

Asia	VIRANOMAISNEUVOTTELU 26.1.2016 - Lopullinen 9.2.2016	
Paikka	Satakunnan ELY- keskus, PL 266, 28101 Pori <u>Käyntiosoite:</u> Valtakatu 12 B, Pori Neuvotteluhuone Jazz	
Aika	Tiistaina 26.1.2016 klo 13.00-14.20.	
Läsnä	Esa Hoffrén Kullervo Iivarinen Antti Siirava Liisa Nummelin Olavi Ala-Ketola Kimmo Ala-Ketola Kirsti Kanerva Anne Karlsson	ELY-keskus Kokemäen kaupunki Kokemäen kaupunki Satakunnan museo Maanomistaja, kohdat 1-7 Maanomistaja, kohdat 1-7 Rejlers Oy Rejlers Oy
Poissa	Anne Nummela	Satakuntaliitto
Projekti	KOKEMÄENJOEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS Huittisten raja – Kolsin voimalaitos Ketolan kylä, osa tiloista Aliketola RN:o 1:125 ja Yli-Ketola RN:o 1:116	
Aloite	Sirpa ja Olavi Ala-Ketola / Aliketolan tila	
Aihe	Viranomaisneuvottelu - ehdotusvaiheen valmistelu	

MUISTIO

1. Kokouksen avaus ja neuvottelun tarkoitus

Esa Hoffrén avasi kokouksen tervetuloivotuksin ja ilmoitti neuvottelun tarkoituksena olevan Aliketolan ja Yli-Ketolan tiloja koskevan rantaosayleiskaavamuutoksen ehdotusvaiheen valmistelu.

2. Osanottajat ja järjestäytyminen

Kaikki kutsutut olivat paikalla lukuun ottamatta Anne Nummelaa. Nummela toimitti s-postilla 25.1.2016 kommentit luonnosvaiheen materiaalista kaavan laatijalle. Sirpa Ala-Ketolan tilalla oli Kimmo Ala-Ketola. Sovittiin, että Esa Hoffrén toimii kokouksen puheenjohtajana, Anne Karlsson esittelee hankkeen ja Kirsti Kanerva laatii neuvottelusta muistion.

3. Asialistan hyväksyminen

Asialista hyväksyttiin muutoksitta.

4. Työneuvottelun 31.3.2015 muistion läpikäyminen

Anne Karlsson kävi muistion läpi pääkohdittain.

5. Kaavamuutoksen lähtökohdat

- * Maakuntakaava
- * Rantaosayleiskaava
- * Rakentamistilanne

Kullervo Iivarinen selvitti hankkeen lähtökohdat. Myönnetyn poikkeamisluvan määräaika umpeutuu huhtikuussa 2016. Karlsson totesi, että kaavamuutos rajautuu kahdelle tilalle, joissa molemmissa on matkailutoimintaa. Rantaosayleiskaavassa matkailumerkintä kohdistuu virheellisesti vain toiselle tilalle. Nyt kyseessä on rakennusoikeuden siirto ja samalla tulevaisuuden tarpeiden arviointi. Kullervo Iivarinen ilmoitti, että kaupungin puolesta on suoritettu mittauksia ja totesi, että kaavaluonnoksessa esitetty rakennusoikeus riittäisi vain jo toteutuneeseen rakennuskantaan. Liisa Nummelin toivoi kannanottoaan varten valokuvia rakennuksista. Päätettiin lisätä valokuvia myös ehdotusvaiheen selostukseen. Karlsson esitteli OAS:n.

Kaava-alueella ei ole tehdyn luontoselvityksen mukaan erityisiä luontoarvoja. Tilan alueelle on osayleiskaavassa osoitettu merkittävä kallioalue, mutta ei kaava-alueelle. Kaupunki tukee hanketta ja matkailun edistämistä. Nummelin ehdotti, että kaavoittaja lisäisi kaavaselostukseen alueen sanallisen kuvailun (ei tarvitse arvottaa) ja kysyi riittääkö kaavaluonnoksessa esitetty rakennusoikeus tulevaisuuden hankkeille.

livarinen totesi rakennusoikeuden riittämättömyyden. Nyt on selvitettävä, paljonko rakennusoikeutta on käytetty ja miten sen jakautuu matkailutoimintaan ja maatilojen talouskeskukseen tällä hetkellä. Tämän jälkeen arvioidaan ja perustellaan, paljonko rakennusoikeutta voidaan lisätä. ks. kohta 7. Esa Hoffrén totesi nyt arvioitavana olevan kaavamääräyksen olevan epäselvä. ELY –keskus katsoo, että alueen pääkäyttötarkoituksen tulisi olla RM.

Anne Nummela totesi s-postissaan seuraavaa: Suunnittelualue kuuluu parhaillaan nähtävillä olevaan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisemat (lisätietoa kuulemisesta www.ym.fi/maisemakuuleminen). Maakuntakaavan arvokas kallioalue ge2 sivuaa suunnittelualuetta, mutta suunnittelualue ei sijaitse tällä alueella. Kaavaluonnoksesta puuttuu tilan 1:116 ”takana” oleville tiloille (1:128, 1:129) menevä tieyhteys.

Nummelan esittämä kysymys: Onko tarkoitus, että maatilamatkailutoiminnan rakennusoikeuksiin kuuluvien saunarakennusten rakennusaloja ei erikseen määritellä?

6. Kaava-alue ja laadinnan tavoitteet

Todettiin, että kaava-alueen raja- ja suojat on tarkoituksenmukainen. Sovittiin, että maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumiseksi kaavamuutoksen tavoitetta tulee tarkistaa kaavamerkinnän ja rakennusoikeuden määrittämisen osalta ehdotusvaiheeseen. ks. kohta 7.

7. Suunnittelu- ja selvitystilanne

Luontoselvitys on tehty lokakuussa 2015. Muita selvityksiä ei ole OAS:ssa arvioitu tarpeelliseksi. Hoffrén totesi, että yleiskaava ei mahdollista tarkkaa tonttikohtaista rakentamisen ohjausta ja tiedusteli museon näkemystä tarpeesta sisällyttää kaavamerkintöihin yksityiskohtaisempaa ohjeistusta.

Koska Kokemäenjoen rantaosayleiskaavaa varten vuonna 2003 tehty rakennusinventointi on kovin puutteellinen, pyysi Nummelin tarkennusta nykytilanteeseen ja toivoi sanallista selostusta ympäristöstä alueen rakennuksista otettujen valokuvien lisäksi. Rakennuksia ei tarvitse arvottaa. Selvitettiin nykyistä kaavamerkintää ja sen sallimaa rakennusoikeutta. Hoffrén totesi, että merkintää pitää selkiyttää ja ehdotti ensisijaisesti RM-merkintää alueen matkailupalvelujen kehittämisen mahdollistamiseksi. Kiinteistökohtainen kaavaratkaisu on rajoittava tekijä. Alue tulisi suunnitella yhtenä matkailua palvelevana aluekokonaisuutena.

Uudisrakentaminen sijoittuu luonnoskartalla hyvin nykyisen rakennuskannan taakse.

Asemapiirrostarkastelun tapainen sijoituskartta voitaisi liittää selostukseen. Hoffrén kehotti selvittämään nykyisen rakennetun kokonaiskerrosalan. On selvitettävä paljonko on AO:ja ja paljonko rm-rakennuksia.

Keskusteltiin mikä olisi oikea kaavamerkintä, AM, RM vai RMA. Varsinaista maataloustoimintaa ei tilalla enää ole. Nummelin totesi, että merkintä /s on maisema-arvojen vuoksi paikallaan, koska suunnittelualue sijoittuu uudelle valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle ja kiinteistöllä tulee tapahtumaan muutoksia. Merkinnän /s osalta ei tarvitse tarkemmin määritellä rakennuksia, joita se koskee. Muutoksiin on kuitenkin maisemankin kannalta tarpeen ottaa kantaa. Tuleva kaavamääräys jäi kaavoittajan harkittavaksi.

8. Työn seuraavat vaiheet ja aikataulu

Alustavasta kaavaehdotuksesta pyydetään kommentit ELY –keskukselta /Hoffren, Museolta/Nummelin ja Satakuntaliitolta/ Nummela. Tämän jälkeen kommenttien perusteella työstetty kaavaehdotus asetetaan nähtäville ja viranomaisille varataan mahdollisuus lausunnon antamiseen tarvittaessa.

9. Muut asiat

Muita asioita ei ollut.

10. Kokouksen päättäminen

Esa Hoffrén kiitti osallistujia ja päätti kokouksen klo 14.20.