

VASTINE

KOKEMÄEN KAUPUNKI

KOKEMÄENJOEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS 4

Kokemäenjoen rantaosayleiskaavan muutos 4 on ollut kaavaluonnoksena nähtävillä 24.6 – 28.6.2019, 29.7 – 23.8.2019 ja 26.8 – 4.9.2019. Kaavaluonnoksesta on saatu neljä lausuntoa ja yksi kommentti. Kaavan laatijana olen tehnyt näihin vastineet.

Lausunto / kommentti	Kaavan laatijan vastine
<p>Satakuntaliitto (2.9.2019)</p> <p>Satakuntaliitto toteaa, lausunnolla olevassa rantaosayleiskaavan muutoksessa on yhdelle rakennuspaikalle osoitettu huomattava rakennusoikeuden nosto ja samalla käyttötarkoituksen muutos. Jatkosuunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota mitoitukseen ja pohtia, onko mahdollista muuttaa yksittäistä rakennuspaikkaa koskevalla yleiskaavamuutoksella lomarakennuspaikka yhdeksi mahdollisesti kaksiasuntoisen omakotitalon käsittäväksi AO-rakennuspaikaksi. Samalla tulee pohtia, miten maanomistajien tasapuolinen kohtelu vastaavissa tilanteissa toteutuu ja mitä vaikutuksia tällaisilla muutoksilla laajemmin on.</p> <p>Satakuntaliiton mielestä yhtä rakennuspaikkaa kerrallaan koskevat muutokset eivät ole suositeltavia, vaan lomarakennuspaikkojen muutamista pysyvän asutuksen käyttöön tulee tarkastella laajemmin ja huomioida mm. vakiintuneet mitoituskäytännöt rannalle sijoittuviin rakennuspaikoihin liittyen.</p> <p>Teknisenä huomiona Satakuntaliitto toteaa, että AO-rakennuspaikkaan on sisällytetty aluetta myös naapuritilan puolelta yhteisestä vesialueesta. Tälle ei kuitenkaan ole esitetty kaavaasiakirjoissa mitään perustetta. Suunnittelualueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Koska kaavamuutoksen alue on vain</p>	<p>Kaavassa osoitettu rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on yhtenevä rantaosayleiskaavassa osoitettujen vastaavien rakennuspaikkojen (AO) kanssa. Tarkoituksena ei ole saattaa maanomistajaa eriarvoiseen asemaan muihin AO-alueisiin verrattuna. AO-aluetta koskevaa kaavamääräystä muutetaan siten, että kaksiasuntoisen omakotitalon (paritalo) rakentaminen ei ole mahdollista suoraan yleiskaavan perusteella.</p> <p>Kuntalain mukaan kaupungilla on laaja harkintavalta, mille alueelle se laatii yleiskaavoja.</p> <p>Tekninen lautakunta on todennut kaavahanketta koskevan käynnistämispäätöksen yhteydessä muutoksen tarkoituksenmukaiseksi.</p> <p>AO-rakennuspaikan rajausta noudattaa osayleiskaavan mukaista rajausta. Tarkkuus vastaa mittakaavaltaan 1:10000 kaavakarttaa.</p>

Lausunto / kommentti	Kaavan laatijan vastine
<p>muutettavan rakennuspaikan kokoinen, jää vanhaan kaavaan vielä voimaan viisi lomarakennuspaikkaa mahdollistava RA 5 -korttelimerkintä; tämä ei voi olla kaavamuutoksen tarkoituksena.</p>	<p>Kaavakartan merkinnät osoittavat, että kaava mahdollistaa enää kahden uuden lomarakennuspaikan rakentamisen. Kaavakartalle on lisätty rakennetun rakennuspaikan merkintä.</p>
<p>Satakunnan Museo (2.9.2019)</p> <p>Lausuntonaan rantaosayleiskaavan muutosluonnoksesta Satakunnan Museo toteaa, ettei sillä ole toimialansa puitteissa huomautettavaa. Suunnittelualue ei sijoitu mihinkään valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön tai maisema-alueelle, eikä alueen läheisyydestä ole luetteloitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai pihapiirejä. Alueelta ei myöskään tunneta arkeologista perintöä.</p>	<p>Ei aiheuta toimenpiteitä.</p>
<p>Satakunnan pelastuslaitos (23.7.2019)</p> <p>Satakunnan pelastuslaitoksella ei ole lausuttavaa muutoshankkeesta.</p>	<p>Ei aiheuta toimenpiteitä.</p>
<p>Metsähallitus (26.6.2019)</p> <p>Metsähallituksella ei ole huomautettavaa asiasta.</p>	<p>Ei aiheuta toimenpiteitä.</p>
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ylitarastaja Katariinan Alaspään kommentti (4.9.2019)</p> <p>Yleismääräys alimmasta suositeltavasta rakentamiskorkeudesta tulee kirjoittaa esim. seuraavasti: Alin rakentamiskorkeus on N2000+45,65. Korkeus sijaitsee rakennusten perustuksissa olevan kapillaarisen nousun katkaisevan kerroksen alapuolella.</p>	<p>Alin rakentamiskorkeus lisätään kaavamääräyksiin saadun kommentin mukaisesti.</p>

Turussa 21.2.2020

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.