

KOKEMÄEN KAUPUNKI

KOKEMÄENJOEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS 2

Huittisten raja – Kolsin voimalaitos

Kiinteistöt 271-407-1-19 ja 271-407-1-28 ja osa kiinteistöistä 271-452-4-63, 271-406-1-41 ja 271-406-1-37

KAAVASELOSTUS

Versio 1.3

~~7.1.2019~~ ~~4.9.2019~~ ~~4.1.2020~~ 4.5.2020



Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	6
2. Lähtökohdat.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualan oloista.....	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö ja maisema.....	7
Rakennettu ympäristö.....	9
Muinaismuistot	9
Maanomistus	9
2.2. Suunnittelutilanne.....	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	9
Maakuntakaava	10
Yleiskaava	13
Asemakaava	14
Rakennusjärjestys	14
Luontoinventointi	15
Vanha rakennuskanta	15
Kaavan pohjakartta	15
Rakennuskiellot.....	15
3. Suunnittelun vaiheet.....	16
3.1. Kaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	16
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	16
Viranomaisyhteistyö	16
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	16
Kaavaehdotus	17
Kaavan hyväksyminen	18
4. Yleiskaavan kuvaus	19
4.1. Kaavan rakenne	19
Mitoitus.....	19

4.2.	Aluevaraukset	19
	Asuntoalueet	19
	Loma-asuntoalueet	20
	Muut alueet.....	20
4.3.	Kaavan vaikutukset.....	20
	Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan	20
	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	22
5.	Kaavan toteutus.....	23
5.1.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	23
5.2.	Toteutuksen seuranta.....	23

- LIITTEET
- 1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 2) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
 - 3) Lausunnot kaavaluonnoksesta
 - 4) Kaavan laatijan vastine luonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja kommentteihin
 - 5) Lausunnot kaavaehdotuksesta
 - 6) Kaavan laatijan vastine ehdotuksesta annettuihin lausuntoihin

TAUSTAMATERIAALI

Kokemäenjoen rantaosayleiskaavan luontoselvitys (Biota BD, 2003)

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	12.4.2018	Käsitelty Kokemäen teknisessä lautakunnassa 8.5.2018 § 50
1.0	Kaavaehdotus	7.1.2019	Käsitelty Kokemäen teknisessä lautakunnassa 22.1.2019 § 4
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	4.9.2019	Kokemäen kaupunginhallitus palautti kaavan uudelleen valmisteluun 4.11.2019 § 213
1.2	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	4.1.2020	Kokemäen kaupunginhallitus palautti kaavan uudelleen valmisteluun 3.2.2020 § 24
1.3	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	4.5.2020	Kaava hyväksytty Kokemäen kaupunginvaltuustossa pp.kk2020 § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KOKEMÄEN KAUPUNKI

KOKEMÄENJOEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS 2

Huittisten raja – Kolsin voimalaitos

Kiinteistöt 271-407-1-19 ja 271-407-1-28 ja osa kiinteistöistä 271-452-4-63, 271-406-1-41 ja 271-406-1-37

Rantaosayleiskaavan muutos koskee:

Kiinteistöjä 271-452-4-63 Sainio, 271-407-1-19 Herttola ja 271-406-1-41 Hassala sekä lunastusyksiköitä 271-406-1-37 (syväpuomi- ja kalustovarastoalue) ja 271-407-1-28 (syväpuomi- ja kalustovarastoalue).

Rantaosayleiskaavan muutoksella muodostuu:

Omakotitalojen aluetta, loma-asuntoaluetta sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Rantaosayleiskaavan muutoksen 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	29.6.2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	29.6. – 10.8.2018
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	5.2.2019 – 8.3.2019
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.___.2020

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kokemäellä Kokemäenjoen rannalla. Suunnittelualue muodostuu kahdesta erillisestä alueesta, joista toinen sijaitsee Sahanluodon saarella noin 4,5 kilometriä Kokemäen keskustasta pohjoiseen ja toinen noin 11,5 kilometriä keskustasta koilliseen.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1).

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan rantaosayleiskaavamuutoksen tavoitteena on siirtää suunnittelualueen pohjoisosaan osayleiskaavassa merkitty AO-rakennusoikeus Sahanluodon saaren lounaisrannalle ja vastaavasti osayleiskaavassa Sahanluodon saareen merkityt RA-rakennusoikeudet (2 kpl) suunnittelualueen pohjoisosaan.

Toteutuessaan kaavamuutoksella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue muodostuu kahdesta aluekokonaisuudesta: Sahanluodon saaresta sekä kaava-alueen pohjoisosassa Kokemäenjoen rannalla sijaitsevasta alueesta.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on yhteensä noin 5,9 hehtaaria.

Luonnonympäristö ja maisema

Kaava-alueen pohjoisempi osa-alue muodostuu kapeahkosta, vähäpuustoisesta ranta-alueesta, jonka eteläosassa on peltoaluetta.



Näkymä suunnittelualan pohjoisemmasta osa-alueesta kuvattuna osa-alueen luoteisosasta kaakon suuntaan. Kuvassa vasemmalla näkyy alueella oleva saunamökki. Kuvasta oikealla on Kokemäenjoki.

Eteläisempi osa-alue muodostuu Sahanluodon saaresta, joka on pääosin puustoinen, noin 5,5 hehtaarin suuruinen saari.



Sahanluodon saari etelästä kuvattuna 16.2.2018.



Sahanluodon saareen johtava tie 16.12.2019 / Kuva Mikko Eskola (lisätty 24.1.2020)

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

Luontoselvityksessä todetaan, että Sahanluodon saareen on istutettu jalokuusia ja lehtikuusia, jotka kasvavat valtaosin huonorunkoisina ja surkeana ryteikkönä. Myös kuusitiheiköt leimaavat aluetta. Paikoin alueella on kuitenkin avonaisempaa lehtomaista met-

sää. Rannassa kasvaa hyvin ohut harmaaleppäreunus. Tiheikköisen puuston takia Sahanluodon virkistysarvo on selvityksen mukaan huono.

Kaava-alueen maaperä on hiekkamoreenia (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>).

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen pohjoisemmalla osa-alueella on rakennettuna saunamökki. Muutoin kaava-alue on rakentamaton.



Saunamökki kiinteistön 271-452-4-63 alueella

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

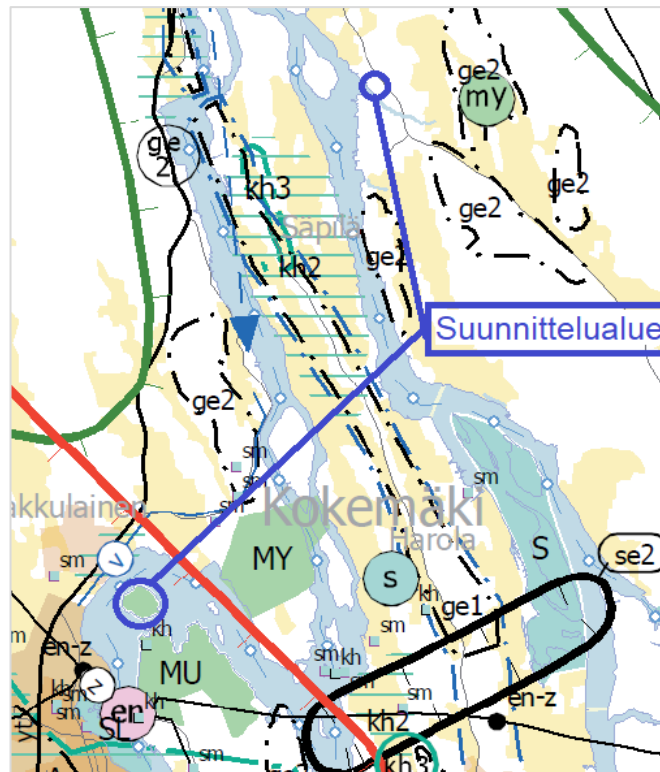
Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

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: Satakunnan maakuntakaava

Suunnittelualueen pohjoisemmalla osa-alueella ei ole aluevarauksia maakuntakaavassa (ns. valkoista aluetta). Sahanluodon saaren alue on osoitettu maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Sahanluodon saari kuuluu kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle (kk), ja koko suunnittelualue kuuluu matkailun kehittämisvyöhykkeelle (mv2).

Kaavamuutosaluetta koskevat seuraavat määräykset:

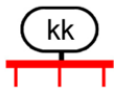
MU

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAMIS- TARVETTA

Merkinnällä osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joille suuntautuu tai on odotettavissa suuntautuvan ulkoilun ohjaamistarvetta.

Suunnittelumääräys

Alueen suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää alueen ulkoilumahdollisuuksien turvaamiseen sekä ulkoilua palvelevien reittien toteuttamismahdollisuuksiin.



KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE

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

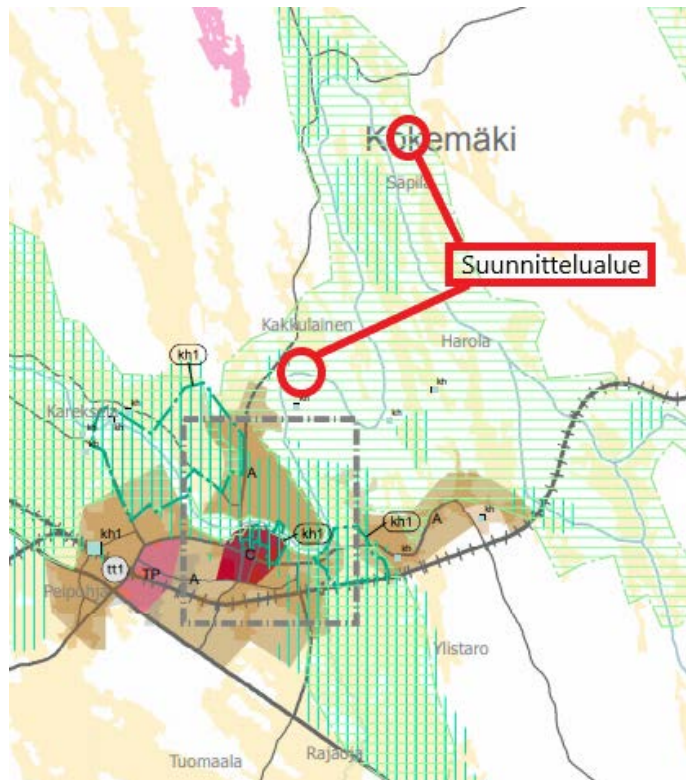
Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalvelujen kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin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

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

Satakuntaliiton maakuntahallitus on päättänyt *Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2* laatimisen käynnistämisestä syksyllä 2014. Kärkiteemana Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 on energiantuotanto: turve, bioenergia ja mahdollisesti tuulivoimatuotanto ja aurinkoenergia. Muita vaihemaakuntakaavan 2 teemoja ovat soiden moninaiskäyttö (kasvuturve, soiden suojelu ja virkistyskäyttö), kauppa, maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt.

Vaihemaakuntakaava 2 on ollut ehdotuksena nähtävillä 12.11.- 14.12.2018. Satakuntaliiton maakuntavaltuusto on 17.5.2019 hyväksynyt Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2. Kaavaehdotuksessa suunnittelualueeseen kohdistuu merkintä vma-e. / Täydennetty 4.9.2019

	VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE, ehdotus Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysaineistossa ehdotetut alueet.
--	--

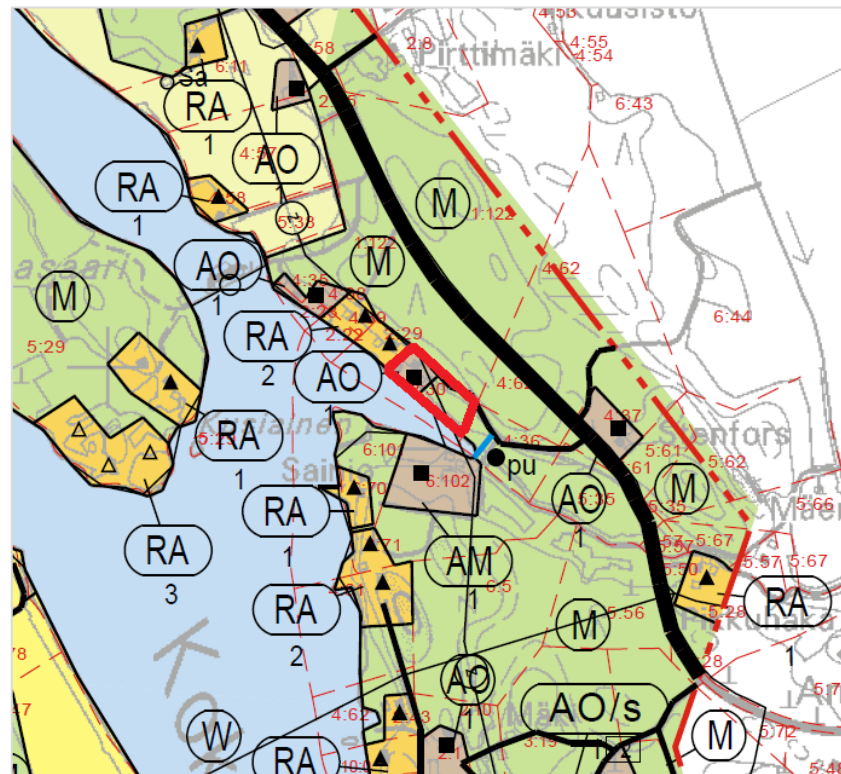
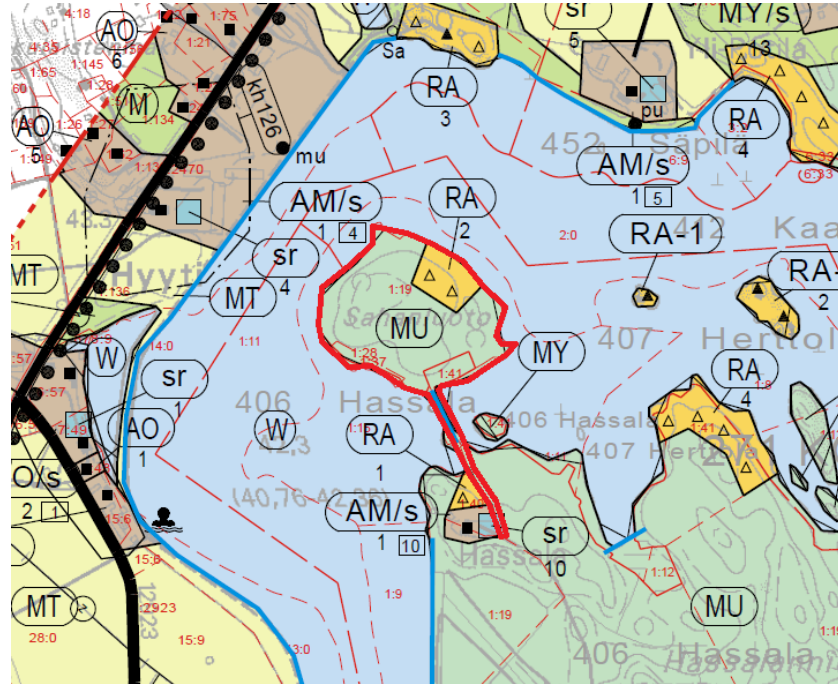


Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Kokemäen rantaosayleiskaava, joka on tullut voimaan 15.3.2010.

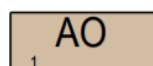
Otteet rantaosayleiskaavasta (kaavamuutosalueet punaisella)

/ päivitetty 24.1.2020:



Sahanluodon saareen on osoitettu rantaosayleiskaavassa kaksi loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA), ja muutoin saari on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Sainion alueelle on osoitettu yksi omakotitalojen rakennuspaikka (AO) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

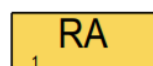
Kaavamuutosalueelle kohdistuvat rantaosayleiskaavassa seuraavat merkinnät:



OMAKOTITALOJEN ALUE.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, enintään 25 k-m2:n vierasmajan, yhden erillisen saunarakennuksen sekä asumiseen liittyviä varastotiloja. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 k-m2.

Numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.



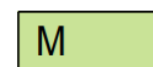
LOMA-ASUNTOALUE.

Numero osoittaa rakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

Kullakin rakennuspaikalla saa rakennusten yhteenlaskettu kerrosala olla enintään 125 k-m2 ja kerrosten lukumäärä enintään lu¹/₂. 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.

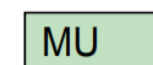
Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan.



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 käyttö- tarkoitukseltaan vastaavan rakennuksen. Rakentaminen edellyttää rakennuslupaa.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA.



Pato.

Kaava-alueella olevia patoja on voitava tarkkailla, huoltaa ja korjata eikä kulkua padolle saa estää. Patorakennetta ei saa muuttaa eikä padon taustalle saa tehdä muutoksia ilman padonomistajan hyväksymistä. Padon omistajalla on hyväksyttävä suunnitelmat, jotka koskevat uusia rakennuksia ja rakennelmia padon läheisyydessä.



Ympärivuotisessa käytössä oleva asuinrakennus.



Merkintä osoittaa loma-asuntoyksikön kiinteistökohtaisen paikan. Rakennusten tarkka sijainti maastossa ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa eikä asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Kokemäen kaupungissa on voimassa 1.7.2016 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Luontoinventointi

Kokemäenjoen rantaosayleiskaavaa varten on laadittu luontoselvitys (Biota BD Oy, 2003). Luontoselvityksessä tarkistettiin erityisesti luonnonsuojelulain mukaiset suojellut luontotyytit, 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.

Vanha rakennuskanta

Alueelta ei ole tiedossa vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi erityisesti huomioida kaavan laadinnan yhteydessä.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakarttana on käytetty Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterikartta- ja peruskarttarasteriaineistoja.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Kaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Rantaosayleiskaavan muutoksen laatiminen on lähtenyt liikkeelle maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Kaavamutoksesta on pyydetty viranomaislausunnot.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Kokemäen tekninen lautakunta on tehnyt kaavatyön vireilletulopäätöksen 8.5.2018 § 50.

Kaavatyön osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Suunnittelutyön osallisia ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistaja, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Kokemäen kaupungin hallintokunnat: tekninen toimi, rakennusvalvonta, palo- ja pelastustoimi, kaupungin elinkeino-, ympäristö- ja vapaa-aikatoimet
- viranomaiset: Satakuntaliitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu 29.6.2018. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta kirjeitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 12.4.2018 päivätty kaavaluonnos ovat olleet yleisesti nähtävillä 29.6.–10.8.2018. Nähtävilläoloaikana ei tullut mielipiteitä osallisilta.

Kaavan valmisteluaineistosta saatiin lausunnot Satakuntaliitolta sekä Kokemäen kaupungin tekniseltä lautakunnalta (liite 3). Varsinais-Suomen ELY-keskus antoi kommentteja kaavamutoksen jatkosuunnitteluun. Kaavan laatija on antanut vastineen annettuihin lausuntoihin ja kommentteihin (liite 4).

Kaavaehdotus

Täydennetty 4.9.2019:

Kokemäen tekninen lautakunta on käsitellyt 7.1.2019 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 22.1.2019 § 4.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 5.2. - 8.3.2019. Nähtävilläoloaikana ei tullut muistutuksia osallisilta.

Ehdotuksesta saatiin lausunnot Satakuntaliitolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta ja Kolsin Vesivoimantuotanto Oy:ltä (liite 5).

Kaavan laatijan vastine lausuntoihin on liitteenä 6 (täydennetty 24.1.2020). Lausuntojen pe-rusteella kaavaehdotuksen yleisiin määräyksiin on muutettu alin rakentamiskorkeus N2000-korkeusjärjestelmään. Määräyksiin lisättiin myös yleismääräys 150 metriä leveän ranta-alueen rakennusoikeuksen siirrosta. Kaavaselostukseen on päivitetty Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:n tiedot.

Lisätty 24.1.2020:

Kokemäen kaupunginhallitus on käsitellyt 4.9.2019 päivätyn kaavan kokouksessaan 4.11.2019 § 213 ja palauttanut kaavan uudelleen valmisteltavaksi.

Muutettavan rantaosayleiskaavan aluerajausta on muutettu siten, että muutosalueeseen on otettu mukaan kiinteistön 271-406-1-41 Hassala alueella sijaitseva pengertie, joka johtaa Sahaluodon saareen. Lisäksi rantaosayleiskaavassa pengertien kohdalla on merkittynä pato.

Tehdyn vähäisen muutoksen jälkeen rantaosayleiskaavaa (päivätty 24.1.2020) ei ole tarpeen asettaa kaavaehdotuksena uudelleen nähtäville.

Lisätty 4.5.2020:

Kokemäen kaupunginhallitus on käsitellyt 24.1.2020 päivätyn kaavan kokouksessaan 3.2.2020 § 24 ja palauttanut kaavan uudelleen valmisteltavaksi.

Sahaluodon saareen johtavasta pengertiestä on neuvoteltu Kokemäen kaupungin, Kolsin Vesivoimantuotanto Oy:n, Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ja maanomistajan kesken. Neuvottelun tuloksena on päädytty ratkaisuun, että kaavakartan kaavamääräys "Pato" muutetaan kaavamääräykseksi "Penger". Määräystä tarkennetaan: "Penkereen ylin korkeus +43,20 m (N2000), voimassa 30

metriä Sahaluodosta eteläsuuntaan. Penger on viranomais määräksestä hätätilanteessa mahdollista aukaista vaikean tulvatilanteen helpottamiseksi.”

Kokemäenjoen vedenpinnan epäloogista korkeusvaihtelua ns. tulvatilanteissa on selostettu tarkemmin kaavaselosteen kohdassa 4.3.

Lisäksi pääsytieta koskevaa kaavamääräystä on täydennetty lauseella: ”Määräys kohdistuu vanhaan rasitetiehen.”

Tehtyjen vähäisten muutosten jälkeen rantaosayleiskaavaa (päävätty 4.5.2020) ei ole tarpeen asettaa kaavaehdotuksena uudelleen nähtäville.

Kaavan hyväksyminen

Kokemeän kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 4.5.2020 päivätyt Kokemäenjoen rantaosayleiskaavan muutos 2, Huittisten raja – Kolsin voimalaitos, kokouksessaan _____.____.2020 § ____

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Yleiskaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavassa on järjestelty suunnittelualueen maankäyttö uudelleen siirtämällä Kokemäen rantaosayleiskaavassa suunnittelualueen pohjoisosaan merkitty AO-rakennusoikeus Sahanluodon saaren lounaisrannalle ja vastaavasti siirtämällä rantaosayleiskaavassa Sahanluodon saareen merkityt RA-rakennusoikeudet (2 kpl) suunnittelualueen pohjoisosaan.

Kaavamuutoksessa on osoitettu omakotitalojen aluetta (AO), loma-asuntoaluetta (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).

Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on yhteensä noin 5,86 hehtaaria. Kaavassa on osoitettu loma-asuntoaluetta noin 0,50 hehtaaria ja omakotitalojen aluetta noin 0,40 hehtaaria. Maa- ja metsätalousaluetta on osoitettu noin 5,0 hehtaaria.

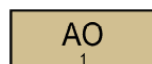
Loma-asuntoalueelle on osoitettu rakennusoikeutta kummallekin rakennuspaikalle enintään 125 k-m² ja omakotitalojen alueelle enintään 300 k-m². Kaavassa on siten osoitettu rakennusoikeutta suunnittelualueelle yhteensä 550 k-m². Kaavamuutoksessa osoitetaan rakennusoikeutta vastaava määrä kuin voimassa olevassa osayleiskaavassa.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset A3-koossa (liite 2).

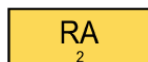
Asuntoalueet



OMAKOTITALOJEN ALUE.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, enintään 25 k-m²:n vierasmajan, yhden erillisen saunarakennuksen sekä asumiseen liittyviä varastotiloja. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 k-m².

Numero osoittaa rakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

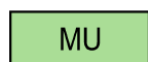
Loma-asuntoalueet**LOMA-ASUNTOALUE.**

Kullakin rakennuspaikalla saa rakennusten yhteenlaskettu kerrosala olla enintään 125 k-m² ja kerrosten lukumäärä enintään 1 u1/2. 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.

Numero osoittaa rakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

Muut alueet**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA.**

Lisäksi rantaosayleiskaavan muutoksessa on aluevaraus tielle, joka johtaa Sahaluodon saareen. / Lisätty 24.1.2020

4.3. Kaavan vaikutukset**Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan**

Kaava-alueella ei ole Kokemäenjoen rantaosayleiskaavaa varten laaditun luontoselvityksen perusteella erityisiä luontoarvoja. Kaavasta ei arvioida aiheutuvan haitallisia vaikutuksia luonnonympäristöön.

Sahanluodon saareen osoitetaan kaavamuutoksessa edelleen runsaasti maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolle ei osoiteta rakennusoikeutta. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta myöskään vapaan rannan määrään, sillä kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

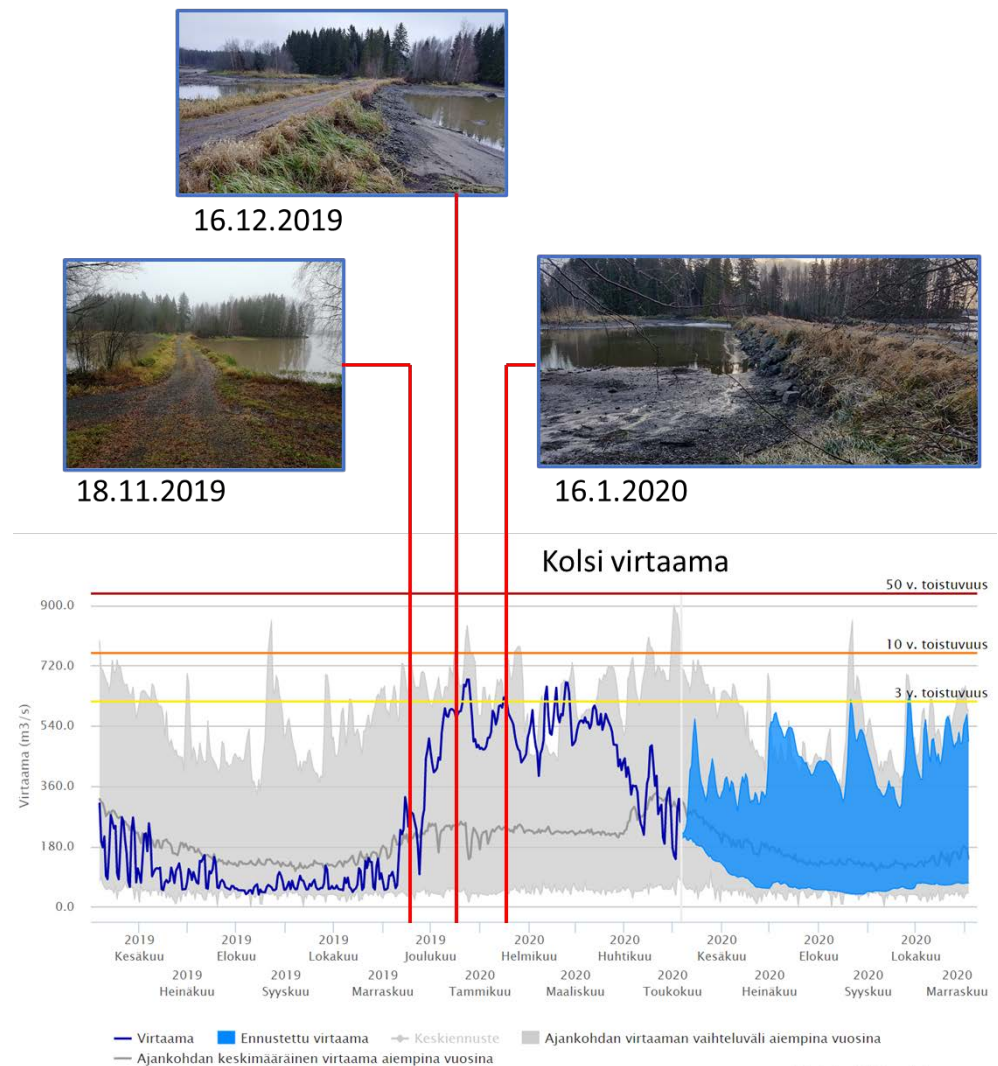
Kaavan yleisissä määräyksissä ohjataan rakentamistapaa siten, että rakentaminen sopeutuisi maisemaan sekä olemassa olevaan rakennuskantaan. Kaavasta ei arvioida aiheutuvan erityisiä haitallisia vaikutuksia myöskään alueen maisemaan.

Lisätty 4.5.2020:

Kaavamuutosalueen Sahaluodon alueella Kokemäenjoen vedenpinnan vaihtelu käyttäytyy yleistä vaihtelua päinvastaiseen suuntaan. Kun muualla jokialueella tulvii, niin suunnittelualueella joen vedenpinta laskee. Kolsin voimalaitoksen luukut ovat yläveden aikana auki, niin vedenpinta laskee kaavamuutosalueella. Edes teoreetti-

sestikaan tulvavesi ei voi nousta pengertien alueelle. Kaavamuu-
toksella pengertielle on määritetty ylin korkeus. Jäiden nousu het-
kellisesti tielle on ainoa mahdollinen toistuva riski. Kaavassa ane-
tulla määräyksellä, jonka mukaan penger on viranomaismääräyk-
sestä hätätilanteessa mahdollista aukaista vaikean tulvatilanteen
helpottamiseksi, vähentää kaavasta aiheutuvien mahdollisten häi-
riötilanteiden vaikutuksia. Muutettavassa rantaosayleiskaa-
vassa vastaavaa määräystä ei ole.

Asiaa on selvennetty alla olevalla pengertiestä otetulla kuvasar-
jalla, joka kuvaa vuodenvaihteen 2019/2020 tilannetta, jolloin Ko-
kemäenjoen vedenpinta oli yleisesti Kokemäen alueella poikkeuk-
sellisen ylhäällä. Kun virtaamaa Kolsin voimalaitoksessa yläveden
aikaan on lisätty, niin saman aikaisesta vedenpinta on voimak-
kaasti laskenut Sahaluodon alueella.



Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Rantaosayleiskaavan muutos on vähäinen, eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen.

Kaavaratkaisussa siirretään vakituisen asunnon rakennuspaikka suunnittelualueen pohjoisemmalta osa-alueelta Sahanluodon saareen. Saareen on kiinteä tieyhteys, ja alue sijaitsee selvästi lähempänä palveluja kuin suunnittelualueen pohjoisempi osa-alue. Sahanluodon läheisyydessä on lisäksi vakituista asutusta. Myös suunnittelualueen pohjoisosaan on olemassa kiinteä tieyhteys, ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee sekä loma-asutusta että vakituista asutusta. Kaava-alueen vesi- ja jätehuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti.

Kaavaratkaisusta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia yhdyskuntarakenteen kannalta.

5. Kaavan toteutus

5.1. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun yleiskaavan muutos on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistaja vastaa kaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.2. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Kokemäen kaupunki.

Turussa ~~7.1.2019~~ ~~4.9.2019~~ ~~24.1.2020~~ 4.5.2020

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.