



KOKEMÄEN KAUPUNKI

MOISION RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



~~12.5.2020~~ 5.3.2021

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	8
2.2. Suunnittelutilanne.....	8
Maakuntakaava	8
Yleiskaava	9
Ranta-asemakaava	10
Rakennusjärjestys	10
Luontoselvitys	12
Emätilaselvitys	13
Vanha rakennuskanta.....	14
Kaavan pohjakartta.....	14
Rakennuskiellot	14
3. Suunnittelun vaiheet.....	15
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen.....	15
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	15
Viranomaisyhteistyö.....	15
Osalliset, vireille tulo ja kaavaluonnos	15
Kaavaehdotus	15
Kaavan hyväksyminen.....	17
4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	18
4.1. Kaavan rakenne	18
Mitoitus.....	18
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
Palvelut.....	19

4.2.	Aluevaraukset	19
	Korttelialueet	19
	Liikennealueet.....	20
	Maa- ja metsätalousalueet	20
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	21
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
	Taloudelliset vaikutukset.....	24
5.	Ranta-asemakaavan toteutus	25
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	25
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	25
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	25

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
 - 4) Kantatilaselvitys (päivitetty 5.3.2021)
 - 5) Luontoselvitys
 - 6) Arkeologinen inventointi
 - 7) Lausunnot kaavaluonnoksesta
 - 8) Vastineet kaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin
 - 9) Lausunnot kaavaehdotuksesta
 - 10) Kaavan laatijan vastine ehdotuksesta annettuihin lausuntoihin

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	4.4.2019	Käsitelty Kokemäen teknisessä lautakunnassa 14.5.2019 § 46
1.0	Kaavaehdotus	12.5.2020	Käsitelty Kokemäen kaupungin- hallituksessa 25.5.2020 § 125
1.1	Kaava hyväksy- miskäsittelyyn	5.3.2021	Hyväksytty Kokemäen kaupungin- valtuustossa __.__.2021 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

KOKEMÄEN KAUPUNKI MOISION 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	11.4.2019 – 13.5.2019
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	28.5.2020 – 26.6.2020
Kaupunki on hyväksynyt kaavan	____.____.2021

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).

Toteutuessaan ranta-asemakaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

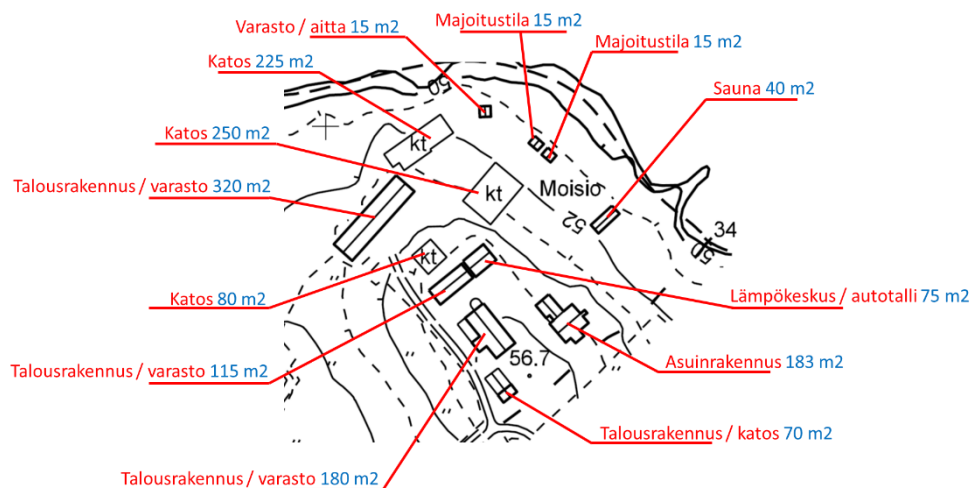
2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 24,6 hehtaaria. Alue rajoittuu Sääksjärven rantaan. Kaava-alueella on rantaviivaa noin 2 kilometriä.

Kiinteistöllä 271-412-1-175 MOISIO on rakennettuna vuosina 1953 ja 1969 laajennettu yhden asunnon talo, sauna, maatilatalouden talousrakennuksia, katoksia ja rakennelmia. Rakennusten yhteispinta-ala on noin 1 000 m². Lisäksi katoksia on noin 550 m².



Kiinteistöllä 271-412-1-84 KUHASALO on rakennettuna majoitusrakennus (noin 225 m², v. 1973), saunarakennus (59 m², v. 1984) lomamökki (20 m², v. 1962) sekä talousrakennuksia (120 m², v. 1962, 186 m², v. 1964, 212 m², v. 1950, 120 m², v. 1964).

Kiinteistöllä 271-412-1-105 KUHASALO I on rakennettuna 5 kpl lomamökkejä á 20 m², v. 1962).

Valokuvia kaava-alueen rakennuksista:



Päärakennus (183 m²).



Maatilan talouskeskus.



Majoitusrakennus (225 m²) Moisionluodon saassa.



Rantasauna (59 m²) Moisionluodon saarella.



Lomamökkejä (20 m²) Moisionluodon saarella.



Moisionluodon saari kuvattuna itään.

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

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

Maanomistus

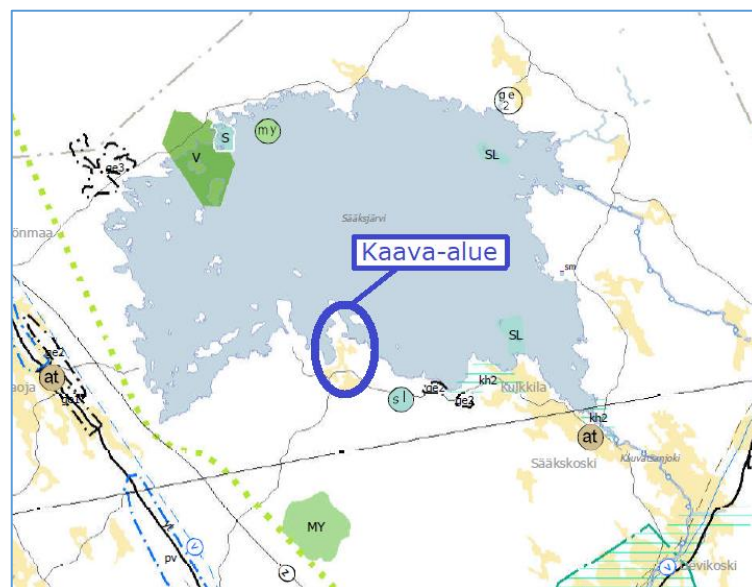
Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

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:



peltoalue

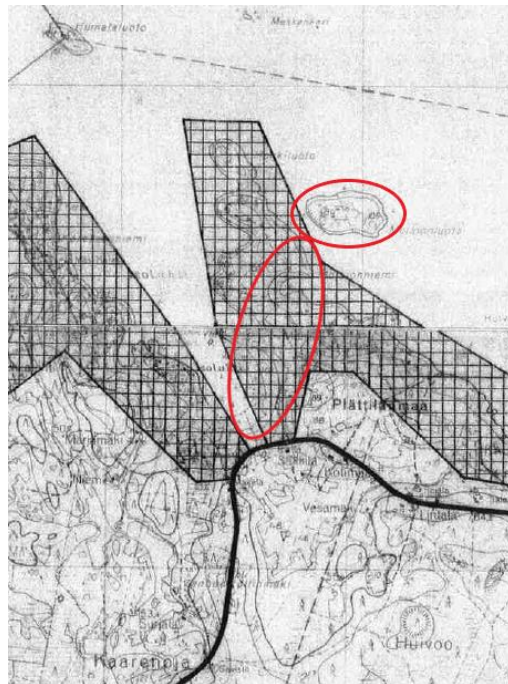
Koko maakuntakaava-aluetta koskevat suunnittelumääräykset:

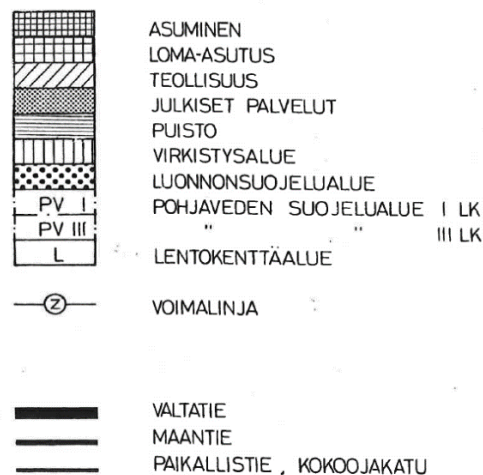
Rantarakentaminen

Suunnittelumääräys

Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että rakentaminen suunnitellaan ensisijaisesti sijoitettavaksi sietokyvyltään kestäville ranta-alueille, turvaten kuitenkin vesistöalueella riittävät yleiset virkistyskäyttömahdollisuudet ja yhtenäisen

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





Osa kaava-alueesta on osoitettu yleiskaavassa loma-asutusalueeksi.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisosistaan Sääksjärvi – Honkiluodon ranta-asemakaavaan, joka on laadittu kumotun 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 suu-
rella 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

Täydennetty: 5.3.2021

Suunnittelualueelle on laadittu luontoselvitys kevään ja kesän 2019 aikana (29.9.2019, liite 5). Luontoselvityksessä kartoitettiin mahdolliset luonnonsuojelulain 29 §:n suojelemat luontotyytit, luonnonsuojelulain 23 §:n mukaiset luonnonmuistomerkit, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiset suojeltavat pienvedet, metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt sekä uhanalaiset luontotyytit. Myös muut luonnonarvoiltaan merkittävät kohteet inventoitiin. Arvokkaiden luontotyyppikohteiden lisäksi etsittiin EU:n luontodirektiiviin sisältyviä lajeja sekä uhanalaisten, silmälläpidettävien ja harvinaisten eliölajien esiintymiä (mm. liito-orava ja viitasammakko). Maalinnusto kartoitettiin kartoituslaskentamenetelmää tarkoituksenmukaisesti soveltamalla ja lepakkojen esiintymistä selvitettiin etsimällä niille soveltuvia talvehtimis- ja lisääntymispaikkoja ja päiväpiiloja sekä detektorihavainnoinnilla. Lisäksi suunnittelualue jaettiin kasvillisuudeltaan ja luonnonoloiltaan yhtenäisiin luontotyyppikuvioihin.

Luontoselvityksen perusteella suunnittelualueella sijaitsee neljä arvokasta luontotyyppikohdetta, joista merkittävin on runsaan vesikasvillisuuden hallitsema, linnustoltaan arvokas Isolahti Moisionniemen länsipuolella. Isolahti sijaitsee kuitenkin varsinaisen kaava-aluearajauksen ulkopuolella, vaikka alueen luontoarvot on luontoselvityksessä kartoitettukin. Isolahden eteläosan rannat olisi selvityksen hyvä säästää rakentamattomina eikä lahdella ja sen rantavyöhykkeessä tulisi tehdä ruoppauksia lukuun ottamatta olemassa olevien veneväylien ylläpitoa.

Moisionluodon pohjois- ja itärannalla sijaitsee selvityksen mukaan metsälakikohteeksi luokiteltu tervaleppälehto ja arvokasta tervaleppälehtoa on niin ikään Moisionniemen itärannan lahden rannalla, jossa esiintyy myös rantaluhtaa. Moisionluodon tervaleppälehto on paikallisesti arvokas ja suhteellisen edustava metsälain erityisen tärkeä elinympäristö. Kosteat keskiravinteiset lehdot ovat myös silmällä pidettävä luontotyyppi. Rantalehtoa olisi hyvä säästää ja lehdon puustoa hoitaa luontoarvot huomioiden voimakkaita hakkuja ja pensaskerroksen raivausta välttämällä. Moisionniemen itärannan lahden pohjukassa ja etelärannalla on melko luonnontilaisena säilynyttä rantaluhtaa, joka on metsälain tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö. Lahtea ja sen rantoja ei tulisi ruopata nykyisiä ruoppauksia laajemmalla alueella. Moisionniemen itärannan tervaleppälehto täyttää metsälain erityisen tärkeän elinympäristön minimikriteerit ja olisi toivottavaa antaa tervaleppälehdon kehittyä

mahdollisimman luonnontilaisena. Myös luontotyyppin 12 alueella sijaitseva vanha lehmus ja kuviolla 17 sijaitseva kolohaapa olisi selvityksen mukaan hyvä säästää.

Liito-oravan papanoita löytyi yhteensä 12 puun tyveltä kahdelta erilliseltä alueelta kaava-alueen pohjoisrajalta sekä Moisionniemen itärannan lahden lounaispuolelta. Lajin esiintymisen keskeisimmät alueet, ns. ydinalueet ovat paikkoja, jossa laji pesii ja oleskelee pääosan ajastaan. Lähes koko kaava-alueella on runsaasti ravintopuina käytettäviä lehtipuita ja puustoyhteydet ydinalueiden välillä ja ympäröivään maisemaan ovat toimivia. Liito-oravan ydinalueet tulisi jättää rakentamatta ja metsänhoidon ulkopuolelle. Lisäksi ydinalueiden välillä on syytä säilyttää puustoyhteys, jollaiseksi riittää minimissään kapeakin puustokäytävä. Myös osa liito-oravalle sopivista runsaslehtipuustoisista ruokailumetsistä tulisi säästää.

Alueen maankäytössä on lepakoiden kannalta keskeistä maisemarakenteen säilyminen monimuotoisena eikä yksittäisistä uusista rakennuksista tai Moisionluotoa vastapäätä sijaitsevan venevalkaman käytöstä ole selvityksen mukaan lepakoille haittaa. Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä on lisäksi viitasammakolle sopivaa kutualuetta Isolahden eteläosassa ja Moisionniemen itärannan lahdedessa. Isolahdella ja sen rantavyöhykkeessä ei tulisi tehdä ruoppauksia. Olemassa olevien veneväylien ylläpidosta ei ole haittaa viitasammakoille.

Arkeologinen inventointi

Suunnittelualueelle on laadittu arkeologinen inventointi syksyn 2019 aikana (liite 6). Inventoinnin perusteella suunnittelualueelta ei löytynyt kiinteitä muinaisjäänneksiä tai muita suojelun arvoisia kohteita.

Moisionluodon itäosasta löytyi kiviröykkiöitä, jotka voivat olla pelon raivauksen tms. maankäytön yhteydessä syntyneitä röykkiöitä.

Emätilaselvitys

Täydennetty: 5.3.2021

Kantatilaselvitys (emätilaselvitys) on laadittu 19.9.1969 tilajakotilanteen perusteella. Moision tilan alueelle ranta-alueen mitoituksessa on käytetty 8 lay/km ja Moisionluodossa 4 lay/km. Kantatilaselvitys ja mitoituslaskelma on liitteenä 4 (päivitetty 5.3.2021).

Kaava-alueen kiinteistön 271-412-1-175 MOISIO (rek. 6.8.1984) emätila on 8.10.1958 rekisteröity 271-412-1-132 MOISIO.

Kantatilan alueella on emätilaselvityksen perusteella rakennusoikeutta yhteensä 10,2 lay. Kaavoituksen jälkeen kantatilan kokonaisrakennusoikeudesta on käytetty yhteensä 6 lay, joista 4 lay kaava-alueen kiinteistöllä 271-412-1-175 MOISIO.

Kantatilan alueelle jää kaavoituksen jälkeen käyttämätöntä rakennusoikeutta 4,2 lay.

Kiinteistö 271-412-1-105 KUHASALO I on rekisteröity 10.6.1955 ja on samalla kiinteistön kantatila.

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

Kaavoituksen jälkeen kiinteistön rakennusoikeus ylittyy 0,4 lay, kun kiinteistön alueelle on kaavassa osoitettu 2 rakennuspaikkaa.

Kiinteistö 271-412-1-84 KUHASALO on rekisteröity 24.1.1952 ja on kiinteistön kantatila.

Kantatilan alueella on rakennusoikeutta mitoitusrantaviivan perusteella noin 1,4 loma-asuntoyksikköä (lay).

Kaavoituksen jälkeen kiinteistön rakennusoikeus ylittyy 0,6 lay, kun kiinteistön alueelle on kaavassa osoitettu 2 rakennuspaikkaa.

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

Täydennetty: 5.3.2021

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset, vireille tulo ja kaavaluonnos

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

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

4.4.2019 päivätyt osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet yleisesti nähtävillä 11.4. - 13.5.2019. Valmisteluaineiston nähtävilläolosta on kuulutettu paikallisessa Joki-laakso-lehdessä 11.4.2019.

Luonnosvaiheesta saatiin lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta, Satakunnan Museolta ja Kokemäen kaupungin tekniseltä lautakunnalta (liite 7). Kaavan laatija on tehnyt vastineen saatuihin lausuntoihin (liite 8). Lausunnot on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Kaavaehdotus

Täydennetty: 5.3.2021

Kokemäen kaupunginhallitus on käsitellyt 12.5.2020 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 25.5.2020 § 125.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 28.5. - 26.6.2020.

Kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus osallisilta sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Satakuntaliiton, alueellisen vastuumuseon (Satakunnan Museo), teknisen lautakunnan ja ympäristölautakunnan (teknisen osaston osastopäällikön viranomaispäätös) lausunnot. Väylävirastolla ei ollut lausuttavaa kaavaehdotuksesta. Lausunnot ja muistutus ovat selostuksen liitteenä 9 ja kaavan laatijan vastine muistutukseen ja lausuntoihin liitteenä 10.

12.5.2020 päivättyyn kaavaehdotukseen on tehty lausuntojen ja muistutuksen perusteella vähäisiä muutoksia ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä:

- Moisionluodon itäosa on osoitettu maa- ja metsätalousalueen (M) sijasta maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).
- Luontoselvityksen mukaiset tervaleppälehdot Moisionluodon pohjois- ja itäosassa (3.1) sekä Moisionniemen itärannalla (3.3) on osoitettu luo-1-merkinnällä ja kaavamääräyksellä "Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, tervaleppälehto. Aluetta ei saa muuttaa niin, että alueen ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu."
- Rakennusalarajausta loma-asuntojen korttelin 4 rakennuspaikalla 1 on tarkistettu luo-1-merkinnän mukaisesti niin, että rakennusalarajaa on tuotu hieman lounaaseen rakennuspaikan koillisosassa.
- Arkeologisen inventoinnin mukainen röykkiöalue Moisionluodon keskiosassa on osoitettu kaavamerkinnällä s ja kaavamääräyksellä "Muu kulttuuriperintökohde. Alueella olevat historialliset rakenteet (raivausröykkiöt) on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Satakunnan Museo) kanssa."
- Rakennusalarajauksia loma-asuntojen korttelin 1 rakennuspaikoilla 2 ja 4 on tarkistettu s-merkinnän mukaisesti niin, että rakennuspaikan 2 rakennusala on hieman kavennettu rakennuspaikan länsiosassa ja rakennuspaikan 4 rakennusala rakennuspaikan koillisosassa.
- Maa- ja metsätalousalue (M) Moisionniemen pohjoisosassa on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M-1) sekä kaavamääräyksellä "Maa ja metsätalousalue. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta. Alueen puusto toimii liito-oravien yhteysreitteinä. Puustoa tulee hoitaa ja tarvittaessa täydennysistuttaa niin, että latvusyhteys säilyy."
- Kaava-alueen lounaisosaan maatilojen talouskeskusten korttelialueen (AM) rajalle on osoitettu suojeltava puu.

Muutokset ovat vähäisiä ja 5.3.2021 uudelleen päivätty kaava etenee kaavan hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavan hyväksyminen

Kokemäen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 5.3.2021 päivätyn Moision ranta-asemakaavan kokouksessaan __.__.2021 § __.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Täydennetty: 5.3.2021

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

12.5.2020 päivättyyn kaavaehdotukseen pienennettiin Moisionluodon saaren neljää rakennuspaikkaa saatujen lausuntojen ja selvitysten perusteella. Saaren itäosa osoitettiin rakentamisesta vapaaksi metsätalousalueeksi. Alueella sijaitsee metsälain mukainen suhteellisen edustava paikallisesti arvokas ja erityisen tärkeä tervaleppälehdon elinympäristö. Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen valmistuneen luontoselvityksen perusteella suunnittelualueelle osoitettiin myös liito-oravan elinympäristöä turvaavaa aluetta.

5.3.2021 uudelleen päivätyssä kaavassa Moisionluodon itäosaan on osoitettu maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja ja luontoselvityksen mukaiset metsälain mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt, tervaleppälehdot, Moisionluodon pohjois- ja itäosassa sekä Moisionniemen itärannalla on osoitettu kaavassa luo-1-merkinnällä ja tarkoituksenmukaisella kaavamääräyksellä. Moisionniemen pohjoisosan maa- ja metsätalousalueelle (M-1) on lisätty liito-oravan liikkumista turvaava kaavamääräys ja Moisionniemen eteläosan maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu suojeltava puu. Moisionluotoon on kortteliin 1 osoitettu muu kulttuuriperintökohde s-merkinnällä ja tarkoituksenmukaisella kaavamääräyksellä.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 24,6 hehtaaria. Maatilan talouskeskuksen korttelialuetta noin 1,4 ha. Loma-asuntojen korttelialuetta noin 3,8 ha. Erillispientalojen korttelialuetta noin 0,70 ha. Venevalkaman aluetta noin 0,04 ha ja maa- ja metsätalousaluetta noin 17,3 ha ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja noin 1,4 ha.

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

Kerrosalat

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta 3 300 k-m².

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Noudattamalla ranta-asemakaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

Palvelut

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

4.2. Aluevaraukset

Täydennetty: 5.3.2021

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

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

Kortteli 1

RA-1

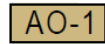
Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 125 m². Vierasmajan kerrosala saa olla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

Alueelle on osoitettu luo-1-merkinällä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, tervaleppälehto. Aluetta ei saa muuttaa niin, että alueen ominaispiirteiden säilyminen alueella vaarantuu.

Alueelle on osoitettu s-merkinnällä muu kulttuuriperintökohde. Alueella olevat historialliset rakenteet (raivausröykkiöt) on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee

neuvotella alueellisen vastuumuseon (Satakunnan Museo) kanssa.

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.

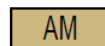
Korttelit 3 ja 4



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.

Alueelle on osoitettu luo-1-merkinällä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, tervaleppälehto. Aluetta ei saa muuttaa niin, että alueen ominaispiirteiden säilyminen alueella vaarantuu.

Kortteli 5



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

Osittain korttelialueelle on osoitettu suojeltava puu.

Liikennealueet

Kaavassa on osoitettu venevalkama-alue, joka on tarkoitettu Moisionluodon saarella olevien RA-rakennuspaikkojen (kortteli 1) AM-korttelin (kortteli 5) käyttöön.



Venesatama/venevalkama.
Alue on tarkoitettu kortteleiden 1 ja 5 käyttöön.

Maa- ja metsätalousalueet

Korttelialueiden ulkopuolinen alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M, M-1) sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).



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

Alueelle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys sekä suojeltava puu.



Maa- ja metsätalousalue.
Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta. Alueen puusto toimii liito-oravien yhteysreitteinä. Puustoa tulee hoitaa ja tarvittaessa täydennysistuttaa niin, että latvusyhteys säilyy.

Alueelle on osoitettu s-1-merkinnällä alueen osa, jolla liito-oravan kannalta arvokasta puustoa ei saa kaataa eikä muuten vahingoittaa. Alueelle on osoitettu myös ohjeellinen ajoyhteys.



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Alueelle on osoitettu luo-1-merkinällä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, tervaleppälehto. Aluetta ei saa muuttaa niin, että alueen ominaispiirteiden säilyminen alueella vaarantuu.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

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

Täydennetty: 5.3.2021

Suunnittelualueelle on laadittu arkeologinen inventointi syksyn 2019 aikana. Inventoinnin perusteella suunnittelualueelta ei löytynyt kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita suojelun arvoisia kohteita. Alueelta löytyi kivistä rökkiöitä, mitkä voivat olla pellon raivauksen tms. maankäytön yhteydessä syntyneitä rökkiöitä.

Kaavassa kivistä rökkiöiden alue on osoitettu kaavamerkinnällä s ja kaavamääräyksellä "Muu kulttuuriperintökohde. Alueella olevat historialliset rakenteet (raivausrökkiöt) on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Satakunnan Museo) kanssa."

Rakennusalojen rajauksia on loma-asuntojen korttelissa 1 tarkistettu niin, että rakentamisesta ei aiheudu haittaa s-merkinnälle osoitetulle kohteelle.

Virkistys

Täydennetty: 5.3.2021

Kaava-alueesta suurin osa (noin 18,65 ha) on osoitettu rakentamattomaksi maa- ja metsätalousalueeksi. Kaava-alueelle jää riittävästi vapaata rantaa sekä virkistykseen soveltuvia alueita.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Täydennetty: 5.3.2021

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. Ranta-asemakaava-alueella tulee voimaan myös MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Kaavassa on huomioitu alueen luontoselvityksen mukaiset luontoarvot. Moisionluodon itäosa on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Moisionluodon pohjois- ja itäosassa sekä Moisionniemen itäosassa sijaitsevat luonto-

selvityksen mukaiset tervaleppälehdot on osoitettu luo-1-merkinnällä ja kaavamääräyksellä "Luonnonmonimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, tervaleppälehto. Aluetta ei saa muuttaa niin, että alueen ominaispiirteiden säilyminen alueella vaarantuu."

Kaava-alueelle Moisionniemeen on osoitettu luontoselvityksen mukainen liito-oravan ydinalue kaavamerkinnällä s-1 ja kaavamääräyksellä "Alueen osa, jolla olevaa liito-oravan kannalta arvokasta puustoa ei saa kaataa eikä muuten vahingoittaa." Liito-oravan liikuminen kaava-alueella sijaitsevan ydinalueen sekä kaava-alueen ulkopuolella Moisionniemen pohjoisosassa sijaitsevan ydinalueen välillä sekä kaava-alueelta muualle ympäristöön on turvattu osoittamalla Moisionniemen pohjoisosan maa- ja metsätalousalue kaavamerkinnällä M-1 ja kaavamääräyksellä "Maa- ja metsätalousalue. Alueen toteutuksessa tulee ottaa huomioon alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta. Alueen puusto toimii liito-oravien yhteysreittinä. Puustoa tulee hoitaa ja tarvittaessa täydennysistuttaa niin, että latvusyhteys säilyy."

Osa Moisionniemen itärannan lahdenpohjukan rannasta on osoitettu kaava-alueella maa- ja metsätalousalueeksi. Luontoselvityksessä maankäyttösuosituksina esitettiin, että lahtea ja sen rantoja ei tulisi ruopata nykyisiä ruoppauksia laajemmalla alueella. Ranta-asemakaavassa ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista ottaa kantaa vesialueella tapahtuvaan ruoppaamiseen, joka on luvanvaraista toimintaa ja vaatii vesilain mukaisen toimenpideluvan. Luontoselvityksen mukainen luontoarvoiltaan arvokas ja edustava Iso-lahti sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella Moisionniemen länsirannalla, eikä aluetta ole tästä syystä huomioitu käsillä olevassa ranta-asemakaavassa.

Osittain maatilan talouskeskusten korttelin 5 alueelle on osoitettu suojeltava puu.

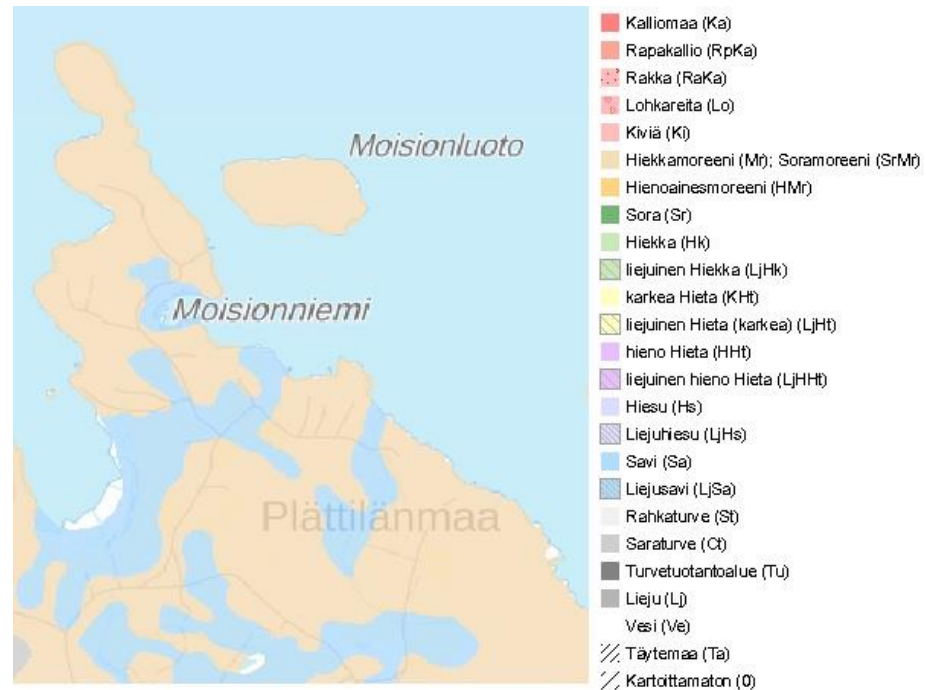
Kaavassa osoitettu rakentaminen on pyritty sijoittamaan niin, että kaavassa turvataan edellä mainitut luontoarvot. Rakennuslajauksia on tarkistettu ja hieman muutettu niin, että rakentamisesta ei arvioida aiheutuvan haittaa esimerkiksi liito-oravan esiintymiselle tai metsälain mukaisille erityisen tärkeille elinympäristöille.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä. GTK:n Hakkupalvelun mukaan alueen maaperä on suurimmaksi osaksi moreenia ja pieneltä osin savea.



Lähde: GTK:n Hakku-palvelu

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

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

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Kokemäen kaupunki.

Turussa ~~12.5.2020~~ 5.3.2021

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.