
Kotkanniemen ranta-asemakaavan ehdotusvaiheen aineiston asettaminen nähtäville

KH 09.06.2025 § 163

Kolme maanomistajaa on pyytänyt 29.5.2025 allekirjoittamallaan hakemuksella Kokemäen kaupunginhallitusta käynnistämään alueidenkäyttölain 74 §:n mukaisen ranta-asemakaavamenettelyn 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-asemakaavan valmisteluaineiston, jonka on laatinut dipl.ins. Kari Hannus. Hakemuksessaan allekirjoittajat sitoutuvat maksamaan Kokemäen kaupungin ranta-asemakaavamenettelyn prosessista laskuttaman 3 000 euron käsittelymaksun.

Ranta-asemakaava-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-asemakaavan 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-asemakaavahanketta varten on laadittu 14.5.2025 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaselostus.

Ranta-asemakaavahankkeen 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-asemakaavalla 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.

KH 04.11.2025
83/10.02.04/2025

Dipl. ins. Kari Hannus on laatinut Kotkanniemen ranta-asemakaavaehdotuksen tiloille 271-467-1-101 ja 271-467-1-168.

Ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos valmisteluaineistoinen on ollut nähtävillä 19.6.–31.7.2025 Kokemäen kaupungin teknisen osaston kaavoituksessa, Kokemäen kirjastossa ja kaupungin verkkosivulla. Kuulutus kaavan vireille tulosta ja luonnosvaiheen aineiston nähtävillä olosta on julkaistu kaupungin verkkosivulla ja paikallislehti Sydän-Satakunnassa. Asiasta tiedotettiin kirjallisesti muutosalueen naapurikiinteistöjen omistajille.

Ranta-asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta, Satakunnan Museolta ja Satakunnan pelastuslaitokselta.

Lausuntonsa luonnoksesta antoivat Varsinais-Suomen ELY-keskus, Satakuntaliitto ja Satakunnan Museo. Satakunnan pelastuslaitos ilmoitti, ettei sillä ole asiasta lausuttavaa. Nähtävillä olon aikana luonnokseen ei tullut muita mielipiteitä.

Kaavan laatija on tehnyt ranta-asemakaavaehdotukseen täydennyksiä ja korjauksia ranta-asemakaavaluonnoksesta annettujen lausuntojen perusteella. Seuraavassa on pääkohdat kaavaluonnoksesta annettujen lausuntojen korjausesityksistä ja kaavan laatijan vastine korjausesitysten johdosta kaavaehdotuksen aineistoon tehdyistä muutoksista.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto

- Rakennuspaikkojen mitoitus tulee vielä arvioida uudelleen ja perusteluja täydentää. Vastine: Rakennuspaikat on sijoitettu kaavaan luontoselvityksissä todetut luontoarvot huomioiden ja huolellisen maastotarkastelun perusteella. Uudet rakennuspaikat on sijoitettu olemassa olevien rakennuspaikkojen viereen alueille, jotka eivät kuulu luontoselvityksissä todettuihin, luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeisiin alueisiin.
- Kaavamääräyksiin tulee lisätä rakentamisen ohjausta materiaalien, värien ja ympäristöön sopeutumisen osalta. Vastine: Kaavamääräyksiä on täydennetty esitetyllä tavalla.
- Suositellaan maisematyölupamääräyksen lisäämistä kaavamääräyksiin. Vastine: Maisematyölupamääräystä ei alueella ole pääsääntöisesti lisätty ranta-asemakaavoihin. Määräystä ei ole lisätty.
- Alueen luontotietoja on täsmennettävä/täydennettävä liito-oravan ja pesimälinnuston osalta sekä suunniteltava kaavamääräykset tunnistettuja luontoarvoja turvaaviksi. Vastine: Kaavaselostusta on täydennetty. Kaavamääräykset on erityisesti kolmen erilaisen luo-alueen osalta suunniteltu sellaisiksi, että ne turvaavat tunnistetut luontoarvot.
- Luontoselvityksessä osoitetuilta liito-oravan esiintymisalueilta tulee tunnistaa luonnonsuojelulain suojaamat lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niille tarvittavat kulkuyhteydet. Lisääntymis- ja levähdyspaikat tulee säilyttää rakentamattomina ja kokonaan metsänhoidon ulkopuolella. Liito-oravan kulkuyhteyksiä ei ole merkitty kaava karttaan tai annettu sellaista määräystä, jotka ylläpitäisivät kulkuyhteyttä luo-2 ja luo-3 välisellä metsä-alueella. Vastine: Liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueet sijaitsevat pääosin kaava-alueen ulkopuolella, maantien länsipuolella. Luo-2 ja luo-3 alueiden väliselle M-alueelle on annettu kaavamääräys, jonka mukaan avohakkuut on kielletty 30 metriä leveällä ranta-alueella. Tämä alue kattaa käytännössä koko liito-oravan esiintymisalueiden välisen metsäalueen.
- Myös muiden luontoarvojen näkökulmasta merkintä rantametsän/puuston säilyttämisestä rakennuspaikoilla ja M-alueella on kannatettava. Metsänhoidon suosituksissa luonnonhoitoa painotettaessa suositellaan keskimäärin 30 metriä leveän puustoisien suojavyöhykkeen jättämistä. Rantapuuston säilyttäminen on hyvä myös rannan maisema-arvojen

kannalta. Vastine: Tilan metsänhoidossa on tähänkin asti noudatettu 30 metrin suojavyöhykettä rannassa. Kaavamääräyksiä on täydennetty sekä tonttien että M-alueen osalta.

- Kaavaselistusta tulee täydentää kuvaamalla ranta-alueiden luonnetta, pesikö alueella lintuja ja onko alueella linnuille sopivia elinympäristöjä. Selostukseen on lisättävä arvio kaava toteuttamisen vaikutuksista linnustoon ja maininta maakunnallisesti arvokkaasta linnustoalueesta. Vastine: Kaavaselistusta on täydennetty.

- Luo-1 alueille on asetettava kaavamääräys, jotta kasvillisuusselvityksessä osoitetut luontoarvot säilyvät. Vastine: Luo-1 alueiden kaavamääräystä on täydennetty ELY-keskuksen esittämällä sanamuodolla.

- Alin rakentamiskorkeus on N2000 + 51,70 m, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita. Vastine: Kaavamääräys on lisätty.

- Kaavaselistuksen ilmastovaikutusten arviointia tulee täydentää. Vastine: Arviointi on täydennetty kaavaselistukseen.

- Maantielle 12938 (Salonpääntie) liittyville teille on kaavaan merkittävä näkemäalueet. Vastine: Näkemäalueet on merkitty kaavaan.

- Maantien suoja-alue (20 m keskilinjasta) on huomioitava niin, ettei sille osoiteta rakennusala. Vastine: AM-alueella on pienennetty rakennusala.

Satakuntaliiton lausunto

- Satakunnan maakuntakaavan koko maakuntakaava-alueita koskeva rantarakentamisen suunnittelumääräys on riittävällä tavalla huomioitu rantasemakaavan ratkaisussa. Vastine: Merkitään tiedoksi.

- Jatkosuunnittelussa tulee vielä tarkastella luo-alueisiin liittyviä suunnittelumääräyksiä ja harkita suunnittelumääräysten lisäämistä myös luo-1 merkinnällä osoitettuihin rantavyöhykkeisiin. Vastine: Luo-alueiden suunnittelumääräyksiä on tarkennettu lisäämällä muun muassa luo-1 alueelle suunnittelumääräys.

- Satakuntaliitto pyytää lisäämään AM-, AO- ja RA-korttelialueita koskevia rakentamisen tapaan ja ympäristön käsittelyyn liittyviä määräyksiä. Vastine: Suunnittelumääräyksiä on lisätty.

- Jätevesien käsittelyyn ja alimpiin rakentamiskorkeuksiin liittyviä määräyksiä tulee lisätä yleisiin suunnittelumääräyksiin. Vastine: Suunnittelumääräyksiin on lisätty lausunnossa esitetyt asiat.

Satakunnan Museon lausunto

- Kaava-alueelta on toteutettava arkeologinen inventointi, jossa selvitetään alueen mahdolliset esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännökset. Vastine: Arkeologinen inventointi on tehty ja liitetty kaava-asiakirjoihin.

- Alueelta laaditaan kulttuuriympäristöselvitys, jossa huomioidaan paitsi maisema, myös rakennuskanta. Vastine: Kaavaa varten on laadittu erillinen kulttuuriympäristöselvitys, joka liitetään kaavaselistukseen.

- Selvityksen pohjalta alueen mahdolliset kulttuuriperintöarvot tulee huomioida suunnittelumääräyksissä. Vastine: Selvityksessä ei ole ilmennyt seikkoja, jotka aiheuttaisivat esimerkiksi suojelumerkintöjä talouskeskuksen rakennuksille.

Kokemäen kaupungin hallintosäännön perusteella kaupunginhallitus johtaa kaavoitusta. Alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti kaavaehdotus pannaan nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi, siitä kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja paikallislehti Sydän-Satakunnassa. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää

muistutus kaavaehdotuksesta sen ollessa julkisesti nähtävillä. Viranomaisilta pyydetään kaavan valmistelussa tarvittavat lausunnot.

Lisätietoja antaa

Kaavoitusasiantuntija Kari Ylikoski, puh. 044 747 5885.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Teemu Nieminen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää asettaa nähtäville Kotkanniemen ranta-
asemakaavaehdotuksen aineistoineen, kuuluttaa siitä kaupungin
verkkosivulla ja paikallislehti Sydän-Satakunnassa sekä pyytää tarvittavat
lausunnot kaavan valmistelua varten.

Päätös