

KOKEMÄEN KAUPUNKI**KOKEMÄENJOEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS 2**Kaavan laatijan vastine lausuntoihin ja kommentteihin:

Kokemäenjoen rantaosayleiskaavan muutos 2 on ollut kaavaluonnoksena nähtävillä Kokemäen kaupungilla 29.6. – 10.8.2018.

Nähtävilläoloaikana ei tullut mielipiteitä osallisilta. Kaavan valmisteluaineistosta saatiin lausunnot Satakuntaliitolta sekä Kokemäen kaupungin tekniseltä lautakunnalta. Varsinais-Suomen ELY-keskus antoi kommentteja kaavamutoksen jatkosuunnitteluun.

Kaavan laatijana olen tehnyt vastineen mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Kokemäen kaupungin teknisen lautakunnan lausunto (8.5.2018)

Tekninen lautakunta on päättänyt käynnistää rantaosayleiskaavan muutoksen laadinnan kiinteistöillä 271-407-1-19 ja 271-407-1-28 ja osalla kiinteistöistä 271-452-4-63, 271-406-1-41 ja 271-406-1-37. Lautakunnan lausunnossa pyydetään erityisesti huomiomaan hankkeen vaikutukset kohdekiinteistöjen kunnallistekniikan ja ajoyhteyksien järjestämiseen. Hyväksytyssä päätösehdotuksessa todetaan, että pysyvän ympärivuotisen asumisen ja lomarakentamisen paikkojen siirtämisellä keskenään ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen ympäristöön ja yhdyskuntarakentamiseen.

Kaavaselostukseen, joka ohjaa kaavan toteutumista kaavakartan lisäksi, on päivitetty kohtaan 4.3. Kaavan vaikutukset, että kunnallistekniikkaan liittyen vesi- ja jätehuolto järjestetään kaava-alueella kiinteistökohtaisesti.

Kaavaselostuksen luonnoksessa mainitaan ajoyhteyksiin liittyen, että Sahaluodon saareen on kiinteä tieyhteys, ja alue sijaitsee selvästi lähempänä palveluja kuin suunnittelualueen pohjoisempi osa-alue. Sahanluodon läheisyydessä sijaitsee vakituista asutusta.

Kaavaselostuksen ehdotukseen on lisätty, että myös suunnittelualueen pohjoisosaan on olemassa kiinteä tieyhteys, ja alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee sekä loma-asutusta että vakituista asutusta.

Satakuntaliiton lausunto (17.8.2018)

Satakuntaliiton lausunnossa muistutetaan, että maakuntakaava ohjaa rantaosayleiskaavan muutoksen suunnittelua. Lausunnossa pyydetään täydentämään kaavamuutoksen vaikutuksia viher- ja virkistyskäyttöön, erityisesti MU-alueen osalta Sahanluodon saarella.

Kaavaselostusta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on korjattu ehdotusvaiheessa maakuntakaavan ohjausvaikutuksen osalta.

Kaavaselostuksen luonnoksessa todetaan, että tiheikköisen puuston takia Sahanluodon virkistysarvo on luontoselvityksen mukaan huono. Sahanluodon saaren osoitetaan kaavamuutoksessa kuitenkin vanhaan kaavaan nähden runsaammin maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolle ei osoiteta rakennusoikeutta. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta myöskään vapaan rannan määrään, sillä kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaava-alueen pohjoisempi osa-alue muodostuu kapeahkosta, vähäpuustoisesta ranta-alueesta, jonka eteläosassa on peltoaluetta.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentit (14.8.2018)

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommenteissa pyydetään lisäperusteluja AO- ja RA- alueiden vaihtamiselle, sekä arvioimaan maisemavaikutuksia ja pienentämään AO:n rakennusoikeutta. Lisäksi alinta rakentamiskorkeutta pyydetään korjaamaan ja kirjaamaan.

Haettu kaavamuutos on maanomistajan tavoitteen mukainen ja edistää uuden rakennustoiminnan syntymistä kaupungin alueella. Kokemäen kaupunki on pitänyt muutosta tarkoituksenmukaisena. Muutos ei hajauta yhdyskuntarakennetta millään tavoin lähtötilanteeseen verrattuna.

Muutettavan rantaosayleiskaavan alueelle on määriteltä alin rakentamiskorkeus. Lisäksi sitä täydentää Kokemäen kaupungin rakennusjärjestys: "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.”
Kaavakarttaan on lisätty seuraava määräys: ”Kaava-alueella alin rakentamiskorkeus on +44,8 metriä (N60-järjestelmä). Rakentamisen yhteydessä kostuessaan vaurioituvat rakenteet tulee sijoittaa korkeuden yläpuolelle.”*

Kaavamuutoksessa osoitetaan rakennusoikeutta vastaava määrä kuin voimassa olevassa osayleiskaavassa.

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

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen, dipl.ins.