

Selostus

67070550BT

3.12.2008, 29.11.2010, 1.6.2011, 16.4.2012



NAANTALIN KAUPUNKI

VELKUANMAAN OSAYLEISKAAVA

 Competence. Service. Solutions.

PÖYRY

ESIPUHE	5
1 SUUNNITTELUALUE	6
2 PÄÄTÖKSET JA KÄSITTELYVAIHEET	7
2.1 Päätökset	7
2.2 Käsittelyvaiheet	7
3 LÄHTÖ- JA PERUSTIEDOT	7
3.1 Kaavoitustilanne	7
3.1.1 Seutukaava	7
3.1.2 Maakuntakaava	8
3.1.3 Yleiskaava	8
3.1.4 Asemakaavat	9
3.1.5 Yleis- ja asemakaavaehdotukset	10
3.1.6 Rakennusjärjestys	10
3.1.7 Rakennuskiellot	10
3.1.8 Pohjakartta	10
3.2 Luvat	10
3.2.1 Maa-ainestenotto	10
3.2.2 Vedenotto	10
3.2.3 Muut suunnittelussa käytetyt julkaisut ja asiakirjat	11
4 MAISEMA JA LUONNONYMPÄRISTÖ	11
4.1 Luonto	11
4.2 Maisema	12
4.3 Maisemarakenne	12
4.4 Kulttuurimaisema-alueet	13
4.5 Maisemalliset maankäyttösuositukset	14
5 MUUT MAANKÄYTTÖALUEET	15
5.1 Pilaantuneet maa-alueet	15
5.2 Kaatopaikat	15
6 KULTTUURIYMPÄRISTÖ	16
6.1 Vanha rakennuskanta	16
6.2 Perinnemaisemat	17
6.3 Muinaismuistot	18
7 LIIKENNE	18
7.1 Maantiiliikenne	18
7.2 Vesiliikenne	18
7.3 Liikennemelu	18
8 YHDYSKUNTATEKNIikka	19
8.1 Vesihuolto, viemäröinti, pohjavedet	19
8.2 Sähköverkko	19

8.3	Jätehuolto	19
9	MAANOMISTUS	19
10	VÄESTÖ, ASUMINEN JA TYÖPAIKAT	20
10.1	Väestö	20
10.2	Asuminen	20
10.3	Työpaikat	20
10.4	Palvelut	20
11	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT JA MUUT MAANKÄYTTÖÖN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT	20
12	RAKENNETTAVUUS	21
13	TAVOITTEET	21
14	RANTARAKENTAMISEN MITOITUS	21
15	YLEISKAAVA	24
15.1	Yhdyskuntarakenne	24
15.2	Aluevaraukset	24
15.3	Liikenne	27
15.4	Yhdyskuntatekniikka	27
16	MUUTOKSET JA POIKKEAMAT MUIHIN KAAVOIHIN	27
16.1	Seutukaava ja maakuntakaava	27
16.2	Yleiskaava	28
16.3	Asemakaavat	28
17	KAAVAN VAIKUTUKSET	29
17.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	29
17.2	Vaikutukset luonnonympäristöön	29
17.3	Sosiaaliset vaikutukset	29
17.4	Taloudelliset vaikutukset	30
17.5	Ympäristöhäiriöt	30
17.6	Kulttuuriset vaikutukset	30
17.7	Osayleiskaavan vaikutusten arviointi valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kannalta	31
18	OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN	32

Osayleiskaavan liitteet:

- Liite 1: Aluerajaus
- Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3: Luontoselvitys
- Liite 4: Rakennushistoriallinen selvitys
- Liite 5: Maisemainventointi, luonnos 16.5.2008
- Liite 6: Muinaismuistot ja nähtävyydet
- Liite 7: Ote Varsinais-Suomen seutukaavojen yhdistelmästä 1993
- Liite 8: Ote maakuntakaavasta (13.10.2010)
- Liite 9a: Ote Velkuan yleiskaavasta 22.4.1996
- Liite 9b: Velkuan yleiskaavan muutos 6.11.2000, Satavaluoto
- Liite 9c: Velkuan yleiskaavan muutos 4.11.2002, Järviluoto
- Liite 9d: Velkuan yleiskaavan muutos 2005, Järviluoto
- Liite 10: Asemakaavatilanne
- Liite 11: Rakennettu yhdyskuntatekniikka
- Liite 12: Kantatilaselvitys
- Liite12a: Tilojen numerointikartta
- Liite12b: Ranta-alueen rakennusoikeuden mitoitusaulukko
- Liite12d: Rantaviiva
- Liite 13: Rantarakentamisen mitoitusvyöhykkeet
- Liite 14: Mielipiteet, kaavan laatijan vastine
- Liite 15: Lausunnot ja muistutukset, kaavan laatijan vastine
- Liite 15a: Lausuntovastineet 3.12.2008 päivätystä osayleiskaavaehdotuksesta
- Liite 15b: Muistutusvastineet 3.12.2008 päivätystä osayleiskaavaehdotuksesta
- Liite 15c: Muistutukset 3.12.2008 päivätystä osayleiskaavaehdotuksesta
- Liite15d: Lausuntovastineet 29.11.2010 päivätystä osayleiskaavaehdotuksesta
- Liite 15e: Muistutusten keskeinen sisältö ja vastineet 29.11.2010 päivätystä osayleiskaavaehdotuksesta
- Liite 15f: Lausuntovastineet 1.6.2011 päivätystä osayleiskaavaehdotuksesta
- Liite 15g: Muistutusvastineet 1.6.2011 päivätystä osayleiskaavaehdotuksesta
- Liite15h: Muistutukset 1.6.2011 päivätystä osayleiskaavaehdotuksesta
- 15i: 18.10.2011 saapunut Ari ja Ismo Ilmalahden muistutus 1.6.2011 päivätystä osayleiskaavaehdotuksesta ja kaavoittajan vastine
- 15j: Muistutusvastineet 17.10.2011 päivätystä osayleiskaavaehdotuksesta suoritetusta erillisestä kuulemisesta
- 15k: Muistutukset 17.10.2011 päivätystä osayleiskaavaehdotuksesta suoritetusta erillisestä kuulemisesta
- 15l: 15.2.2012 saapunut Ari ja Ismo Ilmalahden muistutus 17.10.2011 päivätystä ja 12.12.2011 muutetusta osayleiskaavaehdotuksesta suoritetusta erillisestä kuulemisesta
- 15m: Neuvottelumuistio viimeisen erillisen kuulemisen palautteesta (muistutus 15.2.2012, neuvottelu 28.3.2012)
- Liite 16: Viranomaislausunnot
- 16a: Viranomaislausunnot 3.12.2008 päivätystä osayleiskaavaehdotuksesta
- 16b: Viranomaislausunnot 29.11.2010 päivätystä osayleiskaavaehdotuksesta
- 16c: Viranomaislausunnot 1.6.2011 päivätystä osayleiskaavaehdotuksesta
- Liite 17: Viranomaisneuvottelut, muistiot
- Liite 18: Aluevaraukset, tilasto-osa

ESIPUHE

Velkuanmaan osayleiskaavaluonnos on laadittu v. 2007–2008. Tavoitteena on ollut tarkistaa Velkuan oikeusvaikutteinen osayleiskaava Velkuanmaan nykytarpeita vastaavaksi. Laadittava osayleiskaava kumoaa alueella voimassa olevan Velkuan yleiskaavan. Osayleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä 23.12.2008–31.1.2009 ja 21.1.-21.2.2011. Velkuan kunta liittyi Naantalin kaupunkiin 1.1.2009, ja osayleiskaavan lopullisesta hyväksymisestä vastaa Naantalin kaupunginvaltuusto.

Osayleiskaavan laadintaa on ohjannut Velkuan kunnan asettama työryhmä. Työryhmään ovat kuuluneet velkualaiset Lasse Aimonen, Teuvo Sorvari ja Matti Järviö sekä Rymättylän kunnasta kunnanjohtaja Kauko Kangas ja rakennustarkastaja Lauri Granberg. Kunnan puolelta työtä on johtanut kunnanjohtaja Tiina Rinne-Kylänpää. Kaavatyön alkuvaiheessa paikallistuntemuksen antamisesta ovat vastanneet lisäksi velkualaiset Aulis Toivonen sekä Juha ja Lasse Valtonen.

Ensimmäisen osayleiskaavaehdotuksen laatimisesta on vastannut Pöyry Environment Oy:n Turun aluetoimiston maankäyttötyöryhmä, jonka ovat muodostaneet dipl.ins SNIL Tuomo Peltola, arkkitehti. SAFA Sanukka Lehtiö, RA, ark.yo Mirko Laurinen ja suunnitteluavustajat Tiia Leinonen ja Elina Suomi. Osayleiskaavan maisemaselvityksen on laatinut maisema-arkkitehti Kaisa Rantee. Luontoselvityksen ovat laatineet FM, biologi Soile Turkulainen ja FM, biologi Tommi Lievonen.

Osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä olon yhteydessä saadun palautteen perusteella laadittavan toisen yleiskaavaehdotuksen valmistelua on kesään 2010 asti jatkanut arkkitehti. Sanukka Lehtiö. Kesällä 2010 osayleiskaavan laadinta on siirtynyt Pöyry Finland Oy:n Tampereen toimistoon, jossa työstä vastaa arkkitehti. Jarmo Lukka.

16.4.2012

Pöyry Finland Oy **Kaupunki- ja aluesuunnittelu**

Jarmo Lukka
Arkkitehti, SAFA

Mikko Peltonen
Arkkitehti yo

Yhteyshenkilöt

Naantalin kaupunki Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen Käsityöläiskatu 2 21100 Naantali	puh (02) 434 5358, (050) 464 9906 fax (02) e-mail: elise.lehikoinen@naantali.fi
Pöyry Finland Oy/ Yhdyskuntasuunnittelu Arkkitehti Jarmo Lukka Hatanpäänkatu 1 33900 Tampere	puh. (010) 33 25334, (040) 535 1829 fax (010) 33 25331 e-mail: jarmo.lukka@poyry.com

1 SUUNNITTELUALUE

Alue sijaitsee Naantalien kaupungissa entisen Velkuan kunnan alueella noin neljän kilometrin päässä kunnan Teersalossa sijainneesta keskustajamasta. Suunnittelualan koko on 67 km². Pinta-alasta noin 11,5 km² on maata.

Suunnitteluala käsittää yhteensä 138 saarta. Suurin saari on Velkuanmaa (7 km²). Yli hehtaarin kokoisia saaria alueeseen sisältyy noin 50. Rantaviivaa on yhteensä noin 110 km. Muunnetun rantaviivan pituus osayleiskaava-alueella on noin 62 km.

Alueella asuu 30-40 asukasta. Alue kuuluu toiminnallisesti Turun talousalueeseen. Matkaa Turkuun alueelta on noin 50 kilometriä.

Velkuan kunta liittyi Naantalien kaupunkiin 1.1.2009. Kaupungin hallinnollinen keskus sijaitsee Naantalien keskustassa, jonne suunnittelualueelta on matkaa noin 25 km.



Liite 1: Suunnittelualan sijaintikartta

2 PÄÄTÖKSET JA KÄSITTELYVAIHEET

2.1 Päätökset

- päätös osayleiskaavan laadinnasta; Velkuan kunnanhallitus 26.3.2007
- päätös kaavan laatijasta; Velkuan kunnanhallitus 24.9.2007

2.2 Käsittelyvaiheet

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä Kummelissa 10.12.2007 lähtien
- Aloituskokous/viranomaisneuvottelu 12.6.2008
- Osayleiskaavaluonnos 10.6.2008 (KH)
- Viranomaisneuvottelu 12.6.2008
- Laatimisvaiheen kuuleminen, nähtävillä 18.6.–18.7.2008
- Viranomaisneuvottelu 28.8.2008
- Viranomaisneuvottelu 30.10.2008
- Virallinen nähtävilläolo 23.12.2008–31.1.2009
- Yleisötilaisuus 13.1.2009
- Kaupunkisuunnittelujaosto 9.11.2009
- Kaupunkisuunnittelujaosto 15.2.2010
- Kaupunkisuunnittelujaosto 27.5.2010
- Kaupunkisuunnittelujaosto 30.8.2010
- Viranomaisneuvottelu 30.9.2010
- Kaupunkisuunnittelujaosto 22.11.2010
- Kaupunginhallitus 20.12.2010
- Kaavaehdotus uudestaan nähtävillä 21.1.-21.2.2011
- Viranomaisneuvottelu 4.5.2011
- Kaupunkisuunnittelujaosto 13.6.2011
- Kaupunginhallitus 20.6.2011
- Kaavaehdotus uudestaan nähtävillä 10.8.-9.9.2011
- Kaupunginhallitus 24.10.2011
- Erillinen kuuleminen 26.10.-16.11.2011
- Kaupunginhallitus 23.1.2012
- Erillinen kuuleminen 24.1.-15.2.2012
- Kaupunginhallitus 23.4.2012
- Kaupunginvaltuusto 7.5.2012

3 LÄHTÖ- JA PERUSTIEDOT

3.1 Kaavoitustilanne

3.1.1 Seutukaava

Varsinais-Suomen vahvistettujen seutukaavojen yhdistelmässä (1993) alueelle on osoitettu:

- Velkuanmaassa enintään 5-7 loma-asuntoyksikköä rantakilometriä kohden; muuhun kuin loma-asumiseen tulee osoittaa 40 % rannan määrästä

- Muihin saariin enintään 3-5 loma-asuntoyksikköä rantakilometriä kohden; muuhun kuin loma-asumiseen tulee osoittaa 50 % rannan määrästä
- Osa saarista osoitettu MM2-alueeksi (maa- ja metsätalousvaltainen alue, joka on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ottaen huomioon myös ulkoilun ja ympäristönsuojelun tarpeet)
- Velkuanmaan Sekstantin venesatama on osoitettu vesiliikennekohteeksi LV.

Liite 7: Ote Varsinais-Suomen seutukaavojen yhdistelmästä 1993

3.1.2 Maakuntakaava

Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 13.12.2010 tarkistettut ehdotukset Loimaan, Turunmaan ja Vakka-Suomen seutukuntien sekä Turun seudun kehyskuntien maakuntakaavoiksi. Kaavat korvaavat alueille vahvistetut seutukaavat. Päätöksen jälkeen kaavat siirtyivät ympäristöministeriön vahvistettavaksi. Maakuntakaavassa Velkuanmaa on osoitettu maa- ja metsätalous- / retkeily- / virkistysalueeksi (MRV): Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille sekä jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn.

Maakuntakaavassa alueelle on annettu seuraava suunnittelumääräys:

”Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohdaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.”

Vaihelan matkailukeskus on osoitettu retkeily- ja matkailutoimintojen kohteeksi (r 603): Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät retkeily- ja matkailualueet. Vaihelan tuntumaan on osoitettu yhteysalussatama.

Maakuntakaavassa alueelta on osoitettu viisi muinaisjäännöstä (sm 3954, 3955, 3956, 3957 ja 3961), yksi muinaisjäännösalue (sma 3950), kaksi kylätonttia tai muuta historiallisen ajan kiinteää muinaisjäännöstä (smh 3950, 3951), kaksi merkittävää rakennetun ympäristön kokonaisuutta (sr 3908 ja 3915) ja yksi merkittävää rakennetun ympäristön ryhmäkokonaisuus (srr 3905). Velkuanmaan pohjoisosaan on osoitettu suunniteltu vesihuoltolinja (V) Palvan saaren kautta. Hunkkilan/Vaihelan rantaan on osoitettu veneväylä/kanoottireitti.

Loma-asutuksen mitoitusarvona on Velkuanmaalla 5-7 lay/rantakm, vapaata rantaa 40 %. Velkuanmaan länsipuolisissa saarissa mitoitusarvo on 3-5 lay/rantakm, vapaata rantaa 50 %.

Liite 8: Ote maakuntakaavasta 13.12.2010

3.1.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa Velkuan yleiskaava (TSP-Suunnittelu Oy 22.4.1996, vahvistettu osittain Lounais-Suomen ympäristökeskuksessa 30.12.1997 ja osittain 25.8.2000). Osayleiskaavassa alue on osoitettu M-, MY-, MA-, AO-, A-, RA-, LY-, LVy- ja SL-alueeksi.

Rantavyöhyke (300 metriä rantaviivasta) on osoitettu merkinnällä **rv**. Rv- vyöhykkeellä loma-asumisen rakennusoikeus määräytyy tilan rantaviivan pituuden ja saarissa saaren pinta-alan mukaisesti. Alueen kyläkuvallisesti ja rakennushistoriallisesti arvokkaat kohteet on osoitettu merkinnällä **sr**.

Yleiskaavan AO-alueiden rakennustehokkuus $e=0.05...0.10$. Lomarakennuspaikan rakennusoikeus yleiskaavassa on 80 m² + 25 m² (sauna). Rantarakennusoikeuden mitoittamiseksi alue on yleiskaavassa (1995) jaettu seuraaviin mitoitusvyöhykkeisiin saavutettavuuden ja soveltuvuuden perusteella:

- II (Velkuanmaa) Ajoneuvoilla saavutettavat saaret 7 loma-as./rantakm.
40 % rantaviivasta vapaaksi.
- III (itäosan saaret) 5 loma-as./rantakm. Pienistä saarista kertyvä rakennusoikeus on pyritty siirtämään saman maanomistajan omistamille alueille I- ja II – vyöhykkeillä. 50 % rantaviivasta vapaaksi.
- IV (länsiosan saaret) 4 loma-as./ rantakm. 60 % rantaviivasta vapaaksi.

Saarten koon perusteella yleiskaavan rakennusoikeus on rakentamattomiin saariin rakennettaessa jaoteltu seuraavasti:

- <0.2 ha ei rakennusoikeutta
- 0.2-1 ha 1 loma-as./1.5 maahehtaaria siirrettävää rakennusoikeutta
- 1-5 ha 1 loma-as./1.5 maahehtaaria tai rantaviivan pituus, pienempi luku määräävä.
- >5 ha -”-

Yleiskaavassa alueelle on osoitettu yhteensä 346 loma-asunnon rakennusoikeutta.

Alueelle on laadittu seuraavat yleiskaavan muutokset:

- Vaihelan kiinteistö (920–405-1-64) 2002. Yleiskaavan muutoksessa kaksi lomarakennuksen rakennuspaikkaa muutettiin yhdeksi omakotitontin rakennuspaikaksi.
- Järviluoto, 2005. Muutoksessa siirrettiin joidenkin lomarakennusten sijaintipaikkaa.
- Satavaluoto, 2000. Muutoksessa siirrettiin joidenkin lomarakennusten sijaintipaikkaa.

Liite 9: Ote Velkuan yleiskaavasta 1997.

3.1.4 Asemakaavat

Alueelle on laadittu seuraavat asemakaavat:

- Sekstantin asemakaava, Maa ja Vesi Oy 29.5.2002. Asemakaavassa Sekstanttiin on osoitettu yhdeksän omakotitonttia ja yksi loma-asuntontti. Alue on osittain rakennettu.
- Mustaluodon ranta-asemakaava, 1990
- Kaurisluodon ranta-asemakaava 1993
- Kaurisluodon ranta-asemakaavan muutos 2000
- Kaurisluodon ranta-asemakaavan muutos 2008

- Rymättylä, Pakinainen: Talakorven ranta-asemakaava, koskee Rajakarinn saarta

Liite 10: Asemakaavatilanne

3.1.5 Yleis- ja asemakaavaehdotukset

Alueelle on laadittu asemakaavaehdotukset Sekstantin ja Vaihelan alueille vuonna 2007. Turun hallinto-oikeus on vuonna 2008 hyväksynyt kaavoista toimitetut valitukset, jonka jälkeen asemakaavojen valmistelu keskeytettiin. Asemakaavoitus on päätetty käynnistää uudelleen Vaihelan alueella tämän osayleiskaavan pohjalta.

Alueelle on laadittu Vaihelan kantatila koskeva yleiskaavan muutosehdotus vuonna 2003. Turun hallinto-oikeus kumosi yleiskaavan muutoksen hyväksymistä koskevan kunnanhallituksen päätöksen vuonna 2004.

3.1.6 Rakennusjärjestys

Osayleiskaava-alueella on voimassa Velkuan rakennusjärjestys (vahvistettu 1.6.2005), jossa on annettu mm. seuraavat määräykset:

- Rakennuspaikan pinta-ala > 3000 m² asemakaava-alueen ulkopuolella
- Rakentamistehokkuus asuntorakentamisessa $e < 0.10$
- Lomarakennuspaikan rakennusoikeus 120 m² + 25m² (sauna) + 20m² (vierasmaja) + 60m² (apurakennukset)
- yli 6000 m² suuruiselle lomarakennuspaikalle saa rakentaa kaksiasuntoisen lomarakennuspaikan
- haja-asuntorakentamiseen tarkoitetun rakennuspaikan koko M-alueella > 5000 m²
- ranta-alueella lomarakennuksen kerrosluku < 1 ½
- saariin rakennettaessa saaren pinta-ala > 1 ha
- loma- tai asuinrakennuksen etäisyys rantaviivasta > 30 m
- saunan etäisyys rantaviivasta > 15 m
- alin rakennuksen perustamistaso N60+2,15 m

Naantalinn uusi rakennusjärjestys on ollut ehdotuksena nähtävillä.

3.1.7 Rakennuskiellot

Osayleiskaava-alueella ei ole eikä sille ole päätetty hakea rakennuskieltoa.

3.1.8 Pohjakartta

Suunnittelussa on käytetty Maanmittauslaitoksen numeerista kaavan pohjakarttaa mittakaavassa 1:10 000 ja rasterikarttaa.

3.2 Luvat

3.2.1 Maa-ainestenotto

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia maa-ainestenottolupia.

3.2.2 Vedenotto

Suunnittelualueella ei ole vedenottamoja lukuun ottamatta kiinteistöjen kaivoja.

3.2.3 Muut suunnittelussa käytetyt julkaisut ja asiakirjat

- Velkuan perinnemaisemat; Maija Knuuttila, Leena Lehtomaa, Jessika Rapo 2005
- Velkuan rakennuskantainventointi, Elina Pursimo ja Turun maakuntamuseo 1992–1993 ja rakennuskantainventoinnin täydennys, Hanna Partanen 2006
- Velkuan maisemahistoriallinen selvitys, Sanna Kupila 1995
- Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 30.11.2000, erit. kohta 4.7 (luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet)
- Velkuan historiikki; Seppo Tapio Wilén, 1994
- Velkuan alueen tulevaisuussuunnitelma, luonnos, Emilia Hirvi 2008
- Teersalon, Tuomolan ja Sekstantin asemakaava-alueiden luontoselvitys, Päivi Luukkonen ja Maa ja Vesi Oy 2001–2006
- KHO:n päätös 325,352,353/1/98, 29.6.1999 (yleiskaavan vahvistamista koskevat valitukset)
- KHO:n päätös 2062/1/04, 18.7.2005 (suunnittelutarveratkaisua koskeva päätös)
- KHO:n päätös 2063/1/04, 18.7.2005 (rakennuslupaa koskeva päätös)
- KHO:n päätös 3519/1/05, 17.5.2006 (vesitalousasiaa koskeva valitus)
- Turun hallinto-oikeuden päätös 04/0373/1 (Vaihelan tilaa koskevan yleiskaavan muutosehdotuksen hyväksymisen kumoaminen)
- Turun hallinto-oikeuden päätös 04/0197/1 (pätös suunnittelutarveratkaisusta)
- Turun hallinto-oikeuden päätös 05/0386/1
- Sekstantin ja Tuomolan kaava-alue / kiinteistöjen viemäröinti, lausunto, Maa ja Vesi Oy 3.5.2001

4 MAISEMA JA LUONNONYMPÄRISTÖ

4.1 Luonto

Alueen luontoselvitys on laadittu 12.11.2008 (liite 3). Luonto- ja maisemaselvitysten maastokäynnit Velkuanmaalle on järjestetty 10.12.2007, 21.4.2008 ja 12.9.2008. Alueen pienemmät saaret kierrettiin veneellä 1.7.2008. Luontoselvitykseen on koottu myös alueen aikaisemmista luontoselvityksistä soveltuvin osin.

Luontoselvitys sisältää merkittäväksi arvioitujen luontokohteiden luokittelun sekä arvioinnin luontokohteiden rakentamisrajoituksista.

Alueella ei ole Natura 2000-alueita tai valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita. Mustaluodon saaren pohjoispäässä on 0,72 ha laajuinen Mustaluodon luonnonsuojelualue. Alueen arvo perustuu kalkkikiviesiintymään ja suojeltavaan lajistoon (maksasammal, horkkakatkerö). Velkuanmaan länsireunalla on lisäksi Lounais-Suomen ympäristökeskuksen syksyllä 2008 toteama merenrantaniitty. Pieniä avoimia hiekkarantoja ja soraisia hiekkarantoja on mm. Velkuanmaan luoteisosassa, Kuusikattilan kaakkoisosassa ja Ristiluodon eteläosassa.

Alueella sijaitsee kaksi maakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltua perinnemaisemaa (Tiurlanlahden rantaniitty, Nänin lehdeshaka) ja yksi paikallisesti arvokkaaksi luokiteltu perinnemaisema (Saarentienketo). Muita luonnonarvoiltaan merkittäviä kohteita alueella ovat saaren luoteisosan ja Kuusi-Kattilan itäosan hiekkaranta sekä kallioalueista mm. Kullavuori ja Varivuori. Alueelta löytyy myös suota (Santasuo ja Keskimaansuo).

Linnuston kannalta arvokkaimpia ovat yksittäiset lokkien ja vesilintujen pesimäluodot. Ruovikkoisia vesi- ja rantalinnuston käyttämiä lahtia alueella ovat mm. Taarlahti, Tiurlahti ja Salmi-niminen lahti. Osayleiskaava-alueella havaittuihin ja tiedossa oleviin lintulajeihin kuuluvat mm. merikotka, selkälokki, naurulokki ja riskilä.

Kaavakartalla osoitettujen luontokohteiden numerointi viittaa luontoselvitykseen.

Liite 3: Luontoselvitys

4.2 Maisema

Velkuanmaa sijaitsee Lounaismaan maisemamaakunnassa, jossa se kuuluu Lounaisrannikon maisema-alueeseen (ympäristöministeriön maisemamaakuntajako, maisema-aluejärjestelmä, 1993). Velkuanmaa kuuluu tammivyöhykkeeseen eli hemiboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen, missä ilmasto on leutoa. Kasvillisuutta leimaa myös maaperäolosuhteista ja maisemarakenteesta johtuva vyöhykkeisyys: kasvillisuustyypit vaihtuvat kalliolakien karusta männiköstä alavien laaksojen reheviin lehtimetsiin ja rantaniittyihin.

4.3 Maisemarakenne

Pääosa Velkuanmaasta ja sitä ympäröivistä saarista on merenpohjasta kohonneita kallioselännteitä, joissa kalliota peittävää maa-ainesta on joko hyvin ohuelti tai ei ollenkaan. Kallioselänteiden kasvillisuus on siten hyvin karua jäkäläistä männikköä. Kallioselänteiden väliin jää viljelykäyttöön otettuja savikkoisia laaksoja, soistuvia metsäisiä alueita sekä umpeen kuroutuvia merenlahtia. Rannat ovat paikoin kalliojyrkänteisiä, kuten saaren eteläkärjessä ja paikoin loivarantaisia viljelymaisemia, joissa viljelymaisema rajautuu rantaniittyihin ja -ruovikoihin.

Velkuanmaan selkärangan muodostavat saaren länsirannalle painottuvat kallioselännteet. Selkeimmät selännekokonaisuudet ovat saaren pohjoiskärjestä Pohjankylän länsipuolelta Tiurlan pohjoispuolelle ulottuva selänne, samoin länsirannalla sijaitseva Taarlahdesta Salmeen jatkuva selänne sekä maisemallisesti komea Velkuanmaan eteläkärjen (Martinmaa ja Jataniemenpää) kallioselänne. Selänteiden reunat laskevat länsirannalla mereen paikoin jyrkkäreunaisina. Itäreunastaan kallioselännteet ovat paikoin ruhjeisia ja maisema on hyvin mosaiikkimaista ja pienipiirteistä. Näillä alueilla kuten Pohjankylän ja Tiurlan kulttuurimaisemissa sekä Velkuankaupungin ja Nänin välillä, savikosta kohoaa lukuisia pieniä katajaisia kalliokumpareita, jotka jakavat pelto- maiseman paikoin hyvinkin pieniksi ja polveileviksi peltokuvioiksi ja maisematiloiksi. Vanhat tilakeskukset ja rakennukset sijaitsevat joko pääselänteiden reunavyöhykkeessä tai pienemmällä saarekemaisilla kalliomäillä. Viljelykäytössä olevat pellot ja niihin liittyvät maatilojen talouskeskukset muodostavat maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kokonaisuuksia.

Liitteet 5a ja 5b: Maisemainventointi, luonnokset 16.5.2008 ja 24.4.2008



Kuva vasemmalla: loivarantaista Tiurlanlahtea

Kuva oikealla: jyrkkäpiirteisiä rantakallioita saaren eteläkärjessä

4.4 Kulttuurimaisema-alueet

Velkuanmaasta voidaan erottaa omiksi kulttuurimaisema-alueiksi Pohjankylän, Vaihelan, Tiurlan ja Velkuankaupungin kulttuurimaisemat. Kulttuurimaisema-alueet ovat maisemallisesti merkittäviä kokonaisuuksia, joille ominaisia ja arvokkaita piirteitä ovat mm:

- perinteinen rakennuskanta maisemallisesti merkittävillä paikoilla
- pitkään jatkuneet maanviljelyn ja jo päättyneen karjatalouden jäljet maisemassa (kuten perinnemaisemat ja perinnebiotoopit, pellon ja metsän reunavyöhykkeet)
- viljelymaiseman monipuolisuus ja pienipiirteisyys (viljelymaiden rajautuminen mereen, pienet peltokuviot, katajakedot, metsäsaarekkeet, reunavyöhykkeet)
- maisematilojen selvä rajautuminen; kulttuurimaisema-alueet ovat suojaisia laaksoja, joita selänteet ja merenlahdet rajaavat

Liite 4: Rakennushistoriallinen selvitys

Perinnemaisemat

Osayleiskaava-alueen perinnemaisemia on inventoitu vuosina 2003–2005 Lounais-Suomen ympäristökeskuksen hallinnoiman Saariston maisemarakenne- ja kulttuurimaisemanhoito – projektien yhteydessä. Inventoinnin tulokset on julkaistu raportissa Velkuan perinnemaisemat (2005, Knuutila, Rapo, Lehtimaa). Muilta osin osayleiskaavan maisemainventointi perustuu maastokäynteihin alueella, viistoilmakuviin ja karttoihin.

Vuoden 2005 raportin mukaan osayleiskaava-alueen arvokkaimmat perinnemaisemat ovat:

- Tiurlanlahden rantaniitty maakunnallisesti arvokas

- Nanin lehdeshaka -”-

- Saarentien keto paikallisesti arvokas

Perinnemaisemat on merkitty osayleiskaavakarttaan seuraavasti:

ma 14 Maisemallisesti arvokas alue (perinnemaisema). Luku merkinnän yhteydessä viittaa luontoselvityksen luetteloon.

Maastokäyntien perusteella myös Vaihelan, Tiurlan ja Velkuankaupungin peltoalueet ja niihin liittyvät maatilojen talouskeskukset on todettu arvokkaiksi kulttuurimaisemakokonaisuuksiksi.

Tiurlassa sijaitseva suuri yksittäinen tammi on merkitty osayleiskaavakarttaan seuraavasti:

ma/p1 2a Maisemassa erottuva suuri yksittäispuu. Luku merkinnän yhteydessä viittaa luontoselvityksen luetteloon.

4.5 Maisemalliset maankäyttösuositukset

Maisema-alueet, joilla on erityisiä maisemallisia arvoja tai rakentamista rajoittavia tai ohjaavia ominaisuuksia on osoitettu erillisessä liitekartassa (liite 5b).

Rakentamista korkeimpien kalliyselänteiden lakialueilla tulisi välttää. Alueiden kasvilisuuden uusiutumiskyky on heikkoa ja rakennusten, teiden, piha-alueiden ja yhdyskuntatekniikan rakentaminen lakialueille aiheuttaa todennäköisesti pysyviä jälkiä ja vaurioita kallioluontoon. Myös muut maisemalliset vaikutukset saattavat muodostua pitkien näkymien vuoksi merkittäviksi.

Velkuanmaan perinteiset rakennuspaikat sijaitsevat em. selostuksessa kuvatuilla kulttuurimaisema-alueilla. Metsäisessä rantavyöhykkeessä sijaitsevat rakennukset ovat loma-asuntoja. Tyypillisimpiä perinteisiä talonpaikkoja ovat avoimeen maisematilaan rajautuvien pääselänteiden reunavyöhykkeet ja pienemmät kalliomäet ja niiden reuna-alueet. Pienemmällä kalliokumpareilla sijaitsevat rakennusryhmät saattavat sijaita myös kulttuurimaiseman keskellä, kuten Tiurlassa. Näitä rakennusmassojen sijoitteluperiaatteita voidaan käyttää ohjeina myös uusia rakennuspaikkoja osoitettaessa. On kuitenkin tärkeää säilyttää vanhimpien rakennusten hierarkkinen asema maisemassa; vanhojen päärakennusten, talousrakennusten, pihapiirien ja viljelymaiseman välisen yhteyden tulee säilyä esteettömänä ja loogisena. Oleellista on myös rakentamisen sijainti viljelymaisemakokonaisuudessa; uuden rakennusryhmän sijoittaminen viljelymaiseman sivulaaksoon saattaa olla maisemallisesti suotuisampaa kuin laaja-alaisen pääviljelyaukean yhteyteen, jossa maisemakuvan muutokset ulottuvat laajemmalle alueelle.

Laidun- ja hakamaille, kalliokedoille, rantaniityille ja rantametsiköihin ei tulisi osoittaa rakentamista.

Liitteet 5a ja 5b: Maisemainventointi, luonnokset 16.5.2008 ja 24.4.2008



*Vasemmalla ylhäällä: uutta rakennuskantaa Velkuanmaantien varressa (Pohjakylä)
 Oik. ylhäällä: Pohjakylän kulttuurimaisemaa hallitseva Lallin tilan päärakennus
 Vas. alhaalla: perinteisiä rakennuspaikkoja. Martinmaan pienipiirteinen laakso tarjoaa suojaisen ja
 pienilmastoltaan suotuisen paikan rakentamiselle ja kotitarveviljelylle.
 Oik. alhaalla: Hongan tilan päärakennus Tiurlanlahdelle avautuvan viljelymaiseman reunalla,
 maisemallisesti näkyvällä paikalla.*

5 MUUT MAANKÄYTTÖALUEET

5.1 Pilaantuneet maa-alueet

Alueelta ei ole todettu pilaantuneen maan kohteita. Alueella ei ole sijainnut teollista toimintaa, joka olisi aiheuttanut maaperän pilaantumista.

5.2 Kaatopaikat

Suunnittelualueella ei ole kunnan ylläpitämää kaatopaikkaa.

6 KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Velkuanmaan asutushistoria

Velkuanmaalla on ollut asutusta keskiajalta saakka. Jo Kustaa Vaasan maakirjoissa mainitaan Velkuan kantatilat. Vuodelta 1540 Velkuanmaan kyliksi mainitaan Pohjakylä, Keskimaa sekä Krööpilän ja Tiurlan muodostama Walcko (suom. Velkua). Keskimaan kylä siirtyi Pohjakylän alaisuuteen 1600-luvulla. Krööpilä on 1600-luvulla ollut myös kartano. Alueen tilat Honka, Vaihela ja Lalli esiintyvät lähdetiedoissa itsenäisinä taloina ensimmäisen kerran 1600-luvulla. 1700-luvun alussa nämä tilat olivat myös rustholleja l. ratsutiloja. Vanhimpien tilojen nykyinen, säilynyt rakennuskanta on peräisin 1800- ja 1900-luvuilta.

Velkuankaupungin nimi on peräisin 1800-luvulta. 1870-luvulla alueella oli yli 20 torppaa ja mäkitupaa, jotka olivat muodostuneet hajonneesta Krööpilän tilasta. Alueen rakennukset ja liikenneväylät oli sijoitettu suhteellisen säännöllisesti, ja kulkuväylät oli nimetty ”katuina”. Alue autioitui 1900-luvun vaihteen jälkeen.

Liite 4: Rakennushistoriallinen selvitys

6.1 Vanha rakennuskanta

Velkuanmaan sisäosien asuinrakennuksista ja maatilojen päärakennuksista valtaosa on rakennettu ennen vuotta 1940. Rakennustoiminta ja myös rakennusten purkaminen on ollut sotien jälkeen vähäistä, ja Velkuanmaan rakennettu ympäristö muodostaa siten rakennustyylien ja rakennusten mittakaavan osalta yhtenäisen kokonaisuuden. Valtaosa alueen maatilojen päärakennuksista, torpista ja ”vanhemman väen” asuinrakennuksista toimii nykyisin loma-asuntoina.

Säilyneestä rakennuskannasta suuri osa on rakennettu vuosien 1880 ja 1920 välisenä aikana. Alueen vanhimmat puurakenteiset asuinrakennukset ovat 1700-luvulta. Velkuanmaalla monet vanhemmista asuinrakennuksista ovat siirrettyjä, hirsirunkoisia rakennuksia.

Alueen tyyppillinen asuinrakennuksen muoto pohjautuu paritupaan. Rakennukset ovat 1 1/3–1 1/2 -kerroksisia, ja niissä on usein koristeellinen ikkunajako ja kuistit.

Osayleiskaavan rakennusinventoinnin perusteella seuraavat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset suojellaan osayleiskaavan merkinnällä **sr 1**:

Nro	Tila	kylä	rakennus (sr 1)
3.33	Lalli 2:34	Pohjakylä	päärakennus, tuulimylly
3.34	Ylistupa 3:13	Pohjakylä	päärakennus
3.35	Kotiranta 2:15	Pohjakylä	”
3.36	Hakala 3:4	Pohjakylä	”
3.37	Pihlajamäki 3:23	Pohjakylä	”
3.38	Vaihela 1:64	Pohjakylä	”
3.39	Mikkola 4:15	Pohjakylä	”
3.40	Pohti 3:1	Pohjakylä	”
3.41	Kiviranta 2:37	Pohjakylä	”
3.42	Pyönäinen 4:15	Pohjakylä	”

3.43	Taarlahti 3:3	Pohjakylä	päärakennus,savusauna
3.44	Hyppyri 1:55	Pohjakylä	asuinrakennus
3.45	Hunkkila 3:35	Pohjakylä	aitta
3.46	Katajamäki	Pohjakylä	aitta
3.50	Niitynperä 2:42	Tiurla	päärakennus
3.51	Mattila 14:0	Tiurla	päärakennus
3.52	Taatinlaakso 2:39	Tiurla	”
3.53	Honka 15:0	Tiurla	”
3.54	Onnila 2:7	Tiurla	”
3.56	Tiurla 1:41	Tiurla	”
3.60	Savilahti 1:8	Krööpilä	”
3.61	Lepola 1:1	Krööpilä	”
3.62	Krinttilä 15:0	Krööpilä	”
3.63	Pohjola 1:70	Krööpilä	asuinrakennus
3.64	Meriranta 1:19	Krööpilä	”
3.65	Alhola 1:66	Krööpilä	päärakennus

Kulttuurihistoriallista arvoa omaavia mautilojen talouskeskusten talous- ja apurakennuksia sekä saneerattuja, siirrettyjä tai uudempia asuinrakennuksia on kaavassa lisäksi osoitettu alueellisella ja ohjeellisella suojelumerkinnällä /s. Merkintä liittyy yleensä sr 1 – kohteen maankäyttömerkintään. Kohteet on luetteloitu osayleiskaavan liitteessä 4 (rakennushistoriallinen selvitys).

6.2 Perinnemaisemat

Osayleiskaava-alueen perinnemaisemia on inventoitu vuosina 2003–2005 Lounais-Suomen ympäristökeskuksen hallinnoiman Saariston maisemarakenne- ja Kulttuuri-maisemanhoito – projektien yhteydessä. Inventoinnin tulokset on julkaistu raportissa Velkuan perinnemaisemat (2005, Knuutila, Rapo, Lehtomaa). Velkuan perinnemaisemat (2005, Knuutila, Rapo, Lehtomaa)

Vuoden 2005 raportin mukaan osayleiskaava-alueen arvokkaimmat perinnemaisemat ovat:

- Tiurlanlahden rantaniitty maakunnallisesti arvokas
- Nanin lehdeshaka -”-
- Saarentien keto paikallisesti arvokas

Maastokäyntien perusteella myös Vaihelan ja Velkuankaupungin peltoalueet ja niihin liittyvät mautilojen talouskeskukset on todettu maisemakuvallisesti arvokkaiksi.

Varsinais-Suomen arvokkaimmat kulttuuriympäristöt on listattu julkaisussa:

Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt. Museoviraston rakennushistorian osaston julkaisuja 1993.

Museoviraston on laatinut uuden inventoinnin (RKY), joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi. Päätös ei ole vielä saanut lainvoimaa, mutta sen vaikutukset otetaan huomioon kaavatyössä. Suunnittelu-alueella ei ole yhtään valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä.

6.3 Muinaismuistot

Alueelta on todettu seuraavat muinaismuistolain perusteella suojellut muinaismuistot:

<u>Kohde nro</u>	<u>Nimi</u>	<u>Tyyppi</u>	<u>kylä</u>
4.1	Kullavuori	röykkiö	Krööpilä
4.2	Pohjakylän metsä	röykkiö	Pohjakylä
4.4	Länsitalo	latomus	Pohjakylä
4.5	Pohjakylä	röykkiö	Pohjakylä
4.6	Savilahti	röykkiö	Tiurla
4.7	Varivuori	rajamerkki	Krööpilä

Alueelta on todettu seuraavat muistomerkit ja nähtävyydet:

<u>Kohde nro</u>	<u>Nimi</u>	<u>Sijainti</u>	<u>kylä</u>
5.1	Saukonluola	Saukoluoto	Pohjakylä
5.3	Smööraski	Smööraski	Pohjakylä
5.4	Hukkuneiden muistomerkki	Kumpelkari	Pohjakylä
5.5	Taatinhalkeama	Surniemi	Tiurla

Liite 6: Muinaismuistot ja nähtävyydet

7 LIIKENNE

7.1 Maantieliikenne

Alueen liikenne tukeutuu Velkuanmaantiehen, joka on yksityistie. Tien pituus suunnittelualueella on noin 6,5 km. Velkuanmaantie on sorapäällysteinen ja 1-1,5 kaistaa leveä. Ohittaminen tiellä tapahtuu ohituspaikkojen kohdalla.

Velkuanmaantien liikenne on vähäistä. Velkuanmaalta ei ole käytettävissä liikennemäärätietoja. Tiehallinnon kokoamat liikennetiedot ulottuvat Velkuanmaan koillispuoleiseen Palvan saareen saakka, jossa liikennemäärät ovat Velkuanmaan puoleisessa päässä 58/67 henkilöautoa ja 2 raskasta ajoneuvoa vuorokaudessa.

7.2 Vesiliikenne

Velkuanmaalle pääsee mantereelta Palvan saaren kautta kahden lossiyhteyden välityksellä. Velkuanmaalta on vuoden 1997 osayleiskaavassa osoitettu yhteysalusyhteys Järviluotoon. Vaihelan tilan edustalla on yhteysaluslaituri ja vierasvenesatama. Yhteysalusliikennettä ei alueelle viime vuosina ole järjestetty.

Yleiseen käyttöön tarkoitettuja venesatamia ja -valkamia on vuoden 1997 yleiskaavassa alueelle merkitty noin 20.

7.3 Liikennemelu

Maantie- tai vesiliikennemelusta ei ole käytettävissä mittaustietoja.

Merkittäviä liikenteen aiheuttamia meluhaittoja ei ole alueella todettu vähäisistä liikennemääristä johtuen.

8 YHDYSKUNTATEKNIikka

8.1 Vesihuolto, viemärointi, pohjavedet

Vesihuolto ja viemärointi

Velkuanmaan saaren itäpuoli on käyttöveden osalta liitetty Naantalin vesihuoltolaitoksen runkojohtoon. 63 mm vesijohto on vuonna 2006/2007 rakennettu välille Manila-Pohjakylä-Lailuoto. Käyttövesi johdetaan Velkuanmaalle Palvan saaren ja Lailuodon kautta Teersalosta.

Alueelle on rakennettu 63 mm paineviemärivarausta välille Tiurlanlahti-Sekstantti. Paineviemäriä ei ole otettu käyttöön. Alueen jätevedet on käsitelty kiinteistökohtaisesti. Entisen Velkuan kunnan toimesta alueen uusille omakotiasukkaille on Sekstantissa toimitettu kiinteistökohtaiset pienpuhdistamot. Ranta-alueilla jätevesien suodattamista maaperään rajoittaa kallioisuus.

Kaupunki ei järjestä Velkuanmaan osayleiskaavan suunnittelualueella vesihuoltopalveluja, eikä alue kuulu vesihuollon toiminta-alueeseen. Vesihuollosta vastaa osuuskunta, jonka kautta kiinteistöt liittyvät runkovesijohtoon. Vesihuoltolaitoksen nykyisiin suunnitelmiin ei myöskään kuulu rakennetun paineviemäriin käyttöönotto jätevesiä varten, vaan mahdollisesti johdon varaaminen lisäkapasiteetiksi alueen käyttövesitarpeita varten.

Naantalin kaupungille on hyväksytty 31.1.2011 vesihuoltolain mukainen ”Vesihuollon kehittämissuunnitelma”.

Pohjavedet

Alueen kiinteistöt saavat käyttövetensä edelleen pääosin porakaivoista. Alueen pohjavesi on todettu melko heikkolaatuiseksi veden rauta-, mangaani- ja suolapitoisuuden takia. Velkuanmaan alueella ei ole merkittäviksi todettuja pohjavesiesiintymiä (lähde: ympäristöhallinnon Hertta-järjestelmä).

8.2 Sähköverkko

Alue on liitetty sähköverkkoon. Sähköverkon ylläpidosta vastaa Fortum Sähkönsiirto Oy.

8.3 Jätehuolto

Alueen jätehuollosta vastaa Turun Seudun Jätehuolto Oy. Polttokelpoiselle jätteelle on aluekeräyspiste Sekstantissa. Lähin lajitellun hyötyjätteen keräyspiste on Velkuan Teersalossa.

Tavanomaisten ongelmajätteiden keräämisestä Velkualla vastaa keräilyauto, joka v. 2010 käy kolmesti Teersalon pysäköintialueella. Suuremmat ongelmajäte-erät on toimitettava Raision Isosuon kaatopaikalle.

9 MAANOMISTUS

Alue on pääosin yksityisten omistuksessa.

10 VÄESTÖ, ASUMINEN JA TYÖPAIKAT

10.1 Väestö

Alueella asuu ympärivuotisesti noin 30–40 asukasta. Rakennettuja loma-asuntoja pääsaarella alueella on 46 kpl ja saarissa 46 kpl, ja loma-asukkaita arviolta yhteensä 300.

10.2 Asuminen

Alueella on noin 30 ympärivuotista asumiseen tarkoitettua asuinrakennusta. Määrästä yli puolet on vanhojen maatilojen talouskeskusten päärakennuksia, entisiä torppia ja vanhoja sivuasuntoja. Uudet omakotitalot sijaitsevat Sekstantin alueella.

10.3 Työpaikat

Alueella on kolme maataloudesta edelleen toimeentulonsa saavaa maatilaa. Vaihelan entisen maatilan talouskeskuksen yhteydessä toimiva matkailuyritys työllistää 2-5 ihmistä vuodenajasta riippuen.

10.4 Palvelut

Alue tukeutuu palveluiden osalta Naantalın kaupungin palvelupisteeseen Teersalossa. Matkaa Teersaloon alueelta on noin neljä kilometriä. Teersalossa sijaitsevat mm. kauppa ja palvelukeskus Kummeli (sosiaali-, terveys-, posti-, kirjasto- ja ateriapalvelut).

Velkuan 1-9 – luokkainen peruskoulu sijaitsee Palvan saarella 2 km päässä suunnittelualueesta.

Palo- ja pelastustoiminnasta alueella vastaa osittain Velkuan vapaaehtoinen pelastuspalvelu (VeVaPe). Alue kuuluu lääkäri- ja pelastushelikopterin (Medi-Heli 02, Turku) toiminta-alueeseen.

Yksityisiä palveluita alueella ovat:

- Vaihelan kievari / Roni Erävaara
- Velkuanmaa Taksi

Alueella toimivia yhdistyksiä ovat mm:

- Velkuan Vapaaehtoinen Pelastuspalvelu ry (VeVaPe)
 - Velkuan saaristolaisyhdistys
 - Metsästysseura Saukko
 - Velkuan kalastajaseura ry

11 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT JA MUUT MAANKÄYTTÖÖN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT

Alueella ei ole liikennemeluhaittoja. Alueella ei ole pilaantuneita maita tai teollisuuslaitoksia, jotka vaikuttaisivat maankäyttöön.

Alueen mautilojen toiminnasta ei aiheudu merkittäviä ympäristöhaittoja kotieläinten vähäisen määrän takia. Alueelle ei ole suunniteltu kotieläintalouden suuryksiköiden sijoittamista.

12 RAKENNETTAVUUS

Alueesta ei ole osayleiskaavan laadinnan yhteydessä tehty erillistä rakennettavuusselvitystä alueelle kohdistuvan rakennuspaineen vähäisyyden takia. Alue on suurelta osin kalliota, jonka rakennettavuus on hyvä.

13 TAVOITTEET

Osayleiskaavan tavoitteita ovat:

- vuoden 1997 yleiskaavan tarkistaminen nykyisten maankäytön tavoitteiden mukaiseksi
- vuoden 1997 yleiskaavan tarkistaminen Naantalın rakennusjärjestyksen kannalta
- alueen elinvoimaisuuden ja palveluiden järjestämismahdollisuuksien parantaminen
- uusien rakennuspaikkojen osoittaminen noin kahdenkymmenen omakotitontin verran
- joidenkin mautilojen entisten talouskeskusten osoittaminen AO-alueeksi
- alueen maisema- ja luontoarvojen ja kulttuurihistoriallisten arvojen tarkistaminen (MRL:n muuttuneet vaatimukset)
- rantavyöhykkeen määritelmän tarkistaminen (MRL:n muuttuneet vaatimukset)
- vuoden 1997 yleiskaavan tarkistaminen loma-asuntojen rakennusoikeuksien osalta sekä lomarakennusoikeuden tarkempi kiinteistökohtainen jaottelu
- loma-asuntoalueiden sijainnin osittainen tarkistaminen

14 RANTARAKENTAMISEN MITOITUS

Rakentamisen määrä ja periaatteet

Osayleiskaavan mitoitus ranta-alueilla pohjautuu seutukaavasta ja yleiskaavasta johdettuihin mitoituskriteereihin, rantaviivan todelliseen ja muunnettuun pituuteen sekä kantatilaselvitykseen. Leikkausajankohtana kantatilaselvityksessä on 19.9.1969.

Valittu mitoitus perustuu vuoden 1997 Velkuan yleiskaavan mitoitukseen ja sen pohjana olleeseen ns. osittain muunnettuun rantaviivan pituuteen. Silloisessa mittausmenetelmässä rantaviivaa on suoritettu poistamalla pituudesta kapeimpia niemiä. Rantarakennusoikeutta alentavia läheisyyskertoimia ei käytetty.

Tasapuolisen ja toteutuneen rakentamistiheyden huomioon ottavan mitoituskriteerin löytämiseksi osayleiskaavan laadinnan alussa mitattiin todellinen rantaviivan pituus ja laskettiin uudemmissa rantayleiskaavoissa käytetyllä muuntamisperiaatteella muunnettu rantaviivan pituus. Muunnetun rantaviivan perusteella laskettiin rantarakennusoikeus, jota verrattiin nykytilanteeseen. Tuloksena todettiin muunnetun rantaviivan periaatteen käytön leikkaavan rantarakennusoikeutta nykytilanteeseen verrattuna. Vastaavasti todellisen rantaviivan pituuden käyttö laskentaperusteena tuotti liikaa rantarakennusoikeutta ja johti vapaan rannan osuuden liialliseen vähenemiseen.

Laskentojen pohjalta päädyttiin käyttämään v. 1997 yleiskaavan muunnetun rantaviivan periaatetta. Suunnittelutyön aikana päätettiin myös, että tilakohtaista rakennusoikeutta ei vähennetä 1997 yleiskaavassa osoitetusta.

Rantaviivatarkastelu tehtiin uudelleen tietokone-ohjelman avulla keväällä 2010. Uudessa tarkastelussa ja sen tulokinnassa on pyritty huomioimaan toisaalta seutukaavassa ja maakuntakaavassa esitetyt rantarakentamisen mitoitusperiaatteet ja toisaalta yhdenmukaiset mitoitusperusteet muiden Naantalien kaupungin alueella laadittujen rantayleiskaavojen kanssa. Digitaalinen mittaustapa kohtelee kaikkia maanomistajia tasapuolisesti ja se on dokumentoitu tilakohtaisesti. Myös saarten pinta-alat on pystytty mittaamaan entistä tarkemmin.

Uusi rantaviivatarkastelu aiheutti vain yhden täsmennyksen rakennusoikeuden määrään. Edellisen nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotukseen on muistutusten perusteella muutettu tilan Kalliola 529-565-2-35 RA/1 –alue AO/1 –alueeksi ja tilan Villa Vento 529-562-1-81 uuden loma-asunnon rakennuspaikka olemassa olevaksi rakennuspaikaksi toteutuneen tilanteen perusteella. Lisäksi joidenkin rakennuspaikkojen aluevarauksia on tarkistettu ja Vähä-Kaskisten saareen on lisätty LVy –alue.

Tilaan Honka 529-565-15-0 yhdistettyjen kantatilojen osien rakennusoikeudet on tarkistettu leikkausajankohtaan asti ja todettu jonkin verran rakennusoikeuden vähennystarvetta aikaisempaan mitoituslaskelmaan verrattuna. Koska tilakohtaista rakennusoikeutta ei kuitenkaan vähennetä vuoden 1997 yleiskaavassa osoitetusta, jää ainoaksi tulkinnalliseksi kohteeksi Tiurlanlahden tuntumassa tien varressa sijaitseva AO/3 -alue. Tälle alueelle ei 1997 kaavassa ole osoitettu rakennuspaikkojen lukumäärää. Koska alue kuitenkin sijoittuu kahden silloisen tilan alueelle, voidaan todeta, että tarkoitus on ollut osoittaa ainakin kaksi rakennuspaikkaa. Maanomistajan toivomuksesta kolmannen rakennuspaikan sijasta poistetaan samalla tilalla sijaitsevan sisämaan RA/2 –alueen toinen rakennuspaikka.

Pienten saarien rakentamistilanne on tarkistettu rakennuslupa-aineistosta.

Ranta-alueiden ulkopuolella ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja, vaan uudisrakentaminen perustuu rakennusluparatkaisuihin. Poikkeuksena tästä on jo voimassa olevassa yleiskaavassa Velkuanmaan sisämaahan osoitetut kaksi uutta AO-alueita osoitettu AO/1 –alueiksi.

Rantarakentaminen

Osayleiskaava-alue on jaettu saavutettavuuden ja soveltuvuuden perusteella kolmeen rantarakentamisen mitoitusvyöhykkeeseen. Osayleiskaava noudattaa rantarakentamisen osalta vuoden 1997 Velkuan yleiskaavan mitoitusta, lukuun ottamatta joitakin Velkuanmaan puolen lähisaaria, jotka on nostettu mitoitusluokkaan III.

Alue on jaettu seuraaviin mitoitusvyöhykkeisiin:

- | | |
|--------------------------------|--|
| II (Velkuanmaa) | Ajoneuvoilla saavutettavat saaret 7 loma-as./rantakm.
40 % rantaviivasta vapaaksi. |
| III (pohj.- ja itäosan saaret) | 5 loma-as./rantakm. Pienistä saarista kertyvä rakennusoikeus on pyritty siirtämään saman maanomistajan omistamille alueille I- ja II – vyöhykkeillä.
50 % rantaviivasta vapaaksi. |
| IV (länsiosan saaret) | 4 loma-as./ rantakm. 60 % rantaviivasta vapaaksi. |

Saarten rakennusoikeus jakautuu saaren pinta-alan perusteella seuraavasti:

Alle 0.2 ha:n saaret	Ei rakennusoikeutta
0.2-1 ha:n saaret	Rakennusoikeus 1 loma-asunto/1.5 maahehtaaria. Saatu laskennallinen rakennusoikeus siirretään käytettäväksi muualla saman maanomistajan omistamalla alueella
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.
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 rantaviivan pituuden suhteessa.

Osayleiskaavassa on osoitettu yhteensä 335 lomarakennuspaikkaa. Vapaan rantaviivan osuus Velkuanmaalla on 43 %. Tiiveimmin kaavoitettuja ja rakennettuja ovat saaren koillis- ja lounais-rannat (34 %), väljintä on kaakossa (51 %).

Mitoitus sisämaassa

Rantavyöhykkeen ulkopuolisella M-alueella sallitaan haja-asutusluonteinen omakotirakentaminen, joka perustuu rakennuslupaharkintaan.

Asuminen

Sisämaan mahdollisten uusien asuinrakennusten rakennuspaikkoja ei ole osoitettu kaavakartalla lukuun ottamatta kahta edellä mainittua, nykyisessä yleiskaavassa osoitettua AO-alueetta. Rantavyöhykkeellä sijaitsee 40 rakennuspaikkaa. Uudet AO-tontit on osoitettu pääosin vuoden 1995 osayleiskaavan lomarakennuspaikkoja korvaavina. Rakennusoikeus on 350 k-m² / rakennuspaikka.

Vakituista asumista alueelle on osoitettu, koska alueen nykyinen palvelutaso halutaan säilyttää. Osayleiskaavan toteutumisen myötä alueen väkiluvuksi muodostuu 80–100.

Matkailukeskukset

Osayleiskaavassa Vaihelan entisen maatilan talouskeskuksen alue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM). Alueen rakennusoikeus on 1 900 k-m².

Maatilojen talouskeskukset

Maatilojen talouskeskusten alueilla rakentamisessa noudatetaan Naantalin kaupungin rakennusjärjestyksen periaatteita.

Liite 12: Kantatilaselvitys ja tilojen numerointikartta

Liite 13: Rantarakentamisen mitoitusvyöhykkeet

15 YLEISKAAVA

Velkuanmaan sisäosat säilyvät maaseutumaisena ja hyvin väljästi rakennettuna haja-asutus- ja maa- ja metsätalousalueena. Kaavan toteutuminen lisää alueen ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettujen rakennusten määrää enintään noin 50 erillispientalolla, jotka sijoittuvat pääasiassa Velkuanmaan koillisosaan ja ranta-alueille.

Rantojen käyttö ei Velkuanmaalla ja sen lähisaarissa muutu, lukuun ottamatta yksittäisiä lomarakennuspaikkojen lisäyksiä, siirtoja ja muutoksia ympärivuotiseen asumiseen tarkoitetuiksi.

Alueen luonto- maisema- ja kulttuurihistorialliset arvot turvataan osayleiskaavassa jonkin verran aikaisempaa yleiskaavaa tarkemmin. Maatalouselinkeinon harjoittaminen alueella on merkittävästi vähentynyt, ja entisiä maatilojen talouskeskuksia osoitetaan kaavassa asunto- ja matkailukäyttöön.

15.1 Yhdyskuntarakenne

Osayleiskaava säilyttää alueen yhdyskuntarakenteen pääosin nykyisen kaltaisena. Täydentävää omakotirakentamista on osoitettu alueen koillisosaan rakennetun vesihuoltoverkoston, rakennetun jätevesiviemärivarauksen ja liikenneyhteyksien perusteella. Alueen liikenne perustuu edelleen Velkuanmaantiehen. Liikennöinti alueelle tapahtuu edelleen lossiyhteyden välityksellä ja yksityisveneillä. Joitakin alueen maatilojen entisistä talouskeskuksista on kaavassa osoitettu AO-alueiksi. Vaihelan entisen maatilan talouskeskuksen alue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM/s).

15.2 Aluevaraukset

Asuntoalueet (AO, AO/2)

AO-alueita on yhteensä osoitettu noin 40 ha.

AO-alueina on todettu Sekstantin asemakaavoitettu erillispientalojen alue.

Rantavyöhykkeen ulkopuolella AO-alueeksi on osoitettu olemassa olevat omakotitalojen rakennuspaikat sekä joitakin entisiä maatilojen talouskeskuksia. Rantavyöhykkeellä AO-tonteiksi on osoitettu yhteensä noin 39 tonttia. AO-alueilla rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on 350 k-m².

Ranta-alueella AO-rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen asuinrakennuksen ja lisäksi enintään 30 k-m² suuruisen saunarakennuksen ja talousrakennuksia.

Maatilojen talouskeskusten alueet (AM)

AM-alueita on yhteensä osoitettu noin 8 ha.

Maatilojen talouskeskusten alueiksi on osoitettu Lallin, Pohtin, Hunkkilan ja Hongan tilojen talouskeskusten alueet.

Loma-asuntoalueet (RA/2, RA-X ja RA-Z/3, RA-Y/3)

Eri tyyppisten loma-asuntoalueiden yhteispinta-ala on noin 199 ha.

Loma-asuntorakennusten alue (RA/2)

Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 120 m², yhden erillisen saunarakennuksen, jonka

enimmäiskerrosala on 30 m², yhden erillisen talousrakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 20 m² sekä yhden lämpöeristämättömän vajarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 m². Vajatilat saa rakentaa myös talousrakennuksen yhteyteen. Kauttaviivan jäljessä oleva luku osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Loma-asuntorakennusten alue ranta-alueella (RA-X).

Alue muodostaa yhden rakennuspaikan, jolle saa rakentaa kaksi loma-asuntorakennusta. Rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on 250 m².

Alle 1 ha:n saarten loma-asuntorakennusten alue (RA-Y/3)

Alle 1 hehtaarin saarten loma-asunnon rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 80 m² ja yhden erillisen saunarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 25 m².

1-5 ha:n saarten loma-asuntorakennusten alueelle (RA-Z/3)

saa lisäksi rakentaa yhden erillisen talousrakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 m².

Matkailupalvelujen alue (RM)

RM-alueeksi on osoitettu 0,8 ha.

RM-alueeksi on osoitettu Vaihelan entisen maatilan talouskeskuksen alue. Alueelle sijoittuvat rakennukset on tarkoitus toteuttaa asemakaavan perusteella. RM-alueen enimmäisrakennusoikeus on 1 900 m².

Yleinen venesatama-alue (LV)

LV-alueeksi on osoitettu noin 1 ha. Vanhat venevaja-, laituri- ym. rakennukset on pyrittävä säilyttämään. Alueelle voidaan rakentaa laitureita ja huolto-, varasto- ym. vastaavia rakennuksia ja rakennelmia enintään 40 k-m² aluetta kohti.

Yksityinen venevalkama/venesatama-alue (LVy)

LVy – alueeksi on osoitettu noin 7,7 ha. Vanhat venevaja-, laituri- ym. rakennukset on pyrittävä säilyttämään. Alueelle voidaan rakentaa laitureita ja huolto-, varasto- ym. vastaavia rakennuksia ja rakennelmia enintään 40 k-m² aluetta kohti.

Yksityinen venevalkama/venesatama-alue (LVy-X)

LVy-X – alueeksi on osoitettu noin 0,6 ha. Alueelle voidaan rakentaa laitureita ja huolto-, varasto- ym. vastaavia rakennuksia ja rakennelmia enintään 40 k-m² aluetta kohti. Alueella saa pitää korkeintaan viittä venettä aluetta kohti.

Matkailuun liittyvä venevalkama/venesatama-alue (LVrm)

LVrm-alueeksi on osoitettu noin 1,7 ha. Alueelle voidaan rakentaa laitureita ja sauna-, huolto-, varasto- ym. vastaavia rakennuksia ja rakennelmia enintään 180 k-m² aluetta kohti. Alueelle sijoittuvat rakennukset on tarkoitus toteuttaa asemakaavan perusteella.

Yhteysalus- ja lossiliikennettä varten varattu alue (LY)

LY – alueeksi on osoitettu noin 1,5 ha. Vanhat venevaja-, laituri- ym. rakennukset on pyrittävä säilyttämään. Alueelle voidaan rakentaa laitureita ja huolto-, varasto- ym. vastaavia rakennuksia ja rakennelmia enintään 300 k-m² aluetta kohti.

Suojelualue (SL)

SL – alueeksi on osoitettu noin 5,2 ha.

SL-alueeksi on osoitettu Mustaluodon luonnonsuojelualue. Luonnonsuojelulain (71/23) nojalla rauhoitettu alue.. Alueella on voimassa toimenpiderajoitus (MRL 128 §).

Maa- ja metsätalousalue (M)

M-alueeksi on osoitettu yhteensä noin 190 ha. Alueella on sallittu maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen, haja-asutusluonteinen omakotirakentaminen sekä tilan pinta-alan perusteella määräytyvä ns. kuivan maan loma-asuntorakentaminen.

Maa- ja metsätalousalueet, jolla on ympäristöarvoja (MY)

MY-alueeksi on osoitettu yhteensä noin 50 ha.

MY-alueeksi on osoitettu Velkuanmaasta Puotniemi-Varivuori – välinen kallioinen metsäalue. MY- alueet ovat alueita, joilla on erityisiä ympäristöarvoja, mutta jotka eivät kuitenkaan täytä suojelualueiden tunnusmerkkejä. Alueen ympäristön suojelumerkintä on ohjeellinen. Ympäristöä haitallisesti muuttavia toimenpiteitä tulee välttää. Alueella on sallittua maa- ja metsätaloutta ja luonnon virkistyskäyttöä palveleva pienimuotoinen rakentaminen.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue (rantavyöhyke), jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1)

MY-1 – alueeksi on osoitettu yhteensä noin 600 ha.

MY-1-alueeksi on osoitettu rannasta noin 200 metrin levyinen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja, mutta jotka eivät täytä suojelualueiden tunnusmerkkejä. Ranta-alueelta kertyvä rakennusoikeus on osoitettu rantaviivan pituuteen perustuen ja kantakiinteistökohtaisesti ranta-alueen RA-, AO- ja AM-alueille. Ympäristöä haitallisesti muuttavia toimenpiteitä tulee välttää. Maisemallisesti merkittävä maanrakennustyö tai puuston avohakkuu alle 50 m etäisyydellä asunto- tai loma-asuntoalueesta tai rantaviivasta edellyttää maisematyölupaa (MRL 128 §). Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Maisemallisesti arvokas peltoalue (MA)

MA-alueeksi on osoitettu yhteensä noin 36 ha.

MA-alueiksi on osoitettu maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaimmat viljelyaluekokonaisuudet. Alueen säilyttäminen avoimena ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. MA-alueella on sallittua maatilatalouteen liittyvä rakentaminen, joka on ohjattu peltojen reuna-alueille.

Maisemallisesti arvokas peltoalue (rantavyöhyke), (MA-1)

MA-1 -alueeksi on osoitettu yhteensä noin 23 ha.

MA-1 -alueet ovat maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita peltoalueita, jotka sijaitsevat ranta-alueella. Alueen säilyttäminen avoimena ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Alueella on MRL 43 § 2 mom:n nojalla rakentaminen kielletty. Rakennusoikeus on alueella osoitettu kantakiinteistökohtaisesti ranta-alueen RA-, AO- ja AM – alueille.

Maisemallisesti arvokas peltoalue (MArm)

Alueelle voidaan sijoittaa matkailua palvelevia rakennelmia. Alue on tarkoitus toteuttaa asemakaavan perusteella.

Vesialueet (W)

W-alueeksi on osoitettu noin 55 km².

15.3**Liikenne**Maantieliikenne

Alueen liikennetarkaisu tukeutuu Velkuanmaantiehen, joka on yleiskaavassa osoitettu kokoojatienä. Alueen tieverkkoon ei ole osoitettu muutoksia.

Vesiliikenne

Liikennöinti Velkuanmaalle perustuu osayleiskaavassa lossiyhteyteen. Vaihelan vierasvenesataman yhteydessä sijaitseva yhteysalusliikennettä palveleva laituri on osoitettu LY-merkinnällä. Yleiset venesatama-alueet on osoitettu LV-merkinnällä. Yksityisveneilyä palvelevat venevalkamat on osoitettu LVy – merkinnällä. Matkailuun liittyvät venevalkamat on osoitettu (LVrm)-merkinnällä.

15.4**Yhdyskuntatekniikka**

Osayleiskaavan yhdyskuntatekniikka perustuu alueen nykyiseen käyttövesijärjestelmään. Kaupunki vastaa runkovesijohdosta ja vesiosuuskunta veden jakelusta kiinteistöille. Jätevedet käsitellään ensisijassa kiinteistökohtaisesti. Naantalın kaupungin vesihuoltolaitos suunnittelee ottavansa mahdollisuuksien mukaan nykyisen käyttämättömän paineviemäriputken käyttöveden runkojohdoksi, koska alueella saattaa tulla pulaa hyvänlaatuisesta käyttövedestä.

Alueen sähkö- ja tietoliikenneverkosto säilyy nykyisen kaltaisena.

16**MUUTOKSET JA POIKKEAMAT MUIHIN KAAVOIHIN****16.1****Seutukaava ja maakuntakaava**

Osayleiskaava tarkentaa ranta-alueiden osalta Varsinais-Suomen vahvistettujen seutukaavojen yhdistelmässä (1993) annettua rantarakentamisen mitoitusvyöhykejakoja. Vyöhykejaon tarkentamisen tavoitteena on ollut alueen luonnonolosuhteiden ja ominaisuuksien parempi huomioon ottaminen. Muutoin osayleiskaava noudattaa seutukaavaa.

Maakuntakaavassa alueelle on annettu seuraava suunnittelumääräys:

”Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajenukseksi voidaan yksityiskohdaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.”

Osayleiskaavassa rantavyöhykkeelle on osoitettu aluevaraukset 39 omakotitaloa varten. Alueelle on lisäksi osoitettu RM-alue, jonka ympäristövaikutukset on rajattu kaavamääräyksellä. Osayleiskaava noudattaa näiltä osin seutukaavaa ja maakuntakaavaa.

16.2 Yleiskaava

Osayleiskaava noudattaa yhdyskuntarakenteen ja rantarakentamisen mitoitusperiaatteiden osalta Velkuan yleiskaavaa (1997), lukuun ottamatta joitakin Velkuanmaan saaren länsipuolen lähisaaria.

Osayleiskaava poikkeaa v.1997 yleiskaavasta seuraavilta osin:

- rantavyöhykkeen leveys ja merkintätapa
- rantarakennuspaikkojen jaottelutarkkuus kiinteistöittäin
- rantarakennuspaikkojen rakennusoikeus
- rantarakentamisen mitoitusvyöhyke Velkuanmaan joidenkin länsipuolisten lähisaarten osalta
- AO-aluevarausten määrä
- RA2-aluevarausten määrä ja jaottelu (RA2→RA/2, RA-X, RA-Z/3, RA-Y/3)
- Vaihelan tilakeskuksen käyttötarkoitus (AM→ RM)
- AM-alueiden käyttötarkoitus (osa, AM→ AO)
- M- alueen jaottelu (M→ M, MY, MY-1, MA, MA-1, MArm)
- LV-alueiden jaottelu ja sijoitus osittain
- suojeltavat rakennukset, rakennusten määrä ja jaottelutarkkuus
- arvokkaat luontoalueet
- vuoden 1996 jälkeen laaditut, lainvoimaiset asemakaavat
- vuoden 1996 jälkeen laaditut yleiskaavamuutokset
- uuden kantatilatarkastelun perusteella tehdyt tarkistusluonteiset korjaukset ja rakennuspaikkojen määrän lisäykset

Poikkeamat vuoden 1997 yleiskaavaan nähden johtuvat pääosin:

- maankäyttö- ja rakennuslain muutoksista vuoden 1996 jälkeen
- alueiden muuttuneista käyttötarpeista vuoden 1996 jälkeen (maatalousyritysten väheneminen)
- yleiskaavoille asetettujen sisältövaatimusten muutoksista vuoden 1996 jälkeen
- uuden kantatila- ja rantaviivatarkastelun perusteella todetuista yleiskaavan tarkistamistarpeista
- yleiskaavan ja kunnan rakennusjärjestyksen määräysten yhteensovittamisesta

16.3 Asemakaavat

Osayleiskaava noudattaa alueelle laadittuja asemakaavoja.

17 KAAVAN VAIKUTUKSET

17.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Osayleiskaava täydentää alueen koillisosassa nykyistä yhdyskuntarakennetta. Asuinaluevarauksia rantavyöhykkeelle on osoitettu 20 rakennetulle ja 20 rakentamattomalle rakennuspaikalle. Uudet rakennuspaikat on osoitettu kunnallistekniikan järjestämismahdollisuuksien, liikenneyhteyksien sekä maisema- ja luontoarvojen perusteella. Aluevaraukset on osoitettu pieninä yksikköinä, koska esikaupunkimainen asuntoalue on koettu Velkuanmaalle vieraaksi asumismuodoksi. Uusien asuinaluevarausten osoittamisen tavoitteena on alueen nykyisen palvelutason säilyttäminen, kuitenkin siten että tarpeettomalta yhdyskuntarakenteen hajoamiselta vältytään.

Muilta osin alueen yhdyskuntarakenne säilyy nykyisen kaltaisena. Osayleiskaava edistää Velkuanmaan luonnonarvojen, maisemallisten arvojen ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön säilymistä.

17.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Osayleiskaava edistää alueen arvokkaiden luonnonympäristöjen ja kulttuurimaisemien säilymistä ja hoitoa. Maisema- ja luontoselvitysten perusteella rakentamisen ulkopuolelle jääviä alueita on osoitettu MY-, MY-1, MA- ja MA-1 -alueiksi. Uudet rakennuspaikat on sijoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden peltoalueiden ulkopuolelle.

Alueen kolme suppeahkoa perinnemaisemakohdetta on osoitettu kaavamerkinnällä suojeltaviksi kokonaisuuksiksi, joiden hoitoa perinnemaisemina tulisi edistää. Alueen geologisesti mielenkiintoiset muodostumat on osoitettu kaavassa kohdemerkinnällä ja kohdetta suojelevalla kaavamääräyksellä. Arvokkaat kallioalueet on osoitettu ge-aluemerkinnällä. Ranta-alueilla jotkin kallioalueet limittyvät loma-asuntorakennusten alueiden kanssa, koska tiloille ei ole mahdollista osoittaa rakennuspaikkoja muualta. Näille alueille rakennettaessa kallioalueen säilymiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Mustaluodon kasvillisuudeltaan ja geologisilta ominaisuuksiltaan erityisen arvokas alue on kaavassa osoitettu SL-alueena.

17.3 Sosiaaliset vaikutukset

Velkuanmaa on historiallisesti muodostanut omavaraisen saaristolaisyhdyskunnan, jonka säilymiselle maatalouden edelleen jatkuva rakennemuutos asettaa haasteita. Saaristo-ohjelman tavoitteissa on huomioitu saariston elinkeinojen turvaaminen kaikilla mahdollisilla tavoilla. Kaava-alueella tämä tavoite koskee pitkälti vielä maatalouskäytössä olevia tiloja ja matkailupalvelujen käyttöön varattua aluetta. Elinvoimaisuuden turvaamiseksi myös entisten maatilojen talouskeskuksia on kaavan myötä mahdollista muuttaa joko asunto- tai matkailukäyttöön. Nykyisin osayleiskaava-alueella asuu ympärivuotisesti 30-40 asukasta, kun alueella on enimmillään asunut yli sata ihmistä. Osayleiskaavan toteutumisen myötä alueen asukasluku kasvaa 80-100 asukkaaseen. Väkiluvun rajattu kasvattaminen on tärkeää myös alueen kunnallistekniikan, palveluiden ja liikenneyhteyksien järjestämisen kannalta.

Kuntaliitoksen (1.1.2009) jälkeen Velkuanmaa muuttui osaksi Naantalın kaupunkia. Osayleiskaavalla on haluttu osaltaan tukea elinkeinotoiminnan säilymistä Velkuanmaalla (maatalous, matkailu), jotta alue säilyisi ympärivuotisesti asuttuna. Osayleiskaavan mukaisella asukasluvun nostolla pyritään parantamaan Palvan koulun säilyttämismahdollisuuksia sekä terveyden- ja päivähoidon säilymistä Velkuan Teersalossa.

17.4 Taloudelliset vaikutukset

Taloudellisia vaikutuksia syntyy kaavan vaikutuksista rakennustoimintaan ja kauppaan. Alueelle on osoitettu uutta elinkeinotoimintaa (matkailupalvelujen alue RM). Osayleiskaava hyödyntää tehokkaasti nykyistä yhdyskuntarakennetta ja kunnallistekniikkaa. Kaavasta aiheutuvat infrastruktuurikustannukset koskevat Velkuanmaantien parantamista.

Kaava tukee lossi- ja yhteysalusliikenteen järjestämismahdollisuuksia sekä kaupallisten palveluiden säilymistä Velkuan Teersalossa. Uusia työpaikkoja osayleiskaavan myötä syntyy lähinnä Vaihelan alueelle osoitetulle matkailupalvelujen alueelle (2-5 työpaikkaa). Myös matkailukauden pidentämisellä tai uusien sesonkikonseptien kehittämisellä Saaristo-ohjelman tavoitteiden mukaisesti saattaisi olla työpaikkoja lisäävä vaikutus.

17.5 Ympäristöhäiriöt

Alueen liikenne on nykyisin vähäistä lomasesonkia lukuun ottamatta. Osayleiskaavan merkittävin liikennettä lisäävä uusi aluevaraus on Vaihelan tilakeskuksen alueelle osoitettu RM-alue.

Alueella on toiminnassa 11 majoitushuonetta ja korkeintaan 44 vuodepaikkaa käsittävä hotellirakennus sekä tilausravintolatyyppejä tiloja sijoitettuna tilan pää- ja sivurakennukseen. Vaihelan RM-alueen käyttäjien maksimilukumääränä voidaan pitää 80–100 henkilöä häätötilaisuuden tai muun vastaavan juhlatapahtuman aikana. Tämä aiheuttaa Velkuanmaantielle noin 50 lisäajoneuvon edestakaisen ajomatkan vuorokaudessa.

Em. ajoneuvoliikenteen lisääntyminen ei aiheuta mainittavia ympäristön meluhaittoja. Osayleiskaavan tavoitteena on kuitenkin osoittaa Velkuanmaantien pohjoispää kehitettäväksi tieyhteydeksi. Tavoitteena on tien pohjoisosuuden leventäminen 1,5-2 – kaistaiseksi liikenteen sujuvuuden parantamiseksi.

17.6 Kulttuuriset vaikutukset

Kaavamääräyksillä on kiinnitetty huomiota alueen ominaisuuteen ja erityispiirteisiin ja sen säilymiseen. Suojeltavaksi määrätty rakennukset osaltaan antavat virikkeisyyttä alueen elinympäristöön ja välittävät osaltaan paikan historiallista kerroksellisuutta. Silti kaava mahdollistaa maatalousalueiden maankäytön aiheuttamatta kohtuutonta haittaa maatalouselinkeinojen harjoittamiselle. Kaava turvaa osaltaan alueen muinaisjäännösten säilymistä jälkipolville.

17.7 Osayleiskaavan vaikutusten arviointi valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kannalta

Toimiva aluerakenne

Osayleiskaava edistää toimivan aluerakenteen muodostumista rajaamalla uuden asuntorakentamisen Velkuanmaan saaren koillisosaan välittömästi jo rakennetun infrastruktuurin ja liikenneyhteyksien läheisyyteen. Kaava edistää Velkuanmaan elinvoimaisuutta tarjoamalla mahdollisuuden matkailuelinkeinon harjoittamiseen alueella.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja ympäristön laatu

Velkuanmaan yhdyskuntarakenne säilyy suhteellisen ehyenä alueelle osoitetun rakentamisen määrän vähäisyyden takia. Kaavassa uudet vakituiseen asumiseen tarkoitettu aluevaraukset on osoitettu Velkuanmaan koillisosaan kunnallisteknisin, liikenteellisin ja maisemallisin perustein. Osa vakituiseen asumiseen tarkoitetuista aluevarauksista on toteutettu muuttamalla aikaisemman osayleiskaavan lomarakennuspaikkoja ympärivuotiseen asumiseen tarkoitetuiksi.

Aluevarausten hajasijoittelulla on kaavassa pyritty säilyttämään Velkuanmaan maalaismaisia piirteitä ja välttämään tyypillisen esikaupunkimaisen miljöön syntyminen.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Osayleiskaavalla suojellaan sitovin ja ohjeellisin kaavamääräyksiin suuri osa Velkuanmaan rakennuskannasta. Alueen historiallista ja maisemallista arvoa omaavat peltoaukiot on otettu kaavassa huomioon. Velkuanmaan kolme suppeata ja jo aikaisemmin inventoitua kulttuurimaisemakohtetta on osayleiskaavassa huomioitu suojelumerkinnöin. Alueella sijaitsevat muinaismuistot on huomioitu suojelumerkinnöin.

Osayleiskaava sisältää yhden SL-alueen (Mustaluoto). Muita luonnonarvoja omaavia alueita suojataan lou-merkinnöin sekä ranta-alueita ja MY- alueita koskevilla kaavamääräyksillä. Linnuston kannalta merkittävimmille merenlahdille ei ole osoitettu rantaan saakka ulottuvaa rakentamista. Kaavassa on huomioitu suojelumerkinnöin myös joitakin geologisesti ja maisemallisesti merkittäviä kohteita.

Alueen virkistyskäyttö perustuu suurelta osin veneilyyn. Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu runsaasti venevalkamia. Jalankulkuun tai pyöräilyyn perustuva virkistyskäyttö keskittyy Velkuanmaantielle ja avoimille rantaosuuksille.

Toimivat yhteysverkot

Osayleiskaavan liikenneratkaisu perustuu nykyiseen lossiliikenteeseen, veneliikenteeseen ja jatkossa mahdollisesti järjestettävään yhteysalusliikenteeseen. Alueen sisäinen liikenne perustuu edelleen Velkuanmaantiehen. Saariin kohdistuvan veneliikenteen mahdollistamiseksi kaavassa on osoitettu runsaasti paikkoja venevalkamille ja –satamille.

Saaristomeren tavoitteiden toteutuminen (luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet)

Velkuanmaa ja siihen liittyvät pienemmät saaret sijoittuvat luonnonoloiltaan rannikko- ja välisaariston rajakohtaan. Velkuanmaa on luonteeltaan mantereinen ja rehevä saari,

kun taas saaret ja luodot Velkuanmaasta lounaaseen ja kaakkoon ovat kasvillisuudeltaan karumpia. Vakituista asutusta ja kulttuurimaisemia alueella on Velkuanmaalla.

Osayleiskaavassa on pyritty edistämään alueen kulttuurimaiseman arvojen säilymistä. Uusien aluevarausten sijoittelussa on noudatettu alueelle tyypillistä hajasijoittelua, siinä määrin kuin se on yhdyskuntatekniikan kannalta järkevää. Osayleiskaava-alueen pienempiin saariin on osoitettu loma-asuntoja. Alueen elinvoimaisuutta on tuettu osoittamalla Velkuanmaan alueelle matkailupalveluja.

Osayleiskaavalla suojellaan suuri osa alueen vanhasta rakennuskannasta.

18 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Osayleiskaava toimii rantavyöhykkeellä suoraan rakennuslupien myöntämisen perusteena.

Alueen rakennusten toteuttamisesta vastaavat kiinteistöjen omistajat. Myös uusien rakennuspaikkojen yhdyskuntatekniikasta vastaavat maanomistajat. Kaupunki ei suunnittele laajentavansa verkostojaan suunnittelualueelle.

Tampereella 16.4.2012
Pöyry Finland Oy
Kaupunki- ja aluesuunnittelu

Jarmo Lukka
Arkkitehti SAFA

Mikko Peltola
Arkkitehti yo