

**NAANTALIN KAUPUNKI, VELKUANMAAN OSAYLEISKAAVA, EHDOTUS 1.6.2011****Lausunnot – keskeinen sisältö ja annetut vastineet 14.10.2011****1. ELY- KESKUS, VARSINAIS-SUOMI**

Viite: lausuntopyyntö 29.6.2011

ELY-keskus ilmoittaa, että ei anna lausuntoa Velkuanmaan osayleiskaavaehdotukseen 1.6.2011. ELY-keskus on 1.3.2011 antanut lausunnon 29.11.2010 päivättyyn ehdotukseen. Kaavasta on pidetty viranomaisneuvottelu. Ehdotusta on tämän jälkeen tarkistettu. Kaavan tarkistuksessa on huomioitu lausunnossa ja neuvottelussa esiin tuodut seikat. Uuden lausunnon antamiseen ei ole tarvetta.'

**Kaavanlaatijan vastine:**

Lausunto merkitään tiedoksi.

**2. VARSINAIS-SUOMEN LIITTO**

Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaosto päätti kokouksessaan 29.8.2011 § 103 antaa asiasta seuraavan lausunnon:  
Velkuanmaan rantayleiskaava toteuttaa seutukaavana hyväksyttyä/vahvistettua maakuntakaavaa ja on ympäristöministeriössä vahvistettavana olevan maakuntakaavan mukainen.  
Varsinais-Suomen liitto puoltaa kaavan hyväksymistä.

**Kaavanlaatijan vastine:**

Lausunto merkitään tiedoksi.

**3. VARSINAIS-SUOMEN MAAKUNTAMUSEO**

Lausunto 1.9.2011

Naantalin kaupunki on pyytänyt lausuntoa Velkuanmaan osayleiskaavaehdotuksesta. Maakuntamuseo on antanut aikaisemmasta osayleiskaavaehdotuksesta lausunnon 18.2.2009. Alueen rakennuskanta on kaavassa huomioitu sr-1 merkinnälle ja siihen liittyvällä asianmukaisella määräyksellä. Merkinnän yhteydessä oleva numerosarja viittaa selostuksessa olevaan listaukseen. Myös kylien vanhat, maisemallisesti merkittävät pelto- ja niittyalueet on kaavassa huomioitu MA- ja MA-1 merkinnälle. Velkualla on vielä säilynyt perinteisiä rantarakennuksia ja laitureita, jotka ovat saariston maisemalle leimaa antavia. LV ja LVy kaavamääräyksiin on kirjattu vanhojen rantarakennusten säilyttämistavoite muodossa "on pyrittävä säilyttämään", mikä toivottavasti riittää kiinnittämään omistajien huomion tähän saariston omimpaan rakennuskantaan ja sen vaalimiseen. Varsinais-Suomen maakuntamuseolla ei ole omalta toimialaltaan muuta huomautettavaa Velkuanmaan osayleiskaavaehdotuksesta.

**Kaavanlaatijan vastine:**

Lausunto merkitään tiedoksi.

#### 4. KUSTAVIN KUNTA

12.9.2011, § 182:

Naantalin kaupunginhallitus on 20.6.2011 päättyneenä asettaa Velkuanmaan osayleiskaavaehdotuksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaisesti uudelleen julkisesti nähtäville.

Kustavin kunnalle on varattu mahdollisuus lausunnon antamiseen osayleiskaavaehdotuksesta.

Lausuntopyyntö ja sen liiteasiakirjat ovat kunnanhallituksen kokouksessa nähtävinä ja tutustuttavana.

Ehdotus: Kunnanhallitus toteaa lausuntonaan Naantalin kaupunginhallitukselle, että Kustavin kunnalla ei ole huomautettavaa Velkuanmaan osayleiskaavaehdotuksesta, joka on asetettu uudelleen julkisesti nähtäville.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

**Kaavanlaatijan vastine:**

Lausunto merkitään tiedoksi.

#### 5. TAIVASSALON KUNTA

5.9.2011, § 212

Naantalin kaupunginhallitus on 20.6.2011 päättänyt asettaa Velkuanmaan osayleiskaavaehdotuksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaisesti uudelleen julkisesti nähtäville.

Kaupunginhallitus varaa Teille mahdollisuuden lausunnon antamiseen osayleiskaavaehdotuksesta.

Rakennustarkastaja Kari J Suominen 4.8.2011:

Taivassalon kunnalla ei ole huomautettavaa Velkuanmaan osayleiskaavaehdotuksesta.

KJ:N EHDOTUS: Kunnanhallitus päättää

-pyydettyä lausuntonaan Naantalin kaupungille, ettei Taivassalon kunnalla ole huomautettavaa Velkuanmaan 1.6.2011 päiväystä osayleiskaavaehdotuksesta.

PÄÄTÖS: Ehdotus hyväksyttiin.

**Kaavanlaatijan vastine:**

Lausunto merkitään tiedoksi.

#### 6. KAAVOITUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA / NAANTALIN KAUPUNKI

18.8.2011, § 88

Kaavoitus- ja ympäristölautakunta on antanut aiemmin 15.2.2011 § 12 lausunnon 29.11.2010 päivästä ehdotuksesta. Lausunto on otettu huomioon eikä lautakunnalla ole enää huomautettavaa suunnitelmasta.

Suunnitelma oli nähtävillä 10.8 - 9.9.2011 Naantalin kaupungin ympäristövirastossa ja kaupungin verkkosivuilla.

KAUPUNGINARKKITEHTI:

Kaavoitus- ja ympäristölautakunnalla ei ole huomautettavaa Velkuanmaan osayleiskaavaehdotukseen.

KAAVOITUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA:

Kaupunginarkkitehdin ehdotus hyväksyttiin.

**Kaavanlaatijan vastine:**

Lausunto merkitään tiedoksi.

## 7. TEKNINEN LAUTAKUNTA / NAANTALIN KAUPUNKI

24.8.2011, § 64

Kaupunginhallitus on asettanut Velkuanmaan 1.6.2011 päivätyn osayleiskaavaehdotuksen uudelleen julkisesti nähtäville. Osayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Osayleiskaavaehdotuksessa on määrätty sen käyttämisestä maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisesti rakennuslupan myöntämisen perusteena ranta-alueella. Kaupunginhallitus on varannut lautakunnille mahdollisuuden lausunnon antamiseen osayleiskaavaehdotuksesta.

Kaavassa on osoitettu rantavyöhykkeelle 33 ympärivuotisen asunnon rakennuspaikkaa (näistä on rakentamattomia 19). Lisäksi sisämaan rakennuspaikkoja on osoitettu AO-merkinnällä. Lomarakennuspaikkoja kaavassa on 356, joista rakentamattomia yli 75%. Vaihelan entisen maatilan talouskeskuksen alue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM/s). Alueelle sijoittuvat rakennukset on tarkoitus toteuttaa asemakaavan perusteella. Osa-yleiskaava toimii rantavyöhykkeellä suoraan rakennuslupien myöntämisen perusteena. Alueen rakennusten toteuttamisesta vastaavat kiinteistöjen omistajat. Myös uusien rakennuspaikkojen yhdyskuntatekniikasta vastaavat maanomistajat.

Kaavaehdotuksessa osayleiskaavan yhdyskuntarakenteellisen ratkaisun on suunniteltu perustuvan Teersalosta Velkuanmaalle johdetun ja käytössä olevan käyttövesijohdon sekä pelkästään Velkuanmaalle rakennetun paineviemärin käyttöönottoon. Kyseiset runkojohdot ovat siirtyneet Naantalin kaupungin vesihuoltolaitokselle. Vesihuoltolaitos ei kuitenkaan suunnittele paineviemärin käyttöönottoa jätevesille tai laajentavansa toiminta-alueitaan suunnittelualueelle. Mahdollisuutena on, että käyttämätön paineviemäri otettaisiin käyttövesijohdoksi, sillä alueella on pulaa hyvälaatuisesta vedestä. Lisäliittäjät kaupungin runkovesijohtoon tulisi hoitaa kaupungin vesi-osuuskunnille hyväksymien periaatteiden mukaan suunnitelmallisesti.

Suunnitelma on nähtävillä 10.8 - 9.9.2011 Naantalin kaupungin ympäristövirastossa ja kaupungin verkkosivuilla.

Oheismateriaali:

- Kaavaselostuksen yhdyskuntatekniikkaa koskevat sivut, jotka selostukseen olisi saatettava ajan tasalle.

### YMPÄRISTÖVIRASTON JOHTAJA:

Lausuntonaan kaupunginhallitukselle tekninen lautakunta toteaa seuraavaa:

Kaavasta on valmisteluvaiheissaan kuultu teknistä tointa. Selostusosaan on kuitenkin jäänyt yhdyskuntatekniikan osalta eräitä puutteellisia tietoja ja periaatelinjauksia, jotka on syytä korjata:

– Luvun 8.1, kohta "Vesihuolto ja viemärointi" sivulla 18 tulisi kuulua seuraavasti:

Velkuanmaan saaren itäpuoli on käyttöveden osalta liitetty Naantalin vesihuoltolaitoksen runkojohtoon. 63 mm:n vesijohto on vuonna 2006/2007 rakennettu välille Manila-Pohjakylä-Lailuoto. Käyttövesi johdetaan Velkuanmaalle Palvan saaren ja Lailuodon kautta Teersalosta.

Alueelle on rakennettu 63 mm paineviemärivaraus välille Tiuranlahti-Sekstantti. Paineviemäriä ei ole otettu käyttöön. Alueen jätevedet on käsitelty kiinteistökohtaisesti. Entisen Velkuan kunnan toimesta alueen uusille omakotiasukkaille on Sekstantissa toimitettu kiinteistökohtaiset pienpuhdistamot. Ranta-alueilla jätevesien suodattamista maaperään rajoittaa kallioisuus.

Kaupunki ei järjestä Velkuanmaan osayleiskaavan suunnittelualueella vesihuoltopalveluja, eikä alue kuulu vesi-huollon toiminta-alueeseen. Vesihuollosta vastaa osuuskunta, jonka kautta kiinteistöt liittyvät runkovesijohtoon. Vesihuoltolaitoksen nykyisiin suunnitelmiin ei myöskään kuulu rakennetun paineviemärin käyttöönotto jätevesiä varten, vaan mahdollisesti johdon varaaminen lisäkapasiteetiksi alueen käyttövesitarpeita varten.

Naantalin kaupungille on hyväksytty 31.1.2011 vesihuoltolain mukainen "Vesihuollon kehittämissuunnitelma".

– Sivulla 26, luvun 15.4. "Yhdyskuntatekniikka" kolme ensimmäistä kappaletta tulisi korvata kuulu- maan seuraavasti:

Osayleiskaavan yhdyskuntatekniikka perustuu alueen nykyiseen käyttövesijärjestelmään. Kaupunki vastaa runkovesijohdosta ja vesiosuuskunta veden jakelusta kiinteistöille. Jätevedet käsitellään ensisijassa kiinteistökohtaisesti. Naantalin kaupungin vesihuoltolaitos suunnittelee ottavansa

mahdollisuuksien mukaan nykyisen käyttämättömän paineviemäriputken käyttöveden runkojohdoksi, koska alueella saattaa tulla pula hyvänlaatuisesta käyttövedestä. Muilta osin lautakunnalla ei ole huomautettavaa Velkuanmaan osayleiskaavaehdotukseen.

TEKNINEN LAUTAKUNTA: Ympäristöviraston johtajan ehdotus hyväksyttiin.

#### **Kaavanlaatijan vastine:**

Osayleiskaavan selostukseen tehdään lausunnossa esitetyt tekstimuutokset. Selostustekstin muutokset eivät edellytä maanomistajien tai muiden osallisten kuulemista.

### **8. FORTUM**

Lausunto 14.9.2011

#### **Sähkönjakeluverkosto**

Kaavan alueella sijaitsee 20 kV keskijänniteverkostoa oheisen karttaliitteen mukaisesti. Kaavassa on esitetty olemassa oleva verkosto. Lintukarintien varteen on vuonna 2005 rakennettu johtosuus joka kuitenkin puuttuu kaavasta. Oheisella liitteellä puuttuvat johto-osat jotka esitämme kaavaan lisättäväksi yhdenmukaisuuden vuoksi.

Sähkönjakeluverkostoa laajennetaan kysynnän perusteella. Muutokset sovitaan normaalin käytännön mukaisesti eikä kaavaan ole tarkoituksenmukaista esittää merkintöjä rakennettavalle verkostolle.

Kaavassa on esitetty uusia rakennuspaikkoja 20 kV ilmajohdon läheisyyteen. Nykykäytännön mukaisesti emme suosittele rakennuksia sijoitettavaksi lähemmäs kuin 7 metriä ilmajohdon keskilinjasta. Oheisella liitekartalla on esitetty ne rakennuspaikat joiden osalta sähköturvallisuuteen liittyvät etäisyysvaatimukset on syytä huomioida rakennushankkeen suunnittelun yhteydessä.

Meillä ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Toivomme tiedoksisaantia kun kaava on saanut lainvoiman.

#### **Kaavanlaatijan vastine:**

Kaavakartalla näkyvä sähkönjakeluverkosto on pohjakarttamerkintä eikä sitä tai sen täydennystä ole syytä esittää kaavamerkintänä. Sähköjohto-merkintä poistetaan osayleiskaavamerkinnöistä ja –määräyksistä. Uusien rakennusten riittävä etäisyys 20 kV ilmajohdoista huomioidaan rakennuslupien hakemisen yhteydessä.

**NAANTALIN KAUPUNKI, VELKUANMAAN OSAYLEISKAAVA, EHDOTUS 1.6.2011****Muistutusvastineet 14.10.2011****1. Tiina Schilling**

Talo Krinttilä on merkitty RA/1 –alueeksi. Asuinrakennus nyt vapaa-ajan käytössä, mutta rakennettu vakituiseksi asunnoksi ja tarkoitus ottaa uudelleen ympärivuotiseen asuinkäyttöön, joten merkintä pitäisi muuttaa. Rakennuslupa myönnetty omakotitalolle 1.10.1987/ Ritva ja Matti Leponen, 174 m<sup>2</sup>, valmistuspäivä 1.3.1990.

**Kaavoittajan vastine:**

Muutetaan tilan Kalliola 529-565-2-35 RA/1-alue AO/1 –alueeksi muistutuksen perusteella.

Kuuleminen:

- osalliset: muistutuksen tekijä ja rajanaapuri, tila 15:0.

**2. Riaz Zabihian**

Muistuttaja pyytää RA/2 – rakennuspaikan pientä laajentamista Muusluodon saarella niin, että maastoa pystytään hyödyntämään paremmin. Naapureihin päin jää riittävästi etäisyyttä ja vapaata rantaa.

**Kaavoittajan vastine:**

Rakennuspaikkaa Muusluodon saarella tilalla 4:2 voidaan laajentaa muistutuksen mukaisesti.

Kuuleminen:

- osalliset: muistutuksen tekijä ja rajanaapuri, tila 4:3

**3. Esa ja Outi Ettala**

Avoin ympyrä muutettava mustaksi palloksi, kiinteistöllä sijaitsee v. 2008 valmistunut lomarakennus.

**Kaavoittajan vastine:**

Muutetaan uuden loma-asunnon rakennuspaikan merkintä olemassa olevan rakennuspaikan merkinnäksi tilalla Villa Vento 529-562-1-81.

Kuuleminen:

- ei tarpeen

**4. Juhani ja Mervi Listo**

Kiinteistön Itälisto 1:60 omistajat toistavat aikaisemman muistutuksensa tyytymättömänä vastineeseen ja esittävät yksilöidyt kysymykset, miksi kantatilan Vaihila 1:20 jäljellä oleva yhden rakennuspaikan rakennusoikeus on osoitettu tilalle 1:82 Matinmetsä eikä heidän tilalleen:

1. Miksi suunniteltu kaava-alueen laajennus tarvitaan ja miksi se on tehty lomarakennukselle soveltumattomaan paikkaan?
2. Miksi määräalalle Matinmetsä (1:82) osoitettu rakennusoikeus vähentää meidän rakennusoikeuttamme?
3. Miksi rantaviivan mittauksessa ei käytetä seutukaavan määrittelemää mittaustapaa?

**Kaavoittajan vastine:**

1. Kaava-alueen laajennus tarvitaan, koska voimassaolevassa yleiskaavassa yleispiirteisesti osoitetulta RA-5 –alueelta on erotettu 4 rakennuspaikkaa ja viidennelle on osoitettava raken-

nuspaikka kantatilasta erotettujen tilojen jäljellä olevan rakennusoikeuden perusteella. Alue luo-1/17, Salmin lahti ja rantaniitty, on arvotettu seuraavasti: Kohdetta voidaan pitää paikallisesti arvokkaana perinnebiotooppina ja linnustokohteena. Lisäksi on todettu, että Salmin lahden pohjukka on matala ja leveästi ruovikkoinen. Se on saaren suojaisin lahti ja tarjoaa vesilinnuille sopivaa pesimä- ja ruokailuympäristöä. Lahtea ympäröi lehtipuustoinen rantametsä. Lahden lounaisrantaa voidaan käyttää rakentamiseen luontoarvot huomioiden.

2. Vaihilan kantatilasta lohotuille tiloille on osoitettu sama määrä rantarakentamisoikeutta kuin voimassaolevassa yleiskaavassa. Yleiskaavassa tilan 1:51 (yleiskaavakartassa vielä 1:43) itärannalle on osoitettu 3 uutta rakennuspaikkaa, joita 2 on nyt erotettu ja rakennettu. Jäljelle jäänyt rakennuspaikka osoitetaan tilalle, jolla lohkomisten jälkeen on eniten rantarakennusoikeutta jäljellä. Tilan Itälisto 1:60 kokonaisrakennusoikeus on mitoituslaskelman mukaan 0,5 loma-asuntoyksikköä ja tilalla on jo rakennettu loma-asunto. Tilan Matinmetsä 1:82 rakennusoikeus on 3,6 loma-asuntoyksikköä eikä tilalla ole yhtään loma-asuntoa, joten jäljellä oleva rakennuspaikka osoitetaan Matinmetsä-tilalle.

3. Rantarakennusoikeuden mitoistarkastelussa on käytetty yleisesti hyväksytyjä ja muissakin Naantalissa kaupungin alueelle laadituissa rantayleiskaavoissa käytettyjä laskentaperusteita. Mittaus on tehty sekä 50 metrin murtoviivamittauksena että digitaalisena tarkasteluna (ks. kaavaselostus kohta 14). Mitoitusrantaviivan pituudessa on huomioitu vähentävänä tekijänä tilan vastarannan läheisyys. Myös maakuntakaavan mitoitusohjeessa ranta-alueen sijainti vain osittain avointa vesistön osaa vastaan huomioidaan rakennusoikeutta vähentävänä tekijänä. Varsinais-Suomen liitto on lausunnossaan todennut, että Velkuanmaan rantayleiskaava toteuttaa seutukaavana hyväksytyä/vahvistettua maakuntakaavaa ja on ympäristöministeriössä vahvistettavana olevan maakuntakaavan mukainen. Varsinais-Suomen liitto puoltaa kaavan hyväksymistä.

Ei muutosta.

## **5. Harri, Jaakko ja Jorma Suominen**

Tilan Korkia Lehmänkloppi Rn:o 5:2 omistajat esittävät muutosta osayleiskaavaehdotuksen k.o. kiinteistöön osoittamaan rakennusoikeuteen muuttamalla RA/1 –alueen RA/2 –alueeksi. Perusteluna on keskinäinen jakosopimus, jolla muistuttajien mukaan on ollut Velkuan rakennustarkastajan ja rakennuslautakunnan puheenjohtajan hyväksyntä.

### **Kaavoittajan vastine:**

Mitoituslaskelman (31.3.10) mukaan kiinteistön rantaviivan mukainen rakennusoikeus on 1,1 rakennuspaikkaa saarella Korkia Lehmänkloppi (osoitettu RA-Z/1) ja 0,8 rakennuspaikkaa saarella Matala Lehmänkloppi (osoitettu RA-Z/1) 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 Lehmänklopit (920-408-5-0 /19.10.1964) koko rakennusoikeus on käytetty, joten maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei mahdollista osoitettua suurempaa rakennusoikeutta. Muistuttajien keskinäisen jakosopimuksen perusteella ei ole laadittu ranta-asemakaavaa eikä haettu esitetyille lisärakennusoikeudelle rakennuslupaa. Saaren Korkia Lehmänkloppi loma-asuntorakennusten aluetta on laajennettu jäljellä olevan rakennusoikeuden toteuttamisen helpottamiseksi.

Ei muutosta.

## 6. Tarja Majasuo

Uusii edellisen muistutuksen ja toteaa lisäksi, että muistutuksessa kaavaan merkittäväksi vaadittu AO-rakennuspaikka on huomioitu perinnönjaon jako-osuutta määritettäessä.

### **Kaavoittajan vastine:**

Rantarakentamisen osalta on päätetty, että tilakohtaista rakennusoikeutta ei vähennetä 1997 yleiskaavassa osoitetusta. Rantavyöhykkeen ulkopuolella eli Velkuanmaan saaren sisämaassa uusia rakennuspaikkoja ei merkitä osayleiskaavakarttaan. Epäselvyyksien välttämiseksi myös sisämaan rakennusoikeuden mitoituslaskelma poistetaan kaava-asiakirjoista. Sisämaan rakennusluvut myönnetään normaalin lupaharkinnan perusteella eikä mitään erityisiä rajoituksia tai tilakokovaatimuksia aseteta.

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

Tilalle voidaan merkitä AO/1-rakennuspaikka sillä perusteella, että uusi rakennuspaikka on osoitettu jo voimassaolevassa yleiskaavassa. Samalla perusteella on palautettava AO/1-rakennuspaikka myös tilalle Järvelä 529-562-4-3.

Kuuleminen:

- tilojen Katajamäki 529-562-5-3 ja Järvelä 529-562-4-3 omistajat sekä naapurit, joiden tiloihin uudet rakennuspaikat rajoittuvat.

## 7. Pohjakylän osakaskunta

LVy -merkintä tilan Härkköniemi 1:63 edestä on poistettava tai ainakin siirrettävä RA-X – korttelin eteen. Alueelle esitetty laiturirakennus on todettu vesilain vastaiseksi.

### **Kaavoittajan vastine:**

Osayleiskaavaan on lisätty käytössä olevia ja maanomistajien rannoilleen esittämiä venevalkamia tarpeen mukaan. Tilan Härkköniemi 1:63 edessä on ollut venevalkamamerkintä kaikissa osayleiskaavan käsittelyvaiheissa. Tarkoitus on, että rakennuspaikkojen ulkopuolelle voidaan rakentaa venevalkama-alueita ainoastaan osayleiskaavassa osoitetuille paikoille. Korkeimman hallinto-oikeuden ja Vaasan hallinto-oikeuden päätösten perusteluissa on ainoastaan todettu lupahakemuksissa esitettyjen laiturirakennelmien olevan suhteettoman suuria käyttötarkoituksensa nähden ja aiheuttavan liikaa häiriötä. Venevalkaman sijaintiin ei ole otettu kantaa. Laitureiden rakentaminen venevalkama-alueelle vaatii edelleen Länsi-Suomen ympäristölupaviraston luvan.

Ei muutosta.

## 8. Juha, Virpi ja Ulla Valtonen

1. Sisämaan epätasapuolinen rakennusoikeus

### **Kaavoittajan vastine:**

Epäselvyyksien välttämiseksi sisämaan rakennusoikeuslaskelma voidaan kokonaan poistaa kaava-asiakirjoista.

2. Mitoitusviivan maakuntakaavan vastaisuus

2a. Uusien rakennuspaikkojen määrä

### **Kaavoittajan vastine:**

Kaavaselostuksen maininta ”Uusi rantaviivatarkastelu aiheutti vain yhden täsmennyksen rakennusoikeuden määrään” tarkoittaa sitä, että uusi rantaviivatarkastelu aiheutti vain yhden täsmennyksen aikaisempaan, käsin tehtyyn laskelmaan verrattuna. Tämä täsmennys oli yhden uuden kantatilalle 1:7 Niitynperä osoitetun rantarakennuspaikan vähentäminen Ristiluodosta. Nykyiseen kaavaan verrattuna rantavyöhykkeelle on annettu kolme uutta rakennuspaikkaa, jotka oli osoitettu kaavakartalle jo käsin tehdyn mitoituksen perusteella.

2b. Rantaviivan muunteluperiaatteet

### **Kaavoittajan vastine:**

Käsin tehdyssä ns. vanhassa tarkastelussa on sovellettu nykyisen yleiskaavan osittain muunnetun rantaviivan periaatetta kaavaselostuksen mukaisesti, eli rantaviivaa on suoritettu poistamalla pituudesta kapeimpia niemiä. Rantarakennusoikeutta alentavia läheisyyskertoimia ei käytetty. Koska mittaustavan tasapuolisuutta kohtaan esitettiin epäilyjä, päätettiin tehdä uusi tarkastelu täysin digitaalisesti sitä varten kehitetyllä mittausten menetelmällä. Tässä mittaustavassa mitattiin ensin rantaviivan pituus ja saarten pinta-alat ilman mitään oikomisista Maanmittauslaitoksen toimittamasta numeerisesta pohjakartasta. Tämän jälkeen käytettiin rantaviivan oikaisemiseen vakiintuneita ja myös Naantalissa noudatettuja muuntokertoimia kapeissa niemissä ja lahdissa liitekartan 12d mukaisesti (vrt. Varsinais-Suomen maakuntakaavan mitoitusohje: Pienten saarten ja erityisen kapeiden maa- ja vesistöalueiden kohdalla tulee rantaviivan laskennallista pituutta pienentää siten, että mitoitukseen otettavan rannan määrä vastaa alueen keskimääräistä rakentamismahdollisuutta). Varsinais-Suomen liiton mitoituslaskennassa ei kuitenkaan käytetä niin suuria muuntokertoimia kuin digitaalisessa tarkastelussa sovelletussa ns. Etelä-Savon mallissa, tämä huomioitiin käyttämällä tilakohtaisessa mitoituksessa Varsinais-Suomen maakuntakaavan mitoitusluokkien ylärajoja. Maakuntakaavassahan esim. mitoitusluokassa 2 haarukka on 5-7 lay/km, jossa sovellettavan yksikkömäärän perusteena on mm.: ”Rantojen tulee sijaita avoimia tai puoliavoimia vesistönsia vastaan tai olla suurten suljettujen vesistönsien avoimia selkiä vastaan”. Yhdistämällä nämä eri mitoitusperusteet vakiomuotoiseksi laskentatavaksi pyrittiin mahdollisimman tarkkaan tasapuolisuuteen eri maanomistajien kesken. Vrt. myös muistutuksen liitteenä oleva maakuntainsinööri Tapio Tuhkasen kirje: ”Varsinais-Suomen vahvistuneessa, nykyisin maakuntakaavassa ja vahvistuneissa maakuntakaavoissa rantojen pituuden mittaaminen on määritelty tehtäväksi karttaviivaa pelkistäen murtoviivalla. Vastaavan periaatteen mukainen mittaaminen voidaan tehdä myös digitoimalla 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”.**

2c. Rantaviivatarkastelu 50 m murtoviivana

### **Kaavoittajan vastine:**

Rantaviiva voidaan laskea myös digitaalisesti nykyaikaisella tekniikalla, jolloin myös maanomistajien tasapuolinen kohtelu taataan paremmin. Ks. vastaus kohtaan 2b.

2d. Alennuskertoimien käyttö



**Kaavoittajan vastine:**

Alennuskertoimia on käytetty digitaalisen mittauksen aputyökaluna täsmentämään Varsinais-Suomen liiton mitoitusohjeita koskien erityisen kapeiden maa- ja vesialueiden mitoitusta sekä rantojen sijaintia avoimia vesistönsia vastaan. Ks. vastaus kohtaan 2b.

2e. Mitoitusrantaviivan määrä Lallin kantatilalla 529-562-2-19.

**Kaavoittajan vastine:**

Osa eroavaisuuksista johtuu mitoitusrantaviivan esitystavasta. Varsinais-Suomen maakunta-kaavan mitoitusohjeen mukaan alle hehtaarin kokoisia saaria ei tule laskea mukaan rakennus-oikeuden mitoitukseen, joten näiden mitoitusrantaviivan pituus on merkitty nolllaksi. Tämän vaikutus mitoitusrantaviivaan on n. 2,2 km. Loppuosa erotuksesta, n. 3 km (mitoitustaulukosta laskettuna nykyisen yleiskaavan mitoitusrantaviiva lienee 13050 m), osoittaa, kuinka paljon rantayleiskaavojen mitoitusnormit ovat valtakunnallisesti kiristyneet vuodesta 1995, jolloin nykyisen yleiskaavan mitoituslaskelmat on tehty. Kaavaprosessin kuluessa on kuitenkin päätetty, että rakennuspaikkoja ei vähennetä nykyisessä kaavassa osoitetuista.

2g. Mitoitus esitetty epäselvästi ja puutteellisesti

**Kaavoittajan vastine:**

Kaavaselostuksessa esitettyjä mitoitusperiaatteita on havainnollistettu kaavaselostuksen liitteissä 12b, Kantatilaselvitys ja liitteessä 12d, Rantaviiva. Mitoituksessa on käytetty valtakunnallisesti vakiintuneita mitoitus tapoja, jotka on sovellettu digitaaliseen mittaustapaan ja Varsinais-Suomen maakuntakaavan mitoitusohjeisiin. Varsinais-Suomen liitto on lausunnossaan todennut, että Velkuanmaan rantayleiskaava toteuttaa seutukaavana hyväksytyä/vahvistettua maakuntakaavaa ja on ympäristöministeriössä vahvistettavana olevan maakuntakaavan mukainen. Varsinais-Suomen liitto puoltaa kaavan hyväksymistä.

3. Vesijättöraja ei ole rantaviiva

**Kaavoittajan vastine:**

Tiloilla, joilla on ollut käytettävissä rantaa noudatteleva tilaraja, on käytetty tilarajaa. Jos tilan edustalla oleva vesialue on samaa tilaa, rantaviivana on käytetty Maanmittauslaitoksen numeerisen kaavan pohjakartan rantaviivaa.

Ei muutosta.

4. Lattiapohjakorkeudet

**Kaavoittajan vastine:**

Kaavamääräyksen alin sallittu lattiapinnan taso on Naantalın kaupungin kaavoissa yleisesti käytetty. Kaavamääräykseen voidaan lisätä selventävänä tekstinä sulkuihin:(Vastaa n. +3 metriä N60-järjestelmässä). Määräys koskee asuinrakennuksia.

Kuuleminen:

- ei tarpeen

5. Laiturit, lipputangot ja muut rakennelmat MY-1 –alueella

**Kaavoittajan vastine:**

Määräys perustuu Naantalin rakennuslautakunnan lausuntoon ja sillä pyritään rajaamaan myös mairinnousua rajoittavien rakennelmien rakentaminen vapaiksi osoitetuille rannoille. Määräys ei edellytä nykyisten rakennelmien purkamista.

Ei muutosta.

6. LV<sub>y</sub> –alueen lisääminen Vähä-Kaskisten saareen

**Kaavoittajan vastine:**

Esitys otetaan huomioon ja lisätään Vähä-Kaskisten saareen LV<sub>y</sub>-alue.

Kuuleminen:

- kuullaan muistuttajaa, koko saari kuuluu tilaan Lalli 2:34, omistaja Juha Valtonen

7. Tilan Härkäniemi 2:14 rakennuspaikan levennys (omistaja Ulla Valtonen)

**Kaavoittajan vastine:**

Esitys otetaan huomioon ja AO/1 –aluetta levennetään.

Kuuleminen:

- kuullaan tilojen Lalli 529-562-2-34 ja Härkäniemi 529-562-2-14 omistajia

8. LV<sub>y</sub>-alueen määräyksen korjaus tilalla Lalli (2:34)

**Kaavoittajan vastine:**

Kaavamääräys ei edellytä nykyisten rakennusten purkamista. Määräyksessä todetaan, että vanhat venevaja-, laitur- ym. rakennukset on pyrittävä säilyttämään. Määräyksellä ohjataan lähinnä yksityisten venevalkama-alueiden uudisrakentamista ja täydennysrakentamista.

Ei muutosta

9. Kivirannan kantatila

**Kaavoittajan vastine:**

Kivirannan kantatilan tila Kultaranta 2:36 muodostaa yhdessä tilojen Sukari 2:27 ja Sukari II 2:29 kanssa yhden RA-X –rakennuspaikan. RA-X –merkinnän kaavamääräys perustuu tiloille Sukari ja Sukari II yhteensä myönnettyihin rakennuslupiin. Kultarannan tilalle ei ole myönnetty rakennuslupia.

Ei muutosta.

10. Kiinteistöyhtymä Mähösen RA-X-alue

**Kaavoittajan vastine:**

Rakennusvalvonnasta saatujen tietojen mukaan tilan 1:63 loma-asunnolle on saatu rakennuslupa vuonna 1981 ja tilan 1:72 loma-asunnolle vuonna 1994. Tämän jälkeen tilalle 1:72 on myönnetty luvat saunan muutokselle vuonna 1998 ja talousrakennukselle v. 2000. Tilalle 1:63 on myönnetty rakennuslupa saunalle v. 1991, varastolle v. 2002 ja autokatokselle v. 2003. RA-X –merkinnän kaavamääräys perustuu tiloille yhteensä myönnettyihin rakennuslupiin.

Ei muutosta.

## 11. Kivirannanlahti

**Kaavoittajan vastine:**

Muistutuksesta ei käy ilmi, miksi Kivirannanlahteen ei saisi jäädä vapaarantaa. Uudet rakennuspaikat ranta-alueella on pyritty ryhmittelemään siten, ettei synny liian pitkiä, kokonaan rakennettuja rantavyöhykkeitä. Kysymys ei siis ole vapaan rannan kokonaismäärästä, vaan sen riittävydestä myös tiheästi rakennetuilla rannoilla.

Ei muutosta.

## 12. LV-alueet

**Kaavoittajan vastine:**

Rakennusten sijainti ja korkeusasema LV-alueilla harkitaan tapauskohtaisesti rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

**9. Halssi Oy**

Esittää, että tilan 920-405-1-88 Pohjois-Vuorikattila kaavamerkintä muutetaan osalla tilan aluetta RA-Z –merkinnäksi eli tilalle osoitetaan uusi rakennuspaikka. Perusteluna maanomistajien yhdenvertainen kohtelu.

**Kaavoittajan vastine:**

Osayleiskaavan mitoitus ranta-alueilla perustuu rantaviivan pituuteen, pienten saarten pinta-alaan ja kantatilaselvitykseen. Leikkausajankohtana kantatilaselvityksessä on 19.9.1969. 1-5 ha:n saarissa saaren kokonaisrakennusoikeus määräytyy rantaviivan pituuden tai pinta-alan perusteella (1 loma-asunto/1,5 maahehtaaria) käyttäen saaduista rakennusoikeusluvuista pienempää. Mikäli saari muodostuu useammasta tilasta, jaetaan rakennusoikeus tilojen kesken rantaviivan pituuden suhteessa. Tätä rakennusoikeuden määrittelyä rajoittaa kuitenkin kantatilarakastelu. Jos kantatilalla ja siitä leikkausajankohdan jälkeen muodostetuilla tiloilla on jo käytetty koko kantatilan rakennusoikeus, uusia rakennuspaikkoja ei voida osoittaa. Kaavoitustyön aikana on myös päätetty, että voimassaolevassa Velkuan yleiskaavassa tiloille osoitettuja rakennuspaikkoja ei poisteta. Tämä huomioiden kantatila Vaihila 529-562-1-20 on rakennusoikeuslaskelman mukaan jo käyttänyt kaiken rakennusoikeutensa. Kiinteistö 920-405-1-88 on muodostettu 5.10.2007. Halssi Oy on ostanut kiinteistön 9.1.2008 ja saanut lainhuudon 17.1.2008. Voimassaolevassa yleiskaavassa saareen ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Ei muutosta.

## 10. Heli ja Sami Vainio-Puhju

Tilojen 1:25 ja 1:26 välistä rajaa on tarkistettu pohjakarttaan merkittyä etelämmäksi. Tilan 1:26 omistaja on esittänyt, että tilan RA-alueen raja noudattaisi uutta kiinteistörajaa. Muistuttajat esittävät aluerajauksen pysyttämistä ennallaan.

### **Kaavoittajan vastine:**

Tarkistetun kiinteistörajan sijaintia on verrattu osayleiskaavakarttaan. Edellisen ehdotusvaiheen vastineita kirjoitettaessa myös Pöyry Finland Oy:n maisema-arkkitehti on käynyt maastossa tarkistamassa uusien rakennuspaikkojen sijoittumista maastoon. Maisemallisin perustein voidaan todeta, että RA-alueet sijoittuvat nyt luontevasti omille rinteilleen jättäen kallion harjanteen vapaaksi. Alueen rajojen tarkistaminen on osittain kesken, eikä pieniä rajatarkistuksia ole syytä lähteä merkitsemään kaavan pohjakarttaan. Osayleiskaavan esitystarkkuus on niin suuripiirteinen, että rakennuspaikkojen tarkat rajat ja rakennusalat tulevat määriteltäviksi rakennuslupamenettelyjen maastokatselmusten yhteydessä.

Ei muutosta.

## 11. Jaana Paatela-Palin ja Heikki Palin

Muistuttajat pyytävät vielä muutosta tilan Katavakari 1:26 RA-Z/1 -alueen aluerajaukseen saaresa tehdyn maastotutkimuksen perusteella.

### **Kaavoittajan vastine:**

Muistutuksen tekijöiden esittämä muutos aiheuttaisi sen, että vapaan rantakaistaleen syvyudeksi laajennusalueella jäisi alle 30 metriä, osittain jopa alle 20 metriä. Tällaista rantakaistaleita ei enää voitane pitää vapaana rantana.

Ei muutosta

## 12. Erik Friederiksen

1. Mitoitusperusteet eivät ole Varsinais-Suomen seutukaavan mukaisia.

### **Kaavoittajan vastine:**

Käsin tehdyssä ns. vanhassa tarkastelussa on sovellettu nykyisen yleiskaavan osittain muunnetun rantaviivan periaatetta kaavaselostuksen mukaisesti, eli rantaviivaa on suoritettu poistamalla pituudesta kapeimpia niemiä. Rantarakennusoikeutta alentavia läheisyyskertoimia ei käytetty. Koska mittaustavan tasapuolisuutta kohtaan esitettiin epäilyjä, päätettiin tehdä uusi tarkastelu täysin digitaalisesti sitä varten kehitetyllä mittausmenetelmällä. Tässä mittaustavassa mitattiin ensin rantaviivan pituus ja saarten pinta-alat ilman mitään oikomisista Maanmittauslaitoksen toimittamasta numeerisesta pohjakartasta. Tämän jälkeen käytettiin rantaviivan oikaisemiseen vakiintuneita ja myös Naantalissa noudatettuja muuntokertoimia kapeissa niemissä ja lahdissa liitekartan 12d mukaisesti (vrt. Varsinais-Suomen maakuntakaavan mitoitusohje: Pienten saarten ja erityisen kapeiden maa- ja vesistöalueiden kohdalla tulee rantaviivan laskennallista pituutta pienentää siten, että mitoitukseen otettavan rannan määrä vastaa alueen keskimääräistä rakentamismahdollisuutta). Varsinais-Suomen liiton mitoituslupakäytännössä ei kuitenkaan käytetä niin suuria muuntokertoimia kuin digitaalisessa tarkastelussa sovelletussa ns. Etelä-Savon mallissa, tämä huomioitiin käyttämällä tilakohtaisessa mitoituksessa Varsinais-Suomen maakuntakaavan mitoitusluokkien ylärajoja. Maakuntakaavassahan esim. mitoitusluokassa 2 haarukka on 5-7 lay/km, jossa sovellettavan yksikkömäärän perusteena on mm.: ”Rantojen tulee sijaita avoimia tai puoliavoimia vesistönsia vastaan tai olla suurten suljettu-

jen vesistönsien avoimia selkiä vastaan”. Yhdistämällä nämä eri mitoitusperusteet vakio-  
muotoiseksi laskentatavaksi pyrittiin mahdollisimman tarkkaan tasapuolisuuteen eri maanomistaji-  
en kesken.

Osayleiskaava voi perustua maakuntakaavaan ja sen tavoitteisiin saaristomatkaillen edistämi-  
sestä. Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt maakuntakaavan  
13.12.2010 ja se on vahvistettavana Ympäristöministeriössä. RM-merkintä ei ole myöskään  
seutukaavan vastainen. Matkailutoimintojen ja rakennusoikeuden tarkempi sijoittaminen alu-  
eelle edellyttää asemakaavan laatimista.

Ei muutosta.

## 2. Kiinteistö 1:73, AO-paikka palautettava

### **Kaavoittajan vastine:**

Osayleiskaavassa on otettu huomioon kaikki voimassaolevaan yleiskaavaan tehdyt yleiskaava-  
muutokset ja asemakaavat osayleiskaavan sallimalla tarkkuudella. Tilan 1:72 osalta on  
huomioitu tilaa koskeva, Velkuan kunnanvaltuuston 4.11.2004 hyväksymä Velkuan yleiskaava-  
muutos. Ei muutosta.

## 3. Kiinteistö 1:87, muutettava AO-paikaksi

### **Kaavoittajan vastine:**

Aikaisempien kaavoitusvaiheiden linjausten pohjalta Velkuanmaan saareen ei katsota tarkoi-  
tuksenmukaiseksi osoittaa enää uusia vakituisen asumisen rakennuspaikkoja. Lisääntyvä ym-  
päri-  
vuotinen asuminen luo paineita keskitetyn jätevesihuollon järjestämiseksi. Alue ei myöskään  
maastoltaan luontevasti sovellu ympärivuotiseen asumiseen.

Ei muutosta.

## 4. Tiurla, tilan 10:0 Itäniemi rantaviivan pituus ja rakennusoikeus

### **Kaavoittajan vastine:**

Mitoitusperiaatteiden laatimisen yhteydessä on päätetty, että rantarakennuspaikkoja ei vähen-  
netä verrattuna voimassaolevaan yleiskaavaan. Siinä tilalle 10:0 Itäniemi on osoitettu kaksi ra-  
kennuspaikkaa. Rantaviivan pituus on mitattu käytettävissä olevan pohjakartan kiinteistörajo-  
jen mukaisesti. Osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti vakituisen asumisen kannalta edulli-  
simmilla alueilla RA-rakennuspaikkoja on muutettu AO-rakennuspaikoiksi. Kaavamerkinnän  
muuttamisella ei ole vaikutusta rantaviivan pituuden laskemiseen.

Ei muutosta.

## 5. Kaavan laadinta tilakohtaisesti ja yksilölliset arvot huomioonottaen

### **Kaavoittajan vastine:**

Edelliseen nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen on tehty muutoksia lausuntojen, muistutus-  
ten ja Naantalinnon kaupunginhallituksen niiden perusteella tekemien linjapäätösten mukaisesti.

## 6. Tasapuolinen vuorovaikutus

### **Kaavoittajan vastine:**

Velkuanmaan osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Kummelissa 10.12.2007 lähtien. Osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä laatimisvaiheen kuulemista varten 18.6.-18.7.2008. Osayleiskaavaehdotus on ollut virallisesti nähtävillä 23.12.2008-31.1.2009 ja siitä on järjestetty yleisötilaisuus 13.1.2009. Kaavaehdotus on ollut uudestaan nähtävillä 21.1.-21.1.2011 ja vielä kerran 10.8.-9.9.2011. Kaikissa näissä vaiheissa maanomistajilla ja muilla osallisilla on ollut mahdollisuus ottaa kantaa kaavan sisältöön. Palaute on käsitelty kaupunkisuunnittelujaostossa ja kaupunginhallituksessa ja päätetty palautteen perusteella tehtävistä muutoksista.

## 7. Mähösten tila, RA1

### **Kaavoittajan vastine:**

Rakennusvalvonnasta saatujen tietojen mukaan tilan 1:63 loma-asunnolle on saatu rakennuslupa vuonna 1981 ja tilan 1:72 loma-asunnolle vuonna 1994. Tämän jälkeen tilalle 1:72 on myönnetty luvat saunan muutokselle vuonna 1998 ja talousrakennukselle v. 2000. Tilalle 1:63 on myönnetty rakennuslupa saunalle v. 1991, varastolle v. 2002 ja autokatokselle v. 2003. RA-X –merkinnän kaavamääräys perustuu tiloille yhteensä myönnettyihin rakennuslupiin.

Ei muutosta.

## 8. Emätilalaskelmat 19.9.1969 mukaiseksi

### **Kaavoittajan vastine:**

Kantatilaselvityksen leikkausajankohta on 19.9.1969. Myös aikaisemmissa kantatilaselvityksissä olleet osittain puutteelliset tiedot on tarkistettu.

## 9. Etelä-Savolaisten mitoitus

### **Kaavoittajan vastine:**

Kaavamääräyksen vaatimus 50 metrin yhtenäisestä rantaviivasta on tonttikohtainen rakentamisedellytys. Muunnetun rantaviivan periaatteella määritellään tilakohtainen rakennusoikeus, joka osoitetaan kaavakartalla rakentamisalueina ja rakentamispaikkojen määränä. Vapaan rantaviivan osuus osoitetaan tilakohtaisesti.

## 10. Kantatila Honka

### **Kaavoittajan vastine:**

Kantatila Hongan 529-565-15-0 kantatilalaskelma on esitetty osayleiskaavakaavaehdotuksen selostuksen 1.6.2011 liitteen 15 e lopussa: Muistutukset, keskeinen sisältö ja annetut vastineet 1.6.2011, Kantatilan Honka 529-565-15-0 muodostuminen.

## 11. Maanomistajat eriarvoisessa asemassa

**Kaavoittajan vastine:**

Kantatilaselvityksessä kaikki kantatilat on palautettu 19.9.1969 tilanteeseen. Mitoitusperiaatteet, ks. vastineen kohta 1.

**13. Anniina Kivimäki ja Iivari Kalliomäki**

Tilan Kalliola 529-562-1-86 rakennuspaikka on muutettava loma-asuntorakennusten alueesta omakotialueeksi.

**Kaavoittajan vastine:**

Edellisten kaavoitusvaiheiden 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.

Ei muutosta.

**14. Esa ja Merja Kantonen**

Tilan Satumaa 529-562-1-85 rakennuspaikka on muutettava loma-asuntorakennusten alueesta omakotialueeksi.

**Kaavoittajan vastine:**

Edellisten kaavoitusvaiheiden 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.

Ei muutosta.