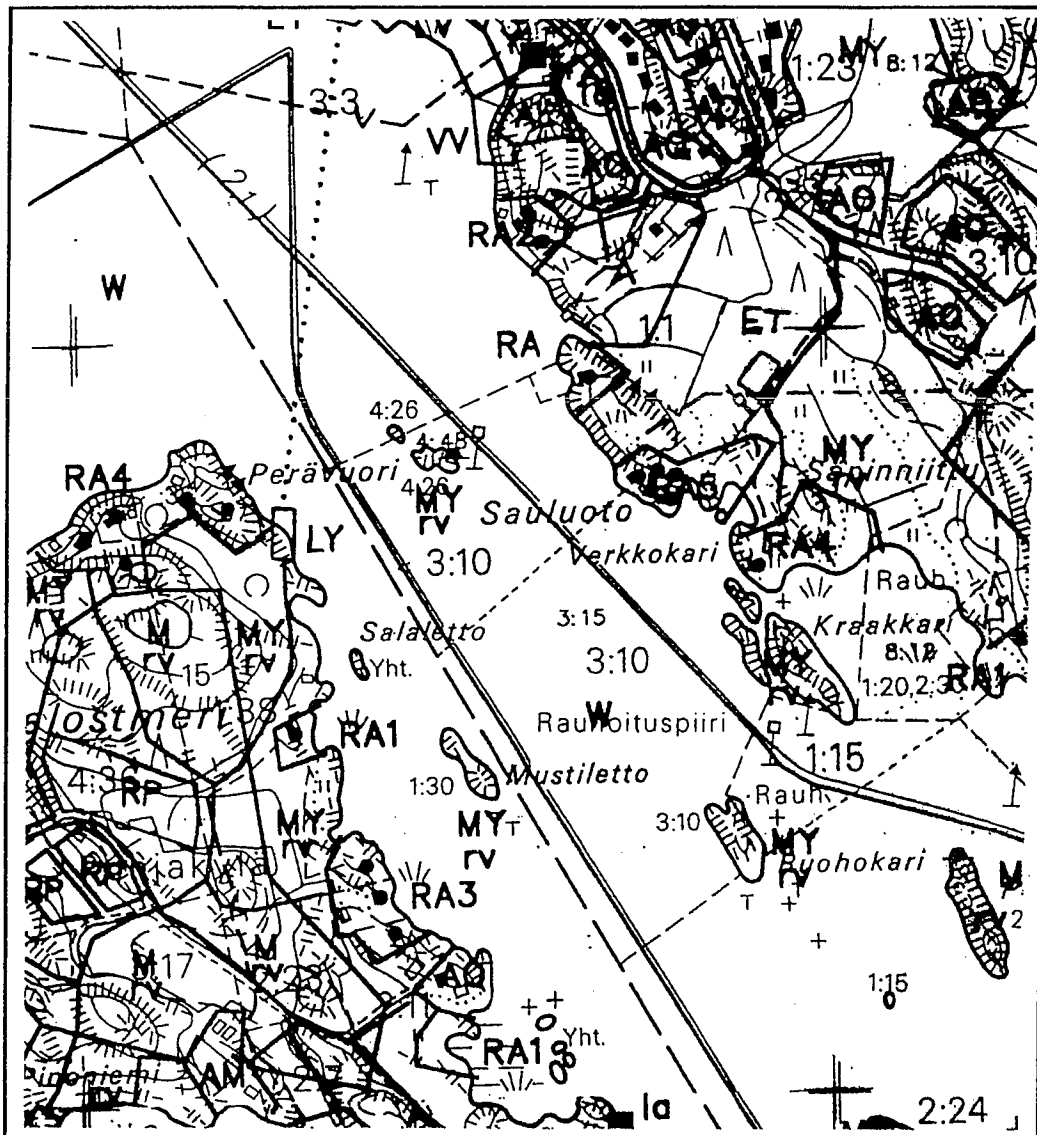




VELKUA YLEISKAAVA



TSP-SUUNNITTELU OY

Kärpijontie 6, PL 20
21421 Lieto
Puh. (921) 4871 577
Fax (921) 4871 197

VELKUA YLEISKAAVA

TSP-SUUNNITTELU OY

Kärpijöntie 6, PL 20

21421 Lieto

Puh. (921) 4871 577

Fax (921) 4871 197

SISÄLLYSLUETTELO

0. SUUNNITTELUALUE	1
1. PERUSTIEDOT	1
11. SUUNNITTELUTILANNE	1
11.1 Seutukaavoitus	1
11.2 Yleiskaavoitus	3
11.3 Rakennus- ja rantakaavoitus	3
11.4 Rakennusjärjestys	3
11.5 Rakennuskiellot	4
11.6 Päätökset ja suunnitelmat	4
11.7 Rakentamistilanne	4
11.8 Pohjakartta	4
12. MAANOMISTUS	4
13. VÄESTÖ	5
14. TYÖPAIKAT	6
15. RAKENNETTU YMPÄRISTÖ	6
15.1 Kokonaisrakenne ja maankäyttö	6
15.2 Palvelut	7
15.3 Yhdyskuntatekninen huolto	7
15.4 Tiestö	7
15.5 Satamat	8
16. YMPÄRISTÖ JA MAISEMA	8
16.1 Ympäristöarvio	8
16.2. Suojelukohteet	9
2. TAVOITTEET	10
20. TAVOITTEIDEN SISÄLTÖ	10
21. YLEISTAVOITTEET	10
22. VÄESTÖ	11
23. TYÖPAIKAT	12
24. MAANKÄYTTÖ	13
24.1 Yleiset tavoitteet	13
24.2 Asuminen	13
24.3 Elinkeinotoiminnat	13
24.4 Loma-asutus	13
24.5 Liikenne	14
24.6 Yhdyskuntatekniikka	14
24.7 Vapaa-alueet	14
24.8 Vesialueet	14
24.9 Ympäristönsuojelu ja maisema	14
3. MITOITUS	15
31. ASUMINEN	15
31.1 Mitoitusperusteet	15
32. TYÖPAIKAT	16
32.1 Mitoitusperusteet	16
33. RANTARAKENTAMINEN	16
33.1 Rantarakennusoikeuden sijoitteluperiaatteet (loma-asutus)	16
33.2 Saarten rakennusoikeus	17

33.3 Yhteisranta-aset loma-asunnot	17
33.4 Maatilamatkailua palvelevan rakentamisen mitoitus- perusteet	18
33.5 Lomakyliden mitoitusperusteet	18
33.6 Matkailukeskukset	18
4. YLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT	19
41. YLEISPERUSTELU	19
42. MAANOMISTUS	19
43. KOKONAISMITOITUS	19
44. RAKENNETTU YMPÄRISTÖ	19
44.1 Asuminen	19
44.2 Loma-asunnot	20
44.3 Palvelut ja hallinto	20
44.4 Teollisuus	20
44.5 Virkistys ja vapaa-aika	20
44.6 Maa- ja metsätalous	20
44.7 Suojelu	21
45. LIIKENNE	21
45.1 Tieliikenne	21
45.2 Muu liikenne	21
46. ERITYISALUEET	22
47. JOHDOT	22
48. LUONNONYMPÄRISTÖ	22
49. POIKKEAMAT SEUTUKAAVOISTA	22
5. ARVIO YMPÄRISTÖVAIKUTUKSISTA	22
51. SOSIAALISET VAIKUTUKSET, YHDYSKUNTARAKENNE	22
52. VAIKUTUKSET YMPÄRISTÖÖN	23
6. TOTEUTTAMINEN	24
61. OSAYLEISKAAVAN OIKEUSVAIKUTUKSET	24
62. TOTEUTTAMINEN JA SEURANTA	24
7. SUUNNITTELUVAIHEET	25

VELKUAN YLEISKAAVA

Velkuan yleiskaavan selostus, joka koskee 15.4.1995 päivättyä ja 12.6.1995, 27.10.1995, 29.4.1996 ja 12.6.1996 muutettua yleiskaavakarttaa.

0. SUUNNITTELUALUE

Yleiskaava käsittää koko Velkuan kunnan alueen mukaanlukien Kaltsaaren (Kalsor) ja Koukkurin (Keckolot) enklavit. Kunta sijaitsee Turun ja Porin läänin lounaisosassa. Naapurikuntia ovat Askainen, Merimasku, Rymättylä, Korppoo, Iniö, Kustavi ja Taivassalo sekä Kaltsaaren enklavin osalta lisäksi Nauvo.

Kunnan kokonaispinta-ala on 125.3 km², josta maapinta-alan osuus on 31.2 km². Maa-alue käsittää manneralueen (3.8 km²) ja yht. n. 230 vähintään 0.2 ha:n saarta. Suurimmat saarista ovat Velkuanmaa (7.0 km²), Salavainen (3,3 km²) ja Palva (2.9 km²). Enklavien kokonaispinta-ala on 9.2 km² (maapinta-alaat Kaltsaari 1.2 km², Koukkuri 0.1 km²).

Rantaviivaa on yhteensä n. 240 km ja yleiskaavallista mitoitusrantaviivaa n. 180 km (todellisesta rantaviivasta on vähennetty mm. puolet kapeiden niemien ja pienten saarten rantaviivasta).

Peltoa on noin 3 km² ja kasvullista metsämaata noin 21 km².

Kunnan asukasluku oli v. 1993 231 asukasta ja väestötiheys 7.4 asukasta/km².

Toiminnallisesti Velkua kuuluu Turun talousalueeseen ja aluerakenteellisesti Turun kaupunkiseutuun. Turkuun on matkaa n. 50 kilometriä.

Liite 1: Velkuan sijainti

1. PERUSTIEDOT

11. SUUNNITTELUTILANNE

11.1 Seutukaavoitus

Velkua kuuluu Varsinais-Suomen Liiton toimialueeseen.

Varsinais-Suomen vaiheseutukaava 1 on vahvistettu 21.2.1985 ja on saanut lainvoiman 29.1.1986. Vaiheseutukaava 1 sisältää Velkuan alueella seuraavat aluevaraukset ja merkinnät:

Maankäyttö

MM:2 200 L Kunnan koillisosan saaria, maisemansuojelutavoite.

MM:2 203 L Järviluodon - Mustaluodon saari
Saari sijaitsee Velkuan etelä-lounaisosassa 7-8 km kirkol-

ta lounaaseen. Luonnontilainen saari, jossa on monipuolinen kasvillisuus ja linnusto Sopii muodostettavaksi maisemansuojelualueeksi. III (IV) lk, kulutuskestävyys 2-3, toimenpide 2.

MM:2	204 L	Kunnan itäosan saaria, maisemansuojelutavoite.
MM:2	207 L	Ristiluodon lähisaaret, maisemansuojelutavoite.
MM:2	208 L	Saaria kunnan länsi- ja eteläosissa, maisemansuojelutavoite.
SU:	660	Kirkko ja tapuli Puinen, yksinkertainen suorakulmainen pitkäkirkko vuodelta 1793. Kaksinivelinen puinen tapuli on saman ikäinen. Kohteen kunto hyvä. Restauroitu v. 1966.
VI:	900	Velkua kk, huoltosatama, satama toimii myös kalastussatamana.
	901	Teersalo, huoltosatama.

Tie- ja johtolinjat

501 Kokoojatie

Muut

Ohjeellinen päälaivaväylä.
Ulkoilu- retkeilyreitit (venereitit).

Varsinais-Suomen seutukaava 2 on vahvistettu 23.4.1986 ja saanut lainvoiman 3.5.1986. Seutukaava 2 sisältää Velkuassa seuraavat aluevaraukset:

Kyläkeskusalueet

MA 230 Palva-Teersalo. Palvelutaso 1981 G 1.

Loma-asutusalueet, loma-asutuksen mitoituserusteet

22-1	Teersalo	Omarantaisten loma-asuntoyksiköiden mitoitustaso 7-10 lay/km, muun rannan osuus kokonaisrantaviivasta 40 %. SM 1.
22-3	Palva	Omarantaisten loma-asuntoyksiköiden mitoitustaso 5-7 lay/km, muun rannan osuus kokonaisrantaviivasta 40 %.
22-3	Velkuanmaa	Omarantaisten loma-asuntoyksiköiden mitoitustaso 5-7 lay/km, muun rannan osuus kokonaisrantaviivasta 40 %.
22-4	Salavainen	Omarantaisten loma-asuntoyksiköiden mitoitustaso 3-5 lay/km, muun rannan osuus kokonaisrantaviivasta 50 %.
22-5	Velkuan länsiosa	Omarantaisten loma-asuntoyksiköiden mitoitustaso 5-7 lay/km, muun rannan osuus kokonaisrantaviivasta 40 %.

- 22-6 Kaltsaari Omarantaisten loma-asuntoyksiköiden mitoitustaso 2-3 lay/km, muun rannan osuus kokonaisrantaviivasta 50 %.
- 89-1 Koukkuri Omarantaisten loma-asuntoyksiköiden mitoitustaso 2-3 lay/km, muun rannan osuus kokonaisrantaviivasta 60 %.
SM 5; RM 2; S 2.

Liikennealueet

- LV 850 Ruskialuodon tukinuiton suojasatama.
LV 851 Salavaisten tukinuiton suoja- ja kokoamispaikka.

Varsinais-Suomen taajamaseutukaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 7.10. 1988 ja se on saanut lainvoiman 7.11.1988. Taajamaseutukaavassa ei ole Velkuan alueella aluevarauksia.

Varsinais-Suomen täydennysseutukaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 17.7.1990 ja se on saanut lainvoiman. Täydennysseutukaava sisältää Velkuan alueella seuraavat varaukset:

- LV 853 - 858 Yhteysalusten laiturivaraukset

- Liite 2 Vaiheseutukaava 1:n, seutukaava 2:n, taajamaseutukaavan ja täydennysseutukaavan yhdistelmä.

11.2 Yleiskaavoitus

Kuntaan on aiemmin laadittu Teersalon käsittävä osayleiskaava n. 65 ha:n alueelle v. 1981.

- Liite 3 Teersalon osayleiskaavakartan pienennös.
Liite 4 Kaavoitustilanne (yleiskaava-alue).

11.3 Rakennus- ja rantakaavoitus

Velkuaan ei ole laadittu rakennuskaavoja. Sisällöltään rakennuskaavaa vastaava suunnitelma on Teersalon asuntoalueesta (n. 10 ha).

Rantakaavoja on kunnan alueella laadittu

- Hemsaaeen (40 ha), vahv. 8.3.1988
- Itämluoto-Mustaluotoon (65 ha), vahv. 21.2.1992
- Kaurisluotoon (21 ha), vahv. 4.10.1993

Rantarakentamiseen tähtääviä palstoitus suunnitelmia on laadittu mm.

- Velkuanmaahan (Vaihela, 15 ha)
- Valjunmaahan (Valju, 10 ha)

- Liite 4 Kaavoitustilanne (rantakaavoitetut alueet).

11.4 Rakennusjärjestys

Velkuan kunnan rakennusjärjestys on vahvistettu 25.3.1991.

11.5 Rakennuskiellot

Yleiskaavan laatimisvaiheen ajaksi on haettu rakennuskielto enintään v. 1996 loppuun. Kunnan alueella ei ole voimassaolevia tai haettuja rakennuskielloja.

11.6 Päätökset ja suunnitelmat

Rantakaavan tarpeellisuuspäätökset on annettu seuraaville alueille:

- Hemsari 25.11.1976
- Teersalo 11.7.1980
- Itämluoto-Mustaluoto 8.10.1990
- Kaurisluoto 29.5.1992

Rantakaavan tarpeellisuuspäätös on lisäksi annettu v. 1995 Velkuanmaan etelä- ja länsiosiin sekä Valjumaan-Reksaaren-Pääkarin alueille.

Liite 4 Kaavoitustilanne (rantakaavan tarpeellisuuspäätösalueet).

11.7 Rakentamistilanne

Kunnan alueen rantavyöhykkeen (300 metriä rantaviivasta) rakentamistilanne (olevat rakennukset + rakennusluvut) on koottu liitekartalle ja tilakohtaiseen taulukkoon.

Liite 5 Rakentamistilanne

Liite 6 Ranta-alueiden maanomistus, kantatilat, rakennusoikeus

11.8 Pohjakartta

Yleiskaavan pohjakarttana on käytetty peruskarttaa vuosilta 1980 ja 1991 mittakaavassa 1:10 000. Yleiskaavatyötä varten karttaa on täydennetty kiinteistörajojen ja teiden osalta rekisterikarttojen, rakennuslupakarttojen ja maastokäyntien pohjalta.

12. MAANOMISTUS

Kunnan alue on pääasiassa yksityisten omistuksessa. Velkuan kunta omistaa alueella seuraavat tilat:

4:45	Sinervo (Teersalo)	0.6 ha
4:9	Arvola (Teersalo)	0.9 ha
3:6	Ranta (Teersalo)	0.2 ha
2:32	Vuorila (Kunnantoimisto, Palva)	0.3 ha
11:0	Ruonanmäki (Palva)	0.4 ha
1:9	Salmela (Lailuoto)	0.8 ha
1:46 (määräala)	Vaihela (Velkuanmaa)	n. 8.0 ha

Lähemmin maanomistustilanne ilmenee ranta-alueiden mitoituksen pohjaksi laaditusta yleiskaavan liitteenä olevasta taulukosta.

- Liite 6 Ranta-alueiden maanomistus, kantatilat, rakennusoikeus

13. VÄESTÖ

Velkuan kunnan väestömäärän kehitys on ollut seuraava:

Vuosi	Asukasluku	Muutos/vuosi	%/ vuosi
1960			
1970			
1977	140		
1980	132	- 3	- 1.9
1985	180	+ 10	+ 6.4
1990	242	+ 12	+ 6.1
1993	231	-3	-1.5
1994	237	+ 6	+ 2.6

Väestön jakautuminen osa-alueittain oli 1.1.1994 seuraava:

Osa-alueen numero	Osa-alueen nimi	Asukkaita	% koko kunnan asukasluvusta
1	Teersalo	120	50
2	Palva, Lailuoto	45	19
3	Velkuanmaa	35	14
4	Salavainen, Talosmeri, Munnimaa	40	17
5	Enklaavit	-	-
Yhteensä		240	

- Liite 7 Osa-aluejako.

Väestön **ikä rakenne** 30.6.1994 ilmenee seuraavasta taulukosta:

Ikä	Miehet	Naiset	Yht.	%
0-4	8	3	11	4.8
5-9	10	2	15	} 15.9
10-14	8	5	20	
15-19	7	7	14	} 58.5
20-24	6	1	7	
25-29	3	4	7	
30-34	5	8	13	
35-39	12	11	23	
40-44	12	13	25	
45-49	11	12	23	
50-54	6	2	8	
55-59	4	2	6	
60-64	6	2	8	
65-69	8	10	18	} 21.4
70-74	2	5	7	
75-79	7	4	11	
80-84	3	5	8	
85-89	2	1	3	
90-	1	1	2	
Yht.	121	108	229	

14. TYÖPAIKAT

Työpaikat vuosina 1970, 1978 ja 1985 Velkuan kunnassa ilmenevät taulukosta:

Elinkeino	1970	1985	1990
Maa- ja metsätalous		40	42
Jalostus		9	7
Palvelut		23	40
Yhteensä		72	89
Työpaikkaomavaraisuus %		87.8	84.8

Liite 8 Työpaikat ja elinkeinot.

15. RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

15.1 Kokonaisrakenne ja maankäyttö

Taajamatyyppistä asutusta Velkuassa on Teersalossa ja Palvassa. Saarista ovat ympärivuotisesti asuttuja lisäksi Lailuoto, Munnimaa, Salavainen, Talosmeri ja Velkuanmaa. Saarten asutus on väljää ja haja-asutustyyppistä. Loma-asutusta kunnan alueella on yhteensä 99 saarella, joista alle yhden

hehtaarin saaria 24. Pienimmät rakennetut saaret ovat kooltaan 0.3 ha:n suuruisia.

Liite 9 Rakentamis- ja maankäyttötilanne, yhteenveto.

15.2 Palvelut

Pääosa palveluista on Teersalossa. Merkittävimmistä palveluista koulu, kunnanvirasto ja kirkko ovat Palvassa.

Liite 10 Velkuan palvelut.

15.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Vesihuolto

Kunnan vesi tulee runkojohdon välityksellä Askaisista. Vesijohtoverkosto on rakennettu Teersalon asuntoalueelle ja Palvaan. Kunnallinen viemäri on rakennettu Teersalon asuntoalueelle. Jäteveden johdetaan puhdistamattomina mereen kahden purkuviemärin välityksellä.

Liite 11 Rakennettu vesijohto- ja viemäriverkko.

Jätehuolto

Jätehuollosta kunnan alueella vastaa Pidä Saaristo Siistinä r.y. Jätteet toimitetaan Raision Isosuon kaatopaikalle.

Sähkö

Alueen sähkönjakelusta vastaa Lounais-Suomen Sähkö Oy.

Liite 12 Tekniikka (sähkölinjat).

Puhelin

Alueen puhelinverkosta vastaa Turun Puhelinlaitos.

Liite 12 Tekniikka (puhelinverkon piirissä olevat alueet).

15.4 Tiestö

Velkuan kunnan alueella on seuraavat yleiset tiet:

- Hannula - Teersalo maantie nro 1931 ja siihen liittyvä Teersalon pysäköintialue 58 autolle
- Palvan paikallistie nro 12246

Merkittävimmät yksityistiet kunnan alueella ovat

-	Palvan yks.tiet	5.8 km
-	Salavaisten yks.tie	3.9 km
-	Velkuanmaan yks.tie	7.1 km

Kunnan alueella on lisäksi seuraavat epäviralliset talvitiet:

-	61180 (Palva-Salavainen-Reksaari)
-	60180 (Kaltsaari/Röölä - Houtskari)

Liite 13 Liikenne (tieverkko).

15.5 Satamat

Teersalon satama, johon johtavat 2.1 ja 2.4 m:n väylät, koostuu kalasatamasta sekä kotisatamasta/veneilysatamasta.

Liite 13 Liikenne (satamat).

16. YMPÄRISTÖ JA MAISEMA

16.1 Ympäristöarvio

Ympäristöarvio perustuu alueen viistokuvauksesta (syyskuu 1994) saatuun tietoon sekä ranta-alueisiin perehtymiseen paikan päällä.

Maa- metsätalousalueet

Kunnan pinta-alasta on noin 300 ha peltoa, josta suurin osa on voimaperäisesti viljeltyä. Isompia yhtenäisiä peltoalueita on Teersalossa (25 ha), Palvassa (15 ha) ja Velkuanmaassa (15 ha). Suurinta osaa pelloista käytetään viljanviljelyyn. Karja-, sika- tai kanatiloja on Teersalossa (2), Palvassa (2) ja Velkuanmaassa (3).

Erikoisviljelyn (avomaankurkku, sokerijuurikas) osuus viljelypinta-alasta on vähäinen.

Suurin osa peltoalueista on kalliosaarekkeiden rikkomaa. Pienet metsän keskellä olevat pellot ovat edelleen suhteellisen pitkälle viljelyksessä. Metsittyviä peltoja on lähinnä aiemmin ympärivuotisesti asutuilla saarilla (Kaltsaari, Kettumaa, Reksaari, Valjumaa).

Kunnan alueen metsät ovat kallioisia ja mäkisiä havumetsiä. Metsäalueita on hoidettu talousmetsinä. Puuston kannalta merkityksettömät pienet saaret ja karit ovat säilyneet luonnontilaisina.

Vedet

Merialue on laadultaan tyydyttävää. Ravinteista aiheutuvia merkkejä rehevöitymisestä on havaittavissa etenkin matalilla ja sulkeutuneilla vesialueilla. Alueen ainoasta järvestä (Kotojärvi) ja fladaluonteisista kapeista salmista ei ole käytettävissä laatutietoja. Silmävaraisarvion perusteella ne näyttävät lievästi rehevöityneiltä.

Kalankasvatukseen käytetyt alueet ilmenevät liitekartalta.

Liite 14 Mahdollisia ympäristövaikutuksia aiheuttavat alueet ja kohteet (kalankasvatus).

Ilma

Kunnan alueen ilmanlaatua ei ole selvitetty, mutta se voidaan arvioida vähintään tyydyttäväksi. Ilmanlaatua heikentävät kaukokulkeumana tulevat savukaa- su- yms. päästöt. Kaukokulkeuman vaikutus (happamoituminen) ei näy merkittävästi esim. alueen puustossa.

Pohjavedet

Kunnan alueella on niukasti vedenottoa palvelevia pohjavesivaroja. Pohjavettä on yksityisten kaivojen lisäksi otettu porakaivolla lähinnä Teersalon asutuksen tarpeisiin ennen runkovesijohdon rakentamista sekä kalankäsittelylaitoksen tarpeisiin. Teersalon alueen pohjavesien muodostumisalueen yhteispinta-ala on noin 1 km² ja antoisuus yhteensä noin 100 m³/vrk. Pohjavesialueella ei ole merkitystä nykyisen vesihuollon kannalta.

Maisema

Kunnan alueen maisema on Teersaloo lukuunottamatta säilynyt maatalous- ja haja-asutusvaltaisena. Maisemallisia muutoksia on aiheuttanut lähinnä

- loma-asuntorakentaminen lähelle rantaviivaa
- laiduntamisen loppuminen/vähentyminen ranta-alueilla
- peltoalueiden jääminen viljelystä etenkin pienemmillä saarilla
- vähäiset avohakkuut

Kunnan alueella on edelleen paljon säilynyttä maatalous- ja perinnemaisemaa.

Liikenne

Merkittävää liikennemelua aiheuttaa vain Hannula-Teersalo -maantien liikenne. Maantien melualueen on arvioitu ulottuvan 40 m:n etäisyydelle tiestä. Kunnan eteläosien kautta kulkeva 10 metrin laivaväylä on ympäristöriski esim. mahdollisten öljyvahinkojen kannalta.

Liite 14 Mahdollisia ympäristövaikutuksia aiheuttavat alueet ja kohteet (liikenne).

16.2. Suojelukohteet

1. Arvokkaat luontokohteet

Arvokkaiden luontokohteiden luettelo perustuu fil.lis. Mikael von Numersin v. 1993 laatimaan selvitykseen (Luontoinventointi Merimasku ja Velkuan kunnissa). Selvityksen mukaiset suojelua edellyttävät kohteet ja alueet ilmenevät liitekartalta ja siihen liittyvästä luettelosta

Liite 15 Suojelu (luontokohteet; liitekartta + luettelo).

2. Rantojensuojeluohjelman alueet:

Kaltsaaren koillisranta Haukkavuoren alueelta (n. 20 ha) kuuluu valtakunnalliseen rantojensuojeluohjelma-alueeseen.

Liite 15 Suojelu (rantojensuojeluohjelman alueet).

3. Muinaismuistokohteet

Muinaismuistolain tarkoittamat kohteet on merkitty liitekartalle ja siihen liittyvään luetteloon.

Liite 15 Suojelu (muinaismuistot).

4. Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti merkitykselliset alueet ja rakennukset

Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti merkitykselliset alueet, rakennukset ja kohteet on valittu v. 1993 laaditun inventoinnin (Elina Pursimo: Velkuan vanha rakennuskanta ja sen inventointi vuosina 1992-1993) pohjalta.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita on selvitetty maakuntamuseon (Sanna Kupila) toimesta keväällä 1995.

Ranta-alueilla on useita maisemallisesti merkittäviä ja säilyttämisen arvoisia laitureita ja rantahuoneita.

Liite 15 Suojelu (kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti merkitykselliset alueet, rakennukset ja kohteet).

5. Muut suojelukohteet

Muut suojelua edellyttävät kohteet ilmenevät liitekartalta.

Liite 15 Suojelu (muut kohteet; kartat ja luettelo).

2. TAVOITTEET

20. TAVOITTEIDEN SISÄLTÖ

Yleiskaavan tavoitteita harkittaessa on lähdetty yleiskaavan tarkoituksesta ja kunnan erityisolosuhteista (kunnan pieni koko, saaristo-olosuhteet jne.). Tavoitteet on asetettu siten, että niitä voidaan sellaisinaan käyttää myös kuntasuunnitelman yleistavoitteina ja kunnan yleisessä kehittämisessä.

21. YLEISTAVOITTEET

Velkuan kunta pyritään säilyttämään itsenäisenä kuntana, joka tuottaa lakisääteiset ja muut tarpeellisiksi katsotut kunnalliset peruspalvelut itse, kuntayhtymän/kuntayhteistyön avulla tai ostopalveluina. yleiskaavalla pyritään turvaamaan myös peruspalvelujen (koulu, posti, pankki, kauppa) säilyminen ja tukemaan myös maankäyttöratkaisuilla kunnan säilymistä elinkelpoisena,

itsenäisenä yksikkönä.

Saaristolaisen kulttuuri-identiteetin säilymistä tuetaan, mikä tarkoittaa saariston ja saaristolaisten vahvojen piirteiden ja saaristolaisen selviytymisen korostamista. Tärkeänä nähdään

- saaristoluonto ja sen erityispiirteet
- asumisen ja elämisen luonnonläheisyys, tasapainoinen suhde luontoon
- ympärivuotinen asutus ja työn tekeminen saarissa
- saaristolaiselinkeinot

- saariston rakennettu kulttuurimaisema, saaristolaisperinne, "paikan henki"

Maankäyttöratkaisuissa pyritään kestävän kehityksen turvaamiseen välttämällä ympäristöä rasittavia tai kuluttavia maankäyttömuotoja ja suosimalla ympäristöä säästäviä ratkaisuja.

Kunta pyrkii edistämään palvelu- ja peruselinkeinojen (maa- ja metsätalous, kalastus) toimintaedellytysten säilymistä koko kunnassa. Teollisuuden ja jalostustoiminnan työpaikkoja pyritään luomaan nykyisen tieverkon piirissä oleville alueille. matkailun (erityisesti maatilamatkailu ja veneily) mahdollisuuksia pyritään edistämään koko kunnassa. Kunta on aktiivisesti mukana myös uusien elinkeinojen kehittämisen erityisprojekteissa (etätyökeskukset, joustotyökokeilu, ekomatkailuprojekti, tuulivoimala jne.).

22. VÄESTÖ

Eri suunnitteissa on esitetty seuraavia lukuja asukasluvun kehitymisestä Velkuan kunnassa:

Vuosi	Kunta	VSL	LH
(1990)	242		
(1994)	(237)		230
2000	282	280	220
2010	352	350	
2020		420	

Kunta= Kuntasuunnitelma
VSL= Varsinais-Suomen Liitto
LH= Turun ja Porin lääninhallitus (suunnite 1990)

Keskimääräinen asukasluvun kasvu jaksolla 1980-90 oli noin 11 asukasta/vuosi. Jaksolla 1990-94 asukasluku on vähentynyt keskimäärin 1 asukasta/vuosi. Ikärakenteen kehityksestä kunnassa on seuraavat ennusteet:

ikäryhmä	1988	1990	1994*	1995**	2000**
0-14 v.	47 (21%)	51 (23%)	46 (20%)	50 (22%)	36 (16%)
15-64 v.	121 (55%)	124 (56%)		130 (57%)	151 (66%)
yli 65 v.	43 (20%)	48 (22%)	49 (21%)	49 (21%)	42 (18%)
Yht.	220	222	229	229	229

Lähde: * = VSL
** = Turun ja Porin lääninhallitus (suunnite 1990)

Yleiskaavan laatimisen pohjaksi on valittu seuraava väestötavoite:

	suunnite	muutos/ vuosi
(1994)	237	
1995	240	
2000	282	+ 8 as.
2010	352	+ 7 as.

23. TYÖPAIKAT

Eri suunnitteiden mukaiset työpaikkatavoitteet elinkeinoaloittain ovat seuraavat:

	1990			1995			2000			2010	
	Kun- ta	VSL	LH	Kun- ta	VSL	LH	Kun- ta	VSL	LH	Kun- ta	VSL
Alku- tuotanto		42	35	35	30	35	35	30	30	35	20
Jalostus		7	8	20	10	8	25	10	8	30	10
Rakent.			2	3		2	5		2	5	
Palvelut		40	30	40	40	35	60	40	40	90	50
Yhteensä		89	75	100	80	80	125	80	80	160	80

Kunta= Yleiskaava
VSL= Varsinais-Suomen Liitto (1994)
LH= Turun ja Porin lääninhallitus (suunnite 1990)

Teollisuustyöpaikkojen kehitys tapahtunee kevyen valmistavan teollisuuden puolella. Palvelutyöpaikkaisäys tapahtuu lähinnä yksityisellä sektorilla (matkailu yms.).

Työpaikkaomavaraisuuden kehitys olisi työpaikkatavoitteiden toteutuessa

seuraava: v. 1995 78%
v. 2000 80%
v. 2010 80%

24. MAANKÄYTTÖ

24.1 Yleiset tavoitteet

Maankäyttövaraukset osoitetaan alueiden sijainnin ja saavutettavuuden, nykyisen maankäytön, rakennuskannan ja luonnonolosuhteiden mukaan. Ympäristökysymykset otetaan tarkoin huomioon kaikissa maankäyttöratkaisuis-
sa.

Maankäyttö kunnan reuna-alueilla pyritään sovittamaan yhteen naapurikuntien maankäytön kanssa.

24.2 Asuminen

Maankäytön suunnittelun lähtökohtana on nykyinen yhdyskunta- ja taajamara-
kenne. Teersalon taajama- ja asuntoaluetta laajennetaan käyttäen hyväksi
rakennettua kunnallistekniikkaa, tieverkkoa, rakennuskantaa ja palveluja. Muu
ympärivuotinen asuminen osoitetaan tieverkon/lossiyhteyksien avulla saavutet-
taville alueille nykyisen vesihuolto-, sähkö- ja puhelinverkon tuntumaan.
Asuminen pyritään osoittamaan taajamamuotoisesti tai vähintään muutaman
asunnon ryhmiin. Yksittäisten, nykyisestä rakenteesta irrallaan olevien asunto-
jen muodostumista pyritään välttämään. Yleiskaavalla ei kuitenkaan estetä
yksittäisten asuntojen rakentamista maatilojen talouskeskusten tuntumaan tai
ranta-alueille sukupolvenvaihdoksesta tms. erityisestä syystä johtuen.
Muutoksia ja tarkistuksia nykyiseen maankäyttöön voi aiheutua yleisen edun
vaatimista ratkaisuisista, valitsevista epäkohdista, kyläkuvallisista näkökohdista ja
rakennuskannan mahdollisesta huonosta kunnosta johtuen.
Erityisesti pyritään uusiksi rakentamisalueiksi osoittamaan kunnan omistukses-
sa olevia alueita. Kaikkia yleiskaavan tavoitteiden (väestö, työpaikat) mukaisia
aluevarauksia ei kuitenkaan ole mahdollista osoittaa kunnan omistamalle
maalle.

24.3 Elinkeinotoiminnat

Maa- ja metsätalouden tarpeisiin osoitetaan siihen parhaiten soveltuvat alueet.
Kalastuksen osalta pyritään rysäpaikkojen ja kalankasvatusalaiden lähiympäris-
tön vapauttamiseen muulta mahdollisesti häiriintyvältä maankäytöltä. Teolli-
suusaluevaraukset osoitetaan kiinteän tieyhteyden varassa oleville alueille.
Aluevarauksissa suositetaan ympäristöä kuormittamattomien ja luonnonvarojen
säästeliäästi käytävien työpaikkojen syntymistä.
Matkailussa varaudutaan maatilamatkailun laajenemiseen sekä erillisten
vuokramökkialueiden, lomakylien ja matkailukeskusten muodostumiseen. Näitä
palvelevia tukialueita ja rantautumis- yms. alueita osoitetaan eri puolilla saaris-
toaluetta. Yleiskaavalla varaudutaan myös jokamiehenoikeudella tapahtuvan
retkeilyn ja kalastuksen ohjaamiseen. Palveluelinkeinojen osalta pyritään
tarjoamaan myös koulutus- ja hoivapalveluja.
Muita elinkeinoja palvelevia varauksia osoitetaan niiden tarpeiden mukaisesti.

24.4 Loma-asutus

Loma-asutus osoitetaan ensisijaisesti saarin, joihin on tieyhteys tai joihin kulkee

yhteysalus ja toissijaisesti muihin saariin.

Maisemallisesti herkimät alueet (pienet saaret, kapeat niemet ja salmet, avoimet jyrkät kalliorannat jne.) pyritään osoittamaan rakentamattomiksi. Niiden rakennusoikeus siirretään paremmin soveltuville rannoille. Loma-asutuksen mitoitus selvitetään tilakohtaisesti. Laskenta tehdään kantatiloittain pitäen kantatiloina rantakaavasäännösten voimaantuloajankohtana (1969) olemassaoleita tiloja.

Loma-asutuksen rakentamistehokkuus ja -tiheys harkitaan alueiden soveltuvuuden ja saavutettavuuden perusteella pitäen yleisesti lähtökohtana seutukaavan sallimaa rantojen rakentamistehokkuutta.

24.5 Liikenne

Yleiskaavalla varaudutaan liikenteen kehityksen erilaisiin vaihtoehtoihin (tie-lossiyhteydet/yhteysalusliikenne). Yleiskaavassa osoitetaan tulevien tarpeiden mukaisten vaihtoehtoisten liikenneratkaisujen aluevaraukset osoittamalla sekä teiden/lossien että yhteysalusliikenteen tarvitsemat aluevaraukset.

Ympärivuotisen asumisen alueet pyritään saamaan tieverkon piiriin. Tie-lossiyhteyden edellyttämät uudet maa-aluevaraukset tehdään Talosmereen-Salavaisiin ja Lailuotoon.

24.6 Yhdyskuntatekniikka

Ympärivuotinen asutus pyritään osoittamaan vesijohtoverkon, sähkö- ja puhelinverkon sekä kunnallisen jätehuollon piirissä oleville alueille. Niillä alueille, joita ei voida liittää keskitetyn jätevesien käsittelyn piiriin, tulee ensisijaisesti käyttää kuivakäymälää. Tieverkon piirissä olevilla alueille hyväksytään myös umpitankkijärjestelmä ja pesuvesien maahanimeytys.

Loma-asutuksen osalta hyväksytään vain kuivakäymälät tms. ratkaisut.

24.7 Vapaa-alueet

Rantaanpääsyä ja siihen liittyviä autopaikkoja varten varataan riittävät alueet tieverkon piirissä olevalta alueelta.

Rakentamattomiksi ranta-alueiksi pyritään varaamaan vähintään seutukaava 2:n edellyttämät osuudet rantaviivasta.

24.8 Vesialueet

Vesiliikennettä, satamia ja venesatamia varten pyritään varaamaan riittävät alueet sekä maa- että vesialueelta.

Nykyisten lupien mukaiset kalankasvatusaltaat merkitään aluevarauksina yleiskaavakartalle.

Rysäpaikkoja ei merkitä yleiskaavakartalle. Loma-asuminen pyritään sovittamaan niin, ettei synny ristiriitaa kalastuksen ja loma-asumisen välille.

24.9 Ympäristönsuojelu ja maisema

Ympäristönsuojelussa pyritään kestävän kehityksen periaatteesta lähtien luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseen sekä suojelua edellyttävien alueiden

ja kohteiden suojeluun. Alueiden ja kohteiden suojelutarve arvioidaan yleiskaavan perusselvitysosan luontoselvityksen pohjalta.

Arvokkaat luonnon- ja perinnemaisemat pyritään säilyttämään maankäytön ohjauksella. Maiseman suojelutavoitteet määritetään arvokkaiden maisemakohdeiden luettelon ja luontoselvityksen pohjalta korostaen perinteisen saaristomaiseman ja rakennusperinteen säilymistä.

3. MITOITUS

31. ASUMINEN

31.1 Mitoitusperusteet

Yleiskaavan mitoitusperusteeksi on asetettu 350 asukasta vuodelle 2010. Arvioimalla asuntokuntien keskikoko 2.8 hengeksi ja asumisväljyys 32 h-m²:ksi/henkilö saadaan seuraava laskelma asuntomaan tarpeesta (asunto-
tuotannosta 3/4 omakotitaloihin ja 1/4 rivitaloihin): olettamalla tuotettavien huoneistojen keskikooksi omakotitaloissa 120 k-m² ja rivitaloissa 80 k-m² jakautuu asuntotuotanto kerrosalan mukaan seuraavasti:

	1995-2000	2001-2005	2006-2010	Yhteensä
--	-----------	-----------	-----------	----------

Kerrosalan lisäys k-m ²				
Omakotitalot	1260	1050	1050	3360
Rivitalot	370	310	310	990
Yhteensä	1630	1360	1360	4350

Tonttimaan tarve ha				
Omakotitalot $e_t=0.06$	2.1	1.8	1.8	5.7
Rivitalot $e_t=0.12$	0.3	0.3	0.3	0.9
Yhteensä	2.4	2.1	2.1	6.6

Raakamaan tarve ha				
Omakotitalot $e_a=0.04$	3.2	2.6	2.6	8.4
Rivitalot $e_a=0.08$	0.5	0.4	0.4	1.4
Yhteensä	3.7	3.0	3.0	9.8

Väestötavoitteiden mukainen uusien asuntojen raakamaan tarve on koko-

naisuudessaan noin 10 hehtaaria.

Tarvetta pienentää ha a-asutusrakentaminen, jonka osuuden koko asunto-
tuotannosta voi arvioida muodostuvan n. 25%:ksi. Maanhankinnan epävar-
muustekijät huomioon ottaen yleiskaavassa tulee kuitenkin osoittaa aluevarauk-
siin merkittävä ylimitoitus.

32. TYÖPAIKAT

32.1 Mitoitusperusteet

Työpaikkatavoitteeksi on asetettu elinkeinoaloittain:

	1995	2000	2010	muutos 1995-2010
	tp	tp	tp	tp
Alkutuotanto	35	35	35	-
Jalostus	20	25	30	+10
Rakennustoiminta	5	5	5	-
Palvelut	40	60	90	+50
Yhteensä	100	125	160	+60

Elinkeinojen lisäpinta-alatarve ilmenee seuraavasta laskelmasta:

	kerros- ala k-m ²	tonttimaa ha
Alkutuotanto	-	-
Jalostus (300 k-m ² /tp)	3000	1.5
Rakennustoiminta		
Palvelut (150 k-m ² /tp)	7500	3.8
Yhteensä	10500	5.3

33. RANTARAKENTAMINEN

33.1 Rantarakennusoikeuden sijoitteluperiaatteet (loma-asutus)

Yleiskaava-alue on saavutettavuuden ja soveltuvuuden perusteella jaettu
viiteen rantarakentamisen mitoitusvyöhykkeeseen, joille kullekin on asetettu
oma loma-asuntorakennusoikeuden mitoitusperuste. Mitoitusperustetta ei
sovelleta ympärivuotiseen asutukseen (AO ja AM), jotka mitoitetaan erillisinä.

Liite 16: Mitoitusvyöhykkeet

I - vyöhyke (Teersalo)

(seutukaavassa 7-10 loma-asuntoa/km)

- kiinteän tieyhteyden piirissä olevat ranta-alueet
- 8 loma-as./rantakm.
- 40% rantaviivasta vapaaksi

II - vyöhyke (isot saaret)

(seutukaavassa 5-7 loma-asuntoa/km)

- ajoneuvoilla saavutettavat saaret
- 7 loma-as./rantakm
- 40% rantaviivasta vapaaksi

III - vyöhyke (itäinen ja pohjoinen saaristoalue)

(seutukaavassa 5-7 loma-asuntoa/km, vähäinen osa 7-10 loma-asuntoa/km)

- Salavaisten lähialueen ja Palvan pohjoispuoliset saaret
- 5 loma-as./rantakm
- 50% rantaviivasta vapaaksi

Pienistä saarista kertyvä rakennusoikeus pyritään siirtämään saman maanomistajan omistamille alueille I- ja II-vyöhykkeille.

IV- vyöhyke (eteläinen ja läntinen saaristoalue)

(seutukaavassa 3-5 loma-asuntoa/km, vähäinen osa 5-7 loma-asuntoa/km)

- kunnan etelä- ja länsiosan saaret
- 4 loma-as./rantakm
- 60% rantaviivasta vapaaksi

V- vyöhyke (Koukkurin ja Kalsaaren enklavit)

(seutukaavassa 2-3 loma-asuntoa/km)

- Koukkurin ja Kalsaaren saaret
- 3 loma-as./rantakm
- 60% rantaviivasta vapaaksi

33.2 Saarten rakennusoikeus

Rakentamattomiin saariin rakennettaessa noudatetaan lisäksi seuraavia perusteita:

1. Alle 0.2 ha:n saaret

Alle 0.2 ha:n saarilla ei ole rakennusoikeutta.

2. 0.2 - 1 ha:n saaret

Rakennusoikeus pinta-alan perusteella (1 loma-asunto/1.5 maahehtaaria). Saatua laskennallinen rakennusoikeus siirretään käytettäväksi muualla saman maanomistajan omistamalla alueella.

3. 1-5 ha:n saaret

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 tilojen rantaviivan pituuden suhteessa.

4. Yli 5 ha:n saaret

Rakennusoikeus 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 tilojen rantaviivan pituuden suhteessa.

33.3 Yhteisrantaisten loma-asunnot

Käytettäessä yhteisrantaista rakentamistapaa vähintään 100 metrin etäisyydellä rannasta kerrotaan rakennusoikeus luvulla 1.5. Osoitettaessa kaikki rakentaminen yhteisrantaisten kerrotaan rakennusoikeus luvulla 2.

33.4 Maatilamatkailua palvelevan rakentamisen mitoitusperusteet

Maatilamatkailua palvelevilla vuokramökkialueilla voidaan loma-asumisen mitoitusnormeja ylittää edellyttäen, että

- vuokraus on olevaan maatilaan liittyvää paikallista elinkeinotoimintaa
- vuokramökkialueelle on ongelmaton tieyhteys
- alue on riittävän laaja ja sillä on riittävästi rantaviivaa
- toiminta ei häiritse naapureita
- rakennukset sijoitetaan keskitetysti ja että
- rakennuspaikkoja ei lohota omiksi kiinteistöikseen.

33.5 Lomakylälien mitoitusperusteet

Lomakylällä tarkoitetaan vähintään kuuden lomamökin muodostamaa loma-alueita, jonka kortteleita ei muodosteta erillisiksi tonteiksi. Alueeseen liittyvät yhteiset ranta-alueet sekä ulkoilu- ja virkistysalueet. Lomakylän vähimmäispinta-ala on 3000-3500 m²/asunto. Rantaviivaa tulisi olla vähintään 100-300 m (20 metriä/asunto).

Lomakyläalueen tulee täyttää seuraavat vaatimukset:

- alue ei saa häiritä naapureita eikä ympäröivän alueen elinkeinotoimintaa
- alueelle on ongelmaton tieyhteys
- alue on riittävän laaja ja sillä on riittävästi rantaviivaa
- rakennukset sijoitetaan keskitetysti
- rakennuspaikkoja ei lohota omiksi kiinteistöikseen.

33.6 Matkailukeskukset

Matkailukeskusalueet harkitaan tapauskohtaisesti seuraavien lähtökohtien

pohjalta:

- alue ei saa kohtuuttomasti häiritä naapureita eikä ympäröivän alueen elinkeinotoimintaa
- alueelle on ongelmaton tieyhteys
- alue on riittävän laaja ja sillä on riittävästi rantaviivaa
- alueeseen liittyy riittävät vapaa-alueet sekä venevalkama- ja uimaranta-alueet
- alueelle on järjestettävissä tarpeellinen vesi- ja jätehuolto
- rakennukset sovitetaan maastoon ja maisemaan ja sijoitetaan keskitetysti ja että
- ympäröivien alueiden käyttö jokamiehenoikeuden perusteella ei saa kohtuuttomasti vaikeutua

33.7 Kuivanmaan loma-asunnot

Rantavyöhykkeeksi lasketaan 300 metrin vyöhyke rantaviivasta sisämaahan päin. Rantavyöhykkeen rakennusoikeus määräytyy rantaviivan pituuden perustella.

Rantavyöhykkeen ulkopuolisen alueen loma-asuntorakennusoikeus määräytyy seuraavasti:

tilan pinta-ala	rakennusoikeus (kuivanmaan loma-asuntoja)
1-3 ha	1 loma-asuntoyksikkö
3-8 ha	2 loma-asuntoyksikköä
yli 8 ha	1 loma-asuntoyksikkö/4 maahehtaaria

Mitoitusperuste ei koske ympärivuotista asutusta (AO ja AM), joiden rakennusoikeus arvioidaan erikseen.

4. YLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

41. YLEISPERUSTELU

Yleiskaava perustuu olevaan maankäyttöön sekä oleviin rantakaavoihin ja palstoitussuunnitelmiin. Uusille ja tiedossa oleville ja tarpeellisille hankkeille on osoitettu alueet.

Aluevarauksissa on pyritty mahdollisuuksien mukaan hyödyntämään olemassa olevia yhdyskuntateknisiä verkkoja. Peruspalvelujen sijainti on otettu huomioon. Asuntorakentaminen on pyritty osoittamaan alueiden sijainnin sekä tieverkon ja muun yhdyskuntateknisen verkon kannalta edullisimmille alueille.

Yleiskaavassa on tarkastelutarkkuuden ja mittakaavan vuoksi käytetty pääosin rakenuskavaan aluemarkintöjä.

42. MAANOMISTUS

Kunnan omistamat alueet on osoitettu sekä asumiseen että palveluihin. Muu-

toin uuden rakentamisalueet on osoitettu pääosin yksityisille maille, mikä aiheuttaa merkittävän epävarmuustekijän alueiden toteuttamisessa.

43. KOKONAISMITOITUS

Aluevarausten lähtökohtana ovat olleet mitoitusosan väestö-, työpaikka- ja asumistavoitteet sekä loma-asuntorakentamisen mitoitusperusteet. Aluevarauksia osoitettaessa on otettu huomioon maanomistuksesta ym. epävarmuustekijöistä aiheutuva tarkoituksenmukainen ylimitoitus asumiseen varattavilla alueilla.

Liite 17 Yhteenveto aluevarauksista

44. RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

44.1 Asuminen

Erillispientalojen korttelialueena (AO) on todettu Teersalon palstoitus suunnitelman nykyiset AO-alueet (6.5 ha) ja nykyisiä AO-alueita eri puolilla kuntaa (n. 12 ha).

Uusia AO-alueita on osoitettu Teersalon alueen täydennysalueena 5.5 ha, Palvassa kunnantalon ja kirkon lähialueella 3.5 ha, Herralan (3.0 ha), Pietilän (2.5 ha) ja Tuomolan (6.0 ha) tiloille yht. n. 11.5 ha sekä Velkuanmaassa 6.5 ha. Muu asuntotuotanto tapahtuu hajarakentamisena eri puolilla kuntaa M-alueilla (n. 10 ha)

Yhteensä AO-varauksia on osoitettu n. 42 ha. Rakentamistehokkuus $e = 0.05-0.10$.

Yhteenveto AO-alueista, hajarakentamisesta M-alueella ja mitoitusväestöstä ilmenee seuraavasta taulukosta:

	nykyiset		uudet		yht.	
	ha	as.	ha	as.	ha	as.
Teersalo	9.0	90	5.5	30	14.5	120
Saaret	12.0	40	21.5	90	33.5	130
M-alue			10.0	30	10.0	30
Yht.	21.0	130	37.0	150	58.0	280

Rivitalojen korttelialueena (AR) on todettu Teersalon olevat rivitaloalueet (0.5 ha) sekä niiden täydennyksenä uutta AR-aluetta Teersalossa 0.7 ha eli yht. 1.2 ha. Rakentamistehokkuus $e = 0.12-0.20$.

Nykyisillä AR-alueilla asuu n. 20 henkeä. Uusien AR-alueiden mitoitusväestö on n. 30 henkeä.

Asuin-, ja liikeyrakennusten korttelialueeksi (AL) on osoitettu Teersalossa nykyisten liikeyrakennusten tontit (0.5 ha) sekä uutta AL-aluetta 4.0 ha eli yht. 4.5 ha. Rakentamistehokkuus $e = 0.15-0.30$.

Nykyisillä AL-alueilla asuu n. 10 henkeä. Uusien AL-alueiden mitoitusväestö on

n. 10 henkeä.

Asumiseen tai loma-asumiseen varattuina korttelialueina (A) on osoitettu Teersalossa n. 3.0 ha, Velkuanmaassa 6.2 ha, Raissiluodossa 3.0 ha ja Vähämaassa 3.0 ha eli yht. 18.2 ha. Alueelle on mahdollista rakentaa loma-asuntoja tai omakotitaloja. Rakentamistehokkuus $e = 0.05-0.10$. Nykyisillä A-alueilla asuu n. 5 henkeä. Uusien A-alueiden mitoitusväestö on n. 50 henkeä.

Maatilojen talouskeskusten alueina (AM) on osoitettu nykyisiä ja osittain myös entisiä maatilojen talouskeskuksia yht. 44 ha. Rakentamistehokkuus $e = 0.05-0.10$. Nykyisillä AM-alueilla asuu n. 50 henkeä.

44.2 Loma-asunnot

Loma-asuntoja on yleiskaava-alueelle osoitettu **RA**-merkinnällä yht. 1033 (n. 450 ha), joista uusia 634 (n. 280 ha). Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa 80 m²:n suuruisen loma-asunnon ja 25 m²:n suuruisen saunan. Kun koko kunnan alueen mitoitusrantaviiva on n. 180 km, tulee loma-asutuksen keskimääräiseksi tiheydeksi 5.7 loma-asuntoa/rantakilometri. Kaikki uudet loma-asunnot on sijoitettu yli 1.0 ha:n suurisiin saariin. Rakennusoikeus on 0.2-1.0 ha:n suuruisista saarista laskettu pinta-alan perusteella (1 loma-asunto/1.5 ha maapinta-alaa) ja rakennusoikeus on siirretty suurempiin saariin. Siirtyvä rakennusoikeus on yhteensä 30.2 loma-asuntoyksikköä. Siirtyvän rakennusoikeuden kertymä eri saarista ilmenee liitteestä.

Liite 18: Siirtyvä rakennusoikeus 0.2 -1.0 ha:n saarista

Matkailualueita **RM**-merkinnällä on Lailuodossa kunnan omistamalla alueella 0.9 ha. Rakentamistehokkuus $e = 0.05-0.10$.

Siirtolapuutarha-alueita **RP**-merkinnällä on Talosmeressä 4.2 ha. Rakentamistehokkuus $e = 0.05-0.10$.

44.3 Palvelut ja hallinto

Hallinto- ja virastorakennusten korttelialueena (YH) on todettu Palvassa kunnantalon tontti (0.8 ha). Rakentamistehokkuus $e = 0.10-0.30$.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YO) on todettu koulun tontti (0.8 ha). Rakentamistehokkuus $e = 0.05-0.20$.

Sosiaalitoiminta ja terveydenhuolto palvelevien rakennusten korttelialueena (YS) on osoitettu Kummelin - Sinervon alue (1.1 ha). Rakentamistehokkuus $e = 0.10-0.25$.

Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueena (YKS) on todettu kirkon ja hautausmaan alue (0.3 ha). Rakentamistehokkuus $e = 0.05-0.20$.

44.4 Teollisuus

Liike- ja pienteollisuusrakennusten korttelialueena (KLT) on osoitettu kalanjalostukseen käytetty alue (1.1 ha) Teersalossa. Rakentamistehokkuus $e = 0.15-0.30$.

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueina (TY) on todettu Teersalon osayleiskaavan mukaiset teollisuusalueet (2.5 ha). Rakentamistehokkuus $e = 0.10-0.30$.

44.5 Virkistys ja vapaa-aika

Uimaranta-alueita (VV) on osoitettu Teersaloon 0.6 ha sekä vaihtoehtoisena varauksena kunnan omistamalle alueella Lailuodossa 0.9 ha. Käytetyimmät veneilyreitit on merkitty yleiskaavakartalle.

44.6 Maa- ja metsätalous

Maa- ja metsätalousalueena (M) on todettu maa- ja metsätalousalueet. Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä haja-asutusluonteinen omakotirakentaminen. M-alueiden yhteispinta-ala sisältäen tiet on n. 1170 ha.

Maa- ja metsätalousalue, jolla ympäristöarvoja (MY) -merkinnällä on osoitettu ranta-alueet 60-100 metrin etäisyyteen rantaviivasta sekä muita maisemallisesti merkittäviä tai hallitsevia alueita. MY-merkintään liittyvän määräyksen mukaan alueelle sallitaan vain maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen, joka täyttää maisemansuojelun vaatimukset. Rakennettaessa on kiinnitettävä huomiota rakennusten materiaalin ja värityksen soveltumiseen maisemaan ja ympäristöön. Merkinnän ja määräyksen tavoitteena on turvata Velkuan herkimpien maisema-alueiden säilyminen.

MY-alueiden yhteispinta-ala sisältäen tiet on n. 1150 ha.

44.7 Suojelu

Yleiskaavakartalle on merkitty seutukaavojen mukaiset suojelualueet ja suojelu-kohteet sekä maakuntamuseon inventoinnin perusteella valitut kulttuuri- tai rakennushistoriallisesti merkittävät kohteet.

Maisemaltaan ja rakennus/kulttuuriperinteeltään arvokkaat alueet on selvitetty yksityiskohtaisemmin keväällä 1995. Selvityksen tulokset on sisällytetty yleiskaavaan.

Ranta-alueiden maisemallisesti merkittäviä ja säilyttämisen arvoisia laitureita ja rantahuoneita ei ole mittakaava- yms. kysymysten vuoksi voitu merkitä yleiskaavaan. Niiden suojelu tulisi pyrkiä hoitamaan muilla keinoilla.

Luonnonsuojelukohteet on merkitty ■ sl -merkinnällä, **muinaismuistosuojelukohteet** ■ sm -merkinnällä ja **rakennushistoriallisesti arvokkaat kohteet** ■ sr -merkinnällä sekä viittauksella kohteen numeroon.

Luonnonsuojelualueeksi (SL) on merkitty vahvistuneen rantakaavan mukaisesti alue Itämluodosta (n. 7 ha) sekä Kaltsaaresta valtakunnalliseen rantojensuojeluohjelmaan sisältyvä alue (n. 35 ha).

45. LIKENNE

45.1 Tieliikenne

Hannula - Teersalo -maantie on merkitty **kokoojatie**nä. Palvan paikallistie on merkitty **yhdystienä** ja muut tiet **pääsyteinä**.

Kevytiliikenteen reitti on osoitettu Hannula - Teersalo -maantien varteen Teersalon rannasta teollisuusalueelle asti.

45.2 Muu liikenne

Satama-alueena on **LS**-merkinnällä osoitettu Teersalon ranta-alue (0.5 ha).

Yhteysalusliikenteen ja lossiliikenteen edellyttämät varaukset rannoilla on osoitettu **LY**-merkinnällä (7.0 ha).

Veneellä liikkumista palvelevat **asiointiliikenteen alueet** on merkitty **la**-merkinnällä (5 kpl).

Yleinen venesatama (1.5 ha) on merkitty Teersaloon. **Yksityisiä venesatamia** on osoitettu 37 (17.6 ha).

Laiva- ja veneväylät on merkitty yleiskaavakartalle.

Puhelinliikenteen tukiasemien alueet Palvassa ja Teersalossa on osoitettu **EL**-merkinnällä (yht. 0.5 ha).

Vesilain mukaisesti varattuna **tukkien varastointialueena** on osoitettu **tv**-merkinnällä vesialueet (yht. n. 3 ha) Ruskialuodon itäpuolelta ja Ruohokarin - Maanpäänleiton alueelta Salavaisten länsipuolelta.

46. ERITYISALUEET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueena (ET) on Teersalossa osoitettu vaihtoehtoiset alueet (yht. n. 0.7 ha) jätevedenpuhdistamoa varten.

Tuulivoimalaa varten varattu alue on osoitettu Salavaisissa (1.3 ha) ja Munni-
maassa (2.2 ha) **EE**-merkinnällä.

47. JOHDOT

Johtoaluevarauksina on osoitettu 20 kV:n sähkölinjat nykyisen johtoverkon mukaisesti.

Askainen - Velkua runkovesijohto on merkitty yleiskaavakartalle.

48. LUONNONYMPÄRISTÖ

Yleiskaavalla on pyritty luonnonympäristöltään arvokkaimpien alueiden ja kohteiden säilyttämiseen rakentamattomina. Uudet rakentamisalueet on osoitettu ranta-alueilla luonnonympäristön kannalta vähiten herkille alueille.

49. POIKKEAMAT SEUTUKAAVOISTA

Vähäiset poikkeamat seutukaavoista ilmenevät seuraavasta:

alue/kohde	seutukaavamerkintä	yleiskaavamerkintä
Kunnan koillisosan saaria	MM2 200L	MY, RA
Järviluoto-Mustaluoto	MM2 203L	MY, SL, RA
Kunnan itäosan saaria	MM2 204L	MY, RA
Ristluodon lähisaaret	MM2 207L	MY, RA
Saaria kunnan länsi- ja eteläosassa	MM2 208L	MY, RA

5. ARVIO YMPÄRISTÖVAIKUTUKSISTA

51. SOSIAALISET VAIKUTUKSET, YHDYSKUNTARAKENNE

Yleiskaavan osoittama uusi asunto- ja loma-asuntorakentaminen hajauttaa jossain määrin yhdyskuntarakennetta. Haja-asutuksen ja loma-asutuksen osuus kunnan kokonaismaankäytöstä korostuu. Samalla loma-asutuksen osuus kasvaa.

Yleiskaavan osoittama saarten väestömäärän lisäys on enintään n. 150 henkeä ja loma-asukkaiden määrän enimmäislisäys Teersalossa n. 100 loma-asukasta ja muualla kunnassa n. 1800 loma-asukasta.

Yleiskaavan osoittaman maankäytön mukainen loma-asukkaiden kokonaismäärä kunnan alueella voi nousta n. 3000 loma-asukkaaseen.

52. VAIKUTUKSET YMPÄRISTÖÖN

Luonnon monimuotoisuus, alkuperäisluonto, metsät, pellot

Loma-asutukseen käytettävät uudet alueet sekä niiden edellyttämä tiestö vähentävät luonnontilaisen maaston aluetta yht. n. 290 ha:lla ja asumiseen käytettävät alueet (AO, AR, AL, A) yht. n. 65 ha:lla.

Luonnon kannalta merkittävin vaikutus on kulutuskestävyydeltään huonojen ja vähäpuustoisten nykyisin rakentamattomien saarten (esim. Kuhala 3.7 ha, Ruskialuoto 7.4 ha, Vuori-Saukoluoto 8.3 ha) mahdollisella rakentamisella.

Saarten sisäosien luontoon yleiskaavalla on vain vähäinen vaikutus lukuunottamatta ns. kuivanmaan loma-asutusta, jonka voi toteutuneena arvioida kat-tavan enintään 5-10 ha metsäaluetta.

Myöskään viljeltävä peltopinta-ala ei merkittävästi pienene yleiskaavan vaiku-tuksesta. Kaikesta uudesta rakentamisesta vain n. 4 ha sijoittuu nykyisin viljelyksessä oleville peltoalueille.

Yleiskaava-alueelle ei ole osoitettu maa-ainestenottoaluevarauksia.

Loma-asutuksen ympäristövaikutukset

Merkittävin ympäristövaikutus luontoon ja ympäristöön on enimmillään noin 3000 loma-asukkaan oleskelun ja liikkumisen aiheuttamalla ympäristön kuormi-tuksella.

Vaikutukset näkyvät mm.

- kulutuskestävyydeltään herkimpien alueiden kulumisena
- saarien ja ranta-alueiden roskaantumisena
- melun, veneliikenteen ja kotieläinten luonnolle aiheuttamina häiriöinä
- vesialueiden ravinnekuormituksen lisääntymisenä.

Loma-asutuksesta ja loma-asukkaista johtuen on odotettavissa

- eläinlajiston köyhtymistä ja lajirakenteen vinoutumista
- loma-asutuksesta häiriintyvien lajien häviämistä (esim. pilkkasiipi)

Suojelukohteet

Varsinaiset luonnonsuojelukohteet ja muinaismuistokohteet sekä niiden välittö-mät lähiympäristöt on yleiskaavalla säilytetty rakentamattomina. Suurin osa rakentamattomana säilytettävistä saarista on linnustoltaan arvokkaita.

Linnustoltaan merkittäviksi katsotuilta saarilta on rakentamista osoitettu seuraa-ville:

- Hauluoto 15.1 ha (8 RA)
- Korkia Lehmänkloppi 1.9 ha (nykyinen 1 RA)
- Korkiakari 2.5 ha (2 RA)
- Kuusi-Kattila 2.3 ha (1 RA)
- Kuuskari 1.3 ha (1 RA)
- Laattaskari 3.2 ha (nykyinen 1 RA + 2 RA)
- Matala Lehmänkloppi 2.1 ha (2 RA)
- Sammala 3.6 ha (2 RA)

Rakennussuojelukohteet ja arvokkaat miljööt on osoitettu yleiskaavakartalla ja niille on annettu säilyttämistä edellyttävä kaavamääräys.

Pintavedet

Pintavesien suojelemiseksi yleiskaava sisältää määräykset jätevesien käsitte-lystä ja imeyttämisestä sekä loma-asuntojen jätevesikuormituksen rajaamisesta. Olevasta ja uudesta asutuksesta ja loma-asutuksesta kohdistuu merialueeseen

ravinnekuormitusta. Ympäristövaikutuksina on jatkossa todettavissa matalien tai sulkeutuneiden vesialueiden rehevöitymistä.

Yleiskaava ei osoita uutta kalankasvatusta kunnan alueelle. Olevilla kalankasvatusalueilla on vesistöä rehevöittävä vaikutus.

Pohjavedet

Kunnan alueen ainoa vedenhankinnan kannalta mahdollinen pohjavesialue Teersalossa ei merkittävästi kuormitu lisää yleiskaavan maankäytöstä.

Ilmanlaatu

Yleiskaavan osoittamalla uudella maankäytöllä ei ole vaikutusta kunnan alueen ilmanlaatuun.

Maisema

Ranta-alueiden maisemallista säilymistä on pyritty korostamaan MY-merkinnällä, joka on ulotettu 50 - 100 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Maisemallisesti yleiskaava näkyy loma-asutuksen lisääntymisenä. Näkyvin vaikutus on rantaviivan lähellä tai maisemallisesti avoimella alueella tapahtuvala loma-asuntorakentamisella.

Ns. kuivanmaan loma-asutuksen ja ympärivuotisen asumisen vaikutus maisemaan on vähäistä. Rakentaminen on suhteellisen helposti sovitettavissa maatalous- ja perinnemaisemaan.

Liikenne

Yleiskaavassa ei ole osoitettu merkittäviä uusia tieyhteyksiä tai väyliä. Ympäristövaikutuksia (lisääntyvät päästöt ja liikennemelu) aiheutuu kolmikertaistuvan yhteensä enintään n. 3000 loma-asukkaan ajoneuvo- ja veneliikenteestä.

Energiantuotanto

Tuulivoimalavaraukset ovat vähintään 150 metrin etäisyydellä ympärivuotisesta tai loma-asutuksesta.

6. TOTEUTTAMINEN

Yleiskaavan mukainen asunto- ja liikerakentaminen toteutuu asuntojen kysynnän mukaan noin kymmenen vuoden kuluessa.

Loma-asuntojen toteutuminen kestää vähintään 10-20 vuotta riippuen kysyntätilanteesta ja maanomistajien myyntihalukkuudesta

61. OSAYLEISKAAVAN OIKEUSVAIKUTUKSET

Kunnanvaltuuston hyväksymällä ns. ensimmäisen asteen yleiskaavalla on seuraavat oikeusvaikutukset:

- yleiskaava sitoo kunnan hallintokuntia
- kunnalla on etuosto-oikeus kiinteistökaupassa, joka koskee yli 6000 m²:n suuruista aluetta ja joka on yleiskaavassa osoitettu pääasiassa asuntoalueeksi tai siihen välittömästi liittyvää yhdyskuntarakentamista varten (EtuostoL 1.2 §)
- kunnanhallitus myöntää poikkeusluvut omakotitaloille alueilla, jotka on yleiskaavassa merkitty asuntotarkoituksiin (RakL 5 a §).

Ympäristökeskuksen vahvistamalla ns. toisen asteen yleiskaavalla on lisäksi seuraavat oikeusvaikutukset:

- yleiskaava on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa detaljikaavaa
- viranomaisten toimenpiteillä ei saa vaikeuttaa yleiskaavan toteuttamista
- lupaa uudisrakentamiseen ei saa myöntää, jos alueen käyttäminen yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen vaikeutuu (yleiskaavallinen rakentamisrajoitus)
- kunnan poikkeuslupatoimivalta ei koske rakentamista vahvistetun seutu- tai yleiskaavan vastaisesti (RakL 132 § 2 mom 2 kohta)
- kunta voi yleiskaavan alistuksen yhteydessä pyytää, että yleiskaava-alueella rakennuskaavoja tai niiden muutoksia ei ole alistettava vahvistettaviksi
- kunta voi hakea rantakaavan tarpeellisuuspäätösten poistamista vahvistetun yleiskaavan alueelta, minkä jälkeen kunta voi myöntää haja-asutusta muodostavat loma-asuntojen rakennusluvut.

62. TOTEUTTAMINEN JA SEURANTA

Yleiskaavaa toteutetaan rakennus- ja rantakaavoilla sekä poikkeus- ja rakennusluvin.

Kunta myötävaikuttaa yleiskaavan toteutumiseen aktiivisella maapolitiikalla sekä pyrkimällä maanomistajien kanssa sopimukseen maa-alueiden kaavoituksesta ja käytöstä rakentamiseen.

Yleiskaava tulisi tarkistaa määräajoin. Mikäli kunnan rakentamistilanteessa ei tapahdu äkillisiä muutoksia, voi tarkistusväli olla 5-10 vuotta.

7. SUUNNITTELUVAIHEET

Päätös yleiskaavan laatimisesta	kesäkuu 1994
Tarjouskierros	heinäkuu 1994
Suunnittelusopimus	elokuu 1994
Kuntalaisten ja maanomistajien kuuleminen	8.10.1994
Päätös rakennuskiellosta yleiskaavan laatimisvaiheen ajaksi	27.12.1994
Kunnanvaltuusto päätös lähtökohdista, tavoitteista ja mitoituksesta	27.12.1994
Ensimmäinen luonnos	15.4.1995
Alustava nähtävilläolo	10 -30.5.1995
Kunnanhallituksen kanta muutoksiin	26.6.1995
Viranomaisneuvottelu yleiskaavasta	30.8.1995
(ymp.keskus/Engström. Kotiranta, Grönroos,	

Elomaa, VS-liitto/Halminen)	
Kunnanvaltuuston tarkennus saarten mitoituspohjaksi	27.9.1995, 3.10.1995
Kunnanhallituksen hyväksyminen luonnokselle	.11.1995
Virallinen nähtävilläolo	9.11-8.12.1995
Lausunnot	loka-joulukuu 1995
Yleiskaavaneuvottelu	21.3.1996
Kunnanhallituksen hyväksyminen	29.4.1995
Uusi nähtävilläolo	6-27.5.1996
Kunnanhallituksen hyväksyminen	12.6.1996
Kunnanvaltuuston hyväksyminen	12.8.1996
Ympäristökeskuksen vahvistus	1996

Lieto 12.6.1996

TSP-Suunnittelu Oy



Tuomo Peltola
dipl.ins. SNIL

LITTELUETTELO

1. Velkuan sijainti
2. Vaiheseutukaava 1:n, seutukaava 2:n, taajamaaseutukaavan ja täydennyseutukaavan yhdistelmästä
3. Teersalon osayleiskaavakartan pienennös
4. Kaavoitustilanne
5. Rakentamistilanne
6. Ranta-alueiden maanomistus, kantatilat, rakennusoikeus
7. Osa-aluejako
8. Työpaikat ja elinkeinot
9. Julkiset palvelut
8. Rakentamis- ja maankäyttötilanne, yhteenveto
10. Velkuan palvelut
11. Rakennettu vesi- ja viemäriverkko
12. Tekniikka
13. Liikenne
14. Mahdollisia ympäristövaikutuksia aiheuttavat alueet ja kohteet
15. Suojelu
16. Mitoitusvyöhykkeet
17. Yhteenveto aluevarauksista
18. Siirtyvä rakennusoikeus 0.2-1 ha:n saarissa