

VASTINE

KOKEMÄEN KAUPUNKI

 VITIKKALANLUOTO, UUSI RAKENNUSPAIKKA – KOKEMÄENJOEN RANTAOSAYLEIS-
 KAAVAN MUUTOS 5

Vitikkalanluoto, uusi rakennuspaikka – Kokemäenjoen rantaosayleiskaavan muutos 5 on ollut luonnoksena nähtävillä 24.1.2020 – 24.2.2020. Osallisilta ei saatu yhtään mielipidettä kaavaluonnoksesta. Kaavaluonnoksesta on saatu yhteensä kahdeksan lausuntoa. Väylävirastolla ei ollut kaavaluonnoksesta huomautettavaa. Kaavan laatijana olen tehnyt lausuntoihin vastineet.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (26.2.2020)</p> <p>Vaikutuksia luonnonympäristöön ja maisemaan tulee arvioida tarkemmin. Inventointi valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista on syytä huomioida kaavan taustaselvityksenä. Maisemavaikutuksia tulee arvioida suhteessa maakuntakaavan määräykseen ja siihen, että alue sisältyy valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen ehdotukseen. Rakentaminen ei saa heikentää maisema-arvoja alueella. Peltojen metsäsaarekkeet ovat maaseutumaisemassa tärkeä maiseman ominaispiirre. Kaavamääräyksiin tulee tarvittaessa ottaa maisema-arvojen säilyttämiseksi tarpeellisia määräyksiä.</p> <p>Voimassa olevassa osayleiskaavassa todetaan yleismääräyksenä, että kaavaa voidaan käyttää MRL 72.1 §:n mukaisesti rakennusluvan perusteena yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen AO-, AM-, RA- ja RA-1-alueilla. Lisäksi yleismääräyksessä todetaan 150 metriä leveän ranta-alueen rakennusoikeuden siirtämisestä. MRL 72.1 §:ssä viitataan rantarakentamiseen. Nyt lausunnolla oleva kaava selostuksen mukaan sijoittuu ranta-alueen ulkopuolelle ja viittaus on kaavan yleismääräyksissä maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:än.</p> <p>Voimassa olevassa osayleiskaavassa on tämän perusteella tarkoituksena nimenomaan rantarakentamisen järjestäminen. Yksittäisen uuden sisämaan rakennuspaikan osoittaminen kaavamuutoksella niin, että yleismääräys poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta, tulee perustella huolellisesti. Muutoksen tulee sopeutua yleiskaavan kokonaisuuteen ja periaatteisiin.</p> <p>Yleiskaavan yhteydessä tehdyssä luontoselvityksessä (Biota 2003) ei ole kartoitettu liito-oravia. Kaava-alueella tulee tehdä liito-oravaselvitys. Selvitys tulee tehdä keväällä.</p>	<p>Kaavaehdotukseen lisätään kaavan yleisiin määräyksiin, että <i>”Rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.”</i></p> <p>Koska kaavamuutosalue ei ole maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamalla ranta-alueella, ei alueella tule sovellettavaksi MRL 72.1 §:n mukainen ranta-alueita koskeva säännös. Jos yleiskaava on rakennusluvan myöntämisen perusteena muualla kuin ranta-alueella, yleiskaavassa tulee olla tätä koskeva kaavamääräys MRL 44 §:n mukaisesti.</p> <p>Kaavan käyttötarkoituksimerkintä muutetaan muotoon AO-4. Muutoksella varmistetaan, että kaavayhdistelmässä käyttötarkoitusalue erottuu muista AO-alueista.</p> <p>Suunnittelualueelta on laadittu liito-oravaselvitys, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotuksessa.</p>
<p>Satakunnan museon lausunto (21.2.2020)</p> <p>Lausuntonaan Satakunnan museo toteaa, että koska ajateltu uusi rakennuspaikka sijoittuu ehdotetulle valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle ja on maisemallisesti arvokkaan avoimen peltoalueen ympäröimä, tulee</p>	

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>uudisrakentamisen soveltuvuus maisemaan varmistaa edellyttämällä puuston säilyttämistä rakennuspaikan ja pellon välillä. Kaavamuutoksen yleisiä määräyksiä tulee vähintäänkin täydentää vastaamaan voimassa olevaa rantayleiskaavan yleisiä määräyksiä. Lausekkeeseen: <i>Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan</i>, tulee lisätä lause: <i>Rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.</i></p>	<p>Kaavaehdotukseen lisätään kaavan yleisiin määräyksiin, että <i>"Rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy."</i> Vastaava määräys löytyy myös Kokemäen kaupungin rakennusjärjestyksestä.</p>
<p>Satakuntaliiton lausunto (24.2.2020)</p> <p>Kokemäenjoen rantaosayleiskaavan muutoksen suunnittelualaue on Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 osoitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi ehdotetuksi alueeksi, vma-e. Lisäksi voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa suunnittelualuetta ympäröi maisemallisesti arvokas peltoalue (MA). Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 suunnittelumääräyksen maiseman arvoja koskevat näkökulmat ja voimassa olevan rantaosayleiskaavan maisemalliset tavoitteet tulee huomioida ja näkyä kaavaratkaisussa ja kaavan yleismääräyksissä. Jatko-suunnittelussa tulee huomioida myös asuinrakentamisen riittävä etäisyys suhteessa voimalinjaan.</p> <p>Satakuntaliitto toteaa, että Kokemäenjoen rantaosayleiskaavaa tulee tarkistaa ja uudistaa tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina, jotta voidaan tarkastella pysyvän asumisen sijoittamista kuntatalouden näkökulmasta ja arvioida pysyvien asuinpaikkojen muodostamien kokonaisuuksien vaikutuksia. Laajemman suunnittelukokonaisuuden yhteydessä myös maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuu yhteisen suunnitteluperiaatteen myötä. Voimassa olevaa Kokemäenjoen rantaosayleiskaavaa laadittaessa Kokemäen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt käytetyt mitoitusnormit ja suunnitteluperiaatteet. Ympäri-voitisen asumisen suunnittelun periaatteissa on kaavaa laadittaessa todettu mm., että kaava-alueella hankalasti saavutettaviin kohteisiin, kuten saariin, ei osoiteta uutta ympärivuotista rakentamista eikä nykyisiä loma-asunnon rakennuspaikkoja osoiteta ympärivuotiseen rakentamiseen. Kokemäenjoen Vitikkalanluoto kuuluu kokonaisuudessaan rantaosayleiskaava-alueeseen eikä uutta ympärivuotista asutusta ole osoitettu saarelle edellä mainittujen suunnitteluperiaatteiden mukaisesti. Kokemäen kaupungin tulee tarkkaan harkita, miten maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuu, jos rantaosayleiskaavan alueelle muodostetaan uusia pysyvän asumisen rakennuspaikkoja aiemmasta suunnitteluperiaatteesta poiketen.</p>	<p>Kaavaehdotukseen lisätään kaavan yleisiin määräyksiin, että <i>"Rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy."</i></p> <p>Kaavamuutoksessa osoitettu AO-alue ei ole voimalinjan vaikutusalueelle, johon kohdistuisi MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoite.</p> <p>Laadittu rantaosayleiskaavan muutos on laadittu Kokemäen kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Kaupungin tavoite ja tahtotila ilmenevät muun muassa ympäristölautakunnan kaavaluonnoksesta antamassa lausunnossa.</p> <p>Kaavamuutosalue on laissa tarkoitettun ranta-alueen ulkopuolella. Muutoksen tarkoituksena on poistaa nykyisen yleiskaavan perusteeton rakentamisrajoite suunnittelualueelta.</p> <p>Aikanaan rantayleiskaavan laadinnan yhteydessä ei ole mahdollistettu uuden vakituisen asumisen muodostamista ranta-alueelle sen enempää saariin kuin muuallekaan. Tämän asian korjaamiseksi Kokemäen kaupunki on osoittanut tuoreissa yleiskaavamuutoksissa uusia vakituisen asumisen mahdollistamia rakennuspaikkoja alueille, jotka ovat kiinteän ja olemassa olevan tieyhteyden varrella.</p>

<p>Kokemäen vesihuollon lausunto (20.2.2020)</p> <p>Muodostuvalta rakennuspaikalta on etäisyys runkoveisijohtoon, josta talojohdon liittäminen on mahdollista, noin 300 metriä. Viemäri liittymän mahdollisuutta alueella ei ole.</p>	<p>Lausunnon perusteella ei ole tarvetta tehdä muutoksia kaavakarttaan.</p>
<p>Väyläviraston lausunto (27.1.2020)</p> <p>Väylävirastolla ei ole huomautettavaa otsikossa mainitusta kaavaluonnoksesta. Rakentamisen jatkosuunnitelmassa tulee huomioida mahdolliset radan melu- ja tärinä Haitat.</p>	<p>Ei muutostarpeita.</p>
<p>Sivistyslautakunnan lausunto (18.2.2020)</p> <p>Sivistyslautakunnalla ei ole lausuttavaa kaavaluonnoksesta.</p>	<p>Ei muutostarpeita.</p>
<p>Vapaa-aikalautakunnan lausunto (5.2.2020)</p> <p>Vapaa-aikalautakunnalla ei ole lausuttavaa kaavaluonnoksesta.</p>	<p>Ei muutostarpeita.</p>
<p>Ympäristölautakunnan lausunto (28.1.2020)</p> <p>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maan käyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Näillä tavoitteilla valtioneuvosto linjaa koko maan kannalta merkittäviä alueidenkäytön kysymyksiä.</p> <p>Lausunnolla oleva kaavaluonnos "Vitikkalanluoto, uusi rakennuspaikka - Kokemäenjoen rantaosayleiskaavan muutos 5" koskee pientä, runsaan hehtaarin kokoista aluetta Vitikkalanluodossa. Alueelta on pitkä kulkuyhteys nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen. Kaavahanke ei edistä yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, joka on yksi valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.</p> <p>Kokemäellä on omaksuttu varsin suopea suhtautuminen pienimuotoisiin maankäytön suunnitteluhankkeisiin, jotka tukevat Kokemäen maatalousyhteiskuntaan pohjautuvaa laajalle levinnyttä asutusta. Sen vuoksi ympäristölautakunta ei tässä yhteydessä moiti lausunnolla olevaa kaavaluonnosta.</p> <p>Lautakunta kuitenkin muistuttaa, että pitkällä tähtäyksellä Kokemäen kuntastrategiassa on syytä pohtia maan käytön suunnittelun linjauksia ja niiden suhdetta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.</p>	<p>Lausunnon perusteella ei ole tarvetta tehdä muutoksia kaavakarttaan.</p> <p>Lausunto on huomioitavissa Kokemäen kuntastrategiaa laadittaessa.</p>

Turussa 19.8.2020

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.