

PARAISTEN KESKUSTAN YLEISKAAVA, EHDOTUS

Tiivistelmät muistutuksista ja kaupungin vastineet 20.4.2022

MUISTUTUS

VASTINE

1.

Yhteys Muddaisista Kuuselantielle on vanha hevospolku. Miksi raskas liikenne ja muu liikenne ohjataan Muddaisista uuden asuinalueen läpi, eikä olisi parempi jatkaa Lehtiniementietä suoraan Muddaisiin. Läpikulkuliikennettä asuinalueilla pitäisi välttää.

Muddaisten ja Kalkkitien välille tarvitaan nykyistä parempi yhteys. Kaavatyön aikana on tullut palautetta Muddaistentien vaarallisuudesta ja huonosta ajettavuudesta. Tennbyn kuntoradan ja sitä ympäröivän viheralueen poikki ei haluta vetää uutta tielinjaa, joten reitti osoitetaan maastossa edelleen erottuvan linjauksen mukaan Muddaisista Kuuselantielle. Uusi Isoniityn asuinalue ja tielinjaus suunnitellaan siten, että liikenteen haitat minimoidaan. Muddaistentie on valtion tie, eikä ELY-keskus tule rakentamaan voimassa olevan yleiskaavan mukaista yhteyttä Muddaistentieltä Lehtiniementielle. Ratkaisu olisi epätarkoituksenmukainen ja liian kallis liikennemääriin nähden. Tämän vuoksi alueen liikenne on ratkaistava jollain muulla tavalla. Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaan.

2.

Muistuttajat haluavat, että Skräbbölen rannan LV-alue poistetaan ja alue osoitetaan viheralueeksi. Tontit ovat matalia ja rantakaistale kapea, LV-alue tulisi kiinni tontinrajoihin. Rannan rakentaminen vaatisi laajoja maatäyttöjä, mikä aiheuttaisi maatäyttöjä myös tonttien puolelle. Rannan rakentaminen aiheuttaa peruuttamattomia muutoksia saaristomaisemaan ja muistuttajien elinympäristöön ja voi johtaa tonttien arvon laskemiseen. Pitäisi tehdä kattava ympäristövaikutusten arviointi. Muistuttajat eivät hyväksy rakentamista, autoliikennettä, pysäköintiä ym. rantaviivalta kiinni tonteissaan. Ranta on huono paikka pienvenesatamalle. Satamatoiminta on myös ympäristöriski. Pitäisi tutkia parempia paikkoja satamalle ja esiteltävä ne päätöksentekijöille. Ehdottavat vaihtoehtoisia paikkoja pienvenesatamalle.

Kaavan tausta-aineistoon kuuluvan Satamaselvityksen mukaan veneilyn suosio tulee lisääntymään ja venepaikkojen tarve kasvaa tulevaisuudessa, mikä täytyy ottaa huomioon yleiskaavan laadinnassa. Veneilymahdollisuuksien ja satamapalveluiden kehittäminen kuuluvat yleiskaavan tavoitteisiin ja Skräbbölen ranta jo olemassa olevine laitureineen on luonteva paikka tavoitteita toteuttavalle LV-alueelle. Valtaosa yleiskaavassa osoitettavan LV-alueen maa-alueesta on kaupungin omistuksessa ja lähellä on jo ennestään veneilypalveluita, mikä puoltaa Skräbbölen rannan LV-merkintää. Lillholmenin sillan uusiminen parantaa veneilyn olosuhteita alueella entisestään.

Skräbbölen rannassa on jo Skräbbölentiehen rajautuva voimassa olevan yleiskaavan ja asemakaavan mukainen LV-alue. Tätä aluetta laajennetaan yleiskaavaehdotuksessa niin, että LV-alue kattaa rannan lukuisat rasiteoikeuksiin perustuvat venepaikat. Alueella jo olemassa olevat laiturit ja venepaikat perustelevat LV-merkinnän ja kaavaehdotus on tältä osin tilanteen toteava. Laiturit eivät ole uusia, vaan alueella näkyy laitureita ja venepaikkoja kartoissa ja ilmakuvin ja ainakin 1950-luvulta lähtien.

Yleiskaavan LV-alue ei automaattisesti tarkoita yleisiä venelaitureita, vaan merkintä voi sisältää hyvin erilaisia pienvenesatama-alueita ja on toteutettavissa monin eri tavoin. Skräbbölen nykyiset yksityiset laiturit voivat olla alueella jatkossakin ja LV-alueella voi olla myös puistomaisia osia. LV-alueen tarkempi sisältö ratkaistaan asemakaavoituksella ja tarkemmassa yleisten alueiden suunnitelmassa, jossa ratkaistaan myös tarve maaston muokkaamiselle.

Muistuttajien ehdottamista kuudesta vaihtoehtoisesta satamapaikasta neljä on jo yleiskaavassa osoitettu LV-alueena ja kaksi kohdetta (Lillholmen ja Sahojen laivaus) sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella. Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaan.



3.

Muistuttajat vastustavat Raivion alueelle osoitettua uutta asuinalueita pitkässä muistutuksessa. Raivion metsä on tärkeä ulkoilu- ja virkistysalue, joka on kaavoitettu lähivirkistysalueeksi. Alueen rakentamisen jälkeen sinne ei enää jää paljon viheraluetta. Epäilevät, että uusi asuinalue on kaavoitettu korvaamaan Finbyn frisbeegolfin alueella rakentamatta jäänyt asuinalue. Kaavaehdotuksen toteutuksessa toimitaan vastoin kaupungin toimintasuunnitelmaa ja yleiskaavan sisältövaatimuksia maiseman ja luonnonarvojen vaalimisen sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyyden suhteen. Raivion metsä on koulujen ja päiväkodin lähimetsä ja pitäisi sen vuoksi säilyttää. Tiivistäminen pilaa alueen viihtyisyyden, luonnonläheisyyden ja omaleimaisuuden. Metsän rakentaminen alentaa muistuttajien kiinteistöjen arvoa. Metsä tulee säilyttää maisemallisten, geologisten ja biologisten arvojen perusteella. Metsä antaa suojaa teollisuuden kupeessa olevalle asutukselle, puhdistaa ilmaa ja toimii melusuojana. Metsien säilyttäminen on tärkeää ilmastonmuutoksen hidastamiseksi. Viressä on alue, jonka maaperä on pilaantunut. Metsän rakentaminen ja kallioiden louhiminen aiheuttavat vahinkoja alueen taloille. Uudelle asuinalueelle ei ole tarvetta, koska tontteja on myymättä ja alueella on paljon taloja myynnissä. Paraisille on suunnitteilla monta uutta asuinalueita, joten tarvetta Raivion metsän rakentamiselle ei ole. Uudet asukkaat eivät saa olla tärkeämpiä kuin nykyiset. Luonnonläheisyys on tärkeää asukkaille ja luontoalueet ylläpitävät asukasviihtyvyyttä.

Yleiskaava on kokonaisratkaisu, jossa maankäyttö väistämättä muuttuu joillakin alueilla. Kaavaehdotuksessa on kuitenkin kiinnitetty erityistä huomiota virkistysalueisiin ja niiden muodostamaan verkostoon. Noin neljäsosa kaava-alueesta osoitetaan viheralueiksi ja kaikilta asuinalueilta on lyhyt matka lähivirkistysalueille. Myös yleiskaavan vaikutusten arvioinnissa todetaan, että kaavaratkaisussa on muodostettu laaja virkistys- ja viheraluekokonaisuus muun maankäytön rinnalle ja että yleiskaavassa on huolehdittu virkistykseen soveltuvien alueiden riittävydestä ja niiden jatkuvuudesta.

Kaupungin uudessa strategiassa on asetettu tavoitteeksi väestönkasvu (yhä useampi haluaa asua Paraisilla) sekä kestävä asuminen ja toimiva infrastruktuuri. Tavoitteena on tarjota monenlaisia asumismahdollisuuksia erilaisiin elämäntilanteisiin ja elämäntyyliin. Kaavan laadinnan aikaisessa strategiassa tavoitteena oli keskustan kasvu ja tiivistäminen (enemmän asukkaita, työpaikkoja ja palveluja keskustaan). Uusi yleiskaava toteuttaa osaltaan kaupungin tavoitteita. Ydinkeskustassa täydennysrakentaminen tapahtuu olemassa olevan rakenteen sisällä, keskustan reuna-alueella uudet asuinalueet sijoittuvat väistämättä nykyisille pelto- tai metsäalueille.

Noin kolmasosa yleiskaavaehdotuksen mukaisesta Raivion uudesta asuinalueesta on osoitettu jo voimassa olevassa yleiskaavassa. Täysin uutta asumiselle varattua aluetta on vain noin kolme hehtaaria, minkä jälkeenkin Raivion ympäristöön jää vielä runsaasti viheralueita. Uuden ja nykyisen asuinalueen väliin jää leveä viheralue, joka toimii suojavyöhykkeenä. Etäisyys lähimpään Metsäaukion varrella olevaan asuinrakennukseen on yli 70 metriä.

Uhanalaisten kasvilajien esiintymispaikat ovat kaavoittajan tiedossa ja ne otetaan huomioon alueen asemakaavoituksessa. Alue on harvennettua talousmetsää, jossa sijaitsee muutama pienialainen luontoinventoinnissa huomioitu kohde. Ne kuuluvat arvoluokkaan 2, eli ne suositellaan säästettäväksi, mutta vaatimus ei ole ehdoton. Kohteet otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon asemakaavoituksen yhteydessä.

Yleiskaavaehdotuksessa edellytetään, että maankäytön muuttuessa vanhan maankaatopaikan maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja maaperä tulee kunnostaa käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla. Suojavyöhyke uuden asuinalueen suuntaan on leveä, yli 50 metriä, eivätkä alueen valumavedet ohjautu asuinalueen suuntaan.

Voimassa olevan yleiskaavan mukaiset asuinalueet, joiden maat ovat kaupungin omistuksessa, on pääosin jo asemakaavoitettu. Päinvastoin kuin muistuttajat esittävät, myytävistä tonteista Paraisen keskustan tuntumassa on jo pulaa ja uusia asuinalueita on tarpeen saada asemakaavoitettua, jotta saadaan uutta tonttituotantoa.

Yleiskaavan asuinalueet suunnitellaan tulevien vuosikymmenten tarpeeseen, joten on syytä osoittaa luonteeltaan ja tiiviydeltään erilaisia alueita, jotka mahdollistavat erilaisten asumispreferenssien toteutumisen. Ensisijaisista uusista asuinalueista vain Raivio ja Isoniitty on suunniteltu pientalovaltaisiksi. Isoniityn alueesta osa on peltoa, joten Raivion alue voi tarjota monen rakentajan kaipaamia vaihtelevassa maastossa olevia pientalotontteja. Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaan.



4.

On syytä verrata Nordkalkin alueiden kehitystä suhteessa vuonna 2019 tarkastettuihin asemakaavoihin sekä maakuntakaavaan vanhentuneen yleiskaavan sijaan. On perusteltua vaatia, että nyt käsiteltävänä oleva yleiskaavaehdotus vastaisi voimassaolevaa maakuntakaavaa sekä suhteellisen hiljattain uudistettua asemakaavaa, eikä mukailisi vanhentunutta yleiskaavaa, jonka asemakaava on jo syrjäyttänyt.

Paraisten kaivokselle sekä koko suurteollisuusalueen eri toimintoille tulee mahdollistaa riittävät toimintaedellytykset. Nordkalkin kannalta merkitykselliset alueet kuuluvat suurteollisuusalueelle sekä kaivospiirin sisään, eivätkä ne vaadi tarkempaa maankäytön suunnittelua. Yleiskaava ohjaa tulevaa maankäyttöä liian yksityiskohtaisesti aiheuttaen joustamattomuutta ja hankaloittaa suurteollisuuden asemaa ja toimintaa. Kaivosaluemerkintä (EK) yleiskaavassa koko kaivospiirin alueella olisi selkein ja informatiivisin merkintä.

Teollisuusmuseon ja päiväkodin merkintää ei tule muuttaa PY-alueeksi vaan ne tulee merkitä kaivosalueeksi tai teollisuusalueeksi.

Muistuttaja ei näe tarpeelliseksi merkitä SE-alueiksi ehdotettuja alueita selvitysalueiksi yleiskaavassa. Merkintä aiheuttaa epäselvyyttä alueella jo asuville henkilöille. SE-alueille ei ole tarkoitus ohjata lisärakentamista.

A-alueeksi esitetty alue Maneesin läheisyydessä tulee alue merkitä yleiskaavaan EK-alueeksi. Kaavoittaja on perustellut A-merkintää sillä, että Maneesin ja teollisuusmuseon alueet ovat osa valtakunnallisesti merkittävää RKY-aluetta. Tätä ei kuitenkaan voida pitää perusteena alueen merkittävälle asemakaavassa esitetyn kanssa ristiriitaisesti

Nordkalkin alueella voimassa olevat asemakaavat ovat pääosin 1970-luvulta. Louhosalueen asemakaava on vuodelta 1976, sementtitehtaan alueen asemakaava on vuodelta 1979 ja kalkkitehtaan alueen asemakaava on vuodelta 1992. Näin ollen voimassa oleva yleiskaava vuodelta 1995 on varsinaisen louhos- ja teollisuusalueen tuorein kaava.

Yleiskaavaehdotus vastaa voimassa olevaa maakuntakaavaa. Varsinais-Suomen liiton kaavaluonnoksesta antaman lausunnon mukaan ”Paraisten keskustan yleiskaavaluonnos on sitä ohjaavan lainvoimaisen maakuntakaavan ja sen tavoitteiden mukainen. Yleiskaava tarkentaa yleispiirteistä maakuntakaava maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.” Maakuntakaava on hyvin yleispiirteinen kaava, jota on siis kuntakaavoituksella tarkoitus tarkentaa. Maakuntakaavan laajoja merkintöjä ei voi pitää perusteluina sille, miksei jotain aluetta voisi yleiskaavassa osoittaa tarkemman tarkastelun perusteella eri käyttötarkoituksiin.

Yleiskaavan tavoitteena on turvata nykyisten teollisuusyritysten toimintaedellytykset. Kaupungilla on lakisääteinen velvollisuus huolehtia alueiden käytön suunnittelusta (MRL 20 §) ja kaavan laadinnassa on sovitettava yhteen teollisuuden ja muun yhteiskunnan tarpeet. Kaivospiirirajaus ulottuu pitkälle Paraisten keskustan alueelle, eikä koko kaivospiirin aluetta ole tarkoituksenmukaista osoittaa yleiskaavassa kaivosalueeksi. Nyt laadittava yleiskaava noudattelee voimassa olevaa vanhaa yleiskaavaa niiltä osin, kun kaavaa ei ole tarvetta muuttaa. Nordkalkin toiminta ei ole kaupungilla olevan tiedon mukaan lähitulevaisuudessa laajentumassa Maneesin, teollisuusmuseon tai päiväkodin alueelle, joten yleiskaava ei näiltä osin hankaloita yhtiön toimintaa. Yleiskaavaehdotukseen on tehty useita muutoksia yhtiön luonnosvaiheessa jättämän mielipiteen perusteella. Yleiskaavaehdotus myös parantaa monissa paikoissa Nordkalkin toimintaedellytyksiä voimassa olevaan yleiskaavaan verrattuna.

Voimassa olevassa yleiskaavassa päiväkodin alue on osoitettu Y-alueeksi ja teollisuusmuseon alue on PK-alue. Nyt laadittavassa yleiskaavassa merkintöjä vähennetään ja harmonisoidaan, joten molemmat alueet osoitetaan PY-merkinnällä. Kaava ei kuitenkaan sisällöllisesti muutu näiden osalta. Teollisuusmuseon alue on osa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) sekä seudullisesti arvokasta kulttuurihistoriallista aluetta (sk-7) ja seudullisesti arvokas rakennetun ympäristön kokonaisuus (kohde 53). Nämä puoltavat alueen osoittamista muuhun kuin teollisuusalueeksi jatkossakin.

Selvitysalueilla on merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta myös läheisen teollisuuden aiheuttamia haittoja. Näiden alueiden käyttötarkoituksen ratkaiseminen edellyttää kaupungin ja yhtiön välistä yhteistyötä, lisäselvityksiä ja erillisen kaavaprosessin. SE-alueet on osoitettu selvitysalueiksi pitkälti juuri siitä syystä, että ne sijaitsevat hyvin lähellä teollisuutta, eikä niitä sen asumiselle mahdollisesti aiheuttamien haittojen vuoksi voida osoittaa nykyisen yleiskaavan mukaisesti asuinalueiksi.

Alueen asemakaava on laadittu 1970-luvulla, jolloin suojeluarvoja ei otettu huomioon, eikä vanhentunutta asemakaavaa voi pitää perusteluna yleiskaavan ratkaisuille. Yleiskaavaehdotus noudattaa A-merkinnän osalta voimassa olevaa yleiskaavaa, eikä sitä ole syytä muuttaa. A-alueen rajausta on kuitenkin pienennetty voimassa olevan yleis-



asuntoalueeksi. Asemakaavan mukaista näkemystä ei ole syytä muuttaa yleiskaavamerkinnällä.

Lähivirkistysalueiksi (VL) ehdotetuille alueille perustellumpi merkintä olisi suojaviheralue.

kaavan PK/AP-aluevaraukseen verrattuna. Valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueella kaikki toimenpiteet on toteuttava ympäristön ominaispiirteet säilyttäen ja erityistä huomiota tulee kiinnittää arvokkaiden rakennusten ja niiden kaupunkikuvallisen aseman säilymiseen. Tämä puoltaa alueen osoittamista asuinalueeksi jatkossakin. Alue on lisäksi osa seudullisesti arvokasta kulttuurihistoriallista aluetta (sk-3) ja osa alueen asuinrakennuksista on inventointien perusteella arvotettu seudullisesti tai paikallisesti arvokkaiksi. Seudullisesti arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa.

Malmnäsän VL-alueet toimivat alueella olevan asutuksen lähivirkistysalueina, eikä merkintää ole syytä muuttaa. Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaan.

5.

Muistuttajat ovat tyytyväisiä, että Suntti on kaavaselostuksessa nostettu esiin keskustan tärkeänä osana ja elämänlaadun parantajana. Muistuttajat ovat tyytyväisiä, että vierasvenesataman tarve on huomioitu kaavassa LV-alueella Suntin pohjoispäässä. Suntti voitaisiin huomioida kaavassa veneväylänä. Uusi kierto liittymä pitäisi sijoittaa niin lähelle Sunttia, että se mahdollistaa sillan uusimisen, nykyinen on liian matala ja se on este veneilylle. Toivovat vierailusatamia Sunttiin Keskuspuiston alueelle ja eteläpään taksiaseman ja torin kohdalle. Mikäli satamien toteuttaminen edellyttää LV-aluevarausta kaavassa, ne tulisi nyt kaavaan osoittaa.

Yleiskaavassa kaikki pienvenesatamat esitetään samalla LV-merkinnällä, eikä kaava määrittele tarkemmin, mitä toimintaa satama-alueella on. Asia ratkaistaan asemakaavoituksella. Veneväylän osoittaminen Kirkkosalmeen ei ole tarpeen, koska väylistä ei päätetä yleiskaavassa. ELY-keskuksen suunnitelmissa on yleiskaavan ratkaisusta riippumatta tulevaisuudessa uusia Saaristotien silta (Suntinsilta). Maininta sillan uusimisen aiheuttamasta tilantarpeesta on lisätty kaavaselostukseen. Yleiskaavaehdotukseen on jo lisätty useita venesatama-alueita Sunttiin verrattuna voimassa olevaan yleiskaavaan. Osa näistä on jo toteutuksessa mm. Kirkkokuopan kohdalla. Suntin alue taksiaseman ja torin kohdalla on osa keskustatoimintojen aluetta, joka mahdollistaa monipuolisesti erilaisia toimintoja, myös vierailusataman. Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaan.

6.

Muistuttajat suhtautuvat positiivisesti siihen, että useita heidän aiemmassa mielipiteessään esittämiä asioita on otettu huomioon yleiskaavaehdotuksessa. Haluavat kuitenkin edelleen tuoda esiin, että Parsbynmäen kiinteistö sopisi asumiseen ja se pitäisi osoittaa AK-alueeksi PY-alueen sijaan. Paras tapa kehittää keskustaa on mahdollistaa väestönkasvu alueella. Parsbyn alueella on kysyntää asunnoille ja tontilla on aiemmin ollut asuinrakennus. Finnängintien TY-alue pitäisi osoittaa asemakaavan mukaisesti asuinalueeksi tai muuten korvaava asuinalue täytyy osoittaa johonkin toiseen paikkaan. Muistuttajat suhtautuvat positiivisesti siihen, että pappilan ympäristön avoimuus on huomioitu viheraluetta laajentamalla, mutta muuten AP/res-alueen laajentamiselle ei ole esteitä.

Parsbyn/Pohjois-Keskustan alueella on asumiseen osoitettua tonttireserviä ja lisäksi alueelle osoitetaan A-1-alue, jota on tarkoitus tiivistää. Alueen asumismahdollisuuksista on siis huolehdittu. Parsbyntien varrella oleva tontti on luonteva osa koulukeskuksen PY-kokonaisuutta, eikä ole tarkoituksenmukaista muuttaa sen pääasiallista käyttötarkoitusta. PY-alueelle on mahdollista sijoittaa palveluiksi katsottavia toimintoja, esimerkiksi palveluasumista.

1960-luvulla laadittu, toteutumatta jäänyt Finnängintien eteläpuolen asemakaava on vanhentunut, eikä asuinalueita ole syytä osoittaa uudessa yleiskaavassa. Aluetta ei ole osoitettu asumiseen myöskään voimassa olevassa 1990-luvulla laaditussa yleiskaavassa, vaan se on osoitettu TY/PK-alueeksi ja virkistysalueeksi. Tätä mukailien alue on yleiskaavaehdotuksessa osoitettu TY- ja VL-alueeksi, koska alueella ei ole erityisiä maankäyttöpaineita tai syitä muuttaa kaavaa. Kaupunki on kuitenkin avoin jatkamaan maanomistajan kanssa keskustelua siitä, miten aluetta voitaisiin kehittää.

Asumisen reservialueita Tennbyn-Muddaisten alueella on kaavaehdotuksessa pienennetty viranomaisten vaatimuksesta. Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaan.



7.

Muistuttajat vastustavat kiinteistöjensä osien kuulumista VL-alueeseen ja haluavat, että kiinteistöt osoitetaan kokonaan asuinalueeksi. Vastustavat mailleen osoitettua ulkoilureittiä, joka alentaisi kiinteistön arvoa. Ihmettelevät, miksi heidän kiinteistönsä on jätetty asemakaava-alueen ulkopuolelle ja haluavat, että ne asemakaavoitetaan.

Muistutus on sama kuin luonnosvaiheessa jätetty mielipide. Kaavaa on kuitenkin muutettu luonnosvaiheen jälkeen siten, että kaavaehdotuksessa virkistysalue rannasta on poistettu ja koko ranta on osoitettu asuinalueeksi (AP). Tältä osin muistuttajien toive on jo toteutettu kaavaehdotuksessa. Ohjeellista ulkoilureittiä ei sen sijaan poisteta. Ulkoilureitin tarkempi sijainti suunnitellaan asemakaavoituksen yhteydessä ja se voi kulkea esim. kahden tontin välistä. Kaupungin strategiassa ja toimintasuunnitelmassa linjataan, että jalankulku- ja pyöräilyväylien verkkoa sekä retkeilyreittejä laajennetaan ja kehitetään. Kaavan tavoitteisiin lukeutuu lisäksi rantareittien kehittäminen ja virkistysreittien muodostaminen verkostoiksi. Yleiskaavan ulkoilureitti yhdistää rannan laiturialueet ja uimarannan ja perustuu muilta osin alueella jo olemassa olevaan polkuun. Kiinteistöjä ei ole asemakaavoitettu muun Valonien asemakaavoituksen yhteydessä, koska kaupunki ja silloinen maanomistaja eivät löytäneet yhteistä näkemystä asemakaavan sisällöstä.

Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaan.

8.

Muistuttajien mukaan yleiskaavassa on osoitettu kävelyreitti, virkistysalue, tie ja kääntö-/paikoitusalue heidän kiinteistöilleen ja ne aiheuttavat merkittävää haittaa. Vaativat, että yleiskaava palautetaan valmisteluun ja kiinteistö säilytetään eheänä kokonaisuutena. Vaativat, että saavat pitää kiinteistönsä rannan kokonaan omassa käytössään. On kohtuutonta, että osa rannasta osoitetaan yleiseen virkistyskäyttöön. Vaativat yhdenvertaista kohtelua, yhdenkään muulle kiinteistönomistajalle ei aiheudu vastaavaa haittaa. Kaavaehdotus on laitton ja vastuumuseon lausunnon vastainen.

Alueella on meneillään asemakaavoitus ja muistutuksessa mainitut kävelyreitti, tie ja kääntöpaikka on osoitettu asemakaavaehdotuksessa. Näitä asioita ei ratkaista muistutuksen esittämällä tarkkuudella nyt laadittavassa yleiskaavassa. Yleiskaavaehdotuksessa on esitetty vain ulkoilureitti Valoniementiellä. Muistuttaja kuitenkin oletetusti vastustaa laadittavassa asemakaavassa olevaa kevyen liikenteen väylää ja katuja, jonka päässä on kääntöpaikka. Yleiskaavan AP-alueiden sisäiset katuyhteydet ja muut väylät ratkaistaan asemakaavassa. Asemakaavaan liittyvä palaute käsitellään asemakaavaprosessin yhteydessä ja muistuttajat ovat jo saaneet asemakaavaa koskevan kaupungin vastineen.

Osa rannasta on osoitettu virkistysalueeksi jo voimassaolevassa yleiskaavassa, eikä ratkaisua ole syytä muuttaa. Virkistysaluetta on muistuttajien aiemman mielipiteen perusteella rajattu kaavaehdotukseen siten, että se vastaa enemmän voimassaolevaa yleiskaavaa.

Kaupungilla on lakisääteinen velvollisuus huolehtia alueiden käytön suunnittelusta (MRL 20 §), joten kaavoja on laadittava myös yksityisessä omistuksessa oleville maa-alueille. Asemakaavaehdotus ja yleiskaavaehdotus on laadittu maanomistajia yhdenvertaisesti kohdellen ja molemmista kaavoista on neuvoteltu useampaan kertaan viranomaisien, muun muassa vastuumuseon kanssa. Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaan.

9.

Muistuttajat ihmettelevät Munkvikin EH-merkintää, joka katkaisee luonnonsuojelulain mukaisen luontotyyppin. EH-alueen rajausta tulee vielä tarkastella ja asiasta tulee olla yhteydessä ELY-keskukseen. Alueella on merkittäviä luontoarvoja myös kaavarajauksen ulkopuolella. Muistuttajat ihmettelevät, miksi keinotekoisella keskustatoimintojen rajauksella on katkaistu keskuspuiston viheralueet. Viheralueiden turvaamiseksi ne tulisi merkitä omilla merkinnöillään.

Kaavaehdotuksesta on pyydetty ELY-keskuksen lausunto, eikä luonnonsuojeluviranomaisella ole huomautettavaa EH-alueen rajauksesta. Asiaa on käsitelty ELY-keskuksen kanssa myös viranomaisneuvottelussa. Kaavaehdotuksessa esitetty hautausmaavaraus on kompromissiratkaisu luonnonsuojelullisten näkökohtien, maanomistajan toiveiden ja lain määrittämien velvollisuuksien (hautaaminen) välillä. Luonnonsuojelualuetta ei ole toistaiseksi pystytty perustamaan eriävien näkökantojen vuoksi, mutta yleis-



kaavassa alueen maankäyttö on jollain tavalla ratkaistava. EH-aluevaraus osoitetaan nyt huomattavasti pienempänä kuin voimassa olevan yleiskaavan V/EH-alue, joten luononsuojelun näkökulmasta tilanne paranee.

Yleiskaavan esitystavasta ja mittakaavasta johtuen osa Keskuspuistosta ja Kirkkosalmen vesialueesta on osa keskustatoimintojen aluetta, mutta merkintä ei uhkaa niiden olemassaoloa. Keskustatoimintojen alue sisältää myös virkistysalueita.

Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaan.

10.

Muistuttajat haluavat, että heidän kiinteistönsä alueella oleva TY-merkintä muutetaan AP:ksi, eli asuinalueeksi. Yleiskaavan merkintä ei vastaa alueen nykyistä käyttöä asuin-, pienteollisuus- ja puutarhaelinkeinoalueena ja on ristiriidassa myös muistuttajien tulevaisuudensuunnitelmien kanssa. On luontevaa, että tulevaisuudessa alue kehitytään asuinalueeksi.

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on osoitettu merkinnällä TY/PK, eli vaihtoehtoisesti ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden tai yritysten, palvelujen ja hallinnon alue. Nyt laadittavassa yleiskaavassa TY-alue osoitetaan voimassa olevaa yleiskaavaa mukailleen, koska alueella ei ole erityisiä maankäyttöpaineita tai muita erityisiä syitä muuttaa kaavaa. Pienteollisuus ja puutarhaelinkeino toiminta mahdollisine kasvihuoneineen ja viljelyaloinneen soveltuvat hyvin TY-alueelle. Asemakaavoituksessa alueen käyttötarkoitusta voidaan tarkentaa siten, että se sallii myös muita toimintoja, kuten toimintaan liittyvän asumisen.

Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaan.

11.

Muistuttajan mielestä kaavaehdotus muuttaa Mudaisten Prästgårdenin kylän tilannetta voimassa olevaan yleiskaavaan verrattuna, eikä rakennuslupia enää myönnetä ennen asemakaavoitusta. AP/res-alueelle on myönnetty nykyisen kaavan aikana kolme rakennuslupaa. Vaatii maanomistajille kiinteistökohtaista rakennusoikeutta voimassa olevan yleiskaavan käytänteen mukaisesti. Muistuttaja viittaa meneillään olevaan Valoniemen asemakaavahankkeeseen ja toteaa, että kaupungin pitää pyrkiä myönteiseen vuorovaikutukseen maanomistajien kanssa pakottamisen sijaan. Ei hyväksy maille osoitettua kävelyreitistön osuutta, se rikkoo kotirauhaa.

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on osoitettu asuinalueeksi (AP ja AO), eikä alueelle ole osoitettu kiinteistökohtaista rakennusoikeutta. Alue kuuluu myös alueeseen, jolla rakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista. Tämä tarkoittaa sitä, ettei alueelle ole ollut mahdollista myöntää suoria rakennuslupia uusille päärakennuksille. Nyt tekeillä olevan yleiskaavan myötä alueen tilanne ei tältä osin muutu, vaan alue osoitetaan edelleen asuinalueeksi (AP/res) ja asemakaavoitettavaksi alueeksi.

Alueelle ei ole myönnetty rakennuslupia uusille päärakennuksille nykyisen yleiskaavan voimassaoloaikana. Olemassa oleville rakennuspaikoille on myönnetty mm. lupa purkaa vanha päärakennus ja rakentaa uusi, erilaisia rakennusten muutoslupia ja lupia talousrakennuksille. Tällaisia lupia voidaan myöntää jatkossakin. Jotkut luvat saattavat edellyttää suunnittelutarveratkaisua ennen rakennusluvan myöntämistä.

Kaupunki pyrkii myönteiseen vuorovaikutukseen maanomistajien kanssa ja maanomistajilla on mahdollisuus osallistua kaavaprosessiin. Kaupungilla on lakisäätöinen velvollisuus huolehtia alueiden käytön suunnittelusta (MRL 20 §), joten kaavoja on laadittava myös yksityisessä omistuksessa oleville maa-alueille.

Kaupungin ylläpitämälle ulkoilualueelle johtava reitti on jo olemassa ja käytössä. Muistutuksessa on ote kaavan tausta-aineistoon kuuluvasta kävelyreitistöselvityksestä, jossa olemassa oleva reitti on esitetty rakennettuna kävelyreitteinä ja polkuna tai luontopolkuna. Ulkoilureitti on osoitettu myös voimassa olevassa yleiskaavassa ja nyt tekeillä olevassa yleiskaavassa reitti osoitetaan sen mukaisesti. Yleiskaavan ulkoilureitti ei kulje pihamaan kautta, vaan kiertää pihapiirin kauempaa kuin nykyisin käytössä oleva reitti.



Etäisyys päärakennukseen on yli 70 metriä, joten yksityisyys tai kotirauha ei ole uhattuna. Ulkoilureitin tarkka sijainti maastossa ratkaistaan tarkemman suunnittelun yhteydessä.
Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaan.

12.

Muistuttajat vaativat, että Norrbyrannassa oleva ulkoilureitti siirretään asuntoalueen eteläpuolelle, mitä puoltavat maastolliset näkökohdat ja mikä turvaa ranta-alueen yksityisyyden. VL-merkintä ei saa johtaa siihen, etteivät voisi rakentaa omaa laituria rantaan. Vesialue on suvun yhteisessä omistuksessa. Muistuttajien mukaan heille on luvattu rantatontit maakauppaneuvottelujen yhteydessä. Liitteenä on piirros, jonka muistuttajat sanovat olevan entisen kaupunginarkkitehdin piirtämä. Piirroksessa esitetään kaksi omarantaista rakennuspaikkaa ja niille yhteinen laiturit. Yleiskaavaehdotus ei ole maakauppaneuvotteluissa sovitun mukainen.

Muistuttajat ovat jättäneet kaupungin pyynnöstä tarkennuksen muistutukseensa. Tarkennuksessa muistuttajat sanovat liitteenä olevan piirroksen olevan entisen kaupungingeodeetin piirtämä. Muistuttajat ovat sitä mieltä, ettei kaupunki ole pitänyt lupauksiaan ja varaavat itselleen kaupanpurkumahdollisuuden. Rantaan on tieoikeus. Kauppa on tehty vuoden 1995 yleiskaavan mukaan, eikä siinä ei ole luontopolkua rannassa. Toinen viranomaisena on ilmoittanut muistuttajille, etteivät he saa omaa laituria rantaan, mutta kuitenkin kaupunki myöntää itselleen laiturivarauksen muistuttajien vesialueelle. Asiasta ei ole neuvoteltu.

Kaupunki on ilmoittanut muistuttajille, ettei liitteenä oleva piirros ole entisen kaupunginarkkitehdin piirtämä ja muistuttajille on varattu mahdollisuus tarkentaa tältä osin muistutustaan.

Muistuttajille ei ole luvattu maakauppaneuvottelujen yhteydessä omarantaisia rakennuspaikkoja. Kaupunkirajassa ei ole yksilöity rakennuspaikkojen sijaintia tai määrää. Neuvottelujen aikaan voimassa olleet yleiskaava ja maakuntakaava eivät ole mahdollistaneet omarantaisten rakennuspaikkojen osoittamista, sillä molemmissa kaavoissa muistuttajien omistama ranta-alue on osoitettu viheralueeksi (retkeily- ja ulkoilualue/virkistysalue).

Muistutuksen liitteenä oleva piirros ei ole myöskään entisen kaupungingeodeetin tekemä, eikä kaupungin arkistosta löydy tällaista karttaa. Sen sijaan kaupungin arkistossa on entisen kaupunginarkkitehdin piirtämä, neuvottelujen yhteydessä laadittu luonnoskartta, jossa rakennuspaikkojen sijaintia on hahmoteltu. Tässä kartassa rakennuspaikat sijaitsevat yli 100 metrin päässä rannasta ja sijoittuvat kaavaehdotuksen A-1-alueelle. Kyse ei ole rantarakennuspaikoista, vaikka kiinteistö ulottuu rantaan asti. Yleiskaava on suunniteltu niin, että nämä rakennuspaikat on mahdollista toteuttaa maakauppaneuvottelujen yhteydessä laaditun luonnoskartan mukaisesti. Kiinteistölle sijoittuvat rakennuspaikat suunnitellaan tulevan asemakaavoituksen yhteydessä, eikä asiaa ratkaista yleiskaavalla. Myös tonttien koko ja tarkka raja suunitellaan vasta asemakaavassa.

Norrbyrannan ja Valoniemen välinen viheralue on keskustan laajimpia rakentamattomia ranta-alueita, joka tulee säilyttää vapaana rantana virkistyskäytössä. Ranta on osoitettu virkistysalueeksi myös nykyisessä yleiskaavassa sekä kuntien kaavoitusta ohjaavassa maakuntakaavassa. Yleiskaavaehdotuksessa asuinalue ulottuu lähemmäs rantaa kuin nykyisessä yleiskaavassa ja maakuntakaavassa, maasto ja maisema huomioiden. Tämän lähemmäs rantaa uutta asuinalueetta ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista ulottaa.

Yleiskaavan tavoitteisiin lukeutuu rantareittien kehittämisen ja virkistysreittien muodostaminen verkostoiksi. Rannassa kulkee jo nykyisellään Norrbyrannan ja Valoniemen yhdistävä polku, eikä ohjeellisen ulkoilureitin sijaintia ole syytä muuttaa. Rantaan on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti myös maakuntakaavassa.

Rantaan vievä tieoikeus säilyy yleiskaavasta riippumatta. Ohjeellinen ulkoilureitti on osoitettu suurin piirtein rasi-tien linjauksen mukaan nykyisen rantaan vievän polun paikalle. Rantaan vievän, olemassa olevan ulkoilureitin jatkeeksi on osoitettu kapea LV-alue, joka mahdollistaa yhteyden kaupungin omistamalle Norrbyholmenin virkistysalueelle. LV-merkintä korvaa voimassa olevassa yleiskaavassa olevan tavoitteen yhteydestä Norrbyholmenille. LV-alueelle ei ole autoliikenneyhteyttä eikä pysäköintitarvetta, joten LV-alue voidaan osoittaa hyvin kapeana. Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaan.