

Laatija Rejlers Oy
Paikka Varsinais-Suomen ELY-keskus, Turku
Aika 31.3.2015

Osallistujat **Tuomo Knaapi** ELY-keskus
Anne Karlsson Rejlers Oy
Kirsti Kanerva Rejlers Oy

Projekti **Rantaosayleiskaavan muutos**

Aihe Työneuvottelu
Jakelu Läsnäolijat
Kullervo Iivarinen Kokemäen kaupunki
Antti Siirava Kokemäen kaupunki
Olavi Ala-Ketola Maanomistaja
Sirpa Ala-Ketola Maanomistaja

Liitteet Karttaliitteet, ote rantaosayleiskaavasta/kiinteistöt, joita muutos koskee

TYÖNEUVOTTELU

1. Neuvottelun tarkoitus

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyvä työneuvottelu koskien rantaosayleiskaavan muutosta. Suunnittelualue kuuluu 15.3.2010 voimaan tulleeseen Kokemäenjoen rantaosayleiskaavaan.

2. Osanottajat

Todettiin neuvottelu työneuvotteluksi, jossa käytiin läpi suunnittelualueetta koskeva esiselvitystyö. Neuvottelu eteni myönteisessä ilmapiirissä Tuomo Knaapin johdolla sen jälkeen, kun Karlsson oli esittänyt hankkeen lähtökohdat kuvaillen kaavoitustilannetta ja maanomistajan kehittämistoiveita. Sovittiin, että neuvottelusta laaditaan muistio, joka toimitetaan Kokemäen kaupungille ja maanomistajille.

3. Hankkeen taustaa ja tarve kaavamuutokselle

Aliketolan tilan kaavamerkinnot ovat osittain virheelliset ja kiviavetalle haettu määräaikainen poikkeuslupa edellyttää kaavan laatimista alueelle. Määräaikaa on **24.4.2016** asti.

Ote Kokemäen kaupungin Ympäristölautakunnan pöytäkirjasta 24.04.2013/ YMP § 35:

Ympäristölautakunta päättää myöntää Sirpa ja Olavi Ala-Ketolalle määräaikaisen poikkeamisen hakemuksen mukaisesti navettarakennuksen käyttötarkoituksen muutoksesta majoitus- ja kokoontumiskäyttöön tilalla RN:o 1:125 Aliketola, jonka kiinteistötunnus on 271-419-1-125. Määräaikainen poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:

Määräaikainen poikkeaminen on voimassa kaksi vuotta sen lainvoimaiseksi tulosta lähtien, jonka aikana rakennuslupaa on haettava. Muussa tapauksessa poikkeuslupa raukeaa. Määräaikainen poikkeaminen on voimassa kokonaisuudessaan kolme vuotta sen lainvoimaiseksitulosta lähtien, jonka aikana hakijoiden on saatettava kaava ajantasaiseksi vastaamaan poikkeamista.

Osayleiskaavassa alue on merkinnällä AM, maatilojen talouskeskusten alue. Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouteen sekä muuhun vastaavaan elinkeinotoimintaan liittyviä rakennuksia. Hanke poikkeaa osayleiskaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta ja rakennusoikeudesta.

Hakijan omistuksessa on myös viereinen tila RN:o 1:116 Yli-Ketola. Tilan alueeseen kohdistuu osayleiskaavassa merkintä AM/s/rm 1200 ja sr.

Alue on maatilojen talouskeskusten aluetta (AM) sekä maatilamatkailupalvelujen aluetta (rm), alueella olevista rakennuksista ja alueesta tulee huolehtia niin, että niiden arvo säilyy (/s) ja alueella on myös suojeltava rakennus tai rakennettu ympäristö (sr). Maatilamatkailua palvelevien rakennusten yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 1200 neliötä.

4. Hankkeen lähtökohdat ja tavoitteet

Tilalla on useita rakennuksia ja toiminnassa olevia matkailupalveluja. Entisessä navettarakennuksessa on juhlatila/ruokasali ja majoitustiloja, joita haettu poikkeuslupa koskee. Matkailuyrittäjien toiveena on saada rakennusoikeutta myös suunniteltua pienpanimoa, rapulammikoita ja terasseja silmällä pitäen.

Kaavamuutoksella on tavoitteena ratkaista mm. hakijoiden omistamille tiloille **RN:o 1:125** Aliketola ja **RN:o 1:116** Yli-Ketola osayleiskaavassa myönnetyn kokonaisrakennusoikeuden, kaavamerkintöjen ja –määräyksien kohdentaminen nykyistä ja tulevaa liiketoimintaa tukeviksi. Kaavamuutosratkaisun selvittämiseksi on neuvoteltu maanomistajan kanssa tavoitteista sekä kaupungin kanssa keskusteltu miten ja missä laajuudessa kaavan korjaaminen ja ajantasaistaminen tehdään siten, että se on kokonaisuudessaan tarkoituksen mukainen.

Sekä kaupungin että maanomistajan kanssa sovittiin yhteisesti, että asiasta käydään ennakkoneuvottelu ELY:n kanssa, jotta varmistutaan kaikesta huomioon otettavasta koskien osayleiskaavan muutosprosessia ja selvityksiä sekä rakentamismahdollisuuksiin vaikuttavia tekijöitä.

3. Kaavamuutoksen laadinnan lähtökohdat

Knaapin mukaan lämpökeskus ja terassi eivät ole ongelmallisia. Kivuttominta olisi siirtää merkintä **rm 1200** viereiselle kiinteistölle. Kaikki vaiheet yleiskaavan muutoksessa tulee eteen.

Tuomo Knaapi ehdotti myös merkinnäksi RM, jolloin voisi perustella isompaa rakennusoikeutta. On mietittävä myös toimittaako pienpanimo olutta myös ulkopuolelle. Tästä olisi hyvä mainita kaavassa. Molemmat maanomistajan kiinteistöt voisi yhdistää saman RM –merkinnän alle. Voisi myös olla esim. **RMA** – merkintä, koska alueella on myös pysyvää asumista. Rakennusoikeuteen olisi hyvä varata kasvuvaraa, nyt 1200.

Sovittiin, että rakennusoikeuden kokonaistarpeesta neuvotellaan vielä yrittäjien kanssa.

4. Kaava- alue ja laadinnan tavoitteet

Maanomistajan kanssa tulee vielä täsmentää tarpeita ja tavoitteita, jotta ne vastaavat tulevaisuuden suunnitelmia. Tarvittavan uudisrakentamisen määrää ja sisältöä sekä sijoittumisesta alueella olisi hyvä esittää ideatason luonnos perusteluna halutulle rakennusoikeuden määrälle sekä rakennuksien käyttötarkoituksen muutoksille. Myöskin varmistetaan näin maisemaan sopivan sekä alueen kulttuurihistoriallisia arvoja sisältävän ympäristön säilyminen.

5. Kaavaan liittyvät selvitykset

Kysytään kaupungilta elinkeinopuolen puoltamista ja perusteluita hankkeelle. Muiden selvityksien tarve tulee arvioida esim. mahdollistavatko paikan luonto-olosuhteet rapulammikot alueelle. Lisärakentamisen maisemallinen tarkastelu.

6. Jatkotoimenpiteet

Osayleiskaavan muutosprosessiin tulee sisällyttää vähintään yksi viranomaisneuvottelu. OASin ja luonnoksen voi asettaa samaan aikaan nähtäville ja pitää siinä yhteydessä viranomaisneuvottelu (paikalla pitää olla kaupungin edustaja). Ehdotusvaiheessa voidaan kysyä ELYstä onko tarvetta lausua.

Kokemäen kaupunki on todennut osayleiskaavan olevan muiltakin osin virheellinen tai puutteellinen. Tästä syystä kaupunki voisi pohtia onko tarvetta ottaa muita ilmenneitä korjaustarpeita samalla kertaa mukaan. Mikäli näin tehdään ja kaavamuutos siitä syystä pitkittyy, niin Ympäristölautakunta voisi arvioida poikkeamispäätöksen jatkamista tarvittavaksi määräajaksi, kunnes kaavamuutos on lainvoimainen. Toinen vaihtoehto on, että muut esille tulleet muutokset niputetaan yhteen ja korjataan kaikki samalla kertaa omana muutosprosessina arvioiden kuitenkin tarvittavien muutosten kiireellisyys/vaikeusaste. Viedään tämä muutos nyt nopeasti eteenpäin ja korjataan muut kerralla myöhemmin. Jälkimmäinen vaihtoehto lienee tällä hetkellä kaupungin kanta. Knaapi totesi, että ELYn kannalta ei ole toivottavaa, että useita yleiskaavamuutoksia tulisi pala kerrallaan ratkaistavaksi.

YHTEENVETOA:

AM-merkintä muutetaan RM –merkinnäksi:

Merkintään sisällytetään 2 asuinrakennusta, /s ja sr sekä liiketoimintaan ja maatilamatkailuun tarvittava rakennusoikeus.

Uudisrakentamisen sovittaminen alueelle:

RM-merkintä voidaan räätälöidä maanomistajan tarpeista sisällyttäen siihen matkailun ja muun liiketoiminnan sekä elinkeinonharjoittamisen mahdollistaminen.

Kaavan rajaus: mukaan osa M-alueesta, MT-alueesta sekä molemmille kiinteistölle yksi yhteinen merkintä.

Elintarviketeollisuustuotannon osoittaminen alueelle, mikäli maanomistaja katsoo sen olevan tulevaisuutta.

