

Velkua, Velkuanmaan osayleiskaava / luonnos
LIITE 14
Yhteenveto saaduista mielipiteistä, kaavan laatijan vastine

13.8.2008, tark. 26.11.2008, 3.12.2008

n:o	mielipiteen antaja, pvm kiinteistö/alue	mielipiteen sisältö	kaavan laatijan vastine ja toimenpide-ehdotus
1.	Veikko Valtonen, 1.7.2008 Mattila	Kiinteistö Mattila on merkitty sr 1-suojelukohteeksi. Suojelumerkintää ei mielipiteen mukaan tarvittaisi. 300 m leveä rantavyöhyke on lainvastainen.	Suojelumääräysten lievennysmahdollisuutta tutkitaan. Mattilan suojelumerkintää sr1 ei muuteta, vaikka suojelumääräyksen sisältö muuttuisikin. Osayleiskaavaluonnoksen rantavyöhyke on 200 m leveä.
2.	Vilho Savivuori, 4.7.2008	LV-varaus on luonnoksessa siirretty Jaakko Asantin rannasta Savivuoren rantaan. Mielipiteen jättäjä ei hyväksy tätä.	Kaavaluonnosta muutetaan mielipiteen mukaisesti.
3.	Ari Ilmalahti, Ismo Ilmalahti, Paula Ilmalahti, 12.7.2008 Ylämäki 1:26, Näni 11:0	1. Loma-asuntorakennusalue (RA1) pyydetään muuttamaan nykyisen yleiskaavan mukaiseksi. 2. Kaavaan lisätään (Näniin eteläpuoli) kaksi jo rakennettua vapaa-ajanasuntoa. Lomarakennuspaikkojen määrä muutetaan RA3 → RA4. 3. Pyydetään lisäämään yksityinen venevalkama kaavaluonnokseen. AM-aluetta laajennetaan siten, että kaikki Näniin rakennukset ovat alueen sisällä. 4. Tilalle 1:26 lisätään omakotitontti. Kohteeseen on valmiina tie, vesijohto sekä sähkö- ja telejohdot.	Kaavaluonnosta muutetaan mielipiteen mukaisesti. Tilalle osoitetaan yksi lomarakennuspaikka alueelle myönnettyjen ja sinne jo rakennettujen rakennusten perusteella. Kaavaluonnosta muutetaan mielipiteen mukaisesti. AM-aluetta laajennetaan mielipiteen mukaisesti. AM -alue muutetaan AO-alueeksi. Ehdotettu paikka sijaitsee maisemallisesti arassa paikassa, minkä takia ehdotettua omakotitonttia ei lisätä kaavaan.
4.	Taina Alankoja, Sinikka Saarinen, 7.7.2008 Niitynperä 1:41	Tilalle Niitynperä 1:41 osoitetaan yksi loma-asunnon rakennuspaikka lisää.	Kaavaluonnosta muutetaan mielipiteen mukaisesti.
5.	Jouko Rosenqvist, Elina Rosenqvist, 17.7.2008 Onnila 2:7 (981) Onnila I 2:14 (982)	1 Toivotaan, ettei rakennuskantaluettelon kohdetta 3.47 Onnila 2:7 luokiteltaisi sr1-kohteeksi. 1.2. Onnilan pihapiiriin haluttaisiin rakentaa uusi omakotitalo, vanha säilytetään tarvittaessa. AO-aluetta tulisi laajentaa hieman.	Kohde on hieman ränsistynyt mutta sr-1-merkinnän arvoinen. Sr-1-merkintää ei poisteta mutta suojelumääräystä lievennetään. Kaavaluonnosta muutetaan mielipiteen mukaisesti.

n:o	mielipiteen antaja, pvm kiinteistö/alue	mielipiteen sisältö	kaavan laatijan vastine ja toimenpide-ehdotus
		2. Kiinteistön länsirajalla sijaitsevaa RA- rakennuspaikkaa tulisi laajentaa hieman itään.	Kaavaluonnosta muutetaan mielipiteen mukaisesti.
6.	Yrjö Wilen, 18.7.2008 Pohti 3:1	<p>1. Perinnemaisema-alue ma 6.3 tulisi poistaa kokonaan osayleiskaavasta, koska vastaavia pieniä niittyjä löytyy muualtakin Velkuanmaan saarelta.</p> <p>2. Em. perinnemaisema-alueen rajausta tulisi vähintäänkin tarkistaa vastaamaan vuoden 2005 perinnemaisemaraportissa esitettyä rajausta. Raportissa alueen koko on 0,19 ha.</p> <p>3. Alueen läheisyyteen osoitettua yksityistä venevalkama-aluetta LVy tulisi laajentaa.</p>	<p>Perinnemaisemaa ei poisteta osayleiskaavaluonnoksesta.</p> <p>Kaavaluonnosta muutetaan mielipiteen mukaisesti.</p> <p>Kaavaluonnosta muutetaan mielipiteen mukaisesti.</p>
7.	Erik Friederiksen 1:87	<p>Osayleiskaava on ollut puutteellisesti nähtävillä, koska osa asiakirjoista puuttuu, esim: kohdan 3.2.1 muut asiakirjat, kaavatyöryhmän pöytäkirjat sekä viranomaisneuvottelut.</p> <p>Ehdotetaan seuraavia muutoksia selostukseen/ osayleiskaavaan:</p> <p>1. Kaurisluodon rakennuspaikkojen (7 lay/km) määrään vedoten kaikkien saarten rakennuspaikkojen lukumäärä tulisi olla 5 lay/km.</p> <p>2. Kaurisluodon asemakaava tulisi lisätä kaavaselostukseen.</p> <p>3. Sekstantin ja Vaihelan asemakaavojen uudelleen valmistelusta ei pitäisi olla tehty kunnallisia päätöksiä (selostus).</p> <p>4. Rakennustehokkuus $e=0.10$. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala max. 10% rakennuspaikan pinta-alasta, ei ylärajaa.</p> <p>5. Luetteloon muista asiakirjoista tulisi lisätä Turun hallinto-oikeuden päätös 05/0386/1, 28.11.2005</p>	<p>Kyseessä on kaavaluonnos. Luonnosvaiheessa kaikkien asiakirjojen ei tarvitse olla valmiita.</p> <p>Asiaa on tutkittu kaavatyön aikana. 5 lay/km –mitoituksen käyttäminen kaava-alueen ulommissa saarissa ei ole perusteltua em. saarten vähäisen peitteisyyden ja huonon saavutettavuuden (tuuliolosuhteet) perusteella. Kaavan mitoitus perustuu siksi vuoden 1995 mitoitusvyöhykkeisiin, joita korjataan tietyiltä osin. Kaurisluodon rakentamista voidaan pitää ylitiheänä, eikä ko. rakentamistiheyttä voida sellaisenaan soveltaa koko kaava-alueella.</p> <p>Kaurisluodon asemakaava lisätään kaavaselostukseen.</p> <p>Selostusta korjataan mielipiteen mukaisesti.</p> <p>Kaavaluonnosta korjataan siten, että AO-alueilla rakennusoikeus tullaan antamaan kerrosneliömetreinä.</p> <p>Ko. päätös lisätään luetteloon.</p>

n:o	mielipiteen antaja, pvm kiinteistö/alue	mielipiteen sisältö	kaavan laatijan vastine ja toimenpide- ehdotus
		<p>6. Uusien AO-tonttien tehokkuus $e=0.05-0.10$ ei vastaa rakennusjärjestystä ($e=0.10$).</p> <p>7. Ranta-alueilla AO-rakennuspaikan rakennusoikeuden tulee olla $e=0.10$ rakennusjärjestyksen mukaisesti, ei 120 kem.</p> <p>Kantatilaselvityksestä tulisi korjata ja täydentää maanomistajatiedot, rantaviivojen pituudet ja rakennettujen AO-paikkojen lukumäärä. (Esimerkkinä laskettu kantatila 1:64).</p> <p>Koko kunnan alueelle tulisi tehdä kantatilalaskenta rantavyöhykkeellä. Kaavakartassa on enemmän uusia RA-paikkoja kuin yleisötilaisuudessa sanottiin (1).</p> <p>Tiloille Härkköniemi 920-405-1-63 ja Eräloitsu 920-405-1-72 osoitettu yksi ylimääräinen RA-paikka on lain ja hallinto-oikeuden päätöksen vastainen.</p> <p>Em. kiinteistöille osoitettu laiturit tulisi poistaa kaavasta KHO:n päätöksen vastaisena.</p> <p>Venevajoja ei saisi Velkuanmaalla rakennella vapaasti.</p> <p>Mielipiteen jättäjää on kohdeltu epätasapuolisesti kaavoituksessa vuonna 2002. Vaaditaan lisäämään 1 RA omalle alueelle.</p> <p>Tilan 1:87 rakennusaluetta tulisi laajentaa.</p> <p>RA- ja AO- alueiden kaavamääräyksiin ja rakennusoikeuksiin ehdotetaan lukuisia muutoksia. Mallia otettu Rymättylän kunnasta.</p> <p>Kaava tulisi saada uudelleen nähtäville.</p>	<p>Käytännössä kyseessä on sama asia.</p> <p>Ranta-alueilla AO-alueiden rakennusoikeudeksi muutetaan 350 kerrosneliömetriksi / AO-tontti.</p> <p>Kantatilaselvitystä täydennetään mielipiteen mukaisesti.</p> <p>Uusien tai poistuvien lomarakennuspaikkojen määrä täsmentyy kaavatyön edetessä. Koko kunnan kattavaa kantatilaselvitystä ei tämän osayleiskaavatyön puitteissa tehdä.</p> <p>Ko. tilojen rantarakennusoikeus määräytyy kantatilaselvityksen ja myönnettyjen rakennuslupien perusteella. Tiloille osoitettua lomarakennusoikeutta ei vähennetä mielipiteen perusteella.</p> <p>Venevalkamaa ei poisteta kaavasta.</p> <p>Venevajojen rakentamista ei ole tarpeen rajoittaa yleiskaavassa.</p> <p>Ko. mielipiteen jättäjältä muutettiin vuonna 2002 kaksi RA-paikkaa yhdeksi AO-rakennuspaikaksi. Laadittavassa yleiskaavassa RA-paikkoja muunnetaan AO-paikoiksi suhteessa 1:1. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun perusteella mielipiteen jättäjän kiinteistön kohdalla palataan vuoden 1995 yleiskaavan mitoitukseen. Palautettava rakennuspaikka osoitetaan AO-rakennuspaikkana osayleiskaavan asuntorakentamista koskevien tavoitteiden toteuttamiseksi.</p> <p>Kaavaluonnosta muutetaan mielipiteen mukaisesti.</p> <p>Sinänsä kannatettavia ehdotuksia, joiden osalta kaavaluonnosta tarkistetaan ta-pauskohtaisesti.</p> <p>Kaava asetetaan uudelleen nähtäville ehdotusvaiheessa.</p>

n:o	mielipiteen antaja, pvm kiinteistö/alue	mielipiteen sisältö	kaavan laatijan vastine ja toimenpide- ehdotus
8.	Juha Valtonen, Virpi Valtonen 18.7.2008 Lalli 2:34	<p>1. Sammalan saaren RA2-aluetta tulisi laajentaa</p> <p>2. Järvenkarin laituri tulisi osoittaa LVy-alueeksi.</p> <p>3. Lallin tilakeskuksen AM-aluetta tulisi laajentaa.</p> <p>4. Kivirannan venevaja tulisi osoittaa LVy-alueeksi.</p> <p>5. Tilan Polkupuisto 1:71 (Härkäniemi)viereen palautetaan v. 1995 yleiskaavan mukainen kortteli.</p> <p>6. Iso-Kaskisen rakennuspaikkoja siirretään maastollisesti parempiin paikkoihin ja LVy –alue lisätään saaren lahteen</p> <p>7. Vähä-Kaskisen RA4-aluetta lyhennetään hie-man, yksi rakennuspaikka siirretään. RA2-alue siirretään.</p>	<p>Kaavaluonnosta muutetaan mielipiteen mukaisesti.</p> <p>Kaavaluonnosta muutetaan mielipiteen mukaisesti.</p> <p>Kaavaluonnosta muutetaan mielipiteen mukaisesti.</p> <p>Kaavaluonnosta muutetaan mielipiteen mukaisesti.</p> <p>Korttelin mahdollinen laajuus tutkitaan.</p> <p>Kaavaluonnosta muutetaan mielipiteen mukaisesti.</p> <p>Kaavaluonnosta muutetaan mielipiteen mukaisesti.</p>
9.	Juha Valtonen, 18.7.2008 Lalli 2:34	<p>1. Rantaviivan pituudet tulee lisätä kaavaselostukseen.</p> <p>2. Länsipuolisten saarten mitoitus tulisi korjata vastaamaan seutukaavaa. Vrt. Kaurisluoto.</p> <p>3. Järvenkarin 2:34 ja Velkuanmaan itäpuolisten saarten mitoitus tulisi korjata vähintään 1995 yleiskaavan mukaiseksi</p> <p>4. Vuoden 1995 yleiskaavan rantavyöhyke on KHO:n päätöksen vastainen. AO-paikkoja ei ole mitoitettu kantatilarakastelun perusteella. Mitoituksen tulisi kaikkialla perustua Vaihelan kantatilan saamaan rakennustiheyteen / km.</p>	<p>Kaavaselostusta täydennetään mielipiteen mukaisesti.</p> <p>Asiaa on tutkittu kaavatyön aikana. 5 lay/km –mitoituksen käyttäminen kaava-alueen ulommissa saarissa ei ole perusteltua em. saarten vähäisen peitteisyyden ja huonon saavutettavuuden (tuuliolosuhteet) perusteella. Kaavan mitoitus perustuu siksi vuoden 1995 mitoitussyöhykeksiin, joita korjataan tiettyjen Velkuanmaan länsi- ja pohjoispuolisten saarten osalta. Kaurisluodon rakentamista voidaan pitää ylitseäänä, eikä ko. rakentamistiheyttä voida sellaisenaan soveltaa koko kaava-alueella.</p> <p>Mitoituussyöhykettä korjataan Järvenkarin osalta ylöspäin.</p> <p>Osayleiskaavan rantavyöhyke osoitetaan nykyilmaisäädännön mukaisena. AO-rakennuspaikkojen osoittamismahdollisuus pelkästään kantatilaselvitykseen nojautuen tutkitaan. Kuitenkin esim. Vaihelan alueelle on laadittu asemakaava (Sekstantin AK), minkä johdosta Vaihelan kantatilan käyttäminen yleisenä mi-</p>

n:o	mielipiteen antaja, pvm kiinteistö/alue	mielipiteen sisältö	kaavan laatijan vastine ja toimenpideehdotus
		<p>”Saavutettavuuden” käsite on hämärä. Vrt. Kaurisluoto.</p> <p>5. Kaurisluodon AK puuttuu kaavaluettelosta.</p> <p>Sekstantin 9 AO-tonttia ja 1 RA-tontti kuluttavat Vaihelan kantatilan rakennusoikeutta.</p> <p>6. Selostuksessa maininta että (Vaihelan ja Sekstantin) kaavat ovat uudelleen valmisteltavina.</p> <p>7. Yleiskaavan oikeusvaikutukset ylittävät rakennusjärjestyksen.</p> <p>8. Vanhassa yleiskaavassa on virhe: KHO:n mukaan kantatilojen rakennusoikeudet muodostuivat kaikesta rakentamisesta, ei pelkästään lomiasuntopaikoista.</p> <p>Rakennusten määrä, rakennusluvut ja rakennetut neliömetrimäärät tulee tarkistaa/lisätä kaavaan/kaavakarttaan.</p> <p>9. Maanomistajatiedot ovat puutteelliset.</p> <p>10. Rakennuskantaluettelo / rakennuskantaselvitys on saatava nähtäville.</p> <p>11. Velkuanmaantien pituus tulee lisätä kaavaselostukseen</p>	<p>toituksen lähtökohtana koko alueella ei ole perusteltua. Asemakaava on laadittu aikoinaan kunnan toimesta kunnan maalle. Kunnat ovat kaavoituksessa etuoikeutettuja muihin maanomistajiin verrattuna, eikä maanomistajien tasapuolinen kohtelu (kantatilaselvitys) koske kuntia. Vaihelan tapaus tutkitaan kuitenkin mielipiteen johdosta erikseen.</p> <p>Jokseenkin samaa mieltä, mutta suuri osa alueen saarista on paljon hankalammin saavutettavissa kuin Velkuanmaata lähinnä olevat saaret.</p> <p>Kaavaselostusta täydennetään mielipiteen mukaisesti.</p> <p>Kts. vastineen kohta 4. Vaihelan tapaus ja sen jäljellä oleva rakennusoikeus tutkitaan mielipiteen johdosta erikseen.</p> <p>Kaavaselostusta korjataan em. kohdan osalta.</p> <p>Rakennusjärjestystä on käytetty osayleiskaavaluonnoksen lähdeaineistona.</p> <p>Ranta-alueilla myös AO-paikat pyritään osoittamaan mahdollisimman pitkälti kantatilaselvitykseen perustuen.</p> <p>Lupien ja luvallisten/luvattomien lomaja asuinrakennusten määrä rantavyöhykkeellä inventoidaan. Rakennettuja neliömetrimääriä ei tämän laajuudessa osayleiskaavassa selvitetä.</p> <p>Maanomistajatietoja täydennetään kaavaehdotusta laadittaessa.</p> <p>Rakennuskantaluettelo on ollut paperimuodossa nähtävillä. Ehdotusvaiheessa selvitys laitetaan myös sähköisesti nähtäville.</p> <p>Kaavaselostusta täydennetään mielipiteen mukaisesti.</p>

n:o	mielipiteen antaja, pvm kiinteistö/alue	mielipiteen sisältö	kaavan laatijan vastine ja toimenpide- ehdotus
		<p>12. Venesatamien/venevalkamien määrä (20) on epäselvä</p> <p>13. Rakennusjärjestys ei voi olla ristiriidassa yleiskaavan kanssa</p> <p>14. Härkäniemestä poistettava 1 RA paikka, koska vanhassa kaavassa alueella on 1 RA-paikka.</p> <p>LVy-merkintä on poistettava Mähösten tilan alueelta, koska KHO on todennut laiturin lainvastaiseksi.</p> <p>Mitoituksessa on otettava huomioon selvät tontinmyyntitapaukset jo vuodesta 1958.</p> <p>Missä on Kivirannan tilan vapaa rantaviiva?</p> <p>Tila Kultaranta 2:36 tulee merkitä rakentamisesta vapaaksi.</p> <p>Muunnettaessa olevia mökkejä AO-alueiksi tulee olla varovainen.</p> <p>AO-alueiden määrittely tehokkuusluvulla e ei ole toimiva järjestelmä tonttien koon suuren vaihtelun takia</p> <p>Rakennuspaikan koon minimin määrittely (5000 m2) ei näytä kaavaluonnoksessa toteutuneen</p> <p>Rantojen numerointikarttaa ei ole toimitettu pyynnöstä huolimatta.</p> <p>Vaihelan kantatila on ylittänyt rantavyöhykkeen rakennuspaikkaoikeutensa n. 15 paikalla, mikä tulee korvata muille maaomistajille tasapuolisuuden takaamiseksi.</p> <p>Kaavaselostuksessa (kohta mitoitus) puhutaan monessa paikassa pelkästä loma-asutuksesta, kun</p>	<p>Venevalkamien määrä tarkistetaan.</p> <p>Tutkitaan. Tavoitteena on mahdollisimman suuri yhteneväisyys osayleiskaavan ja rakennusjärjestyksen välillä, jotta turhilta tulkintaristiriidoilta vältytään rakennuslupia anottaessa.</p> <p>Lomarakennuspaikkojen määrä määräytyy kantatilaselvityksen perusteella. Asia tutkitaan osayleiskaavaehdotuksen laadinnan aikana.</p> <p>KHO on todennut aallonmurtajalaiturin lainvastaiseksi. Lounais-Suomen ympäristökeskus on sittemmin vuonna 2008 antanut luvan laiturin pysyttämiseksi tietyin muutoksin. Venevalkamavarausta ei siten poisteta osayleiskaavasta.</p> <p>Kantatilaselvityksen leikkausajankohtana käytetään vuotta 1969. Tätä vanhempaa tilan historiaa ei tarkastella.</p> <p>Vapaan rantaviivan pituudet lasketaan pääsääntöisesti alueittain siten, että seutukaavan vaatimus täyttyy.</p> <p>Tilalle ei osoiteta lomarakennuspaikkaa, mutta alueen osoittamiselle tonttimaaksi ei ole estettä.</p> <p>Mielipide otetaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.</p> <p>AO-alueiden rakennusoikeus muutetaan neliömetrimääräiseksi.</p> <p>Kaavassa pyritään 3000 m2 tonttikokoon.</p> <p>Rantaosien numerointikartta on ollut kunnassa paperimuodossa nähtävillä, ja toimitetaan pyynnöstä nyt erikseen.</p> <p>Kts. vastineen kohta 4.</p> <p>Mielipide otetaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.</p>

n:o	mielipiteen antaja, pvm kiinteistö/alue	mielipiteen sisältö	kaavan laatijan vastine ja toimenpide- ehdotus
		<p>esim. kuormittavuuden takia AO-varausten tarkastelu on vähintään yhtä tärkeää.</p> <p>Lomarakennuspaikkojen määrää ja vapaan rantaviivan määrää ei ole laskettu</p> <p>15. Liite 17: aluevaraukset, tilasto-osa puuttuu</p> <p>AO/RA paikan kaavamerkinnän selityksessä on virhe</p> <p>16. Luonnos <u>ei</u> ole seutukaavan mitoituksen mukainen, toisin kuin selostuksessa sanotaan.</p> <p>Seutu/maakuntakaavassa on vain kaksi mitoituksenvyöhykettä.</p> <p>Kaurisluodon asemakaava ei noudata mitoituksenvyöhykkeitä</p> <p>17. Listaa kantatilatarkastelun perusteella tehdyistä tarkistusluonteisista korjauksista ei ole tehty.</p> <p>18. Kaurisluodon asemakaavaa ei selostuksen luvussa 14.3 ole mainittu.</p> <p>19. Selostuksen kohta 15.6 ei pidä paikkaansa</p> <p>20. Kaavamääräyksiä tulee muuttaa niin, ettei maa- ja metsätalouden tai ammattikalastuksen harjoittamiseen vaadita maisematyölupaa tai näiden vaatimien rakennusten rakentamista.haitata.</p> <p>21. Pöyry rahastaa virheellisellä ja puutteellisella työllä.</p> <p>22. Liitteitä ei ole saatu pyynnöistä huolimatta.</p> <p>Kuulemisprosessi on järjestettävä uudelleen.</p>	<p>Lasketaan kaavehdotusta laadittaessa.</p> <p>Pinta-alat lasketaan kaavatyön loppuvaiheessa.</p> <p>ko. kaavselostuksen kohta korjataan.</p> <p>Ei olekaan, virhe selostuksessa korjataan. Luonnoksessa on käytetty v. 1995 yleiskaavan mitoituksenvyöhykkeitä, joita tässä osayleiskaavassa täsmennetään joidenkin saarten osalta. Seutukaavan mitoituksenvyöhykkeiden käyttö sellaisenaan ei ole kaava-alueella perusteltua (kts. vastineen kohta 2).</p> <p>Kaurisluodon asemakaava vaikuttaa jonkin verran ylitiheältä. Ko. asemakaava ei vaikuta laadittavan osayleiskaavan mitoitukseen.</p> <p>Kyseessä on kaavaluonnos, jonka aineisto täydentyy kaavatyön edetessä.</p> <p>Kaurisluodon asemakaava lisätään kaavaselostukseen.</p> <p>Selostuksen kohdasta poistetaan sana ”välittömästi”.</p> <p>Määräyksiä lievennetään mielipiteen johdosta, ettei em. elinkeinojen harjoittaminen tarpeettomasti vaikeudu.</p> <p>- Kyseessä on kaavaluonnos.</p> <p>Tarvittavat liitteet ovat olleet kunnassa nähtävillä. Liitteitä lähetetään pyynnöstä sähköisesti.</p> <p>Osallisten epävirallinen kuuleminen jatkuu koko kaavatyön ajan. Virallinen kuuleminen järjestetään kun kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.</p>
10.	Jaakko Asanti,	Haluaa varmistaa, että Martinmaan LY on poistet-	Kaavaluonnosta muutetaan mielipiteen

n:o	mielipiteen antaja, pvm kiinteistö/alue	mielipiteen sisältö	kaavan laatijan vastine ja toimenpide- ehdotus
	30.7.2008	tu.	mukaisesti.