

NAANTALIN KAUPUNKI
Kaupunginhallitus

PL 43
21101 Naantali

NAANTALIN KAUPUNKI
ASIANNRO
26/2009-11-2011/00300
LUOKITUS
ARK.TUNNUS
SP
NIMIKIRJ.

Erillinen kuuleminen Velkuanmaan osayleiskaavaehdotuksesta 17.10.2011

Katajamäki tilalle 529-562-5-3 on merkitty AO-rakennuspaikka kuten myöskin voimassaolevassa kaavassakin on.

Tarkoituksenmukaisempaa olisi kuitenkin, että rakennuspaikka merkittäisiin esitetystä paikasta lounaaseen siten, että rakennus voitaisiin sijoittaa suojaisempaan ja näkymättömämpään paikkaan metsän siimekseen Velkuanmaantien ja peltoaukean väliin. Tällöin rakennus ei näkyisi peltoaukealla ja näin väljän rakentamisen vaikutelma säilyisi alueella, niin kuin kaavaa valmisteltaessa on ajateltu.

Naantalissa 15 pñä marraskuuta 2011

Tarja Majasuo

26/2009 15 -11- 2011 10.03.01

SP

NAANTALIN KAUPUNKI

Asia: Velkuanmaan osayleiskaava, Erillinen kuuleminen Järvelän (4:3) tilaan tehdystä muutoksesta

Kuultava: Juha ja Virpi Valtonen

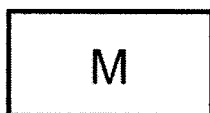
Erillinen kuuleminen Järvelän (4:3) tilaan tehdystä muutoksesta

Vaatus: Tässä kaavassa kaikilla maanomistajilla on oltava tasapuoliset mahdollisuudet merkitä M-alueilleen haja-asutusluonteista omakotirakentamista. Asiassa on vain kaksi vaihtoehtoa:

1. Kaikilla maanomistajilla on oikeus tarkentaa M-alueilleen haja-asutusluonteista omakotirakentamista AO-merkintöinä.
2. Kenellekään maanomistajalle ei tarkenneta M-alueiden haja-asutusluonteista rakennusoikeutta AO-merkintöinä, vaan rakennusoikeuksien sijainti määritetään myöhemmin poikkeuslupaprosessina.

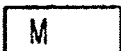
Nyt ehdotusvaiheen jälkeen on tehty iso periaatteellinen muutos, kun M-alueen hajarakennusoikeutta onkin saanut tarkentaa AO-kortteleina. Tämän takia kaava on laitettava uudelleen nähtäville ja annettava muillekin mahdollisuus tarkentaa M-alueillensa haja-asutusluonteista omakotirakentamista.

Perustelut: Nykyisen Velkuan yleiskaavan sekä Velkuanmaan osayleiskaavaehdotuksen M-alueiden kaavamääräykset ovat täysin samanlaiset asuntorakentamisen osalta:

1. M-alueen kaavamääräys (Velkuanmaan osayleiskaavaehdotus)

Maa- ja metsätalousalue.

Alueella on sallittu maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen, haja-asutusluonteinen omakoti- ja loma-asuntorakentaminen

2. M-alueen kaavamääräys (Velkuan yleiskaava)

Maa- ja metsätalousalue.

Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen, haja-asutusluonteinen omakotirakentaminen sekä rantavyöhykkeen ulkopuolella olevan tilan alueen pinta-alan perusteella määräytyvä ns. kuivanmaan loma-asuntorakentaminen rantavyöhykkeen ulkopuolelle.

Järvelän tilalle (4:3) tarkennettu AO-merkintä on merkitty nykyiseen Velkuan yleiskaavan M-alueen kaavamääräyksen perusteella muistutuksen kautta **[Liite 1., Sivü 11]:**

Muistutus: 3:14 Kaarina Juntila asiamiehenä Heikki Schrey (5.12.1995)

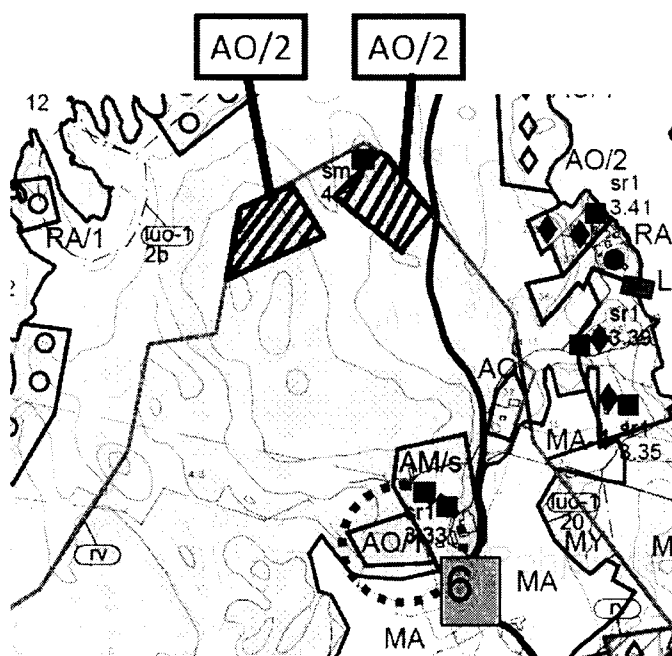
Muistuttaja esittää, että

1. Velkuanmaassa Järvelän tilalle Lallin tilan talouskeskuksen viereen tulisi merkitä AO-alue.

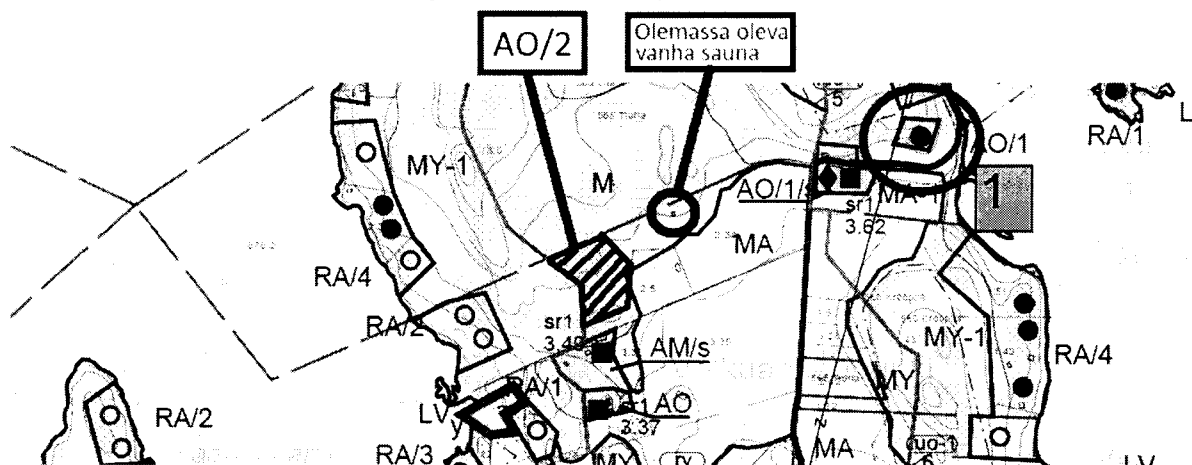
Yleiskaavan laatija:

1. AO-alue lisätään esitettyyn paikkaan.

Samana muuttumattoman M-alueen kaavamääräyksen perusteella vaadin piirrettäväksi Lallin tilan (2:34) alueelle haja-asutusluonteista asuntorakentamista Kuvien 1. Ja 2. mukaisesti. Lisäksi ympyröity olemassa oleva saunarakennus pitää huomioida kaavassa.



Kuva 1. Piirretään kuvassa esitetyt 4 AO-rakennuspaikkaa



Kuva 2. Piirretään kuvassa esitetyt 2 AO-rakennuspaikkaa ja huomioidaan ympyröity vanha saunarakennus.

Täydennys Lallin tilan rannan LV_y-alueen muistutukseen

Viimeisimmässä muistutuksessani 8. vaadin, että nykyisten Lallin tilan (2:34) rantarakennusten neliömäärät (n. 150m²) turvataan sen LV_y-alueella. Nyt alueelle on merkitty rakennusoikeutta ainoastaan 40m². Kaavanlaatija on antanut tähän vastineen:

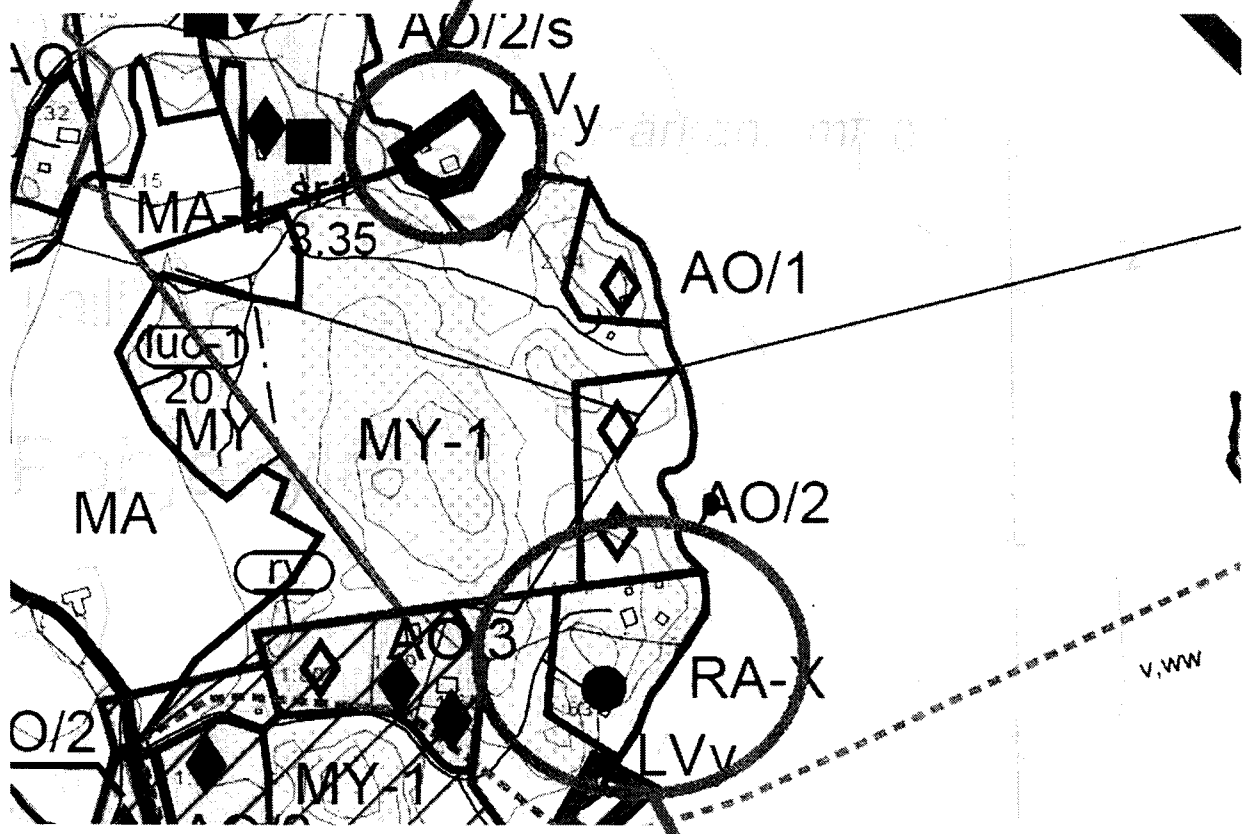
"Kaavamääräys ei edellytä nykyisten rakennusten purkamista. Määräyksessä todetaan, että vanhat venevaja-, laituri- ym. rakennukset on pyrittävä säilyttämään. Määräyksellä ohjataan lähinnä yksityisten venevalkama-alueiden uudisrakentamista ja täydennysrakentamista."

Tarkennettu vastine: Kyseisellä LV_y-alueella (Kuva 3.) on 80-luvulla rakennettu iso venevaja, jolla ei ole mitään rakennussuojelullista arvoa. Lisäksi alueella on pienempi rantavaja, jonka ulkoasu on myös peräisin 80-luvulta. Tosin tämän vajan sisällä on 1930-luvulta peräisin oleva pieni hirsikehikko.

Alueen rakennukset on rakennettu aikana, jolloin niihin ei tarvittu rakennuslupaa. Näin ollen ne ovat samalla tavalla luvallisia rakennuksia, kuten kiinteistöyhtymä Mähösen (1:63, 1:71, 1:72) RA-X-alueen rakennukset (Kuva 3.). Jos Mähösen rakennusoikeuden kasvattaminen perustellaan luvallisten rakennusten määrällä, tulee samaa perustetta käyttää Lallin tilan LV_y-alueen luvallisten rakennusten määrään.

LV_y-alueen neliömäärää tulee nostaa 150m², koska joskus tulevaisuudessa 80-luvulla rakennettu venevaja saatetaan korvata uudella venevajalla. Tämä ei kuitenkaan onnistu, jos alueella on rakennusoikeutta ainoastaan 40m². Kaupunki ei voi kohdella epätasapuolisesti kiinteistöyhtymä Mähösen ja Lallin tilan luvallisia rakennuksia.

Lallin tilan (2:34) rantarakennukset ja LVY-alue



Kiinteistöyhtymä Mähösen (1:63, 1:71, 1:72) RA-X kortteli, joka oli aiemmin RA/1-kortteli.

Kuva 3. Lallin tilan (2:34) rantarakennusten LV_y-alue ja kiinteistöyhtymä Mähösen (1:63,1:71, 1:72) RA-X kortteli.

Naantali 13.11.2011

Juha Valtonen

Virpi Valtonen

TSP, JL

22.4.1996

LIIITE 1. SIVU 11

Velkuan kunnanhallitus
Velkuu**YLEISKAAVAN LAATIJAN VASTINE**

Kaavan laatijana annamme seuraavaan vastineen 9.11 - 8.12.1995 nähtävillä olleen Velkuan yleiskaavaehdotuksen viranomaislausuntoihin ja kaavasta jätettyihin muistutuksiin sekä yleiskaavaaneuvottelussa 21.3.1996 esitettyihin seikkoihin.

0. Yleisosa**Rakentamisen määrä**

Yleiskaava osoittaa kaikki rakentamisalueet kunnan alueella eli sen, mitä kunnan alueelle enintään voidaan rakentaa. Tästä johtuen kaavassa on varsinkin nykytilanteeseen nähden huomattava määrä uutta rakentamista etenkin ranta-alueilla. Kaavan mukainen lomarakentamismäärä (399 nykyistä loma-asuntoa, 634 uutta) ei varmasti tule koskaan kokonaan toteutumaan

Kerrannaisvaikutuksena rakentamisen enimmäismäärän osoittamisesta on se, että myös tiestö on osoitettu enimmäisrakentamisen mukaisesti, joten kaavassa on paljon uusia teitä. Ne toteutuvat alkojen kuluessa rakentamisen suhteessa. Yleiskaavassa tiestön linjaukset on pohdittu kokonaisuutta ajatellen, mikä toivottavasti ohjaa yksittäisiä tienrakentamishankkeita niin, että ne liittyvät toisiinsa järkeväksi kokonaisuudeksi.

Pienten saarten rakennusoikeus

Suuri osa muistutuksista koskee alle viiden hehtaarin suuruisien saarten lomarakennusoikeutta. Kaavan laatijana olemme sekä kaavan laadinnassa että vastineessa pyrkineet ottamaan mahdollisimman selkeän, johdonmukaisen ja maanomistajia tasapuolisesti käsittelevän linjan, jonka tavoitteena on luonnonolojen ja maiseman kannalta vahvistamiskelpoisen yleiskaavan aikaansaaminen.

Jos yksittäisessä saarella on kunnan hyväksymien mitoitusperusteiden mukaan laskettua rakennusoikeutta, on yleisperiaatteena ollut, että rakennusoikeus osoitetaan kyseiseen saareen kunnanvaltuuston päätösten mukaisesti, ellei maanomistaja halua siirtoa. Yleisperiaatteesta poiketen on kuitenkin luonnon tai maiseman kannalta arvokkaampia saaria jätetty vailla rakennusoikeutta maanomistajan kannasta riippumatta. Näin on menetelty, koska yleiskaavalla rakennuslain mukaan tulee suunnitella ja sovittaa yhteen muukin maankäyttö kuin rakentaminen.

Tällä perusteella kasvistoitaan, eläimistöään, pinnanmuodoiltaan tai muilla perusteilla luonnon kannalta arvokkaiden tai maisemallisesti herkillä paikalla sijaitsevien saarten lomarakennusoikeus on mikäli mahdollista siirretty saman maanomistajan suurempiin saariin tai mannerrannalle.

Ympärvuotinen asuminen

Ympärvuotisten asuntojen rakentamisen mahdollistavien AO- ja A-alueiden sijoittaminen kunnan alueen pääsaariin on perusteitua kuntarakenteen ja kunnan kehittymisen kannalta. Pieniin saariin ei ympärivuotista asumista ole osoitettu, eivätkä maanomistajat sitä ole esittäneetkään

1. Naapurikuntien lausunnot**1.1 Askainen**

Askaisten kunnalla ei ole huomautettavaa Velkuan yleiskaavaan.

1.2 Iniö

Kunnan lausuntoa ei ole saatu.

1.3 Kustavi (15.1.1996)

Kunnalla ei ole huomautettavaa Velkuan yleiskaavaan.

1.4 Korppoo (21.11.1995)

Kunta ei anna lausuntoa, koska kaava ei suoranaisesti koske Korppoon kuntaa.

1.5 Merimasku

Kunnan lausuntoa ei ole saatu.

1.6 Nauvo (27.11.1995)

Kunnalla ei ole huomautettavaa Velkuan yleiskaavaan.

1.7 Rymättylä

Kunnan lausuntoa ei ole saatu

1.8 Taivassalo (11.12.1995)

Kunnalla ei ole huomautettavaa Velkuan yleiskaavaan.

2. Viranomaisien lausunnot**2.1 Varsinais-Suomen Liitto, 19.12.1995**

Varsinais-Suomen liitto puoltaa yleiskaavan hyväksymistä edellyttäen, että seuraavaathuomautukset on otetaan huomioon:

1. Vaihtoehtoisista alueenkäyttöä mahdollistavaa kaavamääräystä (A) ei voida pitää hyvänä ja se tulisi harkita uudelleen.
2. Seutukaavan osa-alueiden sisäistä mitoituksen vaihteluvälä ei ole yleiskaavassa riittävästi tulkittu.
3. Enklaavialueiden mitoitus puuttuu yleiskaavaselostuksesta.
4. Pienten saarten rakennusoikeuden määräyksessä tulee noudattaa seutukaavan mitoitusperiaatteita ja suunnittelumääräyksiä, minkä mukaan pienten

Kärpiöentie 6
PL 20, 21421 LIETO

Telefax



SYF, Lieto

OP, Lieto

saarten rakennus- ja ympäristösuojelusta on käsitelty aiemmin kahdessa viranomais- neuvottelussa ympäristökeskuksen ja Varsinais-Suomen liiton kanssa. Nyt käyty mitoitus on näissä neuvotteluissa todettu mahdolliseksi ja myös riittävästi määrin seutukaavan mukaiseksi (vrt. Varsinais-Suomen liiton lausun- to 19.12.1995). Ympäristökeskuksen luonnonsuojelun tolosuunnitelman käsit- telyä liian suuresta rakennusosuudesta perustuu ainakin osaksi siihen, että luon- nonsuojelun tolosuunnitelmaa käytetään yleiskaavasta poikkeavaa rantaviivaa tapaa. Ns. muunnetun rantaviivan laskentamallissa rantaviivasta jätetään tar- kemmin perusteellisesti laskematta mukaan salmien ja niemien rantaviiva sekä matalia tai jyrkkiä rantoja. Tällä perusteella saadaan lausunnon mukaan esim. Palvan muunnetuksi rantaviivaksi 14,1 km ja rakentamisviivaksi 10,5 loma-asuntoa/km. Korkeahko luku johtuu sekä muunnetusta rantaviivasta että Palvan jo toteutuneesta rakentamistilanteesta. Uusia rakennuspaikkoja Pal- vaan on osoitettu vain niille kantatiloille, joiden osalta mitoituksellista loma-asuntoa/rantakm ei ole tähän mennessä ylitetty.

Yleiskaavan laatiija:

1. Yleiskaavaehdotuksessa käytetty A-aluevarausmerkintä (Asumiseen tai loma-asumiseen varattu korttelialue) soveltuu Velkuan olosuhteisiin, koska ko. alueiden tulevista käytöistä joko ympärivuotiseen asumiseen tai loma-asumi- seen ei kaavan laadintavaiheessa ole varmuutta. A-alueilla on nykyisin sekä ympärivuotisia asuntoja että loma-asuntoja. A-alueet täydentävät nykyis- tä kyläakennetta. A-alueen kaavamerkintää täsmennetään.
2. Yleiskaavan mitoitukselliset tarkentavat seutukaavan mitoitukselliset kei- den raja- ja mitoituskohdat. Yleiskaavan yksittäisen mitoituksellisen sisälliä ei mitoituksessa ole katsottu vaihteluvälillä tarpeelliseksi tai mahdollisek- si, koska yksittäisen mitoituksellisen kaavamerkinnän kaikki rannat ovat suurin piirtein samanaaltaisia luonnonsuojelun, rakentamiskelpoisuuden, saavutettavuuden ym. mitoituksen vaikuttavien seikkojen kannalta.
3. Yleiskaavaehdotukseen lisätään kappaleen 33.1 loppuun teksti:
V-yyöhyyke (enklava) (seutukaavassa 2-3 loma-asuntoa/km)
- Kaltsaari ja Koukkuri
- 3 loma-as./ranta-km
- 60 % rantaviivasta vapaaksi

Mitoituksen liitekartalla enklavien mitoitustiedot ovat olleet alusta pitäen, joten ne ovat olleet osa kunnanvaltuuston mitoitusta koskevia päätöksiä. 4. Pienten saarten rakennus- ja ympäristösuojelun siirtämisessä on noudatettu Velkuan kunnanvaltuuston päätöstä kuitenkin niin, että luonnon ja/tai maiseman kan- nalta merkittävimmistä saarista on rakennus- ja ympäristösuojelun siirretty saman maanomis- tajan isommissa saarissa omistamille alueille. Läheimmät perustelut menette- lystä on esitetty edellä vastineen Yleisosa -kohdassa.

2.2 Lounais-Suomen ympäristökeskus, luonnonvarain tulosalue (24.1.1996)

Ympäristökeskus toteaa lausunnoissaan mm. seuraavaa:

1. Kaavan kokonaismitoitus on liian korkea, minkä vuoksi mitoituksellista tulisi jänestää neuvottelu ennen kaavan eteenpäinvientiä.
2. Kaltsaaren loma-asuntomitoitus on liian korkea ns. muunnetun rantaviivan pohjalta laskettuna.
3. Alle 1 hehtaarin suuruisia saaria ei tulisi ottaa mukaan rakennus- ja ympäristösuojelun saarten kohdalta tulee poistaa.
4. Mitoitusnormi 1 loma-asunto/1,5 ha saaren pinta-alaa johtaa liian korkeisiin mitoitustuloksiin ja kestämättömään lopputulokseen.
5. MY_v ja M_v-yyöhyykkeiden loma-asuntomäärän laskeminen pinta-alan perusteella johtaa liian suureen rakennusosuuteen.
6. Kaavassa ei ole riittävästi yhtenäisiä vapaan rannan osuuksia eikä riittävän suurta yhtenäistä rakentamisesta vapaita aluekokonaisuutta.
7. Arvokkaimmat luontokohteet tulisi varata SL-merkinnällä. Luonnonsuojelu- alueiden merkintää tulisi täydentää. Valtakunnallisen rantojensuojeluohjelman alue tulisi merkitä luonnonsuojelualueeksi. Salavaisissa olevaa loma-asutus- merkintää tulisi tarkistaa uhana- ja laajuuksien suojelemiseksi (ympäristökeskuksen kirje 11.3.1996).
8. Jätevesien käsittelyä koskevaa kaavaselostuksen osaa tulisi tarkistaa.
9. Kaavaselostuksen arvio ympäristövaikutuksista ei ole riittävä varsinkin kaan delegoivaa yleiskaavaa varten.

Yleiskaavan laatiija:

1. Kaavan kokonaismitoitus on käsitelty aiemmin kahdessa viranomais- neuvottelussa ympäristökeskuksen ja Varsinais-Suomen liiton kanssa. Nyt käyty mitoitus on näissä neuvotteluissa todettu mahdolliseksi ja myös riit- tävästi määrin seutukaavan mukaiseksi (vrt. Varsinais-Suomen liiton lausun- to 19.12.1995). Ympäristökeskuksen luonnonsuojelun tolosuunnitelman käsit- telyä liian suuresta rakennusosuudesta perustuu ainakin osaksi siihen, että luon- nonsuojelun tolosuunnitelmaa käytetään yleiskaavasta poikkeavaa rantaviivaa tapaa. Ns. muunnetun rantaviivan laskentamallissa rantaviivasta jätetään tar- kemmin perusteellisesti laskematta mukaan salmien ja niemien rantaviiva sekä matalia tai jyrkkiä rantoja. Tällä perusteella saadaan lausunnon mukaan esim. Palvan muunnetuksi rantaviivaksi 14,1 km ja rakentamisviivaksi 10,5 loma-asuntoa/km. Korkeahko luku johtuu sekä muunnetusta rantaviivasta että Palvan jo toteutuneesta rakentamistilanteesta. Uusia rakennuspaikkoja Pal- vaan on osoitettu vain niille kantatiloille, joiden osalta mitoituksellista loma-asuntoa/rantakm ei ole tähän mennessä ylitetty.
2. Yleiskaavan mitoitukselliset tarkentavat seutukaavan mitoitukselliset kei- den raja- ja mitoituskohdat. Yleiskaavan yksittäisen mitoituksellisen sisälliä ei mitoituksessa ole katsottu vaihteluvälillä tarpeelliseksi tai mahdollisek- si, koska yksittäisen mitoituksellisen kaavamerkinnän kaikki rannat ovat suurin piirtein samanaaltaisia luonnonsuojelun, rakentamiskelpoisuuden, saavutettavuuden ym. mitoituksen vaikuttavien seikkojen kannalta.
3. Yleiskaavaehdotukseen lisätään kappaleen 33.1 loppuun teksti:
V-yyöhyyke (enklava) (seutukaavassa 2-3 loma-asuntoa/km)
- Kaltsaari ja Koukkuri
- 3 loma-as./ranta-km
- 60 % rantaviivasta vapaaksi

Mitoituksen liitekartalla enklavien mitoitustiedot ovat olleet alusta pitäen, joten ne ovat olleet osa kunnanvaltuuston mitoitusta koskevia päätöksiä. 4. Pienten saarten rakennus- ja ympäristösuojelun siirtämisessä on noudatettu Velkuan kunnanvaltuuston päätöstä kuitenkin niin, että luonnon ja/tai maiseman kan- nalta merkittävimmistä saarista on rakennus- ja ympäristösuojelun siirretty saman maanomis- tajan isommissa saarissa omistamille alueille. Läheimmät perustelut menette- lystä on esitetty edellä vastineen Yleisosa -kohdassa.

eilla on kiellettyä rakennusten ja rakennelmien rakentaminen, maaperän kaivaminen, louhiminen, tasottaminen ja täyttämisen sekä muut luonnon tilaa muuttavat toimenpiteet kunnes alueesta on muodostettu luonnonsuojelualue". Ruohokartti, Vuorikattila, Räiskä, Smööraski ja Yksmänni merkitään MY₃-merkinnällä.

8. Jätevesiä koskeva tarkennus tehdään kaavaselostukseen.
9. Kaavaselostuksen ympäristövaikutusarviota täydennetään kaavan laatijan toimesta riittäväksi.

2.3 Tielaitos, Turun tiepiiri (9.1.1996)

Tielaitos katsoo mm. : eitä

1. Kartan merkintöjä olisi tiedön ja sen luokituksen osalta syytä selvittää.
2. Tieyhteys manner-Talosmeri-Vähämaa-Salavainen on esitetty eri tavalla kuin tiepiiriin ja luotisiipiiriin 1988 tekemässä kehittämissuunnitelmassa ja että tieliä ei ole edellytyksiä yleiseksi tieksi.

Yleiskaavan laatija:

1. Yksitystiet piirettään/tuostetaan lopulliseen yleiskaavakarttaan leveämmäällä viivalla. Samalla tarkistetaan kaikkien teiden merkinnät toiminnallisen luokituksen mukaisiksi.
2. Laatumisvaiheen kuulemisvaiheessa yleiskaavaluonnokseen oli osoitettu Teersalo-Talosmeri välille sama tielinjaus kuin tiepiiriin tarkoitettuna suunnitelmana "visiona" esitetty linjaus. Linjaus muutettiin saatujen asukas- ja maanomistajakannanottojen perusteella siten, että lossiyhteys Talosmereen on osoitettu Teersalon nykyisestä lossirannasta, jolloin uutta tietä ei Teersalossa tarvita.

Tien tulevaan hallinnolliseen luokitukseen (yleinen vai yksityinen tie) yleiskaava ei ota kantaa.

2.4 Turun Maakuntamuseo (17.1.1996)

Maakuntamuseo katsoo yleisesti, että

- rursas rantarakentamisen vaarantaa Velkuan saaristolaiseman
- kaava ei ota riittävästi huomioon kulttuurimaisemaa
- kaavaa ei tulisi vahvistaa delegoivana yleiskaavana.

Muina huomautuksina maakuntamuseo esittää seuraavaa:

1. Kaavaselostuksessa on nimitetty kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaat kohteet tilojen nimen mukaan, mutta kaavasta ei selviä tarkoitetaanko tilan kaikkia rakennuksia vai yksittäisiä rakennuksia.
2. sr2-kaavamääräys ei anna ohjetta olemassa olevien rakennusten säilyttämisestä vaan ottaa ainoastaan kantaa uudisrakentamiseen.
3. sm-merkintää ei löydy kaavakartalta
4. Vanhat laiturit ja niihin liittyvät rakennelmat ja niiden säilyminen jäävät kaavassa kokonaan huomiotta.
5. Uusia teitä ja LV-alueita on kaavassa liikaa.
6. Uusi vakinaainen asutus tulisi Velkuan oloissa keskittää kuntakeskukseen.

Yleiskaavan laatija:

1. Yleiskaavatasoisessa kaavassa voidaan katsoa riittäväksi talouskeskuksen tai rakennusryhmän alueellinen tilakohtainen osoittaminen.

2. sr2-merkintään liitetään seuraava kaavamääräys: "sr2 Rakennus- ja/tai kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde ja kohteen numero. Merkinnän osoittamassa kohteessa olevaa rakennusta ei saa ilman pakottavaa syytä purkaa. Rakennuksen ulkoasua muuttavia korjauksia ja muutostöitä tulee välttää. Purku-, korjaus- ja muutostöistä tulee ilmoittaa ennalta rakennuslautakunnalle, jonka on tarvittaessa pyydettävä lausunto maakuntamuseolta."

3. sm-merkinnällä osoitetaan rakentamattomat maa- ja metsätalousalueet kirkon lähiympäristössä.

4. Saaristokunnassa vanhat ja uudet laiturit ovat päivittäisessä käytössä.

Niiden perinteistä ulkoasua ja rakennetta vaalitaan mahdollisuuksien mukaan. Tiukat säilyttämismääräykset vaikeuttaisivat laituriin käyttöä ja käytön turvallisuutta.

5. Yleiskaava osoittaa kaikki rakentamisalueet kunnan alueella eli kaiken sen mitä kunnan alueelle enintään voidaan rakentaa. Tästä johtuen kaavassa on varsinkin nykytilanteeseen nähden huomattava määrä uutta rakentamista etenkin ranta-alueilla. Kaavan mukainen lomarakentamismäärä ei varmasti-kaan tule koskaan kokonaan toteutumaan. Kerrannaisvaikutuksena rakentamisen enimmäismäärän osoittamisesta johtuu uuden tiestön runsaus. Tiet toteutuvat pidemmän ajan kuluessa rakentamisen määrän mukaisesti. Yleiskaavassa tiestön linjaukset on harkittu kokonaisuutta ajatellen. Näin yleiskaava toivottavasti ohjaa yksittäisiä tienrakentamishankkeita niin, että ne liitetään toisiinsa järkeväksi kokonaisuudeksi.

6. Velkuan saaristolaiskulttuuriin, historiaan ja nykyelämään liittyy olennaisesti vakituinen asuminen kunnan kaikissa pääsaarissa (Paiva, Velkuanmaa, Vähämaa-Salavainen, Talosmeri, Lailuoto). Tilanteen ylläpitämiseksi on tärkeää, että kaava osoittaa uusiakin vakituisten asumisen alueita. Kyse on nimenomaan lausunnossa mainitusta "perinteisestä saaristolaisasutuksesta" ja "kulttuurimaisemasta" ja niiden turvaamisesta.

2.5 Museovirasto (17.1.1996)

1. Kaksi muinaismuistokohdetta puuttuu kaavakartalta (Rännit-nimisestä saaresta Teersalon ja Palvan välissä sekä kohde Velkuanmaan pohjoisosassa). Kaksi kohdetta on merkitty väärään paikkaan (kohde Martinmaassa ja kohde Lallin tilan talouskeskuksessa). Näiden merkintä tulee muuttaa SM:ksi ja lisätä kaavamääräys: "Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty". "Labyrintti" pitää muuttaa "jatulintarnaksi".
2. Rakentamismahdollisuuksia pitäisi vähentää ja ohjata selvemmin irti rannoista.
3. sr2-määräys on tarkennettava.
4. Kirkkolain perusteella suojellulle kirkolle on syytä harkita omaa kaavamääräystä. sm-merkintään liityvää määräystä tulee soveltaa kirkon ja pappilan ympäristössä.

Yleiskaavan laatija:

1. Museoviraston tarkoitamat kohteet lisätään ja tarkistetaan kaavakartalle ja -selostukseen ottaen kuitenkin huomioon, että museovirasto on myöhemmin korjannut Rännit -nimisessä saarella ja Lallin tilan talouskeskuksessa oleet muinaismuistot hävinneiksi.
- 2-3. Kaavaan tehdään edellä kohdassa 2.4 (Maakuntamuseon lausunto) esitetyt tarkistukset ja muutokset.
4. Kirkon alue merkitään YKS-merkinnällä ("Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue, joka on suojeltu kirkkolain perusteella").

2.6 Saaristomeren merenkulkupiiri (11.12.1995)

Merenkulkupiirillä ei ole huomautettavaa yleiskaavaehdotukseen.

2.6 Mikael von Numers (25.1.1996)

Veikuan luontoselvityksen laatija toteaa lausunnossaan mm. seuraavaa:

1. Loma-asuntojen kokonaismäärä on ylimitoitettu.
2. Yhtenäisiä vapaita rantoja on vähän.
3. Kuusi-Kattila, Vuori-Kattila, Ruohokari ja Sammala tulisi merkitä luonnon-suojelualueiksi.
4. Mustaluodon SL-alueen tulisi olla suurempi.
5. Hauluodon rakennusoikeus on liian suuri.
6. Lehmänpölkkiön saariryhmään rakentamista tulisi välttää.

Yleiskaavan laatija:

1. Perustelut nyt käytetyistä mitoitusastosta on esitetty edellä ympäristökeskuksen lausuntoa koskevassa vastineessa kohdassa 2.2/1.
2. Vapaiden rantojen määrän tarkastelu on tehty edellä ympäristökeskuksen lausunnon vastineen kohdassa 2.2/6.
3. Mainitut saaret on suurempia metsäisiä saaria (Sammala, Kuusi-Kattila) luokun ottamatta edellä ympäristökeskuksen lausunnon kohdalla esitetty merkitäväksi SL-alueiksi.
4. Mustaluoto on vahvistetussa rantakaavassa, joten yleiskaavan muuttaminen ei poista tosiasiallista maankäyttömahdollisuutta.
5. Hauluodon rakennusoikeus on jo nyt rajattu saaren länsipään samoilta perusteilla kuin luonnon ja maisemaltaan samankaltaisen saarten (esim. Järvenkari ja Sammala) kohdalla on menetelty.
6. Kunnanhallitus on 6.11.1995 päättänyt Lehmänpölkkiön saarten suhteellisen laajaan rakentamiseen. Suojelun toteuttaminen edellyttäisi mainitun päätöksen muuttamista.

3. Maanomistajien, asukkaiden, loma-asukkaiden ym. muistutukset

3.1 Irma Jussila ja Saima Engblom, asiantuntijana Heikki Jalas (8.12.1995)

Koiraleton saareen Teersalon edustalla on sijoitettava yksi rakennuspaikka.

Yleiskaavan laatija:

Noin 1,2 hehtaarin suuruinen Koiraleton pinta-alaperusteinen rakennusoikeus on 0,8 loma-asuntoyksikköä. Muistutuksen perustelujen pohjalta on arvioitava, ettei saarella ole sellaista luonnonsuojellusta merkitystä, jonka perusteella se tulisi kokonaan suojella rakentamisesta. Koiraletoon osoitetaan yksi lomarakennuspaikka, joka vastaavasti poistetaan maanomistajan asiamiehen 21.2.1996 ehdottamalta kohdalta RA6 -alueelta Salmenperänlahden rannalta.

3.2 Kerttu Herrala (21.11.1995)

Lailuodossa Mäntyjän tilalle osoitetut omakotirakennuspaikat tulisi sijoittaa tilan eteläosaan.

Yleiskaavan laatija:

Muistutus on hyvin perusteltu. Omakotirakennuspaikat siirretään muistuttajan tarkoitamalle paikalle.

3.3 Kerttu Herrala pankunnan puolesta (25.11.1995)

Ristiluodon saareen merkitysten yhden nykyisen ja yhden uuden lomarakennuspaikan lisäksi osoitettava yksi uusi lomarakennuspaikka lisää.

Yleiskaavan laatija:

Ristiluodossa Juhanniemen tilalla RN:o 1:40 on yhteensä 600 m rantaviivaa, jonka mukainen rakennusoikeus on 2,4 lay. Yleiskaavaan on merkitty yksi nykyinen ja yksi uusi lomarakennuspaikka. Tilan rantaviivan mittaustapa ja rakennusoikeuden määrittely ei poikkea muualla yleiskaavassa noudatetusta. Vaadittuun rakennusoikeuden lisäämiseen ei ole perusteita.

3.4 Reini Koivusalo (7.12.1995)

1. Paivassa Kuustenperän tilalle RN:o 3:11 on merkittävä kaksi omakotitalon rakennuspaikkaa niin, että kortteli ei ulotu Anttilan tilan rajaan.
2. Paivan etelärannalla RA-varausten määrä on tarkistettava Leppärannan, Kuustenperän, Anttilan, Päivärinnan ja Lehtolan tilojen osalta.

Yleiskaavan laatija:

1. Kuustenperän tilan pohjoispuoli on yleiskaavassa osoitettu AO-merkinnällä omakotitontiksi ja rannanpuoleinen osa RA-merkinnällä yhdeksi lomarakennuspaikaksi. Yleiskaavaehdotusta muutetaan niin, että RA-merkintä vaihdetaan A-merkinnäksi, mikä mahdollistaa sekä omakoti- että lomarakentamisen. Kortteli rajataan niin, että korttelien ja naapuritilan väliin jää kaista MY-alueita.
2. Yleiskaavassa on ko. tiloilla rakennusoikeutta yhteensä 3,2 loma-asuntoyksikköä ja niille on osoitettu yhteensä kuusi lomarakennuspaikkaa seuraavasti:

	RN:o	nro	YK-merkintä	rak. oikeus
Leppäranta	3:35	(189)	RA1	0,7
Kuustenperä	3:11	(181)	RA1	0,6
Anttila	2:41	(178)	RA2	1,4
Päivärinta	2:28	(177)	RA1	0,0
Päivärinta I	2:76	(176)		0,3
Lehtola	2:21	(174)	RA1	0,2
			Yht.	3,2

Rakennuslupakartan mukaan ko. tiloilla on rannassa yhteensä neljä loma-asunnon rakennuslupaa sekä saunarakennusten lupia. Tilojen rakennusoikeus on jo käytetty. Yleiskaava on laadittu nykyisten loma-asuntojen määrän mukaisena. Yleiskaavaa ei esitetä muutettavaksi.

3.5 Paavo Simola (8.12.1995)

Muistuttaja esittää kahta lomarakennuspaikkaa yhden nykyisen lisäksi Teersalon Kesärannan tilalle RN:o 1:25.

Yleiskaavan laatija:

Yleiskaavassa on tilalle osoitettu yksi lomarakennuspaikka. Tilan mannerrantatapaistan rakennusoikeus on 1.4 loma-asuntoyksikköä. Samaan tilaan kuuluvaan pääpalstan edustalla olevalla Vähärannankarilla on rantaa 60 m. Rantaviihervaperustainen rakennusoikeus Vähärannankarilla on 0.0 ja pinta-alaperusteinen 0.1. Kun otetaan huomioon palstojen keskinäinen sijainti, mittaamatta jätetty vesijätöranta sekä nykyisen rakentamisen vähäisyys, on kaavaan on perusteltua lisätä toinen RA-rakennuspaikka.

3.6 Birger Nyroos (7.12.1995)

Muistuttaja esittää osoitettavaksi kaksi uutta lomarakennuspaikkaa Kalsaaresa Söderbackin tilalle RN:o 1:25.

Yleiskaavan laatija:

Tilalla on rantaviivaa yhteensä 280 m ja rakennusoikeutta yhteensä 0.8 loma-asuntoyksikköä. Yleiskaavassa tilalle ei ole osoitettu muuta rakentamista kuin AM-merkinnällä tilan taluskeskuksen alue. Yleiskaavaan lisätään tilan alueelle yksi omarantainen lomarakennuspaikka (RA1) tai kaksi kuivan maan rakennuspaikkaa maanomistajan kanssa käytävien neuvottelun perusteella.

3.7 Juha Hietanen (6.12.1995)

Muistuttaja esittää, että Salavaisten länsirannalla Halkokari ja lahden pohjuikka Maanpäänlehtoon asti on muutettava MY-alueeksi.

Yleiskaavan laatija:

Halkokarin rakennusoikeus on 1.5 loma-asuntoyksikköä. Rakennusoikeus on maanomistajan toivomuksen mukaisesti osoitettu Halkokariin. Halkokaria ja ko. lahtea ei luontoinventoinnissa ole luontonsa kannalta todettu erityisen arvokkaaksi. Halkokarin rakentaminen ei myöskään aiheuta maisemallista ongelmaa. Yleiskaavaa ei ole tarpeen muuttaa.

3.8 Kari Laaksonen (6.12.1995)

Muistuttaja esittää, että lomarakennusoikeutta tulisi vähentää Vähämaassa Villinkarin niemessä ja että Halkokariin ei pidä kaavoittaa loma-asuntoja.

Yleiskaavan laatija:

Villinkarin niemi on jo osaksi rakennettua aluetta. Lisärakentaminen on pyritty osoittamaan rakennettujen alueiden viereen, jotta vastaavasti jää myös yhtenäisiä vapaita rantoja. Niemi on Haukan tilaa RN:o 1:10, jonka rannoista yhteensä yli 60 % osoitettu rakentamattomiksi rannoiksi. Halkokarin osalta perustelut yleiskaavaehdotuksen pitämiseen ennallaan on esitetty edellisen muistutuksen (3.7) kohdalla.

3.9 Olevi Laaksonen (23.11.1995)

Muistuttaja esittää, että yleiskaavassa osoitettujen kahden nykyisen lomarakennuspaikan lisäksi tulisi Vähämaassa Ruusu luodon tilalle RN:o 1:7 osoittaa yksi uusi lomarakennuspaikka.

Yleiskaavan laatija:

Tilalla on rantaviivaa 230 m ja rakennusoikeutta 1.6 loma-asuntoyksikköä. Tilalle on osoitettu kaksi lomarakennuspaikkaa. Yleiskaavaa ei ole mitoitusperusteiden kannalta tarpeen muuttaa

3.10 Juhani Ehojoki (30.11.1995)

Muistuttaja esittää yhtä uutta lomarakennuspaikka lisää Maarluodon saareen Maarluodon tilalle RN:o 4:43.

Yleiskaavan laatija:

Maarluodon tilan kantatila RN:o 4:14 käsitti Maarluodon saaren. Kantatilan rakennusoikeus on yhteensä 7.0 loma-asuntoyksikköä. Kantatilasta on loihettu viisi tilaa, jolle yleiskaavassa on osoitettu kullekin yksi lomarakennuspaikka. Kantatilalle on myönnetty poikkeuslupa loma-asunnon rakentamiseen v. 1995. Yhden jäljelläolevan loma-asuntoyksikön voi katsoa kuuluvan rantaviivan perusteella osaksi kantatilalle ja osaksi lohotuille tiloille. Yleiskaavaan uutta rakennuspaikkaa ei ole mahdollista merkitä, vaan rakennusoikeuden käytöstä tulisi sopia saaren maanomistajien kesken.

3.11 Esa ja Eero Pursimo (6.12.1995)

Muistuttajat esittävät, että

1. Yksi lomarakennuspaikka olisi siirrettävä Salavaisten Kairanpäästä Petäjäkariin.
2. Raiissiluodossa tulisi muuttaa kaksi lomarakennuspaikkaa ympärivuotisen asuinrakentamisen alueeksi.

Yleiskaavan laatija:

1. Petäkari on pinta-alaltaan 1.8 ha ja rakennusoikeus on 1.2 loma-asuntoyksikköä. Saarella on katsottu olevan maisemallista ja luonnonarvoa yhtenä harvoista rakentamattomista saarista Salavaisten eteläpuolisella alueella. Kun luonnon tai maiseman arvoa ei kuitenkaan voida pitää erityisen merkittävänä osoitettaneen saareen maanomistajan toivomuksen mukaisesti yksi lomarakennuspaikka, joka poistetaan Kaidanpäästä.
2. Ympärivuotisen asuinrakentamisen osoittaminen yleiskaavassa isompiin saariin on kunnan tavoitteiden mukaista. Kaksi RA-rakennuspaikkaa Raiissiluodossa muutetaan yleiskaavassa AO-alueeksi.

3.12 Timo Majasuo (5.12.1995)

Muistuttaja esittää, että Pohjatalon tilalla RN:o 4:49

1. Kunnan luoteisosassa Ruohokariin on osoitettava yksi lomarakennuspaikka (siirretään Tiurlanlahdesta).
2. Kuusikkatilaan on osoitettava yksi lomarakennuspaikka (siirretään Taarlah-

desta).

3. Velkuanmaan länsirannalla Taarialhdedssa on siirrettävä neljä lomarakennuspaikkaa pohjoisemmaksi rysäpaikan kohdalla.

Yleiskaavan laatija:

1. Ruohokarit (1,1 ha:n saari + kaksi 0,2 ha:n karia + erillinen yhteisomistuksessa oleva 1,0 ha:n saari) ovat luonnoninventoinnin mukaan Velkuan ehkä meriliitturiikkaimmat saaret. Rakentamista Ruohokareille ei varsinkin niiden vähäisen koon perusteella voida osoittaa.
2. Kuusi-Kattila (2,4 ha) on niin ikään luonnoninventoinnissa todettu suojeleminen arvoksi saareksi. Saari on kooltaan ja puustoltaan rakentamiseen paremmin soveltuva kuin Ruohokarit. Rakentamista Kuusi-Kattilaan ei voi pitää hyvänä ratkaisuna.
3. Lomarakenuspaikat siirretään pois rysäpaikan kohdalta, mutta ei kuitenkaan Puotniemen kärkeen asti. Yleiskaavassa ei muuallakaan ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja rakentamattomiin niemenkärkiin.

3.13 Lasse Valtonen (7.12.1995)

Muistuttaja esittää, että RA-alue Velkuanmaan Tiurialhdedssa Hongan tilalla RN:o 13 tulisi muuttaa A-alueeksi.

Yleiskaavan laatija:

Ympäriuvotisen asuinrakentamisen osoittaminen yleiskaavassa on kunnan tavoitteiden mukaista ja AO-alueiden sijoittaminen kunnan alueen pääsaariin on perusteltua kuntarakenteen kannalta. RA-alue muutetaan yleiskaavassa A-alueeksi.

3.14 Kaarina Junttila asiamiehenä Heikki Schrey (5.12.1995)

Muistuttaja esittää, että

1. Velkuanmaassa Järvelän tilalle Lallin tilan talouskeskuksen viereen tulisi merkitä AO-alue.
2. Velkuanmaassa yksi lomarakennuspaikka kolmesta tulisi siirtää Järvelän tilalta Vuorimaarluotoon.
3. Vuorimaarluotoon osoitetut lomarakennuspaikat tulisi siirtää saaren etelärannalta pohjoisrannalle.

Yleiskaavan laatija:

1. AO-alue lisätään esitettyyn paikkaan.
2. Esitetty siirto tehdään.
3. Vuorimaarluodon lomarakennuspaikat osoitetaan saaren pohjoisrannalle, mutta kuitenkin suppeampana kuin muistutuksessa on esitetty. Perusteluna on maiseman suojeleminen ja kaikissa saarissa noudatettu pyrkimys säästää mahdollisimman suuri osa näkyvästä rantaosasta rakentamattomana.

3.15 Pekka Lehtonen (30.11.1995)

Muistuttaja katsoo, että Iso-Kaskisten saarella kaksi Lehtolan tilan RN:o 1:24 etelärannalle osoitettua viidestä lomarakennuspaikkaa tulisi siirtää pohjoisrannalle.

Yleiskaavan laatija:

Muistuttaja on esittänyt hyvät perustelut vaatimukselleen. Kaksi lomarakennuspaikkaa siirretään muistuttajan esittämällä tavalla.

3.16 Juha Valtonen, asiamiehenä Heikki Jalas (5.12.1995)

Muistuttaja esittää, että

1. Kunnan luoteisosassa Vuori-Kattilan saareen on osoitettava yksi lomarakennuspaikka.
2. Velkuanmaan pohjoispään kohdalla Pitkäkarit-nimiseen saareen on osoitettava yksi lomarakennuspaikka.

Yleiskaavan laatija:

1. Vuori-Kattila (3,6 ha) on luonnoninventoinnissa todettu Velkuan arvokkaimpin ja kauneimpiin saariin kuuluvaksi. Rakentamista Vuori-Kattilaan ei näillä perusteilla voi osoittaa.
2. Pitkäkarit -nimisen saaren (yht. 1,5 ha) rakentaminen on käsitelty Velkuan kunnanhallituksessa 6.11.1995. Kunnanhallitus päätyi tällöin maisemallisiin perustein poistamaan yleiskaavaluonnoksesta Pitkäkarihin luonnoksessa osoitetun lomarakennuspaikan. Yleiskaavan laatijoina emme näe tarvetta muuttaa kunnanhallituksen päätöstä.

3.17 Osmo Wilen (4.12.1995)

Muistuttajan näkemyksen mukaan Martinmaan eteläpuolella sijaitsevassa Matala Lehmäkloppi -saarella toinen osoitettuihin lomarakennuspaikoista tulisi siirtää saaren pohjoisosaan.

Yleiskaavan laatija:

Tilanraja jakaa Matala Lehmäkloppiin kahteen osaan siten, että saaren pohjoisosa on suurelta osin avointa kalliota. Muistutuksen tarkoittama rakennuspaikan uusi sijainti on maanomistajan mielestä maisemallisesti ja maastollisesti parhaiten soveltuva. Toinen Matalaan Lehmäkloppiin osoitettuihin lomarakennuspaikoista siirrettäneenkin saaren pohjoisosaan kuitenkin siten, että saaren pohjoisin maisemallisesti hallitseva kärkiosa jää rakentamattomaksi.

3.18 Satu Kvanström (2.12.1995)

Muistuttaja esittää kahta lomarakennuspaikkaa lisää Palvan Kokonpäässä Satumetsän tilalle RN:o 1:66 yhden jo kaavassa osoitetun lisäksi.

Yleiskaavan laatija:

Tilan rakennusoikeus on 1,0 loma-asuntoyksikköä. Kantatilan RN:o 1:43 rakennusoikeus 20,4 loma-asuntoyksikköä on jaettu lohkotilojen kesken. Yleiskaavaa ei ole mitoituserusteiden kannalta mahdollista muuttaa.

3.19 Kerttu Pulkki (1.12.1995)

Valjumaan Koivukallion tilalle RN:o 1:13 on kaavassa osoitettu yksi loma-asunnon rakennuspaikka merkinnällä RA1. Merkinnän tulisi olla RA2, koska lomarakennuksia on jo nykyisellään kaksi.

Yleiskaavan laatija:

Yleiskaava muutetaan rakentamistilanteen mukaiseksi.

3.19 Velkuan Virkistys Oy, Timo Latva, 1.12.1995

Muistuttaja esittää Talosmeressä Saarilan tilalla RN:o 4:40

1. Kahta uutta omakotirakennusalueita
2. Kuivan maan puutarhamökkialuetta laajennettavaksi ja lisättäväksi.

Yleiskaavan laatija:

1. Muistutuksen liitekartalla on esitetty omakotirakennuksen rakennuspaikka nykyisen loma-asutuksen välillä. Rakennuspaikka on esitetty käytännössä ranta-alueelle niin, että se sulkee tilan vapaan rannan, joka on osin tarkoitettu tilan alueelle osoitetun ryhmäpuutarha-alueen käyttöön. Esitettyä rakennuspaikkaa ei lisätä yleiskaavaan. Muistutuksessa esitetty toinen omakotirakennuksen rakennuspaikka voidaan lisätä yleiskaavaan.

2. Ryhmäpuutarha-alueita on yleiskaavassa osoitettu yhteensä noin kolme hehtaaria. Kun otetaan huomioon alueen nykyinen tiivis asunto- ja loma-asuntorakentaminen, ei ryhmäpuutarha-alueita ole tarkoituksenmukaista laajentaa. Tilalla tulee olla myös vapaa-alueita, jotta ympäristö ei kuormitu liikaa.

3.20 Allan Andersson (30.11.1995)

Muistuttaja esittää yhtä lomarakennuspaikkaa lisää Hemsaaressa länsipuolella Laukiuotoon Suvilehdön tilalle RN:o 1:39 kaavassa osoitettujen kolmen lisäksi.

Yleiskaavan laatija:

Laukiuodon kokonaisrakennuspaikka on 2.0 loma-asuntoyksikköä. Saareissa on kuitenkin nykyisin neljä loma-asuntoa. Yleiskaavaa muutetaan nykytilanteesta vastaavaksi merkinnällä RA4.

3.22 Marja-Liisa ja Hannu Ervo (28.11.1995)

Muistuttaja esittää Vähämaassa Ketunniemen tilan RN:o 1:5 osoittamista AO-merkinnällä.

Yleiskaavan laatija:

Ympäristösuojelun asuinrakentamisen osoittaminen yleiskaavassa on kunnan tavoitteiden mukaista. AO-alueiden sijoittaminen kunnan alueen pääsaariin on perusteltua kuntarakenteen kannalta. RA-alue Ketunniemen tilan osalta muutetaan yleiskaavassa AO-alueeksi.

3.23 Pekka Pihlanto (29.12.1995)

Muistuttaja esittää Paivan koillispuolella Kuuriuodon saarella Riihimäen tilalle RN:o 1:87 toista lomarakennuspaikkaa.

Yleiskaavan laatija:

Kantatilan RN:o 1:43 rakennuspaikkaa muutetaan yleiskaavassa AO-alueeksi.

lohjuille tiloille niiden rantaviivojen pituuden ja tehdyn tarkistuslaskennan perusteella seuraavasti:

- 8 loma-asuntoyksikköä tilalle RN:o 1:86,
- 5 loma-asuntoyksikköä tilalle RN:o 1:87 ja
- yhteensä 7 loma-asuntoyksikköä kuudelle pienemmälle tilalle.

Yleiskaavassa on merkitty muistuttajan omistamalle tilalle RN:o 1:87 neljä lomarakennuspaikkaa. Tarkistetun laskelman perusteella lisätään yksi lomarakennuspaikka Kuuriuotoon.

3.24 Ari ja Ismo Ilmalahti (5.1.1996)

Muistuttajat esittävät kahta Martinmaassa Kraakniemen tilalle RN:o 1:26 osoitettua RA-rakennuspaikkaa siirrettäväksi tasaisemmalle ja peitteisemmälle alueelle.

Yleiskaavan laatija:

Muutosehdotus on perusteitu ja RA-kortteili siirretään.

3.25 Marja-Liisa Hele-aro (1.2.1996)

Muistuttaja on esittänyt jakosopimuksen perusteella omakotitontin osoittamista Lailuodossa Marjaniemen tilalle RN:o 2:94.

Yleiskaavan laatija:

Omakotitontti merkitään muistuttajan esittämällä tavalla korvaamaan nykyistä RA-rakennuspaikkaa.

3.26 Hannu Henttula

Hannu Henttula on esittänyt RA -rakennuspaikkojen vähentämistä Teersalossa Henttulan tilan RN:o 8:12 alueella sekä AO-rakennuspaikan lisäämistä tilan talouskeskuksen eteläpuolelle.

Yleiskaavan laatija:

Maanomistajan tarkoittamat tarkennukset tehdään.

4. Veikuan kunnan asuntoaluehankkeetYleiskaavan laatija:

Veikuan kunnan alustavasti neuvottelemat asuntoalueet Paivassa merkitään yleiskaavaan AO-alueina.

5. Yleiskaavan neuvotteilussa 21.3.1996 esiin tulleet seikat

Yleiskaavan neuvotteilussa edellä kohdissa 1-4 esitettujen seikkojen lisäksi edellytettiin, että

- kaavaselostusta täydennetään yleiskaavan oikeusvaikutusten osalta alle 1 ha:n suuruisien saarten rakennusoikeuskertymistä liitetään selvitys yleiskaavaan
- jätevedenpuhdistamon paikka esitetään yleiskaavakartalla
- kaava asetetaan siihen tehtyjen muutosten ja jääviyskysymysten vuoksi

Naantalin kaupunginhallitus

PL 43

21101 Naantali

NAANTALIN KAUPUNKI

Liite 15I

ASIANNRO

LUOKITUS

26/2009 15 -02- 2012 10.03.00

ARK.TUNNUS

NIMIKIRJ.

SP

Muistutus muutettuun Velkuanmaan osayleiskaavaehdotukseen 12.12.2011

Muistutuksen kohde:

Velkuanmaa, Ylämäki, Rek nro 1:26

Vaatus:

Kiinteistömme 1:26 länsipään RA-alue tulee säilyttää eteläiseen kiinteistörajaan asti ulottuvana myös 12.12.2011 rajakorjauksen jälkeisessä osayleiskaavaluonnoksessa.

Tilakohtaiset rantaviivan pituuteen perustuvat rantarakentamisen mitoitukset tulee korjata todellista tilannetta vastaaviksi.

Perustelu:

1. Voimassa olevassa Velkuan yleiskaavassa (v.1997) ko. alue on merkitty RA-alueeksi.
2. Naantalin kaupunki on käyttänyt selkeästi virheellistä kiinteistörajatietoa osayleiskaavan kaikissa kolmessa kuulemisessa, jossa kiinteistömme rantaviiva ko. kohteessa on n. 28m lyhyempi ja pinta-ala yli 2000 m² pienempi.
3. Oikeustajumme mukaan, kun virheellinen rajatieto korjataan, tulee myös kuulemiskartoissa rajalle asti merkitty RA-alue korjata todelliselle rajalle asti ulottuvaksi.
4. Emme maanomistajina ole voineet valvoa etuamme ja tehdä muutosesityksiä muuten, kuin kuulemisissa osayleiskaavakarttaan merkityt rajat huomioiden ja niiden sijainnin oikeellisuuteen uskoen. Täten kaikissa kaavan valmisteluvaiheissa olemme olleet siinä uskossa, että kiinteistömme länsipään todellinen RA-alue ulottuu kiinteistörajalle asti, jonka paikan maastossa olemme aina tienneet.
5. Koska kaavan tähänastinen laatiminen ja ja siihen tehtyjen muistutusten käsittely sekä paikanpäällä tehty maisema-arkkitehdin käynti perustuvat virheelliseen maanomistustietoon kiinteistömme länsipäässä, ei siellä olevaa voimassa olevan yleiskaavan mukaista RA-aluetta voida rajata virheellisen rajatiedon mukaisesti, vaan se tulee säilyttää todelliseen rajaan asti ulottuvana.
6. Jos kiinteistömme länsipään alkuperäistä RA-aluetta ollaan pienentämässä, niin kuin nyt todellisuudessa on tapahtumassa jos rajavirhe korjataan ilman RA-alueen korjausta, ei maanomistajia ole kohdeltu tasapuolisesti koska kiinteistölle 1:25 on pyynnöstä osoitettu uutta RA-aluetta rajamme tuntumaan alueelta joka kaavakartalla on merkitty luontoarvoltaan arvokkaaksi kallioalueeksi (luo-1) ja sijaitsee ranta-alueen korkeimmalla kohtaa lähes puuttomalla kalliolla.
7. Meillä on omat vuosien takaiset suunnitelmat vapaa-ajan asunnon sijoittamiselle voimassa olevan yleiskaavan mukaiselle RA-alueelle rajan tuntumaan paikalle, josta kiinteistöstämme avautuu maisema aavalle merenselälle etelään (hevosluodon aukko).
8. Osayleiskaavaan 12.12.2011 tehdyssä rajakorjauksessa kaikissa muissa kohteissa RA-alueet on muutettu vastaamaan korjattua rajaa. Mm. kiinteistömme itäisessä päässä RA-aluetta on pienennetty rajavirhekorjauksen verran pohjoisemmaksi.

9. Muistutukseemme 18.10.2011 annetussa vastineessa mainittu "korkea puoliavoin kallioharjanne" ei näkemyksemme mukaan sijaitse kiinteistöjen 1:25 ja 1:26 rajalla vaan selvästi kiinteistön 1:25 puolella kuten osayleiskaavakartan korkeuskäyrät ja maanmittaustoimiston karttapakan ilmakuvakin v. 2010 osoittavat. Näin ollen se ei voi olla perusteena kiinteistömme länsipään voimassa olevan RA-alueen supistamiselle. Liitteeksi vastineeseen on laitettu 5 valokuvaa maisema-arkkitehdin käynniltä 30.5.2011, jolloin kaavan rajavirhettä ei vielä ollut tiedostettu. Valokuvista kaksi keskimmäistä on kiinteistön 1:25 alueelta.

"Kapean rantalepikon jälkeen maasto nousee jyrkänteisenä kohti niemen harjannetta". Tällä ilmeisesti viitataan korkeaan, puoliavoimeen kallioharjanteeseen joka paikalla sijaitsee. Alimmassa kuvassa kerrotaan että siinä oleva "puoliavoin kalliomännikkö sijaitsee kiinteistöjen rajalla". Koska muistutukseemme 18.10.2011 kaavoittajan vastineessa ko. kohteesta on perusteluna käytetty maisema-arkkitehdin näkemystä, edellytämme oikeusturvamme kannalta, että Naantalin kaupunki osoittaa kaavakartalta mistä pisteistä em. valokuvaliitteen kolme alimmaista kuvaa on otettu ja mihin suuntaan.

10. Kyseisen alueen kaavoituksen epäselvyyksistä johtuen on nyt syytä tutkia kaavoitusta myös voimassaolevan Velkuan yleiskaavan (v. 1997) laadinnan ajoilta.

Tällöin kaavaa laadittaessa oli käytössä oikeilla rajatiedoilla oleva karttapohja.

Silloin teimme oheisen muistutuksen RA-alueen muutoksesta. Muistutuksen liitekartan TSP-suunnittelu Oy / Jukka Liikari täydensi oheisen kuvan mukaiseksi, jossa RA-alue jaettiin kahteen osaan. Muistutukseen tuli yleiskaavan laatijan oheinen vastine.

Tämän jälkeen meidän toimesta ei voimassaolevan yleiskaavan käsittelyyn ole tehty muistutuksia. Käsityksemme mukaan yleiskaava vahvistettiin näillä tiedoilla.

Siksi kysymmekin Naantalin kaupungilta ja pyydämme kirjallista vastausta, miksi kaupungin kuulemisissa esittämässä voimassa olevassa Velkuan yleiskaavassa kiinteistömme RA-alue on merkitty osittain naapurikiinteistön puolelle ja muodoltaan voimassaolevan kaavan valmisteluasiakirjoista poikkeavasti.

(Naapurikiinteistön omistaja ehti hakemaan vuosi sitten rakennuslupaakin tälle väärälle puolelle piirretylle RA-alueelle, kertoen että Naantalin kaupungilta oli osoitettu se heidän rakennusalueekseen??)

Jos muistutustamme ei edelleenkään katsota aiheelliseksi haluamme Naantalin kaupungilta kirjallisen vastineen kaikkiin perusteluina kuvattuihin kohtiin ja meille epäselviksi jääneisiin kysymyksiimme ko. aluetta koskevan kaavoituksen osalta.


Edellä mainitusta asioista on keskusteltu puhelimesta maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoisen kanssa 26.1.2012. Toivomme löytävämme Naantalin kaupungin kanssa molempia osapuolia tyydyttävän ratkaisun ko. kaava-asiassa, jotta Velkuanmaan osayleiskaava saataisiin vihdoinkin vahvistettua.

Ystävällisin terveisin

Raisiossa 15.2.2012



Ari Ilmalahti

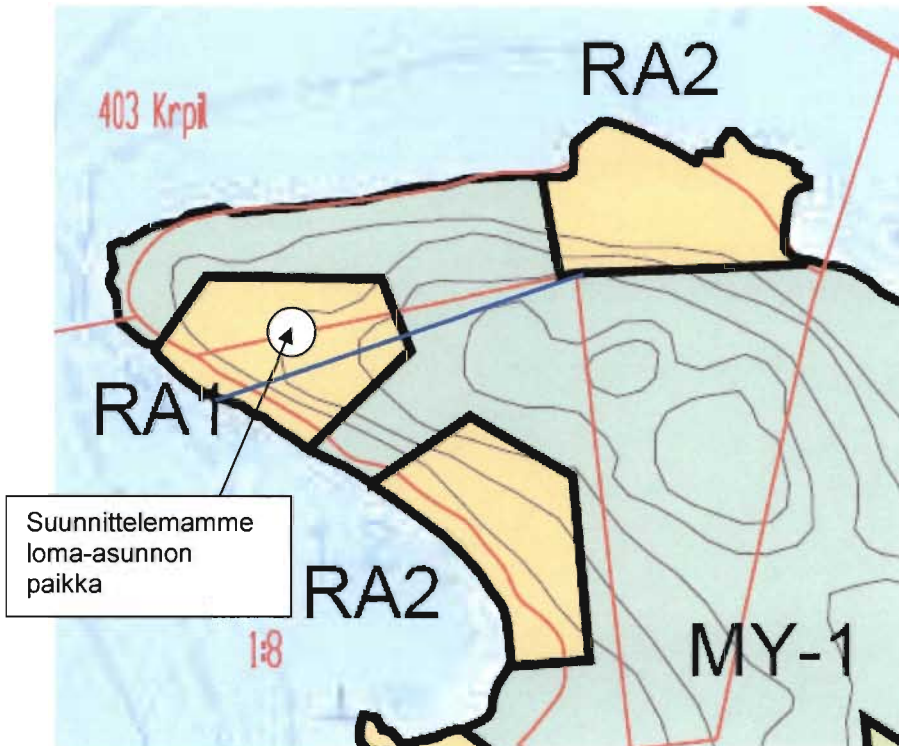


Ismo Ilmalahti

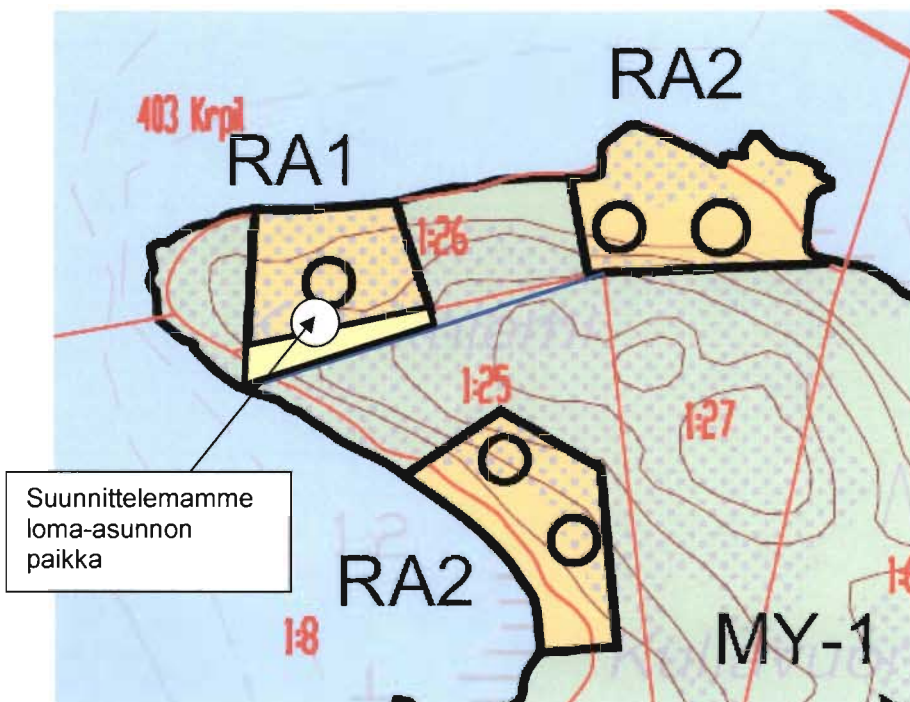
Liitteenä: Selvitys rajavirheen vaikutuksesta kuulemismuistutuksiin
Selvitys maanomistajien epätasapuolisesta kohtelusta
Voimassaolevan Velkuan yleiskaavan muistutusaineisto ja kaavan laatijan vastine
Kaupunginjohtajalle 4.11.2011 toimittamamme kirjallinen selvitys

Liite muistutukseen 15.2.2012
Rajavirheen vaikutus kuulemismuistutuksiin

Osayleiskaavan ensimmäinen (v. 2008) nähtävillä ollut luonnos, jossa kiinteistömme kolmesta RA-paikasta yksi on piirretty osittain toisen kiinteistön puolelle ja kiinteistöjen välinen raja on virheellinen.



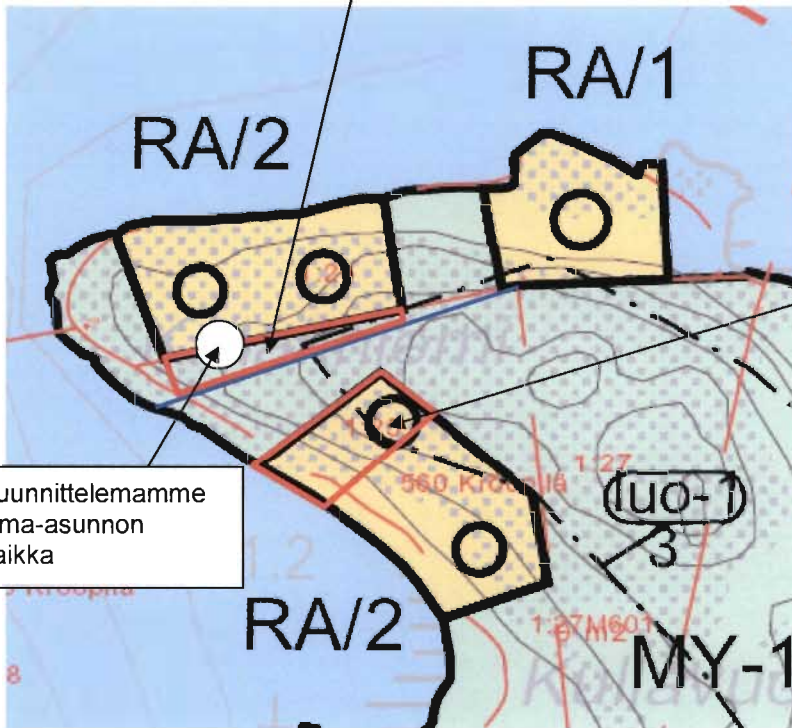
Tähän teimme muistutuksen, jossa pyysimme RA-aluetta muutettavaksi kokonaan kiinteistömme puolelle ja vastaamaan käsitystämme voimassaolevasta Velkuan yleiskaavasta. Tällöin emme osanneet epäillä osayleiskaavakartan rajan virheellisyyttä. Tarkoituksemme tietenkin oli RA-alueen ulottaminen todelliselle rajalle asti voimassa olevan Velkuan yleiskaavan mukaan, koska suunnittelemamme loma-asunnon rakennuspaikka sijaitsee rajan tuntumassa.



Liite muistutukseen 15.2.2012

Maanomistajien epätasapuolinen kohtelu rajavirheen takia.

Rajavirheen takia väärin piirretyn ja siitä seuranneen kiinteistön 1:25 muistutuksen takia kiinteistöltämme 1:26 **poistettu** RA-alue



Suunnittelemamme loma-asunnon paikka

Kiinteistölle 1:25 muistutuksen perusteella **lisätty** RA-alue ranta-alueen korkeimmalta kohtaa lähes puuttomalta kalliolta ja osittain luontoarvoltaan arvokkaaksi luokitellulta (luo-1) alueelta. Tarkastelu on tehty virheellisellä maanomistajatiedolla.



Raisiossa 5.1.1996

Velkuan kunta
Kunnanhallitus

21195 VELKUA

Muistutus Velkuan kunnan yleiskaavaehdotukseen

Muistutuksen kohde:

Velkuanmaa, Kraakniemi, Tila nro 1:26

Asia:

Maanomistajat haluavat yleiskaavaehdotuksessa esitetyn rakennusalueen muuttamista oheisen muutosehdotuspiirustuksen mukaiseksi.

Perustelu:

Nykyisessä yleiskaavaehdotuksessa esitetystä rakennusalueesta on mielestämme noin puolet (läntinen osa) rakentamiseen kelpaamatonta lähes puutonta ja jyrkkää kalliorinnettä.

Liitteessä esitetyn uuden vaihtoehtoisen rakennusalueen näemme soveltuvan parhaimmin rakennusalueeksi maaston tasaisuuden ja olemassaolevan puuston huomioonottaen.

Toivomme, että muutosehdotuksemme huomioidaan ennen yleiskaavan vahvistamista.

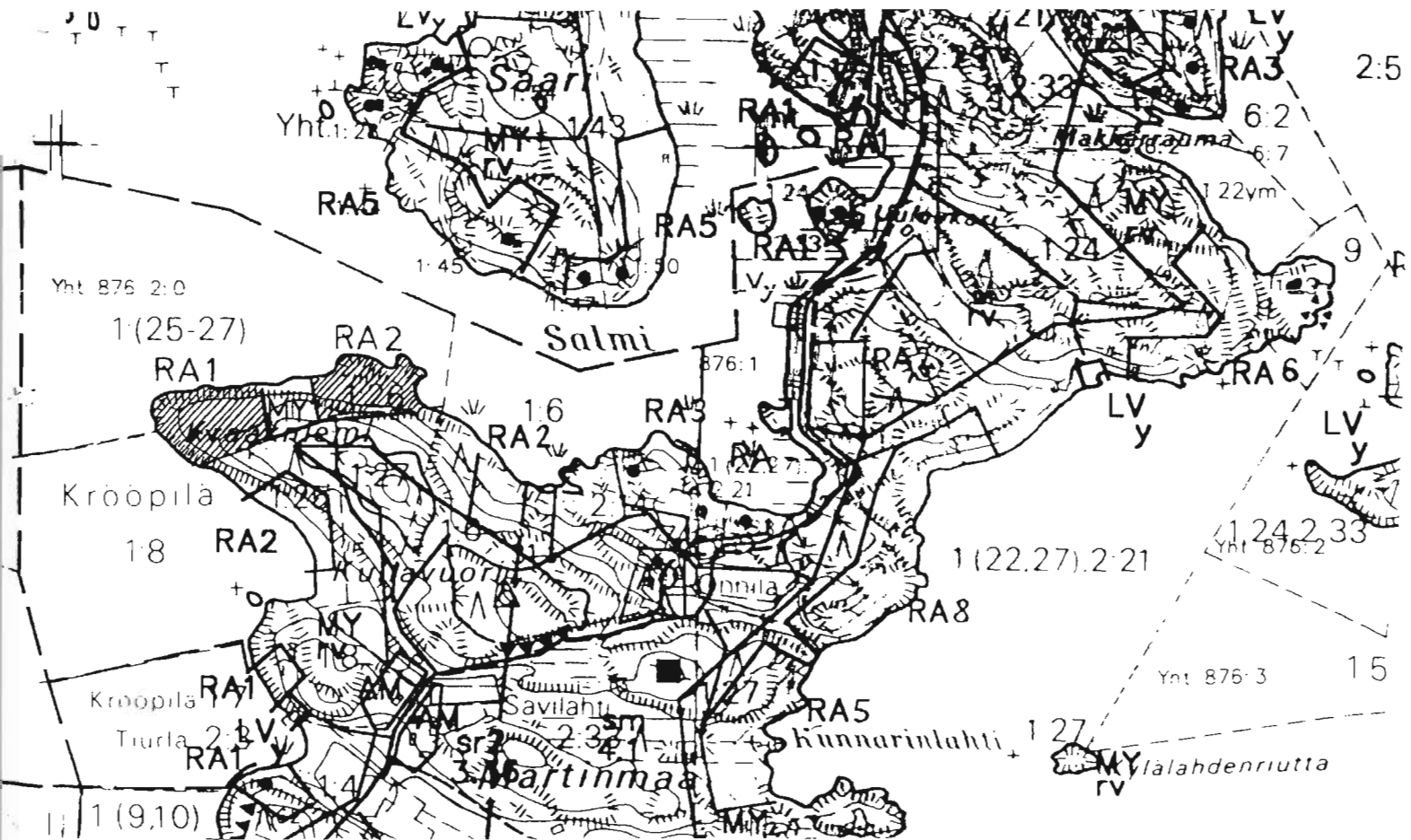
Ystävällisin terveisin

Ari Ilmalahti

Ismo Ilmalahti

Liitteenä: Yleiskaavan muutosehdotuspiirustus

Täydennys 05.01.-96 tehtyyn muistutukseen Velkuan yleiskaavasta :



Ari Ilmalahti

Ismo Ilmalahti

Velkuan kunnanhallitus
Velkua

YLEISKAAVAN LAATIJAN VASTINE

Kaavan laatijana annamme seuraavan vastineen 9.11 - 8.12.1995 nähtävillä olleen Velkuan yleiskaavaehdotuksen viranomaislausuntoihin ja kaavasta jätettyihin muistutuksiin sekä yleiskaavaneuvottelussa 21.3.1996 esitettyihin seikkoihin.

3.24 Ari ja Ismo Ilmalahti (5.1.1996)

Muistuttajat esittävät kahta Martinmaassa Kraakniemen tilalle RN:o 1:26 osoitettua RA-rakennuspaikkaa siirrettäväksi tasaisemmalle ja peitteisemmälle alueelle.

Yleiskaavan laatija:

Muutosehdotus on perusteltu ja RA-kortteli siirretään.

Velkuanmaan osayleiskaavan kiinteistöjen 1:25 ja 1:26 välisen rajan väärä sijainti.

Otsikossa mainitun rajan virheellisestä sijainnista aiheutuneiden rakennusalue-tarkastelujen suhteen haluamme näin kaavoittajalle tekemiemme suullisten ja kirjallisten mielipiteidemme ja vaatimustemme tueksi esittää ne myös kaupungin johdolle.

Naapurikiinteistö 1:25 vaihtoi omistajaa v. 2009. Sen uudet omistajat ovat hakemassa rakennuslupaa sellaiselle alueelle, joka voimassa olevassa Velkuan yleiskaavassa ja valmisteilla olevan Velkuanmaan osayleiskaavan 29.11.2010 toisessa lausuntovaiheessa ei ole merkitty kiinteistön 1:25 rakennusalueeksi. Alue on ko. ranta-alueen korkeimmalla kohtaa olevaa lähes puutonta avokalliota.

Naapurikiinteistön 1:25 omistajat ovat pyytäneet rakennusalueen muuttamista ulottumaan tälle alueelle ja kaavoittaja on siihen suostunut koska rakennusalueetta oli osayleiskaavakarttaan näin muutettu 1.6.2011 kolmannessa osayleiskaavan lausuntovaiheessa. Omana näkemyksenämme olemme oma-aloitteisesti aikanaan esittäneet, että naapurikiinteistön 1:25 rakennusalueetta ei tule ulottaa niin lähelle rajaa että korkealta kalliolta tulee suora vaikutus alapuolella olevan kiinteistömme 1:26 voimassa olevalle rakennusalalle, eli kummallekin rakennusalalle turvataan oma pihapiirirauha, kuten voimassa olevassa vuoden 1997 Velkuan yleiskaavassa on toteutettu.

Nyt Naantalın kaupungin Velkuanmaan osayleiskaavakartassa kiinteistöjen 1:25 ja 1:26 välisen rajan on todettu olevan väärässä paikassa.

Myöhemmin on selvinnyt että kiinteistön 1:25 rakennuslupa-asiakirjojen eri versioissa kiinteistöraja on kaikissa piirretty väärään paikkaan ja esitetyt rakennukset piirretty osittain vielä muutetunkin RA-alueen ulkopuolelle.

Tilanne selvisi meille naapurikiinteistön 1:25 lohkomistoimituksissa 10.6.2011 ja 8.7.2011, jolloin todettiin maastossa olevan kalliorajapyykin nro 12 sijainnin olevan n. 20m etelämpänä kuin sähköinen rajapyykkietieto.

Kun tämän tiedon jälkeen vertailimme voimassa olevan Velkuanmaan yleiskaavakarttaa ja nyt valmisteilla olevan Velkuanmaan osayleiskaavakarttaa, saatoimme silmämääräisesti todeta ko. rajaviivojen sijainnin olevan erilaiset.

Soitin 5.9.2011 maankäyttöpäällikkö Lehikoiselle ja toin julki havaitun rajavirheen ja pyysin että se korjattaisiin valmisteilla olevaan Velkuan osayleiskaavaan ennen sen vahvistamista. Luonnollisesti edellytin että voimassa olevan yleiskaavan mukainen kiinteistön 1:26 loma-asunnon rakennusalue säilytetään edelleen rajalle asti ulottuvana niin kuin se on ollut kaavan vahvistamisesta 1997 lähtien. Totesin myös kaikissa valmisteilla olevan Velkuanmaan osayleiskaavan kartoissa kiinteistön 1:26 rakennusalueen merkityn ulottuvaksi kiinteistörajalle asti.

Kerroin, että oikeat sähköiset rajatiedot olisivat varmasti maanmittauskonttorilta saatavissa, koska em. lohkomistoimitus oli suoritettu loppuun.

Maankäyttöpäällikkö ei pitänyt korjausten suorittamista enää kaavoitusprosessin tässä vaiheessa tarpeellisena, jota ihmettelin ja painotin uudelleen että mielestäni nyt havaittu virhe osayleiskaavakartassa tulee korjata ennen kaavan vahvistamista.

Tavatessani naapurikiinteistön 1:25 omistajan 27.9.2011 kysyin häneltä, että ovatko he tehneet jotain uutta muistutusta valmisteilla olevaan osayleiskaavaan, kertoi hän heidän tehneen muistutuksen koskien aluetta tonttiemme rajalla sitä tarkemmin erittelemättä.

3.10.2011 soitin Lehikoiselle uudelleen kysyäkseni kuulemastani muistutuksesta. Hän vastasi puhelimeen, mutta kertoi olevansa lomalla ja palaavansa työmaalle 13.10.2011. Sen verran kuitenkin keskustelussamme minulle selvisi, että nyt ollaan tekemässä edellä mainitsemani rajavirheen korjausta osayleiskaavaan naapurikiinteistön tekemän muistutuksen pohjalta.

13.10.2011 soitin Lehikoiselle ja pyysin, josko voisin tulla paikan päälle selvittämään näkemystäni asiassa ja sovimme tapaamisesta 14.10.2011 klo 13.00.

Menimme veljeni (joka on kiinteistön 1:26 toinen omistaja) kanssa sovittuun tapaamiseen. Kysyimme minkälainen muistutus ko. alueesta on tehty ja miten kaavoittaja on ajatellut sen ratkaista.

Muistutusta meille ei näytetty vaan vastattiin, että nyt rajavirhe ollaan korjaamassa oikeaksi mutta siten, että meidän kiinteistön rakennusalueetta ei muutettaisikaan rajalle ulottuvaksi. Tämän uskomattoman tulkinnan kuultuamme kysyimme perustelut tälle. Perusteluksi kerrottiin paikanpäällä käyneen maisema-arkkitehdin näkemys eikä muuta, jolla perusteella kaavoittaja esittää osayleiskaavaa korjattavaksi em. tavalla.

Ymmärsimme että kaavoittaja oli pyytänyt maisema-arkkitehtia jossain vaiheessa käymään paikalla naapurikiinteistön 1:25 rakennushankkeen takia, josta aikaisemmin kerroin.

Myöhemmin saadun selvityksen mukaisesti Pöyry Finland Oy:n maisema-arkkitehti on käynyt paikan päällä 30.5.2011, jolloin rajavirhettä ei vielä ollut havaittu ja näin ollen paikanpäällä tehdyt tarkastelut ja otetut valokuvat perustuvat virheelliseen rajatietoon.

Toistimme käydyssä keskustelussa useaan otteeseen näkemyksemme osayleiskaavakartan rajavirheen korjauksen vaikutuksesta kaavoitukseen, ja että se on tehtävä niin, että rakennusalueemme säilyy voimassa olevan yleiskaavan ja valmisteilla olevan osayleiskaavan nähtävillä olon mukaisesti kiinteistörajalle asti. Tähän emme saaneet vahvistusta.

Vaadimme rajavirheen korjausta ja kiinteistön 1:26 rakennusalueen pitämistä kiinteistörajalle asti ulottuvana, niin kuin se on koko kaavoitusajan ollut. Lisäksi tulee kiinteistöjen 1:25 ja 1:26 tilakohtaiset rantaviina yms. tiedot korjata tilaerittelytaulukoihin todellista tilanne vastaaviksi.

Meillä on omat suunnitelmamme rakennusten sijoittelulle perustuen voimassa olevan yleiskaavan sekä valmisteilla olevan osayleiskaavan mukaisille rakennusaloille, jotka ulottuvat ko. alueella kiinteistörajalle asti.

Oikeustajuumme ei millään mahdu se, että rakennusalueettamme ollaan muuttamassa kaavoittajan rajavirheen takia. Asian tekee painavammaksi vielä se, että naapurikiinteistölle myönnetään rakennusalueetta korkealta lähes puuttomalta avokalliolta rajamme tuntumaan, jonka seurauksena näyttäisi syntyvän tarve vielä poistaa rakennusoikeutta meidän kiinteistömme puolelta.

Muistio

Neuvottelu viimeisen erillisen kuulemisen palautteen johdosta valmistellusta kaavoittajan kompromissiesityksestä

Kotipaikka Vantaa

Päiväys 28.3.2012

Sivu 1 (2)
Yhteyshlö Kaisa Rantee
Puh. 010 33 25458
kaisa.rantee@poyry.com

Päiväys	27.3.2012
Aika	klo 16.00-17.30
Paikka	Velkuanmaan Kraakniemi, tilat 529-560-1-25 ja 529-560-1-26
Läsnä	Heli Vainio-Puhju, kiinteistö 529-560-1-25 Samu Vainio-Puhju, kiinteistö 529-560-1-25 Veli Ilmalahti, kiinteistö 529-560-1-26 Ari Ilmalahti, kiinteistö 529-560-1-26 Elise Lehikoinen, Naantalin kaupunki Kaisa Rantee, Pöyry Finland Oy
Jakelu	Läsnäolijat

1 NEUVOTTELUN ALOITUS

Elise Lehikoinen toivotti osallistujat tervetulleiksi ja kertoi, että tilaisuuden tarkoitus on kuulla kiinteistöjen 529-560-1-25 ja 529-560-1-26 edustajien mielipiteet kaavoittajan kompromissiehdotuksesta sekä 12.12.2011 muuten kaavaehdotuksesta, kuulla osallisten näkökulmat tilanteeseen sekä katsoa tilannetta maastossa. Sovittiin, että konsultti kirjoittaa neuvottelusta muistion.

2 MAASTOKATSELMUS

Maastossa todettiin:

- kiinteistöjen välisen rajan sijoittuminen
- rannassa sijaitsevan rajapyykin sijainti
- kaavoittajan kompromissiehdotuksessa ja kaavaehdotuksessa 12.12.2011 esitettyjen rakennusalojen sijoittuminen maastossa kiinteistön 529-560-1-26 osalta
- lisäksi tarkasteltiin avoimien kalliolakien ja niemen korkeustasojen sijoittumista.

3 KAAVOITTAJAN KOMPROMISSIEHDOTUS

Molempien kiinteistöjen edustajat totesivat, että kaavoittajan kompromissiehdotus ei ole heidän kannaltaan hyväksyttävä.

4 YHDESSÄ SOVITTU UUSI EHDOTUS

Ilmalahtien (kiinteistö 529-560-1-26) esittämän ehdotuksen pohjalta muokattiin uusi ehdotus, jonka molempien kiinteistöjen edustajat hyväksyivät. Uusi ehdotus on muistion liitteenä. (Liite 1, uusi ehdotus koskien kiinteistöjä 529-560-1-25 ja 529-560-1-26.

5 KOKOUKSEN PÄÄTTÄMINEN

Neuvottelu päättyi n. klo 17.30

Pöytäkirjan laati

28.3.2012 Tampereella,

Kaisa Rantee

Pöyry Finland Oy

Muistio on neuvottelun kulun mukainen:

Veli Ilmalahti
kiinteistö 529-560-1-26

Heli Vainio-Puhju,
kiinteistö 529-560-1-25

Ari Ilmalahti
kiinteistö 529-560-1-26

Samu Vainio-Puhju
kiinteistö 529-560-1-25

SPV
HVP

3 KAAVOITTAJAN KOMPROMISSIEHDOTUS

Molempien kiinteistöjen edustajat totesivat, että kaavoittajan kompromissiehdotus ei ole heidän kannaltaan hyväksyttävä.

4 YHDESSÄ SOVITTU UUSI EHDOTUS

Ilmalahtien (kiinteistö 529-560-1-26) esittämän ehdotuksen pohjalta muokattiin uusi ehdotus, jonka molempien kiinteistöjen edustajat hyväksyivät. Uusi ehdotus on muistion liitteenä. (Liite 1, uusi ehdotus koskien kiinteistöjä 529-560-1-25 ja 529-560-1-26.

5 KOKOUKSEN PÄÄTTÄMINEN

Neuvottelu päättyi n. klo 17.30

Pöytäkirjan laati

28.3.2012 Tampereella,

Kaisa Rantee

Pöyry Finland Oy

Muistio on neuvottelun kulun mukainen:

Veli Ilmalahti
kiinteistö 529-560-1-26

Heli Vainio-Puhju,
kiinteistö 529-560-1-25

Ari Ilmalahti
kiinteistö 529-560-1-26

Samu Vainio-Puhju
kiinteistö 529-560-1-25

3 KAAVOITTAJAN KOMPROMISSIEHDOTUS

Molempien kiinteistöjen edustajat totesivat, että kaavoittajan kompromissiehdotus ei ole heidän kannaltaan hyväksyttävä.

4 YHDESSÄ SOVITTU UUSI EHDOTUS

Ilmalahtien (kiinteistö 529-560-1-26) esittämän ehdotuksen pohjalta muokattiin uusi ehdotus, jonka molempien kiinteistöjen edustajat hyväksyivät. Uusi ehdotus on muistion liitteenä. (Liite 1, uusi ehdotus koskien kiinteistöjä 529-560-1-25 ja 529-560-1-26.

5 KOKOUKSEN PÄÄTTÄMINEN

Neuvottelu päättyi n. klo 17.30

Pöytäkirjan laati

28.3.2012 Tampereella,

Kaisa Rantee

Pöyry Finland Oy

Muistio on neuvottelun kulun mukainen:

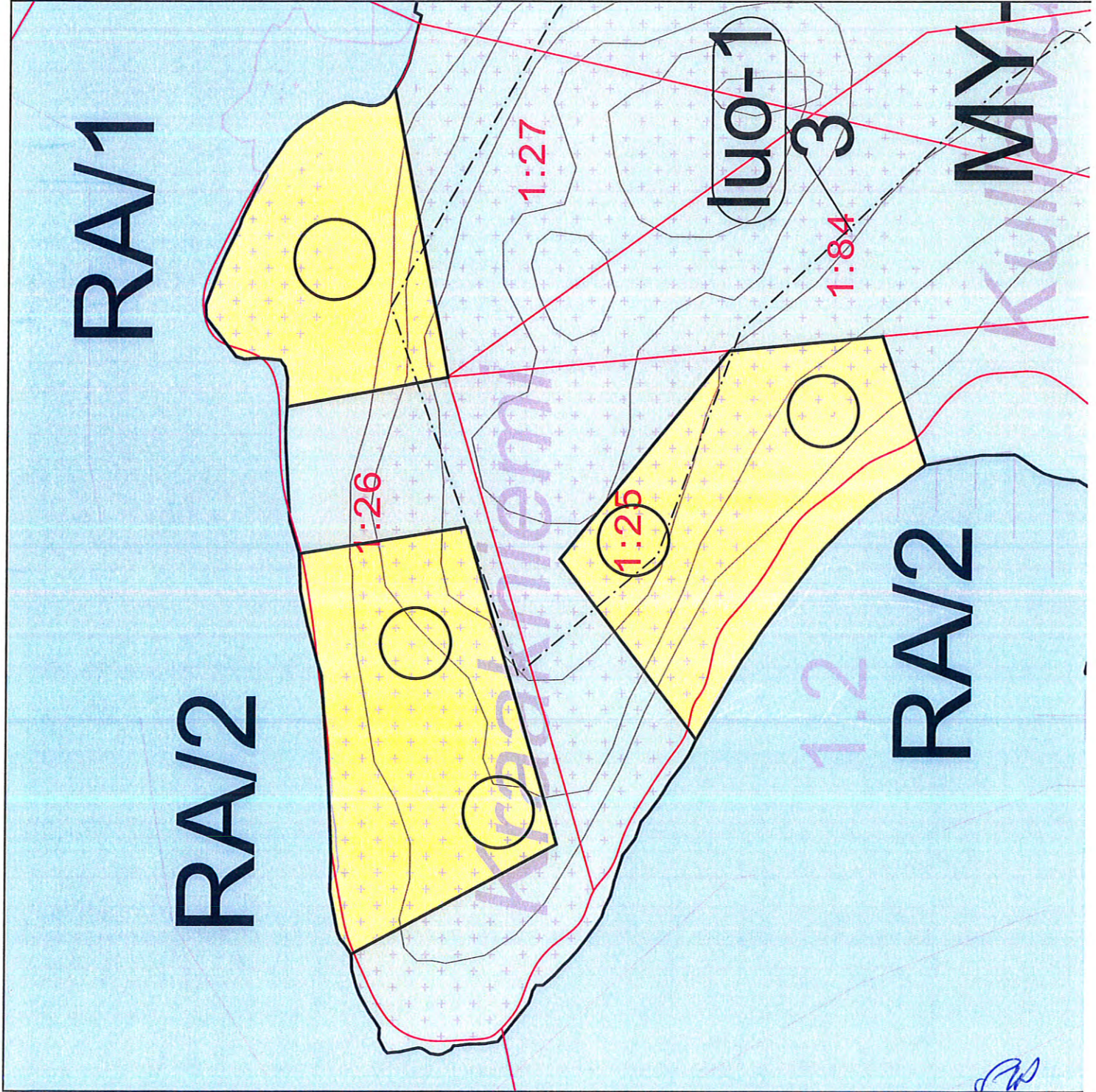
Veli Ilmalahti
kiinteistö 529-560-1-26

Heli Vainio-Puhju,
kiinteistö 529-560-1-25

Ari Ilmalahti
kiinteistö 529-560-1-26

Samu Vainio-Puhju
kiinteistö 529-560-1-25

LIITE 1,
uusi ehdotus koskien
kiinteistöjä 529-560-1-25
ja 529-560-1-26.



Pöyry Finland Oy
28.3.2012

Me emme ole voineet olla aikaisemmin tietoisia ko. rajavirheestä, koska silmämääräisesti virheen näkeminen nyt esillä olleesta Velkuanmaan osayleiskaavakartasta ei ole ollut mahdollista, vaan ainoastaan olemme pystyneet etuamme valvomaan sillä havainnolla, että kiinteistön 1:26 rakennusalue ulottuu kiinteistörajalle asti kuten voimassa olevassa yleiskaavassakin.

Tässä kaavoitusasiassa ei ole vaikutusta sillä, että näyttäisi käyneen niin, että kiinteistön 1:25 ostajat eivät liene olleet täysin selvillä rajan paikasta ko. kohtaa, koska sama virhe esiintyy myös maanmittauslaitoksen sähköisessä aineistossa. Aikaisempi manuaalinen karttatieto 1990 luvulta näyttää olleen oikein samoin, kuin tietysti edellisessä lohkomistoimituksessa v. 1952 tehty kartta.

Uusien omistajien olisi tullut selvittää ostamansa alueen oikeat rajat kaupantekovaiheessa samoin kuin voimassa olevan yleiskaavan merkitys, ennen kuin lähtevät hakemaan rakennuslupaa paikkaan, jota ei ole kaavoitettu rakennusalueeksi. Mekään emme ole voineet olla asiasta tietoisia, koska uudet omistajat ensimmäisen kerran rakennuslupaa hakiessaan eivät ottaneet meihin mitään yhteyttä, vaan kuulimme hankkeesta puskaradiosta. Jos meihin olisi otettu silloin yhteyttä olisivat he todennäköisesti tulleet tietoisiksi rajan todellisesta paikasta, jonka sijainnin maastossa me olemme tienneet koko omistuksemme ajan. Olen kirjannut ylös kaikki tietooni tulleet em. alueen rakentamiseen ja kaavoitukseen liittyvät keskustelut eri osapuolten kanssa 13.5.2011 lähtien.

Kyseinen rajavirhe on jo nyt aiheuttanut hyvin paljon sekaannusta ja virheellisiä tulkintoja. Tämän takia rajavirheen korjaaminen näkemystemme mukaisesti on välttämätöntä, jotta osayleiskaava oikeusvaikutteisena asiakirjana on yksiselitteinen mm. rakennuslupa-asioita haettaessa ja päätettäessä.

Olemme joutuneet näkemään kohtuuttomasti vaivaa kaiken em. tiedon hankkimiseksi oikeuksiemme puolustamiseksi asiassa, jossa on kysymys kaavoittajan rajavirheestä.

Koska osayleiskaava-asia on edelleen valmisteluvaiheessa, odotamme kirjallista vastausta siihen mihin toimenpiteisiin Naantalın kaupunki aikoo ryhtyä ko. rajavirheen korjaamiseksi.

Raisiossa 4.11.2011

Kiinteistön 1:26 omistajat
Ari ja Ismo Ilmalahti

Jakelu sähköpostilla:
Kaupunginjohtaja Timo Kvist
Ympäristöviraston johtaja Kauko Kangas

Tiedoksi:
Rakennustarkastaja Juha Kuokkanen

Liitteenä kartta alueesta

Kiinteistön 1:26
voimassaoleva
RA-alue

1:26

Kraakniemi

Osayleiskaava-
ehdotuksessa oleva
virheellinen raja

Todellinen raja

Kiinteistön 1:25
rakennushanke

1:25

Kiinteistön 1:25
voimassaoleva
RA-alue

⊥

KUI

