KOKEMÄENJOEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS,

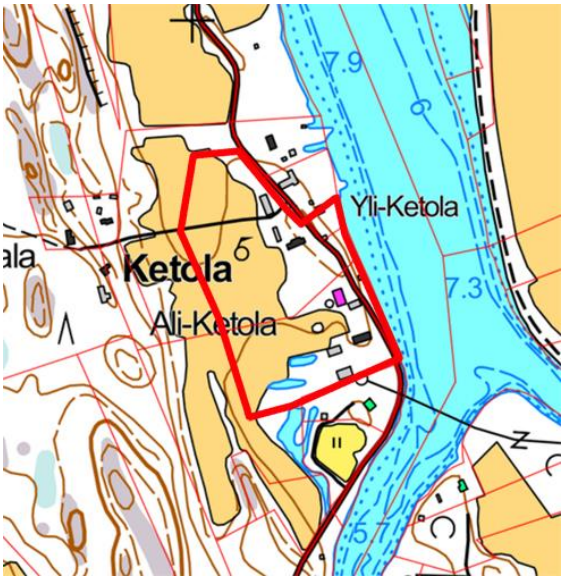
Huittisten raja – Kolsin voimalaitos

Ketolan kylä, osa tiloista Aliketola RN:o 1:125 ja Yli-Ketola RN:o 1:116

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

10.11.2015 päivitetty 11.3.2016

KUNTA	Kokemäki	271
KYLÄ	Ketola	419
KIINTEISTÖT	Aliketola	1:125
	Yli-Ketola	1:116



Suunnittelualueen sijainti.

Kaavan laatija
REJLERS OY

Aloite tai hakija
Yksityinen maanomistaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan kaavoitustyöhön tulee sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

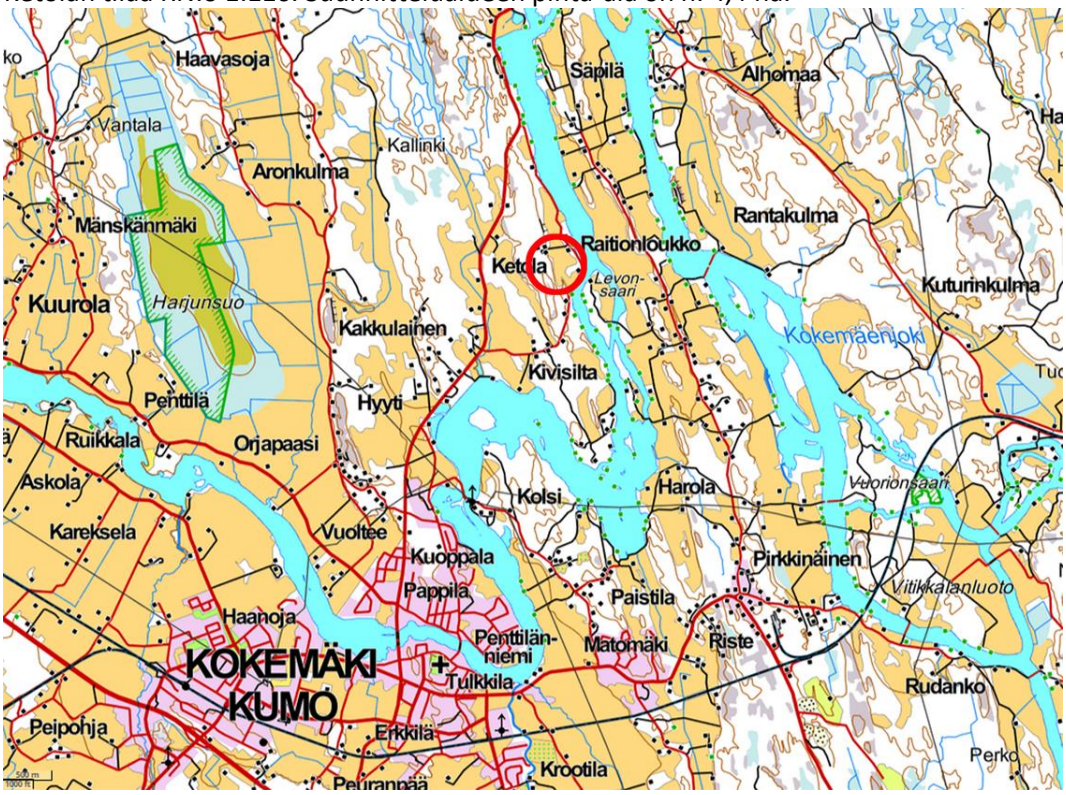
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitellään seuraavat asiat:

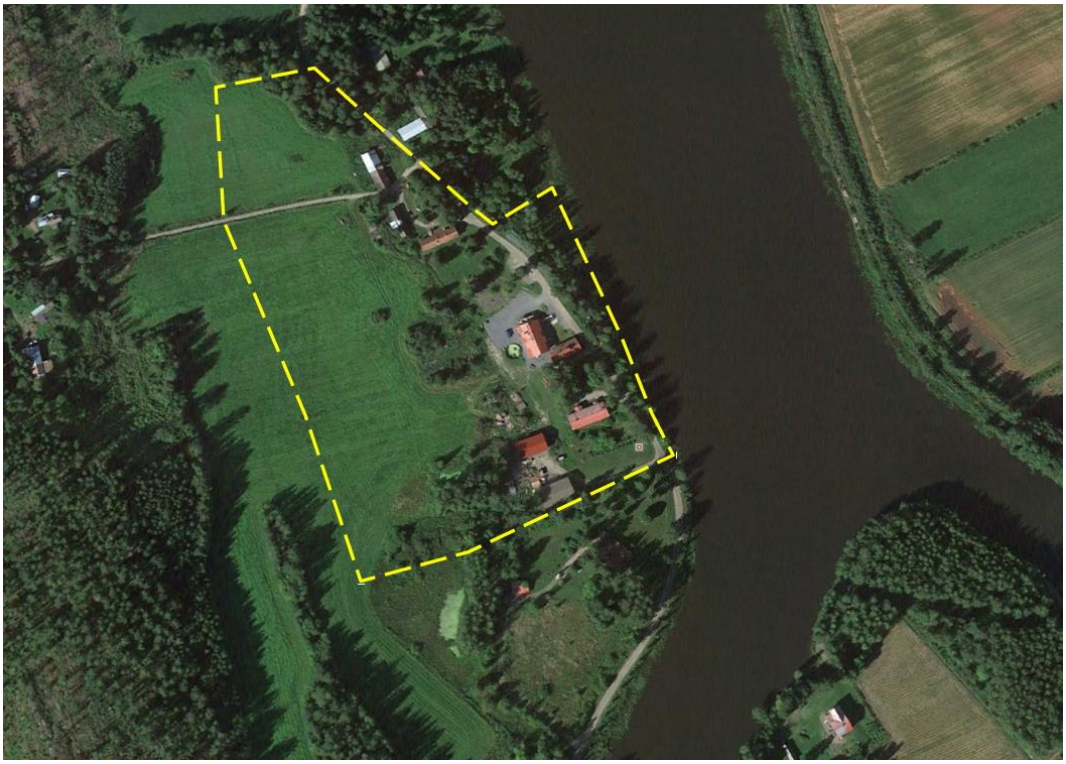
- Mihin suunnitellaan (sijainti)
- Kaavoituksen tavoitteet ja lähtökohdat
- Mitä vaikutuksia kaavalla saattaa olla ja miten niitä arvioidaan
- Miten ja missä vaiheessa osalliset voivat vaikuttaa kaavan valmisteluun
- Miten kaavan valmistelu ja päätöksenteko etenevät
- Mistä saa tietoa kaavoituksesta

Osallisilla on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää alueelliselle ELY-keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä (**MRL 64 §).**

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kokemäen kaupungissa Ketolan kylässä Kokemäenjoen varrella. Rantaosayleiskaavan muutos kohdentuu osalle Aliketolan tilaa RN:o 1:125 ja osalle Yli-Ketolan tilaa RN:o 1:116. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 4,4 ha.





Kaavoituksen tavoitteet ja lähtökohdat

Kokemäenjoen rantaosayleiskaavaa muutetaan tilojen Aliketola RN:o 1:125 ja Yli-Ketola RN:o 1:116 alueella siten, että rantaosayleiskaava mahdollistaa matkailua palvelevien rakennusten laajentamisen ja lisärakentamisen molemmille tiloille. Rantaosayleiskaavamuutoksessa tilojen kokonaisrakennusoikeus tarkistetaan siten, että tiloille on mahdollista rakentaa nykyisten asuin-, navetta- ja piharakennusten lisäksi juhla- ja majoitustiloja sekä muita matkailuun/kokouspalveluihin liittyviä tiloja ja toimintoja.

Tavoitteena on laatia rantaosayleiskaavan muutos siten, että tilalla Yli-Ketola RN:o 1:116 sijaitseva kulttuurihistoriallisesti merkittävän suojellun pihapiirin päärakennuksen ja sen ympäristön arvo säilyy.

Arvioitavat vaikutukset

Kaavatyön aikana arvioidaan toteuttamisen vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöön, luonnonarvoihin ja aluerakenteeseen. Alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä arvioidaan yhteistyössä Satakunnan Museon ja ympäristöviranomaisten kanssa.

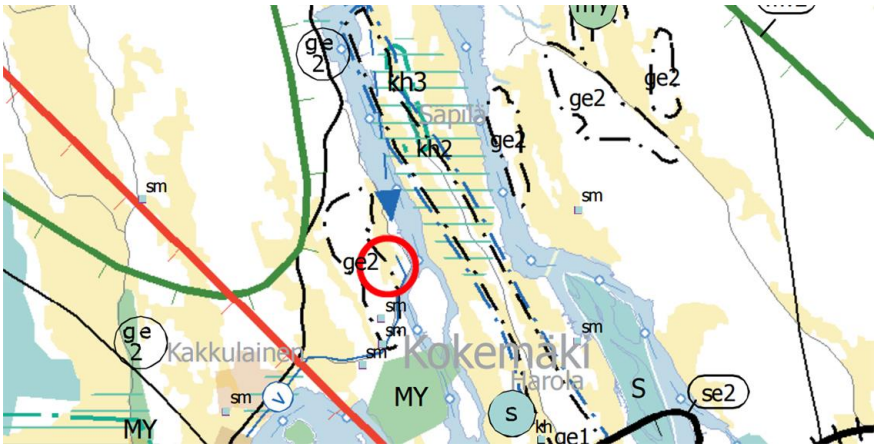
Selvitykset

Kaavamuutostyössä käytetään maakuntakaavan ja rantaosayleiskaavan selvityksiä. Rantaosayleiskaava-alueelle on laadittu luontoselvitys (Aliketolan tilan luontoarvoselvitys, 27.10.2015, Luontopalvelu Kraakku).

Taustalla olevat suunnitelmat

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 30.11.2011 vahvistama Satakunnan maakuntakaava. Maakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksellä 13.3.2013.



Ote Satakunnan maakuntakaavasta (1:100 000). Punainen rengas kuvaa suunnittelualueen sijaintia.

Aluetta koskevat maakuntakaavamerkinnät:
Matkailun kehittämisvyöhyke **(mv-2).**
Merkinnällä osoitetaan vyöhykkeitä, joihin kohdistuu merkittäviä matkailun kehittämistarpeita. Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.

Matkailun kehittämisvyöhykettä koskee suunnittelumääräys:
Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalvelujen kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen. Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.

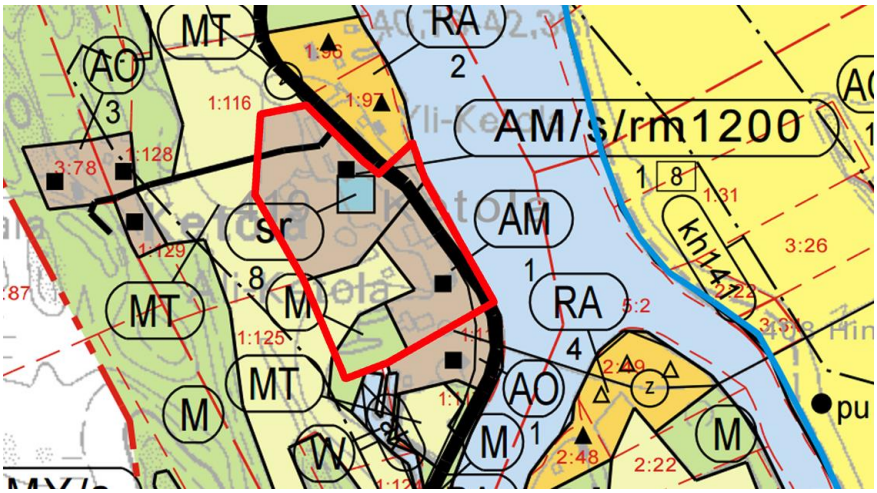
Arvokas geologinen muodostuma **(ge-2).**
Merkinnällä osoitetaan maiseman ja luonnonarvojen kannalta arvokkaat kallioalueet.

Arvokasta geologista muodostelmaa koskee suunnittelumääräys:
Alueen suunnittelussa on otettava huomion alueella olevat maa-aineslain tarkoittamat maisema- ja luonnonarvot sekä mahdollisten maisemavaurioiden korjaustarve.

Yhdysvesijohdon yhteystarve.
Merkinnällä osoitetaan vesihuollon kehittämisen kannalta tärkeät siirtoviemäreiden yhteystarpeet.

Yhdysvesijohdon yhteystarvetta koskee suunnittelumääräys:
Maankäytön suunnittelulla on turvattava yhdysvesijohdon yhteystarpeen toteuttamismahdollisuus. Yhteystarpeen toteuttamiseksi on vesihuoltoverkon yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa selvitettävä alueiden käytön kannalta tarkoituksenmukaisimmat ja ympäristön kannalta vähiten haitalliset vaihtoehdot.

Yleiskaava
Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Kokemäen rantaosayleiskaava, joka tuli voimaan 15.3.2010.



Ote Kokemäenjoen rantaosayleiskaavasta. Kaavamuutosalue rajattu punaisella.

Kaavamuutosaluetta koskevat yleiskaavamerkinnät:

Maatilojen talouskeskusten alue **(AM)**

Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouteen sekä muuhun vastaavaan elinkeinotoimintaan liittyviä rakennuksia. Rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi asuinrakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 450 k-m². Rakennuspaikalle saa rakentaa tilakokonaisuuteen liittyvän, enintään 25 k-m² saunarakennuksen. Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja niiden tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan. Numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

Maatilamatkailupalvelujen alue **(rm 1200)**

Alueelle saa rakentaa maatilamatkailua palvelevia majoitus-, kokous- ja kokoontumistiloja sekä saunarakennuksen. Maatilamatkailua palvelevien rakennusten yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on osoitettu lukuna kaavakartalla.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue **(M)**

Alueella on sallittu maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen 150 metrin etäisyydellä rantaviivasta sekä saunan rakennusoikeutena osoitettujen maatilasaunojen rakentaminen. Olemassa olevia rakennuksia saa kunnostaa ja niiden tilalle saa rakentaa uuden käyttötarkoitukseltaan vastaavan rakennuksen. Rakentaminen edellyttää rakennuslupaa.

Maatalousalue **(MT)**

Alue on tarkoitettu ensisijaisesti peltoviljelyyn. Alueella on sallittu maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen 150 metrin etäisyydellä rantaviivasta sekä saunan rakennusoikeutena osoitettujen maatilasaunojen rakentaminen. Olemassa olevia rakennuksia saa kunnostaa ja niiden tilalle saa rakentaa uuden käyttötarkoitukseltaan vastaavan rakennuksen. Rakentaminen edellyttää rakennuslupaa.

Alueella olevista rakennuksista ja alueesta tulee huolehtia niin, että niiden arvo säilyy **(/s)**

Täydentävä uudisrakentaminen tulee rakennustyyliltään, materiaaleiltaan ja väreiltään sovittaa erityisen huolella olevaan rakennuskantaan ja maisemaan. Rakennettaessa alueelle uudisrakennusta, laajennettaessa olemassa olevaa rakennusta tai sen ulkoasua muutettaessa tai rakennusta purettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen ominaispiirteiden ja arvojen säilymiseen.
Ennen alueen kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Satakunnan museolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

■ Ympärivuotisessa käytössä oleva asuinrakennus.

sr 8 Suojeltava rakennus tai rakennettu ympäristö.
MRL 41.2 §:n nojalla määrätään, että kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksissa suoritettavien muutos- ja korjaustöiden, käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen sekä alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti tai maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy.
Ennen rakennusta merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Satakunnan Museolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.
Numero viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.

Asemakaava
Suunnittelualueelle ei ole laadittu asema- eikä ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys
Kokemäen kaupungin rakennusjärjestys määrittää rakentamista kaupungin alueella. Rakennusjärjestys on hyväksytty Kokemäen kaupunginvaltuustossa 14.12.2009 § 77 ja se on tullut voimaan 1.10.2010.

Ote Kokemäen kaupungin rakennusjärjestyksestä:
Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Kokemäen kaupungissa noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom).

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisia ovat:

- alueen maanomistajat ja lähialueiden asukkaat
- paikallisyhdistykset
- Kokemäen kaupungin hallintokunnat, joiden toimialaa hanke koskee
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Satakuntaliitto
- Satakunnan Museo

Vuorovaikutus ja alustava aikataulu

Vireilletulo
Rantaosayleiskaavamuutos on tullut vireille 24.4.2013 (YMP § 35).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidetään nähtävillä kaupungintalolla ja kunnan internet-sivuilla www.kokemaki.fi kaavan laadinnan ajan (MRL 63§). Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteitään osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta koko kaavatyön ajan (MRL 6§, 62§).

Luonnosvaihe
Ilmoitus kaavaluonnoksen nähtävilläolosta kuulutetaan paikallislehdessä ja kaupungin verkkosivuilla. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteitään kaavaluonnoksesta sen ollessa julkisesti nähtävillä. Kaavaluonnoksesta järjestetään viranomaisneuvottelu.

Ehdotusvaihe
Ilmoitus rantaosayleiskaavaehdotuksen nähtävilläolosta kuulutetaan paikallislehdessä ja kaupungin verkkosivuilla. Ehdotus on nähtävillä Kokemäen kaupungintalolla 30 päivän ajan. Kuntalaiset ja osalliset voivat tuon ajan kuluessa tehdä kaavaa koskevia muistutuksia. Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditaan vastineet ja kaavaehdotus tarvittaessa tarkistetaan.

Rantaosayleiskaavaehdotuksen hyväksyminen
Rantaosayleiskaavan muutoksen hyväksyy Kokemäen kaupunginvaltuusto. Päätöksestä on mahdollista valittaa Turun hallinto-oikeuteen.

Alustava aikataulu
Aikataulu on tavoitteellinen ja sitä tarkistetaan suunnittelutyön edetessä.

TALVI 2015 - 2016

- Vireilletuloilmoitus
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- Rantaosayleiskaavaluonnoksen asettaminen nähtäville

TALVI-KEVÄT 2016

- Vastineet mielipiteisiin ja lausuntoihin
- Rantaosayleiskaavaehdotus nähtävillä
- Vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin

KEVÄT 2016

- Rantaosayleiskaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen
- Kokemäen kaupunginvaltuuston käsittely – kaavan hyväksyminen ja vahvistaminen

Palaute ja yhteystiedot

Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot osoitetaan luonnos- ja ehdotusvaiheessa Kokemäen kaupungin tekniselle lautakunnalle nähtävilläoloajan kuluessa.

Rantaosayleiskaavamuutos laaditaan yhteistyössä Kokemäen kaupungin ja Rejlers Oy:n kanssa.

Kokemäen kaupunki
Kaavoituspalvelut
Maankäyttöinsinööri
Kullervo Iivarinen
040 488 6210
kullervo.iivarinen@kokemaki.fi

Kaavan laatijana toimii

Rejlers Oy
Antinkatu 15 B
28100 Pori

Kaija Maunula, arkkitehti YKS 524
040 8011884
kaija.maunula@rejlers.fi

Anne Karlsson, arkkitehti SAFA YKS 479
044 3422526
anne.karlsson@rejlers.fi