

KOKEMÄEN KAUPUNKI

KOTKANNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA

Hyväksymisvaihe



Kari Hannus 2025

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Ranta-asemakaava koskee

Kokemäen kaupungin

tiloja 271-467-1-101 ja 271-467-1-168.

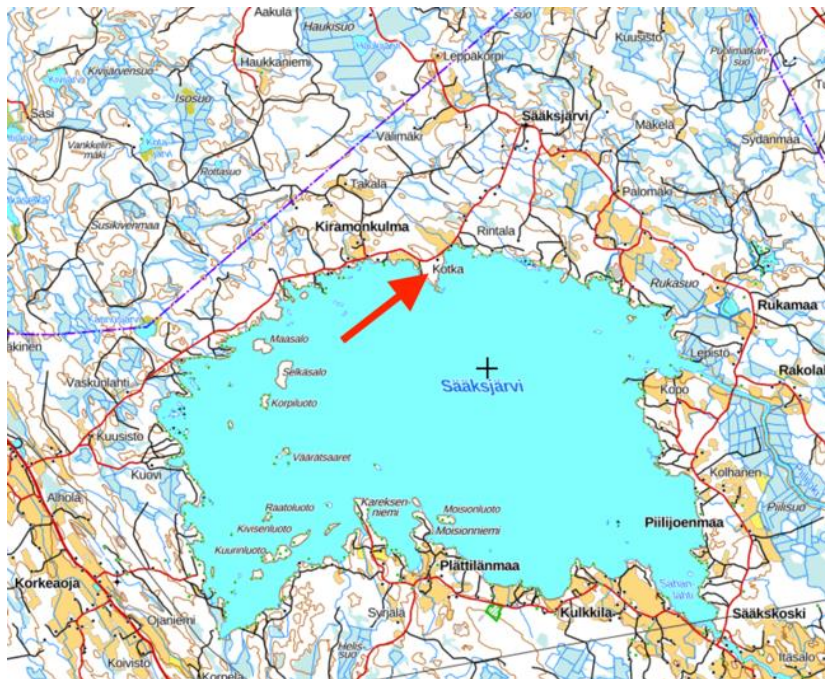
Ranta-asemakaavalla muodostuvat

Kokemäen kaupungin

Kotkanniemen ranta-asemakaavan korttelit 1-7 sekä maa- ja metsätalousalue ja tiealue.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 20 kilometrin etäisyydellä Kokemäen keskustaajamasta Sääksjärven pohjoisrannalla..



Kaava-alueen sijainti.



Alue peruskartalla

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Kotkanniemen** ranta-asemakaava.

Ranta-asemakaavan tarkoituksena on osoittaa kaava-alueelle maakuntakaavan sallima loma-asuntojen rakennusoikeus.

Tarkoitus on sijoittaa uusi rakentaminen olemassa olevien loma-asuntojen viereen, jotta yhtenäisen vapaan rantaviivan määrä pysyisi mahdollisimman suurena.

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavaehdotus, kaavamerkinnot ja -määräykset
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Palauteraportti / ehdotusvaihe
4. Kasvillisuus selvitys
5. Luontokartoitus
6. Kulttuuriympäristöselvitys
7. Arkeologinen selvitys

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin arvioitu aikataulu

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos, toukokuu 2025.
- kaupunginhallituksen päätös kaavoituksen käynnistämisestä, 9.6.2025 § 163.
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtävillä 1.-31.7.2025.

- luonnosvaiheen palautteen arviointi ja ranta-asetakaavaehdotuksen valmistelu palautteen pohjalta, elo-syyskuu 2025.
- kaavaehdotuksen käsittely, kunnanhallitus, 4.11.2025 § 258.
- ehdotusvaiheen nähtävillä olo 20.11.-22.12.2025.
- ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi, tammikuu 2026..
- asetakaavan hyväksyminen, kaupunginvaltuusto, arviolta helmi-maaliskuu 2026.

2.2. Asemakaava

Ranta-asetakaava laaditaan alueelle, jotta sen tuleva rakentaminen voidaan suunnitella luonnon, asumisen ja yleisen virkistykseen kannalta mahdollisimman tarkoituksenmukaisiin paikkoihin.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisesta vastaa kiinteistön omistaja. Toteutusta valvoo Kokemäen kaupunki.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue muodostuu osasta tilaa 271-467-1-101 Kotkanniemellä sekä siihen läheisesti liittyvästä osasta tilaa 271-467-1-168.

Kotkanniemellä sijaitsee tilan vanha talouskeskus, joka tällä hetkellä on asumaton. Tilalla on asuttu vakituisesti v 2018 saakka. Talouskeskuksessa on päärakennuksen lisäksi useita talousrakennuksia. Tilasta 1-101 on muodostettu yksi loma-asunnon tontti, joka sijaitsee alueen lounaisosassa niemellä. Kotkanniemellä on talouskeskuksen lisäksi kolme loma-asuntoa ja tilan 1-101 pohjoisosassa tien vieressä yksi loma-asunto. Tilalla 1-168 sijaitsee kaksi loma-asuntoa sekä erillinen saunarakennus.

Kotkanniemen alue on kokonaan metsäaluetta. Osalla metsää on viime vuosina suoritettu hakkuita, jolloin puusto on vasta kehittymässä. Osittain metsä on melko järeää. Kokonaisuudessaan voidaan todeta, että alueella on hyvin eri-ikäisiä metsiä. Yhteistä on se, että järven rannassa puusto on jätetty hakkuiden ulkopuolelle.

Tilan 1-168 alue on osittain loma-asunnon tonttia, osittain metsäaluetta. Täällä metsä on täysikasvuista ja tiheähköä sekametsää. Metsä ulottuu rantaan saakka.

Alueen rannat ovat syviä ja kokonaisuudessaan virkistykseen sopivia.

Kaava-alueen pinta-ala on 19,4766 hehtaaria.



Tilan vanha päärakennus

3.1.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualue on piha-alueita lukuun ottamatta metsää. Rantaviivassa kasvaa valtaosin lehtipuita, osin tervaleppää. Sisempänä puusto on sekapuustoa. Osalla Kotkanniemeä on suoritettu viime vuosien aikana hakkuita, jolloin puusto on vasta kehittymässä alueelle jätettyjen siemenpuiden ja säästöpuiden alla. Osin metsä on varttunutta taimikkoa, mutta vanhempaakin metsää löytyy erityisesti loma-asuntojen läheltä.

Tilan 1-168 metsä on tiheämpää, pääosin täyskasvuista sekametsää.

Rannalla puusto ulottuu aivan rantaviivan tuntumaan. Puuston ja rannan välissä on yleensä vain pieni kivikkoalue. Rannat eivät ole erityisen suotuisia vesilintujen pesintään.

Sääksjärvi on luokiteltu Satakunnan Lintutieteellisen yhdistyksen laatimassa MAALI-selvityksessä (2014) maakunnallisesti merkittäväksi linnustoalueeksi.

Maasto nouse melko tasaisesti järvestä ylöspäin.

Kaavoitettavalta alueelta on suoritettu erillinen kasvillisuusselvitys, joka on kaava-aineiston liitteenä (Hankonen, E. 2023. Kokemäen Kotkanniemen kaava-alueen kasvillisuusselvitys 2023- T:mi Esa Hankonen raportteja 15/2023. 22 s.).

Alueella on myös suoritettu Kokemäen kaupungin kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella laajempi luontoselvitys, jonka tulokset ovat olleet käytettävissä jo luonnosvaiheessa. Raportti on kaavaselostuksen liitteenä (Luontokartoitus 29.5.2025, Kristiina Peltomaa).

Jälkimmäisen luontoselvityksen tietojen mukaan direktiivilajeista alueella ei esiinnyt viitasammakkoa mutta liito-oravan pesäalueita löytyi kolme kappaletta. Alla kopiot kartoista, joissa liito-oravien papanapuut on merkitty merkinnällä T.



Liito-oravan papanapuut.



Puusto ulottuu rantaan saakka



Kaava-alueen vanhaa metsää



Erityisesti mökkialueilla on hyvin vanhaa puustoa. Tämän männyn rinnankorkeusläpimitta on noin 60 cm.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Kotkanniemellä sijaitsee tilan vanha talouskeskus, jossa päärakennuksen lisäksi on useita talousrakennuksia, mm navetta, aitta, sauna ja katos sekä pienempiä rakennuksia. Tilalla ei ole asuttu viime vuosina.



Taloukeskuksen vanha aittarakennus

Osa alueen loma-asunnoista on vanhoja, osa uudehkoja.





Eri ikäisiä loma-asuntoja

Kaavoitustyön yhteydessä on laadittu kulttuuriympäristöselvitys, joka on tämän selostuksen liitteenä. Selvitys keskittyy lähinnä Kotkan tilan talouskeskuksen ympäristöön. Selvityksessä on myös arvoitettu talouskeskuksen rakennusten mahdolliset kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot. Selvityksen perusteella rakennuksilla ei ole suojelutarvetta, mutta kaavamääräyksellä on ohjattu mahdollisen uuden rakentamisen sopivuutta maisemaan.

Tilan alueella olevat rakennetut loma-asunnot ovat hyvin vaihtelevan kuntoisia. Osa niistä on purkukuntoisia, osa hyvinkin uusia ja käytössä olevia.

Uusilla rakennuksilla ei ole rakennus- tai kulttuurihistoriallista arvoa. Vanhemmat rakennukset ovat hyvin huonoissa kunnossa. Ne eivät edusta mitään yhtenäistä tyyliä eikä niillä ole rakennus- tai kulttuurihistoriallista arvoa.

3.1.4. Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

3.1.5. Arkeologia

Suunnittelualueelta on luonnosvaiheen jälkeen laadittu arkeologien selvitys. Selvityksen mukaan alueella on yksi arkeologinen kohde, Kotkan yksinäistalo, joka on selvityksessä kuvattu maininnalla ”muu kulttuuriperintökohde”.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.2. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

Uudet VAT:n tavoitteet on ryhmitelty viiteen ryhmään:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Alueidenkäyttölain 24 § 2. momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Tässä ranta-asemakaavassa on erityisesti pyritty tavoitteiden 3 ja 4 hyvään edistämiseen.

3.2.3. Maakuntakaava

Satakunnan Maakuntakaavassa (YM vahvistanut 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014) suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä.



Ote Satakunnan Maakuntakaavasta

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 on tullut lainvoimaiseksi 6.5.2016 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 20.9.2019. Suunnittelualueelle ei niissä kohdistu merkintöjä.

3.2.4. Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa yleiskaavaa.

3.2.5. Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavoja..

3.2.6. Pohjakartta

Alueen pohjakartta 1:2000 on valmistunut v 2024 ja se on ajan tasalla.

3.2.7. Rakennusjärjestys

Kokemäen kaupunginvaltuuston 16.5.2022 § 34 hyväksymä rakennusjärjestys tuli voimaan 1.8.2022.

3.2.8. Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen lähistöllä ei ole vireillä kaavoitushankkeita.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Ranta-asemakaavan laatiminen on tullut tarpeelliseksi, koska maanomistaja haluaa varata alueelle mahdollisuuden lisärakentamiseen.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavamuutos on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta.

Kokemäen kaupunginhallituksen päätös 9.6.2025 ranta-asemakaavan laatimisen käynnistämisestä.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Osallisia ovat:

Maanomistajat ja asukkaat
-kaava-alueen maanomistajat

Kaupungin hallintokunnat

Viranomaiset

-Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueiden käyttö)
-Satakuntaliitto (maakuntakaavoitus)
-Satakunnan pelastuslaitos
-Satakunnan museo

Myös muut naapurialueiden asukkaat ja maanomistajat taikka kunnan jäsenet voivat ilmoittautua osallisiksi.

4.3.2. Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu ja samalla ilmoitettu suunnitelman vireilletulosta kuulutuksella kaupungin ilmoituslehdessä sekä kaupungin verkkosivuilla.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on postitettu osallisille sekä kuulutettu kaupungin ilmoituslehdessä ja verkkosivuilla.

7.4. Asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on varata järven rannalle lisärakennusoikeutta maanomistajan vastaisia rakentamistarpeita varten. Tavoitteena on ohjata uutta rakentamista ympäristön kannalta edullisille alueille niin, että myös vapaan rantaviivan määrä ja yhtenäisyys turvataan.

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaikutukset

Ranta-asemakaavan valmistelussa ei ole tutkittu muita vaihtoehtoja. Suuri osa tilojen rantaviivasta on kasvillisuusselvityksessä todettu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi. Näin ollen ympäristönäkökulmasta katsottuna rakentamiselle edullisia alueita on jäänyt melko vähän ja kaavaratkaisu siten on melko luonnollinen.

Ranta-asemakaavan vaikutuksia on arvioitu jäljempänä kohdissa 5.3.1.-5.3.5.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

5.1.1. Rakenne

Asemakaava on laadittu rantarakentamisen yleisten suunnitteluperiaatteiden mukaisesti niin, että uudet tontit on sijoitettu mahdollisimman yhtenäisesti olemassa olevaien loma-asuntojen tai tilan talouskeskuksen viereen, jotta jäljelle jäävä vapaa alue (maa- ja metsätalousalue) olisi mahdollisimman yhtenäinen. Tähän ratkaisuun on ohjannut myös alueella tehty kasvillisuusselvitys, jonka mukaisille luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeille alueille on pyritty välttämään uuden rakentamisen osoittamista.

5.1.2. Mitoitus

Tilasta 1-101 on aiemmin muodostettu yksi loma-asunnon rakennuspaikka, tila 271-467-1-100. Kantatilojen 1-101 ja 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 em. tilasta jo erotettu loma-asunto, on kaavan mitoitus 7,6 loma-asuntoa rantaviivakilometriä kohden.

Kaavan mitoitusta ohjaa Satakunnan maakuntakaavan määräys, jonka mukaan mitoituksena voidaan yleensä käyttää korkeintaan 8 l-as/km. Tämän ranta-asemakaavan rannat ovat kokonaan erittäin korkeatasoisia, loma-asutukseen hyvin soveltuvia ja vapaan rantaviivan määrä ja laatu ovat korkeita.

5.1.3. Palvelut

Suunnittelualueella ei sijaitse palveluita. Alue tukeutuu Kokemäen keskustaajaman sekä mahdollisesti muiden kuntien palveluihin.

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Korttelialueet

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 3,7912 hehtaaria ja sallittu kerrosala yhteensä 1 650 k-m².

Omakotitalojen korttelialueena (AO) on osoitettu yksi rakennuspaikka (kortteli 2). Alueen pinta-ala on 0,6374 hehtaaria ja rakennusoikeus yhteensä 300 k-m² jakautuen 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 1,2687 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. Rakennusjärjestys on kuitenkin kaavaan nähden toissijainen ja ohjaa rakentamista sen määrän suhteen vain yksityiskohtaisen kaavan alueen ulkopuolella. Ranta-asemakaava-alueella rakennusoikeuden määrä määritellään kaavassa. On luonnollista, että yksityiskohtaisen kaavan alueella rakentamisen määrä on suurempi kuin suunnittelemattomalla haja-asutusalueella, tarkastellaanhan ranta-asemakaavassa rakentamisen määrä ja sijainti hyvin tarkkojen kriteerien mukaisesti.

Valtakunnallinen kehitys loma-asuntojen koon suhteen on kulkenut koko ajan suurempaan suuntaan. Kun 1980-luvulla hyväksyttiin vain n 100 k-m² rakennusoikeus tonteille, on tänä päivänä 150 k-m² aivan normaalia ja eräin paikoin hyväksytään (myös järvillä) lähtökohtaisesti 170 k-m² rakennusoikeus kaavoissa.

Loma-asuntojen käyttötarkoitus on vuosikymmenten aikana muuttunut. Kun ennen loma-asuntoja ajateltiin lähinnä kesämökkeinä, rakennetaan tänä päivänä lähes kaikki loma-asunnot vastaamaan ympärivuotisen käytön tarpeita ja loma-asuminen onkin muuttunut monesti ympärivuotiseksi ”kakkoskodiksi”. Näin tilaa tarvitaan enemmän ympärivuotisten toimintojen ja mm. talotekniikan takia.

5.2.2. Maa- ja metsätalousalueet

Maa- ja metsätalousalueen pinta-ala on 13,1308 hehtaaria. Maa- ja metsätalousalueelle voi rakentaa maa- ja metsätalouden käyttöön tulevia rakennuksia yli 150 metrin etäisyydelle rannasta.

5.2.3. Tiealueet

Tiealueen pinta-ala on 0,6485 hehtaaria. Tiealueena on varattu olemassa olevat tiealueet. Lisäksi kaavassa on varattu uusia ajoyhteyksiä maa- ja metsätalousalueelle.

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

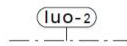
Asemakaavan muutoksen vaikutukset olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön ovat pienet. Uudet rakennuspaikat sijoittuvat maisemallisesti mahdollisimman hyviin paikkoihin.

olemassa olevien rakennuspaikkojen yhteyteen. Rakentamista on lisäksi rajattu rannan osalta niin, että rakennukset jäävät rantapuuston taakse.

5.3.2. Vaikutukset luontoon ja ympäristöön

Asemakaavalla on vähäiset vaikutukset luontoon ja ympäristöön. Rakentamiseen käytetty alue on pieni suhteessa kaavoitettavan alueen pinta-alaan ja myös vapaan rantaviivan määrä on suuri. Uusien rakennuspaikkojen sijoittamisessa on otettu huomioon alueella tehdyt luontoselvitykset.

Liito-oravan yksi esiintymisalue sijaitsee maatilan talouskeskuksen korttelialueella. Kyseessä on vanha, perinteinen rakennuspaikka, joka on vielä melko suuri. Liito-oravan suojelu on toteutettu erittäin vahvalla kaavamääräyksellä:



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Uhanalaisen lajin, liito-oravan, esiintymisalue.

Alueella on kiellettyä liito-oravan levähdyspaikan hävittäminen ja heikentäminen. Alueen suunnittelussa on lisäksi huomioitava, että liito-oravalle jätetään riittävät ruokailu- ja liikkumisalueet sekä yhtenäiset kulkuyhteydet alueen sisällä ja sen ulkopuolella.

Lisäksi kaavaratkaisulla on varmistettu se, että liito-oravilla on mahdollisuus liikkua havaituista pesä- ja ruokailupuista muille alueille. Liito-oravien liikkuminen luo-2 ja luo-3 alueiden välillä on varmistettu kaavamääräyksellä, jonka mukaan avohakkuut ovat kiellettyjä 30 m leveällä rantakaistalla.

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen linnustoon. Kuten aiemmin on todettu, ei alueen ranta ole erityisen suotuisaa linnuston pesimiseen nytkään. Mahdollisille pesiville vesilinnuille jää huomattava määrä vapaata rantaa ja yhtenäiset vapaan rantaviivan osuudet ovat pitkiä. Kaavamääräyksellä on varmistettu, että rantapuusto säilyy niin maa- ja metsätalousalueella kuin tonteillakin.



Alueella on eri-ikäistä metsää. Kuva korttelin 7 pohjoisosasta.

5.3.3. Vaikutukset maisemaan

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia maisemaan. Kaavan mukainen rakentaminen tapahtuu metsän suojassa. Vaikutuksia maisemaan vähentää myös se, että kaava-alueella on runsaasti vapaata rantaviivaa, joka on sijoitettu melko yhtenäisesti. Alueen pisin vapaan rantaviivan osa on korttelien 3 ja 4 välissä (530 metriä). Lisäksi korttelien 2 ja 3 välissä on 230 metrin pituinen vapaan rantaviivan osa. Vapaata rantaviivaa on myös muualla kaava-alueella.



Rantapuusto on tiheää

5.3.4. Ilmastovaikutukset

Ilmastovaikutusten osalta voidaan todeta mm. seuraavaa:

- Merkittävä osa kaavasta on varattu maa- ja metsätalousalueena, joka toimii hiilinieluna. Alueen metsä on eri-ikäistä, jolloin hiilen sidonta jatkuu häiriintymättä.
- Alueen metsät ovat pääosin kuivaa tai tuoretta kangasmetsää. Suometsää ei juurikaan ole, joten metsän mahdolliset hakkuun jälkeiset päästöt ovat pieniä.
- Ranta-alueen metsät säilytetään kaavamääräysten mukaan peitteisinä.
- Alueella ei ole rakennuksia, jotka pitäisi purkaa. 1-2 loma-asunnon osalta myös purku ja kokonaan uuden loma-asunnon rakentaminen on mahdollista. Purettavat rakennukset ovat puurakenteisia ja melko kevyesti rakennettuja, joten jos purkamiseen päädytään, ei siitä synny merkittäviä ilmastopäästöjä.
- Alueen tiestö on jo pääosin rakennettu, joten tältäkin osin ei tarvita suuria maamassojen liikutteluja.
- Alueen rakentaminen ei vaadi maamassojen liikuttelua.

Kokonaisarviona voidaan todeta, että ranta-asemakaavalla ei ole merkittäviä ilmastovaikutuksia.

5.4. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartassa.

5.5. Nimistö

Asemakaavalla ei synny uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamuutosta varten ei ole laadittu erityisiä ohjaavia tai havainnollistavia suunnitelmia.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutoksen toteuttamisesta vastaa kaavamuutoksen hakija.

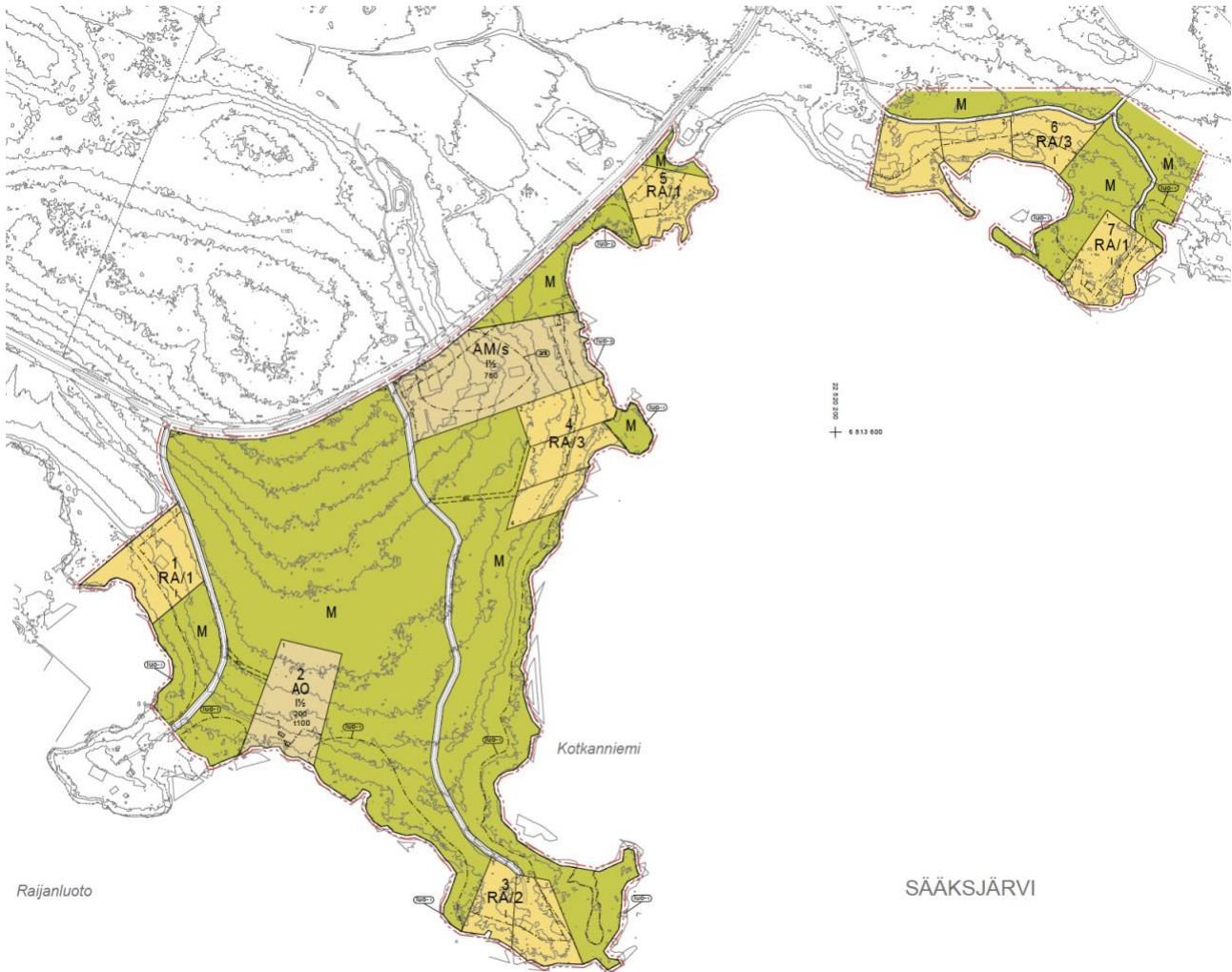
6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen ohjauksesta vastaa Kokemäen kaupungin tekninen toimiala.

Porissa 3.10.2025 / 27.1.2026.

Kari Hannus
Diplomi-insinööri

LIITE: ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET



KOKEMÄEN KAUPUNKI

KOTKANNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asetakaava koskee Kokemäen kaupungin tiloja 271-467-1-101 ja 271-467-1-168.

Ranta-asetakaavalla muodostuvat Kokemäen kaupungin Kotkanniemen ranta-asetakaavan korttelit 1-7, maa- ja metsätalousaluetta sekä tiealuetta.

Mittakaava 1:2000

RANTA-ASEMAKAAVAN MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

AO	Erillispientalojen korttelialue.
AM/s	Maatilojen talouskeskusten korttelialue, jolla ympäristö on pyrittävä säilyttämään. Uudisrakentamisen on sovittava yhteen vanhan rakennuskannan kanssa.
RA	Loma-asuntojen korttelialue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksikerroksisen loma-asunnon, rantasaunan ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus saa olla enintään 150 k-m².
M	Maa- ja metsätalousalue. Maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen on sallittu yli 150 metrin etäisyydellä rannasta. Avohakkuut ovat kiellettyä 30 metriä leveällä rantakaistalla.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
/ 1	Merkintä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän korttelissa tai korttelin osassa.
7	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
150	Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
1	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Tie.
	Ajoyhteys.
	Yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, joka tulee säilyttää luonnontilaisena. Luonnonolojen säilyminen tulee huomioida myös vesialueen rakentamisessa. Aluetta voidaan kuitenkin hoitaa luontoarvojen parantamiseksi.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Uhanalaisen lajin, liito-oravan, esiintymisalue. Alueella on kielletty liito-oravan levähdyspaikan hävittäminen ja heikentäminen. Alueen suunnittelussa on lisäksi huomioitava, että liito-oravalle jätetään riittävät ruokailu- ja liikkumisalueet sekä yhtenäiset kulkuyhteydet alueen sisällä ja sen ulkopuolella.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, joka tulee säilyttää luonnontilassa. Uhanalaisen lajin, liito-oravan, esiintymisalue sekä kasvillisuudeltaan merkittävä alue. Alueella on kielletty liito-oravan levähdyspaikan hävittäminen ja heikentäminen. Alueen suunnittelussa on lisäksi huomioitava, että liito-oravalle jätetään riittävät ruokailu- ja liikkumisalueet sekä yhtenäiset kulkuyhteydet alueen sisällä ja sen ulkopuolella.
	Muu arkeologinen kohde, joka ei ole muinaismuistolain nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Suuremmista kohdista koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Satakunnan Museo) kanssa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Rakennusten tulee olla puurakenteisia, puuverhoiluja ja pintakäsittelytään ympäristöön sopivia.

Rakennusten ja piha-alueen ulkopuolinen osa tontista on säilytettävä mahdollisuuksien mukaan luonnontilassa. 20 metriä leveällä rantakaistalla vain puuston harventaminen on sallittua.

Rakennusten etäisyyden naapurin rajasta tulee olla vähintään 5 metriä.

Alin rakentamiskorkeus on N2000 + 51,70 m. Korkeus sijaitsee rakennuksen perustuksissa olevan kapillaarisen nousun katkaisevan kerroksen alapuolella.

Jätevesien käsittelyssä on noudatettava viranomaisten antamia ohjeita.

Vanhjoja rakennuksia purettaessa tai kattorakenteita korjattaessa tulee lepakoiden esiintyminen rakennuksissa tarkastaa ja tarvittaessa hakea poikkeuslupaa lepakoita koskevasta rauhoitusmääräyksestä.

Pori
28.1.2026
Kari Hannus
Dipl.ins.

Työ n:o 136

LIITE 2: OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA****KOKEMÄEN KAUPUNKI****KOTKANNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA**

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kuvataan kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat, valmistelun ja päätöksenteon eteneminen, kaavan vaikutusten arviointitavat, osallistumismahdollisuudet ja tiedottaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön eri vaiheissa tarvittaessa.



2. Suunnittelun lähtökohdat

2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

Uudet VAT:n tavoitteet on ryhmitelty viiteen ryhmään:

6. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
7. Tehokas liikennejärjestelmä
8. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
9. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
10. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Alueidenkäyttölain 24 § 2. momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Tässä ranta-asemakaavassa on erityisesti pyritty tavoitteiden 3 ja 4 hyvään edistämiseen.

2.2. Maakuntakaava

Satakunnan Maakuntakaavassa (YM vahvistanut 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014) suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä.



Ote Satakunnan Maakuntakaavasta

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 on tullut lainvoimaiseksi 6.5.2016 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 20.9.2019. Suunnittelualueelle ei niissä kohdistu merkintöjä.

2.3. Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa yleiskaavaa.

2.4. Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavoja.

2.5. Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

2.6. Rakentamistilanne

Suunnittelualueella sijaitsee Kotkan tilan talouskeskus sekä yhteensä seitsemän loma-asuntoa. Osa loma-asunnoista on uusia, osa melko vanhoja.



Kotkan tilan päärakennus

Kotkan tilan talouskeskus ei tällä hetkellä ole asuttu. Talouskeskuksessa on päärakennuksen lisäksi mm. navetta, aitta, sauna sekä pienempiä talousrakennuksia ja katoksia.



Taloukeskuksen navetta



Uudehko loma-asunto



Esimerkki alueen loma-asunnosta

2.7. Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella on sähköliittymä. Vesi- ja jätevesihuolto on hoidettu erillISRatkaisuIN.

3. Suunnittelutehtävä ja tavoitteet

3.2. Alueen kuvaus

Suunnittelualue käsittää Sääksjärven pohjoisrannalla sijaitsevan Kotkanniemen (tila 271-467-1-101) ja niemestä noin 200 metrin etäisyydellä olevan toisen tilan (272-467-1-168). Suunnittelualue käsittää vain osan em. tiloista. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 19,5 hehtaaria.

Kotkanniemi on tasaisesti järvestä noin 10 metrin korkeuteen nouseva metsäinen niemi, jonka itäosassa rannalla on Kotkan tilan talouskeskus. Koko kaava-alue on metsäistä, metsä on eri-ikäistä. Maapohja on kuivaa tai tuoretta kangasta, ranta-alueella paikoin rehevämpää.



Metsä on eri-ikäistä. Kuvassa nuorehkoa metsää

Kotkan tilan talouskeskuksen lisäksi suunnittelualueella on seitsemän loma-asuntoa, joita on kuvattu edellä kohdassa 2.6.



Näkymä järvelle. Puustoa on aivan rantaan saakka

3.3. Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on varata järven rannalle lisärakennusoikeutta maanomistajan vastaisia rakentamistarpeita varten. Tavoitteena on ohjata uutta rakentamista ympäristön kannalta edullisille alueille niin, että myös vapaan rantaviivan määrä ja yhtenäisyys turvataan.

4. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan asemakaavan toiminnalliset, ympäristölliset ja liikenteelliset vaikutukset. Samalla arvioidaan vaikutuksia elinvoimaan ja hyvinvointiin.

Osana vaikutusten arviointia on jo laadittu alueen kasvillisuus selvitys ja lisäksi valmistumassa on laajempi luontoselvitys. Niiden tulokset raportoidaan kaavatyön yhteydessä.

Osalliset voivat esittää mielipiteensä arvioitavien vaikutusten riittävydestä.

5. OSALLISET

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat

Maanomistajat ja asukkaat
-kaava-alueen maanomistajat

Kaupungin hallintokunnat

Viranomaiset
-Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueiden käyttö)
-Satakuntaliitto (maakuntakaavoitus)
-Satakunnan pelastuslaitos
-Satakunnan museo

Myös muut naapurialueiden asukkaat ja maanomistajat taikka kunnan jäsenet voivat ilmoittautua osallisiksi.

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa.

6. VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

6.1. Vireilletulo ja luonnosvaihe

Asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

Asemakaavan muutoksen luonnos asetetaan samanaikaisesti vireille ja luonnoksena nähtäville vähintään 14 vrk ajaksi.

Vireilletulosta ja luonnosvaiheesta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdessä, internetissä ja kirjeellä osallisille. Samalla julkistetaan osallistumis- ja

arviointisuunnitelma (OAS) sekä luonnosvaiheen kaava-aineisto. OAS ja kaavaluonnos ovat nähtävänä kaupungin internetsivulla ja kaupungin virastossa, johon osalliset voivat nähtävilläolon aikana esittää hanketta koskevat kirjalliset ja suulliset mielipiteet.

Mikäli osallinen katsoo, että esim. osallistumisen laajuus tai vaikutusten arviointi ei ole riittävä tai on puutteellinen, voi hän esittää asian tarkistamista ja korjaamista OAS:aan. Osallinen voi esittää myös pyynnön neuvottelun järjestämiseksi osallisen, kaupungin ja ELY-keskuksen kesken, jos neuvottelu kunnan kanssa ei tuota tulosta.

6.2. Ehdotusvaihe

Asemakaavan laatija valmistelee asemakaavaehdotuksen huomioiden luonnosvaiheessa esitetyt mielipiteet. Kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 vrk ajaksi ja nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella paikallisissa lehdissä sekä Kokemäen kaupungin verkkosivuilla.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana osalliset voivat tehdä kirjallisia muistutuksia asemakaavaehdotuksesta. Ehdotuksesta pyydetään myös tarvittavat lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, jotka toimitetaan asianosaisille ja liitetään kaava-asiakirjoihin. Muistutusten ja lausuntojen perusteella tehdään myös tarvittavat korjaukset asemakaavaehdotukseen.

6.3. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

Hyväksymisvaiheessa kaupunginhallitus esittää asemakaavaehdotuksen hyväksymistä kaupunginvaltuustolle.

Asemakaavaehdotuksen valtuustokäsittelystä annetaan kirjallinen ilmoitus niille kunnan jäsenille, jotka ovat ilmaisseet halukkuutensa ko. tiedon saamiseen sekä muistuttajille. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen ja sen päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkeimmalta hallinto-oikeudelta on haettava lupa valitusta varten, mikäli asemakaava on oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella ja hallinto-oikeuden asemakaavavalituksesta tekemä päätös ei ole muuttanut kunnanvaltuuston päätöstä.

6.4. Arvioitu aikataulu

Asemakaavamuutos arvioidaan saatavan hyväksymiskäsittelyyn seuraavan aikataulun mukaisesti:

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos, toukokuu 2025.
- kaupunginhallituksen päätös kaavoituksen käynnistämisestä, kesäkuu 2025.
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtävillä

- luonnosvaiheen palautteen arviointi ja ranta-asemakaavaehdotuksen valmistelu palautteen pohjalta, arviolta elo-syyskuu 2025.
- kaavaehdotuksen käsittely, kunnanhallitus, ..
- ehdotusvaiheen nähtävilläolo arviolta lokakuu 2025.
- ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi, marraskuu 2025.
- asemakaavan hyväksyminen, kaupunginvaltuusto, arviolta joulukuu 2025.

Aikataulua tarkistetaan, mikäli kaavaan kohdistuu muistutuksia ja valituksia tai muita vastaavia lisäselvityksiä vaativia seikkoja.

7. PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmistelusta antaa ympäristöasiantuntija Kari Ylikoski, puh 044-747 5885 Kokemäen kaupungissa tai kaavan laatija, dipl.ins. Kari Hannus puh 050-2970.

Palautetta tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa kaavan laatijalle nähtävilläolon loppuun mennessä. Mielipiteet voi esittää suullisesti kaavan laatijalle puh 050-2970 tai kirjallisesti Kokemäen kaupungille osoitteeseen Tulkkilantie 2, 32800 Kokemäki.

Palautteen voi lähettää myös sähköpostilla: kokemaki@kokemaki.fi.

Porissa 14.5.2025

Kari Hannus
Dipl.ins.

LIITE 3: PALAUTERAPORTTI / EHDOTUSVAIHE

1

KOKEMÄEN KAUPUNKI KOTKANNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA

PALAUTERAPORTTI EHDOTUSVAIHE

Ranta-aseமாகাavan ehdotus on ollut nähtävillä 20.11.-22.12.2025..

Lausunnot ovat kokonaisuudessaan osana kaava-aineistoa. Niiden pituuden takia on tähän palauteraporttiin niitä referoitu tärkeimpien kannanottojen osalta ja esitetty niiden johdosta tehdyt muutokset.

Lausunnon / muistutuksen antaja

Tiivistelmä muistutuksesta / lausunnosta

Valmistettu vastine

Satakunnan museo Suunnittelualueella on syksyllä 2025 toteutetun arkeologisen inventoinnin perusteella Kotkan jo 1500-luvun lopulla syntynyt yksinäistalo on arvotettu muuksi arkeologiseksi kulttuuriperintökohteeksi. Satakunnan museo esittää, että kulttuuriperintökohde merkitään kaavakartalle Katja-asetuksen mukaisesti ark-osa-alueena. Kohdetta koskeva kaavamääräys tulee olla muotoa: Muu arkeologinen kohde, joka ei ole muinaismuistolain nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Satakunnan museo) kanssa. Kaavan laatijan tekemässä kulttuuriperintöselvityksessä ei ole tuotu esille rakennusten arvoa ja kohteet tulee arvottaa yhteistyössä alueellisen vastuumuseon kanssa. Satakunnan Museo esittää, että kaavoittaja ja museo järjestävät yhteistyöpalaverin, jossa samalla selvitetään mahdolliset suojelutarpeet. Kaavaehdotuksen selostusta ei ole täydennetty maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Museo pitää vaikutusten arviointia edelleen suppeana.	Muu arkeologinen kulttuuriperintökohde lisätty kaavaan ja sille on annettu museon esittämä kaavamääräys. Kaavoittaja ja museo ovat pitäneet yhteistyöpalaverin, jossa kaavoittaja on esittänyt tarkemmat tiedot rakennuksista ja niiden arvottamisesta. Tiedot on täydennetty kulttuuriympäristöselvityksen. palaverissa on todettu, että yksittäisillä rakennuksilla ei ole suojeluarvoa mutta koko AM-alueelle on annettu /s lisämääräys. Kaavaselostusta ja kulttuuriympäristöselvitystä on täydennetty erityisesti rakennusten arvottamisen suhteen.
--	---

Varsinais-Suomen ELY-keskus

ELY-keskus on luonnosvaiheen lausunnossa tuonut esiin, että rakennuspaikkojen mitoitus tulee vielä arvioida uudelleen ja perusteluja täydentää. Käytetty Satakunnan maakuntakaavan maksimimitoitus 8 vapaa-ajan rakennuspaikkaa / rantaviivakilometri ei soveltu suunnittelualueelle.

Kaavaehdotuksen mitoitus on sama kuin luonnosvaiheessa. Suunnittelualueella on runsaasti erityisiä luontoarvoja, joita ei ole huomioitu rakennuspaikkojen mitoituksessa.

Satakunnan seutukaavan rantarakentamista koskeva kaavamääräys:

" Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että rakentaminen suunnitellaan ensisijaisesti sijoitettavaksi sietokyvyltään kestäville ranta-alueille, turvaten kullakin vesistöalueella riittävät yleiset virkistyskäyttömahdollisuudet ja yhtenäisen vapaan ranta-alueen väraaminen rannan suunnittelussa. Suunnittelussa on turvattava myös maankohoamisrannikolle ominaisten luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennusoikeuden, yhteiskäyttöalueiden ja yleisten alueiden tasapuolinen jakautuminen eri maanomistajille, palvelujen kohtuullinen saavutettavuus ja vesihuollon järjestäminen. Omavarantaisen loma-asutuksen mitoitus tulee sijoittua välille 0-8 loma-asuntoa mitoitusrantaviivakilometriä kohti. Yhteisrantaaisena loma-asutuksena mitoitus voi olla perustellusti suurempi."

Suunnittelumääräys on voimassa kohdealueella ja se soveltuu hyvin kaavan mitoituksen perusteeksi. On totta, että suunnittelualueella on runsaasti luomerkinnällä merkittyjä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita. Ne otetaan kaavan rantaviivan mitoituksessa huomioon mutta rakentaminen sijoitetaan muille alueille. Kaavassa on päästy ratkaisuun, jossa sekä turvataan luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet, jotka samalla toimivat ns. vapaa-alueina, että maakuntakaavan mukainen mitoitus, jota Sääksjärvellä on noudatettu muissakin ranta-asemakaavoissa.

Mitoituslaskelmaa tulee tarkentaa siten, että siinä huomioidaan se, että vakituisten

AM-korttelin talouskeskus sijaitsee yli 100 metrin etäisyydellä rannasta, joten sen

asumisen paikat lasketaan emätilamitoituksessa vastaavan enemmän kuin yhtä rakennuspaikkaa. Alueelta tehty kulttuurihistoriallinen selvitys ei vielä sisällä alueen ja rakennusten arvoluokitusta. Selvitystä tulee täydentää siten, että yhdessä alueellisen vastuumuseon kanssa tehdään rakennuskohteiden ja -alueiden arvotus. Selvitys on rakennusten osalta suppea, joten on tarpeen harkita, täytyykö selvitystä täydentää rakennusten osalta. ELY-kesku pyytää täsmentämään luo-2 ja luo-3 kaavamääräyksiä liito-oravan osalta. kaikkien liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen tai heikentäminen on suoraan luonnonsuojelulailla (78 §) kiellettyä. Sen vuoksi kaavamääräyksestä tulee poistaa maininta riittävien lisääntymisalueiden säilyttämisestä. Luo-3- alueen kaavamääräystä on selvyiden vuoksi täydennettävä niin, että se sisältää myös uhanalaisen luontotyyppin säilyttämisen. Koska kaavaselostuksessa on tunnistettu tarve rakennusten purulle, tulisi kaavaan lisätä kaavamääräys: Vanhoja rakennuksia purettaessa tai kattorakenteita remontoitaessa tulee lepakoiden esiintyminen rakennuksissa tarkistaa ja tarvittaessa hakea poikkeuslupaa lepakoita koskevasta rauhoitusmääräyksestä. Kaavaprosessin aikana on hyvä varmistua siitä, että korttelin 5 rakennuspaikalle maantieltä 12938 Salonpääntie osoitetulla liittymällä on liittymälupa.	osalta ei ole tarvetta käyttää muuta mitoitustilukua kuin 1. Mikäli kaavassa osoitetun uuden tontin (kortteli 2) osalta mitoitustilukuna käytettäisiin lukua 1,5, jää kaavan kokonaismitoitus silti vielä alle maakuntakaavan normin 8 l-as/km. Rakennusten arvotus on tehty yhdessä museon kanssa. Kulttuuriympäristöselvitystä on täydennetty rakennusten osalta. Kaavamerkintä muutettu esityksen mukaisesti. Kaavamääräys täydennetty esitetyllä tavalla. Kaavamääräys lisätty esityksen mukaan. Liittymälupa tarkistettu.
--	--

Kaavassa on myös hyvä huomioida maantien suoja-alue myös korttelin 5 kohdalla.	Suoja-alue lisätty kartalle.
Satakuntaliitto Satakuntaliitto on luonnosvaiheen lausunnossaan todennut, että Satakunnan maakuntakaavan koko maakuntakaava- aluetta koskeva rantarakentamisen suunnittelumääräys on riittävällä tavalla otettu huomioon ranta- asemakaavan ratkaisussa. Lisäksi Satakuntaliitto on lausunnossaan esittänyt eräitä luo- alueiden kaavamääräyksiin, rakentamisen tapaan, ympäristön käsittelyyn, jätevesien käsittelyyn ja alimpiin rakentamiskorkeuksiin liittyviä määräyksiä. Ehdotuksessa on huomioitu osa Satakuntaliiton lausunnossa esittämistä asioista. Suunnittelua tulee vielä tarkentaa ja huomioida Satakunnan Museon ja Varsinais-Suomen ELY:n yksityiskohtaisemmat näkökulmat. Viranomaislausunnoissa on kiinnitetty huomiota alueen mitoittamiseen ja myös satakuntaliitto on todennut, että suunnittelualueella sijaitsevat erillispientalo ja maatilan talouskeskus tulee huomioida kahtena rakennuspaikkana mitoittamista määritettäessä. Rakennuspaikkojen mitoittamista tulee tarvittaessa tarkastella suhteessa edellä mainittuihin näkökulmiin.	Suunnittelussa on huomioitu Satakunnan Museon ja Varsinais-Suomen ELY- keskuksen lausunnot edellä selostettua tavalla. Satakuntaliitto on samansisältöisestä kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa todennut, että " Satakunnan maakuntakaavan koko maakuntakaava- aluetta koskeva rantarakentamisen suunnittelumääräys on riittävällä tavalla otettu huomioon ranta- asemakaavan ratkaisussa." Tämä tarkoittaa siis myös silloin esitetyn (ja nykyisen) mitoituksen hyväksymistä. AM-korttelin talouskeskus sijaitsee yli 100 metrin etäisyydellä rannasta, joten sen osalta ei ole tarvetta käyttää muuta mitoituslukua kuin 1. Mikäli kaavassa osoitetun uuden tontin (kortteli 2) osalta mitoituslukuna käytettäisiin lukua 1,5, jää kaavan kokonaismitoitus silti vielä alle maakuntakaavan normin 8 l-as/km.