

MUISTIO

**KOKEMÄEN KAUPUNKI
KOSKENKYLÄN RANTA-ASEMAKAAVA**

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu

Aika	25.3.2019, klo 13.00 – 14.35	
Paikka	Kokemäen kaupungintalo	
Läsnä	Mikko Löfbacka	Kokemäen kaupunki (pj.)
	Markus Virtanen	Kokemäen kaupunki
	Anna Peltonen	Kokemäen kaupunki
	Jesse Salmi	Kokemäen tekninen lautakunta
	Susanna Roslöf	Satakuntaliitto
	Liisa Nummelin	Satakunnan museo
	Päivi Valkama	Varsinais-Suomen ELY-keskus
	Kari Henttinen	Maanomistaja
	Klaus Björn	Maanomistaja
	Pasi Lappalainen	Nosto Consulting Oy
	Päivi Leppänen	Nosto Consulting Oy (siht.)

1. Järjestäytyminen

Päätettiin, että Mikko Löfbacka toimii neuvottelun puheenjohtajana ja Päivi Leppänen sihteerinä.

Läsnäolijat esittäytyivät.

Todettiin, että MRA 35 §:n mukaan maanomistaja ja kaavan laatija kutsutaan ranta-asemakaavaa koskevaan viranomaisneuvotteluun.

2. Ranta-asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja kaavan laatijan alustava vastine niihin

Kaavaehdotus Koskenkylän ranta-asemakaavasta on ollut nähtävillä alkuvuodesta 2019. Neuvottelun tarkoituksena oli kuulla kaavanlaatijan alustava vastine saatuihin viranomaispalautteisiin sekä pohtia muutosehdotuksia ja suunnittelun jatkotoimenpiteitä. Yleisesti suunnittelualueesta esitettiin, että alueen hallinnassa on tapahtunut muutoksia. Satakunnan Sijaiskotipalvelut Oy on vuokrasopimuksella vuokrannut tiloja alueella sijaitsevista rakennuksista tulevaa toimintaa varten.

- **Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto:** Lausunnossa on otettu kantaa muun muassa kaava-alueen rakentamiskorkeuteen jokitulvan riskin osalta sekä epätarkkuuteen liikennealueen rajauksessa. Lausunnossa on todettu, että MY-alueen merkintään tulisi lisätä määräys siitä, että alueella voidaan sallia ainoastaan maisemahoidolliset hakkuut. Muilta osin luonnonsuojelusta ei ollut lausunnossa huomautettavaa.
 - **Rakentamiskorkeus ja jokitulvariski (myös Satakuntaliiton lausuntoa sivuttiin tässä kohtaa aiheen tiimoilta):** ELY-keskuksen edustajan Päivi Valkaman mukaan rakentaminen tulisi yleismääräyksen mukaan sijoittaa korkeustasoon 33 metriä (N2000). Yleismääräyksen mukainen vähimmäisrakennuskorkeus on Valkaman mukaan saatu aikaan laskennallisesti ja perusteltu luonnosvaiheen lausunnossa. Valkaman mukaan alimpien rakennuskorkeuksien tulisi toteutua ilman merkittäviä rantamaisemaa muuttavia täyttöjä.
 - Kokemäen teknisen lautakunnan edustaja Jesse Salmi toteaa, että Kokemäen kaupungin rakennusjärjestyksessä rakentamisen vähimmäisetäisyys on laskettu rantaviivasta metreinä, joka kyseessä olevan ranta-asetakaavan kohdalla on 15 metriä. Rakennusjärjestys on ohjeellinen ranta-asetakaavaa laadittaessa, mutta Salmen mukaan rakennusjärjestyksestä tulisi käyttää ohjeena Kokemäen kaupungissa rantaosayleiskaavan vaillinaisten määräysten vuoksi sekä tasapuolisen kohtelun mahdollistamiseksi kaikille.
 - Maanomistaja Klaus Björn mainitsee, että joen ranta on jyrkkäreunaista ja jokiuoma syvällä. Tontille ei ole koskaan tullut vettä, ja vedenpinta on jo kauan ollut samassa korkeudessa. Björn myös huomauttaa, että Kokemäenjoen toiselle puolelle on rakennettu saunoja Huittinen-Harjavalta-akselille, jotka sijaitsevat alempana, kuin mitä rakennusjärjestyksessä on mainittu tai mitä ELY-keskuksen yleismääräykset ohjaavat. Björn pohtii, että toteutuuko edellä mainittu tasapuolisuus tässä tapauksessa.
 - Liisa Nummelin Satakunnan museosta toteaa, että kaavassa ei voi vaikuttaa jo olemassa olevien rakennusten sijoitteluun.
 - Myös Päivi Valkama ELY-keskuksesta toteaa, että määräykset elävät ja uuden tiedon pohjalta asiat tarkentuvat.
 - Klaus Björn toteaa, että myös maisema-arvojen tarkastelussa tulisi keskittyä nykypäivään eikä siihen, mitä oli sata vuotta sitten.

- **Kaavanlaatijan vastine:**

- Lappalainen esittää, että joitakin muutoksia ehkä tarvitaan rakentamisen osalta jokitulvariski huomioiden. Tulvariskiä voidaan pienentää ja turvallisuus varmistaa jyrkimmillä rin-teillä siirtämällä rakennusalat 33 korkeuskäyrän yläpuo-llelle. Kaavanlaatija neuvottelee toimenpiteen toteutuksesta yhdessä maanomistajan kanssa.

- **Pohjakartan epätarkkuus liikennealueella:** Varsinais-Suomen ELY-keskuksen liikennevastuualueen kommenttien mukaan liiken-nealueella olisi syytä tarkentaa pohjakartan epätarkkuus. Muilta osin ELY-keskuksen lausunnossa ei ollut huomautettavaa suunnit-telualueen liikenteestä. ELY-keskuksen edustaja Päivi Valkama to-teaa, että lausunnossa esitetyt kommentit ovat liikennevastuualu-een erillisiä kommentteja ja pohtii yleisesti, mistä epätarkkuudet voisivat mahdollisesti johtua.

- Klaus Björnin mukaan liikennealueen reunalla on tiheä ja korkea (3,5 metriä) kuusisto/kuusiaita näkyvyyden tiellä.

- **Kaavanlaatijan vastine:**

- Kaavanlaatija Pasi Lappalainen toteaa, että kaavan pohja-kartta on hyväksytty, rajamerkit tarkistettu ja pohjakartta on luotu varta vasten kyseistä suunnittelualuetta varten. Myös suunnittelualueen korttelirajaus myötäilee liikenne- ja maantietalueen rajaa.
- ELY-keskuksen edustaja Päivi Valkama totesi, että liiken-teen osalta ei ole huomautettavaa, jos pohjakartta on osoi-tetusti kunnossa.

- **Satakunnan museon lausunto (neuvottelussa käsitelty osaltaan myös Satakuntaliiton lausuntoa):** Lausunnossa on tähdennetty ennen kaikkea suunnittelualueen maisemallisia ja kulttuurihistoriallisia merkityksiä.

- Satakunnan museon edustaja Liisa Nummelin painottaa, että suunnittelualue on kulttuuriympäristöä matkailu- ja elinkeinoalueen ohella ja suunnittelualue on kaavassa osoi-tettu kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämis-kohteeksi. Nummelin jatkaa, että myös maakuntakaavan kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeen (kk) ja matkailun kehittämisvyöhykkeen (mv) määräyksiin on kirjattu kult-tuuriympäristön huomioiminen.
- Satakuntaliiton edustaja Susanna Roslöf lisää, että suun-nittelualue on maakuntakaavassa osoitettu valtakunnalli-sesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

- Alue ei enää näin laajana kuulu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen joukkoon (RKY2009). Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 alue on osoitettu maakunnallisesti merkittävänä kulttuuriympäristönä, josta on ehdotus edennyt jo ministeriössä. Roslöf toteaa myös, että vaihemaakuntakaava 2 ehdotusvaiheessa maisema-alueiden rajauksiin ei ole tullut muutoksia, joten ehdotuksen hyväksymistä voidaan pitää melko varmana.
- Liisa Nummelin toistaa museon lausunnossa esitetyn tarpeen rakennusinventoinnin tekemisestä kaava-alueella. Inventoinnissa tulisi huomioida koko arvokas kokonaisuus ja alueen pitkä historia. Arvokkain rakennus on poikakodin päärakennus. Uudisrakentamista tulisi tarkemmin ohjata ranta-asemakaavassa – rakennusoikeuden määrä tulisi miettiä ja osoittaa uudisrakentamisen sijoitus tarkemmin sekä kaavakartalla että erillisessä viitesuunnitelmassa, jossa mietitään tulevat toiminnalliset tarpeet. Nummelin jatkaa, että kaavaselostuksesta ei löydy rakentamisen ohjausta kulttuurialueella ja kaavan rakennusoikeudessa on otettava huomioon rakentamisen sopivuus poikakotirakennukseen liittyen. Nummelin toteaa, että lisää rakentamisen ohjausta kaivataan. Myös P-alueen uudisrakennusoikeudet ovat Nummelinin mukaan melko mittavia.
 - Klaus Björn toteaa, että P-aluetta koskevat melko kunnianhimoiset suunnitelmat, joita rakennusoikeus raamittaa. Björn lisää, että poikakotirakennuksella on kevyt suojelu ja rakennusta on erittäin vaikea korjata tai muuttaa arkkitehtonisten seikkojen vuoksi. Björn lisää, että rakennusta on remontoitu viimeiset 2 kuukautta ja tulevan toiminnan tueksi on palkattu työntekijöitä. Toimija on tällä hetkellä vuokralla rakennuksessa ja toimintaa olisi tarkoitus kasvat-
taa lähitulevaisuudessa. Tästä syystä P-alueen rakennusoikeus on suunnittelualueella sellainen kuin se on. RM-1-alueen tuleva rakennusoikeus määrittää alueen toiminnan sekä tulevaisuuden rakentamisen alueella. Björn toteaa, että nämä ovat vasta visioita tulevaisuudesta, mutta visioiden tulisi kiinnostaa etenkin ELY-keskusta ja Kokemäen kaupunkia. Björn lisää, että elinkeinonharjoittaja on suomalainen ja pitkäaikainen toimija alalla.
 - Liisa Nummelin toteaa hyväksi asiaksi, että uusi toiminnan jatkaja on alueelle löytynyt, mutta alueen puustoinen kokonaisuus tulisi huomioida uudisrakentamisessa ja pohtia, miten rakentamista ohjataan. Nummelin ehdottaa, että kaavavalmistelu voisi odottaa vielä tulevaisuuden tarkennuksia. Nummelin jatkaa, että kaava on asioita yhteensovittava väline, ja että tässä kaavassa uudisrakentaminen pitäisi suunnitella kulttuuriympäristön arvot huomioiden. Nummelin toteaa, että uudisrakennuspaikat pellolla ovat

tarpeettoman näkyvät, varsinkin, kun rakennusoikeutta on annettu huomattavasti enemmän, kuin esimerkiksi Kokemäen keskustan osayleiskaava-alueella. Nummelin jatkaa, että pelloilla tapahtuu maisemaan sopimatonta rakentamista, josta esimerkkinä ovat esimerkiksi nykyaikaiset konehallit.

- Susanna Roslöf Satakuntaliitosta toteaa, että on kaupunki-kehittämisen määräys, että arkeologiset, kulttuuriympäristölliset ja maisemalliset arvot tulevat olla aluesuunnittelun lähtökohtina. Roslöf jatkaa, että loma-asuntojen kortteli-alueen rakennusoikeus tuntuu kovin korkealta ja Roslöf pohtiikin, toteutuuko tässä tasapuolisuus.
- Jesse Salmi teknisen lautakunnan edustajana toteaa, että Kokemäellä on rantaosayleiskaavan mukaisesti RA-rakennuspaikoilla rakennusoikeutena yleensä 125 m².
- ELY-keskuksen Päivi Valkama huomauttaa, että ranta-asemakaavat ovat tarkoitettu pääasiassa loma-asumista varten ja että kyseisessä kaavassa on paljon kerrosalaa palvelurakennuksille. Valkama pohtii, pitäisikö kyseessä olla ranta-asemakaavan sijasta asemakaavahanke. Valkama jatkaa, että tasapuolisuuden vuoksi tulisi noudattaa samoja laskentaperiaatteita, kuin muissakin kaavoissa. Myös Valkama pohtii rakentamisen sopivuutta maisemaan.
- Sekä Nummelin, Roslöf että Valkama toteavat, että ELY:llä on toimivalta valtakunnallisissa sekä maakunnallisesti arvokkailla alueilla. Tähän Lappalainen vastasi, että pelkästään se, että suunnittelukohde on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla alueella ei tarkoita automaattisesti sitä, että suunnitellulla toiminnalla (kaavalla) olisi valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.
- Markus Virtanen Kokemäen kaupungilta toteaa, että rakennusoikeuden määrä RA-rakennuspaikoilla on jäänyt huomiotta, vaikka asiasta on käyty keskustelua lautakunnassa. Tieto ei ole välittynyt kaavan laatijalle.
- Klaus Björn toteaa, että alueen yritys ymmärtää maisemalliset arvot tontilla. Björn jatkaa, että aluetta on yritetty myydä aikaisemmin, mutta mahdolliset ostajat olisivat halunneet ostaa alueen ennemmin osissa, kuin kokonaisena. Maanomistajat ovat teettäneet alueella selvitykset ja alueella on olemassa selkeät rajat. Björn jatkaa jokinäkymän osalta, että jokirantaan on kasvanut korkea puusto eikä joelta näin ollen näy suunnittelualueen tontille. Lisäksi maisemassa on joen toisella puolella rakennuskomplekseja melkein rannassa.
- Nummelin toteaa, että suunnittelualueen pilkkominen saattaisi olla paikallaan ja voisi olla omistuksellisesti jaettu.

Nummelin lisää, että alueen rakentaminen tarvitsisi nimenomaan ohjausta, jotta rumia rakennuksia ei tulisi enää lisää. Nummelin jatkaa, että yleensä kaavatyössä on viite-suunnitelma liitteenä, joissa on jo mietitty tulevaa rakentamista suunnittelualueella. Nummelin lisää, että odotetaan kaavatyön kanssa, kunnes tulee esille konkreettisia asioita, joihin ottaa kantaa.

- Päivi Valkama ELY-keskuksesta esitti harkittavaksi, onko perusteltua sijoittaa rakentamista vanhan rakennuksen ja rannan väliselle alueelle, millaisiksi kerrosalamäärät muodostuisivat ja mitkä olisivat tarpeellisia ja perusteltuja. Valkama lisää, että maiseman kohdalla on MY-alueella esitetty, että ainoastaan maisemalliset hakkuut sallitaan. Valkama toteaa, että lisäys MY-kaavamerkintään voisi ohjeistaa myös rakennusvalvontaa.
- Susanna Roslöf Satakuntaliitosta ehdottaa, että kaava-suunnittelussa voisi olla jo suunnitelmat esimerkiksi alueen massoittelusta, pihan jakautumisesta sekä näkymistä. Roslöf pohtii, että onko keskellä korttelialuetta paikka juuri tällaiselle rakentamiselle, vai voisiko massoittelulla vaikuttaa kokonaisuuteen toimivana ja edustavana. Roslöf lisää, että ajoyhteyksiin, autosuojiiin, asumiseen ja piha-alueisiin liittyviä havainnesuunnitelmia kaivattaisiin. Myös Nummelin Satakunnan museosta sekä Valkama ELY-keskuksesta kannattivat havainnesuunnitelmien laadintaa suunnittelualueen pihapiiristä.
- Susanna Roslöf lisää vielä, että kaavamääräyksissä suunnittelualue on osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi, vaikka todellisuudessa alue on maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Roslöf tarkentaa, että edellä mainitut pohjautuvat kahteen eri tahon inventointiin, joissa kriteerit ovat erilaiset.

- **Kaavanlaatijan vastine:**

- Kaavanlaatija Pasi Lappalainen toteaa, että kaavatyö toteuttaa kulttuuriympäristöhanketta. Maiseman osalta Lappalainen toteaa, että, suunnittelualueen rantaviivan kohdalla maisema-alue on erillinen eikä muodosta yhtenäistä maisemakokonaisuutta. Rakennusoikeuden pienentäminen RA-alueilla vaikuttaisi ehkä myönteisesti maisemaan, sillä päämaisema-alue on maantiellä.
- Satakunnan museon edustaja Liisa Nummelinin kysymyksen siitä, voisiko kaavatyö vielä odottaa tarkennuksia Lappalainen toteaa, että kaavatyö on aloitettu 1,5 vuotta sitten ja silloin ei tiedetty, mitä toimintaa alueelle halutaan, vaan kaava aloitettiin mahdollistavana. Kaava ei voi ottaa kantaa

elinkeinotoiminnan kirjoon, vaan kaavan on mahdollistettava toiminta monipuolisesti. Lainvoimainen kaava on perusedellytyksenä alueen menestyvälle yritystoiminnalle.

- Suunnittelualueen toiminnan edellytyksiin Lappalainen viittaa, että ajanhengen ja elinkeinon muutos on mahdollistettava uudelle toimijalle. Lappalainen pohtii, millä Satakunnan väestökato pelastetaan, jos elinkeinon harjoittaminen torppaa maisemansuojeluun ja museoimiseen.
- RM-1 ja P-alueiden rakennuslaajuudesta ja rakennusoikeudesta Lappalainen toteaa, että neliöt voidaan sijoittaa suunnittelualueelle monella eri tavalla. Kaavaehdotuksen tueksi laaditaan havainnekuva, joka esittää yhden vaihtoehtoisen toteuttamistavan.
- Vesilinjan sijainnit huomioidaan kaavatyön yhteydessä.
- Virheellinen kaavamääräys maisema-alueesta korjataan.

3. Sovitut toimenpiteet

- Kaavanlaatija tekee tarvittavat kaavakarttamuutokset RA-alueisiin liittyvistä asioista sekä saunarakennusten turvallisesta rakentamisen korkeudesta. Myös havainnekuva laaditaan ja kaavan perusteluja täydennetään. Kaava valmistellaan yhdessä maanomistajan kanssa ja tuodaan Kokemäen kaupungin hyväksyttäväksi.
- ELY-keskuksen edustaja Päivi Valkama totesi, että ristiriitoja jää vielä, jos nykyisillä kerrosaloilla viedään kaavaa eteenpäin.

4. Mahdolliset muut asiat

Ei muita asioita.

5. Neuvottelun päättäminen

Neuvottelu päätettiin klo 14:35. Muistio palautetaan kommentoitavaksi läsnäolijoille.

Päivi Leppänen

JAKELU

läsnäolijat