

KANGASNIEMI
Surolansaari
Ketunkolon tila 213-430-2-64

Viranomaisneuvottelu Ketunkolon tilan maankäytöstä 4.10.2011

Kunnantoimisto, Kangasniemi

Läsnä:

Satu Karjalainen / ELY-keskus
Pentti Kettunen / maanomistaja
Jouko Romo / Kangasniemen kunta
Jarmo Mäkelä / Karttaako Oy

Jarmo Mäkelä esitteli alueen tämänhetkisen kaavatilanteen ja ilmakuvaan, tilalla on taajamayleiskaavassa kahdeksan rakennuspaikkaa RA/AP (kokonaisrakennusoikeus yhteensä 1600 kerrosneliometriä). Ranta-
asemakaava ei sovellu alueelle, sillä tavoitteena kokonaan ympärivuotista asumista. Tilan luontoarvot on inventoitu syksyllä 2011 (FM Jouko Sipari). Alustavasti Sipari on raportoinut Mäkelälle, että alueella ei ole luonnonarvoiltaan arvokkaita suunnittelua rajoittavia kohteita. Maisemallisesti arvokkaat niemen kärjet tulisi säästää rakentamiselta, kuten tähänkin saakka on tehty. Luontoselvitysraportti toimitetaan myöhemmin neuvottelun osallistujille. Kunta ja ELY-keskus ovat toivoneet viranomaisneuvottelua, jossa käsiteltäisiin vielä etenemistapaa tilan kaavoituksen ja mahdollisen poikkeamisluvan suhteen.

Jouko Romo esitteli tilalle jo myönnetty poikkeamis-/ rakennusluvut (kolme asuinrakennusta), osittainen rakennuskielto perusteena luvissa (kerrosneliömetrimäärien ylitykset). Asemakaavaa alueelle ei laadita vielä lähivuosina, mutta tulevaisuudessa hyvin todennäköisesti. Asemakaavan pohjakartta löytyy jo alueelta ja on käytettävissä hankkeessa. Kantatilalla on runsaasti rakentamisesta vapaita rantoja taajamayleiskaavassa, vaikka nyt käsiteltävä lohkotila tulee rakentumaan tiiviisti. Alue sijaitsee taajaman läheisyydessä ja sinne on johdettu kunnan viemäri ja vesijohto.

Pentti Kettunen esitteli uusimman rakennushankkeen, omakotitalo tilan kaakkoisosaan (taajamayleiskaavan MU-alue). Maanomistaja ja kunnan edustajat ovat tehneet maastokatselmuksen hankkeesta. Todettiin että hankkeessa ei voi edetä suoralla rakennusluvalla kaavan vastaisuuden takia.

Todettiin yhdessä, että tämän kiireellisen hankkeen osalta voidaan todennäköisesti edetä vielä poikkeamis-
menettelyllä aiemman käytännön ja perusteluiden mukaan. Kokonaisrakennusoikeutta on tilalla vielä jäljellä noin 600 kerrosneliometriä. Loppuosa tilasta tulisi poikkeamisluvan ehtona asettaa rakennuskieltoon ja odottamaan tulevaa kaavoitusta.

Romon mukaan poikkeamislupa käsitellään kunnassa seuraavassa teknisessä lautakunnassa (todennäköisesti marraskuun alussa). Karjalainen totesi, että poikkeamisluvan käsittelyä voidaan tarvittaessa kiirehtiä ELY-keskuksessa.

Maanomistaja miettii tilan käyttöä kokonaisuutena jatkossa, jonka jälkeen käynnistetään todennäköisesti taajamayleiskaavan muutos. Muutoksessa todetaan myönnetty luvat, rakentuneet rakennuspaikat ja sijoitellaan uudelleen jäljellä oleva rakennusoikeus. Kaavamerkintä tullaan muuttamaan kokonaan ympärivuotiseen asumiseen, jolloin myös tilan neliömääräinen kokonaisrakennusoikeus nousee.

Muistio/ Jarmo Mäkelä 10.10.2011