

VELKUAN KUNTA

YLEISKAAVAN MUUTOS

Teersalon kylä
Katavan kiinteistö 920-407-4-47

2001



Ahiplan Oy
PL 52, 20781 Kaarina

VELKUAN KUNTA YLEISKAAVAN MUUTOS Teersalon kylä, Katavan kiinteistö 920-407-4-47

1. JOHDANTO

1.1 Taustaa

Velkuan yleiskaava on vahvistettu 30.12.1997. Nyt maanomistajan toimeksiannosta ryhdyttiin yleiskaavan tarkistamiseen yhden kiinteistön osalta.

1.2 Tilannekuvaus

Teeresalon kylän Katavan kiinteistö sijaitsee noin neljä kilometriä Teersalon taajamasta itään. Kiinteistö koostuu kahdeksasta saaresta (Iso-Tyynes, Vähä-Tyynes, Katavakari (kolme saarta), Lasku, Aukkoriutta ja nimetön pieni luoto) sekä yhdestä saaren osasta (Hautluoto)

Liite 1: Alueen sijainti

1.3 Laatimispäätös

Kaavahanke käynnistyi maanomistajan toimeksiannosta.

1.4 Työohjelma

Työn aluksi laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, johon sisältyi työohjelma.

Liite 4: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2. LÄHTÖKOHDAT

Muutettavassa yleiskaavassa Iso-Tyynksen etelärannalle on osoitettu viisi ja itäranalle kolme RA-rakennuspaikkaa. Muuten kiinteistö on rakentamaton.

3. PERUSTIEDOT

3.1 Selvitysmenetelmät

Perustiedot on koottu useista eri lähteistä.

3.2 Selvitykset

3.2.1 Suunnittelutilanne

Maakuntakaavoitus (ent. seutukaavoitus)

Velkuan maakuntakaavoitus kuuluu Varsinais-Suomen Liitolle. Vahvistetuissa seutukaavoissa Iso-Tyynes ja Lasku on osoitettu MM2 200L-merkinnällä (Maa- ja metsätalous, luonnonsuojelu).

Liite 2: Ote seutukaavojen yhdistelmästä

Yleiskaavoitus

Vahvistetussa yleiskaavassa Iso-Tyynksen etelärannalle on osoitettu viisi ja itäranalle kolme RA-rakennuspaikkaa. Seutukaavan aluevaraukset eivät ole olleet tälle esteenä. Muuten kiinteistön alue on osoitettu MY-merkinnällä (maa- ja metsätalous-alue, jolla ympäristöarvoja) sekä Hautluodon palsta lisäksi sl1.18 -merkinnällä alueeksi, jolla on erityisiä luonnonarvoja.

Liite 3: Ote yleiskaavasta

Asemakaavoitus

Kiinteistölle ei ole laadittu ranta-asemakaavaa.

3.2.3 Väestö ja työpaikat

Kiinteistö on asumaton.

3.2.4 Asuminen ja palvelut

Palvelujen osalta alue tukeutuu Teersalon taajaman lähipalveluihin.

3.2.5 Maanomistus

Kiinteistön omistaa _____ ja _____. Kiinteistöä ollaan myymässä määrääloja lomarakennuspaikoiksi.

3.2.6 Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö

Iso-Tyynekseen on myönnetty neljä loma-asunnon rakennuslupaa. Rakentaminen on vireillä.

3.2.7 Luonnonympäristö ja maisema

Kiinteistöön kuuluvat saaret ovat tavanomaisia Velkuan saaria. Lähimaisemassa on useita samankaltaisia. Saaret ovat kallioista, mutta kuitenkin puustoisia. Rannat ovat paikoin jyrkkiä.

Yleiskaavatyön yhteydessä Mikael von Numers teki Velkuan luontoinventoinnin. Sen mukaan Hautluoto on kaunis ja lajirikas ja tulisi siksi jättää rakentamattomaksi. Saarella on tavattu 30 maalintulajaa. Saarella on laajahko niitty sekä paikoin tiheätä lehtometsää.

3.2.9 Liikenne

Saariin kuljetaan veneellä.

3.2.10 Yhdyskuntatekniikka

Kiinteistö ei ole kunnallisen vesijohdon ja viemärin piirissä.

4. TAVOITTEET

4.1 Tavoitteet

Yleiskaavan muutoksen tavoitteena oli tarkistaa Iso-Tyynekseen osoitetut rakennuspaikat rakentamisen ja maiseman kannalta parempiin paikkoihin.

4.4 Mitoitus

Rakennuspaikkojen määrää ja rakennusoikeutta ei ollut tarkoitus muuttaa.

5. MITOITUS

Seutukaavan mitoitusnormi on 5-7 lay/km, vapaan rannan osuus 40 %.

6. MAANKÄYTTÖVAIHTOEHDOT

Erlaisia vaihtoehtoja ei suunnittelualueen suppeudesta johtuen ollut tarpeen laatia.

7. YLEISKAAVAN MUUTOS JA SEN PERUSTELUT

7.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Luonnonarvojen kannalta merkittävin osa kiinteistöstä on osoitettu rakentamattomaksi.

7.2 Suhde maakuntakaavoitukseen

Ks. 3.2.1

7.3 Suhde kunnan muuhun suunnitteluun

Kunnan alueella on tehty muutamia yleiskaavan tarkistuksia sekä ranta-
asemakaavoja. Tällä yleiskaavan muutoksella ei ole laajempaa merkitystä.

7.4 Kokonaisrakenne ja mitoitus

Yleiskaavan aluevarauksia on muutettu niin, että yksi rakennuspaikka on siirretty Iso-Tyynksen itärannalta pohjoispuolelle. Pohjoispuolen rakennuspaikka on rakennettavuudeltaan parempi, suojaisempi ja maisemallisesti paremmalla paikalla, ts. rakentaminen ei näy maisemassa kauas.

Katavan kiinteistöön kuuluu seitsemän rakentamatonta luotoa sekä Hautluodon rakentamaton eteläosa. Mitoitusrantaviivaa on noin 1850 metriä. RA-korttelien rantaviivaa on 320 m. Kun tulkitaan, että niemien rakentamattomat puolet sekä korttelien välit ovat myös rakennettua rantaa (eli käytännössä koko Iso-Tyynes läntistä niemeä lukuun ottamatta), saadaan tulokseksi, että rakentamiseen on osoitettu noin 680 metriä.

Kaavassa kiinteistölle on osoitettu 4.3 loma-asuntoyksikköä rantakilometriä kohden. Vapaan rannan osuus on $(1850-680)/1850 \text{ m} * 100 = 63 \%$.

7.5 Aluevaraukset

Aluevarausten sisältö noudattaa koko kunnan yleiskaavaa:

Loma-asuntorakennusten alueena (RA) on osoitettu neljään kortteliin yhteensä kahdeksan rakennuspaikkaa. Yhtä rakennuspaikkaa kohti saa rakentaa 80 k-m²:n loma-asunnon ja 25 k-m²:n saunan.

Muut alueet on osoitettu *maa- ja metsätalousvaltaisena alueena, jolla ympäristöarvoja (MY)*. Alueelle sallitaan vain maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen.

8. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

8.1 Vaikutukset ympäristöön, luontoon ja maisemaan

Verrattuna muutettavaan yleiskaavaan kaavamuuotos ei aiheuta negatiivisia ympäristövaikutuksia. Kaava jättää Iso-Tyynestä lukuun ottamatta kiinteistön muut saaret rakentamattomiksi.

Jätevedet ja jätehuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti.

8.2 Rakennettu ympäristö

Kaavamuuotos hajauttaa rakentamista jonkin verran. Rakentaminen pysyy kuitenkin melko yhtenäisenä kokonaisuutena.

8.3 Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maaperään, vesiin eikä ilman laatuun. Kaava-alueen rakennuspaikoiksi lohkomisen myötä kunta saa kiinteistöverotuloja. Liikenne lisääntyy jonkin verran.

9. TOTEUTTAMINEN

Rakennuspaikkojen rakentaminen jatkuu vaiheittain kaavan hyväksymisen jälkeen.

10. SUUNNITTELUN VAIHEET

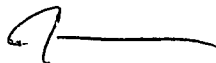
- Työn aluksi laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
- Kaavan vireille tulosta kuulutettiin Vakka-Suomen Sanomissa ja kunnan ilmoitustaululla.
- Kaavaluonnos valmistui 21.5.2001. Kaavan laatija neuvotteli sen sisällöstä Lounais-Suomen ympäristökeskuksen (Engström) kanssa 25.5.2001 ja 3.7.2001. Kaavaluonnos todettiin kelpoiseksi hyväksymiskäsittelyyn. 3.7.2001 käyty neuvottelu todettiin täyttävän MRL 66 §:n, MRL 77 §:n ja MRA 18 §:n vaatimukset yleiskaavan laadintaan liittyvästä viranomaisneuvottelusta.
- Kaavaluonnos oli MRL:n 62 §:n mukaisesti (vuorovaikutus kaavaa laadittaessa) nähtävillä 13.7.-27.7.2001 välisen ajan. Kannanottoja ei jätetty.
- Kaavaehdotus oli MRL:n 65 §:n mukaisesti virallisesti nähtävillä 10.8.-13.9.2001 välisen ajan.
- Ympäristökeskus antoi lausunnon 23.8.2001. Kaavamääräysten viimeinen lause muutettiin lausunnossa esitetyn mukaiseksi 17.9.2001. Lause vaihdettiin muotoon: *Yleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan perusteena loma-asuntorakennusten alueella.*

Liite 5: Ympäristökeskuksen lausunto

- Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan . .2001 (§).
- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan . .2001 (§).

Kaarina, 21.5.2001, tark. 17.9.2001

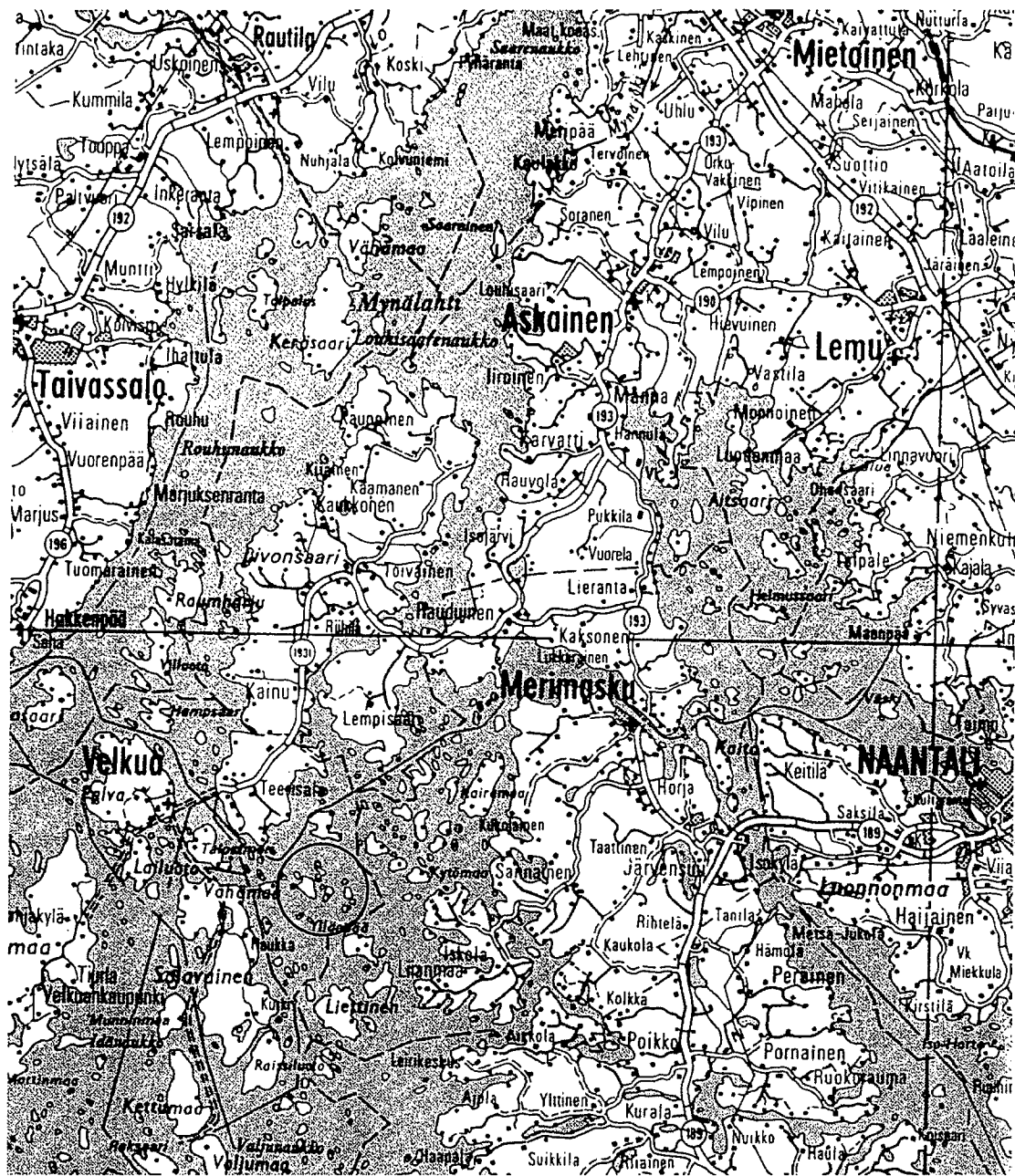
AIR-IX
SUUNNITTELU



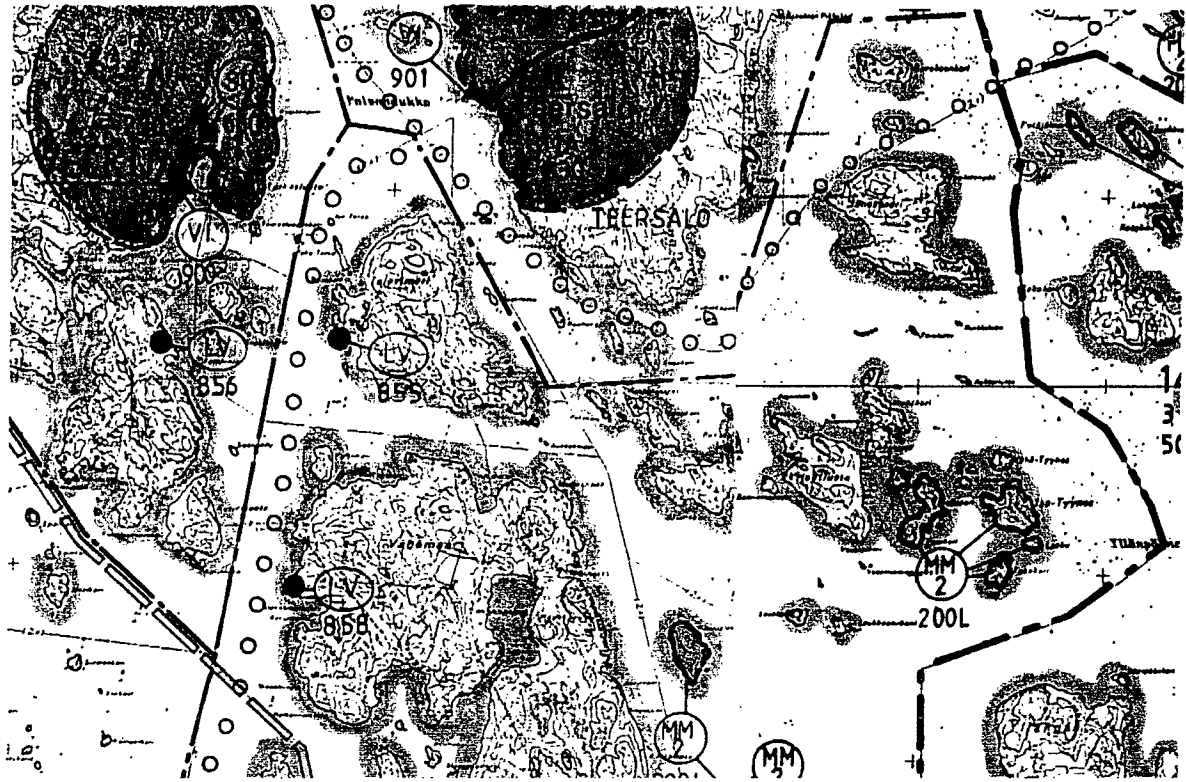
Jukka Liikari
DI, SNIL
YKS-121

LIITTEET

- Liite 1: Alueen sijainti
- Liite 2: Ote seutukaavojen yhdistelmästä
- Liite 3: Ote yleiskaavasta
- Liite 4: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 5: Ympäristökeskuksen lausunto

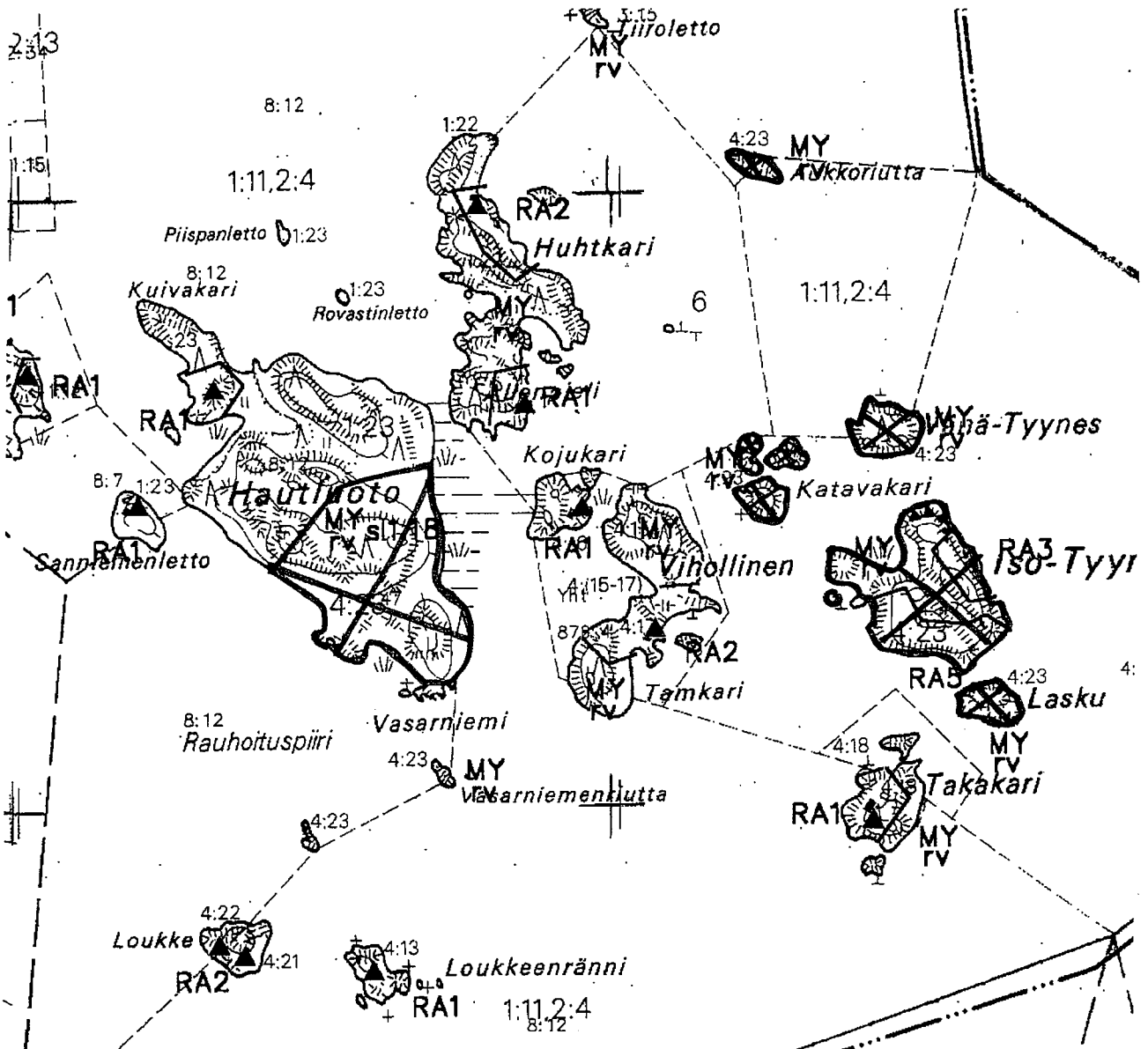


ALUEEN SIJAINTI



OTE SEUTUKAAVAYHDISTelmäSTÄ

AIR-IX
SUUNNITTELU



OTE YLEISKAAVASTA



POISTUVA KAAVA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

1. Alue ja suunnittelun kohde

Yleiskaavan muutos laadittiin Teersalon Katavan kiinteistön alueelle, joka sijaitsee noin neljä kilometriä Teersalon taajamasta itään. Kiinteistö koostuu kahdeksasta saaresta (Iso-Tyynes, Vähä-Tyynes, Katavakari (kolme saarta), Lasku, Aukkoriutta ja nimetön pieni luoto) sekä yhdestä saaren osasta (Hautluoto)

2. Suunnittelun lähtökohdat

2.1 Kaavoitustilanne

Maakuntakaavoitus (ent. seutukaavoitus)

Velkuan maakuntakaavoitus kuuluu Varsinais-Suomen Liitolle. Vahvistetuissa seutukaavoissa Iso-Tyynes ja Lasku on osoitettu MM2 200L-merkinnällä (Maa- ja metsätalous, luonnonsuojelu).

Yleiskaavoitus

Vahvistetussa yleiskaavassa Iso-Tyynksen etelärannalle on osoitettu viisi ja itärannalle kolme RA-rakennuspaikkaa. Seutukaavan aluevaraukset eivät ole olleet tälle esteenä. Muuten kiinteistön alue on osoitettu MY-merkinnällä (maa- ja metsätalousalue, jolla ympäristöarvoja) sekä Hautluodon palsta lisäksi sl1.18 -merkinnällä alueeksi, jolla on erityisiä luonnonarvoja.

2.2 Maanomistus

Kiinteistön omistaa _____ ja _____ . Kiinteistöstä
ollaan myymässä määrääloja lomarakennuspaikoiksi.

2.3 Rakentamistilanne

Iso-Tyynksen alueella on rakennusluvut neljälle loma-asunnolle.

2.4 Tehdyt perusselvitykset

Velkuassa on tehty koko kunnan luontoinventointi.

3. Tavoitteet

Yleiskaavan muutoksen tavoitteena oli tarkistaa Iso-Tyynkseen osoitetut rakennuspaikat rakentamisen ja maiseman kannalta parempiin paikkoihin.

4. Laadittavat vaihtoehdot

Kaavatyön aikana ei laadita erilaisia vaihtoehtoja.

5. Arvioitavat vaikutukset

Suunnittelun yhteydessä arvioitiin suunnitelmasta aiheutuvat ympäristövaikutukset, taloudelliset vaikutukset, liikenteelliset vaikutukset sekä muut vaikutukset.

6. Osalliset

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat

Maanomistajat kaava-alueella ja sen tuntumassa

Muut kuntalaiset

Kunnan hallintokunnat:

- rakennustarkastaja
- ympäristösihteeri/ympäristölautakunta
- palopäällikkö/pelastuslautakunta
- terveyskeskuskuntayhtymä

Viranomaiset:

- Varsinais-Suomen Liitto (maakuntakaavoitus)
- Tielaitos, Turun tiepiiri (liittymät yleiselle tielle)
- Turun maakuntamuseo/Museovirasto (muinaismuistot)

Yhdyskuntatekniikka:

- Lännen Puhelin Oy (puhelin)
- Länsivoima Oyj (sähkö)

7. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

- kuulutus kaavan vireille tulosta, Vakka-Suomen Sanomat, toukokuu 2001 ja ilmoitustaulu
- laadinnan aikainen nähtävillä olo (MRA 30§), 13.7.-27.7.2001
- yhteydenpito kunnan hallintokuntiin
- kunnanhallitus
- lausuntopyyntö: Lounais-Suomen ympäristökeskus
- kaavaehdotus nähtävillä 10.8.-13.9.2001
- lausunnon käsittely sekä tarkistukset kaavaan, syyskuu 2001
- kunnanhallitus hyväksyy, lokakuu 2001
- kunnanvaltuusto hyväksyy ranta-asemakaavan
-

Kunnanhallitus käsittelee kaavaa em. lisäksi tarvittaessa.

8. Kaavatyön arvioitu aikataulu

Yleiskaavan muutos oli tarkoitus saattaa kunnanvaltuuston käsittelyyn nopealla aikataululla.

9. Lisätiedot

Lisätietoja asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista jakaa kaavan laativa konsultti:

AIR-IX SUUNNITTELU/Ahiplan Oy
DI Jukka Liikari

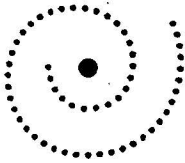
PL 52 (Kiesikatu 8), 20871 Kaarina
Puh. (02) 515 9536
Fax (02) 515 9500
sähköposti jukka.liikari@airix.fi

Velkuan kunnassa kaavan käsittelystä vastaa kunnanjohtaja
Velkuan kunta
Jorma Kylänpää

21195 Velkua
Puh. (02) 277 9500
Fax (02) 252 5865
sähköposti jorma.kylanpaa@velkua.fi

Kaarina, 17.5.2001, täyd. 17.9.2001
AIR-IX SUUNNITTELU/Ahiplan Oy

Jukka Liikari
Kaavan laatija, DI
YKS-121



LOUNAIS - SUOMEN
YMPÄRISTÖKESKUS
SYDVÄSTRA FINLANDS
MILJÖCENTRAL

Turku/Åbo 23.8.2001
Nro/Nr 0295L1190-212
Viite/Hänvisning lausuntopyyntö 9.8.2001

Velkuan kunnanhallitus

Asia/Ärende **ympäristökeskuksen
lausunto**
Katavan kiinteistöä koskevasta
yleiskaavan muutosehdotuksesta
21.5.2001

Ympäristökeskus esittää lausuntonaan seuraavaa.

Yleiskaavan muutosehdotuksella on Iso-Tyynes saaren osoitettuja rakennuspaikkoja sijoitettu uudelleen. Yleisenä periaatteena on, että rakennuspaikkoja keskitetään niin paljon kuin mahdollista, jotta vapaa rantaviiva muodostuu yhtenäiseksi. Katavan yleiskaavan muutosehdotus on johtanut rakennuspaikkojen vapaan rantaviivan yhtenäisyyden kannalta epäedulliseen hajauttamiseen. Kuitenkin tässä tapauksessa rakentamisesta vapaata yhtenäistä rantaviivaa jää ilmeisesti riittävästi ja esitetty ratkaisu voidaan hyväksyä.

Ympäristökeskus esittää, että yleiskaavan muutosehdotuksen kaavamääräysten viimeinen lause ("Yleiskaavan muutoksen perusteella...") muutetaan kuulumaan seuraavasti: "Yleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan perusteena loma-asuntorakennusten alueella." Tämän tarkennuksen tekeminen ei ole sellainen muutos, jonka johdosta yleiskaavan muutosehdotus tulisi asettaa uudelleen nähtäville (MRA 32§).

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti kunnan on lähetettävä kaavan hyväksymistä koskeva päätös sekä kaavakartta (leima "valtuuston päätöksen mukainen") ja -selostus tiedoksi alueelliselle ympäristökeskukselle. Lähettäminen tulee tehdä mahdollisimman pian päätöksen jälkeen.

Ryhmän vastaava
yli-insinööri

Outi Engström

Ylitarkastaja

Pirjo Uusi-Uola

Tiedoksi: Jukka Liikari

28.5.01

Pvm: 28.5.2001

Lähettäjä: Jukka Liikari

Vastaanottaja: **Velkuan kunta**
Kunnanhallitus
Kj Jorma Kylänpää
21195 VELKUA

Asia: Yleiskaavan muutos,
Teersalon kylän Katavan kiinteistö,
Saaret Iso-Tyynes, Vähä-Tyynes ym.

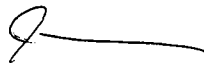
Lähetän ohessa laatimani yleiskaavan muutoksen luonnoksen kunnan käsittelyyn.

Kaavaluonnoksesta on neuvoteltu Lounais-Suomen ympäristökeskuksen osastopäällikkö Outi Engströmin kanssa. Ympäristökeskus ei ole nähnyt estettä kaavamuutoksen hyväksymiselle.

Ensimmäisessä vaiheessa pitäisi kuuluttaa kaavan vireillä olo ja suorittaa ensimmäinen kuuleminen. Ohessa on luonnos kuulutukseksi.

Tervehtien

AIR-IX Suunnittelu / Ahiplan Oy



Jukka Liikari