

NAANTALIN KAUPUNKI, VELKUANMAAN OSAYLEISKAAVA, EHDOTUS 29.11.2010**Muistutukset – keskeinen sisältö ja annetut vastineet 1.6.2011****1 ARI, JORMA JA PENTTI MÄHÖNEN**

ASIA: Kirjallinen muistutus Velkuanmaan 29.11.2010 päivätystä osayleiskaavaehdotuksesta

MUISTUTUKSEN TEKIJÄT:

Ari, Jorma ja Pentti Mähönen

kiinteistöjen Härkköniemi (920-405-1-63) ja Eräloitsu (920-405-1-62) omistajina.

MUISTUTUKSEN SISÄLTÖ:

Osayleiskaavaehdotus koskee myös omistamamme Härkköniemi –kiinteistön aluetta. Kaavaehdotuksessa on Eräloitsun alueelle piirretty loma-asuntorakennusten alue (1102,3), jolle alueelle jäävät tilalla jo olevat rakennukset lukuun ottamatta alueella jo olevia autokatosta ja terassia. Miestämme rakennusalueen raja lännessä tulisi siirtää kauemmaksi rannasta niin, että tähän samaan talouskokonaisuuteen kuuluvat kaikki olemassa olevat rakennukset tulisivat kaavassa loma-asuntorakennusten alueen sisälle.

Lisäksi esitämme, että Härkköniemen tilan ja sen pohjoispuolelle esitetyn omakotialueen väliin varattaisiin virkistys- tai muuksi rakentamattomaksi alueeksi ainakin parinkymmenen metrin levyinen ”suojavyöhyke”, ettei rakentaminen toteutuisi liian tiiviinä ottaen edelleen huomioon alueella jo olevat rakennukset.

Kaavan laatijan vastine:

Yleiskaavassa rakennuspaikkoja ei ole tarpeen määritellä rakennusalan tarkkuudella. Rakentamisen riittävästä väljyydestä huolehditaan rakennuslupavaiheessa. Loma-asuntorakennusten aluetta voidaan kuitenkin laajentaa sisämaan puolella. Aluetta koskevaa RA-X –määräystä täsmennetään. Tilan Eräloitsu kiinteistötunnus lienee 920-405-1-72.

2 HARRI, JAAKKO JA JORMA SUOMINEN

Muistutus Velkuanmaan osayleiskaavaehdotukseen

Me allekirjoittaneet kiinteistön Korkia Lehmäkloppi R:O 5:2 omistajat esitämme muutosta Velkuanmaan osayleiskaavaehdotuksen ko. kiinteistöön osoittamaan rakennusoikeuteen.

Uudistamme 29.1.2009 esittämämme muutoksen osayleiskaavaehdotukseen, jossa RA1 muutettiin RA2:ksi. Osayleiskaavaehdotuksessa. pvm 29.11.2010 on huomioitu alkuperäisestä muistutuksestamme ainoastaan rakennusalueen rajauksen muutos saaren eteläpään suuntaan.

Perustelut:

- Kiinteistön omistussuhteiden ja käytön kannalta on ehdottoman välttämätöntä, että saarella on kaksi rakennuspaikkaa. Tämä asia on ollut johtoajatuksena tehtäessä saaren jakosopimusta 15.7.1991. Jakosopimuksen laadintaa valmisteltaessa Velkuan silloinen rakennustarkastaja Risto Lahtinen (ostopalvelu Rasion kaupungilta) kävi henkilökohtaisesti tutustumassa alueeseen ja hyväksyi liitteenä olevan jakosopimuksen (Liite 3) ja karttaluon-

noksen (Liite 4) mukaiset rakennuspaikat. Vuonna 1993 on toimestamme rakennettu saareen pohjoispäähän toinen suunnitelluista lomarakennuksista.

- Saaren eteläosassa on laaja solamuodostelma, johon rakennukset voi sijoittaa huomattomasti ympäristöön sopeutuen. Rakennusoikeuden lisääminen ei mielestämme myöskään loukkaa lähinaapureiden oikeuksia, koska niihin ei ole näköyhteyttä suunnitellulta rakennuspaikalta.
- Saareen on jo toteutettu pieni venesatama ja porakaivo alkuperäisen jakosopimuksen mukaan palvelemaan kahta erillistä taloutta.

Lisäperustelut:

- Kiinteistön Korkia Lehmänkloppi R:O 5:2 omistajina katsomme, että Velkuanmaan osayleiskaavan valmistelussa ei kaikkia kiinteistönomistajia ole kohdeltu tasapuolisesti.

- Olemme saaneet saaren omistukseemme lahjakirjalla isältämme yhtymän Veikko Kalevi Suominen/Osmo Oskari Vilen purkamisen 15.7.1991 jälkeen. Purkamisesta laadittiin edellä mainittu jakosopimus, jonka pohjana oli rakennustarkastaja Risto Lahtisen suorittama katselmus. Katsoimme tämän katselmuksen tavallaan viranomaisen antamaksi ennakkopäätökseksi. Projekti oli tarkoitus taloudellisista syistä toteuttaa kahdessa vaiheessa. Rakennuslupaa hakiessamme keskustelimme rakennustarkastaja Risto Lahtisen ja rakennuslautakunnan puheenjohtaja Onni Heinosen kanssa ja heidän mielestään projekti voidaan toteuttaa kahdessa vaiheessa suunnitelmiamme mukaan, koska rakennuspaikat oli jo erikseen määritelty ja estettä kahden rakennusluvnan saamiseen ei ole.

- Rakennustarkastaja ja rakennuslautakunnan puheenjohtaja kävivät myös tutustumassa rakennusprojektimme paikan päällä

- Mikäli olisimme saaneet tiedon Velkuanmaan osayleiskaavan valmistelun suunnittelusta, olisimme siinä vaiheessa varmistaneet rakennusluvnan saamisen myös projektimme kakkosvaiheen toteuttamiselle. Kiinteistöimme lähialueille on oman rakennusprojektimme ajankohtana ja sen jälkeen rakennettu ja myönnetty rakennuspaikkoja hyvinkin paljon tiheämmälle sijoittelulle.

- Omassa kohteessamme on kysymys rakentamisesta omalle maa-alueelle, joka on hankittu nimenomaan tätä tarkoitusta varten. Kysymys ei ole "myyntitarkoituksessa" haettavasta rakennuskaavamuutoksesta vaan lähes 50 vuotta sukumme hallussa olleen alueen hyödyntäminen tasapuolisesti kolmen perheen kesäviettopaikaksi.

- Esittämämme muutosehdotus osayleiskaavaan ei loukkaa myöskään siltä osin muiden oikeuksia, koska saartamme ympäröivä vesialue on omistuksessamme ja kuten aiemmin olemme esittäneet valitulta rakennuspaikalta ei ole edes näköyhteyttä lähisaariin.

OSITTAINEN JAKOSOPIMUS

Jako-osakkaat Suominen Veikko Kalevi

Velkua

Vilen Osmo Oskar

Velkua

Jaon kohde

Jako-osakkaiden omistama Lehmänklopit RN:o 5
niminen kiinteistö Velkuan kunnan Tiurlan kylässä.
Kiinteistö käsittää kolme rakentamatonta saarta,
Matala Lehmänkloppi, Korkia Lehmänkloppi ja Kuuskari .

Pinta-ala on yhteensä 5,59 ha maata ja vesialuetta
on yhteensä 310,79 ha.

Jako

Suominen Veikko Kalevi saa:

- Korkia Lehmänkloppi nimisen saaren, jonka
pinta-ala on 1,80 ha .
- Noin 0,85 ha suuruisen määräalan Matala
Lehmänkloppi nimisestä saaresta. Määräala
on Neljätkarit-nimistä saarta vastassa
oleva niemi.

Saari ja määräala ovat rakentamatonta aluetta
Velkuan kunnan Tiurlan kylässä pinta-alaltaan
yhteensä n. 2,65 ha.

Vilen Osmo Oskar saa:

- Kuuskari nimisen saaren , jonka pinta-ala on
1,28 ha.
- Noin 1,66 ha suuruisen määräalan Matala
Lehmänkloppi nimisestä saaresta. Määräala
rajoittuu Veikko Suomiselle tulevaan alueeseen .

Saari ja määräala olvat rakentamatonta aluetta
Velkuan kunnan Tiurlan kylässä ja yhteinen
pinta-ala on n. 2,94 ha.

Jakamatta jää

Jakamatta jää yhteinen vesialue. Tämä 310,79 ha
suuruinen vesialue jää kantatilaksi Lehmänklopit
nimisenä tilana

- Rahavastike Mitään rahavastiketta ei tällä jakosopimuksella omistajien kesken suoriteta
- Omistus- ja hallintaoikeus Omistus- ja hallintaoikeus jaettuihin alueisiin siirtyy heti.
- Muut ehdot Mitään irtainta ei tällä jakosopimuksella jaeta
- Jaetut alueet on merkitty liitteenä olevaan karttaan. Matalassa Lehmänklopissa raja on merkitty myös maastoon.
- Rantautumisoikeudesta on sovittu, että tarvittaessa, esim. sääolosuhteista johtuen kumpikin osapuoli voi rantautua toisen omistamalle rannalle.
- Kalastusta kumpikin osapuoli voi harjoittaa jakamatta jääneellä vesialueella yleensä, kuitenkin huomioiden tarpeelliset etäisyydet oleskelu ja rakennuspaikoista.
- Jakelu Tätä jakosopimusta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle sekä yksi julkiselle kaupanvahvistajalle
- Päiväys ja allekirjoitukset :

Nousiainen heinäkuun 15 päivänä 1991

Veikko Suominen

Osmo Vilen

Askainen

Askainen

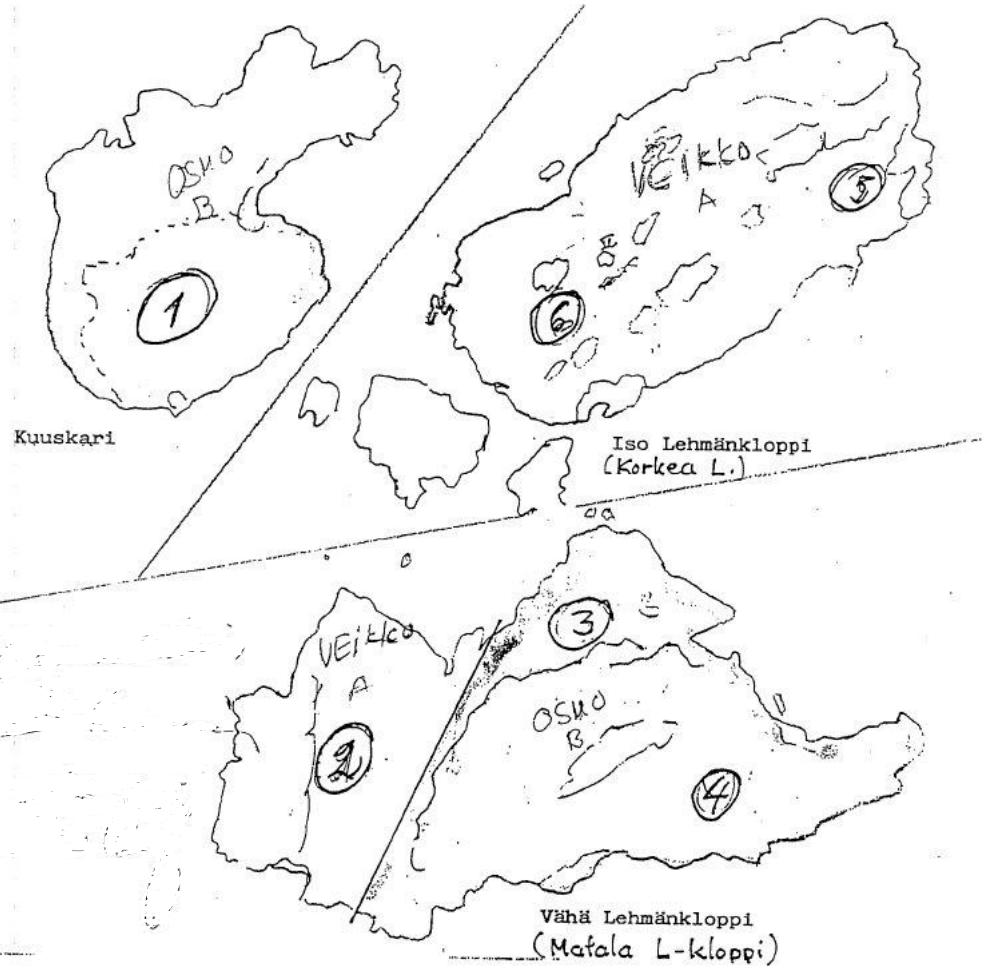
Vahvistus

Tämän jakosopimuksen allekirjoittajat; Veikko Kalevi Suominen ja Osmo Oskar Vilen, joiden henkilöllisyyden olen todennut, ovat tänään yhtäaikaa saapuvilla ollen myöntäneet tämän jakosopimuksen oikeaksi sekä sen omakätisesti allekirjoittaneet, minkä täten julkisena kaupanvahvistajana todistan

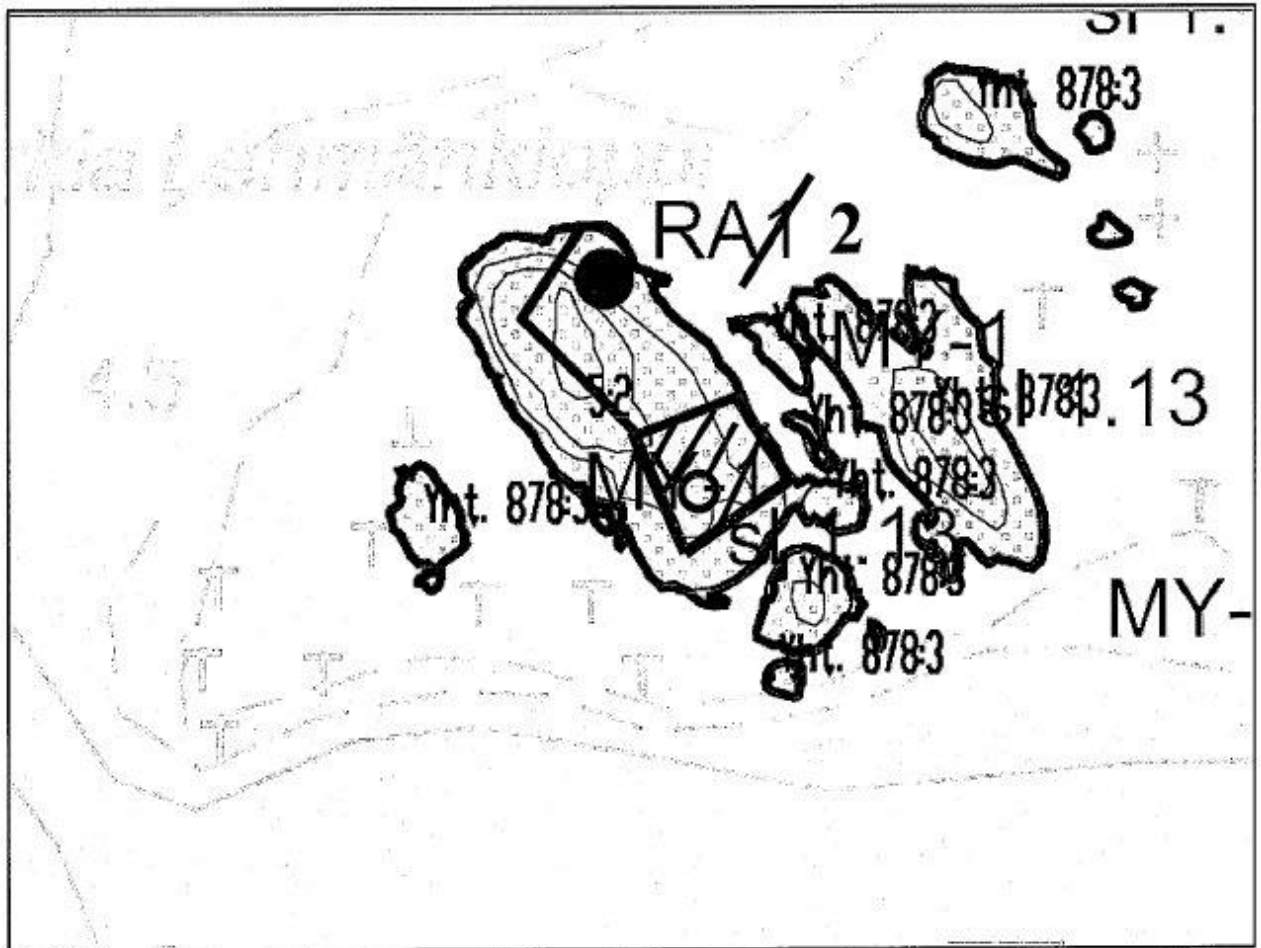
Nousiainen 15 07 91



Kaupantarkastajan kutsumana todistajana oli saapuvilla



Muutosehdotus



Velkuanmaan osayleiskaavaehdotus
Harri Suominen to: jorma.j.suominen

27.01.2009 21:26

Valtuutan Jorma Suominen edustamaan itseäni Velkuanmaan osayleiskaavaehdotusta koskevista asioista.

Jyväskylässä 27. tammikuuta 2009

Harri Suominen

Kaavan laatijan vastine:

Mitoituslaskelman (31.3.10) mukaan kiinteistön rantaviivan mukainen rakennusoikeus on 1,1 rakennuspaikkaa saarella Korkia Lehmänkloppi (osoitettu 1RA) ja 0,8 rakennuspaikkaa saarella Matala Lehmänkloppi (osoitettu 1RA) eli tilan yhteenlaskettu rakennusoikeus rantaviivan perusteella on 1,9 rakennuspaikkaa. Pinta-alan perusteella tilan yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1,7 rakennuspaikkaa. Mitoitusohjeen mukaan saarissa käytetään saaduista rakennusoikeusluvuista pienempää. Myös kantatilan Lehmänkloppi (920-408-5-0 /19.10.1964) koko rakennusoikeus on käytetty,

joten maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei mahdollista osoitettua suurempaa rakennusoikeutta.

3 JUHANI JA MERVI LISTO

Muistutus Velkuanmaan osayleiskaavaehdotukseen

Olemme saaneet vastauksen muistutukseen, jonka teimme Velkuanmaan osayleiskaavaehdotuksesta sen oltua nähtävillä tammikuussa 2009. Vastauksen puutteellisuudessa kulminoituu yksityisen pienmaanomistajan asema ja oikeusturva kaavoitusprosesseissa: emme saaneet ymmärrettävää selitystä yhteenkään esittämäämme kysymykseen. Ainoana perusteluna kadonneeseen (toiseen) rakennusoikeuteemme esitetään rantaviivatarkastelu, joka kutistaa yli 130 metrin mittaisen rantaviivan puoleen todellisesta. Mittauksessa ei ole käytetty seutukaavan määrittelemää 50 metrin murtoviivamittausta.

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoisen antamat lisätiedotkaan eivät ole selvittäneet tärkeintä kysymystä. Vanhan kaavan mukaan kiinteistöllämme ItäListo 1:60 on ollut kaksi rakennusoikeutta, mutta nyt toinen on siirretty kaavaehdotuksessa Matti Vaihelan omistamalle tilalle Matinmetsä 1:82 (muodostettu 5.5.2007). Rakennuspaikka ei siis ole siirtynyt kantatilalle, vaan takaisin Matti Vaihelalle, jolta ostimme tontin vuonna 1996. Rakennusoikeuden siirto on lisäksi vaatinut kaava-alueen laajentamisen alueelle, jonka ei ole aiemmin katsottu soveltuvan rantarakentamiseen.

Ostimme tonttimme määrä-alana 26.1.1996. Kauppakirjaan ei voitu kirjata mitään rakennusoikeudesta, koska kaava ei ollut vahvistettu. Nähtävillä se oli kuitenkin jo ollut syksyllä 1995 ja rakennuspaikat siis näkyvissä. Tonttimme on pinta-alaltaan ja rantaviivan pituudeltaan jokseenkin 2/3 silloisesta (rakentamattomasta) kaava-alueen osasta eli 2/5 koko RA 5 -alueesta ja sille oli määritelty kaksi rakennuspaikkaa. Valtuuston päätös tuli 12.8.1996, Ympäristökeskuksen 30.12.1997 ja KHO:n 29.6.1999. Tarkasteltaessa voimassa olevaa yleiskaavaa (karttaa ja kantatilalaskelmaa) voidaan todeta, että tonttimme on merkitty vielä Vaihelalle eikä tontteja ole muodostettu ostamallemme alueelle. Myydessään Matti Vaihela on ollut tietoinen tilanteesta eikä ole myöskään valittanut asiasta vaan todennut alueen olevan kaupan mukainen. - Liitteenä kopio kartasta, jolle alue on piirretty ja kaupantekotilaisuudessa takana olevilla nimikirjoituksilla vahvistettu.

Kaava-alueen suurentaminen kyseisellä Saaren alueen itärannalla on yleisestikin ottaen kyseenalaista, Kaavaehdotukseen RA-5 alueen pohjoispäähän lisätty alue on luontoselvityksen mukaan perinnebiotooppialueella, ranta on umpeenkasvanut ja keskisyvyydeltään alle 30 cm. Lahden täysin ruovikoitunut pohjukka on monipuolisen lintulajiston suojasatama. Rannan ottaminen virkistyskäyttöön vaatisi mittavat ruoppaukset, jotka saattaisivat koko lahden eliö- ja kasvikunnan epätasapainoon.

Edellisessä muistutuksessa kerroimme myös tietomme siitä, miten muutosehdotus on saanut alkunsa. Saamastamme vastauksesta päätellen kaavoittaja siunaa tämän kaltaisen "kaavas suunnittelun", jättämällä kommentoimatta. Pöyry Oy:ssä piirtäjänä ollut Mirko Laurinen, joka myönsi yhteytensä Katariina Vaihelaan olleen ohjaamassa suunnitelmaa, ei ole enää kaavoittajan palveluksessa, mutta se ei poista tehtyä virhettä eikä vastuuta.

Odotamme muistutukseemme vastausta, jossa saamme selvityksen myös viime mainittuun kysymykseen.

KAUPPAKIRJA

- Myyjä Vaihela Matti Toivo Tapio
Velkua
- Ostajat Listo Matti Juhani
Turku
- Listo Mervi Elina Valpuri
Turku
- Kauppan kohde Vaihela RN:o 1:51 nimisestä tilasta Velkuan kunnan Pohjakylän kylässä n. Yhden (1) hehtaarin suuruinen määräala Alue tulee vapaa-ajanrakennuksen paikaksi.
- Määräala sijaitsee Saari nimisessä paikassa, eteläinen sivu rajoittuu Arja ja Veikko Nybergin tonttiin ja itäinen raja rajoittuu lahteen. Alue on tarkemmin sovittu maastossa.
- Alue on rakentamatonta kangasmaastoa, jossa on vähän puustoa.
- Kauppahinta Kauppahinta on Satayhdeksänkymmentäviisituhatta- (195 000) markkaa.
- Kauppahinta kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.
- Omistus- ja hallintaoikeus Omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajille heti.
- Muut ehdot Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista vastaavat osapuolet omistusaikojensa mukaisesti.
- Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että tilaa ei rasita muut velkakiinnitykset kuin rasiustodistuksessa 28 06 93 mainitut kiinnitykset.
- Myyjä sitoutuu vastaamaan rasiustodistuksessa mainittujen kiinnitysten kuolettamiskustannuksista myydystä määräalasta muodostetun kiinteistön osalta, johon kuolettamiseen myyjä antaa suostumuksensa.

Ostajilla on oikeus myyjää enempää kuulematta hakea ja saada kiinnitys kantatilaan määrääjän erottamisoikeuden vakuudeksi

Myyjä vakuuttaa, etteivät kauppakirjan osapuolet ole tehneet keskenään kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana etuostolain (608/77) 5 § 2 momentissa tarkoitettuja oikeustoimia.

Tästä kaupasta menevät lohkomis- ja lainhuutokulut suorittavat ostajat.

Myyjä on suorittanut rannan ruoppauksen ja laiturin paalutuksen, joka sisältyy hintaan.

Jakelu

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle

Allekirjoitukset Askainen 26/päivänä 1996

Matti Vaihela

Katariina Vaihela

Tähän kauppaan tyydymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään. Aika ja paikka edellä mainitut

Matti Juhani Listo

Mervi Elina Valpuri Listo

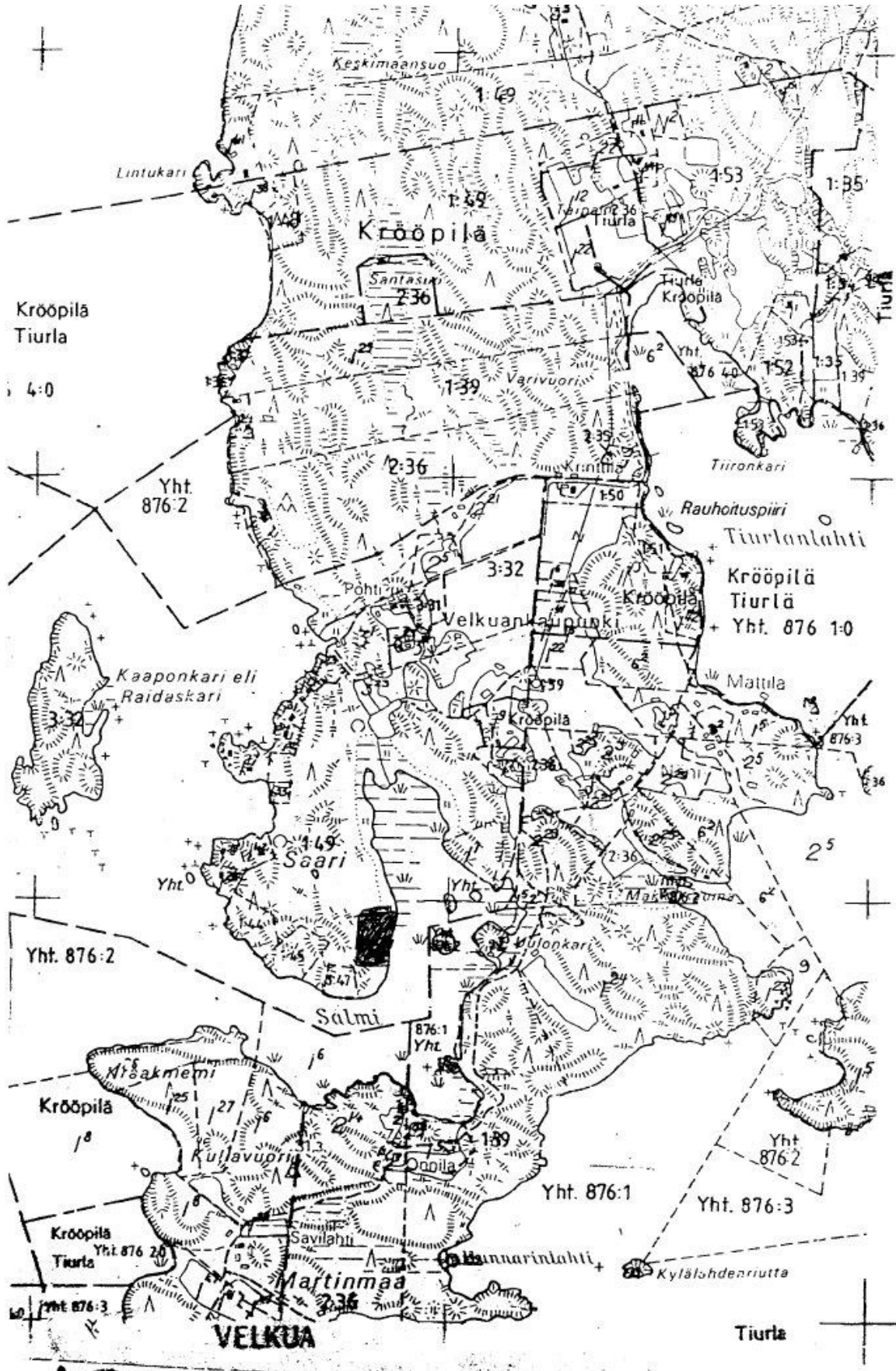
Vahvistus

Tämän kauppakirjan allekirjoittajat, myyjänä Velkualta oleva Matti Vaihela ja ostajina Turusta olevat Matti Juhani ja Mervi Listo, joiden henkilöllisyyden olen todennut, ovat tännän yhtäaikaa saapuvilla ollen myöntäneet tämän luovutuskirjan oikeaksi ja sen omakätisesti allekirjoittaneet, minkä täten julkisena kaupanvahvistajana todistan.

Askainen 26 päivänä tammikuuta 1996

Arja Ahola , julkinen kaupanvahvistaja
Turunseudun Käräjäoikeuden alueella

Kaupanvahvistajan kutsumana todistajana oli saapuvilla



1041 12 A

Leena Kuuru v. 1983

1:9

N:o 1041 12 A

VARSINAIS-SUOMEN
MAANMITTAUSTOIMISTO

Päiväys
13.10.1997

Nro
124222

LISTO, MATTI JUHANI

Tämä ote lohkomiskirjasta kehoitetaan säilyttämään.
Otetta tarvitaan lainhuutoa haettaessa. Lainhuuto on
haettava 6 kuukauden kuluessa lohkomisen rekisteröin-
nistä.

OTE

TOIMITUS NRO 124222 S 1

REKISTERÖITY 13.10.1997

LOHKOMISKIRJA

Emäkiinteistö

Kunta: 920	Kylä: 405	RN:O 1:57
VELKUA	PÖHJÄKYLÄ	VAIHELA
OMISTAJA JA OMISTUSOIKEUSNÄYTTÖ		
VAIHELA, MATTI TOIVO TAPIO, LAINHUUTO 06.04.1994 /514		
REKISTERIYKSIKÖN TIETOJA		
Rekisteröity	04.03.1996	
Laatu	TILA	
	Osaluku	0,558730
	Manttaali	0,372470
	Maapinta-ala yht.	80,326 ha
	Kokonaispinta-ala	80,326 ha
EROTTAMATTOMAT MÄÄRÄALAT:		
Määräalan tunnus	Emäyksikön tunnus	Määräala
Saannon pvm	Luovutuksen saaja	rekisteröity
1) 920-405-1-54-M502	920-405-1-54	06.02.1996
TOIMENPITEET:		
1) LOHOTTU OSIIN RN:O 1:60-61		

OTE

TOIMITUS NRO 124222

S 2

LOHKOMINEN

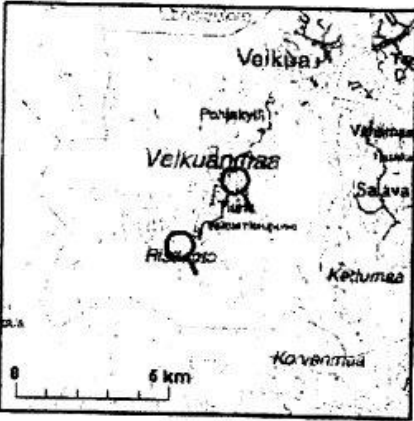
Toimitusmerkki Jm 1

Kunta: 920	Kylä: 405	RN:O 1:60
VELKUA	POHJAKYLÄ	ITÄLISTO
OMISTAJA JA OMISTUSOIKEUSNÄYPTÖ		
LISTO, MATTI JUHANI,		
LISTO, MERVI ELINA VALPURI,		
KAUPPA 26.01.1996		
REKISTERIYKSIKÖN TIETOJA		
Laatu	TILA	
Palstaluku	1	
Rekisterikartta	104112A3	
	Maapinta-ala yht.	1,122 ha
	Kokonaispinta-ala	1,122 ha
MUODOSTAMISTIEDOT		
LOHKOKIIINTEISTÖ EMÄKIIINTEISTÖSTÄ 920-405-1-57		
MUODOSTETAAN TILAKSI TALOON 920-405-1		
MUODOSTAJAYKSIKÖT		
KOKO MÄÄRÄALA	920-405-1-54-M502	
RASITTEET		
1) OIKEUS KIIINTEISTÖN RN:O 1:61 ALUEELLA TIEHEN,ARKISTONUMERO 5:87		
2) RASITTA AIKAISEMMIN PERUSTETTU KIIINTEISTÖN RN:O 1:50 OIKEUS TIEHEN, MERKITTY 11.03.1993, ARKISTONUMERO 5:75		
OSUDET YHTEISIIN ALUEISIIN JA ERITYISIIN ETUUKSIIN		
1) EI OSUUTTA YHTEISIIN		
YKSIKKÖÖN KOHDISTUVIA KAAVOJA JA MAANKÄYTÖN RAJOITUKSIA		
1) RANTAKAAVAN TARPEELLISUUSPÄÄTÖS 01.02.1995, KAAVAN NUMERO E952		
VARSINAIS-SUOMEN MAANMITTAUSTOIMISTO 07.08.1997		
Toimitusinsinöörinä		
Maanmittausteknikko Erkki Inkinen		
OTTEEN OIKEAKSI TODISTAA:		
13.10.1997		

17.2.2011 toimitettu liite:

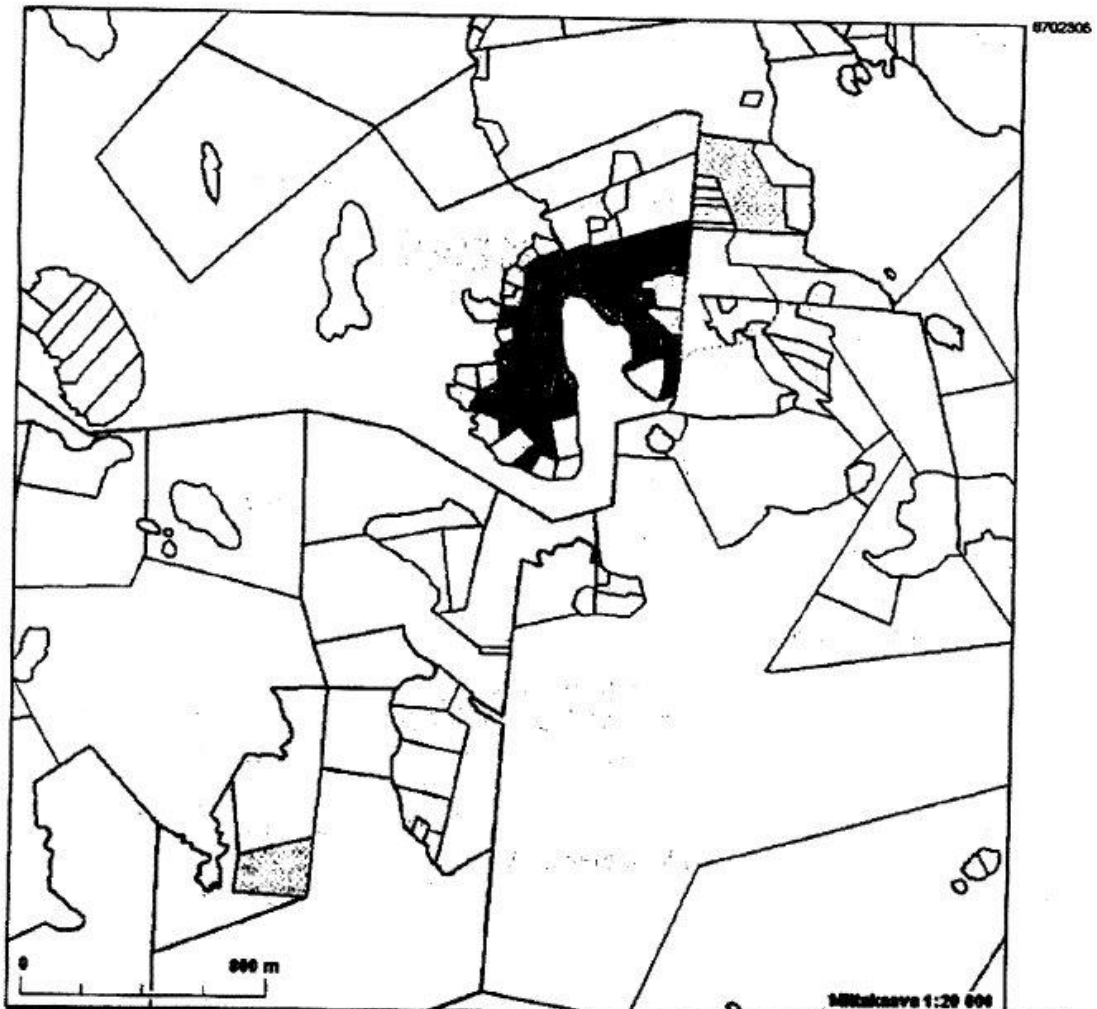
Täydennämme lähettämääme kaavamuistutusta tällä kopiolla kiinteistörekisteriotteesta. Siitä käy ilmi, että myydessään naapuritonttiamme vuonna 2006 Matti Vaihela on rajannut pois aiemmin mydyt rakennuspaikat (liite: kiinteistörekisteriote 20.2.2006, 920-403-1-43 Vaihela).

KIINTEISTÖTIETOJÄRJESTELMÄ	KIINTEISTÖREKISTERIOTE 20.02.2006 920-403-1-43 VAIHELA	Sivu 1 (3)
-----------------------------------	--	------------



Kiinteistön tunnus:	920-403-1-43
Kunta:	Veikkaus (920)
Kylä:	KRÖÖPILÄ (403)
Nimi:	VAIHELA
Paikojen lkm:	2
Kaavat ja rakennuskielet:	Kiinteistön alueella on yleiskaava.

Tiedot luovuttanut viranomaisen:	VARSINAIS-SUOMEN MAANMITTIVASTOIMISTO SIHTTEERI <i>PIRJO TÄHTINEN</i>
Allekirjoitus:	
Päivämäärä:	20.02.2006
Maksu:	7,50 €



Kiinteistörekisterikartan ajantiedot voivat olla epäaktuaalisia. Kiinteistön tarkka alueellinen ulottuvuus selvää toimintuselvityksistä ja maastosta. Taustakartta on viiteellinen.
Kartta on luokiteltu karttakoordinaattijärjestelmässä (KOJ).

Kaavan laatijan vastine:

Rantarakennusoikeuden mitoitustarkastelussa on käytetty yleisesti hyväksytyjä ja muissakin Naantalin kaupungin alueelle laadituissa rantayleiskaavoissa käytettyjä laskentaperusteita. Mittaus on tehty sekä 50 metrin murtoviivamittauksena että digitaalisen tarkasteluna (ks. kaavaselostus kohta 14).

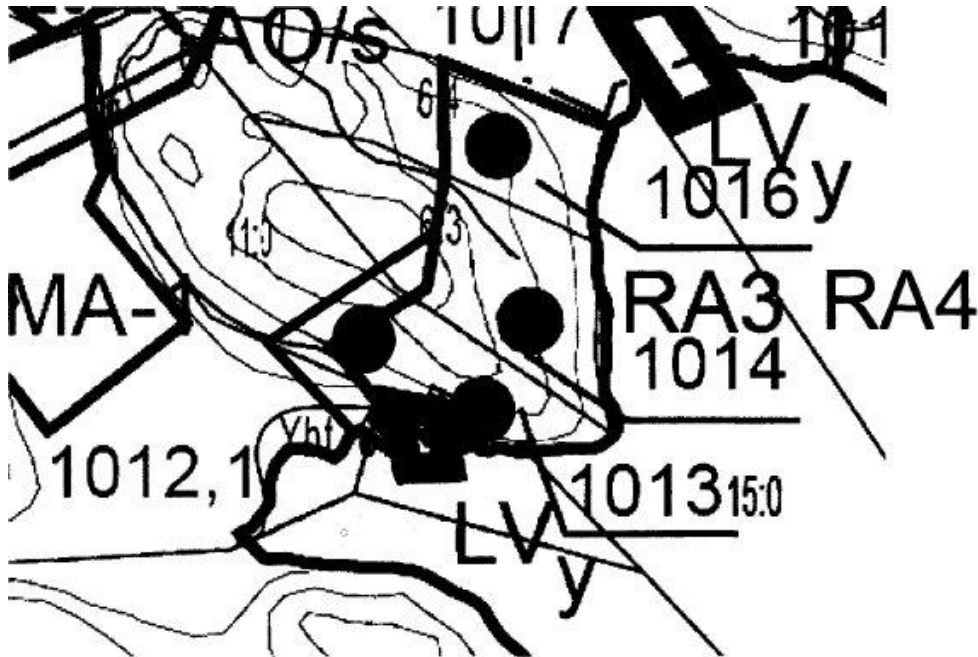
Rantaviivatarkastelun (31.3.10) mukaan kiinteistön rantaviivan mukainen rakennusoikeus on 0,5 rakennuspaikkaa. Kiinteistön kauppakirjassa mainitaan, että alue tulee vapaa-ajanrakennuksen paikaksi. Voimassa olevassa yleiskaavassa ei ole määritelty rakennuspaikkojen tarkkaa sijaintia, vaan rantarakentamisen suurpiirteinen aluerajaus ja rakennuspaikkojen määrä kantatilalla. Kantatilalle Vaihila 920-405-1-20 on osoitettu sama määrä rantarakennusoikeutta kuin voimassaolevassa yleiskaavassa, ja rakentamaton rakennusoikeus on osoitettu niille yleiskaavan vahvistumisen jälkeen kantatilasta lohotuille tiloille, joilla on mitoitustarkastelun mukaan eniten käyttämätöntä rakennusoikeutta. Ehdotusta ei muuteta.

4 ARI, ISMO JA PAULA ILMALAHTI

Muistutuksen kohde: Velkuanmaa, Näni rek nro 11:0
Velkuanmaa, Ylämäki rek nro 1:26

Asia: Maanomistajat haluavat tehdä oheisten muutohdotuspiirustusten ja selvitysten mukaiset muutokset Velkuanmaan osayleiskaavaehdotukseen 29.11.2010. Toivomme, että muutosehdotuksemme huomioidaan ennen osayleiskaavan vahvistamista.
(muistutuksen mukana muutosehdotusliitteet 1,2 ja 3)

Liite1: Velkuanmaan osayleiskaavan muistutukseen 15.2.2011



Kaavaehdotuksesta puuttuu tilan 11:0 (1013) kohdalta yksi olemassa oleva loma-asunto. Lisätään kuvasta puuttuva loma-asunnon rakennuspaikka ja muutetaan rakennusalueita ja loma-asuntorakennuspaikkojen lukumäärä (RA3 -> RA4) sen mukaisesti.

Perustelu:

Kaavaehdotuksesta puuttuva vapaa-ajanasunto on rakennettu v. 1990 (lupa nro 13/90 22.5.1990) ja kaavaan nyt merkittynä oleva vapaa-ajanasunto v.1971 (lupa nro 7/7 1 10.3.1 971).

Kyseessä olevan alueen rakennushistoriaan vedoten edellytämme, että ne myös jatkossa säilyvät kahtena eri vapaa-ajan asunnon rakennuspaikkoina.

Molemmille vapaa-ajanasunnolle on haettu ja myönnetty aikanaan asianmukaiset rakennusluvut jo ennen nykyisten kaavojen laatimista ja ne ovat olleet jatkuvassa eri talouksien käytössä rakentamisesta lähtien.

v.1971 rakennetun vapaa-ajan asunnon pihapiirissä sijaitsevat saunarakennus (lupa nro 10/78 11.8.1978 ja 02-7 14.5.2002) ja vajarakennus (lupa nro 92-3 1992) sekä grillikota (lupa nro 01-38 2001).

v. 1990 rakennetun vapaa-ajan asunnon pihapiiristä on ollut 1900 luvun alkupuolella rakennettu hirsinen vaja, joka on purettu huonokuntoisena pois.

Molempien vapaa-ajanasuntojen pihapiirissä on lisäksi puucee rakennukset.

Kaavaehdotuksesta puuttuva vapaa-ajanasunto sijaitsee täysin erillään 70 m:n etäisyydellä v. 1971 rakennetusta vapaa-ajanasunnosta ja sille on oma pihapiirinsä ja oma ajotie.

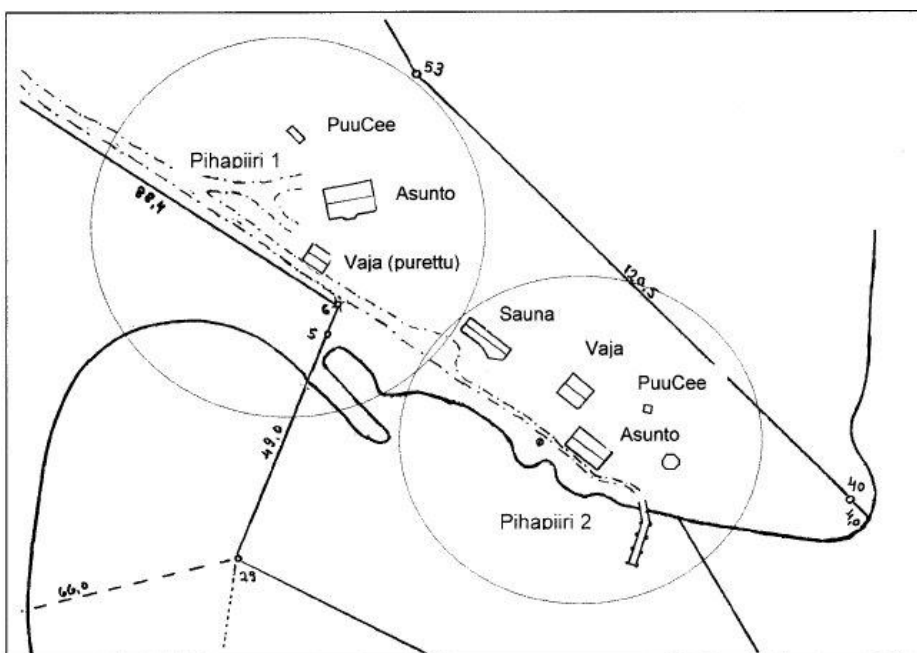
Nyt laadittavan kaavan tulee mahdollistaa molemmille vapaa-ajanasunnoille osayleiskaavamääräysten mukaiset loma-asunnon rakennuspaikan rakennusoikeudet. Eli että myös ehdotuksesta puuttuvalle vapaa-ajan asunnolle mahdollistetaan erillisen saunan, talousrakennuksen ja vajan rakentaminen.

Kaavan laatimisessa tulee mielestämme lähtötilanteeksi ottaa olemassa olevat loma-asunnot ja turvata niille samat oikeudet kuin uusien loma-asuntojen rakennuspaikoille. Pelkillä mitoituskerroksilla tulee mielestämme määrittää vain uusien loma-asuntorakennuspaikkojen lukumääriä.

Kyseinen alue on muistutuksen jättäneiden syntymäkoti ja perintötila.

Esittämällämme tavalla asia tulkittiin kaavan edellisessä lausuntovaiheessa v. 2008-9, ja muistutuksemme mukainen muutos myös silloin tehtiin.

Asiasta on käyty keskustelemassa maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoisen kanssa 18.1.2011 ja puhelinkeskusteltu 1.2.2011.



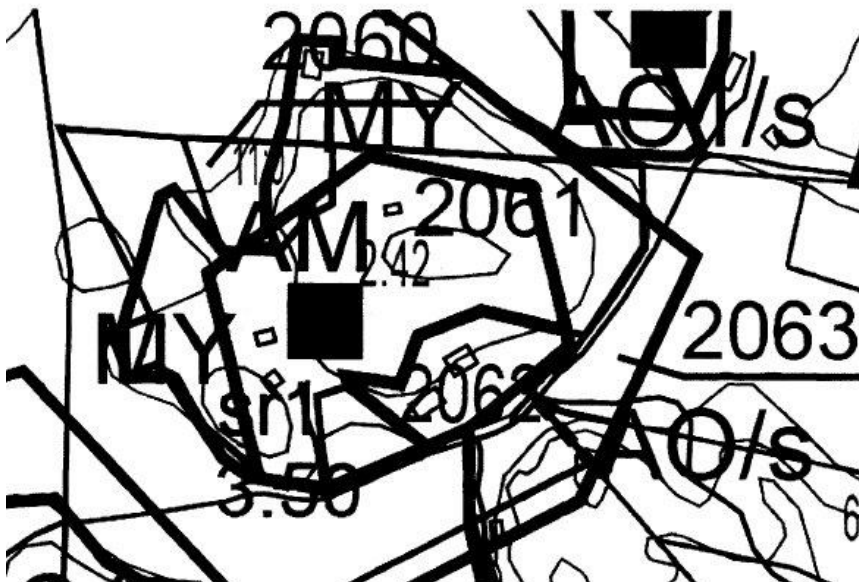


Pihapiiri 1



Pihapiiri 2

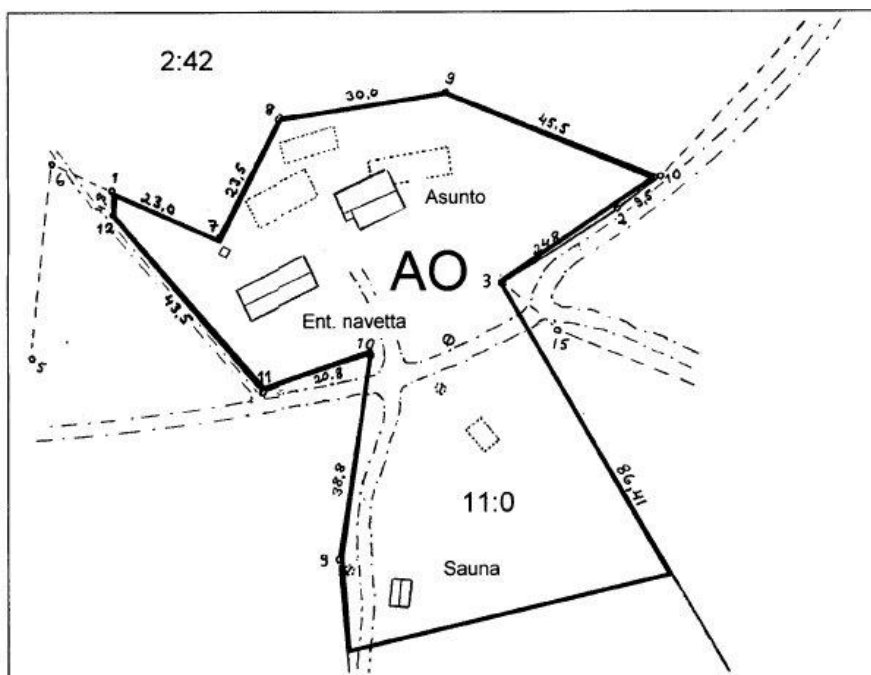
Liite 2: Velkuanmaan osayleiskaavan muistutukseen 15.2.2011



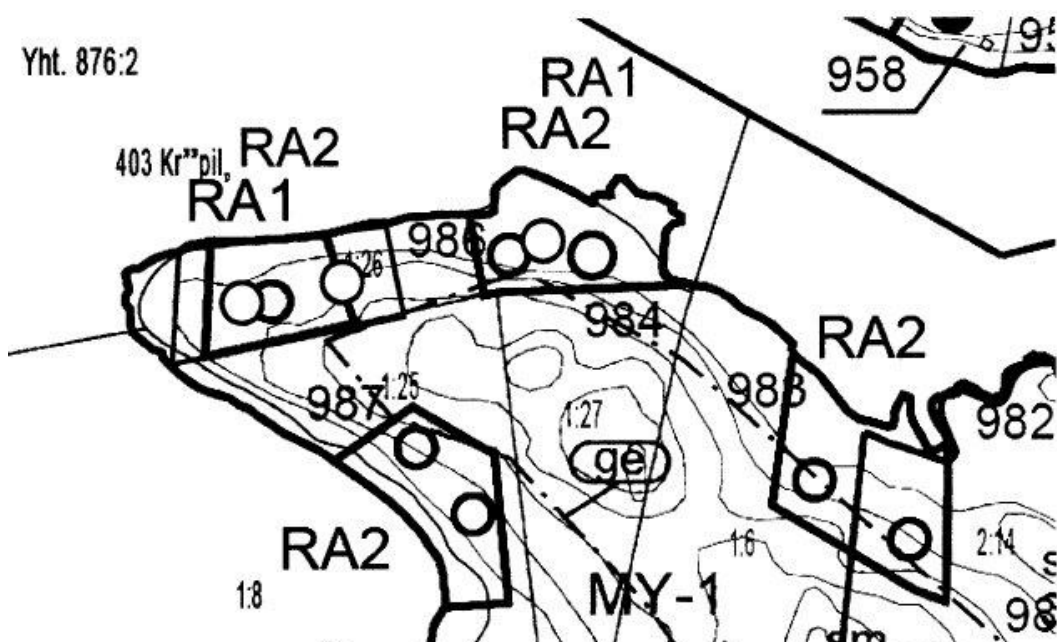
Kaavaehdotuksessa tila 11:0 (2062) Näni, alue on merkitty AO/s alueeksi. Kartasta katsoen "maalikko" saa sen käsityksen että AO alue on päällekkäin viereisen AM alueen kanssa. Jos on tarpeen erottaa AO alue AM alueesta, sen rajan tulisi seurata kiinteistörajaa tilan 2:42 kanssa.

Jos lisämäärä /s tulee jäämään kaavaan tälle alueelle, tulee sen olla sopusoinnussa ja koskea kaikkea Velkuanmaan alkuperäistä rakennuskantaa ja pihapiirejä, jota "kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla kokonaisuudella" ilmeisesti tarkoitetaan.

Näniin päärakennus on uudisrakennettu v. 1958 olevalla rakennusluvalla ja samalla vanha "alkuperäinen" päärakennus on purettu. Tämä uudisrakennus tuhoutui ukkosen aiheuttamassa tulipalossa v. 1983 ja samalle paikalle rakennettiin nykyinen asuinrakennus tämän onnettomuuden jälkeen 1984 (lupa nro 36/83 2.11.1083).



Liite 3: Velkuanmaan osayleiskaavan muistutukseen 15.2.2011



Rakennuspaikkojen sijainti määrälalla 1:26 (986) ehdotetaan muutettavaksi kuvan mukaisesti.

Perustelu:

Nykyisen kaavaehdotuksen mukainen RA2 alue on kovin jyrkän pohjoisrinteen alla olevaa notkoa, johon on vaikea sijoittaa useampia rakennuspaikkoja, huomioiden rakennuspaikan vähimmäismääräala (3500 m²) ja alin sallittu lattiapinnan taso (+ 3 m).

Sen sijaan ehdottamaltamme RA2 alueelta, sitä laajentamalla, löytyy paremmin soveltuvat paikat kahdelle rakennuspaikalle.

Asiasta on käyty keskustelemassa maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoisen kanssa 18.1.2011.

Kaavan laatijan vastine:

Voimassaolevassa rantayleiskaavassa tilalle 11:0 on osoitettu yksi loma-asunnon rantarakennuspaikka. Mitoitustarkasteluun perustuva rantarakennusoikeus ei anna mahdollisuutta osoittaa tilalle toista rantarakennuspaikkaa. Rakennuspaikan merkintä muutetaan merkinnäksi RA-X, jonka määräys kuuluu seuraavasti: Loma-asuntorakennusten alue rantavyöhykkeellä. Alue muodostaa yhden rakennuspaikan, jolle saa rakentaa kaksi loma-asunto-rakennusta. Rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on 250 k-m².

AO- ja AM –alueilla ja niiden lähiympäristössä on niin paljon kaavarajauksia ym. merkintöjä, että kaavakartta vaikuttaa sekavalta. Merkintöjä pyritään selkeyttämään. Lisämääre /s koskee enemmänkin AM-aluetta ja se voidaan poistaa AO -alueelta.

Tilalla 1:26 voidaan yksi RA -rakennuspaikka siirtää rannan itäosasta länsiosaan ja samalla tarkistaa aluerajauksia. Alueen itä- ja länsipään niemenkärkiin esitetään jätettäväksi hieman MY-1 –aluetta liitekartan esityksestä poikkeavasti.

5 IIVARI KALLIOMÄKI JA ANNINA KIVIMÄKI

Vaadimme, että omistamamme kiinteistö, Velkuan, Velkuanmaan, Pohjankylässä muutetaan rakennuspaikka merkinnältä RA merkinnäksi AO.

Aiomme muuttaa kiinteistöön pysyvästi myöhemmin ja tulemme huolehtimaan jätevedet ym. asiat lain ja asetuksen mukaan, odottamatta Naantalın kaupungilta mitään.

Kaavan laatijan vastine:

Edellisen ehdotusvaiheen linjausten pohjalta Velkuanmaan saareen ei katsota taroituksenmukaiseksi osoittaa enää uusia vakituisen asumisen rakennuspaikkoja. Lisääntyvä ympärivuotinen asuminen luo paineita keskitetyn jätevesihuollon järjestämiseksi. Alue ei myöskään maastoltaan luontevasti sovellu ympärivuotiseen asumiseen.

6 SEKSTANTIN ASEMAKAAVA-ALUEEN ASUKKAAT

(Heikki ja Eeva-Liisa Kangasjärvi, Usko ja Sirkka Lindqvist)

Nyt nähtävillä olevaan Velkuanmaan osayleiskaavaehdotukseen sisältyy voimassaoleva Sekstantin asemakaava-alue (hyväksytty 22.06.2002).

Velkuanmaan osayleiskaavaehdotuksessa Sekstantin asemakaava-alue on monessa kohdassa merkitty virheellisesti.

Velkuanmaan nähtävillä oleva osayleiskaavaedotus on korjattava Sekstantin asemakaavan osalta asemakaavan mukaiseksi kaikilta osiltaan ja siihen liittyvät asiat on myös kirjattava Vaihelan kantatilalaskelmaan.

Sekstantin asemakaava on kopioitava tulevaan Velkuanmaan osayleiskaavaan juuri sellaisena kuin se on aikoinaan hyväksytty.

Myös muut Velkuanmaan osayleiskaava-alueella olevat viralliset asemakaava-alueet on merkittävä ko. asemakaavojen mukaisiksi tulevaan Velkuanmaan osayleiskaavaan.

Kaavan laatijan vastine:

Sekstantin asemakaava-alue on osoitettu kaavakartassa yleiskaavamerkintöjen edellyttämällä tarkkuudella. Yleiskaava ei rajoita voimassa olevan asemakaavan toteuttamista. Voimassa olevien asemakaavojen aluerajaukset on osoitettu osayleiskaavan liitteessä 10. Ne täydennetään myös kaavakartalle.

7 ESA JA MERJA KANTONEN

Esitämme edelleen omistamamme kiinteistön muuttamista A0:ksi. sekä rakennusalan laajentamista.

Kiinteistötunnus	920-405-0001-0085
Kaupunginosa/kylä	Pohjankylän kylä
Tilan nimi	Satumaa
RN:o	1:85

Perusteluina esitimme 27.1.2009 tekemässämme muistutuksessa, että meillä on aikomus muuttaa tulevaisuudessa asumaan Velkuanmaalle, jota siis esitämme edelleen.

Tonttikauppaa tehdessämme 2005 kysyimme ja halusimme varmistaa alustavasti Velkuan kunnalta onko mahdollista muuttaa rantarakentaminen omakotirakentamiseen. Saimme sen käsityksen, että se on mahdollista ja muuttaa pysyvästi asumaan Velkuulle.

Kaavan laatijan vastine:

Edellisen ehdotusvaiheen linjausten pohjalta Velkuanmaan saareen ei katsota tarkoituksenmukaiseksi osoittaa enää uusia vakituisen asumisen rakennuspaikkoja. Lisääntyvä ympärivuotinen asuminen luo paineita keskitetyn jätevesihuollon järjestämiseksi. Alue ei myöskään maastoltaan luontevasti sovellu ympärivuotiseen asumiseen. Rakennuspaikan aluerajaus on tilarajojen mukainen ja rakennusoikeus RA-määräyksen mukainen.

8 TARJA MAJASUO

Tyytymättömänä Naantalın kaupungin Velkuanmaan osayleiskaavaluonnokseen haluan muutoksen saamiseksi lausua seuraavaa:

Omistamani Katajamäki tilalta r:n:o 529-562-5-3 on poistettu voimassa olevaan osayleiskaavaan merkitty rakennusoikeus **AO** Hyyperin ja Vaihelan talouskeskusten väliseltä alueelta (liite). Tämän alueen läheisyyteen on lisätty huomattavasti rakennusoikeutta Vaihelan tilan talouskeskuk-selle, jolle on jo ennen kaavan suunnittelua rakennettu luvattomasti hotellirakennus.

"Velkuan valtuuston 10.11.2003 hyväksymän yleiskaavaan liittyvien selvitysten mukaan Vaihelan tilan nykyinen tontti on kooltaan 9900 m² ja käytetty rakennusoikeus, johon sisältyy nyt kysymyk-sessä oleva rakennus (Halssi), on 1355 kerrosneliometriä (**e=0,13**)"

Edellä oleva on lainaus Turun Hallinto-oikeuden päätöksestä 14.06.2004. koskien suunnittelutarveratkaisua Halssin rakennusluvasta.

Nyt rakennusoikeutta ollaan vielä lisäämässä **e=0,20**:een eli n. 1900 kem²:iin.

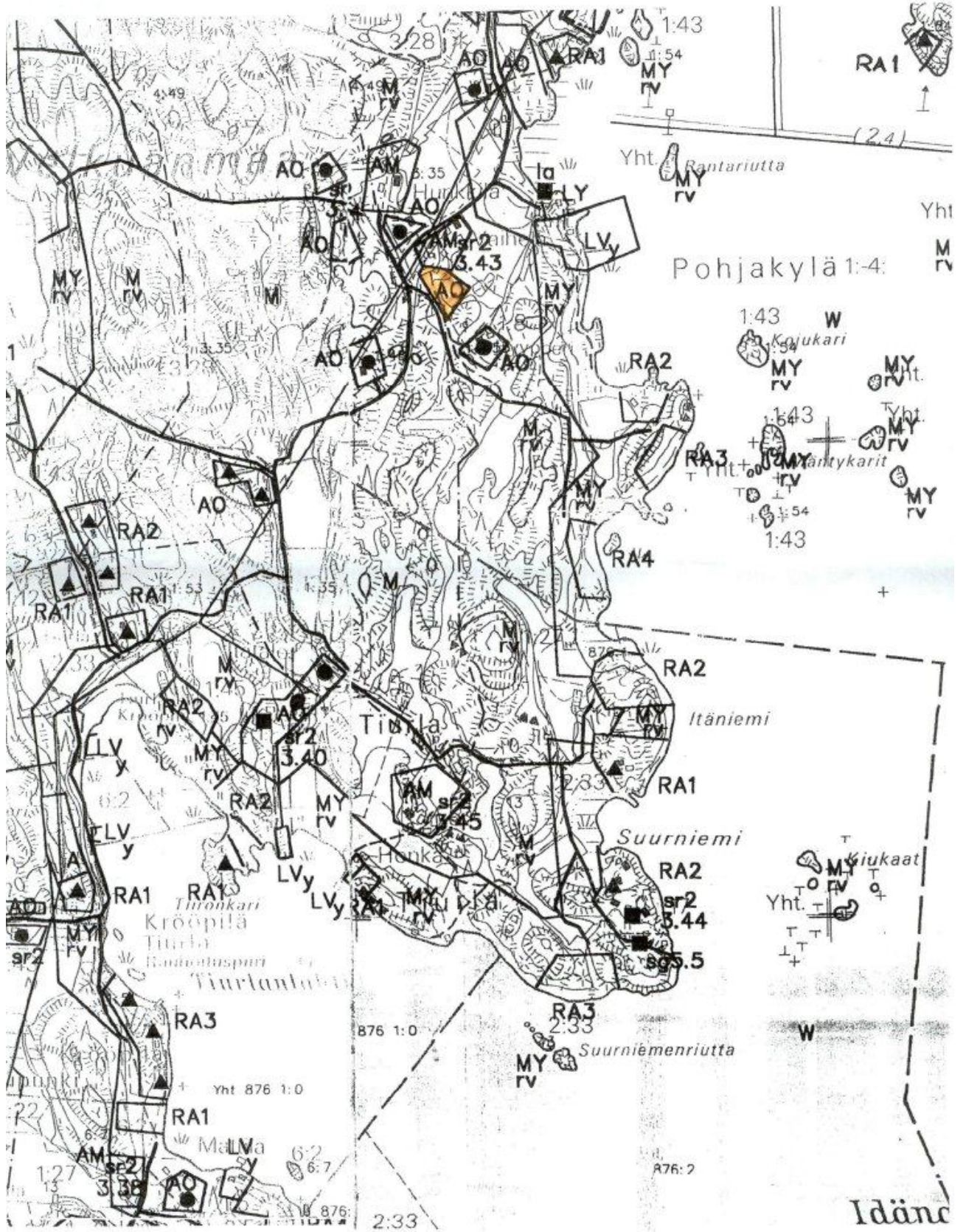
Mikäli tällainen massiivinen rakentaminen sallittaisiin, se tarkoittaisi Vaihelan talouskeskuksen näyttävän esikaupunkimaiselta, jollaista kaavan perusteluissa haluttiin välttää.

Omistamallani n. 25000 m² Katajamäki-tilalle on tässä osayleiskaavaluonnoksessa merkitty vain yksi AO rakennuspaikka, mikä tarkoittaa rakennusoikeutta **e=0,01**.

Maanomistajien tasavertaisuutta Velkuanmaan osayleiskaavaa laadittaessa ei tässä kohtaa ole kunnioitettu.

Vaadin, että osayleiskaavaan palautetaan siitä poistettu rakennuspaikka Katajamäki-tilalle ja että Vaihelan talouskeskuksen rakennusoikeutta ei lisätä, koska kaavaluonnos loukkaa maanomistajien yhdenvertaisuutta ja omaisuuden suoja.

Velkuanmaan voimassa olevan osayleiskaavan karttaote



Kaavan laatijan vastine:

Kaupunkisuunnittelujaoston 22.11.2010 tekemän ja kaupunginhallituksen 20.12.2010 hyväksymän periaatepäätöksen mukaisesti sisämaan uusia rakennuspaikkoja ei merkitä osayleiskaavakarttaan, mutta ne esitetään erillisessä sisämaan rakennusoikeuden mitoituslaskelmassa. Jos tilan koko on 0,35 – 5ha, se oikeuttaa yhteen sisämaan rakennuspaikkaan.

Jos tilalla harjoitetaan yleiskaavan mukaista matkailu- tai muuta elinkeinotoimintaa, joka edellyttää korkeampaa rakennusoikeutta, se voidaan mahdollistaa laatimalla alueelle erillinen asemakaava yleiskaavamääräyksen mukaisesti.

9 MTK – VARSINAIS-SUOMI

MTK-Varsinais-Suomi lausuu Naantalın kaupungin Velkuanmaan osayleiskaavaehdotuksesta seuraavaa:

- Rantarakentamisen määräys on tehtävä ns. murtoviivamenetelmällä. Kuten tehdään Varsinais-Suomen Liiton kaavoissa, ja johon myös viitataan kaavan valmistelussa. Kaavaesityksessä käytetty menetelmä vähentää sattumanvaraisesti ja subjektiivisesti rakennusoikeuden määrää.
- Kaavaesityksessä ei ole RV-vyöhykettä. Sen sijaan on otettu MY-1 ja MA-1 merkinnät. MY-1 ja MA-1 merkinnöillä oleville maa- ja metsätalousalueiden maankäytölle on asetettu vaatimuksia, jotka johtavat elinkeinotoiminnan harjoittamisessa kaavoituksen asettamiin rajoituksiin. Metsätalouden harjoittamisen tulee perustua metsälakiin ja siitä johdettuihin asetuksiin ja määräyksiin. Esitämme ko. alueiden muuttamisen MY- ja MA –alueiksi.
- Kaavaesityksessä maisnuttu maisematyöluvan käyttö pitää poistaa (poistunee MY-1 ja MA1 -alueiden muuttamisella My ja MA-alueiksi).
- Kaavassa olevat RaX merkinnät on muutettava siten, että kaavamerkintä ja rakennusoikeus kohtelee kaava-alueen maanomistajia tasapuolisesti.
- Kaava-alue sisältää alueita, joilla on olemassa jo detaljikaava. Tämä ei ehdotuksessa näy. Katsomme, että ko. kaavat tulee olla näkyvissä.

Kaavan laatijan vastine:

Rantarakennusoikeuden määräytyminen, ks. liite 2.

MY-1- ja MA-1 –alueet ovat MRL 72 §:n mukaista rantavyöhykettä. Alueiden käytölle asetetut vaatimukset perustuvat ympäristöllisiin ja maisemallisiin arvoihin. Selvyiden vuoksi kaavakarttaan lisätään myös rantavyöhykkeen rajaus.

RA-X merkinnällä pyritään nimenomaan maanomistajien tasapuoliseen kohteluun rakennuslupatilanne huomioiden. Merkinnän määräystä täsmennetään.

Voimassa olevien asemakaavojen aluerajaukset on esitetty osayleiskaavan liitteessä 10. Ne täydennetään myös kaavakartalle.

10 REIJO SAARINEN

Nähtävillä olevaan Velkuanmaan osayleiskaavaehdotukseen esitän seuraavan muistutuksen:

Hyväksyessään osayleiskaavaehdotuksen Naantalın kaupungin tulisi samalla päättää entisen Velkuan kunnan muun yleiskaava-alueen kiireellisestä osayleiskaavoittamisesta siten että Velkuanmaassa nyt noudatettua rakennusoikeuden mitoitusta ja rakennusoikeuden sijoitteluperiaatteita voitaisiin jatkossa noudattaa myös entisen Velkuan kunnan muissa osissa.

Muistutukseeni pyydän saada kirjallisen vastauksen tai selityksen.

Kaavan laatijan vastine:

Merkitään tiedoksi. Muistutus ei vaikuta tämän osayleiskaavan sisältöön. Kaavoitustyön jatkamisesta Velkuan alueella päättää vuosittain Naantalın kaupunki kaavoitusohjelman yhteydessä.

11 HELI JA SAMU VAINIO-PUHJU

Velkuanmaan osayleiskaavassa rakennuspaikka-alue RA 2 kiinteistöllä 529-560-1-25 Metsämäki RN:o 1:25 on painettu alueen eteläpäähän. Tämä aiheuttaa rakennuspaikoista pohjoisemmalle sen maaston muodon vuoksi ainoaksi rakentamismahdollisuudeksi massiivisen korotuksen rakennuksen sokkeliin sen merenpuoleiselle julkisivulle. Mielestämme tällainen rakennustapa ei sovi ympäristöön.

Siirtämällä rakennusalueen pohjoisin piste 50 m pohjoiseen ja muuttamalla rakennusalueen pohjoisraja itä-länsi suuntaiseksi rakennusalue ulottuisi luonnolliselle tasanteelle, johon rakentaminen olisi mahdollista suorittaa sopusoinnussa ympäristön kanssa. Lisäksi rakennus olisi mahdollista saada lähes huomaamattomaksi mereltä katsottuna.

Yllä olevaan viitaten esitämme siis että kiinteistön 529-560-1-25 Metsämäki RN:o 1:25 rakennusalueen pohjoisin piste siirretään 50 m pohjoiseen ja rakennusalueen pohjoisraja muutetaan itä-länsi suuntaiseksi.

Kiinteistöjen 529-560-1-25 Metsämäki RN:o 1:25 sekä määräalojen kiinteistöistä 529-560-1-6 Riihikankare RN:o 1:6 sekä 529-560-1 -27 Peltokankare RN:o 1.27 puolesta:

Kaavan laatijan vastine:

Tilan RA2 –aluetta siirretään hieman pohjoisemmaksi maastossa tehdyn tarkistuksen perusteella, ei kuitenkaan kallion laelle asti.

12 ILONA ERVASTI-VAINTOLA JA RAIMO VAINOLA

Omistuksemme kaava-alueella kaksi saarta, joilla on lupa rakentaa:

Niitmaaruoto -niminen tila RNo 3:21, Pohjankylä, 9,74 ha (käsittää kokonaisen saaren)
Ketankari-niminen tila (Merikari-niminen saari) Rno 1:28, Pohjankylä, 4,59 ha

Muistutuksena Velkuanmaan osayleiskaavaehdotukseen esitämme yllä olevien kiinteistöjen omistajina seuraavaa.

Olemme Velkuan kesäasukkaita. Vietämme saarellamme Niitmaaruodossa olevalla huvilalla kaikki viikonloput ja lomamme huhtikuun jäiden lähdöstä lokakuun loppuun. Eläkkeemme alkaessa 2012 tulemme viettämään Velkualla lähes 6 kuukautta vuodessa.

Muistuksemme tausta ja kohde

Kaavaehdotuksessa kiinteistöjen rakennettava kerrosala on määritelty kolmella tavalla eri suuruisiksi koodein RA2-Y, RA2 ja RA3-Z seuraavasti:

1. Loma-asuntorakennusten alue ranta-alueella (RA2-Y)

Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa

- yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen enintään 140 k-m², josta max 20 k-m² saa
- rakentaa erillisenä
- yksi 30 k-m² sauna

- yhteensä enintään 30 k-m² lämpöeristämättömiä varastorakennuksia

2. Rantaan rajoittuva loma-asuntoalue (RAZ)

Rakennuspaikalle saa rakentaa

- yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen enintään 120 k-m²
- yhden saunan max 30 k-m²
- yhden erillisen talousrakennuksen max 20 k-m²
- yhden lämpöeristämättömän vajan max 30 k-m².
- Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3500 m².

3. Pienten saarten loma-asuntorakennusten alue (RA3-2)

- Lomarakennuspaikalle saa rakentaa
- yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen max 80 k-m²
- yhden saunan max 25 k-m²
- yhden erillisen talousrakennuksen max 30 k-m².

Emme löytäneet kartasta yhtään RA2-Y -merkittyä kiinteistöä.

Rakennusoikeuden jaottelu perusteeton

Kaavaehdotuksessa kaikki saaret Velkuanmaan saarta lukuun ottamatta kuuluvat edellä mainitun pienimmän rakennusoikeuden RA3-Z piiriin. Tekstissä todetaan, että ratkaisevaa rakennusoikeuden määrälle on saaren koko ja ajoneuvoyhteys. Tässä suhteessa riittävän suureksi on katsottu vain Velkuanmaan saari, jolle on lossiyhteys.

Mielestämme edellä olevalle jaottelulle ei ole riittävää ja oikeudenmukaista perustetta eikä sillä kohdella eri kiinteistöjä ja näiden omistajia yhdenvertaisesti. Kaavaehdotuksen kaikkia muita saaria kuin Velkuanmaan saarta ei voida pitää yleisen käsityksen mukaan pieninä. Useampi saari on kymmenien hehtaarien kokoinen ja Niitmaaruotommekin on vajaa 10 ha eikä 4,6 ha:n Ketankarikaan ole pieni. Myöskään autotieyhteys lossin avustuksella ei voi olla mikään ratkaiseva peruste eri suuruisen rakennusoikeuden määrittelylle saaristoalueella.

Vaatimuksemme ja sen perustelut

Mielestämme rakennusoikeuden tulisi olla kaikilla rakennuspaikoilla RA2:n mukainen seuraavin perusteluin:

- Kaavan kohde on saaristoalue. Tällaisella alueella ei ratkaisevaa rakennusoikeuden määrälle voi olla autotieyhteys. Veneiden ja etenkin entistä merikelpoisempien veneiden merkittävä lisääntyminen ja veneilyharrastuksen merkittävä kasvu antaa mahdollisuuden elää normaalia elämää saarilla, joihin ei ole autotieyhteyttä. Autotieyhteydelle ei ole enää nykypäivänä suurta merkitystä, kun on merikelpoinen turvallinen yhteysvene.
- Tänä päivänä ihmiset viettävät entistä enemmän aikaa vapaa-ajanasunnoillaan, minkä mahdollistavat paremmat mukavuudet ja sähkön ja nettiyhteyden myötä mahdollisuus etätöiden tekemiseen. Tämä edellyttää mahdollisuutta luoda vapaa-ajanasuntoonkin sellaiset tilat, että siellä voi vetäytyä omaan rauhaan esim. työskentelemään.
- Nykyihmiset elävät kovan työn paineessa, joka asettaa perheiden arkielämälle suuria haasteita. Saareissa oleva loma-asunto on parhaimmillaan paikka, jossa perheen eri sukupolvet voivat lomailaa ja viettää aikaa yhdessä. Se on perheen ja suvun kokoontumispaikka. Se on paikka, jonne ystävät voivat purjehtia vierailulle. Saareen tullaan aina yöpymään tai olemaan pidemmäksi aikaa. Tämän vuoksi juuri saarissa olevissa vapaa-ajanrakennuksissa tarvitaan tilaa - huoneita yöpyville. Perinteinen siskonpeti olohuoneen lattialla ei tähän enää nykyaikana riitä.
- Kaavan taloudellisena tarkoituksena on lisätä Velkuanmaalle loma-asutusta ja edistää yrittöisyyttä kuten Vaihelan alueen turistipalveluja ja kaupallisia palveluja Teersalossa. Näin ei tule tapahtumaan tämän kaavan seurauksena. Kaavan tarkoituksen toteutuminen edellyttää, että alueelle tulee lisää ihmisiä viettämään kesää huhtikuusta lokakuulle. Tällä kaavaeh-

dotuksella halutaan kuitenkin rajata rakentaminen pieniin 80 k-m²:n mökkeihin, mikä ei vastaa enää nykypäivän ihmisten tarpeita. 80 m²:n mökeillä käydään lähinnä kalastamassa. Niissä ei mahdu koko perhe elämään yhdessä 24 t vuorokaudessa loma-aikana, jolloin ollaan kaikki päivät kotona. Siellä ei ole riittävästi tilaa. Sinne ei saada riittävästi majoitustilaa vieraita varten. Juuri vieraiden kanssahan halutaan käyttää ravintolapalveluita ja muita palveluita. Pitää muistaa, että myös kesäasukkaiden vieraat käyttävät huolto-, kauppa-, tori- ja ravintolapalveluita. Kalastusmökkiin mennään ratkeilemaan, ei silloin ulkopuolisia palveluja juurikaan käytetä - tarvittavat vähäiset ostoksetkin tehdään jo matkan varrella.

- Maisemallisesti ei ole käytännössä eroa sillä, onko vapaa-ajanrakennus 120 k-m² vai 80 k-m², edes saarissa. Sen sijaan elämismukavuuden kannalta sillä on suuri merkitys. Maisemallisesti ratkaisevaa on rakennuksen sijoittaminen luontoon ja sen ulkonäkö sekä värit.
- Jos kaavan mukaan saa rakentaa vain enintään 80 k-m²:n asuinrakennuksen ja yöpymistilaa kuitenkin tarvitaan enemmän, johtaa tämä vain luvottomien pikku-mökkien ja aittojen rakentamiseen. Tällaisia esimerkkejä arkkitehtoonisesti rumien "pikku-mökkien" epäämäärisistä rykelmistä on saaristomme täynnä. Tällaisen käytännön jatkumista ei uusissa kaavoissa ole syytä edistää.
- Kustavissakin saa rakentaa rakennuspaikalle saman kokoisen vapaa-ajan asunnon (150 m²) riippumatta siitä, missä se sijaitsee - autotieyhteyden päässä vai ei. Turun moottoritien valmistuttua Helsingin seudulla asuvien kiinnostus hankkia/rakentaa vapaa-ajanasunto Kustaviin, Taivassaloon ja Velkualle on lisääntynyt merkittävästi. Kustaviin on rakennettu viime vuosina paljon korkealuokkaisia vapaa-ajanasuntoja, joilla vietetään aikaa jäiden lähdöstä lokakuun loppuun. Kustavissa asukkaiden määrä nousee kesällä 900 hengestä 10.000:een, mikä lisää taloudellista vireyttä kuntaan ratkaisevasti.

Edellä olevin perustein edellytämme, että saarikiinteistöjä pitää kohdella kaavamääräyksissä yhdenvertaisesti autotien päässä olevien kiinteistöjen kanssa ja antaa näille yhtäläisesti RA2 – rakennusoikeus. Erityisesti edellytämme, että yllä mainituilla omistamillamme saarilla Niitmaarluodossa, joka on vajaat 10 ha pinta-alaltaan, ja Ketankarilla (Merikarilla), joka on pinta-alaltaan 439 ha, rakennusoikeuden tulee olla saarien koko huomioiden RA2:n mukainen. Niitmaarluodossa jo tälläkin hetkellä asuinrakennuksemme on 216 m² kauniisti luontoon "piilotettuna".

Kaavan laatijan vastine:

Pienten saarten rakennusoikeuden määrittely perustuu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausuntoihin ja muihin Naantalin kaupungin alueella laadittuihin rantayleiskaavoihin. Yli viiden hehtaarin saarissa merkintä RA-Z (80+25+30) muutetaan kuitenkin merkinnäksi RA (120+30+20+30).

13 JANNE VIRTANEN

Yleiskaava ehdotuksessa on tontillamme määritelty RA5 alue rajattu niin, että kesäterassi, puuvaja ja saunarakennus jäävät MY-1 alueelle. Nämä rakennukset ovat rakennettu ennen kaavaehdotusta.

Esitämme seuraavaa:

RA5 alueen raja siirretään niin että olemassa olevat rakennukset jäävät rakennusoikeusalueelle.

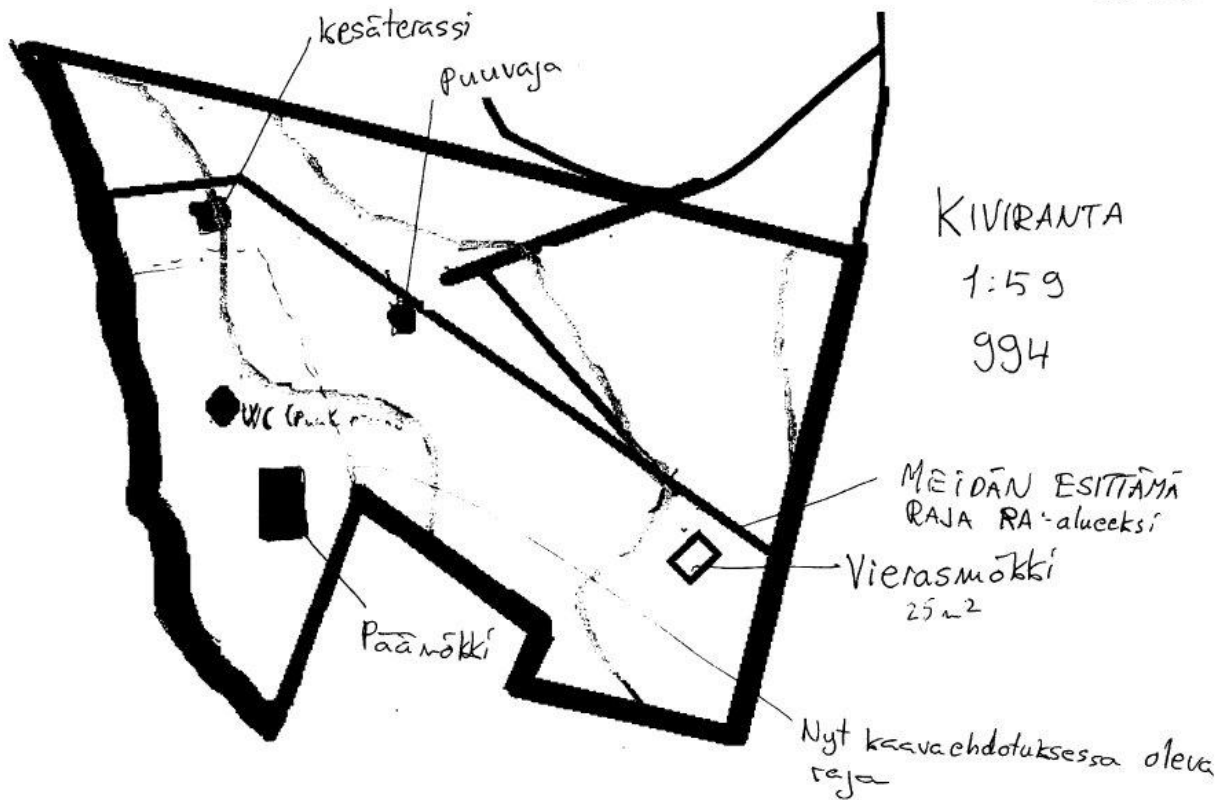


LIVE 1

LIVE 2



LIITE 3



Kaavan laatijan vastine:

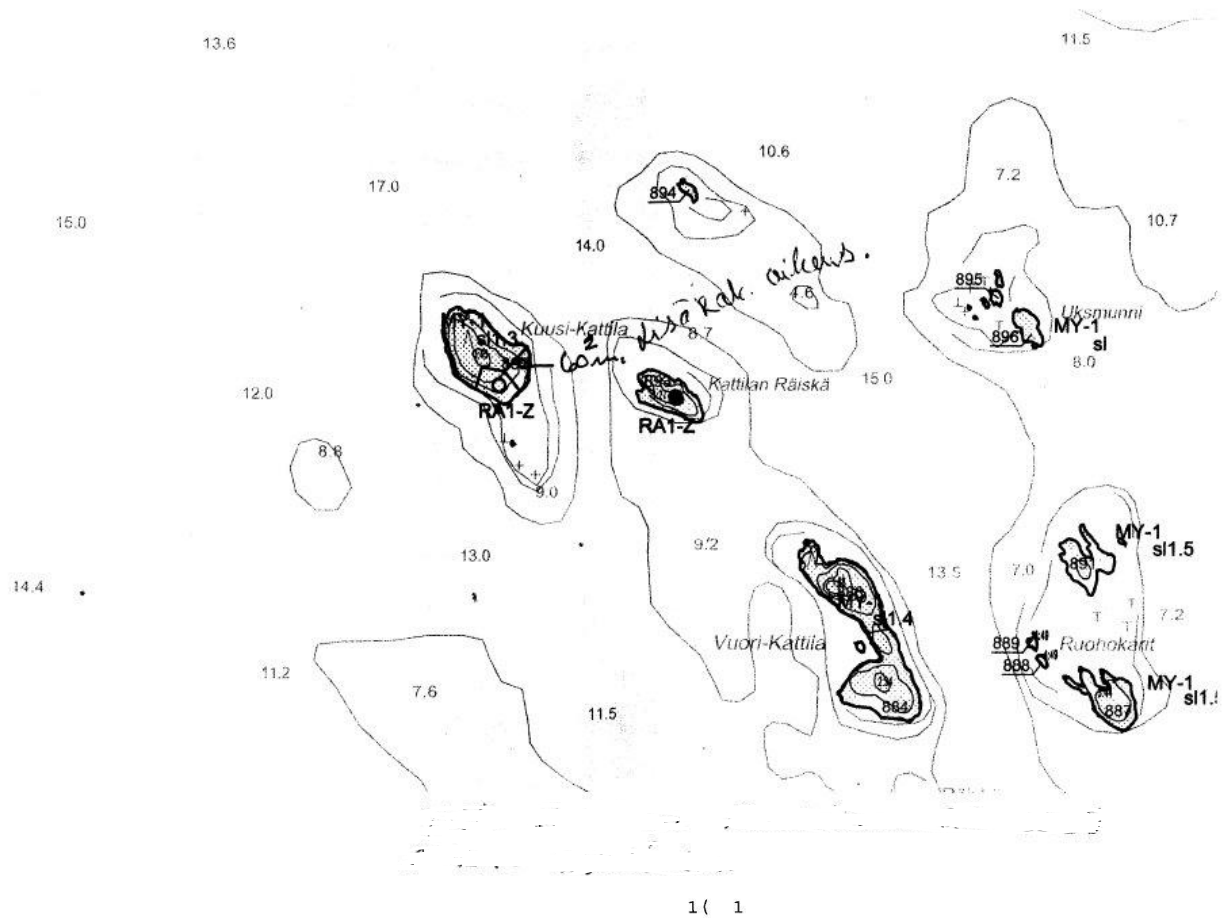
RA5 -alueen pohjoisosaa laajennetaan sisämaahan päin kuitenkin siten, ettei rakennuspaikka ulotu sen eteläpuolella sijaitsevien rakennuspaikkojen taakse eikä sulje niiden yhteyttä MY-1 -alueelle.

14 TAITO YLHÄINEN

Kannanotto: Velkuanmaan kaavaehdotukseen

Anon omistamaani Kuusi-Kattilasaareen lisää rakennusoikeutta 60 m². Saaren pinta-ala on 2,31 ha. Rantaviivaa n. 600m.

Perustelu: Harjoitan maatilamatkailua ja suurin yhteistyökumppanimme on "Naantalın matkailu Oy"! Samoin säilytettävä venepaikka Hunkkilan rannassa, jonka olen ostanut.
(kartta liitteenä ja todistus lainhuudosta)



TURUNSEUDUN KÄRÄJÄOIKEUS

TODISTUS
ANNETUSTA LAINHUUDOSTA17.9.2003 2123
Ratkaistu 18.9.2003

Simo Ahtinen

KOHDE MÄÄRÄALA 920-405-3-35-M602
SIJAINTI:
VELKUA/920, POHJAKYLÄ/405
HUNKKILA RN:O 3:35

SAANTO 1/1 Ylhäinen, Taito Jalmari

Kauppa 14.8.2003 85.000 EUR
Luovuttaja: Majasuo, Karin Elisabet

Toimistos sihteeri Tuula Parjanen

Kaavan laatijan vastine:

Pienten saarten rakennusoikeuden määrittely perustuu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausuntoihin ja muihin Naantalien kaupungin alueella laadittuihin rantayleiskaavoihin. Rakennusoikeuden lisääminen yhdessä saarella olisi vastoin maanomis-

tajien tasapuolista kohtelua. Pienen kokonsa vuoksi saari ei myöskään sovellu kaa-voitettavaksi ja kehitettäväksi matkailupalvelujen alueeksi (RM). Yksittäisiä venepaikoja ei ole osoitettu kaavakartassa.

15 HANNU JA PIRJO INKINEN

Asia: **Muistutus** Velkuanmaan 29.11.2010 päivätyyn osayleiskaavaehdotukseen

Nyt nähtävillä olevaan Velkuanmaan osayleiskaavaehdotus sisältää ~~osan~~ voimassaolevaa **Sekstantin asemakaava-alue** (hyväksytty 22.06.2002).

Velkuanmaan osayleiskaavaehdotuksessa **Sekstantin asemakaava-alue** on monessa kohdassa merkitty virheellisesti.

Muistutettavat kohdat:

1. **Vareskarin (1099) MY-1 merkintä poistettava** ja korvattava merkinnällä joka sallii vireillä oleva rantasaunan rakentamisen Sekstantin alueen kortteleiden 1-3 asukkaille.

Nykyisen Sekstantin asemakaavaselosteen sivulla 13, toinen kappale alhaalta, määritellään ko. yhteiskäyttöalueen kohdalla:

"Yhteiskäyttöalueiden VV/yk(1-3) = (sauna + uimaranta) VL/yk(1-3) = verkkovajoja varten osoitettu alue) toteuttaminen ja ylläpito kuuluu osoitettujen kortteleiden kiinteistönomistajille.. ." Lisäksi kaavaselosteen sivulla 15, kolmas kappale ylhäältä, todetaan että:

" Sekstanttilaisten yhteistoiminnalle **on kuitenkin haluttu turvata mahdollisuudet saunan**, siihen liittyvän uimarannan ja verkkovajan **rakentamismahdollisuudella.**"

Saunan rakentamisen mahdollisuus on siis erittäin selvästi merkitty Sekstantin asemakaavaan ja kaikki ovat olleet siinä uskossa, että saunan rakennusluvalle ei ole estettä.

Myös silloiselle Velkuan kunnalle asia oli selvä, koska asemakaavan valmistumisen (v. 2002) jälkeen Sekstantista tontin ostaneille on myyntineuvottelujen yhteydessä selvästi tähdennetty, että **Vareskariin voi rakentaa yhteisen saunan**. Tämä on ollut yksi kriteeri tontin ostolle.

Sekstantin alueen asukkaat ovat käyneet keskustelua ja jättäneet lupahakemuksia saunan sijoittamista varten tälle paikalle jo toista vuotta. MY-1 merkintä voisi osaltaan haitata tätä lupaprosessia.

Vareskarissa ei voi harjoittaa maataloutta koska se on kokonaan kalliota. Puita saareissa on noin 10 kpl, joten sen metsätaloudellinen arvo on melko vähäinen. MY-1 merkintä ei ole perusteltu. Saunan sijoittaminen Vareskariin ei muuta saaren ilmettä. Liite 1.

2. **MY-1 merkintä poistettava kortteleiden 1-3 ja ranta-alueen välisen - kallion osalta (1102,1).**

Tämä alue on asemakaavassa merkitty alueeksi jolle Sekstantin kortteleiden 1-3 asukkaat saavat sijoittaa kukin oman verkkovajansa.

VL/yk(1-3) = verkkovajoja varten osoitettu alue, toteuttaminen ja ylläpito kuuluu osoitettujen kortteleiden kiinteistönomistajille..."

Lisäksi kaavaselosteen sivulla 15, kolmas kappale ylhäältä, todetaan että:

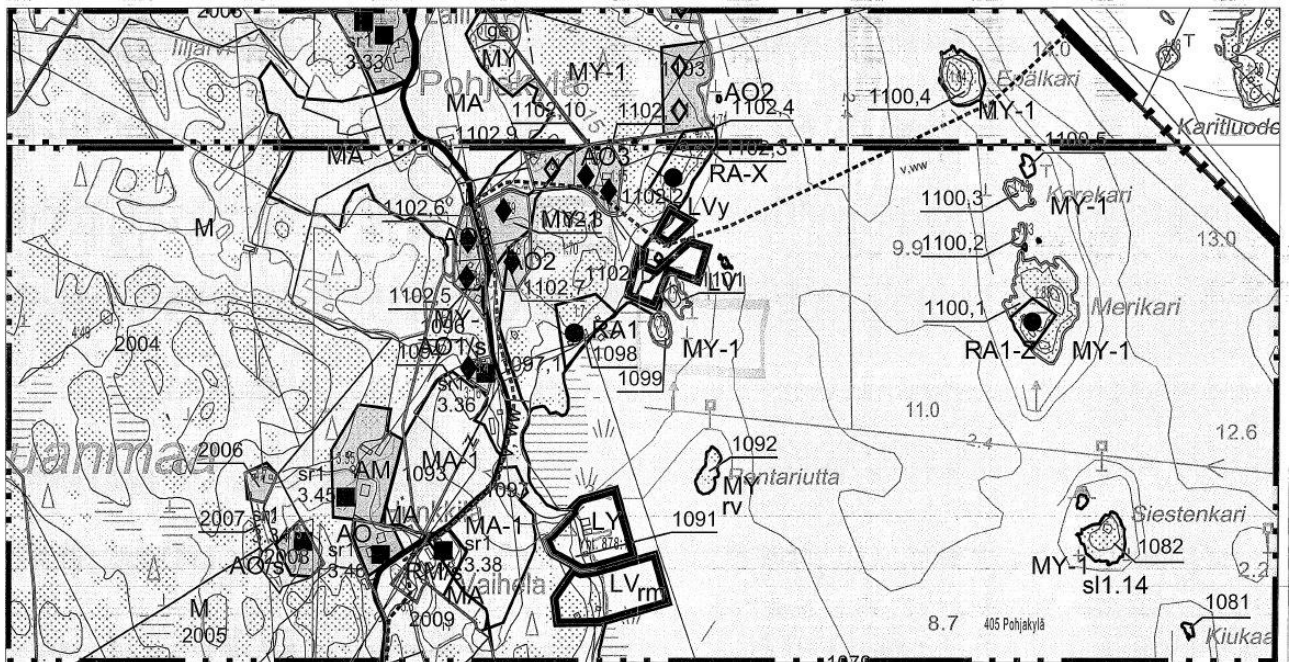
" Sekstanttilaisten yhteistoiminnalle on kuitenkin haluttu turvata mahdollisuudet saunan, siihen liittyvän uimarannan ja **verkkovajan rakentamismahdollisuudella.**"

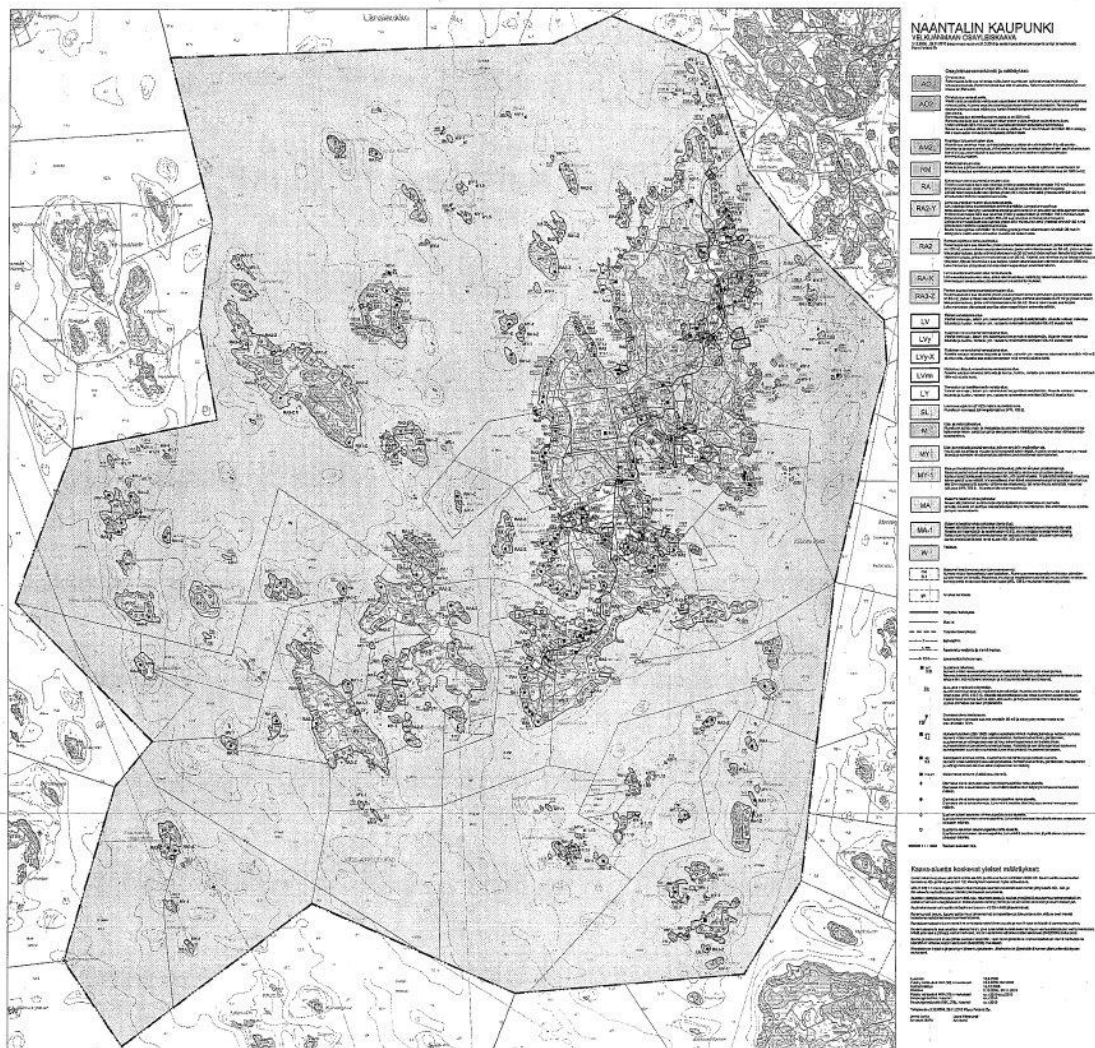
Allekirjoittaneet ovat jättäneet **lupahakemuksen verkkovajan sijoittamisesta** tälle alueelle joulukuussa vuonna 2010.

Kyseisellä alueella ei ole maa- tai metsätaloutta.

3. **Velkuanmaan nähtävillä oleva osayleiskaavaedotus on korjattava Sekstantin asemakaavan osalta asemakaavan mukaiseksi kaikilta osiltaan.**
4. **Sekstantin asemakaava on kopioitava tulevaan Velkuanmaan osayleiskaavaan juuri sellaisena kuin se on aikoinaan hyväksytty.**

Myös muut Velkuanmaan osayleiskaava-alueella olevat viralliset asemakaava-alueet on merkittävä ko. asemakaavojen mukaisiksi tulevaan Velkuanmaan osayleiskaavaan.





Kaavan laatijan vastine:

Sekstantin asemakaava-alue on osoitettu kaavakartassa yleiskaavamerkintöjen edellyttämällä tarkkuudella. Yleiskaava ei rajoita voimassa olevan asemakaavan toteuttamista. Voimassa olevien asemakaavojen aluerajaukset on osoitettu osayleiskaavan liitteessä 10. Ne täydennetään myös kaavakartalle.

16 MARKKU KOPPANEN


Rakennuskantainventoinnista (kohde nro3,_65 liite 1) on jäänyt pois talusrakennus, mikä oli ensimmäisessä rakennuskantainventoinnissa.

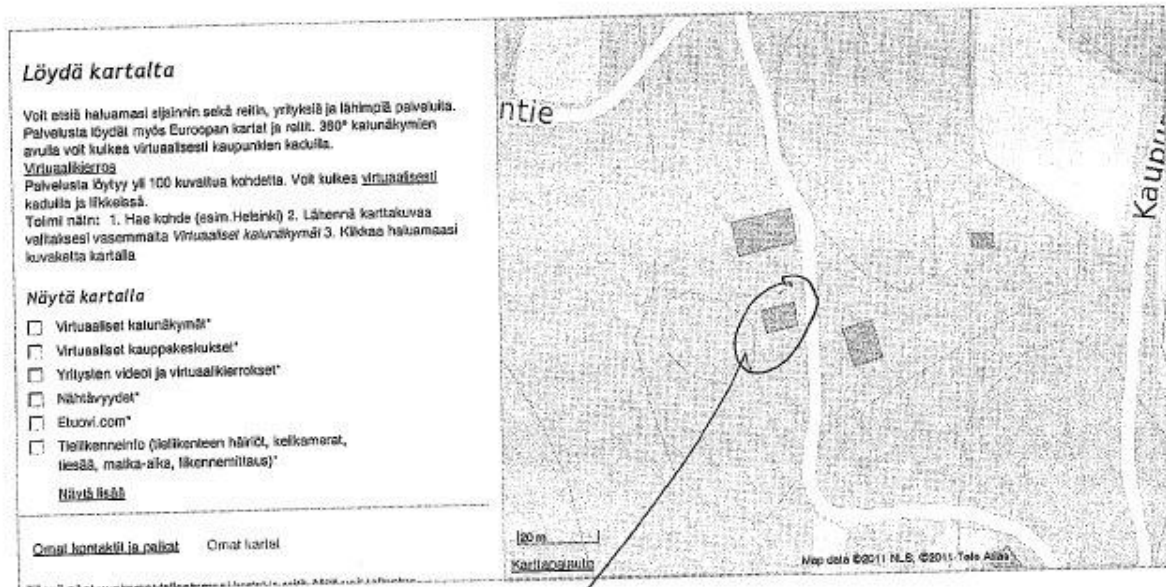
Talusrakennus on rakennettu 1950 luvulla.

Käyttö tarkoitus on puu/työkalu rakennus

Koko on noin 4X8m. (liite 2)

LITTE 1.

VELKUAN KUNTA		Velkuanmaan osayleiskaava	
RAKENNUSKANTAINVENTOINTI 1992 JA 1993 TEHTYJEN INVENTOINTIEN TARKISTUS		KOHDE NRO 3. 65	
KUNTA	KYLÄ / RN:o	TILA/KOHDE	
Velkua	Krööpiliä 1:86	Alhola	
OSOITE	KOORDINAATIT x, y	OMISTAJA	
	870137/53410	Merkku Koppanen	
RAKENNUSHISTORIA			
Alhola on itsenäistynyt Krööpiliän talosta v. 1923, ja tilan päärakennus on kooltaan n. 7 x 10m. Pihapiirissä on lisäksi entinen navetta.			
YLEISET LUETTELOINTIPERUSTEET			
Melko näkyvällä paikalla sijaitseva Alhola edustaa saarella melko harvinaista 1930-luvun rakennuskantaa.			
INVENTOIDUT RAKENNUKSET			
	1. Asuinrakennus	2. Talousrakennus	
Alkuperäinen käyttö	asuinrakennus	navetta	Puu / TYÖKALU
Rakennusaika	1940-l	1950-l	1950
Kerrosluku	1 1/2	1	1
Peruste	betoni	betoni	BETONI
Runko	puu	tilli	Puu
Kunto	tydyttävä	tydyttävä	
Huom.			
Suojeluperuste	maisemallinen	~maisemallinen	
HUOM			
-			
VALOKUVAT			
1. Alhola			
			



PUUTTUVA TALOUS RAKENNUS.

Kaavan laatijan vastine:

Talusrakennuksen tiedot lisätään rakennusinventointiin.

17 MATTI SALONEN

Vaatimukset:

Omistamani tila Koivumäki (1:42 Krööpilä) on merkittävä RA2-merkinnällä niin kuin se on jo voimassa olevassa kaavassa merkitty. RA-X on poistettava lainvastaisena ja maanomistajia eriarvoisesti kohtelevana. Rannat on mitattava murtoviivamittauksena ja emätilalaskelmassa on yhdistettävä samojen omistajien useammat emätilat, joiden välillä on aiemmin siirretty rakennusoikeutta.

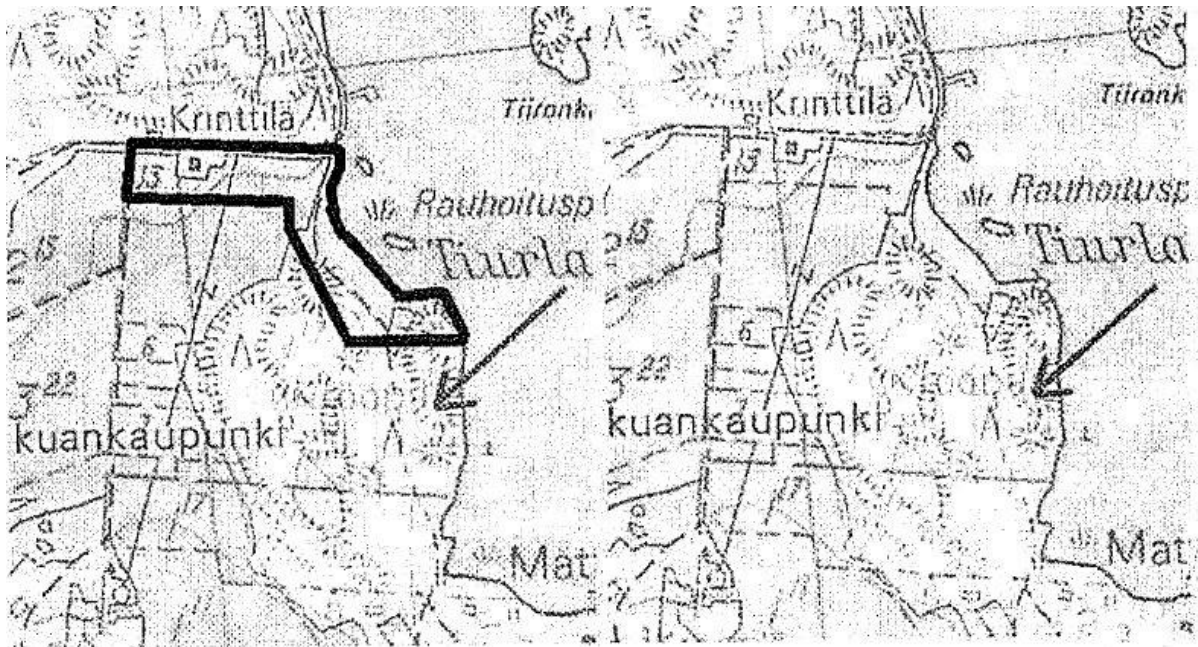
Perustelut:

Velkuan voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tilalleni on merkitty kaksi rakennettua loma-asuntoa, joissa on voimassa olevat rakennusluvat, jotka on merkitty kahdella mustalla pystykolmiolla. Rakennusoikeutta tilallani on kaavan mukaan 210 neliötä. koko kortteli, jossa tilani sijaitsee, on merkitty kaavassa RA3. Samoin on todettu, että kaikki korttelin rakennuspaikat on otettu käyttöön (kolme mustaa kolmiota). Rakennusoikeuksista kaksi sijaitsee kiistattomasti tilallani. Vahvistuspäätöksen mukainen kaavakartta vahvistaa käsitykseni asiasta (Kuva 2. nuoli). Tilallani on riittävästi pinta-alaa ja rantaviivaa kahteen rakennuspaikkaan. Kaava-asiakirjoissa todetaan, ettei yhtään olemassa olevaa rakennuspaikkaa poisteta. Miksi minulta on poistettu?

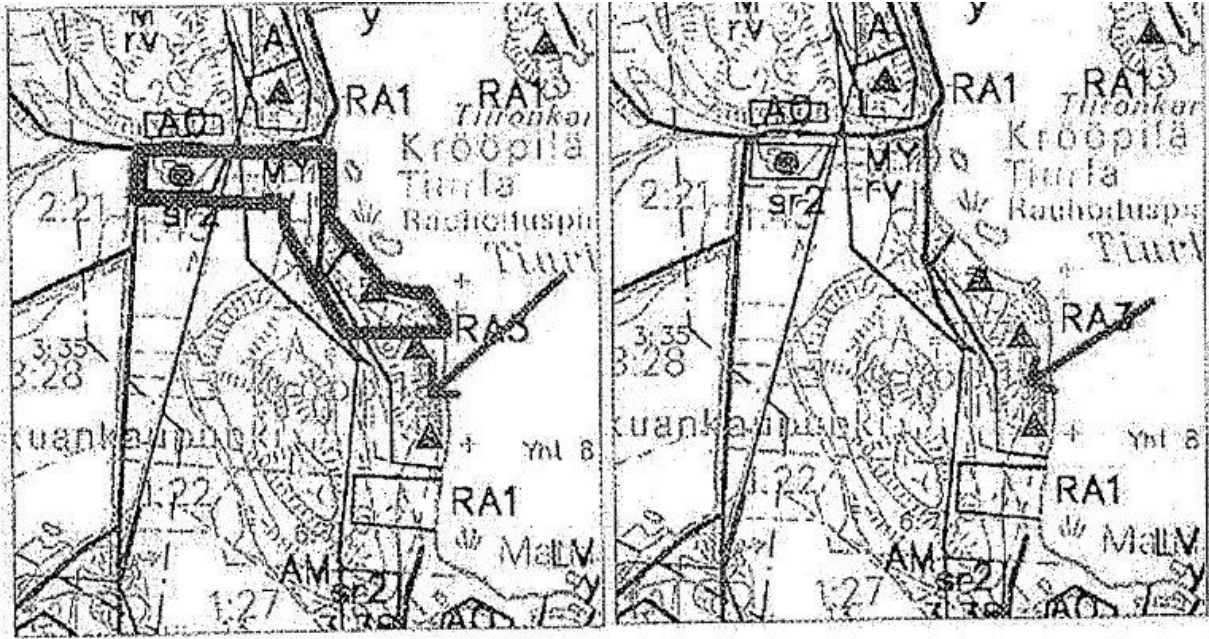
Rantaviivatarkastelu on tehty virheellisesti, kun rakennusoikeus on laskettu vain tilani rannanpituudesta. Myös mittaustapa on väärä (50 metrin murtoviiva mitta). Rannanmittauksen pitää perustua emätilaperiaatteeseen ja sen poikkileikkausajankohtaan (1969). Olen ostanut tilani 70-luvun alkupuoliskolla mökkirakennuspaikoiksi, eikä tilani ole emätila. Tilallani ei myöskään ole tämän takia osoitettu vapaata rantaviivaa. Vapaa rantaviiva on jäänyt emätilalle. Uno Vaihela niminen henkilö on vuoden 1969 poikkileikkausajankohtana omistanut tilat Vaihelan kantatila 1:34 kylä Krööpilä ja Vaihila 1:20 kylä Pohjankylä. Nämä tilat muodostavat yhden yksikön (emätilan), joiden välillä voidaan siirtää rakennusoikeuksia (Kantatilaselvitys). Rakennusoikeutta on siirretty tilalta 1.20 tilalle 1:34. Tämä menettely mahdollisti kaavan 2 RA-paikkaa tilalleni. Kysymyksessä on normaali maanomistajan tekemä rakennusoikeuden siirto emätilalta toiselle. Huomioitavaa on myös, ettei voimassa olevaa yleiskaavaa tehtäessä kantailojen 1:20 ja 1:34 omistaja Matti Vaihela ei mitenkään kiistänyt tilalleni tulevaa ja olevaa kahta rakennuspaikkaa. Virheellinen emätilalaskelma olisi korjattava maanomistajakohtaiseksi. Nyt se on laadittu kylittäin, joka antaa täysin virheellisen kuvan rakennusoikeuksista. Kantatila 1:20 ja 1:34 olisi pitänyt laittaa yhteen emätilalaskelmassa, niin tilanikin rakennusoikeus olisi aivan selkeä. MRL edellyttää emätilalaskelman tehtäväksi tiloitain. Kylittäin sitä laki ei vaadi tehtäväksi.

Olen ostanut ja maksanut rakennuspaikat emätilalle. Emätila on saanut rahallisen korvauksen, jonka olemme yhteisesti kaupan yhteydessä sopineet. Jos rakennusoikeutta on vähennettävä, on vähennykset kohdistettava ensi sijassa emäkiinteistölle, jolla jokainen muodostettu rakennuspaikka vähentää sen jäljellä olevaa rakennusoikeutta.

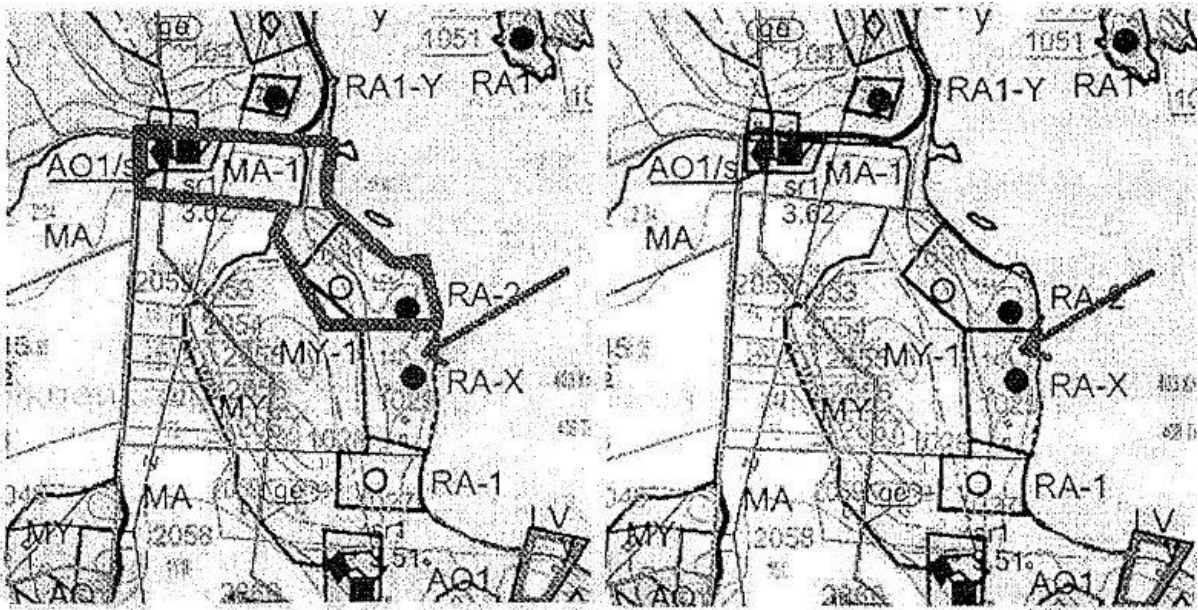
Vanhassa voimassa olevassa yleiskaavassa on kolmella maanomistajalla vahvistettu kaksi RA-paikkaa. Kaikkien maanomistajien tilat on muodostettu samasta emätilasta Vaihila/Vaihela. Tilat on seuraavat Koivumäki 1:4, Itälisto 1:60 ja tilat 1.74 ja 1:75 Hanna Malmi. Kaikilta näiltä tiloilta on tehty muistutus. Tilanne on muistutuksen jälkeen: Koivumäki 1:42 RA-X, Itälisto 1:60 1 RA ja tilat 1:74/ 1:75 on silti osoitettu rakennusoikeus. HUOM! kaikilla tiloilla on ollut mitoitus vanhassa kaavassa kahteen rakennuspaikkaan, koska on käytetty seutukaavan mukaista rannanmittaustapaa. Nyt käytetty kaavoitustapa hävittää maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun ja on seutukaavan vastainen.



Kuva 1. Peruskartta 60-luvulta, jossa näkyy kantatilaajaottelu (erityisesti Krinttilän kantatila).



Kuva 2. Tilanne nykyisessä voimassaolevassa yleiskaavassa.



Kuva 3. Tilanne nähtävillä olevassa virheellisessä yleiskaavaehdotuksessa.

Toimitus n:o 100285

Föylikirja löhkomisesta Vaihela
 nimisellä tilalla RN:o 174 Kõõpulan kylässä
 Velkuan kunnassa Turun ja Porin läänin
 Toimitusinsinööri Antti Talasidvi
 Tehnyt: Antti Talasidvi
 12 pöytäkirja kesä kuuta 19 73

1 s.
 *) Toimitus aloitettiin Turun maanmittauspiirin määräyksestä
 maanmittauspiirin määräyksestä

2 s.

Thesofianimet, Kokousohjeet, Lisensioijat

*) Kõõpulan Asiantosainten kanssa sovitussa ja ilmoitetussa kokouksessa Vaihelan talossa
 olivat saapuvilla seuraavasti kuivana

sekä asiantosainta kantatilalta maanviljelijä Antti Uno Mainio Vaihela
 sekä maanmittauspiirin erottamisoikeuden haltija autonyyjä Matti Juhani
 Salonen.

3 s.

Kokouksen lausekkeet

Kysyttäessä myönnettiin kokous lalliseksi, toimitusinsinööri jäseniksi ja toimituksen aloittaminen
 esteettömäksi. Kukaan ei vaatinut eikä toimitusinsinööri katsanut tarpeelli-
 seksi uskottujen miesten kutsuista.

4 s.

Osakkeita ja
 maksuja

Toimituksessa käytettävät liitettiin seuravasti omistus- ja saantokirjat, joista jäljennökset liitettiin asia-
 kirjoihin.

- 1. Luvunanto Vaihelan tilaan RN:o 174 Antti Uno Mainio Vaihelalla
 23.8.1969 (35 \$)
- 2. Kauppakirja 28.3.1972 Matti Saloselle.

Toimitusinsinööri on asiantosainten pyynnöstä harkinnut

KIINTEISTÖTIETOJÄRJESTELMÄ

LAINHUUTOTODISTUS

26.1.2011

KIINTEISTÖTUNNUS: 920-405-1-20 LAKANNUT 2.11.1973

KUNTA	VELKUA / 920		
KYLÄ	POHJAKYLÄ / 405		
RN:O	1:20		
NIMI	VAIHILA		
	REKISTERÖITY	22.3.1969	
	MUOOSTUNUT	920-405-1-13	
	MUOOSTETTU		
920-405-1-25		2.11.1973 , 920-405-1-23	2.11.1973,
920-405-1-24		2.11.1973	

 Rekisteriyksiköllä ei ole lainhuutomerkintöjä.

Muodostumisketjussa on lainhuutomerkintöjä:

KIINTEISTÖ 920-405-1-5 VAIHILA

23.8.1939 / 35

LAINHUUTO

1/1. Vaihela, Antti Uno Mainio

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjautumisviranomaiselle todistuksen päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

 Todistusmaksu 20 EUR

oli vasta käynnistymässä ja valtaosa rantarakentamisesta tapahtui yksittäisin rakennusluvin tai rantakaavalla. Seutukaavan suunnittelujärjestelmä oli laadittava siten, että haluttu ohjausvaikutus toteutuu. Keskeisenä lähtökohtana oli luonnon sietokyvyn ja ranta-alueiden viihtyisyyden turvaaminen sekä maanomistajien tasapuoliseen kohteluun liittyvien ratkaisujen ohjaus yhtenäisillä perusteilla koko maakunnan alueella. Varsinais-Suomen alueella on voimassa 1986 vahvistetun vaihe-seutukaavan mukainen loma-asutuksen mitoitusvyöhykkeisiin perustuva loma-asutuksen suunnittelujärjestelmä. Erilaisia mitoitusvyöhykkeitä, joihin liittyy rakentamisen ja vapaaksi osoitettavan rannan määrää koskevat normit, on käytössä kuusi kappaletta. Tämän lisäksi loma-asutukseen liittyvää alempi-asteista kaavoitusta ohjataan sanallisen määräysjärjestelmän kautta.

Maakuntakaavan osuus ranta-asemakaavojen ohjauksessa vähenee kuntien saadessa valmiiksi oikeusvaikutteisia rantayleiskaavoja. Maakuntakaava-alueella on yleiskaavoituksen piirissä valtaosa ranta-alueista. Kuitenkin useista kunnista puuttuu oikeusvaikutteinen rantayleiskaava joko osalta ranta-alueista tai kunnan kaikilta ranta-alueilta.

Rakennusoikeuden määrään vaikuttaa rannan kokonaismäärä ja loma-asuntojen määrää rantaviivakilometriä kohden (lay/km) kuvaavan mitoitusluvun tulkinta kyseisellä suunnittelualueella. Noudatettava mitoitusaste kussakin tapauksessa on neuvottelun tulos, missä lähtökohtana on rannan rakennettavuuden arviointi mitoitusvyöhykkeen keskimääräiseen rannan laatuun verrattuna. Joissain tapauksissa suunnittelun kohteena olevan rannan laadusta johtuvaa rakennusoikeutta joudutaan vertaamaan muiden mitoitusvyöhykkeiden keskimääräiseen rantaan. Tavoitteena on, että rakennettavuudellaan, saavutettavuudellaan ja muiden tekijöiden suhteen samanlaisten rantojen rakennusoikeuden määrä on sama koko Varsinais-Suomen alueella.

Suunnittelun kohteena olevan alueen rannan pituus mitataan ns. karttarantaviivana 1:20 000 maastokartasta 50 m:n (0,25 cm) murtoviivana. Pienten saarten ja erityisen kapeiden maa- ja vesistöalueiden kohdalla tulee rantaviivan laskennallista pituutta pienentää siten, että mitoitukseen otettavan rannan määrä vastaa alueen keskimääräistä rakentamismahdollisuutta. Saarille, joiden pinta-ala on alle 10 ha, voidaan yleiskaavaan määrittää pinta-alaan perustuva mitoitusnormi. Alle hehtaarin kokoisia saaria ei tule laskea mukaan rakennusoikeuden mitoitukseen. Tapauskohtaisesti, sijainti ja saavutettavuus sekä esim. käyttökelppoisuus luonnonsatamana jne. huomioon ottaen, alle hehtaarin saari voidaan laskea mukaan rakentamattomaksi jätettävään rantaan.

Seutukaavan mitoitusjärjestelmä siirretään maakuntakaavaan. Suunnittelumääräyksiin on tehty joitakin muutoksia ja tarkennuksia. Samalla luovutaan seutukaavan osa-aluekohtaisista erityismääräyksistä, koska tämä osa seutukaavan suunnittelujärjestelmää ei ole palvelut toivotulla tavalla muun kaavoituksen ohjausta. Mitoituksen lähtökohtana ovat osa-aluekohtaiset mitoitusluvut, joiden lähtökohtana ovat seuraavat, vuonna 1986 vahvistetun vaihe-seutukaavan kirjaukset:

Mitoitusluokka 1, 7-10 lay/km

Alueelle on hyvä saavutettavuus Varsinais-Suomen väestön painopistealueilla.

- Alueelle on kiinteä tieyhteys tai, jos yhteyden katkaisee lossi, on lossivälillä oltava lyhyt ja ruuhkaton.
- Alue on seudullisten teiden välittömällä vaikutusalueella.

- Alueelta on päivittäinen työssäkäynti mahdollista.
- Alue on linja-autoreitin vaikutuspiirissä.

Ranta-alueiden tulee sijaita siten, etteivät ne kilpaile taajama-toimintojen kanssa. Rantojen tulee sijaita avoimia tai puoliavoimia vesistönsia vastaan.

- Rantojen tulee olla mannerrantoja tai mantereisten saarten rantoja.
- Ranta-alueiden peitteisyyden, rakennuskeilppoisuuden ja alueen yleisen virkistysarvon tulee olla hyvä.
- Rannat eivät saa sijaita luonnonsuojelun intressialueen välittömässä tuntumassa.

Mitoitusluokka 2, 5-7 lay/km

Alueelle on kohtalainen saavutettavuus väestön painopistealueilla. Lisäksi tehokkuusluokkaan kuuluu hyvän saavutettavuuden päässä Helsingin kaupunkiseudulta olevia alueita.

- Alueelle on vähintään kiinteä yhteys lossien välityksellä tai säännöllinen yhteysalusliikenne.
- Alue on linja-autoliikenteen tai saaristoalueella yhteysalusliikenteen vaikutuspiirissä.

Ranta-alueiden tulee sijaita siten, etteivät ne kilpaile taajama-toimintojen kanssa. Saaristossa ranta-alueet ovat kunnan pääsaariin kuuluvissa mantereisissä saarissa.

Rantojen tulee sijaita avoimia tai puoliavoimia vesistönsia vastaan tai olla suurien suljettujen vesistönsien avoimia selkiä vastaan.

- Rantojen tulee olla mannerrantaa tai mantereisten saarten rantaa.
- Peitteisyyden tulee olla hyvä.
- Alueet eivät saa sijaita luonnonsuojelun intressialueen välittömässä läheisyydessä.
- Järvien tulee kuulua osana suurempaan yhtenäiseen vesistöalueeseen.

Mitoitusluokka 3, 3-5 lay/km

Luokkaan kuuluvat sellaiset saariston osat, mitkä ovat kohtalaisen tai huonon saavutettavuuden alueella. Huonon saavutettavuuden alueella ranta-alueiden tulee olla kunnan pääsaarissa. Luokkaan kuuluvat lisäksi ne huonon tai väittävän saavutettavuuden alueet, jotka ovat tieyhteyden piirissä ja jotka ovat linja-autoreitin vaikutuspiirissä.

- Ranta-alueiden tulee olla valtaosaltaan peitteisiä.
- Ranta-alueiden tulee olla vain osittain avointa vesistön osaa vastaan.

Mitoitusluokka 4, 2-3 lay/km

Kohtuullisen, väittävän tai huonon saavutettavuuden alueella olevaa saaristoa.

- Alueet ovat pääasiassa säännöllisen yhteysalusliikenteen ulkopuolella.
- Alueelle tulevalla loma-asutuksella ei ole sanottavaa aluerakennetta tukevaa merkitystä.
- Alueet liittyvät usein luonnonsuojelun intressialueisiin.
- Rannat ovat keskikokoisissa tai pienissä saarissa ja saaret muodostavat laajempia saariryhmiä.
- Rannat ovat vain osittain avointa vesistönsia vastaan.
- Rantojen peitteisyydessä voi olla suuria vaihteluja.
- Manneralueilla ranta-alueet ovat valtaosaltaan rantaan ulottuvaa peitorantaa, jonka virkistysarvo on huono.

Mitoitusluokka 5, 0-2 lay/km

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset luvat	Asetuksen (542/2003) mukaiset menettelyt	Vesilain mukainen lupa
Rakennuslupa uusi rakennus, laajennus tai käyttötarkoituksen muutos	Selvitys jätevesijärjestelmästä kaikista kiinteistöistä vesihuoltolaitosten ulkopuolella	oallonmurtoja, pengerrys tai suuri laiturit (rakennus- tai toimenpideluvan lisäksi)
Purkamislupa asemakaava-alueella, yleiskaava-alueella, jos niin on määrätty, muualla tarvittaessa	Suunnitelma jätevesijärjestelmästä liitetään rakennus- tai toimenpidelupaan tai ilmoitukseen	
Toimenpidelupa muut rakennelmat tms.		
Rakentamista koskeva ilmoitus luvan sijaan rakennusjärjestyksen mukaan		
Maisematyölupa maisemaa muuttavaan toimenpiteeseen asemakaava-alueella tai jos yleiskaavassa määrätään		

Yleiskaavan oikeudet s. 64

Vesilaki s. 35.

3.2 Maakunnan suunnittelu ja maakuntakaava

Maakunnan suunnitteluun kuuluvat maakuntasuunnitelma, maakuntakaava ja maakuntaohjelma. Maakunnan suunnittelussa otetaan huomioon valtakunnalliset tavoitteet ja sovitetaan ne yhteen maakunnallisten ja paikallisten tavoitteiden kanssa. Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeelliset alueet. Maakuntakaava saattaa monessa kunnassa olla ainoa oikeusvaikutteinen kaava.

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muihin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on alueiden käyttöä koskevassa toiminnassaan otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja pidettävä huolta siitä, ettei kaavan toteuttamista vaikeuteta. Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleis- tai asemakaavan alueella mutta ohjaa näiden kaavojen muuttamista.

SAMA KOSKEE SEUTUKAAVA.

Yleiskaavan perusselvityksissä tulee määritellä pienet, vähävetiset ja virtauskannaltaan huonot vesistöt, jolle rantarakentamista tulisi osoittaa mahdollisimman vähän. Muita jätevesihuollon kannalta kriittisiä alueita ovat saaret, kalliorannat, maankohoamisrannat ja pohjavesialueet. Maa- ja kallioperää, pinnanmuodostusta ja pohjaveden korkeusasemaa koskevat selvitykset auttavat vesihuollon kannalta edullisten rakentamisalueiden valinnassa. Pinnanmuodostukseltaan loivat hiekka- ja moreenimaat ovat vesihuollon (sekä vedenhankinnan että jätevesien käsittelyn) kannalta edullisimpia alueita.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Maanomistusoloja ja kiinteistönmuodostusta koskevien selvitysten avulla voidaan huolehtia siitä, ettei kaavalla aiheuteta maanomistajille kohtuutonta haittaa. Erityisen tärkeää tämä on silloin, kun rakennusluvut halutaan myöntää suoraan yleiskaavan perusteella (MRI, 72 § 1 momentti). Maanomistusolojen selvittäminen on tärkeää jo suunnitteluprosessin alkuvaiheissa, sillä ne vaikuttavat muun muassa suunnittelun tavoitteisiin ja suunnittelulla saavutettavissa oleviin mahdollisuuksiin.

Rakentamista suoraan ohjaavassa yleiskaavassa rakentamismahdollisuudet on osoitettava maanomistajakohtaisesti, mikä edellyttää maanomistuksen selvittämistä. Emätilaperiaatteesta johtuu, että myös kiinteistönmuodostushistoria on selvitettävä. Kiinteistönmuodostusta ja maanomistusta koskevat tiedot saadaan maanmittauslaitoksen ylläpitämästä kiinteistötoimintajärjestelmästä.

Maanomistuksen osalta on syytä selvittää kaavan laadinnan aikainen tilanne. Maanomistustiedot on hyvä koota maanomistajakohtaisesti siten, että yhden maanomistajan omistamia eri kiinteistöjä voidaan tarkastella samanaikaisesti esimerkiksi rakennusoikeuksien siirtoja silmällä pitäen.

Kiinteistönmuodostushistoria selvitetään siitä alkaen, kun rantarakentaminen alueella on alkanut. Tietyn poikkileikkauksijankohdan mukaiset kiinteistöt katsotaan tällöin emätiloiksi, joihin kohdistuneet kiinteistönmuodostustoimenpiteet selvitetään nykyhetken saakka.

Eri emätilojen ja niistä muodostettujen kiinteistöjen osalta on selvitettävä myös niiden rantaviivan määrä. Emätilan "alkuperäinen" rantarakennusoikeus määräytyy sen rantaviivan pituuden perusteella ja jaetaan siitä muodostetuille, rannalle sijoituville kiinteistöille suhteessa niiden rantaviivan pituuteen.

*Maanomistajan to-
sopuoksen kiinteis-
t. 94 ja
emätilaperiaate
s. 100.*

Kaavan laatijan vastine:

Voimassaolevan yleiskaavan tulkinta on ongelmallista: mitoituslaskelmataulukossa on Koivumäen tilan 1:42 rakennusoikeudeksi laskettu 1,1 loma-asuntoyksikköä ja Krinttilän tilan 1:51 rakennusoikeudeksi 1,6. Kaavakartalla tilalle 1:42 on kuitenkin merkitty pohjakarttatulkinnan perusteella kaksi olemassaolevaa tai rakennusluvan saanutta loma-asuntoa ja tilalle 1:51 vain yksi. Mitoitustaulukossa molemmille tiloille on merkitty yksi rakennettu loma-asunto. Lisäksi Krinttilän kantatilan rakennusoikeutta rasittaa tilaan Honka 15:0 liitetty AO/s –alue, joka on erotettu Krinttilän tilasta 27.11.1987 (Krinttilänpelto 1:50). Kaavamerkinnot lienevät tulkittavissa siten, että mitoituslaskelmaa laatimisen jälkeen on todettu tilalla 1:42 jo olevan kahden loma-asunnon rakennuslupa ja kaavakarttaan on lisätty toinen loma-asunto. Kaavamerkintä muutetaan tätä tulkintaa vastaavaksi.

18 MATTI JA RIITTA VIHHERKOSKI

Anomus/Muistutus osayleiskaavaehdotukseen

Omistamme Fanttenkari nimisen saaren (kiint.tunnus 920-403-1-21) Velkuan alueella. Uudessa kaavaehdotuksessa olisi saarellamme kaksi rakennuspaikkaa, mutta mielestämme sinne kyllä sopisi kolme rakennuspaikkaa, koska saari on maastoltaan erittäin tasainen ja kauttaaltaan rakennuskelpoinen. Omistamme myös 87 ha:n vesialueen saaren edessä.

Perusteluna viittaamme osayleiskaava (Pöyry s.21 länsiosan saaret), sallii 4 loma-asuntoa/rantakm. Fanttenkarin rantaviiva on n. 800-1000 m eli 3 - 4 loma-asuntoa. Lisäksi olisi järkevää laajentaa rakennuskorttelialuetta saaren eteläosan niemenkärkeen, missä sijaitsee suojainen vesensatama sekä verkkovaja, riippumatta rakennuspaikkojen määrästä.

Kaavan laatijan vastine:

Mitoituslaskelman mukaan saaren rantaviivan mukaan laskettu rakennusoikeus on 2,3 loma-asuntoyksikköä. Pinta-alan perusteella tilan yhteenlaskettu rakennusoikeus on myös 2,3 rakennuspaikkaa. Mitoitusohjeen mukaan saarissa käytetään saaduista rakennusoikeusluvusta pienempää. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei mahdollista osoitettua suurempaa rakennusoikeutta. RA-aluetta voidaan eteläosastaan hiegan väljentää.

19 HEIKKI PALIN JA JAANA PAATELA – PALIN

Heikki Palin ja Jaana Paatela-Palin omistavat Naantalien kaupungin Velkuanmaalla sijaitsevan Katavakarin saarikiinteistön 1:26. Katavakarin saarikiinteistö sijaitsee kokonaan Velkuanmaan 29.11.2010 päivätyn osayleiskaavaehdotuksen alueella.

Maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:ssä tarkoitettuna muistutuksenaan Heikki Palin ja Jaana Paatela-Palin ilmoittavat vastustavansa sitä, että heidän omistamastaan kiinteistöstä on karttaliitteeseen 2 merkityllä tavalla noin puolet merkitty MY-1 alueeksi ja toinen puoli RA2-Z alueeksi (*liite 2, karttatuloste*). Heikki Palin ja Jaana Paatela-Palin vaativat, että karttaehdotusta muutetaan siten, että kaavamerkinnot RA2-Z ja MY-1 sijoitetaan karttaliitteeseen 3 merkityllä tavalla (*liite 3, karttatuloste*).

Heikki Palinin ja Jaana Paatela-Palinin käsityksen mukaan mitkään seikat eivät puolla sitä, että heidän omistamansa kiinteistö jaettaisiin liitteen 2 osoittamalla tavalla.

Heikki Palin ja Jaana Paatela-Palin katsovat lisäksi, että nyt käsiteltävänä olevassa muodossaan kaavaehdotus aiheuttaisi heille maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n tarkoittamalla tavalla sellaista kohtuutonta haittaa, joka on mahdollista välttää kaavalle asetettuja tavoitteita taikka vaatimuksia syrjäyttämättä. Näin ollen Heikki Palin ja Jaana Paatela-Palin katsovat, että kaavaehdotusta on perusteltua muuttaa heidän esittämällään tavalla.

Lopuksi Heikki Palin ja Jaana Paatela-Palin vaativat, että mikäli heidän tässä muistutuksessa esittämänsä vaatimukseen ei vastoin heidän vakaata käsitystään suostuttaisi, että heille siinä tapauksessa esitetään maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n 2 momentissa tarkoitettu kunnan perusteltu kannanotto. Kananotto pyydetään lähettämään allekirjoittaneelle asiamiehelle tässä muistutuksessa näkyvään prosessiosoitteeseen.

K I I N T E I S T Ö T I E T O J Ä R J E S T E L M Ä

LAINHUUTOTODISTUS

21.2.2011

KIINTEISTÖTUNNUS: 529-562-1-26

KUNTA	NAANTALI / 529
KYLÄ	POHJAKYLÄ / 562
RN:O	1:26
NIMI	KÄTÄVÄKARI
	REKISTERÖITY 1.1.2009
	MAAPINTA-ALA 2,8400 hehtaaria
	MUODOSTUNUT 920-405-1-26

6.1.2009 / 9121536 SELVENNYSLAINHUUTO

1/2 Palin, Heikki Tapani

Muodostajayksiköllä 920-405-1-26
lainhuutorekisterimerkintä 24.1.1997 / 206.

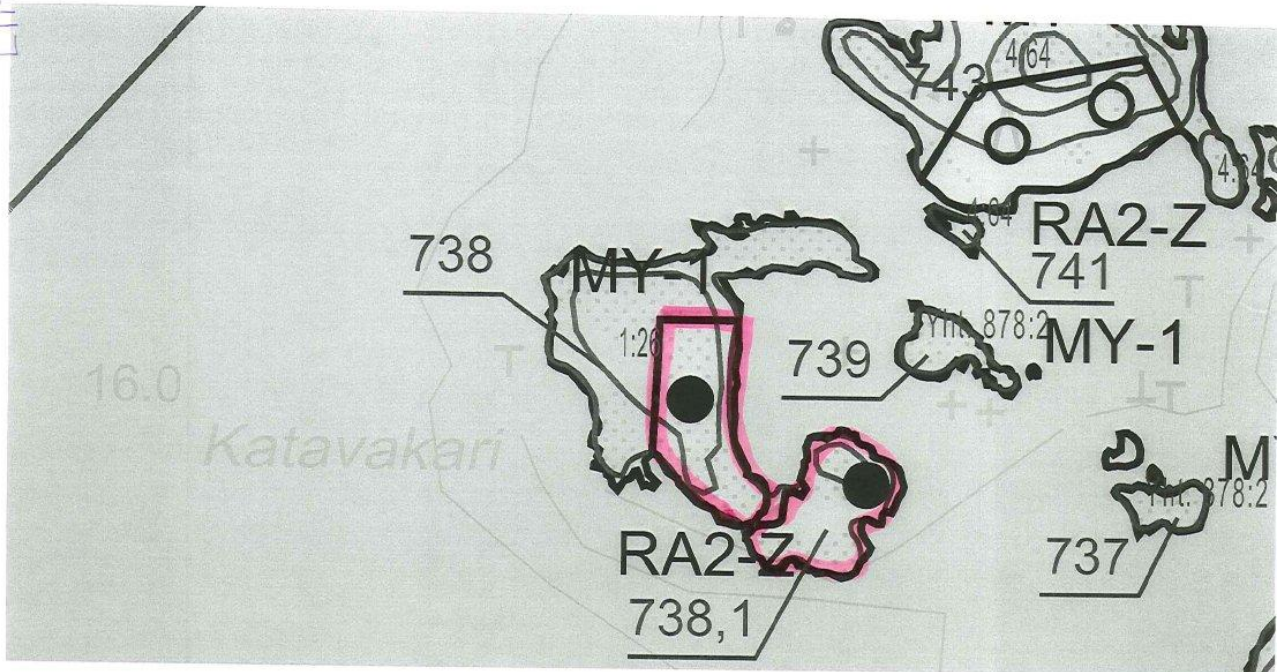
Selvennyslainhuuto kirjattu konekielisesti.

1/2 Paatela-Palin, Jaana Maria

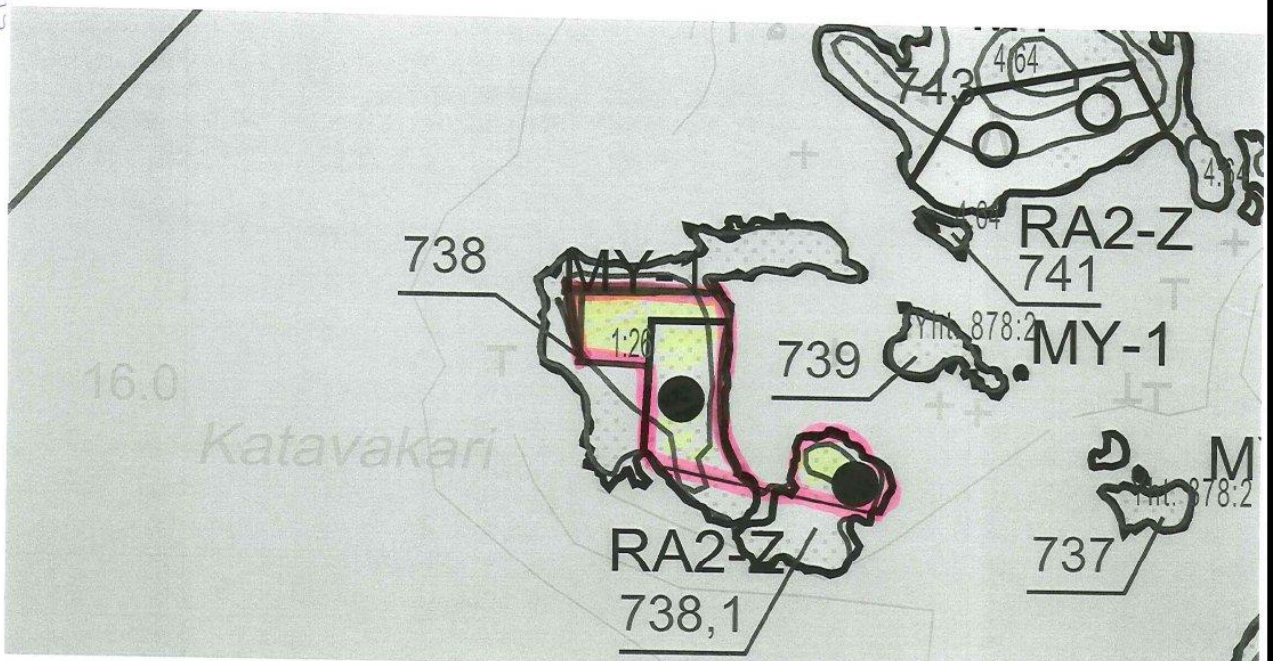
Saanto sama kuin edellä

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

LIITE 2



LIITE 3



Kaavan laatijan vastine:

RA-alueen aluerajaus on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Muistutuksessa ei ole esitetty mitään muutosperusteita. Mitoitusohjeen mukaan kaava-alueen pohjois- ja itäosan saarten rantaviivasta pitää jättää 50 % vapaaksi. Tämä ei käytännössä toteudu esitetyllä muutoksella. RA-aluetta voidaan jonkin verran väljentää saaren pohjoisosassa ja vastaavasti supistaa eteläosassa.

20 ERIK FRIEDERIKSEN

Asia: Muistutus Velkuanmaan osayleiskaavaan

1. Naantalin kaupungin tulee noudattaa Varsinais-Suomen seutukaavaan merkintöjä ja rantaviivan mitoitusperusteita , eikä valita satunnaisesti ns. savolaisten mitoitusta. **Kaava loukkaa olennaisesti maanomistajien yhdenvertaisuutta Varsinais-Suomen seutukaavan alueella (Seutu- kaavan perusteet ovat poliittisesti päätetty ja Suomen ympäristöministeriön hyväksymät). Velkuan kunnan hyväksytyn yleiskaavan ranta mitoitus perustuu 50m vektori mitoitukseen, eikä eteläsavolaiseen mitoitukseen.**

2. - Naantalin kaupunki on poistanut omistamaltani kiinteistöltä 1:73 toisen merkityn AO paikan ja perustelut ovat sanatarkasti seuraavasti:

Toisen rakennuspaikan poistamista rakentamiseen soveltumattomaksi.

Vaadin rakennuspaikan palautusta entiselleen.

- Alueen rantaviivamitoitus:

Olen ostanut R4-2 paikan Vaihelan kantatilalta vuonna 2000. Ja olen tutustunut kaava-karttaan missä on mitoitus ja rakennuspaikkojen lukumäärä.

Tämän mitoituksen on hyväksynyt:

Velkuan kunta

Varsinais-Suomen Ympäristö keskus kaavan hyväksyjänä

Varsinais-Suomen maanmittaustoimisto, joka suoritti kauppakirjan mukaisen lohkomisen.

3. - Kiinteistölläni 1:87 pinta-ala yli kolme hehtaaria josta johtuen pyydän uudestaan tämän rakennuspaikan muuttamista A0 merkinnäksi.
3. Virheellinen mitoitus ei lisää missään muodossa rantaviivaa. Pyydän kirjallista selvitystä niistä kanta-tiloista, joille on **virheellisen** muuntelun jälkeen rantaviivan pituus noussut sekä sen myötä saatu uusi rantarakennus paikka. Kantatilojen muodostuminen vuoden 1969 jälkeen.

Uusia kantatiloja ei ole voinut syntyä 19.09.1969 jälkeen, ainoastaan uusia tiloja jota ei voide erotella 1969 laskennasta.
4. **Maanomistajien "Epäoikeuden mukainen kohtelu Naantalin kaupungin kohdalla on silmään pistävä Vaihelan kantatilan alueella. " Kantatila on itse suojeltu erittäin hyvin rantaviivan mitoituksessa. On ranta- rakennuspaikka, jossa on laskennallisesti muunneltua rantaviivaa nolla metriä, mutta rakennuspaikoille ei ole Naantalin kaupungin taholta tapahtunut mitään merkintöjä.**
5. **Voiko kaavoittaja ilmoittaa kaikki perusteet ranta- viivan mitoituksessa, jotka eivät perustu matematiikkaan. Varsinais-Suomen seutukaavat mukaan on rantarakennusoikeus Velkuan alueella 7 rakennuspaikkaa rantakilometrille. Tämän luulisi olevan ainoastaan matematiikkaa.**
- 6.. Pyydän selvitystä Kantatila liite 12
Mitkä ovat perusteet Krööpilä 1:58 rantarakennus oikeus 10 rakennusta /km. Korkein on 8-rakennusoikeutta /ranta. km. Teersalon rannassa.
7. Ranta 1068 Tiurla 10:0 Itäniemi 19.2.1986.
emätilalaskelmassa on rannanpituus -95. 120m ja rak oikeus 0,8 kantatilalaskelma -08. Rantaviivanpituus 200m rak.oikeus 1,4 johon on kaavoittaja antanut maanomistajan pyytämättä 2AO.

8. Pöyry yhtiön edustaja ilmoitti , että kaavoitus ei ole matematiikkaa, vaan he ovat tarkastelleet kaikki tilat yksilökohtaisesti. Myöskin rannanmuuntelu on tehty kantatilikoh- taisesti ja tähän on vaikuttavat rannanlaatu ja on myös muita perusteita !!! Hiljaisuus ja monta avointa kysymystä? Mitkä muut?
8. RM- kaavamerkinnot: Eivät vastaa nykyisen seutukaavan ja yleiskaavan merkintöjä. RA-X kaavamerkintä: Eivät vastaa nykyisen seutukaavan ja yleiskaava merkintöjä. Nämä merkinnot loukkaavat maanomistajien yhdenvertaisuutta.
9. Tilojen Nani 11:0 Ylämäki 1:26 Ylimääräinen rakennuspaikka selvitetävä. Tilalle Niitynperä 1 :41 Virheellinen mitoitusperuste.
10. Mähösten rakennusoikeudet: Naantalin kaupunki on valinnut kaavamerkiksi RA-X RA-X merkintää ja määritteitä ei löydy seutu- tai Velkuan yleiskaavasta. 2008 kaavassa on ilmoitettu, että alueelle kuuluu 2 RA paikkaa. Di T.S.Peltolan lausuma Velkuan kunnanhallitus §75 29.05.2002 Alueella yleiskaavan mukainen loma-asuntorakennusoikeus on jo ylitetty joten alueen maankäyttö on jo ratkaistu. Hallinto-oikeuden päätös 051038611 28.1 1.2005 sisältää päätöksen, että Mähösten tilalla on 1RA rakennusoikeus. Poliisikuulusteluissa on myös niin, että Di T.S.Peltola on myöntänyt tilalla olevan 1 RA paikan. Löytyykö kunnallisia päätöksiä siitä, missä on totuudenmukainen päätös kahdesta RA paikasta.? Kaavoitus rantaviivan pituuden perusteella, eikä rakennuslupien mukaan
11. Kaava määräyksiin pitää lisätä : Rv-vyöhykkeen merkintä ja määritelmä.
12. Emätila laskelmat pitää saattaa 19.09.1969 mukaiseksi.
13. Valmisteltava yleiskaava ei sovellu kaupan asiakirjaksi, koska ei anna riittävän hyvin tietoja ostajalle. Kaavakartassa on olemassa rakennuspaikka, mutta rakennuspaikalla ei muodostu enää rakennuspaikkaa koska rantaviiva on lyhempi kuin 50m. Velkuan yleiskaavassa on kaikki rakennuspaikkojen rantaviivan pituus 50m mikä tarkoittaa, että yhdellä rantakilometrillä on seitsemän rakennuspaikkaa 350m. Vapaarantaa on yhdellä rantaviivakilometrillä 650m. mikä on sijoitettu muualle kuin rakennuspaikan yhteyteen. On tapauksia että koko 7 kpl alue on peräkkäin joten vapaa ranta sijaitsee muualla emätilanrannalla. Kaavakartta on suojeltu mahdollisilta tarkemmilta tarkasteluilta, koska **mittakaava- merkintä on poistettu. !**

Pyydän kohteliaimmin että Naantalin kaupunki käsittelee kaavan uudestaan, sillä tämän kaavan laadinnassa ei ole otettu maanomistajien yhdenvertaisuutta huomioon.

Kaavan laatijan vastine:

1. Rantarakentamisen mitoitus tarkastelu on laadittu muissakin Naantalin kaupungin alueella laadituissa rantayleiskaavoissa käytetyllä ja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen hyväksymällä tavalla. Mitoitusperusteet ja vastaavuus seutukaavamitoitukseen on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 14.
2. Muistuttaja on edellisen ehdotusvaiheen 30.1.2009 päivätyssä muistutuksessaan esittänyt: Tilalla 1:73 ei ole mataluudesta johtuen mahdollista rakentaa lisä AO-rakennusta. Siksi pyydänkin palauttamaan kaavakartan 26.9.2008 tasolle. Liite 1. Tämä on muistutuksen referoinnissa tulkittu siten, että muistuttaja esittää toisen rakennuspaikan poistamista rakentamiseen soveltumattomana. Tilan rakennusoikeuden mitoituksessa on huomioitu myös tilaa koskeva, Velkuan kunnanvaltuus-

- ton 4.11.2004 hyväksymä Velkuan yleiskaavan muutos. Tilan 1:87 rakennuspaikan osalta todetaan, että edellisen ehdotusvaiheen linjausten pohjalta Velkuanmaan saareen ei katsota tarkoituksenmukaiseksi osoittaa enää uusia vakituisten asumisen rakennuspaikkoja. Lisääntyvä ympärivuotinen asuminen luo paineita keskitetyn jätevesihuollon järjestämiseksi. Alue ei myöskään maastoltaan luontevasti sovellu ympärivuotiseen asumiseen.
3. Mitoitusperiaatteet käyvät ilmi kaavaselostuksen kohdasta 14, Rantarakentamisen mitoitus, ja mitoituslaskelmataulukoista sekä niihin liittyvästä karttaliitteestä. Tilojen muodostuminen jäljitetään vuoden 1969 kantatiloihin asti.
 4. Muistutuksesta ei käy ilmi, mitä rantarakennuspaikkaa muistuttaja tarkoittaa. Vaihelan kantatilasta on lohottu mm. Sekstantin asemakaava-alueen tontit ja joitakin pieniä saaria, joille ei ole osoitettu rakennusoikeutta.
 5. Mitoitusperiaatteet käyvät ilmi kaavaselostuksen kohdasta 14, Rantarakentamisen mitoitus.
 6. Krööpilän tilan 1:58 Tiironkari rantarakennusoikeus on 7 loma-asuntoyksikköä/km ja rantaviivan perusteella laskettu yksikkömäärä 1,2 l-as./km. Tilalle on osoitettu 1 rakennuspaikka.
 7. Mitoitusperiaatteiden laatimisen yhteydessä on päätetty, että rantarakennuspaikkoja ei vähennetä verrattuna voimassaolevaan yleiskaavaan. Siinä tilalle 10:0 Itäniemi on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa.
 8. Mitoitusperiaatteet käyvät ilmi kaavaselostuksen kohdasta 14, Rantarakentamisen mitoitus. Lisäksi rakennuspaikkojen sijoittumiseen tilalla ovat vaikuttaneet arvokkaat luonto- ja kallioalueet. RM –kaavamerkintä on Varsinais-Suomen maakuntavaltuuston 13.12.2010 hyväksymän maakuntakaavan mukainen. RA-X –määräys tarkoittaa sitä, että alue muodostaa yhden rakennuspaikan, jolle saa rakentaa kaksi erillistä loma-asuntoa, koska alueilla on olemassa kaksi rakennusluvin rakennettua loma-asuntoa. Lainvoimaisia rakennuslupia ei ole katsottu voitavan peruuttaa. Määräystä täsmennetään.
 9. Tilojen Näni 11:0 ja Ylämäki 1:26 rantarakennuspaikat ovat voimassaolevan yleiskaavan mukaisia. Tilan Niitynperä 1:41 mitoitusperuste selvitetään tilan Honka 15:0 muodostumisselvityksen yhteydessä.
 10. RA-X –määräys tarkoittaa sitä, että alue muodostaa yhden rakennuspaikan, jolle saa rakentaa kaksi erillistä loma-asuntoa, koska alueilla on olemassa kaksi rakennusluvin rakennettua loma-asuntoa. Lainvoimaisia rakennuslupia ei ole katsottu voitavan peruuttaa. Määräystä täsmennetään.
 11. Kaavaehdotuksen MY-1 ja MA-1 –alueet on määriteltä siten, että ne yhdessä niihin liittyvien rakennuspaikkojen kanssa muodostavat rantavyöhykkeen. Selvyyden vuoksi kaavakarttaan lisätään rantavyöhykkeen raja Velkuanmaan saarella. Muut saaret ovat kokonaisuudessaan rantavyöhykettä.
 12. Emätalaskelmat täydennetään 19.9.1969 tilanteen mukaisiksi.
 13. Osayleiskaavaan lisätään määräys rantarakennuspaikkojen rantaviivan pituudesta. Vapaan rantaviivan osuus on määriteltä mitoitusvyöhykkeittäin kaavaselostuksen mitoitusperusteissa. Kaavaehdotus on esitetty edelleen 1:10 000 pohjakartalla kuten kaavaselostuksen kohdassa 3.1.8. Pohjakartta on todettu. Mitakaavamerkintä lisätään kaavakarttaan.

21 JUHA VALTONEN

MUISTUTUS 1 - Epätasapuolinen mitoitusrantaviiva

Vaatus:

Kantatilaselvityksessä pitää käyttää mitoittavana karttarantaviivana seutukaavassa määriteltyä 50 m murtoviivaa. Lisäksi nähtävillä olevan kantatilaselvityksen perusteella

syntyneet uudet rakennuspaikat pitää poistaa seutukaavan vastaisena sekä perua sisämaan rakennusoikeuden poistot, jotka tulevat tästä seutukaavan vastaisesta rantamitoituksesta.

Perustelu:

Jos maakuntakaavan ohjausjärjestelmään sovelletaan Etelä-Savon muuntelukertoimia, vaarantuu maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Menettelyllä kokonaisrantaviiva pienenee verrattuna vahvistuneen maakuntakaavan ohjeen mukaiseen mittaustapaan. Kun Varsinais-Suomessa käytössä olevaan järjestelmään sovelletaan myös rantaviivan pituuden muuntokertoimia, kohdistuvat rakennusoikeuden määrään vaikuttavat vähennystekijät ranta-alueeseen kaksinkertaisina.

Maakuntakaavassa osa-alueille on vahvistettu myös vapaaksi jäävän rannan osoittamisvaatimus. Etelä-Savon ohjeen mukainen rannan pituuden muuntelu, hävittää osan rantaviivasta kaavan mitoituksen perusteena. Tästä seuraa, että vapaan rannan %-osuus toteutuu kaavaratkaisussa suurempana kuin vahvistettu maakuntakaava edellyttää.

Etelä-Savon seutukaavaan kirjattu rantaviivan pituuden muuntelu vääristää vahvistetun maakuntakaavan mukaista rantarakentamisen ohjausta. Vahvistetut seutu- ja maakuntakaavat eivät tunne rantaviivan pituuteen kohdistuvaa muuntelua, minkä vuoksi menettely on tämän kaavaohjauksen vastainen (Liite Varsinais-Suomen liitto: Maakuntainsinööri Tapio Tuhkasen kirje).

Vanhan muistutuksen vastine: *"20. Maakuntakaava on ollut ohjeena laadittaessa osayleiskaavaa. Rantaviivan mittausta on suoritettu viranomaisen ohjeen ja Ekroos&Majamaa, Maankäyttö- ja rakennuslaki -kirjan kuvan 2 Muunnettu rantaviiva mukaisesti."*

Seutukaavan ja teoksen Ekroos&Majamaa, Maankäyttö- ja rakennuslaki ollessa ristiriidassa keskenään, on seutukaava tietysti vahvempi suunnitteluasiakirja, jolloin noudatetaan seutukaavan ohjetta. Lisäksi ympäristöministeriön ohjeen mukaan rantamitoitusta voidaan tehdä eri alueilla eri perustein. Ympäristöministeriö 2005, Rantojen ja maankäytön suunnittelu (sivu 98):

"Muunnetun rantaviivan laskennassa on käytetty erilaisia menetelmiä. Etelä-Savon seutukaavaliitossa kehitetty ns. Etelä-Savon malli (kuva viereisellä sivulla) on yksi eniten käytetyimmistä muuntomenetelmistä. Sen pääperiaatteena on, että kapean vesistön rannalle voidaan sijoittaa vähemmän rakentamista kuin leveän vesistön rannalle, koska lähekkäin sijoittuvat loma-asunnot häiritsevät toisiaan. Kunta voi perustellusti omalla alueellaan käyttää muutakin alueen olosuhteisiin soveltuvaa muuntamista."

E erityisesti karttarantaviivana ei voi käyttää sellaista rantaviivaa (vesijätön raja = rannanpuoleinen kiinteistöraja), jota ei monessa tapauksessa ole ollut olemassa satoihin vuosiin. Kaava-alueen suurin osa kuuluu Pohjakylään, jossa mitoitus näyttää nyt pääosin perustuvan vuoden 1908 jaon mukaiseen rantaviivaan. Tästä ajasta maa on kuitenkin kohonnut noin puoli metriä kasvattaen saarten pinta-aloja ja keskimääräisiä rantaviivojen pituuksia. Myös niemien leveydet ovat kasvaneet, joten jossakin tapauksissa on käytetty liian ankaria alennuskertoimia. Kuitenkin tilat, jotka ovat lunastaneet myöhemmin vesijättönsä tai omistaneet rantansa edessä olevan vesialueen, saavat käyttää nykyistä (keskimäärin pidempää) rantaviivaa. Näin ollen on epäoikeudenmukaista, että maanomistajat joutuvat käyttämään mitoitukseensa rantaviivoja ja pinta-aloja eri vuosisadoilta. Kaiken lisäksi vesijättörajat ovat käytettävissä olevilla kartoilla hyvin epätarkkoja ja osa niistä menee jopa vettä pitkin.

Kantatilaselvityksessä on myös perättömästi väitetty Lalli (2:34) nimisen kantatilan ylittäneen selvästi mitoituksellisen rantarakennusoikeutensa, minkä perusteella taas on mitätöity suurin osa sen sisämaan rakennusoikeudesta. Tämä vähentäminen on ollut perusteetonta, koska tätä vähennystä ei voi tehdä sellaisen rantamitoituksen perusteella, joka on seutukaavan vastainen. Todellisuudessa kantatilaselvitys (Velkuan yleiskaava) on tasapainossa Lallin osalta (toisin kuin Vaihelan 1:64).

MUISTUTUS 2 - Rantojenmuuntelukartan epäselvyys

Vaatus:

Seutukaavan vastainen rantojenmuuntelukartta (LIITE 12D) on hyvin epäselvä, eikä siitä voi nähdä, ovatko alennuskertoimet tulleet niemen tai lahden kantaosasta. Tämän vuoksi karttaan on merkittävä näkyviin niiden niemiä ja lahtien kantaosat, joiden takia alenemat ovat tulleet.

Perustelu:

Itse muuntelukartassa näkyy vain arvotun satunnaisia kertoimia sekä samanlaisia niemiä ja lahtia on kohdeltu eriarvoisesti kuten viime kerralla. Lisäksi alennuskertoimien kannat on merkittävä näkyviin, jotta voi tietää aleneman syyn (esim. niemi, lahti tai vastarannan läheisyys?)

MUISTUTUS 3 - Sisämaan epätasapuolinen mitoitus

Vaatus:

Laadittu rakennusoikeuslaskelma (LIITE 12C) kaava-alueen sisämaan osalta on poistettava kokonaan.

Perustelu:

Sisämaan rakennusoikeuden lohkoittainen progressiivinen mitoitustapa ei tule kysymykseen, koska se syrjii suurempia tilalohkoja. Samankokoiset tilat, jotka ovat yhdessä lohkoissa saavat nyt paljon vähemmän rakennusoikeutta verrattuna sellaiseen tilaan, joka koostuu useammasta lohkoista. Ei voi olla niin, että ensimmäisen uuden rakennuspaikan lohkolle saa 0,35 ha ja seitsemännen vasta 15 lisä hehtaaria. Yhtä hyvin voisi antaa tasapuolisuuden vastaisesti yhden rakennuspaikan 100 metrin mitoitusrantaviivasta ja 2 paikkaa 1000 metrillä. Lisäksi tällainen menettelytapa johtaa tarpeettomiin tilojen lohkomiseen pieniksi kappaleiksi, jotta rakennuspaikkojen määrää saadaan lisättyä.

MUISTUTUS 4 - Matti Vaihelan suosiminen

Vaatus:

Nykyinen Velkuan yleiskaava pitää jättää voimaan siltä osin, että nyt ehdotettu rakennuspaikan siirto Matinmäki (1:82) nimiseen määräalaa määrälästä Itälisto (1:60) perutaan.

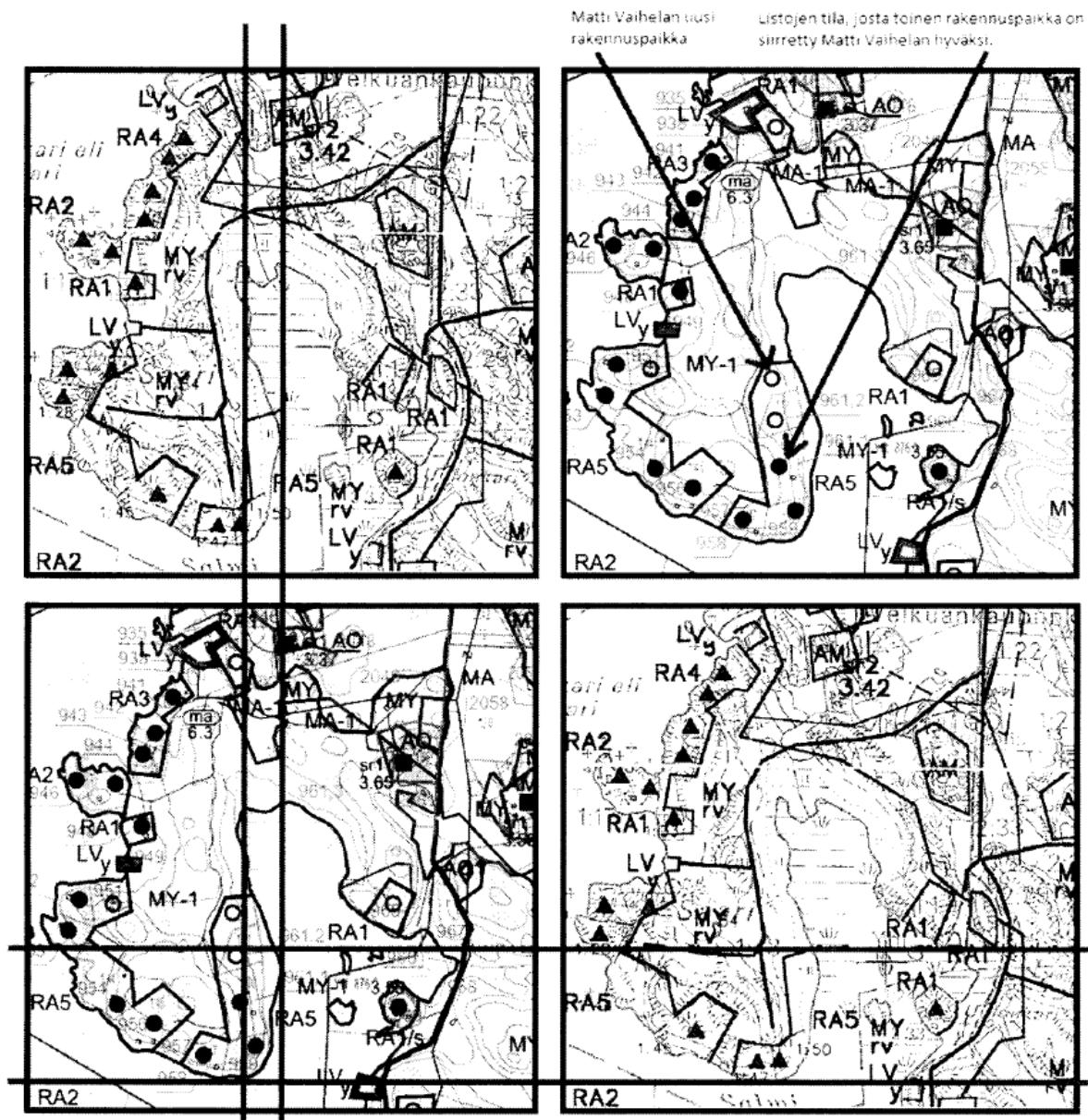
Perustelu:

Pöyry pyrkii Naantalien kaupungin välityksellä suosimaan Matinmäki (1:82) nimisen määräalan omistaja Matti Vaihelaa, koska se on muuttanut RA5-korttelin (Kuva 1.) muotoa. Matti Vaihela on alun perin myynyt kaikki tämän korttelin alla olevat alueet pois. Nyt kuitenkin hänen aloitteestaan Naantalien kaupunki ja Pöyry yrittävät ottaa tästä korttelista yhden rakennuspaikan hänelle takaisin tilalta Itälisto (1:60), vaikka hänellä ei ole enää mitään osuutta koko kortteliin (RA5). Ehdotuksessa siirretty paikka on kiistatta aikaisemmin kuulunut Itälisto (1:60) nimiselle tilalle, koska sen rantaviiva (yli 100m) ja pinta-ala mahdollistavat kaksi rakennuspaikkaa.

Pöyry on jäävi suunnittelemaan tällaista omaisuudensiirto-operaatiota Matti Vaihelan hyväksi, koska Pöyry on laatinut aikaisemmin hänelle kaksi henkilökohtaista kaavaa, jotka kuitenkin hallinto-oikeus kumosi lainvastaisena, sillä niissä yritettiin jälleen kerran antaa Matti Vaihelalle muita maanomistajia suurempi rakennustiheysmäärä.

Vanhan muistutuksen vastine: "22. Pöyry Finland Oy:n nykyisellä kaavanlaatijalla, Jarmo Lukalla, eikä edellisellä kaavanlaatijalla Sanukka Lehtiöllä, ole KSE-1995 sopimusehtojen mukaisesti sidoksia alueen maanomistajiin. Muistuttajan mainitsema työntekijä Laurinen ei ole ollut kaavakonsultin palveluksessa 24.12.2008 jälkeen. Muistuttajan mainitsema työntekijä Peltola ei ole ollut kaavakonsultin palveluksessa 1.4.2009 jälkeen."

Tämä väite on selvästi virheellinen, koska Pöyry valmistelee kaava-alueella jälleen erietuisuuksia tarjoavaa asemakaavaa Vaihelan tilan (1:64) omistaville kiinteistösijoittajille. Lisäksi tästä asemakaavasta hyöttyy suurella mittakaavassa Matti Vaihela, koska Vaihelan tilalla sijaitsee luvaton iso majoitusrakennus, jonka hän on myynyt kiinteistösijoittajille saamatta kuitenkaan vielä rahojaan, jotka pidetään erityisellä sulkutilillä siihen saakka, kunnes majoitusrakennus mahdollisesti saa rakennusluvan.



Kuva 1. kaksi kuvaa nykyisestä Velkuan yleiskaavasta sekä toiset kaksi nähtävillä olevasta osayleiskaavaehdotuksesta. Kuvista näkyy kiistatta, että Naantali yrittää siirtää lahjoittaa Matinmetsä (1:82) nimiselle määräalalle sellaisen RA5-korttelin kuuluvan lomarakennuspaikan, mihin tällä määräalalla ei ole mitään osuutta.

Asiaan liittyvät Naantalın ja Pöyryn esittämät perättömät perustelut

Naantalın maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen 19.1.2011:

"Ra-korttelia on teidän kohdallanne paitsi jatkettu pohjoiseen, johon on varattu kantatilalle käyttämätön lomarakennuspaikka, myös huomattavasti länteen. Uudessa ehdotuksessa Teidänkin rakennuspaikkanne on siis merkittävästi laajentunut. Tällaisia muutoksia on tehty yleiskaavaehdotukseen monessa muussakin kohdassa. Jos rakennuspaikat eivät ole tarkoituksenmukaisesti sijoittuneita, siitä voi edelleenkin tehdä muistutuksen nyt nähtävillä oloaikana.

Voimassa olleesta Velkuan yleiskaavasta ei voi päätellä, miten lomarakennuspaikkojen rajat on ajateltu muodostettavan. Kaavoittajalle annetun selvityksen mukaan Teidän rakennuspaikkanne on ostettu ja myyty yhtenä lomarakennuspaikkana vaikka sen pinta-ala onkin suurehko."

Maankäyttöpäällikkö on keksinyt virheellisen selityksen, jossa väitetään siirretyn yksi rakennuspaikka kyseisestä RA5-korttelista kantatilalle, vaikka siirrosta hyötynyt tila ei ole kantatila vaan Matinmetsä (omistaja Matti Vaihela) niminen samanarvoinen lohkotila kuin Itälistokin (omistaja Listot).

Lisäksi maankäyttöpäällikkö siteeraa Pöyryn antamaa virheellistä lausumaa, jossa Listojen väitetään ostaneen kauppakirjan mukaan Matti Vaihelalta yhden rakennuspaikan. Tällainen väittäminen on kuitenkin täysin keksitty, sillä kauppakirjassa ja lohkomisasiakirjoissa ei ole mainittu mitään rakennuspaikkojen lukumäärästä, sillä nykyinen yleiskaava sai lainvoiman vasta kauppakirjan laatimisen ja lohkomisen jälkeen. Näin Matti Vaihelalla (Matinmetsä).

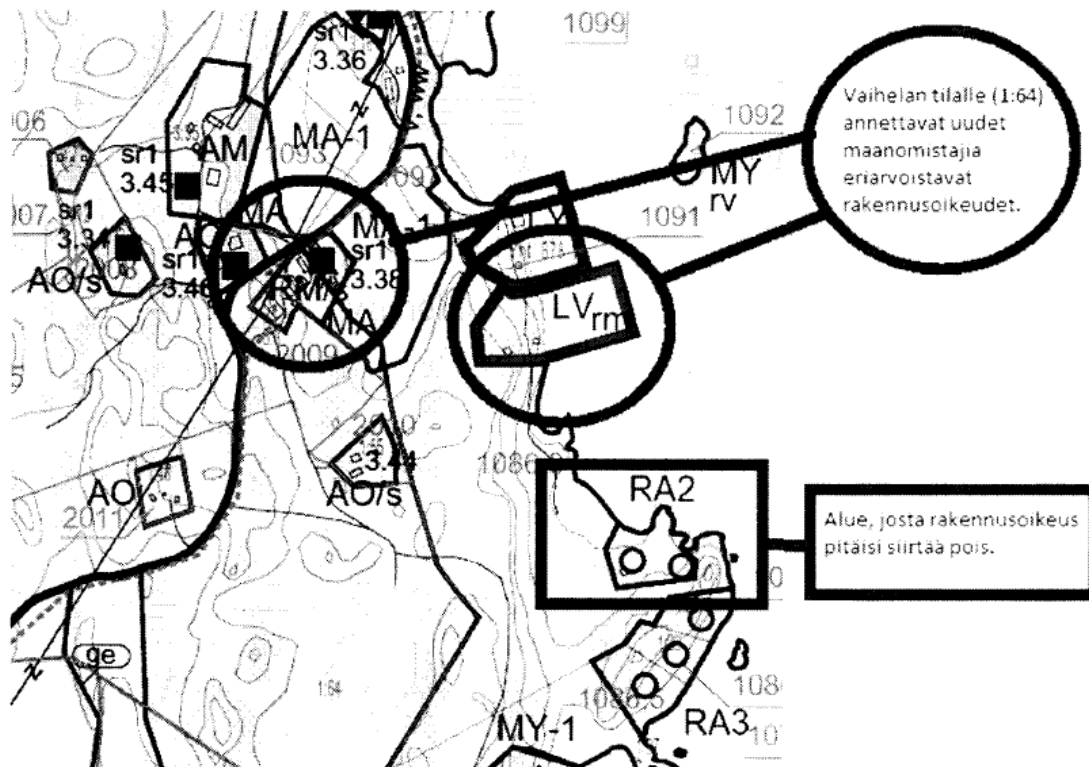
Naantalın on syytä epäillä, ettei Pöyry noudata yleisiä konsulttisopimusehtoja tasapuolisuudesta liittyen nykyisiin ja aiempiin kaavoitustoimeksiantoihinsa. Lisäksi Naantalilla on velvollisuus ryhtyä toimiin, jossa varmistetaan konsulttisopimusten noudattaminen.

MUISTUTUS 5 - Vaihelan tilan kiinteistösijoittajien suosiminen

Vaatus:

Vaihelan (1:64) tilalle on merkitty rantavyöhykkeelle lisärakennusoikeutta RMs-merkinnällä sekä LV_{rm}-merkinnällä. Jos nämä lisäoikeudet myönnetään, pitää vastaavasti sen käyttämätön RA2- kortteli pyyhkiä yli. Tämä yleiskaava ei saa perustua maakuntakaavaan, jolla ei ole vielä lainvoimamaa, vaan sen on perustuttava seutukaavaan, jossa ei ole r603-merkintää.

Perustelu:



Kuva 2. Vaihelan tilan (1:64) lisääntyneen rakennusoikeuden RM/s- ja LV_m-alueilla pitää johtaa neliöllä merkityn RA2-korttelin poistamiseen, koska Vaihilan kantatila (1:20) on ylittänyt yli 10 rakennuspaikalla mitoituksellisen rakennusoikeutensa, eikä voi saada enää lisää rakennusoikeutta rantavyöhykkeelleen. Eriyisen kiusallinen asia on viimeisimpään kaavaehdotukseen ilmestynyt merkintä LV_m joka tarjoaa 180m² uutta rantarakennusoikeutta. Yllättäen Pöyry piirsi merkinnän yleiskaavaehdotukseen samoihin aikoihin, kun Vaihelan omistavat kiinteistösijoittajat palkkasivat sen laatimaan alueelle asemakaavaa. Kaikin puolin konsulttina toimiva Pöyry ja Naantalin kaupunki ovat kokoajan yrittäneet tarjota Vaihelan kiinteistösijoittajille muita maanomistajia etuoikeutetumpaa kohtelua (konsulttisopimusehdot).

Jos Vaihela (1:64) saa LV_m, ja RM/s merkinnän ylimääräisenä lahjana niin, ettei sen tarvitse siirtää niihin korvaavasti RA2-rakennuskortteliaan, pitää myös tilalle Lalli (2:34) merkitä vastaava määrä lisä rakennusoikeutta yhdenvertaisuuden nimissä.

MUISTUTUS 6 - Hongan keksitty kantatila

Vaatus:

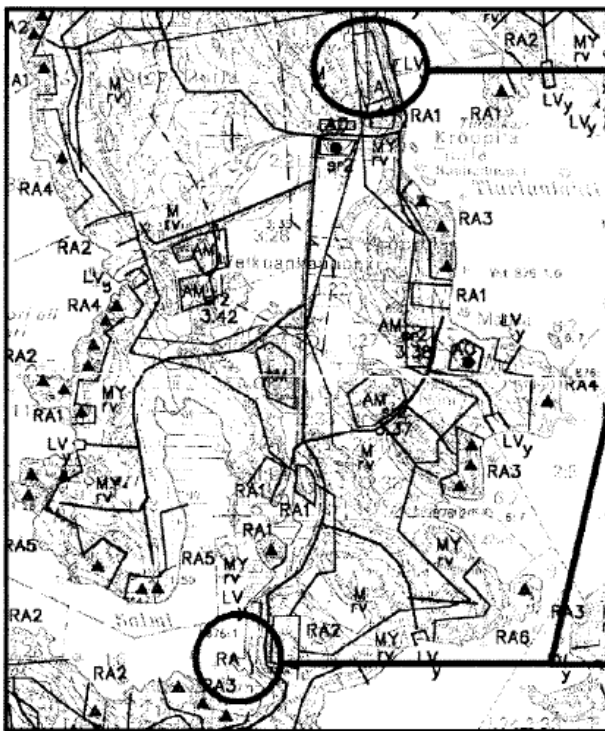
Kaikki Hongat (13:0, 15:0), Manila (6:7), Keskitalo (1:27) ja Mattila (1:5, 2:29) nimiset kantatilat (kaavaLIITE 12B) on laskettava yhtenä kokonaisuutena johtuen nykyisestä ja historiallisesta omistajarakenteesta (Lauri ja Hilikka Valtonen).

Perustelu:

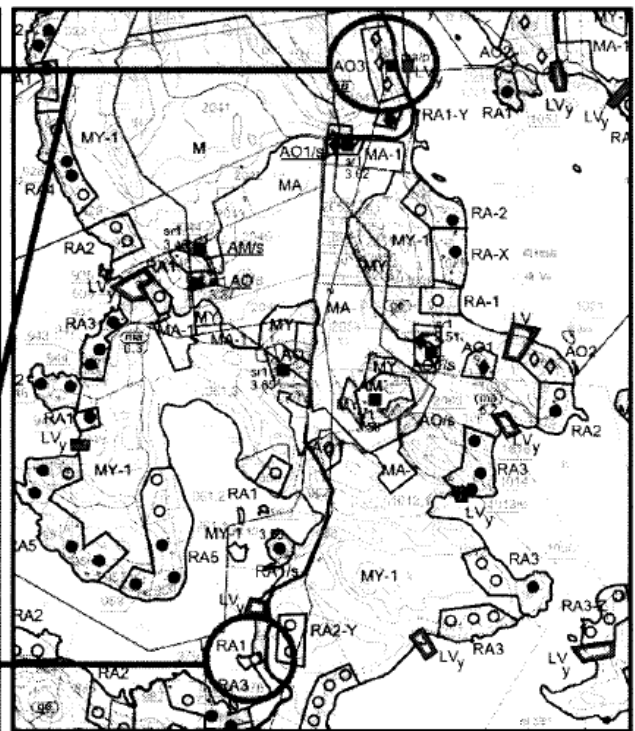
Edelliset kantatilat ovat olleet käytännössä saman maanomistajan hallussa (Nykyisin ne omistaa Lasse Valtonen.) ja niiden välillä on siirretty aiemmin runsaasti rakennuspaikkoja. Nyt Lasse Valtonelle on laadittu keksitty kantatila (Honka 15:0), josta on heitetty kaikki aiemmin oikeista kantatiloista myydyt lomarakennuspaikat pois. Näin mitoituksellinen rakennusoikeus on saatu näyttämään kantatilatarkastelussa suuremmalta, mitä se oikeasti olisi. Ulospäin rumaksi asian tekee Lasse Valtonen luottamustoimet, joissa hän on Naantalin kaupunginvaltuutettu ja näin ollen tarkasti tietoinen kaupungin sisällä tehtävästä päätöksentekoprosessista.

Vääristetyn kantatilaselvityksen takia Lasse Valtosen mitoituksellinen rakennusoikeus näyttää riittävän neljään lisäpaikkaan, joista kolme on merkitty A-kortteliin (ympyröity Kuvassa 3.). Lisäksi aiempi kahden viereisen rakennuspaikan saunapaikka RA on nyt merkitty kokonaiseksi rakennuspaikaksi merkinnällä RA1 (Kuva 4.). Kysymyksessä on aiemmin ollut pelkkä saunapaikka, koska RA merkintään ei ole lisätty numeroa (kaikissa muissa on numero) ja sen sijainti sekä pinta-ala eivät ole täyttäneet täyden rakennuspaikan vaatimuksia.

Kaikki Velkuan yleiskaavan A- ja AO alueet ovat olleet koko kaavan aikana kaavamääräysten vastaista mitoittamatonta rakennusoikeutta. Alun perin Velkuan Kunnanvaltuusto laati Velkuan yleiskaavan pelkälle loma-asutukselle. Näin ainoastaan loma-asutus mitoitettiin seutukaavan mukaisesti, jolloin A- ja AO-alueita sai piirtää ilman mitoitusta. Kaava piti kuitenkin vahvistaa ympäristökeskuksessa ja tässä yhteydessä ympäristökeskus muutti kaavamääräykset niin, että mitoitus tuli koskemaan kaikkea asumista. Kuitenkaan tätä kaavamääräysten muutosta ei koskaan siirretty kaavakartalle ja A- sekä AO-alueet jäivät kaavamääräysten mitoituksenvastaiseksi ylimääräiseksi "lahjaksi". Mitoittamattomuuden todistaa hyvin se, ettei A- ja AO-kortteleissa ole laisinkaan numeroa ja niihin rakentamiseen on tarvittu poikkeuslupa kaavamääräysten mukaan. Tästä johtuen Hongan (15:0) nyt ympyröity AO3-kortteli pitää pyyhkiä kokonaan pois, mikäli sen mitoituksellinen rakennusoikeus ei riitä osoittamaan tähän rakennuspaikkoja.



Kuva 3. Nykyinen Velkuan yleiskaava.



Kuva 4. Kaavaehdotus, jossa ympyröity Hongan tilan uudet rakennuspaikat.

MUISTUTUS 7 - Maanomistajien tekemät kantatilojen väliset siirrot

Vaatus:

Kaavaan on ilmestynyt joitakin lisärakennuspaikkoja, kun on unohdettu, että nykyisessä kaavassa useat maan omistajat ovat aiemmin siirtäneet rakennuspaikkojaan useiden omistamiensa kantatilojen välillä.

Perustelu:

Kantatilaselvityksessä pitää ottaa huomioon maanomistajatiedot, koska samat omistajat ovat siirtäneet aiemmin rakennuspaikkoja kantatilojensa välillä. Ympäristöministeriö 2005, Rantojen ja maankäytön suunnittelu (sivu 157):

"Rakentamista suoraan ohjaavassa yleiskaavassa rakentamismahdollisuudet on osoitettava maanomistajakohtaisesti, mikä edellyttää maanomistuksen selvittämistä. Emätilaperiaatteesta johtuu, että myös kiinteistönmuodostushistoria on selvitettävä. Kiinteistönmuodostusta ja maanomistusta koskevat tiedot saadaan maanmittauslaitoksen ylläpitämästä kiinteistötietojärjestelmästä.

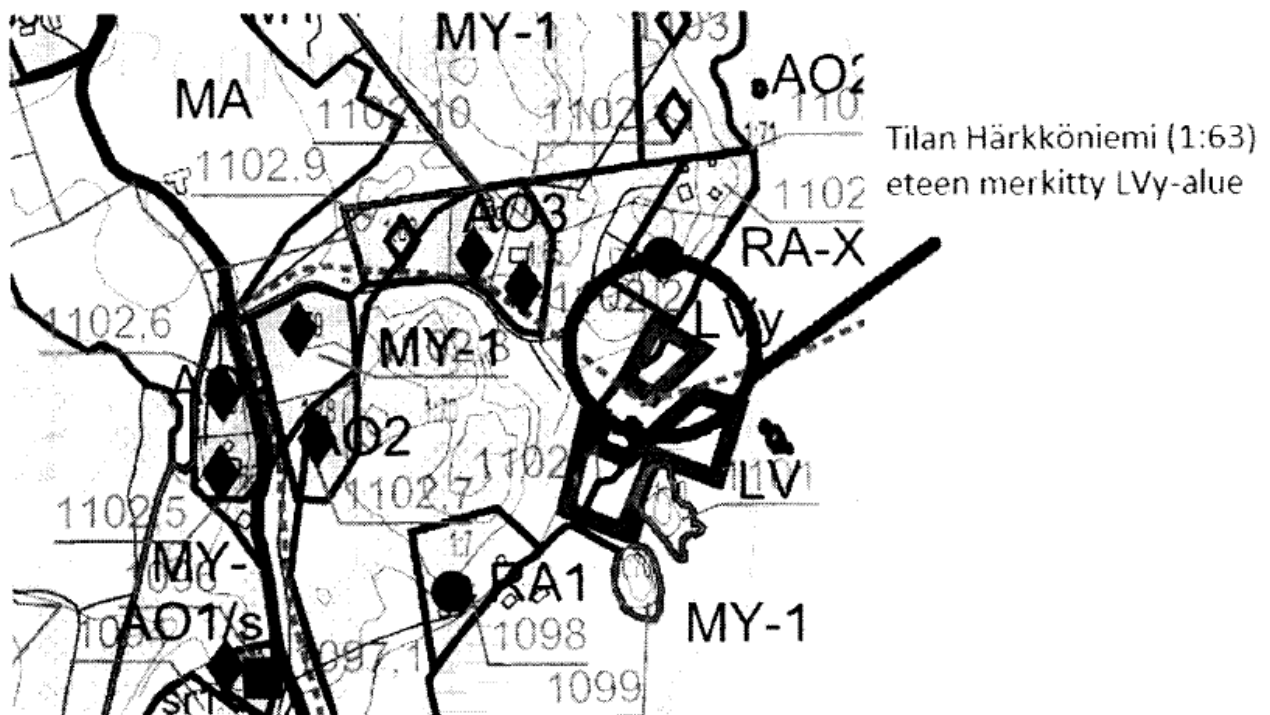
Maanomistuksen osalta on syytä selvittää kaavan laadinnan aikainen tilanne. Maanomistustiedot on hyvä koota maanomistajakohtaisesti siten, että yhden maanomistajan omistamia eri kiinteistöjä voidaan tarkastella samanaikaisesti esimerkiksi rakennusoikeuksien siirtoja silmällä pitäen."

MUISTUTUS 8 - Kiinteistöyhtymä Mähösen LV_y-alue sekä RA-X-merkintä

Vaatus:

LV_y -merkintä Mähösten omistaman tilan Härkköniemi (1:63) edestä on poistettava sekä palautettava RA-X merkintä takaisin RA1-merkinnäksi nykyisen voimassaolevan kaavan mukaisesti.

Perustelu:



Mähösen kiinteistö Härkköniemi (1:63) on samanlainen yhden lomarakennuspaikan kiinteistö kuten muutkin vastaavat, eikä tarvitse erillistä LV_y-aluetta tai muuten sellainen pitää merkitä kaikille muillekin lomarakennuspaikoille. LV_y-alueen piirtäminen kaventaa selvästi viereisen Sekstantin alueen asukkaiden jokamiehenoikeuksia ja muutenkin kyseinen alue on jätetty vahvistamatta nykyisessä kaavassa vapaan rannan vuoksi. LV_y-alueella ei ole mitään muutakaan todellista tarkoitusta, koska Mähösen mökille kulkeminen tapahtuu autoteitse. Alueelle on yritetty laituria, mutta sitä ei ole koskaan saatu (Korkein hallinto-oikeus, Vaasan hallinto-oikeus).

Vastaavien Mähösten tilojen RA-X merkintä pitää palauttaa jälleen RA1-merkinnäksi, kuten nykyisessä kaavassakin. Ei ole mitään erityistä syytä miksi Mähösten nykyisen RA1-paikan rakennusoikeutta pitäisi kasvattaa muita maanomistajia enempää. Pitää kuitenkin paikkansa, että Mähösten

on onnistunut kunnan kautta saamaan aiemmin hämäräperäisiä kaavanvastaisia rakennuslupia. Tämä ei kuitenkaan voi olla sellainen syy, miksi Mähönen tarvitsisi erityiskohtelua muihin maanomistajiin nähden. Kunta ei ole ollut edes toimivaltainen myöntämään tällaisia kaavanvastaisia lupia (joten luvat ovat merkityksettömiä), vaan niihin olisi tarvittu ympäristökeskuksen poikkeuslupa. Kaikin puolin RA-X-merkintä kohtelee maanomistajia eriarvoisesti.

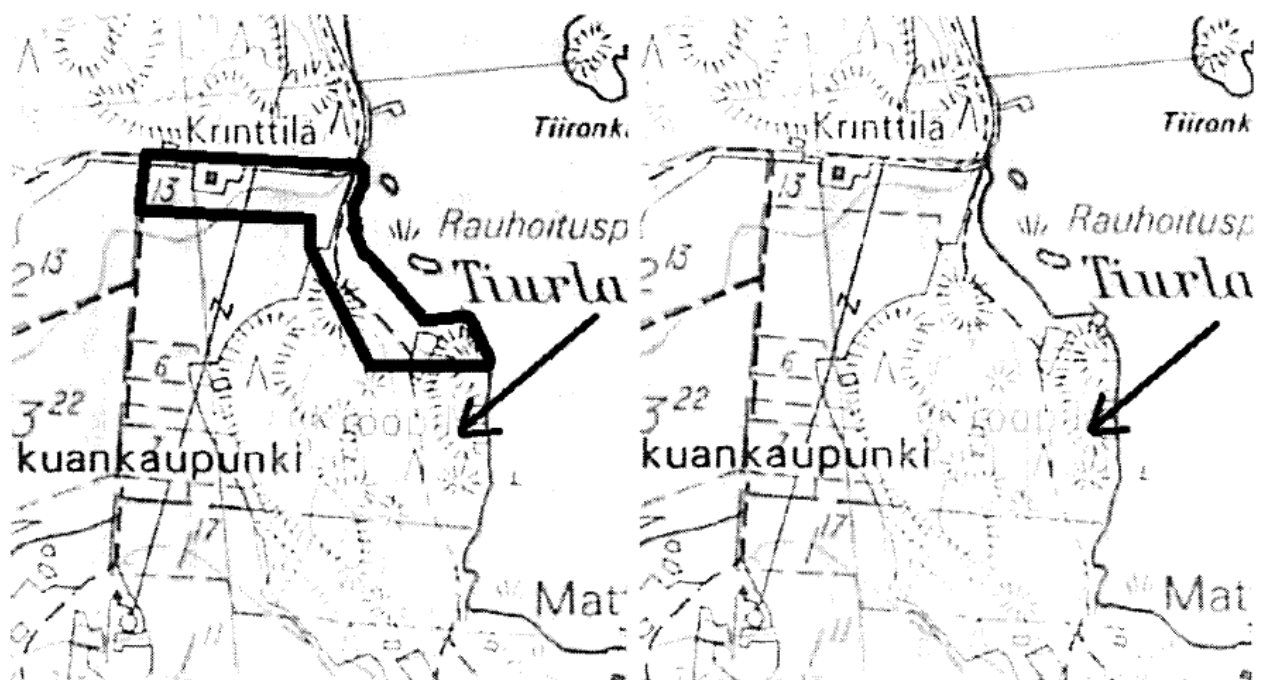
MUISTUTUS 9 - Krinttilän kantatilan laskentavirheet

Vaatus:

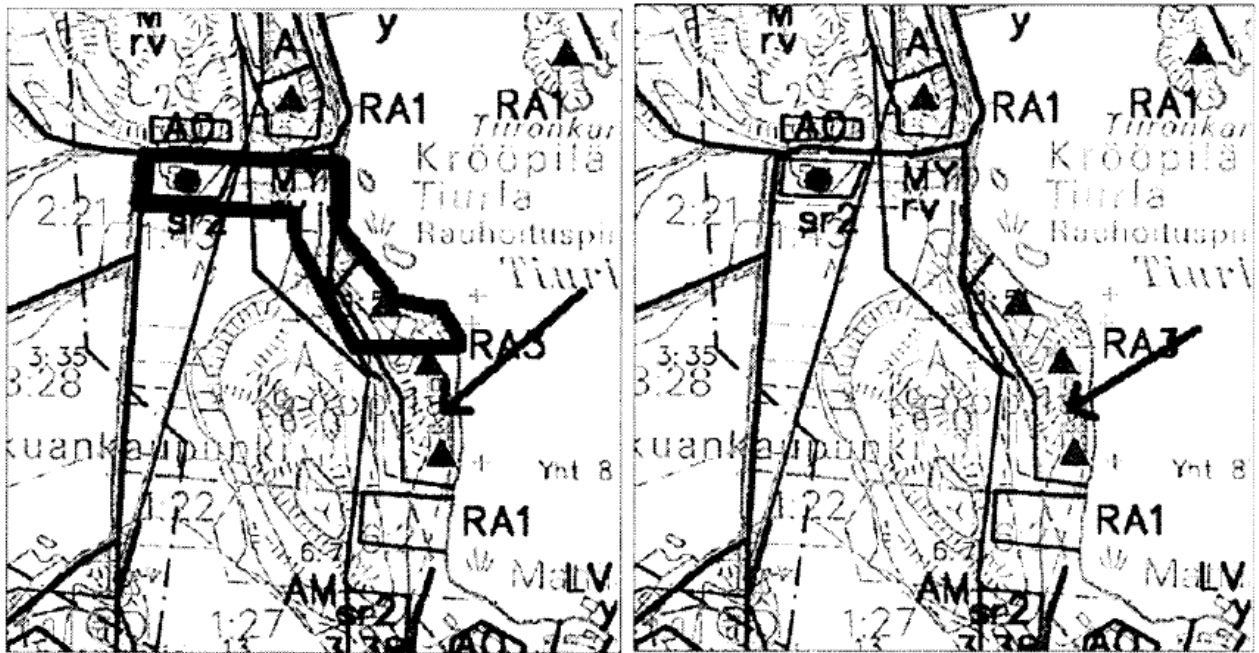
Krinttilän kantatilan (1:36) virheellinen rakennusoikeuslaskelma on korjattava sekä lisättävä tarkasteluun myös tämän kantatilan vanha päärakennus AO1/s, koska itse päärakennus sijaitsee rantavyöhykkeellä.

Perustelu:

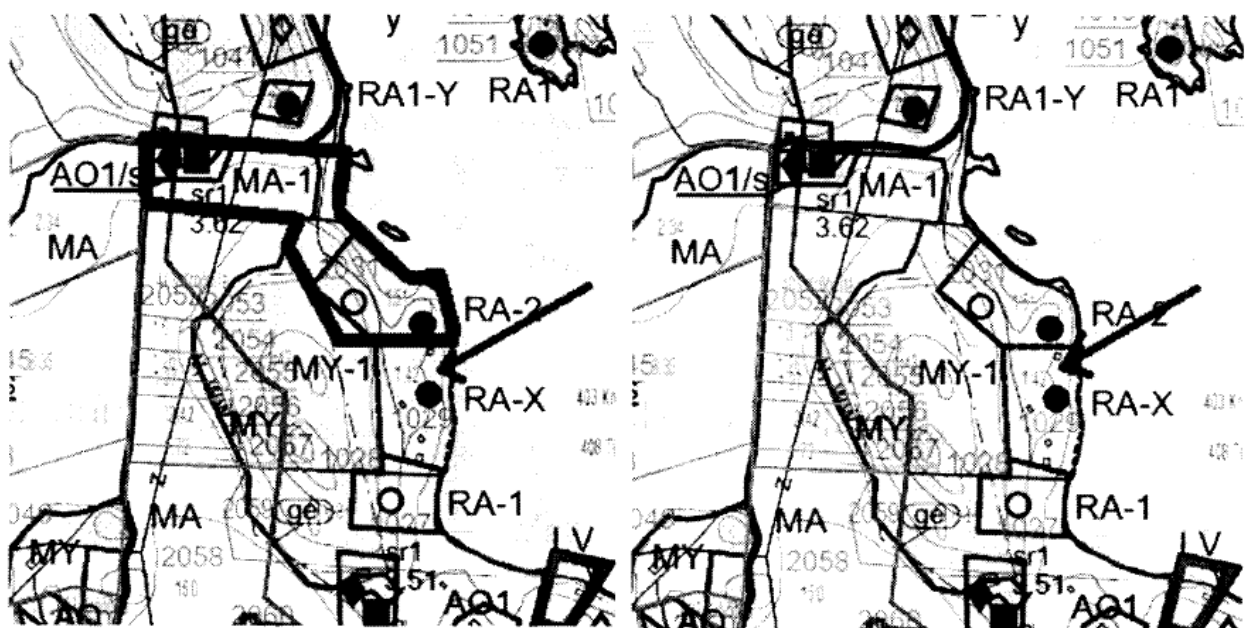
Krinttilän kantatilalle (1:36) on nyt merkitty virheellisesti 3 rakennuspaikkaa (RA-2 ja AO1/s) (Kuva 7.), vaikka sille mitoituksen mukaan mahtuu ainoastaan 2 rakennuspaikkaa. Jostain syystä tämän kantatilan päärakennusta ei ole huomioitu lainkaan mitoituksessa, vaan sen on väitetty virheellisesti kuuluvan täysin keksittyyn 90-luvulla syntyneeseen "emä"-tilaan Honka (15:0). Krinttilän kantatilan (1:36) osaan Krinttilä (1:51) siirretty virheellinen rakennuspaikka on palautettava tilalle Koivumäki (1:42), jossa se on aina ennenkin sijainnut (huom. kaksi mökkikolmiota Velkuan yleiskaavakartassa).



Kuva 5. Peruskartta 60-luvulta, jossa näkyy Krinttilän todellinen kantatila (mustat rajat) sekä virheellisesti poistettu rakennuspaikka (nuoli).



Kuva 6. Tilanne nykyisessä Velkuan yleiskaavassa.



Kuva 7. Tilanne nähtävillä olevassa virheellisessä osayleiskaavaehdotuksessa, jossa Krittilän kantatilalle on lisätty kolmas virheellinen rakennuspaikka sen etelämpänä olevan tilan vahingoksi (nuoli).

MUISTUTUS 10 - Kaavamuistutusten puutteellinen käsittely

Vaatus:

Juha Valtosen ja Erik Friederiksenin kaavamuistutukset tulee käsitellä uudelleen, koska ne on käsitelty puutteellisesti.

Perustelu:

Kaavaehdotuksen muistutukset on käsitelty puutteellisesti ja epätasapuolisesti. Minun sekä Erik Friederiksenin muistutusten sisältöä ei laisinkaan kirjattu kaavaLIIITTEESEEN 15B, vaikka muiden on. Näin muistutusteni sisältöä ei ole esitelty laisinkaan kaupunginhallitukselle.

MUISTUTUS 11 - Asemakaavat

Vaatus:

Asemakaavojen rakennusoikeusmäärät pitää siirtää yleiskaavaan sellaisenaan. Lisäksi pienempiin saariin merkitty lomarakennuksen koko 80m² on liian pieni ja pitää nostaa vähintään 100m² tasapuolisen kohtelun takia.

Perustelu:

80m² lomarakennuksen enimmäiskokoa ei voi ainakaan merkitä Kaurisluodon asemakaava-alueelle, koska sen asemakaavassa lomarakennusten koko vaihtelee 100-150m² välillä. Myös Kaurisluodon viereisiin saariin on saatava rakentaa tämän kokoisia lomarakennuksia, koska se oli mahdollista myös pari vuotta sitten päivitetystä Kaurisluodon asemakaavassa.

Nykyinen yleiskaava sallii rakentaa 85m² lomarakennuksen saariin, joten sitä ei voi laskea tässä uudessa kaavassa 80m² ilman korvausta.

Ympäristökeskus on lisäksi myöntänyt muutama vuosi sitten tilalle Mäntykari (2:18) 1,2 ha suuruiselle saarelle poikkeusluvan yli 100m² lomarakennuksen rakentamiseen.

MUISTUTUS 12 - Rakennussuojelusta maksettavat korvaukset

Vaatus:

Suojelurasitteet tilan Lalli (2:34) sekä Kotiranta (2:15) päärakennuksen osalta on poistettava tai muuten Naantalin kaupungille muodostuu täysimääräinen korvausvelvollisuus rakennussuojelulain (18.1.1985/160) mukaisesti. Jos suojele tehdään, tulee siitä antaa selkeämmät määräykset kaava-asiakirjoissa.

Perustelu:

Kaava-asiakirjoihin pitää tarkentaa, mitä kaavassa esitetty rakennussuojelu tarkasti ottaen tarkoittaa ja minkälaisia rajoituksia siitä aiheutuu päärakennusten omistajille? Koskeeko suojele pelkästään rakennuksen ulkokuorta vai rajoittaako se sisäpuolenkin käyttöä? Lallin ja Kotirannan osalta saattaa olla halukkuutta tulevaisuudessa muokata rakennusten ulkokuorta esim. laajentamalla rakennuksia. Jos tämä nyt estetään, pitää siitä maksaa täysimääräinen korvaus:

Rakennussuojelulaki 18.1.1985/160

3 LUKU: Korvaukset seka lunastusoikeus

11 § mom. 1

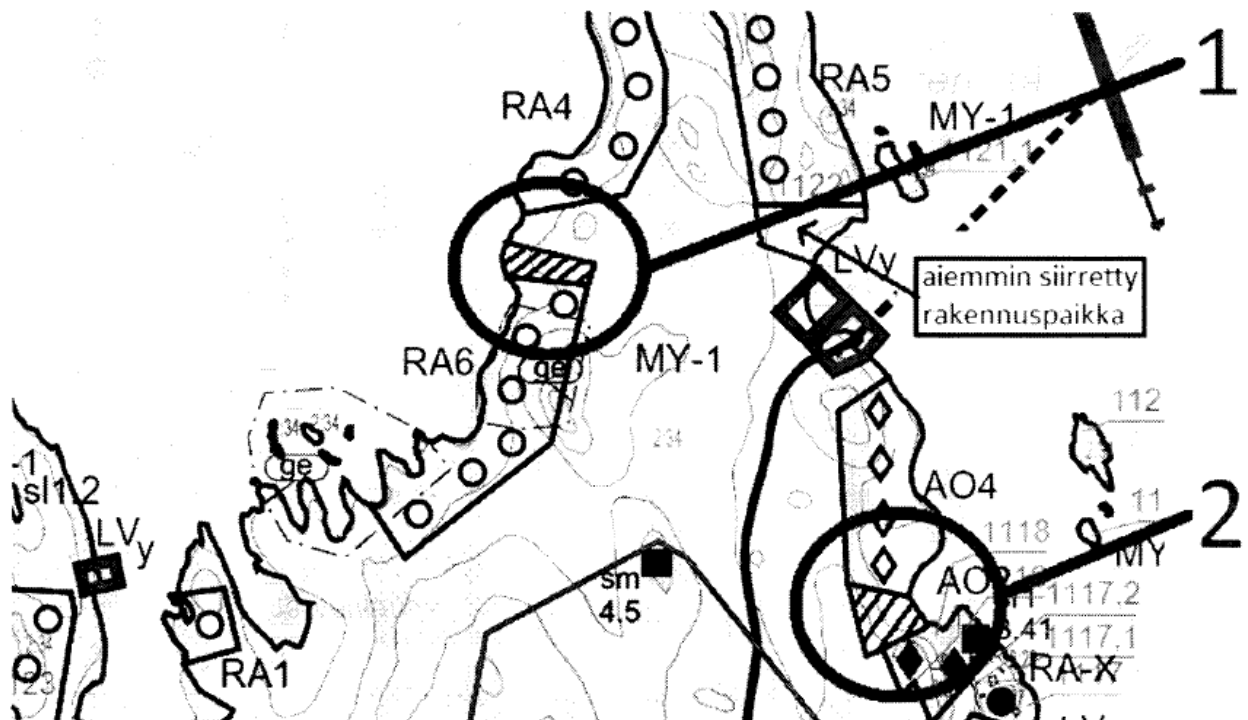
"Jos rakennuksen omistaja suojelepäätöksen mukaisten suojelemääräysten johdosta ei voi käyttää rakennusta tavanomaisella tai kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla, hänellä on oikeus saada valtiolta täysi korvaus sellaisesta kärsimästään haitasta tai vahingosta, joka ei ole merkitykseltään vähäinen."

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1985/19850060>

MUISTUTUS 13 - Kivirannanlahden muistutuksen korjaaminen

Vaatus:

Tilan Lalli (2:34) osalta pitää kahta rakennuskorttelia laajentaa Kuvan 8. Mukaisesti.

Perustelu:

Kuva 8. Numeron 1. ympyrässä olevaa RA6-korttelia pitää laajentaa pohjoiseen (mustalla raidoitettu alue), jotta kaikki rakennuspaikat varmasti täyttävät minimiranta- ja pinta-alavaatimukset. Numeron 2. ympyrässä olevaa AO4-korttelia pitää laajentaa etelään (mustalla raidoitettu alue), kuten jo viimekertaisessa kaavamuistutuksessa vaadittiin, koska vastaavasti "aiemmin siirretyssä rakennuspaikassa" lossirannan pohjoispuolella vapaan rannan osuus kasvoi (musta pieni nuoli).

Vapaan rantaviivan määrä ei myöskään ole ongelma Lallin kantatilalle, sillä rakennusoikeutta on siirretty saarista Velkuanmaalle ja kantatilan saariin jää ylen määrin vapaarantaa ja kantatilan vapaan rannan kokonaismäärän vaatimukset täyttyvät.

MUISTUTUS 14 - rv-vyöhykkeen määritelmä**Vaatus:**

200m rantavyöhykkeen määritelmä pitää lisätä myös kaavamääräyksiin.

Perustelu:

On mitoituksen kannalta erityisen tärkeää, että rantavyöhykkeen raja on selkeä ja kiistaton sekä helposti nähtävissä kaavamääräyksissä ja kaavakartalla.

MUISTUTUS 15 - Laituri ja muut rakennelmat**Vaatus:**

Laitureita ja muita rakennelmia on voitava rakentaa rakennuspaikan ulkopuolellekin.

Perustelu:

Rakennuslautakunnan kokouksen esityslistassa (16.2.2011 asianumero 6) annetaan lausunto Velkuanmaan osayleiskaavasta:

"- Kohtaan, "rakennus, laiturit, lipputangot ja muut rakennelmat on sijoitettava ja toteutettava niin, että ne ovat mereltä katsottuna mahdollisemman huomaamattomia", tulisi lisätä lause, ja ne on sijoitettava rakennuspaikalle."

Vesilaisissa laiturin rakennusoikeutta ei ole mitenkään yhdistetty rakennuspaikkaan, vaan se on rinnastettu yleisrakennusoikeuteen. Laiturin rakentaminen sallitaan rannan omistuksen ja hallinnan perusteella, eikä rakennusoikeuden.



Turku 21.1.2011

Juha Valtonen

Asia: Rantaviivan mittaus vahvistetussa maakuntakaavassa

Juha Valtonen on Varsinais-Suomen liitolle 13.1.2011 osoittamassaan kirjeessä pyytänyt Naantalien kaupungin Luonnonmaan ja Lapilan yleiskaavoihin liittyen selvitystä siitä, miten rantaviivan mittaus on määritetty osana maakuntakaavassa vahvistettua loma-asutuksen ohjausjärjestelmää.

Kysymys: Onko Luonnonmaan ja Lapilan yleiskaavan alueen rannanmittauksesta mainittu maakuntakaavassa jotakin mittaustavasta?

Varsinais-Suomen vahvistuneessa seutukaavassa, nykyisin maakuntakaavassa ja vahvistuneissa maakuntakaavoissa rantojen pituuden mittaus on määritetty tehtäväksi karttarantaviivaa pelkistäen murtoviivalla. Vastaavan periaatteen mukainen mittaus voidaan tehdä myös digitoitulta kartalta koneellisesti puskuroimalla rantaviivaa esim. 5 metriä sisämaahan päin. Oleellista on, että menettely on sama koko kunnan alueella ja kaikkien kiinteistöjen kohdalla ja vastaa osapuulleen samaa rantaviivan pituutta kuin maakuntakaavassa määritetyllä mittaustavalla olisi saatu tulokseksi

Vakioidulla rantaviivan pituuden mittauksella on oleellinen merkitys, koska kaavahankkeen loma-asuntojen määrä määräytyy alueelle sovellettavan mitoitusasteen (x loma-asuntoa/ rantakilometri) ja rantaviivan pituuden tulona. Varsinais-Suomeen vahvistunut rantarakentamisen ohjaus perustuu osa-aluekohtaisen mitoituslähtökohdan soveltamiseen vastaamaan kaavahankkeen luonto-oloja, rakennettavuutta ja muita rantaolosuhteita. Rantaviivan pituus on vakioidun mittaustavan tulos eikä sitä millään tavalla tule muunnella. Etelä-Savon seutukaavassa menettely on päinvastainen. Heillä mitoitusasteen sopeuttaminen luonto- ym. oloihin tapahtuu rantaviivan pituuden muuntelun kautta alueen lähtömitoitustason pysyessä vakiona.

Kysymys: Voidaanko Turun kaupunkiseudun maakuntakaavan alueella käyttää Etelä-Savon ns. muuntokertoimia vaikka niitä ei ole hyväksytty maakuntakaavassa?

Varsinais-Suomessa rantarakentamisen ohjaus muista maakunnista poiketen perustuu osa-aluekohtaiseen mitoitusuunnitelmaan ja ohjeistukseen sen soveltamisesta alempiasteisessa kaavoituksessa.

Jos maakuntakaavan ohjausjärjestelmään sovelletaan Etelä-Savon muuntelukertoimia, vaarantuu maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Menettelyllä kokonaisrantaviiva pienenee verrattuna vahvistuneen maakuntakaavan ohjeen mukaiseen mittaustapaan. Kun Varsinais-Suomessa käytössä olevaan järjestelmään sovelletaan myös rantaviivan pituuden muuntokertoimia, kohdistuvat rakennusoikeuden määrään vaikuttavat vähennystekijät ranta-alueeseen kaksinkertaisina.

Maakuntakaavassa osa-alueille on vahvistettu myös vapaaksi jäävän rannan osoittamisvaatimus. Etelä-Savon ohjeen mukainen rannan pituuden muuntelu, hävittää osan rantaviivasta kaavan mitoituksen perusteena. Tästä seuraa, että vapaan rannan %-osuus toteutuu kaavaratkaisussa suurempana kuin vahvistettu maakuntakaava edellyttää.

Etelä-Savon seutukaavaan kirjattu rantaviivan pituuden muuntelu vääristää vahvistetun maakuntakaavan mukaista rantarakentamisen ohjausta. Vahvistetut seutu- ja maakuntakaavat eivät tunne rantaviivan pituuteen kohdistuvaa muuntelua, minkä vuoksi menettely on tämän kaavaohjauksen vastainen.

Varsinais-Suomen liitto

Tapio Tuhkanen
maakuntainsinööri

Kaavan laatijan vastine:

1. Rantarakentamisen mitoitustarkastelu on laadittu muissakin Naantalin kaupungin alueella laadituissa rantayleiskaavoissa käytetyllä ja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen hyväksymällä tavalla. Mitoitusperusteet ja vastaavuus seutukaavamitoitukseen on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 14.
2. Mitoitusperiaatteet käyvät ilmi kaavaselostuksen kohdasta 14, Rantarakentamisen mitoitus, ja mitoituskalkemataulukoista sekä niihin liittyvästä karttaliitteestä. Rantojenmuuntelukartan avulla on pyritty luomaan mahdollisimman tarkasti dokumentoitu ja maanomistajia tasapuolisesti kohteleva laskentamalli, jolla tarkistetaan aikaisempien mitoitustarkastelujen oikeellisuus. Tarkistuslaskenta ei ole aiheuttanut muutoksia aikaisempiin laskelmiin.
3. Sisämaan rakennusoikeuslaskelmalla varauduttiin siihen, että sisämaahan laaditaan myös rakennusoikeudet määrittelevä kyläkaava. Tästä kuitenkin luovuttiin alueen haja-asutusmaisen luonteen takia, eikä laskelmalla ole juridista merkitystä. Laskelmasta myös poistetaan tulkinnat rakennusoikeuden siirroista rantavyöhykkeelle. Sisämaan rakennusoikeuden progressiivinen laskentatapa perustuu muissakin Naantalin kaupungin alueella laadituissa rantayleiskaavoissa käytettyyn ja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen hyväksymään mitoitusmenetelmään. Sisämaan mitoituskalkelma toimii ainoastaan ohjeena rakennusvalvonnan rakennusluparatkaisuille.
4. Voimassa olevassa yleiskaavassa kantatilalle vahvistetut rakennuspaikat, joita ei vielä ole toteutettu, on jaettu nykyisille tiloille niiden rantaviivan pituuteen perustuvan mitoituskalkelman avulla. Tilan Itälisto 1:60 rakennusoikeus on 0,5 lay ja tilalla on jo yksi toteutettu rakennuspaikka. Tilan Matinmäski 1:82 rakennusoikeus on 3,6 lay ja tilalla ei ole ennestään yhtään rakennuspaikkaa. Kiinteistön kauppa-kirjassa todetaan kohdassa Kaupan kohde: Vaihela RN:o 1:51 nimisestä tilasta Velkuan kunnan Pohjankylän kylässä n. Yhden (1) hehtaarin suuruinen määräala. Alue tulee vapaa-ajanrakennuksen paikaksi. Voimassa olevassa yleiskaavassa ei ole määritelty rakennuspaikkojen tarkkaa sijaintia, vaan rantarakentamisen suurpiirteinen aluerajaus ja rakennuspaikkojen määrä kantatilalla. Ehdotusta ei muuteta.

5. Osayleiskaava voi perustua maakuntakaavaan ja sen tavoitteisiin saaristomatka-
lun edistämisestä. Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt
maakuntakaavan 13.12.2010 ja se on vahvistettavana Ympäristöministeriössä.
RM-merkintä ei ole myöskään seutukaavan vastainen. Matkailutoimintojen ja ra-
kennusoikeuden tarkempi sijoittaminen alueelle edellyttää asemakaavan laatimis-
ta. RA2 –alue on vahvistunut voimassa olevassa yleiskaavassa.
6. Voimassa olevan yleiskaavan merkintöjen selityksissä ei ole merkintää saunapai-
kalle, joten merkintä RA on tulkittu yhdeksi rantarakennuspaikaksi. Kaikki Hongan
tilaan yhdistetyt tilat jäljitetään 19.9.1969 asti ja huomioidaan mitoitustaulukossa.
7. Maanomistustiedot huomioidaan mitoitustaulukossa.
8. LVy –alue on esitetty jo kaavaluonnoksessa eikä siitä ole jätetty mielipiteitä eikä
muistutuksia. RA-X –määräys tarkoittaa sitä, että alue muodostaa yhden raken-
nuspaikan, jolle saa rakentaa kaksi erillistä loma-asuntoa, koska alueilla on ole-
massa kaksi rakennusluvin rakennettua loma-asuntoa. Lainvoimaisia rakennus-
lupia ei ole katsottu voitavavan peruuttava. Määräystä täsmennetään.
9. Kantatila Krinttilä 1:36 on 27.11.1987 jaettu tiloiksi Krinttilä 1:51 ja Krinttilänpelto
50, joka 31.12.1992 on liitetty tilaan Honka 12:0. Voimassaolevan yleiskaavan
tulkinta on ongelmallista: mitoitustaulukossa on tilan 1:42 rakennusoikeu-
deksi laskettu 1,1 loma-asuntoyksikköä ja tilan 1:51 rakennusoikeudeksi 1,6 loma-
asuntoyksikköä, joka pyöristyisi kahdeksi. Kaavakartalla tilalle 1:42 on kuitenkin
pohjakarttatulkinnan perusteella merkitty kaksi olemassaolevaa tai rakennusluvan
saanutta loma-asuntoa ja tilalle 1:51 vain yksi. Mitoitustaulukossa molemmille
tiloille on merkitty yksi rakennettu loma-asunto. Lisäksi Krinttilän kantatilan
rakennusoikeutta rasittaa tilaan Honka 15:0 liitetty AO/s –alue, joka on erotettu
Krinttilän tilasta (Krinttilänpelto 1:50). Kaavamerkinnot lienevät tulkittavissa siten,
että mitoitustaulukon laatimisen jälkeen on todettu tilalla 1:42 jo olevan kahden
loma-asunnon rakennuslupa ja kaavakarttaan on lisätty toinen loma-asunto.
Kaavamerkintä muutetaan tätä tulkintaa vastaavaksi.
10. Koska muistutukset olivat laajoja ja eri muistutuskohdat selkeästi numeroitu, kat-
sottiin, että vastineliitteeseen riittävät pelkät vastineet. Kaupunginhallituksen jä-
senillä oli käsittelyn yhteydessä mahdollisuus tutustua myös alkuperäisten muistu-
tusten kopioihin.
11. Pienten saarten rakennusoikeus on osoitettu Naantalin rantayleiskaavoissa sovel-
letun käytännön mukaisesta. Merkintä ei vaikuta ranta-asemakaava-alueiden ra-
kennusoikeuksiin eikä poikkeuslupiin, mutta toimii ohjeena ranta-asemakaavoja
muutettaessa. Voimassaolevassa yleiskaavassa yhdelle rakennuspaikalle saa ra-
kentaa 80 m²:n suuruisen loma-asunnon ja 25 m²:n suuruisen saunan. Osayleis-
kaavaehdotuksessa yli hehtaarin saarten rakennuspaikoille saa lisäksi rakentaa
30 m²:n talousrakennuksen. Yli viiden hehtaarin saarissa merkintä RA-Z
muutetaan kuitenkin merkinnäksi RA.
12. Suojelumääräys ei estä käyttämästä rakennuksia tavanomaisella tai kohtuullista
hyötyä tuottavalla tavalla. Naantalin kaavoitus- ja ympäristölautakunnan lausun-
non perusteella sr-1 –määräykseen lisätään lause " Kohteita koskevista suunnitel-
mista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto."
13. Velkuanmaan pohjoispään länsirannalla olevaa RA6 -aluetta voidaan laajentaa
pohjoiseen muistuttajan esittämällä tavalla. Itärannalla olevaa AO4 -aluetta on jo
laajennettu etelään n. 50 metriä ja sen eteläpuolella olevaa AO2 –aluetta on su-
pistettu n. 30 metriä.
14. Kaavaehdotuksen MY-1 ja MA-1 –alueet on määritelty siten, että ne yhdessä nii-
hin liittyvien rakennuspaikkojen kanssa muodostavat rantavyöhykkeen. Selvyiden
vuoksi voidaan näitä alueita rajaava viiva osoittaa kaavamerkintöjen selityksissä
rantavyöhykkeen rajaksi Velkuanmaan saarella. Muut saaret ovat kokonaisuus-
dessaan rantavyöhykettä.
15. Osayleiskaavalla voidaan ohjata erilaisten rakennelmien sijoittamista ranta-alu-
eille.