

VASTINE

KOKEMÄEN KAUPUNKI

MOISION RANTA-ASEMAKAAVA

Moision ranta-asemakaava on ollut kaavaluonnoksena nähtävillä 11.4.2019 – 13.5.2019. Kaavaluonnoksesta on saatu 4 lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt näihin vastineet.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskus</p> <p><i>Yleistä</i> Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Edelleen maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin otettava huomioon, mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Oikeusvaikutteisen yleiskaavan puuttuessa maakuntakaava ohjaa asemakaavan laadintaa. Oikeusvaikutteisen yleiskaavan puuttuessa on tämän hankkeen yhteydessä tarpeen tehdä yleiskaavallista tarkastelua.</p> <p><i>Kaavaratkaisu</i> ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaratkaisu ja sen pohjana olevat rantaviivan muuntokertoimet ja rantaviivan laskeminen sekä mitoitus vaativat vielä lisäperusteluja. Etenkin uusien rakennuspaikkojen sijoittaminen pienehköön saareen ja saareen sijoittuvien emätilojen rantaviivan käyttäminen kokonaan rakentamiseen on ratkaisu, joka ehdottomasti vaatii selvittämistä. Lisäksi saaren rakennuspaikoilla jo olevan rakentamisen suhde kaavan mahdollistamaan kerrosalaan on syytä esittää. Rakennuspaikkojen sijoitteluun on mahdollista tarkemmin ottaa kantaa vasta luontoselvityksen valmistumisen jälkeen. Sijoittelussa on syytä ottaa huomioon, että alueelle muodostuu riittävästi yhtenäistä vapaata rantaviivaa. AM-alueelle osoitettu kerrosalamäärä vaikuttaa suurelta tämänhetkiseen kerrosalaan nähden ja sen lisätarve on syytä perustella. Myös AM-alueella on tarpeen esittää määräykset rakennusten rantaviivaetäisyyksistä.</p>	<p>Mitoituslaskelmassa on mitoitusranta- viivaksi laskettu saaren ja mantereen rantaviivat. Mantereelle olisi mitoituksen perusteella mahdollista sijoittaa esitettyä enemmän rakennuspaikkoja. Suunnittelualueen luontoarvot huomioiden rakennuspaikkojen sijoittaminen saareen on katsottu tarkoituksenmukaiseksi. Saareen sijoitettujen rakennuspaikkojen pinta-alaa pienennetään ja saaren itäosa osoitetaan rakentamisesta vapaaksi metsätalousalueeksi. Kaava-alueelle muodostuu riittävästi yhtenäistä vapaata rantaviivaa.</p> <p>Kaavaluonnoksessa AM-alueelle osoitettu tehokkuusluku on hyvin maltillinen. Alueella on rakennettuna tällä hetkellä noin 1 550 kerrosneliömetriä. Kaavaehdotuksessa AM-alueen kokonaisrakennusoikeudeksi osoitetaan</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p><i>Pohjakartta</i> Pohjakartasta näyttäisi puuttuvan yksi kaavaselo- tuksessakin mainittu rakennus. Pohjakartta on syytä tarkistaa ja hyväksyä asianmukaisesti.</p> <p><i>Liikenne</i> Liikenteen osalta ELY-keskus toteaa, että koska maantie ei sisälly kaava-alueeseen, ei sen ajoneuvo- liittymien paikkoja tarvitse esittää kaavakartalla. Kaavan mukaisille rakennuspaikoille pystytään jär- jestämään kulku nykyisten liittymien välityksellä. Liikenteen osalta ei siten ole huomautettavaa.</p> <p><i>Luonnonsuojelu</i> Luontoselvitys on kaavaselostuksen mukaan tarkoi- tus laatia kevään / kesän 2019 aikana. ELY -keskus ei siten voi vielä tässä vaiheessa ottaa kantaa luon- toarvojen osalta</p> <p><i>Alin rakentamiskorkeus</i> Ympäristöoppaan YO2014 mukaan alin tulvien kan- nalta hyväksyttävä rakentamiskorkeus määritellään keskimäärin kerran 100 vuodessa esiintyvän ylim- män tulvakorkeuden (HW 1/100) mukaan. tähän li- sätään harkinnanvarainen lisäkorkeus, johon sisäl- tyy: <ul style="list-style-type: none"> o rakennustyyppistä aiheutuva lisäkorkeus o ilmastonmuutoksesta aiheutuva lisäkorkeus o vesistön ominaisuuksista johtuva lisäkorkeus </p> <p>Sääksjärvellä HW 1/100 on N2000+50,70 ja harkin- nanvarainen lisäkorkeus on 0,30 m. Tähän on lisät- tävä Ympäristöoppaan YO2014 mukaan avointen ulapoiden rannoilla harkinnanvarainen aaltoiluvara, joka saadaan aallon pyyhkäisymatkan mukaan. Pyyhkäisymatka Moisionluodon pohjoispuolella ja erillispientalojen korttelialueella on yli 10 km ja aal- toiluvara 1,0 m. Muissa kohteissa pyyhkäisymatka on n. 4 km ja aaltoiluvara 0,6 m.</p> <p>Yleismääräys alimmasta suositeltavasta rakentamis- korkeudesta tulee kirjoittaa esim. seuraavasti: Moi- sionluodon pohjoispuolella ja erillispientalojen kort- telialueella alin rakentamiskorkeus on N2000+52,00 m. Muissa rakentamiskohteissa alin rakentamiskor- keus on N2000+51,60. Korkeudet sijaitsevat raken- nusten perustuksissa olevan kapillaarisen nousun katkaisevan kerroksen alapuolella.</p>	<p>2 000 k-m². Rakennusoikeus mahdol- listaa maatilán talouskeskuksen säily- misen ja kehittymisen tulevaisuu- dessa.</p> <p>Kaikki kaavaselostuksessa mainitut rakennukset löytyvät pohjakartalta.</p> <p>Luontoselvitys on laadittu kevään ja kesän 2019 aikana luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen ja sen tulokset huomioidaan kaavaehdotuksessa.</p> <p>Alimman rakentamiskorkeuden mää- räys lisätään kaavakartalle.</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>ELY-keskus pyytää toimittamaan kaavaehdotuksen ja siihen liittyvän laadittavan luontoselvityksen mahdollista kaavaehdotuksesta annettavaa lausuntoa varten. ELY-keskuksella ei ole toimialtaan edellä esitetyn lisäksi tässä vaiheessa muuta lausuttavaa. Tämä lausunto sisältää myös L-vastuualueen lausunnon.</p>	
<p>Satakuntaliitto</p> <p>Koska alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa tai asemakaavaa, maakuntakaava ohjaa ranta-asemakaavan suunnittelua. Satakunnan maakuntakaava ohjaa rantarakentamista yleismääräyksellä, missä annetaan yleispiirteisiä ohjeita mm. rantarakentamisen mitoitusta koskien.</p> <p>Kokemäen Moision ranta-asemakaavan luonnoksessa Satakuntaliitto kiinnittää huomiota juuri mitoituksen määrittämiseen. Satakuntaliiton mielestä saaret tulee huomioida mitoituksessa vakiintuneen käytännön mukaan pinta-alan perusteella eikä laskea niiden rantaviivaa mukaan mitoitusrantaviivaan. Pinta-alan perusteella suunnittelualueella olevaan Moisionluoto nimiseen saareen voisi suunnitella yksi tai kaksi lomarakennuspaikkaa, ei neljää. Jatko-suunnittelussa tulee vielä tarkistaa mitoitusrantaviivan määrittäminen ja käytetyt korjauskertoimet ja perustella suunniteltavien rakennuspaikkojen, niin lomarakennuspaikkojen kuin pysyvän asumisen (AO) ja maatilain (AM) lukumäärä ja sijoittuminen.</p> <p>Kaava-asiakirjoissa mainittu luontoselvitys ei luonnosvaiheen lausuntoa annettaessa ole ollut saatavilla ja siihen ei tässä lausunnossa oteta kantaa. Alimman rakennuskorkeuden osalta viitataan Varsinais-Suomen ELY-keskuksen antamaan lausuntoon.</p>	<p>Mitoituslaskelmassa on mitoitusrantaviivaksi laskettu saaren ja mantereen rantaviivat. Mantereelle olisi mitoituksen perusteella mahdollista sijoittaa esitettyä enemmän rakennuspaikkoja. Suunnittelualueen luontoarvot huomioiden rakennuspaikkojen sijoittaminen saareen on katsottu tarkoituksenmukaiseksi. Saareen jää rakentamisesta vapaata todellista rantaviivaa noin 300 metriä, koko saaren todellisen rantaviivan ollessa noin 800 metriä.</p> <p>Alimman rakentamiskorkeuden määräys lisätään kaavakartalle Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti.</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Satakunnan Museo</p> <p>Sääksjärven etelärannalla Moisionniemen ja Moisionluodon saaren alueella on maanomistajan aloitteesta käynnistetty ranta-asemakaavan laatiminen. Suunnittelualue sijaitsee n. 16 km etäisyydellä Kokemäen keskustasta pohjoiseen ja se on laajuudeltaan n. 24,5 ha. Osalla aluetta on voimassa vuonna 1973 laadittu yleiskaava. Nyt laadittavan ranta-asemakaavan tarkoituksena on osoittaa alueelle yksi uusi erillispientalon rakennuspaikka sekä kantatilaselvityksen mukainen määrä lomarakennuksen rakennuspaikkoja.</p> <p>Kuten kaavaluonnoksen selostuksessa on mainittu, suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kokemäen arkeologista kulttuuriperintöä on laajemmin selvitetty viimeksi v. 2011 keskustaajaman osayleiskaavatyön yhteydessä. Selvitystyö rajoittui kuitenkin ainoastaan kaavan suunnittelualueelle. Perusinventointi Kokemäellä toteutettiin vuonna 1998 Museoviraston toimesta. Tässä yhteydessä Sääksjärven itärannalla tarkastettiin jo aikaisemmin tiedossa ollut rökkiökohde (Hekuma, muinaisjäännöskirjasto 271010057), mutta järven etelärannalla maastotarkastuksia ei tehty. Järven rannoilta on kuitenkin eri aikoina löydetty kivikautisia esineitä.</p> <p>Satakunnan Museo edellyttää, että ranta-asemakaavan laatimisen yhteydessä suunnittelualueen arkeologinen kulttuuriperintö selvitetään. Kivikautisen asutuksen lisäksi inventoinnissa tulee kiinnittää huomiota erityisesti mahdollisiin historiallisen ajan maankäytön jäännöksiin alueella. Luettelo arkeologisia inventointeja tekevästä tahoista Suomessa on saatavissa Museoviraston verkkosivuilta osoitteessa https://www.museovirasto.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen-kulttuuriperinto/arkeologisen-kulttuuriperinnon-tutkimus/arkeologisten-kenttatoiden-tilaaminen</p> <p>Rakennetun kulttuuriympäristön osalta museolla ei ole huomautettavaa kaavahankkeesta.</p>	<p>Suunnittelualueesta on laadittu arkeologinen inventointi syksyllä 2019. Inventoinnin perusteella alueelta ei löytynyt arvokasta arkeologista kulttuuriperintöä. Moisionluodon saaresta löytyi mahdollisia raivausrökkiöitä. Rakennusaloja muutetaan siten, että turvataan rökkiöalueen rökkiöiden säilyminen.</p>
<p>Kokemäen kaupungin tekninen lautakunta</p> <p>Tekninen lautakunta päättää antaa Moision ranta-asemakaavan luonnosvaiheesta seuraavan lausunnon:</p> <p>Kokemäen kaupungin tekninen lautakunta kiinnittää lausunnoissaan huomiota maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisiin ranta-asemakaavan sisältövaatimuksiin (73 §), rantarakentamisen periaatteisiin ja maanomistajien tasa-kohteluun.</p> <p>Moision ranta-asemakaavaluonnoksessa Moisionluodon saareen on sijoitettu hyvin tiiviisti neljä uutta loma-asuntorakennuspaikkaa. Kaavaluonnoksessa saareen ei ole osoitettu yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Kaavanlaatijan on osoitettava MRL 73 §:n mukaisesti, että yhtenäistä rakentamatonta ranta-aluetta on ranta-asemakaavassa riittävästi.</p> <p>Kaavaluonnoksesta puuttuu luontoselvitys. Kokemäen kaupungin tekninen lautakunta katsoo, että luontoselvitys kaavan yhtenä perusselvityksenä tulisi laatia pääsääntöisesti</p>	<p>Kaavaehdotuksessa saareen osoitetaan yhtenäistä rakentamatonta aluetta noin 1,37 ha ja rakentamisesta vapaata rantaviivaa noin 300 metriä. Yhtenäinen rakentamaton alue turvaa saaren itäosan luontoselvityksessä todetut luontoarvot.</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>ennen kaavan luonnossuunnittelua ja valmisteluvaiheen kuulemista.</p> <p>Kaavaluonnoksessa on maatilojen talouskeskusten kortteli-alueelle (AM) osoitettu tehokkuusluvulla mittava rakennusoikeus. Kokemäen tekninen lautakunta kehottaa kaavanlaatijaa tarkistamaan kaavaluonnoksen rakennuspaikkamitoituksen ja rakennusoikeuksien määräytymisen. Ranta-alueelle sijoittuva huomattavan suuri rakennusoikeus edellyttää perusteluja.</p> <p>Kaavaluonnoksen selostuksessa on mainittu kaava-alueen rakennettavuuden olevan hyvä. Kaavaluonnoksessa ei ole huomioitu sallittua rakentamiskorkeutta. Kokemäen kaupungin tekninen lautakunta katsoo, että kaavanlaatijan tulee selvittää kavaselostuksessa kaava-alueen rakennettavuus tarkemmin ja huomioitava kaavamääräyksissä sallittu rakentamiskorkeus.</p>	<p>Kaavaluonnoksessa AM-alueelle osoitettu tehokkuusluku on hyvin maltillinen. Alueella on rakennettuna tällä hetkellä noin 1 550 kerrosneliömetriä. Kaavaehdotuksessa AM-alueen kokonaisrakennusoikeudeksi osoitetaan 2 000 k-m². Rakennusoikeus mahdollistaa maatilan talouskeskuksen säilymisen ja kehittymisen tulevaisuudessa.</p> <p>Alueen rakennettavuus selvitetään tarkemmin kavaselostukseen.</p> <p>Alimman rakentamiskorkeuden määräys lisätään kaavakartalle.</p>

Turussa 12.5.2020

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.