
Kotkanniemen ranta-asetmakaavamenettelyn käynnistäminen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyminen ja kaavan luonnosvaiheen aineiston asettaminen nähtäville

KH 09.06.2025 § 163
83/10.02.04/2025

Kolme maanomistajaa on pyytänyt 29.5.2025 allekirjoittamallaan hakemuksella Kokemäen kaupunginhallitusta käynnistämään alueidenkäyttölain 74 §:n mukaisen ranta-asetmakaavamenettelyn heidän omistamillaan tiloilla 271-467-1-101 ja 271-467-1-168. Hankkeesta on neuvoteltu Kokemäen kaupungin kaavoituksen kanssa ja neuvottelujen perusteella hakijat ovat laadittaneet alueelle ranta-asetmakaavan valmisteluaineiston, jonka on laatinut dipl.ins. Kari Hannus. Hakemuksessaan allekirjoittajat sitoutuvat maksamaan Kokemäen kaupungin ranta-asetmakaavamenettelyn prosessista laskuttaman 3 000 euron käsittelymaksun.

Ranta-asetmakaava-alue muodostuu osasta tilaa 271-467-1-101 Sääksjärven pohjoisrannalla sijaitsevalla Kotkanniemellä sekä siihen läheisesti liittyvästä osasta tilaa 271-467-1-168. Kotkanniemellä sijaitsee tilan vanha talouskeskus, joka on tällä hetkellä asumaton. Tilalla on asuttu vakituisesti vuoteen 2018 saakka. Kotkanniemen ranta-asetmakaavan tarkoituksena on varata kaava-alueelle mahdollisuus lisärakentamiseen. Uusi rakentaminen sijoitetaan olemassa olevien loma-asuntojen viereen, jotta yhtenäisen vapaan rantaviivan määrä pysyisi mahdollisimman suurena.

Kotkanniemen alue on kokonaan metsäaluetta. Alueen metsät ovat erikäisiä, osassa on viime vuosina suoritettu hakkuita ja osittain metsä on melko järeää. Järven rannassa oleva puusto on jätetty hakkuiden ulkopuolelle. Tilan 271-467-1-168 alue on osittain loma-asunnon tonttia, osittain metsäaluetta. Metsä on täysikasvuista ja tiheähköä sekametsää, joka ulottuu rantaan saakka.

Kaavoitettavan alueen rannat ovat syviä ja sopivia kokonaisuudessaan virkistyskäyttöön. Kaava-alueen pinta-ala on noin 19,5 hehtaaria.

Satakunnan maakuntakaavassa ja vaihemaakuntakaavoissa suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä. Alueella ei ole yleiskaavaa eikä asemakaavaa. Ranta-asetmakaavahanketta varten on laadittu 14.5.2025 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaselostus.

Ranta-asetmakaavahankkeen mitoitusta on ohjannut Satakunnan maakuntakaavan määräys, jonka mukaan mitoituksena voidaan yleensä käyttää korkeintaan 8 loma-asuntoa rantaviivakilometrille. Tilasta 271-467-1-101 on aiemmin muodostettu yksi loma-asunnon rakennuspaikka; tila 271-467-1-100. Kantatilojen 271-467-1-101 ja 271-467-1-168 yhteinen rantaviiva on 2 340 metriä ja mitoitusrantaviiva on 1 830 metriä. Ranta-asetmakaavalla on osoitettu yhteensä 13 rakennuspaikkaa ja kun otetaan huomioon tilasta aikaisemmin erotettu loma-asunto, on kaavan mitoitus 7,6 loma-asuntoa rantaviivakilometrille.

Loma-asunnoille on kaavassa osoitettu yhteensä 11 rakennuspaikkaa, joista neljä tilalle 271-467-1-168 ja seitsemän tilalle 271-467-1-101. Uudet rakennuspaikat on sijoitettu olemassa olevien rakennuspaikkojen viereen, jotta yhtenäisen vapaan rantaviivan määrä olisi mahdollisimman suuri.

Loma-asuntojen korttelialueiden (RA) pinta-ala on 3,8 hehtaaria ja sallittu kerrosala yhteensä 1 650 k-m².

Omakotitalojen korttelialueena (AO) on osoitettu yksi rakennuspaikka (kortteli 2). Alueen pinta-ala on 0,64 hehtaaria ja rakennusoikeus yhteensä 300 k-m² siten, että asuinrakennuksen rakennusoikeus on 200 k-m² ja talousrakennuksen 100 k-m². Maatilojen talouskeskusten korttelialueena on varattu Kotkan tilan talouskeskuksen alue. Alueen pinta-ala on 1,27 hehtaaria ja rakennusoikeus 750 k-m².

Loma-asuntojen rakennuspaikkojen rakennusoikeus on kaavassa esitetty 150 k-m²:ksi. Kokemäen rakennusjärjestyksessä haja-asutusalueen lomarakennuspaikkojen rakennusoikeudeksi on määritetty korkeintaan 125 k-m². Tätä asiaa on perusteltu sillä, että valtakunnallinen kehitys loma-asuntojen koon suhteen on kulkenut koko ajan suurempaan suuntaan. Kun 1980-luvulla hyväksyttiin vain noin 100 k-m² rakennusoikeus tonteille, on 150 k-m² nykyisin aivan normaali ranta-asemakaavoissa esitetty rakennusoikeus.

Ranta-asemakaavan kaavaselostuksessa on lisäksi esitetty hankkeen vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, luonnonympäristöön, maisemaan ja ilmastoon. Selostuksessa kerrotaan, miten vaikutukset on otettu huomioon kaavasuunnittelussa.

Kokemäen kaupungin hallintosäännön 23 §:n kohtien 21 ja 23 mukaan kaupunginhallitus johtaa kaavoitusta ja päättää asemakaavan laadinnan käynnistämisestä. Alueidenkäyttölain 62 §:n mukaisesti ilmoitus Kotkanniemen ranta-asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaava-luonnoksen ja sen valmisteluaineiston nähtävillä olosta tiedotetaan Sydän-Satakunta-paikallislehdessä ja kaupungin verkkosivulla.

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. Kaavoitushankkeen edetessä pidetään viranomaisneuvotteluja tarpeen mukaan.

Lisätietoja antaa

Ympäristöasiantuntija Kari Ylikoski, puh. 044 747 5885.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Teemu Nieminen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää käynnistää Kotkanniemen ranta-asemakaavahankkeen, joka koskee tiloja 271-467-1-101 ja 271-467-1-168. Kaupunginhallitus asettaa nähtäville kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston vähintään 30 päivän ajaksi, tiedottaa asiasta ja pyytää kaavaluonnoksesta tarvittavat lausunnot. Päätöksen perusteena ovat alueidenkäyttölaki 62 § ja 63 § sekä maankäyttö- ja rakennusasetus 30 §.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan päätösehdotuksen yksimielisesti.