
Kokemäenjoen rantaosayleiskaavan muutos 7 -kaavan ehdotusvaiheen paneminen nähtäville

KH 19.06.2023 § 160

Maanomistaja on hakenut 2.12.2022 allekirjoitetulla hakemuksella kiinteistöä, Tonttila 271-452-6-115, koskevaa muutosta Kokemäenjoen rantaosayleiskaavaan Huittisten raja - Kolsin voimalaitos. Maanomistaja on lupautunut vastaamaan kaikista rantaosayleiskaavan muutoksen aiheuttamista laadinta- ja selvityskustannuksista. Maankäytön suunnittelua varten hän on tehnyt konsulttisopimuksen Nosto Consulting Oy:n kanssa.

Suunnittelualue sijaitsee Säpilässä, noin 10 km Kokemäen keskustasta koilliseen Paturinkujan varrella. Suunnittelualueella ei ole rantaviivaa, mutta se sijaitsee noin 50–70 metrin etäisyydellä Kokemäenjoen rannasta ja se on tämän vuoksi maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamalla ranta-alueella. Maanomistajan kiinteistöllä Tonttila 271-452-6-115 sijaitsevan kaavamuuotosalueen pinta-ala on noin 0,2211 hehtaaria. Hankkeen tarkoituksena on muuttaa suunnittelualueella oleva loma-asuntoalueen rakennuspaikka (RA) omakotitalon rakennuspaikaksi (AO).

Maanomistajan kaavoitustarpeen esille tulon jälkeen Kokemäen kaupungin kaavoitustoimi on vuoden ajan tunnustellut muita potentiaalisia kaavamuuotosarpeita Kokemäenjoen rantaosayleiskaavaan Huittisten raja - Kolsin voimalaitos. Neljää esille tullutta asiaa on selvitelty, mutta kaavamuuotosasioita tiedustelleet henkilöt eivät katsoneet kysymässään asiassa olevan tarve lähteä mukaan kaavamuuotosprosessiin.

Maanomistajan kanssa on keskusteltu tästä kaavoitustoimen yrityksestä saada muita osallistujia kaavamuuotosprosessiin ja sen kustannuksiin. Hän on ilmoittanut olevansa halukas käynnistämään tämän kaavamuuotosprosessin yksin, vaikka muita osallistujia hankkeeseen ei tule. Maanomistajalle on kerrottu, että Kokemäen kaupunki laskuttaa tästä muutosprosessista 3 000 euroa ja hän on kertonut olevansa valmis maksamaan tämän kaupungin laskun allekirjoittamansa kaavamuuotoshakemuksen mukaisesti.

Vireille tullutta kaavamuuotoshanketta koskee 15.3.2010 voimaan tulleessa Kokemäenjoen rantaosayleiskaavassa pääosin merkintä loma-asuntoalue (RA), jolle on osoitettu yksi rakennettu loma-asunto. Pieneltä osin kaavamuuotosuunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

RA-alueella saa kullakin rakennuspaikalla olla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala enintään 125 k-m² ja ensimmäisen kerroksen päälle saa rakentaa enintään puolet ensimmäisen kerroksen kerrosalasta. Rakennuspaikalla saa olla yksi enintään 15 k-m²:n suuruinen vierasmaja ja talousrakennuksia. Loma-asunnon enimmäiskerrosala on 100 k-m² ja saunarakennuksen enimmäiskerrosala on 25 k-m². Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan.

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2, joka tuli voimaan 1.7.2019, suunnittelualueita koskevat kaavamerkinnot ovat valtakunnallisesti arvokas maisema-alue ehdotus (vma-e) ja maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (kh).

Nosto Consulting Oy on laatinut kaavamuutoshanketta varten 1.12.2022 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaavaselostuksen. Kaavaluonnoksessa suunnittelualueeseen kohdistuu kaavamerkinnyt omakotitalojen alue (AO), jossa rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, enintään 25 k-m²:n vierasmajan, yhden erillisen saunarakennuksen sekä asumiseen liittyviä varastotiloja. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 k-m². Kaavamerkinnyt alanumero osoittaa suunnittelualueen rakennuspaikkojen lukumäärän ja tässä kaavamuutoshankkeessa rakennuspaikkoja on yksi.

Kokemäen kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunginhallitus päättää ja tiedottaa käynnissä olevista kaavoitustoimista. Ilmoitus rantaosayleiskaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja sen valmisteluaineiston nähtävillä olosta kuulutetaan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 62 §) mukaisesti Sydän-Satakunta-paikallislehdessä ja kaupungin verkkosivulla www.kokemaki.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteitään kaavaluonnoksesta ja valmisteluaineistosta sen ollessa julkisesti nähtävillä. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteitään osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta koko kaavatyön ajan. Hankkeen edetessä pidetään viran-omaisneuvotteluja tarpeen mukaan.

Lisätietoja antaa	ympäristöasiantuntija Kari Ylikoski, p. 044 747 5885
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Teemu Nieminen
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää käynnistää Kokemäenjoen rantaosayleiskaavan muutoksen 7, joka koskee rakennuspaikan muutosta kiinteistöllä 271-452-6-115. Kaupunginhallitus asettaa nähtäville ja ilmoittaa kaavamuutoshankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston vähintään 30 päivän ajaksi sekä pyytää kaavaluonnoksesta tarvittavat lausunnot. Päätöksen perusteena ovat maankäyttö- ja rakennuslaki 62 § ja 63 § sekä maankäyttö- ja rakennusasetus 30 §.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan päätösehdotuksen yksimielisesti.

KH 25.09.2023 § 218
105/10.02.02/2023

Nosto Consulting Oy on laatinut 4.9.2023 päivätyn kaavaehdotuksen Kokemäenjoen rantaosayleiskaavan muutokseksi kiinteistöllä 271-452-6-115.

Rantaosayleiskaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja luonnos valmisteluaineistoinen on ollut nähtävillä 29.6.-31.7.2023 Kokemäen kaupungin kirjastossa ja kaupungin verkkosivulla. Kuulutus kaavan vireille tulosta ja luonnosvaiheen nähtävillä olosta on julkaistu kaupungin verkkosivulla ja paikallislehti Sydän-Satakunnassa. Asiasta tiedotettiin kirjallisesti muutosalueen naapurikiinteistöjen omistajille.

Luonnoksesta pyydettiin lausunnot Satakuntaliitolta, Satakunnan Museolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakunnan pelastuslaitokselta, Kokemäen Lämpö Oy:ltä, Kokemäen Sähkö Oy:ltä, Kokemäen Vesihuolto Oy:ltä ja Kokemäen kaupungin hallintokunnilta.

Satakuntaliitto antoi luonnoksesta lausunnon. Varsinais-Suomen ELY-keskus, Satakunnan Museo, Kokemäen Sähkö Oy ja Kokemäen Vesi-huolto Oy ilmoittivat, ettei niillä ole asiasta lausuttavaa. Nähtävillä olon aikana luonnokseen ei tullut muita mielipiteitä.

Nosto Consulting Oy on kaavan laatijana tehnyt vastineen Satakuntaliiton lausuntoon. Kaavan ehdotusvaiheen kaavaselostuksen maakuntakaavoja koskevaan osuuteen tehtiin vähäinen tiivistys, jolla tekstiin saatiin Satakuntaliiton lausunnossa toivottu tarkennus.

Kokemäen kaupungin hallintosäännön perusteella kaupunginhallitus johtaa kaavoitusta. Maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetus 19 §:n mukaisesti kaavaehdotus pannaan nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi ja siitä kuulutetaan kaupungin verkkosivulla www.kokemaki.fi ja paikallislehti Sydän-Satakunnassa. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta sen ollessa julkisesti nähtävillä. Viranomaisilta pyydetään lausunnot tarpeen mukaan.

Lisätietoja antaa	ympäristöasiantuntija Kari Ylikoski puh. 044 747 5885.
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Teemu Nieminen
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää panna nähtäville ”Kokemäenjoen rantaosa-yleiskaavan muutos 7” ehdotuksen, kuuluttaa siitä kaupungin verkkosivulla ja paikallislehti Sydän-Satakunnassa sekä pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan päätösehdotuksen yksimielisesti.