

NAANTALIN KAUPUNKI, VELKUANMAAN OSAYLEISKAAVA, EHDOTUS 29.11.2010**Lausunnot – keskeinen sisältö ja annetut vastineet 1.6.2011****1 ELY- KESKUS, VARSINAIS-SUOMI**

Naantalin kaupunginhallitus on pyytänyt lausuntoa 29.11.2010 päivättyyn ehdotukseen Velkuanmaan osayleiskaavaksi. Kyseessä on yleiskaavan muutos.

Osayleiskaavan lähtökohtia on käsitelty 23.2.2009 annetussa lausunnossa. Kaavaa on tämän jälkeen tarkistettu useilta osin. Kaavan vaikutusarviointia on täydennetty.

Pienten saarten osalta sallittua rakennusoikeutta on alennettu. ELY-keskus pitää tarkistusta hyväänä.

Kaavoituksessa on luovuttu kaavan laatimisesta kyläalueelle suoraan rakentamista ohjaavana. ELY-keskus pitää ratkaisua oikeana kun otetaan huomioon asutuksen luonne ja alueen rakentamisen ohjauksen tarpeet. Selostusta on selkeyden vuoksi vielä syytä tarkistaa ja poistaa maininnat sisämaan rakennusoikeuden mitoituksesta. Kaavan ei ole tarkoitus olla suoraan rakentamista ohjaava ranta-alueen ulkopuolella. **(1)**

Kaavaehdotuksessa on osoitettu "rantaan rajoittuvat loma-asuntoalueet" sekä "loma-asuntorakennusten alueet" merkinnällä RA2, jossa "luku merkinnän yhteydessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän". Varauksia on jaoteltu -X, -Y ja -Z indekseihin. Rakennuspaikat on lisäksi osoitettu symboleihin.

ELY-keskus pitää selkeämpänä merkitsemistapana käytäntöä, jossa rakennuspaikkojen lukumäärä kirjataan väliviivan jälkeen ja indeksinä käytetyn kirjaimen perään; esimerkiksi RA-Y2, jossa luku tarkoittaa siis kahta rakennuspaikkaa. **(2)**

Ehdotuksen merkitsemistapa on ongelmallinen kaavan yleismääräyksen kohdalla. Yleismääräyksestä tulee selkeästi käydä ilmi ne alueet, joilla kaava on tarkoitettu käytettäväksi suoraan rakennusluvan perusteena. Indeksien osalta asia on nyt epäselvä.

Kaavan on tarkoitus olla rakennusluvan perusteena ranta-alueella. Tämän mukaan yleiskaavassa annetaan määräykset rakennusoikeudesta. Kun rakentaminen on osoitettu jo yleiskaavassa, voidaan AO ja RA-Y -alueiden määräyksistä tarpeettomina jättää pois lauseet: ". . . rakennusoikeus määräytyy kantakiinteistö pohjaisesti.. .jne. **(3)**

Kaavaehdotuksessa on otettu käyttöön RA-X -merkintä. ELY-keskus toteaa, että mikäli kaavaa on tarkoitus X -varauksen osalta käyttää rakennusluvan perusteena, tulee rakennuspaikkojen lukumäärästä ja rakennusoikeudesta antaa riittävät määräykset yleiskaavassa. Ehdotettu määräys ei ole asianmukainen.

Kaavan "kuivanmaan loma-asuntorakennusten alueet" merkintä RA on selkeyden takia hyvä erottaa esim. sopivalla indeksillä ranta-alueen RA-alueista. **(4)**

ELY-keskuksen ei ole ollut mahdollista käydä kaavaa ja sen kantatilatarkastelua läpi rakennuspaikkakohtaisesti. Yleisinä huomioina todetaan seuraavaa.

Kantatilaselvityksessä on pidetty tilannetta 19.9.1969 leikkauskohtana. Liitteen 12b kantatilatarkastelussa on kuitenkin kantatilaksi katsottu yksi 1994 ja yksi 2004 muodostettu tila. Maanomis-

tajien tasapuolisen kohtelun takia, näiden rakennusoikeutta on syytä verrata vielä 1969 tilanteeseen.

Kantatilaselvityksen taulukon 12c sarakkeen 12. mukaiset "rantavyöhykkeelle siirretyt rakennuspaikat" tekevät esitetystä rakennusoikeuslaskelmasta nyt epäselvän. Ainakaan nykyiseen kaavaan nähden uusien rantarakennuspaikkojen osoittaminen em. perusteella ei tule olla mahdollista. Rantavyöhykkeelle osoitettujen rakennuspaikkojen tulee perustua ranta-alueiden mitoitukseen. **(5)**

ELY-keskus viittaa muilta osin kaavasta annettuun aiempaan lausuntoon.

Kaavan laatijan vastine:

1. Kaavaselostuksen maininnat sisämaan rakennusoikeuden mitoituksesta tarkistetaan. Rakennusvalvonta voi kuitenkin käyttää mitoituskalkelmia hyväksi rakennuslu-paratkaisuissaan.

2. Rantavyöhykkeellä sijaitsevien rakennuspaikkojen merkintöjä muutetaan siten, että rakennuspaikkojen lukumäärä kirjataan väliviivan jälkeen ja indeksinä käytetyn kirjaimen perään kauttaviivalla, esim. RA-Y/2.

3. Kaavakarttaan lisätään merkintä rv: Rantavyöhykkeen raja Velkuanmaan saarella. Muut saaret ovat kokonaisuudessaan rantavyöhykettä. Rantavyöhykkeeltä kertyvä rakennusoikeus on osoitettu rantaviivan pituuteen perustuen ja kantakiinteistö pohjaisesti ranta-alueen RA- ja AO -alueilla.

AO ja RA-Y -alueiden määräyksistä jätetään tarpeettomina pois lauseet: ". . . rakennusoikeus määräytyy kantakiinteistö pohjaisesti.. .jne.

4. RA-X -määräys tarkoittaa sitä, että alue muodostaa yhden rakennuspaikan, jolle saa rakentaa kaksi loma-asuntoa. Määräys muutetaan kuulumaan seuraavasti: Loma-asuntorakennusten alue rantavyöhykkeellä.

Alue muodostaa yhden rakennuspaikan, jolle saa rakentaa kaksi loma-asuntorakennusta. Rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on 250 k-m².

Uusia kuivanmaan rakennusalueita ei osoiteta.

5. Vuonna 2004 muodostettu tila 920-411-1-321 Rajakari on lohkottu vuonna 26.5.2000 Rymättylän kunnan kantatilasta 705-441-1-13 Talakorpi ja siirretty Velkuan kuntaan 16.6.2004. Vuonna 1994 muodostetun tilan 920-408-13-0 Honka muodostuminen vuodesta 1969 selvitetään erillisillä liitteillä.

Sisämaan rakennusoikeuslaskelmasta poistetaan epäselvät ja tulkinnalliset arviot siirretystä rakennusoikeudesta.

2 VARSINAIS-SUOMEN LIITTO

Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaosto päätti kokouksessaan 28.2.2011 § 30, että seuraavat lausuntopyynnöt eivät anna aiheita Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

Pöytyä: Kyrön asemanseudun asemakaavan muutosluonnos (M9/24.1.11)

Naantali: Velkuanmaan osayleiskaavaehdotus (M5/11.1.11)

Kaavan laatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

3 VARSINAIS-SUOMEN MAAKUNTAMUSEO

Valmistelijat: Kulttuuriperintöyksikkö / tutkijat Eija Suna ja Heljä Brusila
Naantalin kaupunki on pyytänyt lausuntoa Velkuanmaan osayleiskaavaehdotuksesta.

Maakuntamuseo on antanut aikaisemmasta osayleiskaavaehdotuksesta lausunnon 18.2.2009.

Alueen rakennuskanta on kaavassa huomioitu sr-1 merkinnällä ja siihen liittyvällä asianmukaisella määräyksellä. merkinnän yhteydessä oleva numerosarja viittaa selostuksessa olevaan listaukseen. Myös kylien vanhat, maisemallisesti merkittävät pelto- ja niittyalueet on kaavassa huomioitu MA- ja MA-1 merkinnällä.

Velkualla on vielä säilynyt perinteisiä rantarakennuksia ja laitureita, jotka ovat saariston maisemalle leimaa antavia. LVy kaavamääräykseen on kirjattu vanhojen rantarakennusten säilyttämistavoite muodossa "on pyrittävä säilyttämään", mikä toivottavasti riittää kiinnittämään omistajien huomion tähän saariston omimpaan rakennuskantaa ja vaalimiseen.

Kiinteät muinaisjäännökset on otettu kaavassa asianmukaisesti huomioon.

Varsinais-Suomen maakuntamuseolla ei ole omalta toimialaltaan muuta huomautettavaa Velkuanmaan osayleiskaavasta.

Kaavan laatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

4 KUSTAVIN KUNTA

Naantalin kaupunginhallitus on varannut Kustavin kunnalle mahdollisuuden lausunnon antamiseen Velkuanmaan osayleiskaavaehdotuksesta. Mahdollinen lausunto tulee toimittaa viimeistään 21.2.2011 klo 15.00 mennessä. Kunnan rakennustarkastaja on lausuntonaan todennut, että Velkuanmaan osayleiskaavaehdotuksesta ei ole huomautettavaa.

Lausuntopyyntö ja sen liiteasiakirjat ovat kunnanhallituksen kokouksessa nähtävänä ja tutustuttavana.

Ehdotus: Kunnanhallitus toteaa lausuntonaan Naantalin kaupunginhallitukselle, että Kustavin kunnalla ei ole huomautettavaa Velkuanmaan osayleiskaavaehdotuksesta.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavan laatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

5 TAIVASSALON KUNTA

Naantalin kaupunginhallitus on viiteasiakirjallaan pyytänyt Taivassalon kunnan lausuntoa Velkuanmaan osayleiskaavaehdotuksesta.

Pyydettyinä lausuntonaan Naantalın kaupungille Taivassalon kunnanhallitus ilmoittaa, ettei Taivassalon kunnalla ole huomautettavaa Velkuanmaan 29.11.2010 päivätyistä osayleiskaavaehdotuksista.

Kaavan laatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

6 KAAVOITUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA / NAANTALIN KAUPUNKI

Kaupunginhallitus on asettanut Velkuanmaan 29.11.2010 päivätyen osayleiskaavaehdotuksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaisesti uudelleen julkisesti nähtäville 21.1. - 21.2.2011 ajaksi. Osayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Osayleiskaavaehdotuksessa on määrätty sen käyttämisestä maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisesti rakennusluvan myöntämisen perusteena ranta-alueella. Kaupunginhallitus on varannut lautakunnille mahdollisuuden lausunnon antamiseen osayleiskaavaehdotuksesta.

Osayleiskaavan tavoitteet

Velkuan kunnan alueelle on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava. Vuonna 2007 käynnistyneen Velkuanmaan osayleiskaavan tavoitteena on ollut tarkistaa yleiskaava nykytarpeita vastaavaksi. Yleiskaavan laadintaa olivat esittäneet mm. Lounais-Suomen ympäristökeskus ja Varsinais-Suomen liitto. Velkuanmaan osayleiskaavan suunnittelualue käsittää entisen Velkuan kunnan länsi-osat. Kaiken kaikkiaan kyse on 67 km²:n alueesta, josta noin 11,5 km² on maata. Alueeseen kuuluu yhteensä 138 saarta. Suurin saari on Velkuanmaa (7 km²). Rantaviivaa alueella on yhteensä noin 110 km. Suunnittelualueella asuu noin 30-40 asukasta. Alueelta on matkaa Teersaloon noin 4 km, Turkuun noin 50 km ja Naantalın keskustaan noin 35 km.

Osayleiskaavan keskeisenä lähtökohtana on ollut saattaa rantarakentamisen ohjaaminen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kuntoon. Velkuan voimassa oleva yleiskaava on tehty ennen maankäyttö- ja rakennuslain säätämistä eikä ole riittävän yksityiskohtainen kaiken rakennuslupamenettelyn pohjaksi.

Kaavaehdotuksen mukainen rakentamisen kokonaismäärä

Suunnittelualueella asuu tällä hetkellä noin 30 - 40 asukasta. Alueella on noin 30 ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettua asuinrakennusta. Määrästä yli puolet on vanhojen maatilojen talouskeskusten päärakennuksia, entisiä torppia ja vanhoja sivuasuntoja. Uudet omakotitalot sijaitsevat Sekstantin alueella.

Rakennettuja lomarakennuksia on pääsaarella 56 kpl ja pienissä saarissa 50 kpl ja loma-asukkaita on alueella arviolta 300.

Kaavaehdotuksessa rantavyöhykkeelle osoitetaan 39 omakotitalon rakennuspaikkaa. Näistä 21 on rakentamattomia. Sisämaan rakennuspaikkoja kaavassa ei osoiteta kartalla, mutta mitoituslaudassa ne on määriteltävä tilakohtaisesti. Kaavan toteutuminen lisää ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettujen rakennusten määrää enintään noin 50 erillispientalolla. Asukasluku kasvaa tällöin noin 80 - 100 asukkaaseen. Lomarakennuspaikkoja kaavaehdotuksessa on rantavyöhykkeellä 321, näistä 215 on rakentamattomia (Velkuanmaalla 94 ja muissa saarissa 121). Kaikkiaan rakennuspaikkoja, asuinrakennus- ja lomarakennuspaikkoja yhteensä, rantavyöhykkeelle osoitetaan ehdotuksessa siis 360 kpl. Voimassa olevassa vanhassa yleiskaavassa suunnittelualueelle oli osoitettu yhteensä 346 loma-asunnon rakennusoikeutta.

Kulttuuriympäristö

Perinnemaisemat

Osayleiskaava-alueen perinnemaisemia on inventoitu vuosina 2003-2005 Lounais-Suomen ympäristökeskuksen hallinnoiman Saariston maisemarakenne- ja kulttuurimaisemanhoitoprojektien yhteydessä. Inventoinnin tulokset on julkaistu raportissa Velkuan perinnemaisemat (2005, Knuutila, Rapo, Lehtimaa) Suunnittelualueen kulttuurimaisema-alueet ovat maisemallisesti merkittäviä kokonaisuuksia, joille ominaisia ja arvokkaita piirteitä ovat mm: - perinteinen rakennuskanta maisemallisesti merkittävillä paikoilla - pitkään jatkuneet maanviljelyn ja jo päättyneen karjatalouden jäljet maisemassa (kuten perinnemaisemat ja perinnebiotoopit, pellon ja metsän reuna-vyöhykkeet) – viljelymaiseman monipuolisuus ja pienipiirteisyys (viljelymaiden rajautuminen mereen, pienet peltokiviot, katajakedot, metsäsaarekkeet, reunavyöhykkeet) - maisematilojen selvä rajautuminen; kulttuurimaisema-alueet ovat suojaisia laaksoja joita selänteet ja merenlahdet rajaavat

Vanha rakennuskanta

Velkuanmaan sisäosien asuinrakennuksista ja maatilojen päärakennuksista valtaosa on rakennettu ennen vuotta 1940. Rakennustoiminta ja myös rakennusten purkaminen on ollut sotien jälkeen vähäistä. Velkuanmaan rakennettu ympäristö muodostaa siten rakennustyylien ja rakennusten mitatakaan osalta yhtenäisen kokonaisuuden. Valtaosa alueen maatilojen päärakennuksista, torpista ja "vanhemman väen" asuinrakennuksista toimii nykyisin loma-asuntoina. Säilyneestä rakennuskannasta suuri osa on rakennettu vuosien 1880 ja 1920 välisen aikana. Osayleiskaavan rakennusinventoinnin perusteella kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset on osoitettu osayleiskaavan merkinnällä sr 1. Kulttuurihistoriallista arvoa omaavia maatilojen talouskeskusten talous- ja apurakennuksia sekä saneerattuja, siirrettyjä tai uudempia asuinrakennuksia on kaavassa lisäksi osoitettu alueellisella ja ohjeellisella suojelumerkinnällä /s. Merkintä liittyy yleensä sr 1 - kohteen maankäyttömerkintään. Kohteet on luetteloitu osayleiskaavan liitteessä 4 (rakennushistoriallinen selvitys). LV-alueiden merkinnässä on edellytetty saariston rakennusperinteen mukaisten venevaajojen suojelua.

Työpaikat

Alueella on kolme maataloudesta edelleen toimeentulonsa saavaa maatilaa. Vaihelan entisen maatilan talouskeskuksen yhteydessä toimiva matkailuyritys työllistää 2-5 ihmistä vuodenajasta riippuen. Vaihelan entisen maatilan talouskeskuksen alue, 0,8 ha, on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM), jolla enimmäisrakennusoikeus on 1 900 k-m². Merkintä on maakuntavaltuuston 2010 joulukuussa hyväksymän maa-kuntakaavan mukainen.

KAUPUNGINARKKITEHTI:

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta päättää lausua Velkuanmaan osayleiskaavaehdotuksesta kaupunginarkkitehdin ja ympäristöpäällikön esityksestä seuraavaa:

- Merkintään sr1 tulee lisätä " Kohteita koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto."
- LV-merkintöihin tulee lisätä rakennelmien lisäksi sana "rakennuksia".
- Asuinrakennusten alinta rakentamiskorkeutta tulisi ohjata kaikissa Naantalın alueen suunnitelmissa saman korkeusjärjestelmän mukaisella merkinnällä.
- Vaihelan peltoaukean eteläisin osa tulisi merkitä (MArm), jolla matkailua palvelevien rakennelmien sijoittaminen on mahdollista.

Yleiset määräykset:

Kohdat, joissa jätevesien käsittelyn osalta viitataan valtioneuvoston asetukseen 542/2003, tulee muuttaa kuulumaan seuraavasti: Jätevedet on käsiteltävä voimassa olevien määräysten mukaisesti.

- Kaikki 12.11.2008 laaditussa luontoselvityksessä mainitut luontoarvoiltaan merkittävät kohteet tulisi osoittaa kaavassa kohde-/ aluumerkinnällä ja osoittaa kaavakartalla kohdeluettelon viitenumerolla lukuun ottamatta selvityksen kohdan 5.5 (Muut saaret) saaria. Linnustollisesti merkittävät saaret tulisi myös osoittaa tarkoituksen mukaisella merkinnällä.
- Määräys "Rantarakennuspaikoilla on rantaviiva sekä rantavyöhykkeen puusto ja kasvillisuus säilytettävä luonnonmukaisina" saattaa vaikeuttaa esimerkiksi laitureiden rakentamista sekä

ruoppausmassojen sijoittamista rantakiinteistöille. Määräys tulee muuttaa suositukseksi tai lisätä tekstin loppuun "mahdollisuuksien mukaan".

KOKOUSKÄSITTELY:

Tero Lehtonen poistui tämän asian käsittelyn ajaksi.

KAAVOITUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA:

Kaupunginarkkitehdin ehdotus hyväksyttiin.

Kaavan laatijan vastine:

sr1- ja LV-merkintöihin tehdään lausunnon mukaiset lisäykset. Asuinrakennusten alinta rakentamiskorkeutta koskeva määritelmä muutetaan kuuluvaksi seuraavasti: "Asuinrakennuksen alin lattiataso on +3.50 m N2000-järjestelmässä."

Vaihelan peltoaukean eteläosa osoitetaan merkinnällä MArm: Maisemallisesti arvokas peltoalue. Alueelle voidaan sijoittaa matkailua palvelevia rakennelmia. Alue on tarkoitettu toteuttaa asemakaavan perusteella.

Luontoarvoiltaan merkittävät kohteet täydennetään kaavakartalle sopivilla merkinnöillä.

Kohdat, joissa jätevesien käsittelyn osalta viitataan valtioneuvoston asetukseen 542/2003, muutetaan kuulumaan seuraavasti: Jätevedet on käsiteltävä voimassa olevien määräysten mukaisesti.

Yleinen määräys "Rantarakennuspaikoilla on rantaviiva..." säilytetään entisellään, koska määräys on käytössä myös Rymättylän rantaosayleiskaavoissa.

7 KOULUTUSLAUTAKUNTA / NAANTALIN KAUPUNKI

SIVISTYSTOIMENJOHTAJA:

Koulutuslautakunnalla ei ole osayleiskaavaehdotukseen huomautettavaa.

KOULUTUSLAUTAKUNTA (20.01.2011 § 3):

Sivistystoimenjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaavan laatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

8 KULTTUURILAUTAKUNTA / NAANTALIN KAUPUNKI

Naantalin kaupunginhallitus on 20.12.2010 päättänyt asettaa Velkuanmaan osayleiskaavaehdotuksen uudelleen julkisesti nähtäville. Samalla kaupunginhallitus päätti varata lautakunnille mahdollisuuden lausunnon antamiseen osayleiskaavaehdotuksesta.

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen esitteli Velkuanmaan osayleiskaavaa sivistysvirastossa kulttuuri- ja vapaa-aikatoimen virkamiehille 20.1.2011.

Alueen rakennushistoriallisessa selvityksessä on todettu, että Velkuanmaan kulttuurimaisema alueet ovat maisemallisesti merkittäviä kokonaisuuksia, joille ominaisia ja arvokkaita piirteitä ovat mm. perinteinen rakennuskanta maisemallisesti merkittävillä paikoilla sekä pitkään jatkuneen maanviljelyn ja jo päättyneen karjatalouden jäljet maisemassa. Velkuanmaan sisäosien asuinrakennuksista ja maatilojen päärakennuksista valtaosa on rakennettu ennen vuotta 1940, joten saaren rakennettu ympäristö muodostaa rakennus-tyyliä ja rakennusten mittakaavan osalta yhtenäisen kokonaisuuden.

Alueella on kuusi muinaismuistolain perusteella suojeltua muinaismuistoa; röykkiöitä, latomus ja rajamerkki, sekä neljä muistomerkkiä tai nähtävyyttä.

Velkuanmaan osayleiskaavan nähtävilläpito on päättynyt, joten aineistoon on voinut tutustua sivistysviraston toimistossa.

MUSEONJOHTAJA:

Kulttuurilautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon Velkuanmaan osayleiskaavasta:

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten suojeleminen on erittäin tärkeää saaren kulttuuri- maiseman säilymisen kannalta. Kulttuurilautakunta toteaa, että kaikkien niiden rakennusten, jotka rakennushistoriallisessa selvityksessä on lueteltu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi, suojele merkinnällä sr 1 on tarpeen. Myös suojelumerkinnällä /s. merkittyjen rakennusten säilyttäminen on tärkeää.

Myös kaikkien kaavaselostuksessa mainittujen maisemallisesti arvokkaiden perinnemaisemien säilyttäminen on tärkeää alueelle ominaisen ilmeen takaamiseksi. Muinaismuistot sekä muistomerkit ja nähtävyydet on otettu osayleiskaavaluonnoksessa asianmukaisesti huomioon.

KULTTUURILAUTAKUNTA (2.3.2011 § 3):
Museonjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaavan laatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

9 RAKENNUSLAUTAKUNTA / NAANTALIN KAUPUNKI

Yleistä osayleiskaava-alueesta ja sen tavoitteista Velkuan kunnan alueelle on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava jonka Velkuan kunnanvaltuusto on hyväksynyt 1996 ja kaava on lopullisesti vahvistettu v. 2000.

Velkuanmaan osayleiskaavan tavoitteena on tarkistaa yleiskaava nykyisten ja tulevien maankäytön tavoitteiden mukaiseksi. Yleiskaavan laadintaa olivat esittäneet mm. Lounais-Suomen ympäristökeskus, Varsinais-Suomen liitto ja rakennusvalvonta. Velkuanmaan osayleiskaavan suunnittelualue käsittää entisen Velkuan kunnan länsiosat. Kaiken kaikkiaan kyse on 67 km²:n alueesta, josta noin 11,5 km² on maata. Alueeseen kuuluu yhteensä 138 saarta. Suurin saari on Velkuanmaa (7 km²). Rantaviivaa alueella on yhteensä noin 110 km. Suunnittelualueella asuu noin 30-40 asukasta. Alueelta on matkaa Teersaloon noin 4 km, Turkuun noin 50 km ja Naantalin keskusta noin 35 km.

Osayleiskaavan keskeisenä lähtökohtana on ollut saattaa rantarakentamisen ohjaaminen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kuntoon. Velkuan voimassa oleva yleiskaava on tehty ennen maankäyttö- ja rakennuslain säätämistä eikä ole riittävän yksityiskohtainen.

Suunnittelualueella asuu tällä hetkellä noin 30 - 40 asukasta. Alueella on noin 30 ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettua asuinrakennusta. Määrästä yli puolet on vanhojen maatilojen talouskeskusten päärakennuksia, entisiä torppia ja vanhoja sivuasuntoja. Uudet omakotitalot sijaitsevat Sekstantin alueella.

Rakennettuja lomarakennuksia on pääsaarella 56 kpl ja pienissä saarissa 50 kpl ja loma-asukkaita on alueella arviolta 300.

Kaavaehdotuksessa rantavyöhykkeelle osoitetaan 39 omakotitalon rakennuspaikkaa. Näistä 21 on rakentamattomia. Sisämaan rakennuspaikkoja kaavassa ei osoiteta kartalla, mutta mitoituslaskussa ne on määritelty tilakohtaisesti. Kaavan toteutuminen lisää ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettujen rakennusten määrää enintään noin 50 erillispientalolla. Asukasluku kasvaa tällöin noin 80 - 100 asukkaaseen. Lomarakennuspaikkoja kaavaehdotuksessa on rantavyöhykkeellä 321, näistä 215 on rakentamattomia (Velkuanmaalla 94 ja muissa saarissa 121). Kaikkiaan rakennuspaikkoja, asuinrakennus- ja lomarakennuspaikkoja yhteensä, rantavyöhykkeelle osoitetaan ehdotuksessa siis 360 kpl. Voimassa olevassa vanhassa yleiskaavassa suunnittelualueelle oli osoitettu yhteensä 346 loma-asunnon rakennusoikeutta.

Alueella on maataloudesta edelleen toimeentulonsa saavia maatiloja. Vaihelan entisen maatilatalouskeskuksen yhteydessä toimiva matkailuyritys työllistää 2-5 ihmistä vuodenajasta riippuen.

Vaihelan entisen maatilatalouskeskuksen alue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM), jolla enimmäisrakennusoikeus on 1 900 k-m². Merkintä on maakuntavaltuuston 2010 joulukuussa hyväksymän maakuntakaavan mukainen. Alueelle sijoittuva rakentaminen on tarkoitus toteuttaa asemakaavan perusteella.

Oikeusvaikutteinen yleiskaava on rakennusvalvonnan tärkeimpiä ohjauskeinoja asemakaavojen ohella rakennuslupamenettelyssä. Osayleiskaava toimii suoraan rantavyöhykkeellä ja kyläalueilla rakennuslupien ja suunnittelutarveratkaisujen myöntämisen pohjana.

Osayleiskaava esitellään lautakunnalle tarkemmin kokouksessa ja etukäteen siihen voi tutustua esim. kaupungin nettisivulla.

VS. RAKENNUSTARKASTAJAN PÄÄTÖSEHDOTUS:

Rakennuslautakunta merkitsee osayleiskaavaehdotuksen tiedoksi ja esittää kaavasta seuraavaa:

- Alue, jolla on voimassa oleva asemakaava tai ranta-asemakaava ja lisäksi myös tekeillä oleva Vaihelan asemakaava, tulisi esittää rajauksella aluevarausten mukaisesti. **(1)**
- Yleiskaava-alueella on voimassa ranta-asemakaavoja joissa on osoitettu suuremmat rakennusoikeudet kuin kaavaehdotuksen mukainen merkintä RA-Z mahdollistaa. Näiden isojen saarten ranta-asemakaavojen alueella oikeampi merkintä olisi RA joka paremmin vastaisi alueella voimassa olevia ranta-asemakaavoja.
- Alle hehtaarin saarten rakennusoikeutta ei pitäisi nostaa nykyisen osayleiskaavan mukaisesta kokonaisrakennusoikeudesta joka on nykyisin 105 k-m².
- Loma-asuntorakennusten alue, joille on osoitettu merkintä RA-Z, ei ole tasapuolinen, koska muutamille pikku saarille kuten Teinipussi ja Pitkäkari on osoitettu kuitenkin merkintä RA joka mahdollistaa huomattavasti suuremman rakennus-oikeuden ja RA merkinnän mukaiset rakennukset vaikeuttavat rakennusten sijoitusta ja soveltuvuutta ympäristöönsä.
- RA-Z alueen lomarakennuksen koko suuremmilla esim. yli viiden hehtaarin saarissa tulisi nostaa 120 k-m² josta 20 k-m² saisi käyttää erillisenä rakennuksena. **(2)**
- Määräys "asuinrakennusten alin sallittu lattiapinnan taso on +3,00 m N60-järjestelmässä". Tulisi muuttaa nähtävillä olevan rakennusjärjestyksen mukaiseksi eli mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla paikoilla alimman lattiakorkeuden tulee olla +2,65 metriä (N2000-järjestelmä). Rakennuksen korkeusasemaa määriteltäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä. **(3)**
- Määräys "Rantarakennuspaikoilla on rantaviiva sekä ranta-vyöhykkeen puusto ja kasvillisuus säilytettävä luonnonmukaisina", saattaa vaikeuttaa esimerkiksi laitureiden rakentamista sekä ruoppausmassojen sijoittamista rantakiinteistöille. Määräys tulee muuttaa suosituksiksi tai lisätä tekstin loppuun "mahdollisuuksien mukaan". **(4)**
- Joillakin alueilla mainittu "sauna tulee sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja muut rakennukset vähintään 30 metrin etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta", ja rakennuspaikan vähimmäispinta-ala sekä rantaviivan pituus tulisi koskea

myös muita rantarakennuspaikkoja. Merkintää tulisi täydentää ja poistaa näistä kohdista ja siirtää määräyskohtaan. **(5)**

Kohtaan, "rakennus, laiturit, lipputangot ja muut rakennelmat on sijoitettava ja toteutettava niin, että ne ovat mereltä katsottuna mahdollisimman huomaamattomia", tulisi lisätä lause, ja ne on sijoitettava rakennuspaikalle. Nykyisin varsinkin lippu-tankoja on sijoitettu usein pikusaarille, joissa ei ole edes rakennusoikeutta, ja vapaaksi tarkoitetuille ranta-alueille. **(6)**

- Merkintöihin tulisi lisätä, ranta-alueen raja ja teksti, rantaviivan ja ranta-alueen välinen alue on ranta-alue, jolla osayleis-kaava osoittaa kaiken rakennusoikeuden. **(7)**
- Määräyksistä puuttuu maininta LV alueet, joille voitaisi myöntää luvat myös yleiskaavan perusteella. **(8)**
- Rakennuspaikka-alueiden sanamuotojen selkeyttämisellä ja turhilla osayleiskaavamerkinnoillä voitaisi yhdenmukaistaa rakennusalue merkintöjä ja tällä tavalla poistaa tarpeettomiksi käyviä aluemarkintöjä. **(9)**

KÄSITTELY:

Asiaa käsiteltäessä Sari Simonen teki vastaehdotuksen päätösehdotuksen seuraaviin kohtiin:

- Rakennuksen alinta sallittu lattiapinnan tasoa ei tulisi muuttaa +2,65 metriä (N2000-järjestelmä) korkeuteen vaan säilyttää "+3,00 m (N60 -järjestelmä)".
- Määräystä "Rantarakennuspaikoilla on rantaviiva sekä rantavyöhykkeen puusto ja kasvillisuus säilytettävä luonnonmukaisina" ei tule muuttaa suositukseksi eikä lisätä loppuun "mahdollisuuksien mukaan".

Tehtyä vastaehdotusta ei kannatettu. Sari Simonen pyysi merkitsemään pöytäkirjaan vastaehdotuksen sisällön mukaisen eriävän mielipiteensä.

RAKENNUSLAUTAKUNTA (16.2.2011 § 6):

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaavan laatijan vastine:

1. Voimassa olevien asemakaavojen ja ranta-asemakaavojen aluerajaukset on osoitettu kaavaselostuksen liitteessä 10. Kaavakartalla esitetään alueet, joilla on voimassa asemakaava tai ranta-asemakaava. Vaihelan vireillä olevaa asemakaavaa ei merkitä..
2. Alle hehtaarin saarten rakennusoikeus pidetään 105 k-m²:nä. Yli viiden hehtaarin saarilla RA-Z –kaavamääräys korvataan RA:lla. Teininpuussin ja Pitkäkarin osalta merkintä korjataan.
3. Asuinrakennusten alinta rakentamiskorkeutta koskeva määritelmä muutetaan kuuluvaksi seuraavasti: "Asuinrakennuksen alin lattiataso on +3.50 m N2000-järjestelmässä."
4. Yleinen määräys "Rantarakennuspaikoilla on rantaviiva..." säilytetään entisellään, koska määräys on käytössä myös Rymättylän rantaosayleiskaavoissa.
5. Määräys saunan ja muiden rakennusten etäisyydestä rantaviivasta siirretään yleisiin määräyksiin. Lisäksi yleisiin määräyksiin lisätään määräys: "Rantaan sijoituvalla rakennuspaikalla tulee olla vähintään 50 metriä yhtenäistä rantaviivaa."
6. Yleisten määräysten kohtaan "Rakennukset, laiturit, lipputangot..." lisätään lause "...ja ne on sijoitettava rakennuspaikalle.
7. Kaavakarttaan lisätään merkintä rv: Rantavyöhykkeen raja Velkuanmaan saarella. Muut saaret ovat kokonaisuudessaan rantavyöhykettä. Rantavyöhykkeeltä

kertyvä rakennusoikeus on osoitettu rantaviivan pituuteen perustuen ja kantakiinteistö pohjaisesti ranta-alueen RA- ja AO -alueilla.

8. Yleisten määräysten kohtaan ”MRL:n 72 §:n 1 mom nojalla...” lisätään lause ”..., samoin LV- ja LY-alueille osoitetun rakennusoikeuden toteuttamiseen.”
9. Aluevarausmerkintöjä karsitaan ja yksinkertaistetaan.

10 SAARISTOLAUTAKUNTA / NAANTALIN KAUPUNKI

Kaupungin saaristo-ohjelman yhtenä tavoitteena on saariston vakituisen asumisen turvaaminen, mm. kaavoituksella. Kaavan toteutuminen lisää ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettuja rakennuspaikkoja noin 50:llä.

Myös matkailun tarpeet alueella on huomioitu. Vaihelan entisen maatilan talouskeskuksen alue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi.

SAARISTOASIAMIES:

Saaristolautakunnalla ei ole huomautettavaa omaan toimialaansa nähden Velkuanmaan osayleiskaavaluonnoksesta.

KÄSITTELY: Merkittiin, että Juha Valtonen poistui esteellisenä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

SAARISTOLAUTAKUNTA (25.1.2011 § 4):

Saaristolautakunta päätti yksimielisesti, että kaavassa noudatetaan yhdenvertaisuusperiaatetta ja Varsinais-Suomen liiton yleisiä kaavoitusperiaatteita.

Kaavan laatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

11 VAPAA-AIKALAUTAKUNTA / NAANTALIN KAUPUNKI

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen esitteli Velkuanmaan osayleiskaavaa sivistysvirastossa kulttuuri- ja vapaa-aikatoimen virkamiehille 20.1.2011.

Osayleiskaavassa alueen virkistyskäyttö perustuu suurelta osin veneilyyn. Kaavassa alueelle on osoitettu runsaasti venevalkamia. Jalankulkuun tai pyöräilyyn perustuva virkistyskäyttö keskittyy Velkuanmaantielle ja avoimille rantaosuuksille.

VS. VAPAA-AIKATOIMEN PÄÄLLIKKÖ:

Vapaa-aikalautakunnalla ei ole osayleiskaavaan huomautettavaa.

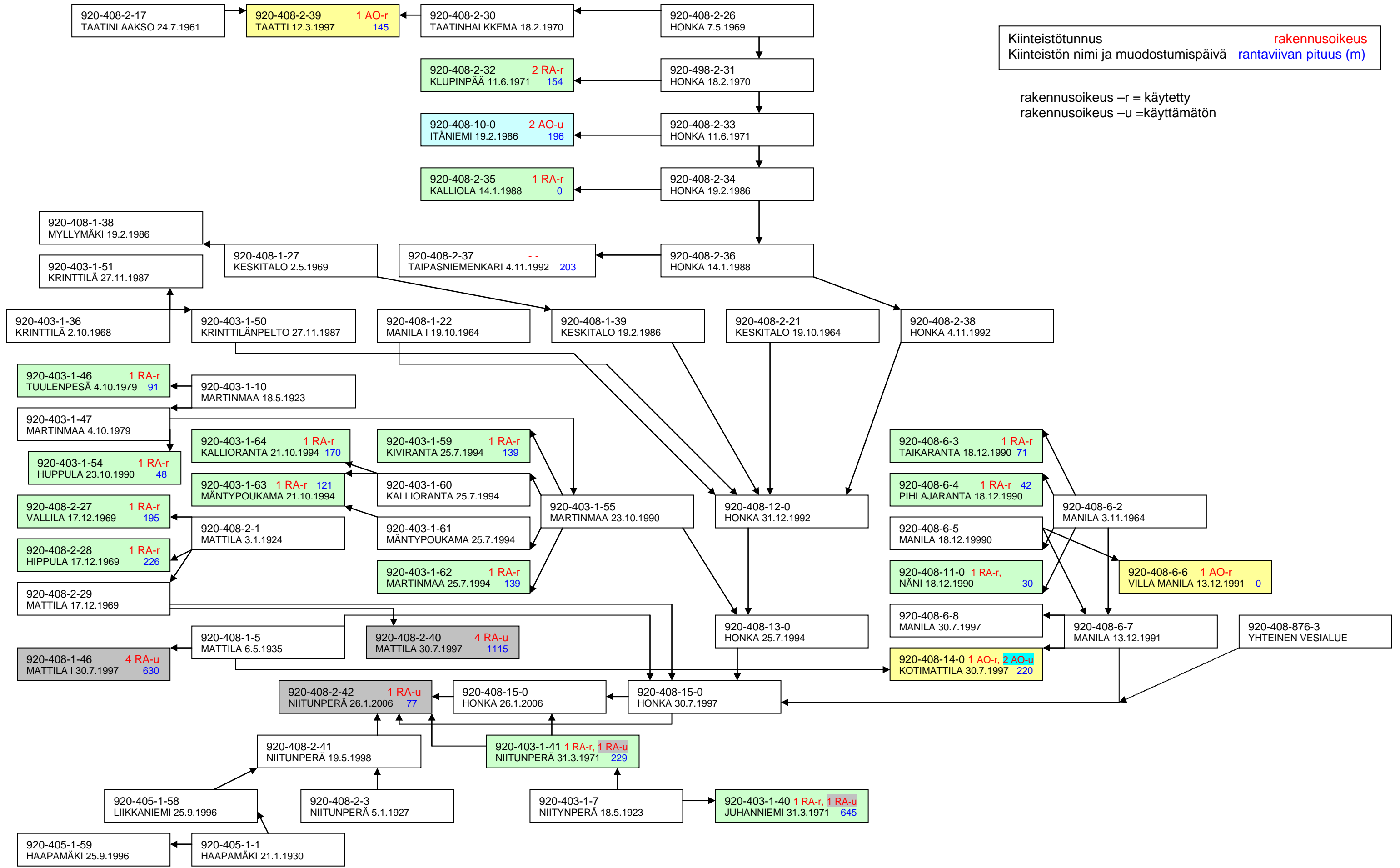
VAPAA-AIKALAUTAKUNTA (2.2.2011 § 2):

Vs. vapaa-aikatoimen päällikön ehdotus hyväksyttiin.

Kaavan laatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

KANTATIILA HONKA 529-565-15-0 – muodostuminen, liite 1. (Vastineisiin 15d ja 15e) 1.6.2011 (tark.)



KANTATILA HONKA

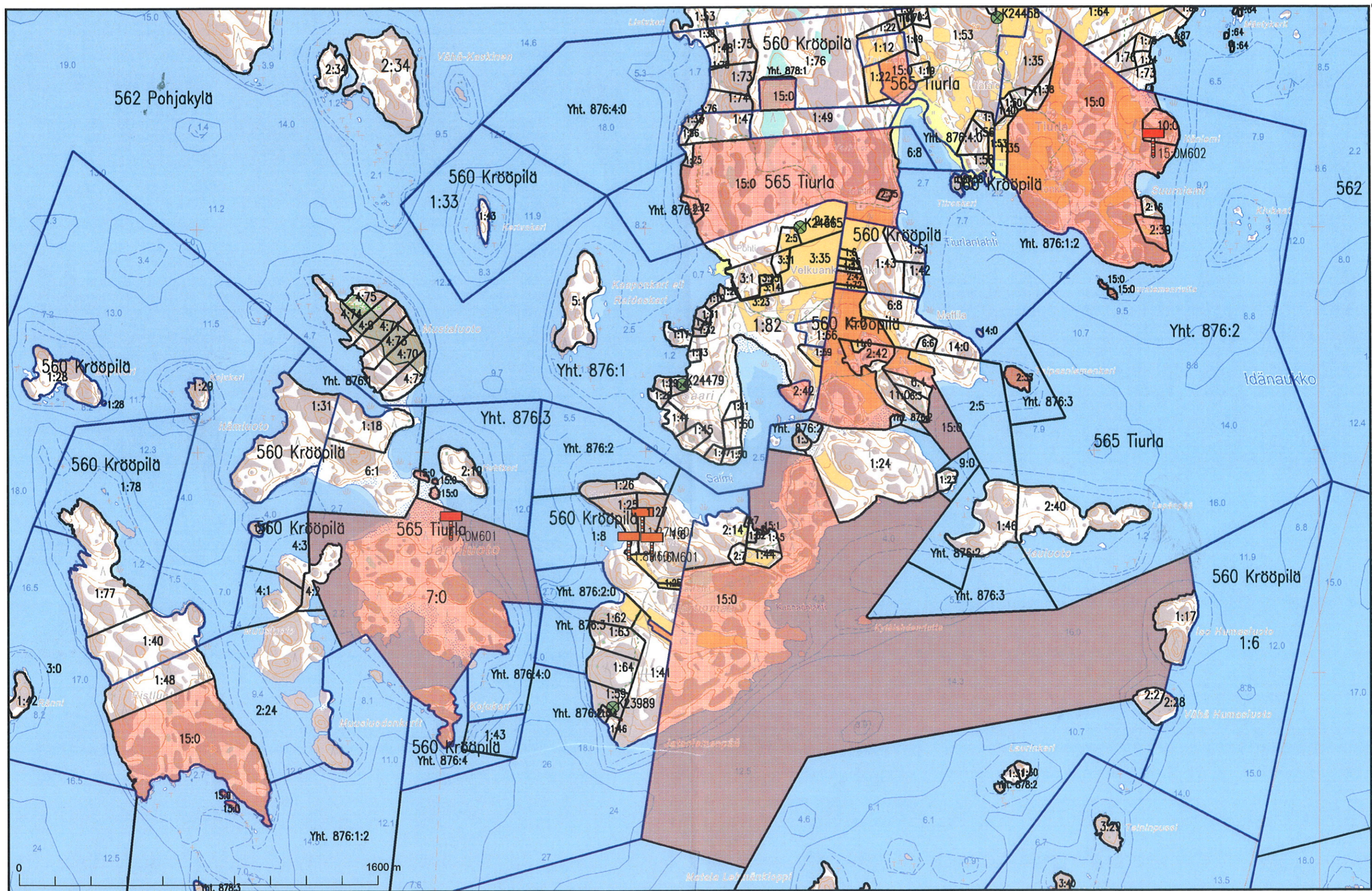
Muutokset 1.6.2011 selvitysten perusteella

Kiinteistö

rakennusoikeus rak.oikeusyks.

jäljellä olevat rakennusoikeusyksiköt

	AO-r				
Taatti 920-408-2-39	1	1			
	<u>1</u>	<u>1</u>			
Honka 920-408-15-0	1	33,3			
	<u>2</u>	<u>34,3</u>	34,3-2		32,3
	AO-u				
Itäniemi 920-408-10-0	2	1,4			
	<u>2</u>	<u>1,4</u>			
Honka 920-408-15-0	4	32,3			
	<u>6</u>	<u>33,7</u>	33,7-6		27,7
	RA-r				
Klupinpää 920-408-2-32	2	1,1			
Kalliola 920-408-2-35	1	0			
Tuulenpesä 920-403-1-46	1	0,6			
Taikaranta 920-408-6-3	1	0,5			
Pihlajaranta 920-408-6-4	1	0,3			
Näni 920-408-11-0	1	0,2	myös 1 AO-r		
	<u>7</u>	<u>2,7</u>			
Honka 920-408-15-0	1	27,7			
	<u>8</u>	<u>30,4</u>	30,4-8		22,4
	RA-u				
Niitunperä 920-408-2-42	1	0,5			
	<u>1</u>	<u>0,5</u>			
Honka 920-408-15-0	26	22,4			
	<u>27</u>	<u>22,9</u>	22,9-27		-4,1



2011-05-18

Turku toimitukset

- 1) 920-408-2-23 X HONKA *rekisteröity 7.5.1969*
- 2) !_920-408-7-0 X JÄRVILUOTO
! Lohkominen usealla rekisteriyksiköllä 1969-05-07
! Arkisto: 8:26-
- 3) ! !_529-565-7-0 JÄRVILUOTO
! ! Kuntajaon muutos 2009-01-01
! ! Arkisto:
- 4) !_920-408-8-0 X SATAMALUOTO
! Lohkominen usealla rekisteriyksiköllä 1969-05-07
! Arkisto: 8:26-
- 5) ! !_529-565-8-0 SATAMALUOTO
! ! Kuntajaon muutos 2009-01-01
! ! Arkisto:
- 6) !_920-408-2-26 X HONKA
! Lohkominen usealla rekisteriyksiköllä 1969-05-07
! Arkisto: 8:26-
- 7) !_920-408-2-30 X TAATINHALKKEMA
! Lohkominen 1970-02-18
! Arkisto: 8:29
- 8) ! !_920-408-2-39 X TAATTI
! ! Kiinteistöjen yhdistäminen 1997-03-12
! ! Arkisto: 8:47
- 9) ! !_529-565-2-39 TAATTI
! ! Kuntajaon muutos 2009-01-01
! ! Arkisto:
- 10) !_920-408-2-31 X HONKA
! Lohkominen 1970-02-18
! Arkisto: 8:29
- 11) !_920-408-2-32 X KLUPINPÄÄ
! Lohkominen 1971-06-11
! Arkisto: 8:30
- 12) ! !_529-565-2-32 KLUPINPÄÄ
! ! Kuntajaon muutos 2009-01-01
! ! Arkisto:
- 13) !_920-408-2-33 X HONKA
! Lohkominen 1971-06-11
! Arkisto: 8:30
- 14) !_920-408-10-0 X ITÄNIEMI
! Lohkominen usealla rekisteriyksiköllä 1986-02-19
! Arkisto: 8:37
- 15) ! !_529-565-10-0 ITÄNIEMI
! ! Kuntajaon muutos 2009-01-01
! ! Arkisto:
- 16) !_920-408-2-34 X HONKA
! Lohkominen usealla rekisteriyksiköllä 1986-02-19
! Arkisto: 8:37
- 17) !_920-408-2-35 X KALLIOLA
! Lohkominen 1988-01-14
! Arkisto: 8:38
- 18) ! !_529-565-2-35 KALLIOLA
! ! Kuntajaon muutos 2009-01-01
! ! Arkisto:
- 19) !_920-408-2-36 X HONKA
! Lohkominen 1988-01-14
! Arkisto: 8:38
- 20) !_920-408-2-37 X TAIPASNIEMENKARI
! Lohkominen 1992-11-04
! Arkisto: 8:43

2011-05-18

Turku toimitukset

- 21) ! !_529-565-2-37 TAIPASNIEMENKARI
! !_Kuntajaon muutos 2009-01-01
! ! Arkisto:
- 22) !_920-408-2-38 X HONKA
!_Lohkominen 1992-11-04
! Arkisto: 8:43
- 23) !_920-408-12-0 X HONKA
!_Kiinteistöjen yhdistäminen 1992-12-31
! Arkisto: 402/92, 313
- 24) !_920-408-13-0 X HONKA
!_Määräalan siirtäminen lohkomalla 1994-07-25
! Arkisto: 3:27
- 25) !_920-408-15-0 X HONKA
!_Lohkominen usealla rekisteriyksiköllä 1997-07-30
! Arkisto: 8:48
- 26) !_920-408-2-42 X Niitunperä
!_Lohkominen 2006-01-26
! Arkisto: MMLm/18043/33/2005
- 27) ! !_529-565-2-42 Niitunperä
! !_Kuntajaon muutos 2009-01-01
! ! Arkisto:
- 28) !_529-565-15-0 HONKA
!_Kuntajaon muutos 2009-01-01
! Arkisto:
- 29) !_529-565-15-1 Lypsimensaari
!_Lohkominen 2010-04-20
! Arkisto: MMLm/17359/33/2009