

J A A K K O P O Y R Y I N F R A

67001143.BT

20.6.2005

Velkuan kunta

Yleiskaavan muutos, Teersalo, Päivöläntie, Vähärannankarin-
Ravaksenkarin välialue, Sinervon ranta-alue, Jänessaari.

- 2) Päivölän kiinteistön osalta tarkoituksena on korjata yleiskaavassa epähuomiossa loma-asuntokiinteistöksi osoitettu kiinteistö maatilalan talouskeskukseksi sen alkuperäisen käytön mukaisesti.
- 3) Sinervon edustalla oleva ranta- ja vesialue on tarkoitus osoittaa uimaranta-alueeksi korvaamaan Lailuodosta yleiskaavan muutoksella poistunut vaihtoehtoiseksi uimaranta-alueeksi osoitettu alue.
- 4) Jänessaaren osalta on tarkoitus siirtää Jänessaaren itärannalla Henttulan kiinteistöllä olevista rakennuspaikoista yksi saaren koilliskärkeen siellä jo olevien kahden loma-asuntorakennuspaikan yhteyteen.

Kaavanmuutoksen on laatinut Maa ja Vesi Oy:n Turun aluetoimisto projektinvetäjänä dipl.ins. Tuomo Peltola.

Yhteystiedot:

Maa ja Vesi Oy
Ilmarisenkatu 18
FIN-20520 TURKU

Kotipaikka Helsinki
Y-tunnus 0196118-8
Puh. +358 2 510 0500
maajavesi@poyry.fi
etunimi.sukunimi@poyry.fi

Velkuan kunnantoinmisto
Saunientie
FIN-21195 VELKUA

Puh. keskus +358 2 2779 500
Kunnanjohtaja +358 2 2779 518
Fax +358 2 2525 865
etunimi.sukunimi@velkua.fi

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**1.1 Tunnistetiedot**

KUNTA: Velkua
KUNNANOSA: Teersalo

- 1) Osa-alueet 1a ja 1b: Päivöläntie (), Vähärannankarin-Ravaksenkarin väliaalue ()
- 2) Osa-alue 2: Päivölä ()
- 3) Osa-alue 3: Sinervon ranta-alue (Velkuan kunta)
- 4) Osa-alue 4: Jänessaari ()

Yleiskaavan muutoksen selostus koskee 28.12.2004 päivättyä ja 28.5.2005, 13.6.2005 sekä 20.6.2005 täydennettyä yleiskaavan muutoskarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Yleiskaavan muutos käsittää viisi erillistä aluetta Velkuan Teersalossa ja Teersalon itä- ja kaakkoispuolella.

LIITE 1 Alueiden sijainti.

Liiteasiakirjat

Yleiskaavakartta, -kaavamerkinnät ja -määräykset

LIITE 1 Alueiden sijainti
LIITE 2 Ote seutukaavasta
LIITE 3 Ote vahvistetusta yleiskaavasta (poistuva yleiskaava)
LIITE 4a ja b Luonto- ja maisemaselvitykset
LIITE 5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 6 Muistiot viranomaisneuvotteluista 20.10.2004, 18.11.2004 ja 7.6.2005
LIITE 7 Muistutukset ja lausunnot, kaavan laatijan vastine
LIITE 8 Tietoja kiinteistöistä
LIITE 9 Tilastotiedot
LIITE 10 Alustava asemapiirros, Katajakummun kiinteistön ranta-alue
LIITE 11 Katajakummun kiinteistön tiedot
Yleiskaavakartat, kaavamerkinnät, määräykset

2 TIIVISTELMÄ**2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Yleiskaavan muutoksen laatimisen on käynnistänyt Velkuan kunta syksyllä 2004 Katajakummun kiinteistön (920-407-8-21) omistajien aloitteesta.
Kaavanmuutoksesta on järjestetty alustava viranomaisneuvottelu 20.10.2004 ja viranomaisneuvottelut 18.11.2004 ja 7.6.2005.
Kaavanmuutoksen vireille tulosta on päätetty 20.9.2004 (kunnanhallitus).
Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu 28.9.2004.
Kaava-alueeseen on lisätty Jänessaareissa oleva alue joulukuussa 2004.
Kaavaehdotus on päivätty 28.12.2004.

Laatimisvaiheen kuuleminen on suoritettu pitämällä kaavaluonnos nähtävillä 29.9.-12.10.2004. Jänessaaren sekä Päivölän kiinteistön muutosten osalta on kuultu naapureita erikseen kirjeellä tammikuussa 2005.

Yleiskaavan muutosehdotus on ollut virallisesti nähtävillä 18.2.-20.3.2005 (MRA 19 §). Velkuan kunnanhallitus on hyväksynyt kaavanmuutoksen 13.6.2005 ja valtuusto 20.6.2005 (MRL 37 §).

2.2 Yleiskaavan muutoksen sisältö

Yleiskaavan muutoksella

- 1) Osa-alueet 1a ja 1b
Katajakummun kiinteistön osalta rantavyöhykkeen MY-aluetta muuttuu RA-alueeksi siirtämällä yksi Henttulan kiinteistöllä oleva loma-asunnon rakennusoikeus Päivöläntien varteen (muutosalueen p.ala yht. 3.4 ha).
- 2) Osa-alue 2
Päivölän ja Päivölä I:n kiinteistöjen osalta RA- ja MY-alue muuttuvat alkuperäisen käytön mukaisesti AM-alueeksi (muutosalueen p.ala yht. 3.1 ha).
- 3) Osa-alue 3
Sinervon alueen edustalla oleva ranta-alue muuttuu uimaranta-alueeksi korvaamaan Lai-luodosta yleiskaavan muutoksella poistunut vaihtoehtoisesti uimaranta-alueeksi osoitettu alue (muutosalueen p.ala yht. 0.8 ha).
- 4) Osa-alue 4
Jänessaarella siirretään yksi rakennuspaikka Henttulan kiinteistön alueella saaren itärannalta saaren koilliskärkeen (muutosalueen p.ala yht. 4.8 ha).

2.3 Yleiskaavan toteuttaminen

Alueiden maankäyttövarausten rakentamisesta vastaavat kiinteistöjen omistajat.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Yleiskaavan muutos koskee viittä erillistä ranta-aluetta, jotka kaikki sijaitsevat Teersalossa tai sen lähialueella. Keskeisesti Teersalossa sijaitsee Sinervon edustalla oleva ranta-alue.

3.1.2 Asukkaat ja työpaikat

- 1) osa-alue 1a; Katajakummun kiinteistöllä on loma-asunto, osa-alue 1b; Henttulan kiinteistö on näiltä osin rakentamaton.
- 2) osa-alue 2; Päivölän kiinteistö on ympärivuotisessa asuinkäytössä.
- 3) osa-alue 3; Sinervon alue on rakentamaton.
- 4) osa-alue 4; Jänessaarella on kaavanmuutosalueella neljä loma-asuntoa.

Työpaikkoja ei kaavanmuutosalueilla ole.

3.1.3 Palvelut

Alueen kaupalliset ja kunnalliset palvelut ovat Teersalossa.

3.1.4 Luonnonympäristö

Osa-alueet 1a ja 1 b: Päivölantien ym. alueilta on laadittu erillinen luontoselvitys (liite 4b). Selvityksen mukaan Vähärannankarin-Ravaksenkariin välialueella ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka rajoittaisivat maankäytön suunnittelua. Päivölantien ranta-alueen voi osaksi tulkita luonnonsuojelulain 1096/1996 29 §:n mukaiseksi luonnontilaiseksi tai luonnontilaisen kaltaiseksi suojeltavaksi luontotyyppiä, merenrantaniityksi. Tällaista aluetta ei saa muuttaa siten, että sen ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu.

Osa-alue 3: Sinervon alue on Teersalon, Tuomolan ja Sekstantin asemakaava-alueiden luontoselvityksen (Maa ja Vesi Oy 2001/liite 4a) alueella. Selvityksessä on mainittu Sinervon uimaranta (alue n:o 8) yleiseen virkistyskäyttöön tulevana alueena ja rantakallio Sinervon alueen takana kalliometsänä (alue n:o 2/2).

Osa-alueet 2 ja 4: Osa-alueet ovat tavanomaista saari-, tontti- tai ranta-alueita eikä niillä ole Velkuan yleiskaavassa tai muissa alueellisissa selvityksissä todettu erityisiä luonnonarvoja.

LIITTEET 4a ja b Luonto- ja maisemaselvitykset

3.1.5 Rakennettu ympäristö

1) Osa-alue 1a: Katajakummun kiinteistöllä on loma-asuntorakennus ja vaja 1970-luvulta. Loma-asunnon koko on noin 50 m² ja vajan noin 20 m². Henttulan kiinteistö (1b) on rakentamaton.

2) Osa-alue 2: Päivölän kiinteistöllä on noin 80 vuotta vanha kalastajatilan asuinrakennuksena toiminut asuinrakennus ulkorakennuksineen. Rakennusten sijainti ilmenee liitteestä 8a.

3) Osa-alue 3: Sinervon alue on rakentamaton.

4) Osa-alue 4: Jänessaarissa on neljä loma-asuntoa. Rakennusten sijainti, käyttötarkoitukset ja pinta-alat ilmenevät liitteestä 8b.

Alueen rakennuskantaa ei ole erikseen inventoitu.

3.2 Maanomistus

Suunnittelualan maanomistajat:

tunnus	kiinteistö	muodostettu	omistaja ja osoite
1) Päivölantien alue, Vähärannankari-Ravaksenkari			
920-407-8-21	Katajakumpu	7.8.2004	
920-407-8-18	Henttula	8.6.1999	
920-405-876-1	Yht. vesialue		vesialueen osakkaat
2) Päivölän alue			
920-407-2-37	Päivölä	7.8.2004	
920-407-8-1	Päivölä I	31.12.1984	
3) Sinervon alue			
920-407-4-53	Sinervo	22.10.1996	Velkuan kunta, 21195 Velkua
920-407-4-48	Jussila	23.6.1992	Velkuan kunta, 21195 Velkua
920-407-3-3	Santala		
4) Jänessaari			
920-407-8-18	Henttula	8.6.1999	
920-407-8-18-M607	Henttula, m.ala		
920-407-8-18-M608	Henttula, m.ala		
920-407-8-18-M609	Henttula, m.ala		
920-407-8-18-M610	Henttula, m.ala (Suviranta)		

Suunnittelualan naapurit:

tunnus kiinteistö muodostettu omistaja ja osoite

1) Päivölantien alue, Vähärannankarin-Ravaksenkarin välialue

920-407-8-20 Kanervamäki 7.8.2004
920-407-8-19 Rauhala 7.8.2004

2) Päivölän alue

920-407-8-18 Henttula 8.6.1999
920-407-8-20 Kanervamäki 7.8.2004
920-407-8-19 Rauhala 7.8.2004
920-407-2-21 Tapanila I
920-407-2-33 Leppäranta 28.4.1992
920-407-2-35 Päiväranta
920-407-14-0 Mäntyniemi
920-407-876-2 Yht. vesialue

Yht. vesialueen osakkaat

3) Sinervon ranta-alue

920-407-4-19 Tyynenkallio 10.7.1972
920-407-4-25 Kanervakallio

4) Jänessaari

920-407-3-21 Jänessaari
920-407-3-15 Paavola
920-407-876-2 Yht. vesialue

3.3 Suunnittelutilanne

3.3.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaavanmuutosalue on osa v. 2003 laadittua Velkuan saaristoalueiden vesihuollon yleissuunnitelma-aluetta.

3.3.2 Seutukaava ja maakuntakaava

Varsinais-Suomen seutukaavassa ei alueella ole aluevarauksia. Loma-asumisen osalta alueen enimmäisloma-asuntorakennusoikeus on 5-7 loma-as.yks./rantakm ja rakentamatta jätettävän rannan vähimmäisosuus 40 %. Maakuntakaavan laatimista alueelle ei ole aloitettu.

LIITE 2 Ote seutukaavasta

3.3.3 Yleiskaava

Velkuan yleiskaavassa

- 1) Osa-alue 1a: Päivölantien varsi on osoitettu RA- ja MY-alueeksi.
Osa-alue 1b: Vähärannankarin-Ravaksenkarin välialue on osoitettu RA-alueeksi,
- 2) Osa-alue 2: Päivölän kiinteistö on RA-aluetta (RA 1),
- 3) Osa-alue 3: Sinervon edustalla oleva ranta-alue on W ja VV -aluetta,
- 4) Osa-alue 4: Jänessaaren itäranta on RA- (RA2+RA2) ja MY-aluetta.

Yleiskaavamääräyksen mukaan alueen rakennusoikeus määräytyy rantavyöhykkeellä (rv-alueella) pelkästään rantaviivan perusteella.

LIITE 3 Ote Velkuan yleiskaavasta

3.3.4 Asemakaava

Alueille ei ole laadittu tai tekeillä asemakaavaa tai ranta-asekaavaa.

3.4 Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa Velkuan kunnanvaltuuston 25.4.2005 hyväksymä rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan vähimmäiskoko ranta-alueella on 3000 m².

3.5 Rakennuskiellot

Kaavanmuutosalueella ei ole voimassa rakennuskieltoa eikä kaavan laatimisen ajaksi ole haettu tai ole tarkoitus hakea rakennuskieltoa.

3.6 Pohjakartta

Kaavanmuutoksen pohjakarttana on käytetty maastokarttaa (© Maanmittauslaitos, Helsinki) mittakaavassa 1:10000.

4.

YLEISKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Yleiskaavan suunnittelun tarve

Osayleiskaavan muutoksen laatimisen ovat käynnistäneet Katajakummun kiinteistön omistajat ja Velkuan kunta. Muutoksella on tarkoitus

- 1) osa-alue 1a j 1b: siirtää yksi Henttulan kiinteistöllä oleva loma-asunnon rakennusoikeus Päivöläntien varteen,
- 2) osa-alue 2: korjata Päivölän kiinteistön RA-merkintä AM-merkinnäksi vastaamaan todellista tilannetta,
- 3) osa-alue 3: laajentaa Teersalon keskustan uimarantaa eli VV-aluetta ja
- 4) osa-alue 4: siirtää Jänessaarella yhden loma-asunnon rakennuspaikkaa saaren itärannalta saaren koilliskärkeen.

4.2 Vireille tulo

Vireilletulosta on ilmoitettu 28.9.2004.

4.3 Suunnittelun toteutus

Yleiskaavan muutoksen laatimisesta on vastannut Maa ja Vesi Oy:n Turun aluetoimistossa dipl.ins. SNIL/s Tuomo Peltola.

4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

4.4.1 Osalliset

Osalliset ilmenevät liitteenä olevasta 12.12.2004 laaditusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (LIITE 5).

4.4.2 Vuorovaikutusmenettely

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä ololla, sitä koskevalla kuulutuksella, alustavalla viranomaisneuvottelulla 20.10.2004 ja viranomaisneuvottelulla 18.11.2004 sekä 7.6.2005 (muistiot, liite 6).

Vuorovaikutus on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

LIITE 5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (12.12.2004).

4.4.3 Suunnittelun eteneminen

Yleiskaavan muutoksen käynnistäminen	kesä 2004
Alustava viranomaisneuvottelu	20.10.2004
Viranomaisneuvottelu	18.11.2004
Päätös vireilletulosta (kunnanhallitus)	20.9.2004
Alueen laajennus Jänessaareen	12.2004
Kaavaehdotus	28.12.2004
Laatimisvaiheen kuuleminen	29.9.-12.10.2004
Täydentävä kuuleminen (kirjeet)	tammikuu 2005
Nähtävilläolo (MRA 19 §) ja lausumot	18.2-20.3.2005
Kunnanhallituksen hyväksyminen	13.6.2005
Valtuuston hyväksyminen (MRL 37 §).	20.6.2005

4.4.4 Viranomaisyhteistyö

Lounais-Suomen ympäristökeskuksen, Velkuan kunnan ja kaavanlaatijan alustava viranomaisneuvottelu pidettiin 20.10.2004 ja viranomaisneuvottelu 18.11.2004 sekä 7.6.2005.

4.5 Yleiskaavan muutoksen tavoitteet

Yleiskaavan muutoksen tavoitteena on

- 1) osa-alue 1a j 1b: Katajakummun kiinteistön osalta muuttaa rantavyöhykkeen M-alueetta RA-alueeksi siirtämällä yksi Henttulan kiinteistöllä oleva loma-asunnon rakennusoikeus Päivöläntien varteen.
- 2) osa-alue 2: Päivölän kiinteistön osalta korjata yleiskaavassa epähuomiossa loma-asuntokiinteistöksi osoitettu osa-alue 1a j 1b kiinteistö maatilan talouskeskuksen alueeksi nykyisen ja alkuperäisen käytön mukaisesti.
- 3) osa-alue 3: Sinervon edustalla olevan ranta-alueen muuttaminen osaksi Teersalon uimaranta-alueetta, millä tulee korvatuksi Lailuodosta yleiskaavan muutoksella poistunut vaihtoehtoisesti uimaranta-alueeksi osoitettu alue.
- 4) osa-alue 4: Jänessaarella tavoitteena on siirtää yksi loma-asunnon rakennuspaikka saaren itä-rannalta saaren koilliskärkeen.

5

YLEISKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan sisältö, valtakunnallisten ja maakunnallisten tavoitteiden toteutuminen

Yleiskaavan muutoksella on

- 1) osa-alue 1a ja 1b: Katajakummun kiinteistön osalta muutettu rantavyöhykkeen M-alueetta RA-alueeksi siirtämällä yksi Henttulan kiinteistöllä oleva loma-asunnon rakennusoikeus Päivöläntien varteen.
- Muutoksella Päivöläntien ja rannan väliin muodostuva uusi RA-tontti on rakennus- ja toteutuskelpoinen alueen suppeudesta ja merenrantaniitystä huolimatta. Rakennukset tontilla voidaan sijoittaa kallioiselle maalle 1.5 metrin korkeuskäyrälle, mikä nykyisessä rakennusjärjestyksessä olevien määräysten mukaan merkitsee enintään noin 0.7 metrin sokkeliä tms. rakennuksille (alustava asemapiirros, liite 10). Rakennusten vähimmäisetäisyys Päivöläntien yksityistien keskilinjasta on 12 m. Rakentamista ei ole osoitettu merenrantaniitylle vaan kallioiseen rinteeseen kapean leppävyöhykkeen taakse. Merenrantaniitty on merkitty osayleiskaavaan luontoselvityksen tarkoittamalla tavalla eli lepikon rajaan asti. Merenrantaniitystä ei muodostu piha-alueita, vaan rantaan kuljetaan jo rantaniittyalueen eteläpuolelta. Päivöläntien länsipuolinen alue on merkitty yleiskaavan muutokseen nykyisen loma-asunnon jo käytössä olevan piha-alueen ja maanomistuksen mukaisena (Katajakummun kiinteistön tiedot, liite 11).
- Käsittellessään yleiskaavaehdotusta kunnanhallitus on muuttanut Päivöläntien ja rannan välisen alueen MY-alueeksi, jolle saa rakentaa erillisen 25 k-m²:n saunan.

2) osa-alue 2: Päivölän kiinteistön osalta korjattu yleiskaavassa epähuomiossa loma-asuntokiinteistöksi osoitettu kiinteistö maatilán talouskeskuksen alueeksi todellisen ja alkuperäisen käytön mukaisesti.

Päivölán kiinteistö on alueen alkuperäisiä kalastus- ja pienviljelytiloja. Alkuperäiseen käyttöön liittyvät rakennukset ovat suurimmalta osalta säilyneet ja alueelle on rakennettu alueen osittain muuttuneeseen mutta edelleen maa- ja metsätalouteen liittyvään käyttöön tarkoitettuja rakennuksia (liite 8 a). Kiinteistöllä olevaa vanhaa asuinrakennusta ollaan korvaamassa uudella ympärivuotiseen käyttöön paremmin soveltuvalla rakentamisella. AM-aluemerkintä tarvitaan alueella jo olevien rakennusten käyttömahdollisuuden turvaamiseksi.

3) osa-alue 3: Sinervon edustalla olevan ranta-alue on muutettu osaksi Teersalon uimaranta-alueita ja korvattu Lailuodosta yleiskaavan muutoksella poistunut vaihtoehtoisesti uimaranta-alueeksi osoitettu alue.

Lailuodosta Teersaloon siirretyn uimaranta-alueen on katsottu palvelevan merkittävästi suurempaa osaa kuntalaisista ja olevan monin tavoin helpommin saavutettavissa ja käytettävissä kuin Lailuodossa sijaitsevan alueen. Uimaranta palvelee myös vierasvenesataman asiakkaita.

4) osa-alue 4: Jänessaarella siirretty yksi loma-asunnon rakennuspaikka saaren itärannalta saaren koilliskärkeen.

Yleiskaavan muutokset ovat luonteeltaan pieniä tarkistuksia suhteessa olemassa olevaan yleiskaavaan. Valtakunnallisista maankäyttötavoitteista (Valtioneuvoston päätös 30.11.2000) kaavanmuutos toteuttaa ranta-alueiden järkevän käytön periaatteita.

5.2 Mitoitus

Yleiskaavan muutoksessa RA- ja AM-alueilla toteutetaan voimassa olevan Velkuan yleiskaavan mitoitusperiaatteita. Mitoituksen toteutuminen näkyy tilastolomakkeesta (liite 9). Vapaa ranta- viiva lisääntyy kaavanmuutoksella 380 metristä 460 metriin.

5.3 Palvelut

Kaava-alueille ei tule kaupallisia palveluja. Uimaranta-alueen laajentaminen Teersalossa (osa-alue 3) palvelee sekä kuntalaisia että vierasveneilijöitä.

5.4 Aluevaraukset

Kaavanmuutoksessa muodostuu alueita seuraavasti

- AM	1.93 ha
- RA	3.44 ha
- MY	4.97 ha
- VV	0.78 ha
- W	0.88 ha
Yht.	12.0 ha

Aluevarausten jakauma eri osa-alueille ilmenee tilastotiedot osasta (liite 9).

5.5 Alueita koskevat kaavamääräykset

Kaavanmuutoksessa on säilytetty Velkuan yleiskaavan (1996) kaavamerkinnät ja -määräykset. Yleiskaavassa ollut määräys "Yleiskaavan perusteella saa myöntää rakennusluvan tavanomaisen loma-asunnon rakentamiseen ilman rantakaavaa mikäli rakentaminen ei muodosta taaja-asutusta" on korvattu MRL:n mukaisella viittauksella asunnon rakennusluvan myöntämiseen rantavyöhykkeellä suoraan yleiskaavan perusteella.

5.6 Vesihuolto ja tekninen huolto

Kiinteistöjen jätevesien käsittely järjestetään voimassa olevien määräysten mukaisesti. Velkuan saaristoalueesta on valmistunut vesihuollon yleissuunnitelma v. 2003 ja vesihuollon kehittämissuunnitelma v. 2004. Alueilta kertyvät jätevedet käsitellään kiinteistöillä lukuun ottamatta Sinervon aluetta, jonka jätevedet voidaan johtaa kunnalliseen viemäriin. Päivöläntien suunnassa on kunnallinen vesijohto. Myös uimaranta-alue voidaan liittää kunnalliseen vesijohtoverkkoon.

5.7 Liikenne

Kulku alueille tapahtuu yksityisteiden ja yhteisten ranta-alueiden välityksellä.

- 1) osa-alue 1a ja 2: Katajakummun ja Päivölän kiinteistöille kuljetaan Henttulantien välityksellä.
- 2) osa-alue 1b: Vähärannankarin – Ravaksenkarin välialueelle kuljetaan Velkuantieltä.
- 3) osa-alue 3: Sinervon ranta-alue sijaitsee Teersalossa lähellä Saunientietä.
- 3) osa-alue 4: Jänessaaren kuljetaan Henttulantietä ja kantatilan rannassa olevalta yhteisalueelta.

5.8 Kaavan vaikutukset

5.8.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen

- 1) osa-alue 1a ja 1b: Kaavanmuutoksella siirretään yksi loma-asunnon rakennusoikeus Päivöläntien varteen. Päivöläntiellä on jo olemassa olevia lomarakennuksia. Vähärannankarin-Ravaksenkarin välialue on rakentamaton ja sinne saa kaavam muutoksen jälkeen rakentaa kolmen loma-asunnon sijasta kaksi loma-asuntoa.
- 2) osa-alue 2: Päivölän kiinteistön osalta loma-asuntotontiksi osoitettu kiinteistö korjataan AM-alueeksi vallitsevan tilanteen mukaisesti.

Osa-alueet 3 ja 4: Sinervon ja Jänessaaren kaavanmuutoksilla ei ole vaikutusta rakennettuun ympäristöön tai yhdyskuntarakenteeseen.

5.8.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

- 1) osa-alue 1a: Päivöläntien ranta-alue on tulkittavissa luonnonsuojelulain 1096/1996 29 §:n mukaiseksi luonnontilaiseksi tai luonnontilaisen kaltaiseksi suojeltavaksi luontotyyppiä, merenrantaniityksi. Tällaista aluetta ei saa muuttaa siten, että sen ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu. Alueelle ei saa rakentaa.
osa-alue 1 b: Vähärannankarin ja Ravaksenkarin välialueella ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka rajoittaisivat maankäytön suunnittelua.
- 2) osa-alue 2: Päivölän kiinteistön alue on jo rakennettua aluetta.
- 3) osa-alue 3: Sinervon alueen uimarannan laajentaminen tuo virkistyskäyttöön kallioaluetta. Virkistyskäyttö ei kuitenkaan merkittävästi muuta tai kuluta aluetta.
- 4) osa-alue 4: Jänessaareissa kaavanmuutos ei muuta luonnonmukaisten alueiden määrää.

5.8.3 Vaikutukset ulkoiluun ja virkistykseen

Teersalossa Sinervon ranta-alueen osoittaminen uimaranta-alueeksi vaikuttaa positiivisesti kuntakeskuksen virkistyspalvelutarjontaan. Keskeinen sijainti hyödyttää sekä kuntalaisia että vierasveneilijöitä ja muita matkailijoita.

5.8.4 Muut vaikutukset

5.8.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueilla ei ole eikä sille muodostu erityisiä ympäristöhäiriöitä.

5.9 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on osoitettu kaavakartassa. Kaavamerkinnät ja määräykset vastaavat Velkuan v. 1996 yleiskaavan merkintöjä.

Rakentamisen korkeusasema on jätetty rakennusluvan hakemisen yhteydessä harkittavaksi. Velkuan kunnan rakennusjärjestykseen on tulossa maininta, joka edellyttää asuntojen ja saunojen osalta rakentamisessa korkeusasemaa, joka on vähintään 2.15 m keskivedenkorkeuden yläpuolella.

6. LAUSUNTOJEN JA MUISTUTUSTEN KÄSITTELY

Lausunnot ovat liitteenä 7. Kaavaan ei esitetty muistutuksia.

Ympäristökeskuksen lausunnon pohjalta on Katajakummun kiinteistölle osoitettu RA-alue rajattu merenrantaniityn ulkopuolelle.

Kaavaehdotukseen on lausuntojen pohjalta tehty muutkin tarpeelliset täydennykset ja tarkennukset ja kaava-asiakirjoihin on liitetty mahdollisesti puuttuneet liitteet. Muutokset eivät ole niin merkittäviä, että niiden vuoksi kaava tulisi saattaa uudelleen nähtäville.

Hyväksyessään yleiskaavaehdotuksen 13.6.2005 kunnanhallitus on samalla muuttanut Päivölän tien ja rannan välisen alueen MY-alueeksi, jolle saa rakentaa erillisen 25 k-m²:n saunan.

7. YLEISKAAVAN TOTEUTUS

Alueiden rakentaminen voidaan aloittaa kaavanmuutoksen hyväksymisen jälkeen.

Turku 28.12.2004, 7.2.2005, 28.5.2005, 13.6.2005, 20.6.2005

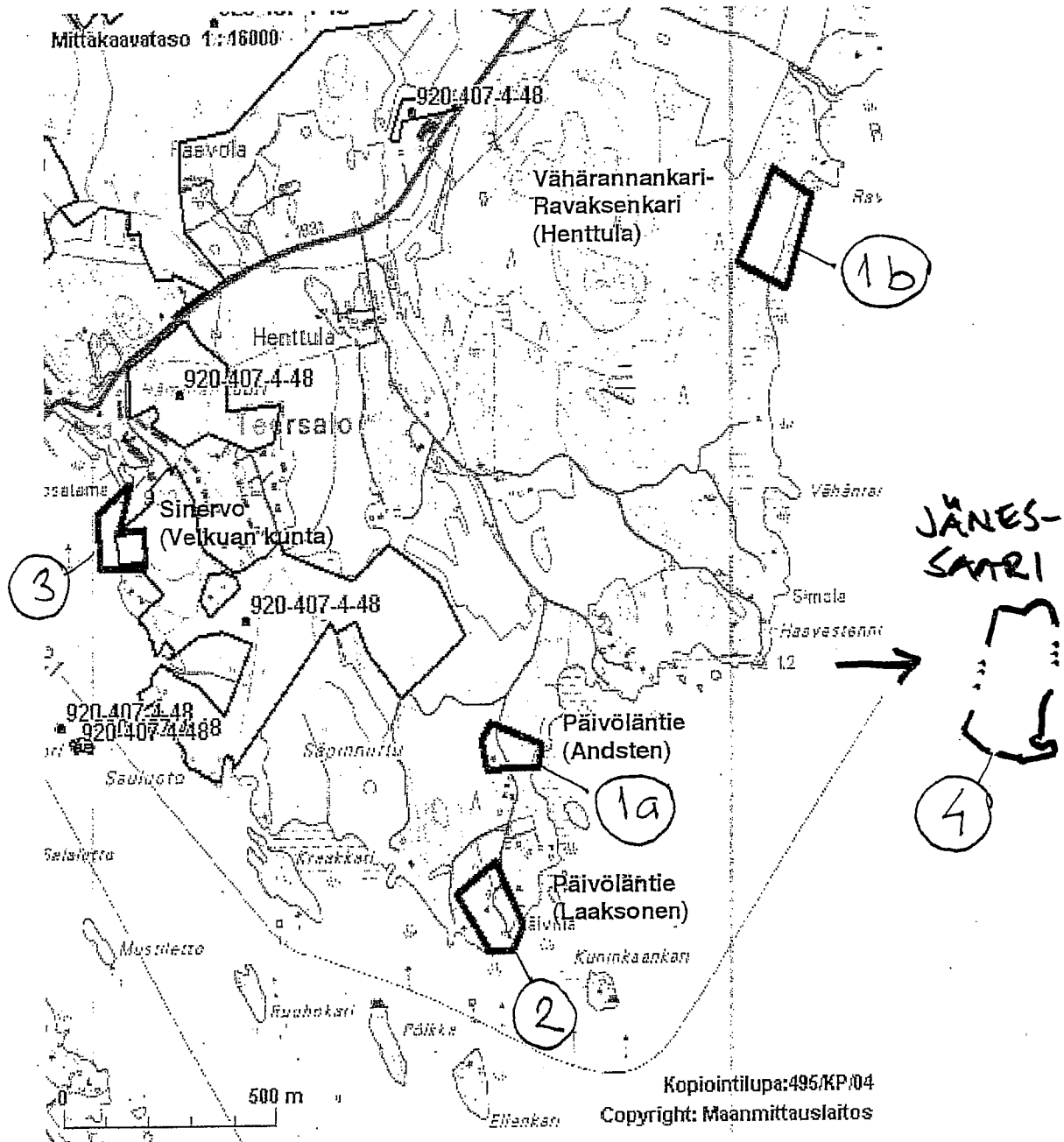
Maa ja Vesi Oy
Turun aluetoimisto

Tuomo Peltola
dipl.ins, SNIL/s

VELKUA, YLEISKAAVAN MUUTOS

Teersalo, Päivöläntie, Vähärannankarin-Ravaksenkarin välialue, Sinervon ranta-alue

Alueen sijainti



VELKUA, YLEISKAAVAN MUUTOS

Teersalo, Päivöläntie, Vähärannankarin-Ravaksenkarin välialue, Sinervon ranta-alue, Jänessaari

Ote seutukaavasta

