialue.



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. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 m², vierasmajan enintään 15 m² ja saunan enintään 25 m² sekä talousrakennusten enintään 30 m².



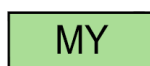
Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Maa- ja metsätalousalueet

Korttelialueen ulkopuolinen alue on maa- ja metsätalousaluetta, jolla on ympäristöarvoja (YM), tai maa- ja metsätalousaluetta (M). Alueilla ei ole rakennusoikeutta.



Maa- ja metsätalousalue.
Alueella ei ole rakennusoikeutta.



Maa- ja metsätalousalue jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
Alueella ei ole rakennusoikeutta.
Alueella voidaan sallia vain maisemalliset hakkuut.

Liikennealueet

Yhdystie 2440 (Kuurolantie) on yleisen tien aluetta (LT).



Yleisen tien alue.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutuksia arvioidaan koko kaavaprosessin aikana sen eri vaiheissa. Arviointi laaditaan asiantuntija-arviona ja sitä täydennetään kaavaprosessin yhteydessä mm. saadun viranomaispalautteen perusteella. Pääosa vaikutusten arvioinneista tehdään kaavaehdotusvaiheessa. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on vaikutuksia selvitettävä siinä laajuudessa, että voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaavassa ei osoiteta vakituksen asunnon rakennuspaikkoja.

Yhdyskuntarakenne

Alueella on toiminut lähes 100 vuoden ajan vastaanottokoti, jonka toiminta on päättynyt kesällä 2017. Toiminta on käynnistynyt uudelleen alkuvuodesta 2019. Kaavassa on järjestelty suunnittelualueen maankäyttö uudelleen. Kaavalla muodostetaan kokonaisuus, jossa on palvelurakennusten korttelialuetta, kaksi loma-asuntojen rakennuspaikkaa sekä matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta. / Täydennetty 6.5.2019

Palvelut

Kaava tukeutuu lähipalvelujen osalta Kokemäen keskustan palveluihin.

Kaavassa osoitetaan palvelurakennusten korttelialuetta sekä matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta, joten kaavaratkaisu mahdollistaa matkailutoimintojen sekä mahdollisten muiden palveluiden sijoittumisen alueelle.

Liikenne

Kaavalla ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään. Matkailupalveluiden sekä mahdollisten muiden palveluiden myötä alueen käyttäjien määrä saattaa vähäisesti lisääntyä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta laaditussa arkeologisessa inventoinnissa ei havaittu uusia muinaisjäännöksiä. Inventoinnin tuloksena kuitenkin ehdotettiin tarkennusta alueen kiinteän muinaisjäännöksen (Forsbynmäki eli Hiidenniemi (271010002)) rajaukseen. Inventoinnissa esitetty raja on osoitettu kaavakartalla maa- ja metsätalousalueelle alueen osaksi, jolla sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm-1). Kaavamääräyksen mukaan alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on lisäksi pyydettävä Museoviraston lausunto. Alueelle ei ole myöskään osoitettu kaavassa rakentamista. Kaavalla turvataan siten kiinteän muinaisjäännöksen säilyminen.

Kaavassa on osoitettu vanhan vastaanottokodin päärakennus suojeltavaksi (sr-1). Rakennusta ei saa kaavamääräyksen mukaan purkaa, ja siinä tehtävien muutos- ja korjaustoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellinen, kulttuurihistoriallinen tai kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Kaavaratkaisu turvaa rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteen säilymisen.

Virkistys

Kaava-alueen eteläosaan jää runsaasti maa- ja metsätalousaluetta, jolle ei osoiteta rakennusoikeutta. Alueelle jää riittävästi vapaata rantaviivaa.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaava-alueelta laaditun luontoselvityksen perusteella kaava-alueella on lehtoja, jotka ovat metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Alueella havaittiin merkkejä liito-oravista sekä eu-

roopanmajavista, ja alueella esiintyy lisäksi pohjanlepakoita. Alueella pesivistä linnuista pajusirkku ja varpunen ovat uhanalaisuusluokituksen mukaan vaarantuneita lintulajeja, ja punavarpunen on silmälläpidettävä laji ja rantasipi on Suomen kansainvälinen vastuulaji.

Kaava-alue kuuluu maakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen (Kokemäenjoen kulttuurimaisema) ja on ehdolla valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Ranta-asemakaavan jo rakennetun alueen sisäisellä rakentamisella ei nähdä olevan vaikutuksia maisema-arvoihin. Alueen luoteisosaan osoitetut loma-asuntojen rakennuspaikat tulevat näkymään jossain määrin maisemassa. Rakennuspaikoilla on kuitenkin mahdollistettu vain yksikerroksisten rakennusten rakentaminen, eikä uudisrakentamisesta arvioida aiheutuvan haitallisia vaikutuksia alueen maisemaan. Ranta on jo vuosikymmeniä totuttu näkemään rakennettuna ihmisen muokkaamana ympäristönä. Lisäksi kaikelta rakentamiselta edellytetään maisema-arvojen huomiointia, joten vaikutukset maisemaan nähdään vähäisinä.

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 maanomistajalle.

4.4. Ympäristön häiriötekijät

Ympäristössä ei todettu erityisiä häiriötekijöitä.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus ja sen liitteenä oleva havainnekuva (liite 12). / Täydennetty 6.5.2019

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

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

5.3. Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvontaviranomaisen tulee huolehtia, että rakennuslupasuunnitelmat ja -asiakirjat ovat ranta-asemakaavan mukaisia ja että toteutus on kaavan ja kaavamääräysten mukainen.

Turussa ~~27.11.2018~~ 6.5.2019

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.