

**VIRANOMAISNEUVOTTELU
VELKUANMAAN OSAYLEISKAAVA**

Aika 12.6.2008 Klo 9:00
Paikka Lounais-Suomen ympäristökeskus
Läsnä Tapio Tuhkanen / Varsinais-Suomen liitto
Tuomo Knaapi / Lounais-Suomen ympäristökeskus
Tiina Rinne-Kylänpää / Velkuan kunta
Konsultti: Sanukka Lehtiö (sanukka.lehtio@poyry.com)
Mirko Laurinen (mirko.laurinen@poyry.com)

1 SELVITYKSET JA KAAVALUONNOS

Esiteltiin Velkuanmaan osayleiskaavan OAS, luonnosvaiheen selvitykset ja alustava kaavaluonnos. Selvityksistä esiteltiin maisema- ja luontoselvitykset, rakennuskannan ja muinaismuistojen inventointi ja kantatilaselvitys. Konsultti esitteli kaavan tavoitteet ja uuden rakentamisen sijoitteluperiaatteet (kunnallistekniikka, maisema ja liikenne) sekä alustavan kaavaluonnoksen. Käytiin läpi kaavan laatimiseen johtaneita syitä, mm. Vaihelan asemakaavoitusta, rantavyöhykkeen määrittelyä ja v. 1995 osayleiskaavan merkintäepäselvyyksiä.

2 KESKUSTELUA

Kaavan mitoitus (noin 20 uutta omakotitonttia) ei herättänyt vastustusta. Vaihelan talouskeskuksen kaavamerkintään maininta, että alue on tarkoitus toteuttaa laatimalla alueelle asemakaava. Vaihelan alueen osoittaminen matkailukäyttöön ei herättänyt vastustusta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohdasta 4 poistetaan maininta maanpuolustuksesta ja rajavalvonnasta. Asuinrakentamisen osoittamista sekä pinta-alaperusteisesti että aluevarauksella AO saman maanomistajan maalle pidettiin maanomistajia liikaa suosivana tapana – rakennusoikeus pitäisi jakaa selkeämmin (Tuhkanen). Riittävää venevalkamien määrää pidettiin tarpeellisena alueen virkistyskäytön kannalta. Rakennuskantaselvitystä täydennetään suojelukohteiden varsinaisesti suojeltavan rakennuskannan osalta.

MY- ja MA-alueiden kaavamääräyksistä on maanomistajilta saatu toiveita, ettei alueiden käyttöä maa- ja metsätalouteen rajoitettaisi liikaa. Keskusteltiin sopivista tavoista säädellä mm. ranta-alueeseen liittyvien metsien käyttöä.

3 SEURAAVA KOKOUS

- Seuraava suunnittelukokous / viranomaisneuvottelu 26.8.2008 (korj. myöhemmin: 28.8)

Turussa 18.6.2008

Muistion laati: Mirko Laurinen

MUISTIO

TYÖNEUVOTTELU VIRANOMAISTEN KANSSA

VELKUANMAAN OSAYLEISKAAVA

Aika	28.8.2008 Klo 13:00
Paikka	Lounais-Suomen ympäristökeskus
Läsnä	Tapio Tuhkanen / Varsinais-Suomen liitto Tuomo Knaapi / Lounais-Suomen ympäristökeskus Tiina Rinne-Kylänpää / Velkuan kunta Kirsti Juntila / Naantalin kaupunki
Konsultti:	Sanukka Lehtiö (sanukka.lehtiö@poyry.com) Mirko Laurinen (mirko.laurinen@poyry.com)

1 SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Ympäristökeskus saanut osayleiskaavan liittyvän luontoselvityksen ja antaa lausuntonsa lisäselvityksiinkin syyskuun puoliväliin mennessä. Maakuntamuseo saanut rakennuskantaselvityksen ja toivoo siihen lisättäväksi sruokituksen johtavia perusteluja, jonka jälkeen antaa lausuntonsa. Maisemaselvitys käy usein yksiin kulttuurimaisemaselvityksen kanssa. Varsinais-Suomen liitto ja Naantalin kaupunki antavat lausuntonsa myös laadintavaiheessa. Rantarakentamisen mitoitus säilyy seutukaavasta maakuntakaavaan samana.

2 KESKUSTELUA LUONNOKSESTA

Kaavatyöryhmän osuus kaavan laadintaprosessissa tulisi selvittää tarkemmin niin selostuksessa kuin ryhmän jatko-työskentelyn osalta. Kaavatyöryhmän jäsenissä on keskeisiä maanomistajia, mistä johtuu selkeä esteellisyys. OAS:an on täydennettävä maininta kaavatyöryhmästä. Kunnanhallituksen olisi käsiteltävä asia uudestaan sen osalta luku/ketkä valmistelevat kaavaa ja miten hoidetaan laadinnan aikana tarvittava paikallistuntemus.

Käytettäessä muunnettua rantaviivaa voidaan käyttää seutu/maakuntakaavan mitoituusvyöhykkeiden maksimia. Kunta voi katsoa yleiskaavoitettavan alueen sisältä mitoituusvyöhykkeet hienojakoisemmin kuin seutu/maakuntakaavassa on osoitettu. Yleis- ja asemakaavoissa muunnetun rantaviivan käyttö on vakiintunutta ja myös valitusmenettelyissä kestäväksi todettu käytäntö.

Käytetyllä rakennuspaikalla on tarkoitettu rakennettua (asuinrak., loma-as., maatilakeskus, palvelurak. tms.) rakennuspaikkaa tai rakennuspaikkaa jolle voimassa poikkeus- tai rakennuslupa. Myös ylitetty rakennusoikeus on kirjattu rakennusoikeustarkasteluun. Käytetyn rakennuspaikan osoittaminen esim. M-alueeksi olisi kohtuutonta maanomistajalle.

Pysyvän asutuksen määrä tulisi perustella selostuksessa tarkemmin. MY-1 toimenpidekieltomääräystä voi muokata, esim. minkä tyyppiisiin hankkeisiin (ha, etäisyys rannasta tai alueittain) tarvitaan maisematyölupa. Kantatiloille, jolle on jo osoitettu RA- ja/tai AO-alueita, ei pitäisi enää osoittaa muuta rakentamista kuin maa- ja metsätaloutta varten.

3 SEURAAVA KOKOUS

Viranomaisneuvottelu ennen ehdotuksen nähtävillä panoa (to 30.10 klo 13 Lounais-Suomen ympäristökeskus)

Turussa 2.9.2008

Muistion laati: Sanukka Lehtiö

MUISTIO

VIRANOMAISNEUVOTTELU VELKUANMAAN OSAYLEISKAAVA

Aika	30.10.2008 Klo 13:00
Paikka	Lounais-Suomen ympäristökeskus
Läsnä	Tuomo Knaapi / Lounais-Suomen ympäristökeskus Leena Lehtomaa/ Lounais-Suomen ympäristökeskus Anna Partanen / Lounais-Suomen ympäristökeskus Tapio Tuhkanen / Varsinais-Suomen liitto Tiina Rinne-Kylänpää / Velkuan kunta Lauri Granberg / Rymättylän kunta
Konsultti:	Sanukka Lehtiö (sanukka.lehtio@poyry.com) Mirko Laurinen (mirko.laurinen@poyry.com)

1 OSAYLEISKAAVAPROSESSIN VAIHE

Osayleiskaavaluonnos on ollut luonnoksena nähtävillä xx.xx.-xx.xx.2008. Kunnanhallitus on asettanut työryhmän valmistelemaan kaavaehdotusta, mikä on valmistumassa laitettavaksi nähtäville.

2 SEUTUKAAVA/MAAKUNTAKAAVA

Velkuanmaan valmistuva osayleiskaava toteuttaa seutukaavan periaatteita. Kunta voi ja sen tuleekin katsoa yleiskaavoitettavan alueen sisältä mitoitusvyöhykkeet hienojakoisemmin kuin seutu/maakuntakaavassa on karkealla tasolla osoitettu. Maakuntakaava ei muuta alueen tilannetta. Rantarakentamisen mitoitusperiaatetta ei tulisi muuttaa 1995 vuoden yleiskaavasta.

3 SELVITYSTEN RIITTÄVYYS JA HUOMIOONOTTAMINEN

1. Luontoselvitykset. Leena Lehtomaa: Linnuston osalta täydennystä odotetaan yhä. Perinnemaisemat merkitty kaavaan hyvin. Hiekkarannat eivät täytä luonnonsuojelun kriteerejä. Mustaluodon osalta annettu erilliskommentti miten rakentaminen tulisi rajata.
2. Maisemaselvitys. Heidi Saaristo: Maisemaselvitys koskee vain pääsaarta. Rakentamisen pysyessä saarissa suhteellisen samana on selvitys riittävä. Muinaismuistot olisi selvityksessä ottaa huomioon. Maiseman kannalta osittain valitettavaa on, että metsäinen selänne tulee näkymään länteen tasaisen rakennusnauhan takaa.
3. Rakennuskantaselvitys. Selvitystä on syvennetty maakuntamuseon arkistojen avulla.
4. Vapaan rannan osuus on kaava-alueella 35-50%, keskiarvon ollessa 41% (seutukaavassa 40%). Yksinkertaisen kartan voisi lisätä kaava-asiakirjojen liitteeksi. Rakentamattomien RA-paikkojen sijoittelu näyttää edelleen hankalalta, niiden tarkempaa ryhmittelyä tulisi tutkia.

4 MITOITUS

Rantarakentamisen mitoitusvyöhykkeet seuraavat seutukaavaa ja maakuntakaavaluonnosta. Osayleiskaavassa mitoitusvyöhykkeitä on tarkennettu kolmeen: Velkuanmaa 7 rakennuspaikkaa/km, Velkuanmaan itäpuoliset saaret 5rp/km ja lännen puoleiset 4rp/km. Rantarakentamisoikeus on osoitettu edellisen yleiskaavan mukaisesti, jossa mitoitus on mitatun rantaviivan mukaan.

Yleis- ja asemakaavoissa muunnetun rantaviivan käyttö on vakiintunutta ja myös valitusmenettelyissä kestäväksi todettu käytäntö. Käytettäessä muunnettua rantaviivaa voidaan käyttää seutu/maakuntakaavan mitoitussyöhykkeiden maksimia.

1. Kantatilaselvitys.
Kaavan laadintaa varten on tehty kantatilaselvitys, jota on vielä täydennetty ehdotusvaiheessa tarkennetuina rakennusmäärin ja omistajatiedoin. Kantatilaselvityksessä on sarake, jossa on tutkittu myös muunnetun rantaviivan vaikutus rakennuspaikkojen lukumäärään. Vaikka muunnetun rantaviivan mitoituseriaate olisi nykylain ja ympäristökeskuksen mukaan hyvä käytäntö, tuottaisi se Velkuanmaalla kohtuuttomuuksia maanomistajille. Ainoastaan kiinteistöille, joille myös muunnettua rantaviivaa käyttämällä kuuluisi uusi rakennuspaikka, on osoitettu uusi rakennuspaikka. Kantatilaselvitykseen voisi lisätä vielä yhden sarakkeen, jossa perusteltaisiin ns. uusi rakennuspaikka.
2. Pysyvä asuminen ja uudet rakennuspaikat
Yhdyskuntarakenteen eheyttämisen kannalta on uutta pysyvää rakentamista vaikeahko perustella (ei palveluita, sijainti lossiyhteyden päässä). Nykymäärään (n 15 asuttua OK-taloa) suhteutettuna 25:n omakotitalon lisäys on kohtalaisen suuri muutos ja se tulisi perustella paremmin selostuksessa.
3. Muutos voimassa olevaan kaavaan
Rantarakentamispaikkojen määrä on lähes sama kuin 1995 yleiskaavassa. Uuteen kaavaan tulee siis 1995 kaavan rakennuspaikat ja muutama uusi, nämä voisi tiivistelmän oloisesti avata vielä selostuksessa.

5 KAAVAMÄÄRÄYKSET

Rymättylässä käytössä oleva talousrakennus ei ympäristökeskuksen mukaan vastaa vierasmajan lomarakennuksen mukaista käyttöä. Vierasmajan suurin mahdollinen pinta-ala on 25m² ja sijoittaminen päärakennuksen sisämaan puoleiseen ns. takakiilaan.

Kantatiloille, jolle on jo osoitettu RA- ja/tai AO-alueita, ei pitäisi enää osoittaa muuta rakentamista kuin maa- ja metsätaloutta varten.

Kaavassa voisi mainita ennakoivasti 44§:n muutoksen.

6 MUUTA

Maanomistajien oikeusturvan kannalta on kohtuullista antaa tietoa siitä millä perusteluilla on mm. rantarakentamisoikeuksia osoitettu. Mitoittavana rantaviivana on tässä osayleiskaavatyössä käytetty vuoden 1995 yleiskaavan mukaista murtoviivaa. Viranomaisten pyynnöstä on kaava-alueen karttarantaviiva tutkittu myös muunnettuna rantaviivana lisäperusteluina uusille rakennuspaikoille.

7 JATKOTOIMENPITEET

Kaavaa tarkistetaan viranomaisten ohjeiden perusteella. Kaavatyöryhmä kokoontuu 12.11. ja valmistelee osayleiskaavaehdotuksen kunnanhallituksen (24.11.) käsittelyyn. Viranomaisilta pyydetään lausunnot nähtäville laitettavasta kaavaehdotuksesta.

Turussa 3.11.2008

Muistion laati: Sanukka Lehtiö



15.10.2010

VIRANOMAISNEUVOTTELU KOSKIEN NAANTALISSA VIREILLÄ OLEVAA VELKUANMAAN OSAYLEISKAAVAA

Aika to 30.9.2010 klo 15.00 – 16.30

Paikka Naantalin kaupungintalo, neuvotteluhuone 4

Osanottajat

Risto Rauhala	Varsinais-Suomen ELY-keskus
Raimo Järvinen	Varsinais-Suomen ELY-keskus
Heidi Saaristo	Varsinais-Suomen liitto
Eija Suna	Turun museokeskus
Heljä Brusila	Turun museokeskus
Jarmo Lukka siht.	Pöyry Finland OY
Kauko Kangas pj	Naantalin kaupunki
Elise Lehikoinen (pj)	Naantalin kaupunki
Kimmo Suonpää	Naantalin kaupunki
Kirsti Junttila	Naantalin kaupunki

1. Velkuanmaan osayleiskaava

- Korjattu osayleiskaavaehdotus, MRL 44§:n soveltaminen ja sisämaan rakennusoikeus

Jarmo Lukka esitteli lyhyesti kaavatyön historian.

Elise Lehikoinen totesi, että työn lähtökohtana on ollut voimassaolevan yleiskaavan rakennusoikeus. Uusia rakennuspaikkoja ovat saaneet ne tilat, joille kantatilalaskelman perusteella on osoitettu liian vähän rakennusoikeutta. Rantavyöhykkeillä rakennusoikeus on hallinnassa, mutta sisämaan rakennusoikeuden määrittelyssä on ongelmia. Määrittelyssä on kolme vaihtoehtoa: 1) Sisämaan rakennusoikeutta ei mitoiteta eikä merkitä, vaan alue jätetään maa- ja metsätalousalueeksi. 2) Mitoitetaan rakennusoikeus, mutta ei merkitä rakennuspaikkoja kaavakarttaan (perustelu: Rymättylän kaavoissa on tehty tällä tavalla) 3) Merkitään rakennuspaikat kaavakarttaan mitoituslaskelman mukaisesti ja osoitetaan ne mahdollisuuksien mukaan kyläalueelle. Rakennustarkastaja suhtautuu vähän skeptisesti siihen, että rakennusoikeus osoitetaan mitoituslaskelmalla ilman karttaan merkittyjä rakennuspaikkoja.

Lukka esitteli kyläalueen aluerajauksen ja mitoituksen rakennuspaikkoineen.

Lehikoinen kertoi kaupungin sisällä keskustellun siitä, aiheuttaako MRL 44 §:n mukainen kyläaluemääräys painetta vesijohdon ja viemärin ym. kunnallistekniikan rakentamiseen alueelle.



15.10.2010

Risto Rauhala totesi, että molempia ei voi käyttää, kartalla osoitettuja rakennuspaikkoja ja rakennusoikeuden mitoituksen määrittelyä kyläaluemääräyksessä. Jos kyläalue määritellään, se pitäisi myös suunnitella. Lukka esitti, että si-joitetaan AO-alueet kyläsuunnitelman mukaan, mutta ilman rakennuspaikkojen lukumäärää. Rauhala kannatti.

Kimmo Suonpää kertoi, että kaupungilla ei ole mahdollisuutta johtaa jätevesiä puhdistamoon ja pelkäsi, että kyläalueesta tulee liian tiivis jätevesien puhdistamiseen tonttikohtaisesti.

Todettiin, että sisämaan rakennusoikeutta ei osoiteta MRL 44 §:n mukaisesti ja ratkaisu kahden muun vaihtoehdon välillä tehdään kaupungin sisällä.

Raimo Järvinen totesi, että liikenteen ja lossin osalta ei ole huomautettavaa. Yhteislaiturivaraus voidaan pitää voimassa, lausunnon siitä antaa Liikenneviraston meriosasto.

Eija Suna kertoi, että alueella on 5 muinaisjäännöstä, kaavamerkinnoissä on epäselvyyttä, ovatko merkinnät vahingossa tuplaantuneet? Kaavaselostuksen kohdan 6.3. otsikko tulisi muuttaa muotoon Muistomerkit, nähtävyydet.

Päiväys 24.5.2011

Sivu 1 (2)

VELKUANMAAN OSAYLEISKAAVA

VIRANOMAISTYÖNEUVOTTELU

Aika: 4.5.2011 klo 9.30
Paikka: Naantalin kaupungintalo, kokoustila 2
Läsnä: Risto Rauhala, Varsinais-Suomen ELY-keskus
Tapio Tuhkanen, Varsinais-Suomen liitto
Martti Sipponen, Naantalin kaupunki
Elise Lehikoinen, Naantalin kaupunki
Jarmo Lukka, Pöyry Finland Oy

1. Neuvottelun avaus, läsnäolijat ja järjestäytyminen

Elise Lehikoinen avasi kokouksen ja toimi puheenjohtajana. Konsultti laatii muistion.

2. Kaavan suunnitteluvaihe

Elise Lehikoinen esitteli osayleiskaavan suunnittelutilanteen. Kaavaehdotus on ollut uudelleen nähtävillä 21.1. – 21.2.2011 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta on saatu 11 lausuntoa ja 21 muistutusta. Kaavoittaja on laatinut lausuntoihin ja muistutuksiin vastine-ehdotukset. Tapio Tuhkanen totesi, että maakuntakaava on vahvistettavana Ympäristöministeriössä. Vahvistusprosessiin saattaa mennä vielä lähes vuosi, mutta käsittely on kuitenkin niin pitkällä, että maakuntakaavaa voidaan käyttää yleiskaavoituksen ohjeena.

3. Lausunnot / kaavoittajan vastineet ja muutosehdotukset

Jarmo Lukka esitteli vastineet lausuntoihin ja niiden perusteella esitetyt muutokset kaavaehdotukseen. Todettiin, että RA-X –alueilla on määriteltävä enimmäisrakennusoikeus. Sisämaan rakennusoikeuslaskelmassa ei voida puhua rantavyöhykkeelle siirretystä rakennusoikeudesta, vähintäänkin sarakkeiden otsikot on muotoiltava uudestaan. Korkeusjärjestelmän käyttö alimpien rakennuskorkeuksien määrittelyssä selvitetään kaupungin ja ELY-keskuksen edustajien kesken. Olisi vielä harkittava alle 1 ha:n saarten rakennusoikeuden rajoittamista 80+25 kerrosneliometriin, samoin sisämaan ja rantavyöhykkeen AO-määräysten säilyttämistä erillään. Keskusteltiin Naantalin rantayleiskaavoissa ja maakuntakaavaehdotuksessa sovellettujen rantarakentamisen mitoitusperusteiden eroista. Kaavaselostuksen mitoitusperustetekstiä täydennetään vielä tarvittaessa.

4. Muistutukset, vastineet ja esitetyt muutokset

Jarmo Lukka esitteli yleisesti muistutusten perusteella tehtäviksi esitettyjä muutoksia. Todettiin, että RA-alueita ei ole syytä enää enempää muuttaa AO-alueiksi.

5. Korjatut kaavamääräykset

Todettiin, että kaavamääräysten korjaustarpeita on lausunnoissa ja tässä neuvottelussa esitettyjen muutosten lisäksi tullut esille Naantalin Ympäristöviraston sisäisessä neuvottelussa.

6. Uusi nähtävillesano

Osayleiskaavaehdotus joudutaan vielä asettamaan uudelleen nähtävillesano todettujen muutostarpeiden perusteella. Viranomaisille varataan mahdollisuus antaa lausunto korjatusta ehdotuksesta.

7. Muut esilles tulevat asiat

Muita asioita ei ollut.

8. Neuvottelun päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 12.00.

Jarmo Lukka