

## Valoniemen (35) kaupunginosan luoteisosan asemakaavaehdotuksesta (nähtävillä 28.3.–26.4. 2022) jätetyt muistutukset (tiivistelmä) ja vastineet

445-508-2-110 Soläng

Muistuttaja ei halua nykytilanteeseen verrattuna minkäänlaisia muutoksia alueelle. Muistuttaja näkee asemakaavan uhkana luonto- ja kulttuuriympäristöarvojen kannalta ja kaavan salliman rakentamisen määrän liian suurena. Muistuttaja näkee erityistä huolta Valoniemen, hiekkatien kohtalosta ja vaatii sen suojelemista. Muistuttaja näkee asemakaavan erityisenä uhkana omalle ja alueen asukkaiden terveydelle. Muistuttaja ei pidä asemakaavaa ajankohtaisena, koska kaupungissa on rakentamattomia tontteja. Muistuttaja korostaa, että alue on yksityisessä omistuksessa.

Vast: Asemakaava on maakuntakaavan ja osayleiskaavan mukainen. Kyseessä on Paraisten keskustaan tukeutuva asuinalue. Maakuntakaavaan ja osayleiskaavaan perustuen alueen rakennetta kehitetään maltillisesti tiivistämällä, alueen ominaispiirteet huomioiden. Kaavaratkaisussa on otettu huomioon alueen luonto- ja kulttuuriympäristöarvot. Kaavaa varten on tehty selvityksiä ja neuvoteltu valvovan viranomaisen, luonnonsuojeluviranomaisen ja alueellisen vastuumuseon kanssa. Alue täydentää Valoniemen kaupunginosan pientaloaluetta, jota on rakennettu vaihteittain. Luonteisosa poikkeaa siinä suhteessa aikaisemmista kaava-aleista, että kiinteistöt ovat pääosin rakennettuja, joskin tilakoko on suuri ja luonto on vahvasti läsnä ympäristökuvassa. Alueen täydennysrakentaminen on osoitettu pienemmällä tehokkuudella kuin rajoittuvilla kaava-alueilla. Aluetehokkuus  $e^a=0.09$ . Uudisrakennuksille osoitetut rakennuskohtaiset rakennusoikeudet ovat myös maltilliset, mahdollistaen kuitenkin ajanmukaisten omakotitalojen rakentamisen. Muistuttajan pihapiiriin osoitettu uudisrakennusoikeus on kooltaan ja kerrosluvultaan verrattavissa nykyisen päärakennuksen kokoon. Kun muistuttajan kanta on täysin muutosvastainen, niin mikä tahansa kaavaratkaisu on väärä. Muistuttajalta jää huomiotta, että kaavan, ja kaavamääräysten keskeinen tavoite on ympäristön säilyttäminen ja uudisrakentamisen sovittaminen olemassa olevaan ympäristöön ja rakennuskantaan. Kaavan oltua nähtävillä toisen kerran järjestettiin viranomaisneuvottelu ja työneuvottelu kulttuuriympäristöarvojen varmistamiseksi. Tarkennetusta/korjatusta ehdotuksesta pyydettiin lausunnot. Ely-keskus ilmoitti, ettei ole tarvetta lausua ja Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa: "Vastuumuseon aiemmin esittämistä huomioista keskeisimmät on huomioitu nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa eikä vastuumuseolla ole ehdotukseen huomautettavaa." Kaupungin tonttivaranto on pienentynyt viime vuosina merkittävästi. Maankäyttö Valoniemen alueella Paraisten keskustan laidalla on ratkaistava asemakaavalla. Koska kaupungin on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, suunnitelmia on laadittava myös yksityisessä omistuksessa oleville maa-alueille. Kuntalaisella ja maanomistajalla on mahdollisuus osallistua kaavaprosessiin. Vaatimus kaavoituksen keskeyttämisestä ja kaava-alueen arvojen suojelemista on perusteeton, koska alue on nykyisellään laajoja pihapiirejä, jotka ovat ihmisten muokkaamia. Arvokkaat luontoalueet on kaavassa huomioitu. Kiistatta kaavan mahdollistama rakentaminen muuttaa ympäristöä, mutta kaava määrittelee missä määrin ja erityisesti korostaa miten muutokset tulee sovittaa olemassa olevaan arvoja vaarantamatta. Kaavan pihakatumerkintä Valoniementielle, mahdollistaa kadun toteuttamisen mahdollisimman yksinkertaisena jopa säilyttämisen nykyisellään. Eri liikkumistavoille ei tarvitse osoittaa omia kaistoja tai alueita. Liikennöinti tapahtuu

jalankulkijoiden ehdoilla. Katualueeksi kuitenkin varataan varsinaista katualetta jonkin verran leveämpi tiealue. Se antaa suunnitteluvara tarkoituksenmukaisen katu ympäristön toteuttamiseen. Näköpiirissä ei ole tarvetta leventää Valonimentietä koko pituudeltaan, mutta jo mahdollinen kunnallistekniikan korjaustyö edellyttäisi ajoradan leventämistä ainakin tilapäisesti. Nykyinen ajorata on alle 4 m leveä. Käyttäjämäärien lisääntyessä mahdollisesti tulee tarpeelliseksi toteuttaa kohtauspaikkoja mahdollisesti tonttiliittymien yhteyteen, kuitenkin se edellyttää nykyistä ajoaluetta leveämmän tilan paikka paikoin. Kaupunki vastatessaan kadunpitovelvoitteeseen operoi ensisijaisesti sitä tarkoitusta varten varatulla alueella.

445-508-2-110 Soläng, 445-508-2-169 Bergvik

Muistuttaja ei hyväksy mitään muutoksia alueelle ja perustaa kantansa luonto- ja kulttuuriympäristöarvoihin.

Näkee koko kaavahankkeen raskaana loukkauksena yksityistä omistusta ja kotirauhaa kohtaan.

Muistuttaja näkee, että kaava palvelee vain muutaman yksittäisen maanomistajan intressiä.

Muistuttajan mielestä Valoniemen luoteisosa tuhoutuu, jos alueelle rakennetaan kymmenittäin uusia rakennuksia. Nykyiset metsäalueet menetetään. Valoniemenlahden luonto-olosuhteet ovat uhattuna muistuttajan mielestä.

Tontinomistajien elinympäristö muuttuu radikaalisti, kun katuja levennetään, mikä on muistuttajan mielestä epäoikeudenmukaista eikä hyväksyttävää.

Kaavan taloudelliset vaikutukset ovat kestävämmät maanomistajille, jotka eivät halua muutoksia.

Muistuttajan mielestä laki ei vaadi kaupunkia detaljikaavoittamaan jokaista hehtaaria. Muistuttaja haluaa, että asukkaita kuullaan, eikä uppiniskaisesti edistetä huonoa ideaa.

Muistuttaja painottaa, että kaava tuhoaa viimeisen osan Valonimentiestä. Muistuttaja on kopioinut sitaatteja Kaupungin (rakennus- ja ympäristölautakunnan) pöytäkirjasta ja vastineista maanomistajien kritiikkiin.

Muistuttaja on liittänyt muistutuksiinsa runsaasti valokuvia aikaisemmin toteutuneesta rakentamisesta Valoniemen kaupunginosassa ja käynnissä olevasta tietyömaasta.

Vast: Asemakaava on maakuntakaavan ja osayleiskaavan mukainen. Kyseessä on Paraisten keskustaan tukeutuva asuinalue. Maakuntakaavaan ja osayleiskaavaan perustuen alueen rakennetta kehitetään maltillisesti tiivistämällä, alueen ominaispiirteet huomioiden. Kaavaratkaisussa on otettu huomioon alueen luonto- ja kulttuuriympäristöarvot. Kaavaa varten on tehty selvityksiä ja neuvoteltu valvojan viranomaisen, luonnonsuojeluviranomaisen ja alueellisen vastuumuseon kanssa. Nykytila kaavoittamattomana alueena on hankala kaikille nykyisille kiinteistönomistajille. Alueelle ei käytännössä voida myöntää rakennuslupia, koska alueeseen kohdistuu keskustan reuna-alueella suunnittelutarve. Asemakaavassa ratkaistaan myös rakennus- ja luonnonsuojeluun liittyvät kysymykset. Kaavoitettavan alueen maapinta-ala on noin 28 ha ja alueella on 16 rakennettua kiinteistöä. Asemakaavaehdotuksessa alueelle esitetään nykyisten rakennuspaikkojen lisäksi 17 kpl uusia tontteja siis yhteensä 33kpl. Kaava mahdollistaa alueen täydennysrakentamisen alueen arvot, luontoarvot sekä kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot säilyttäen. Aluetehokkuus  $e^a=0.09$ . Kaavan pihakatumerkintä Valonimentielle, mahdollistaa kadun toteuttamisen mahdollisimman yksinkertaisena jopa säilyttämisen nykyisellään. Eri liikkumistavoille ei tarvitse osoittaa omia kaistoja tai alueita. Liikennöinti tapahtuu jalankulkijoiden ehdoilla. Katualueeksi kuitenkin varataan varsinaista katualetta leveämpi tiealue. Kun kyseistä katua on tarve kehittää, katua varten laaditaan katusuunnitelma. Katusuunnitelma asetetaan nähtäville, jolloin kaupunkilaisilla on mahdollisuus

vaikuttaa suunnitelmaan. On vaikea nähdä, että katua kehitettäisiin yli tarpeen. Asetetut vaatimukset ominaispiirteiden säilyttämisestä ja ympäristöön sovittamisesta on vaatimus kaikelle jatkotyöskentelylle. Muistutuksiin liitetyt valokuvat aikaisemmin toteutuneesta rakentamisesta Valoniemen kaupunginosassa ja käynnissä olevasta tietyömaasta ovat kuvia keskeneräisestä alueesta. Kiistatta kaavan mahdollistama rakentaminen muuttaa ympäristöä, mutta kaava määrittelee missä määrin. Liitetyt kuvat ovat alueilta, joilla kaavamääräykset ovat tavanomaisempia uusilla alueilla käytettyjä. Kyseisen asemakaavan määräykset erityisesti korostavat miten muutokset tulee sovittaa olemassa olevaan arvoja vaarantamatta.

#### 445-508-2-28 Päiväkumpu

Muistuttaja vaatii kaavoituksen keskeyttämistä, koska kaava-alue on rajattu väärin. Kaavaan pitäisi sisällyttää kaava-alueesta itään olevat 4 yksityisomistuksessa olevaa kiinteistöä yhdenvertaisuuslain perusteella. Kaavarajaus saattaa muistuttajan mielestä maanomistajat eriarvoiseen asemaan. Muistuttaja vaatii, että asemakaavan laatiminen siirretään ajankohtaan, jolloin kaava-alueen laajentaminen on ajankohtaista. Muistuttaja mainitsee kaavoittajalla olevan vaikeuksia kaava-alueen itärajalla. Muistuttaja epäilee kaavoituksen jatkumista kaava-alueesta itään, koska sitä ei ole mainittu kaupungin kaavoitusohjelmassa 2021–2022.

Muistuttaja peräänkuuluttaa kustannusarviota kaavan taloudellista vaikutuksista ja selvitystä kiinteistökohtaisista taloudellista vaikutuksista ja asemakaavan aiheuttamista veloitteista kiinteistöjen omistajille.

Muistuttaja vastustaa kiinteistönsä osalle ehdotettua lähivirkistysalue merkintää (VL) perustellen luonto- ja ympäristöalueen säilyvän paremmin alueen ollessa yksityisomistuksessa ja osa tonttia. Muistuttaja ehdottaa maanvaihtoa naapurikiinteistön kanssa korvauksena katualueesta, joka tulisi hyödyttämään naapurikiinteistöä muodostettavia tontteja.

Muistuttaja pitää turhana kiinteistölleen osoitettua lisärakennusoikeutta.

Vast: Kaupunki laatii kaavoja tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina. Näin on toimittu mm. Valoniemen aikaisempien asemakaavojen kanssa. Kaavoituskatsaukseen uudet kaavahankkeet merkitään, kun niiden aloittamisesta on riittävä varmuus.

Asemakaavahankkeissa maanomistajia kohdellaan yhdenvertaisesti, se on ehdoton edellytys. Se ei kuitenkaan tarkoita, että koko kaupungin kaavoittamattomat kiinteistöt tulisi kaavoittaa samanaikaisesti.

Jos muistuttajan maininta vaikeuksista itärajalla viittaa kaavoitusarkkitehdin yleisötilaisuudessa käyttämään lauseeseen: ”kaava-alueen laajentaminen niin, että se ulottuisi kyseisestä alueesta Saaristotielle asti hankkeesta olisi tullut vaikeampi”. Lause on perustunut realiteetteihin, että asemakaavan koolla on suora vaikutus työmääriin, selvitysten laajuuteen, mielipiteitten ja näkemysten määriin, kun maanomistajien lukumäärä kasvaa jne. kaava-alueen tarkoituksenmukainen koko tarkoittaa myös, että sen toteutuminen tonttien muodostamisen ja kunnallistekniikan rakentamisen osalta voisi tapahtua sujuvasti ja alue valmistuisi suunnilleen saman aikaisesti muutaman vuoden sisällä. Vaikeudet ovat viitanneet tähän kokonaisuuteen.

Nykyiset maanomistajat vakuuttavat, että heidän hallinnassaan luontoarvot alueilla säilyvät. Omistajatilanteissa tapahtuu varmuudella muutoksia, vähintäänkin ”sukupolvenvaihdoksia”. Yksityisessä omistuksessa ja hoidossa on suuri ylihoidonvaara niin, että ympäristön arvot vaarantuvat. Arvokkaiden alueiden avaaminen julkisiksi niille, jotka niitten arvoja ja erityisyyttä haluavat kokea ei

tarkoita väkiryntäyksiä. Suurella todennäköisyydellä alueet vaikean tavoitettavuutensa ja vaikeakulkuisuutensa vuoksi eivät houkuttele kävijöitä, nuorisoa tai lapsia runsain joukoin.

Asemakaavassa osoitetaan kadut tarkoituksenmukaisille paikoille siten, että jokaiselle tontille on järjestettävissä yhteys niin kuin asetuksissa edellytetään (MRA 37§). Kadut on osoitettu vanhoja reittejä hyödyntäen. Katualueen siirtymisestä kunnalle on säädetty (MRL 94 §) Kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole ollut asemakaavaa, kunta saa omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, kiinteistönmuodostamislain mukaisella kiinteistötoimituksella. Katualueen korvaamisesta säädetään MRL 104 §:ssä.

445-508-2-168 Metsola

Muistuttajat vastustavat asemakaavaa eivätkä pidä sitä tarpeellisena. Eivätkä näe, että nykytilanne on esteenä rakennuslupien myöntämiselle viitaten huhtikuussa 2020 myönnettyyn talousrakennuksen rakennuslupa-alueella.

Muistuttajien mielestä kaupungin tonttivaranto on riittävä ja perustelevat näkemystään kaupungin Valoniemen alueelta takaisin lunastamien tonttien (2 kpl) määrällä.

Muistuttajat eivät hyväksy, että yksityistä maata on osoitettu lähivirkistysalueeksi, ja ovat vakuuttuneita, että alueitten luontoarvot säilyvät varmemmin osana pihapiiriä. He näkevät, että lähivirkistysalueiksi merkittynä alueet ovat vaarallisia ja kaupungin joutuvan korvausvelvolliseksi, jos alueilla tapahtuu tapaturmia.

Muistuttajat edellyttävät, että vielä asemakaavoittamaton alue kaava-alueesta itään Saaristotiehen ulottuen kaavoitetaan samanaikaisesti, koska aluetta koskee sama osayleiskaavan määräys asemakaavan laatimisesta.

Vast: Asemakaava on maakuntakaavan ja osayleiskaavan mukainen. Kyseessä on Paraisten keskustaan tukeutuva asuinalue. Maakuntakaavaan ja osayleiskaavaan perustuen alueen rakennetta kehitetään maltillisesti tiivistämällä, alueen ominaispiirteet huomioiden. Olemassa oleville rakennuspaikoille voidaan myöntää talousrakennusten rakennuslupia, ellei alueelle ole asetettu rakennuskieltoa. Rakennuskielto, joka koskee kaikkea rakentamista, on asetettu alueelle asemakaavan laatimisen johdosta.

Kaupungin tonttivaranto on pienentynyt viime vuosina merkittävästi. Maankäyttö Valoniemen alueella Paraisten keskustan laidalla on ratkaistava asemakaavalla. Koska kaupungin on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, suunnitelmia on laadittava myös yksityisessä omistuksessa oleville maa-alueille. Kuntalaisella ja maanomistajalla on mahdollisuus osallistua kaavaprosessiin.

Nykyiset maanomistajat vakuuttavat, että heidän hallinnassaan luontoarvot alueilla säilyvät. Omistajatilanteissa tapahtuu varmuudella muutoksia, vähintäänkin "sukupolvenvaihdoksia". Yksityisessä omistuksessa ja hoidossa on suuri ylihoidon vaara niin, että ympäristön arvot vaarantuvat. Arvokkaiden alueiden avaaminen julkiseksi niille, jotka niitten arvoja ja erityisyyttä haluavat kokea ei tarkoita väkiryntäyksiä. Suurella todennäköisyydellä alueet vaikean tavoitettavuutensa ja vaikeakulkuisuutensa vuoksi eivät houkuttele kävijöitä, nuorisoa tai lapsia runsain joukoin.

Kaupunki laatii kaavoja tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina. Näin on toimittu mm. Valoniemen aikaisempien asemakaavojen kanssa. Kaavoituskatsaukseen uudet kaavahankkeet merkitään, kun niiden aloittamisesta on riittävä varmuus.

445-508-2-154 Solvik

Muistuttajan mielestä: " Viheralue on perusteeton ja tarpeeton. Viheralueen vieressä on luonnonsuojelualue, ei sen kylkeen kuulu tulla ihmisten virkistysaluetta rikkomaan luonnonrauhaa. Lisäksi kaupunki on itse myöntänyt, että ko. viheralue on kaavoitettu, koska edellisen version lausumakierroksen jälkeen maanomistajia kohdeltaisiin yhdenvertaisemmin ja siksi on tasapuolisuuden nimissä kaavoitettu meidän tontille tarpeeton viheralue. Oikea ratkaisu olisi vähentää metsäisen maaston kaavoitettuja viheralueita kokonaisuudessaan. Myös kaupungin virkamiehet ovat todenneet, että odotettu käyttöaste ko. virkistysalueelle tulee olemaan vähäinen tai nolla. Se toki on totta, sillä alueelle ei ole tulossa selkeää käyntiä. Onko siis mielekästä tällaista virkistysaluetta ensinkään kaavoittaa. Kiinteistöllä on tarpeeksi pinta-alaa jaettavaksi kantatilan lisäksi 4.n tonttiin. Tontti määrän maksimointi on lisäksi kaupungin yleislinjauksen mukainen."

Vast: Kiinteistölle on osoitettu viheralue, lähivirkistysalue (VL) joka sijoittuu kahden kiinteistön alueelle. VL alueelle on rajattu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää alue, jolla ainoastaan luonnon tai maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimet on sallittuja (luo). Luo-alue on vaikeasti tavoitettavissa sen erityispiirteitä olisi hankala jopa aistia, jos vähäistäkään kulkukelpoista osaa ei olisi. Nykyiset maanomistajat vakuuttavat, että heidän hallinnassaan luontoarvot alueilla säilyvät. Nykyisen omistajatilanteen jatkosta ei kellään ole varmuutta. On löydettävissä esimerkkejä, joissa kiinteistöjä ja pihapiirejä on ylihoidettu niin, että ympäristön arvot ovat heikentyneet. Arvokkaiden alueiden avaaminen julkiseksi niille, jotka niitten arvoja ja erityisyyttä haluavat kokea ei tarkoita väkiryntäyksiä. Suurella todennäköisyydellä alueet vaikean tavoitettavuutensa ja vaikeakulkuisuutensa vuoksi eivät houkuttele kävijöitä, nuorisoa tai lapsia runsain joukoin.

Virkistys- ja viheralueitten määrää on vähäisessä määrin lisätty kaavahankkeen kuluessa. Yhdenvertaisuusvaade on esitetty muistutuksissa. Asuinalueille osoitetaan asemakaavassa muitakin käyttötarkoituksia kuin tontteja rakentamista varten, esimerkiksi virkistysalueita, puistoja, suojaviheralueita, kadut ym. Kaavan tavoite osoittaa täydennysrakentamismahdollisuuksia alueella, siten että sen luontoarvot eivät vaarannu ja ominaispiirteitä säilyy edellyttää viheralueita alueella, samoin kuin osayleiskaava. Yhdenvertaisuuden parantamiseksi viheralueitten määrän vähentäminen ei näin ollen ole vaihtoehto. Kaavaratkaisuun ja tonttien lukumäärään vaikuttaa kiinteistön pinta-alan lisäksi alueen yleinen rakennettavuus, se minkä muotoisia tontteja voidaan muodostaa, maastomuodot ja luonto-olosuhteet.

Muistuttajan mainitsemaa yleislinjausta tonttimäärien maksimoinnista tällä alueella tai muuallakaan kaupungissa ei ole. Tällä alueella on valitut tavoitteet omaleimaisesta luonnon ja merenläheisestä alueesta johtaneet matalaan aluetehokkuuteen  $e^a=0,09$ .

445-508-2-152 Kantola ja 445-508-2-32 Kantola I ja 445-508-2-105 Kantola II ja 445-508-2-71 Norrbacka

Muistuttaja vastustaa asemakaavaehdotusta kiinteistöjen 445-508-2-152 Kantola ja 445-508-2-32 Kantola I osalta ja ilmoittaa, ettei tule hyväksymään kaavaa. Muistuttaja pitää kaavaprosessin aikaista vuorovaikutusta puutteellisena. Muistuttaja ei hyväksy kiinteistölleen osoitettua lähivirkistysaluetta (VL) eikä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen rajausta (luo), eikä edellisestä ehdotuksestaan tekemäänsä muistutukseen saamaansa vastinetta. "Virkistysalueita voidaan suunnitella aktiivista käyttöä varten tai suojavyöhykkeeksi ja osaksi rakennetun ympäristön keuhkoja. Alueet valikoituvat mm. luonto- ja virkistysarvojen, sijainnin, tarkoituksenmukaisuuden ja maanomistajien tasavertaisen kohtelun perusteella". Edellisessä ehdotuksessa muistuttajan kiinteistöille oli merkitty kaksi aluetta merkinnällä VP (puistoalue) muistuttaja olisi toivonut muunlaista merkintää. Edelleen muistuttaja näkee, että kaavaehdotuksen tontti 26-5 on haastava ellei mahdoton toteuttaa ja että osoitettu VL- alue on osa hänen nykyistä pihapiiriään. Muistuttajan mielestä luontoarvot säilyvät varmemmin osana tonttia ja toteaa perustelleensa kantaansa jo edellisessä ehdotusvaiheessa. Muistuttajan ehdotusta vastustava kanta perustuu haluun säilyttää koko maaomaisuutensa omassa hallinnassaan ja ensisijaisesti tonttimaana, vaikka sisältäen joitakin rajoitteita, luonnonvaraisena säilytettäviä osia, mutta kuitenkin osana yksityisiä pihapiirejä. Muistuttajan mielestä kaavanlaatijan henkilökohtaiset näkemykset kaavaratkaisujen takana on epäkelvoja.

Vast: Vuorovaikutus on toteutettu maankäyttö- ja rakennuslain ja asetuksen edellyttämällä tavalla.

Yleisötilaisuuksia on järjestetty kahdesti ja kaikkiin maanomistajien yhteydenottoihin on vastattu. Maanomistajia on tavattu huolimatta vahvoista etätyösuosituksista.

Kiinteistölle on osoitettu viheralue, lähivirkistysalue (VL) joka sijoittuu kahdentontin väliin. VL alueelle on rajattu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää alue, jolla ainoastaan luonnon tai maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimet on sallittuja (luo). Luo-alue on vaikeasti tavoitettavissa sen erityispiirteitä olisi hankala jopa aistia, jos vähäistäkään kulkukelpoista osaa ei olisi. Nykyiset maanomistajat vakuuttavat, että heidän hallinnassaan luontoarvot alueilla säilyvät. Nykyisen omistajatilanteen jatkosta ei kellään ole varmuutta. On löydettävissä esimerkkejä, joissa kiinteistöjä ja pihapiirejä on ylihoidettu niin, että ympäristön arvot ovat heikentyneet. Arvokaiden alueiden avaaminen julkisiksi niille, jotka niitten arvoja ja erityisyyttä haluavat kokea ei tarkoita väkiryntäyksiä. Suurella todennäköisyydellä alueet vaikean tavoitettavuutensa ja vaikeakulkuisuutensa vuoksi eivät houkuttele kävijöitä, nuorisoa tai lapsia runsain joukoin. Linaus edellisen vaiheen vastineesta: "Virkistysalueita voidaan suunnitella aktiivista käyttöä varten tai suojavyöhykkeeksi ja osaksi rakennetun ympäristön keuhkoja. Alueet valikoituvat mm. luonto- ja virkistysarvojen, sijainnin, tarkoituksenmukaisuuden ja maanomistajien tasavertaisen kohtelun perusteella" on pyrkinyt selvittämään, että "puistoalue" tai "virkistysalue"- merkinnällä voidaan merkitä alueita eri tarkoituspäin ja useimmiten merkinnän tavoitteena ei suinkaan ole rakennettu puistoalue. Asuinalueille osoitetaan asemakaavassa muitakin käyttötarkoituksia kuin tontteja rakentamista varten, esimerkiksi virkistysalueita, puistoja, suojaviheralueita, kadut ym. Asemakaava on suunnitelma ja siis

monilta osin suunnittelijan, kaavan laatijan henkilökohtainen näkemys, joka tosin perustuu laadittuihin selvityksiin ja yhteistyöhön eri viranomaisten kanssa. Kaavaehdotus on valmisteltu kaupungin omana työnä ja se näin edustaa suunnitteluorganisaation näkemystä.

445-508-2-160 Särkiranta

Muistuttaja vaatii:

- "1. Päärakennuksemme eteen kaavoitettu uusi rakennuspaikka poistetaan. Sen asemesta lisärakentaminen sallitaan nykyisen päärakennuksen itäpäätyn- etelään suuntautuvalla puolella. " Muistuttaja perustelee, että maiseman ja kulttuurihistorian kannalta merkittävää rakennusta tulisi voida laajentaa, eikä näe sillä haittaa rakennuksen arvon tai maiseman tai naapureiden kannalta.
- "2. SR-merkinnät poistetaan sekä "pikkumökistä" että entisestä navetta/liiteristä, nykyisestä vajasta. " Muistuttaja kyseenalaistaa rakennusinventoinnin laadun ja näkee parempana, että pikkurakennukset voisi korvata uudella ajanmukaisella autotalli- ja varastorakennuksella.
- "3. Nykyisen päärakennuksen uusi tontti ulotetaan käsittämään aiemmin vaaditusti siihen kuuluvat piharakennukset eli pikkumökki ja vaja. Niiden tilalle on saatava rakentaa asianmukaiset tilat käsittävät rakennukset. " Muistuttaja ei hyväksy esitettyä ohjeellista tonttijakoa ja toivoo nykyiselle päärakennukselle huomattavasti suurempaa tonttia mitä kaavaehdotuksessa.
- "4. Viereisen Grönuddan tilan noin vuonna 2009 valmistunut saunarakennus on merkittävä asemakaavaan olemassa olevana saunarakennuksena. Sen käyttötarkoituksen muuttamista tai sen laajentamista ei tule asemakaavassa sallia." Muistuttajan mielestä kiinteistölle on perusteettomasti osoitettu rakennusoikeus olemassa oleva tilanne huomioimatta ja sitä väärinä puutteellisilla merkinnöillä.

Vast: Päärakennuksen arvo on maisemallinen "totuttu näkemään kyseisellä paikalla" Rakennus on käytännössä uudelleen rakennettu vanhaa mukaillen vaikkakin suurempana kuitenkin maltillisen kokoisena. Sen laajentaminen avoimessa maisemassa lähellä rantaviivaa ei tue sen arvoa. Kaava mahdollistaa uudisrakennuksen ja talousrakennuksen rakentamisen samaan pihapiiriin. Kaavan keskeisenä tavoitteena on osoittaa alueen lisärakennusmahdollisuus alueen erityispiirteet säilyttäen. Kyseistä korttelialuetta koskeva kaavamääräys edellyttää, että ympäristö, tiestö ja maaston luonne säilytetään. Koskee myös rakennettua ympäristöä ja rakennuskantaa. Sr-28 merkinnällä on suuri merkitys juuri ympäristön erityispiirteiden kannalta. Rakennusinventointi on käytännössä tehty kaupungin työnä ja alueellisen vastuumuseon kanssa yhteistyössä. Epätarkkuudet on tiedostettu yhteistyön ja kaavaprosessin aikana. Lopulliset rakennuskohtaiset suojelumerkinnät on tehty yhteisen näkemyksen perusteella kaavanlaatijan, alueellisen vastuumuseon ja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa.



Ehdotuksen tonttijako on esitetty ohjeellisena lain ja asetuksen (MRA 37§) mukaisesti. Kun sitova tonttijako laaditaan korttelialueella, voidaan sopia mm. alueitten vaihdosta maanomistajain kesken rajalinjauksesta tonttien välillä ym. kuitenkin niin, että tonttikoot säilyvät kohtuullisina suhteessa tontin rakennusoikeuteen, tontille pääsy on lain ja asetuksen mukainen eikä se haittaa kaavan toteuttamista. Naapurikiinteistön rantaan osoitettu 45 k-m2 rakennusoikeus perustuu pitkälle valmisteltuun hankkeeseen, jonka hakija oli käynnistänyt ennen kaavaprosessin aloitusta. Alueelle oli mahdollisuus myöntää rakennuslupia talousrakennuksille ennen kuin alueelle asetettiin rakennuskielto, joka koskee kaikkea rakentamista, asemakaavan laatimisen takia. Rakennuslupa saunan ja vierasmajan yhdistelmälle myönnettiin ennen rakennuskiellon asettamista. Olemassa oleva sauna on esitetty kaavaehdotuksessa pohjakarttamerkintänä samoin kuin kaikki alueen kartoitetut rakennukset.

445-508-6-68 Vaahtera ja 445-508-0006-0067-T Alpola,

Tiivistelmä: Muistuttajat eivät hyväksy asemakaavaehdotuksen uutta katulinjausta (Länsituuli), "virkistys-/kävelyreitti ja kääntö-/paikoitusalueita". Muistuttajat pitävät aloitusvaiheen ensimmäistä luonnosta katulinjauksesta parhaana ja toteuttamiskelpoisena. Muistuttajat eivät hyväksy kiinteistölle ehdotettuja puistoalueita (VP). Muistuttajat eivät hyväksy kiinteistöjen jakamista kaavaehdotuksen mukaisesti.

Heistä suunnitelma rikkoo yhdenvertaisuuslakia PL 6.1 § ja PL 22 §:ään sisältyvää perusoikeuksien yleistä turvaamisvelvollisuutta. Muistuttajan mielestä kaava ei perustu riittäviin selvityksiin eikä vuorovaikutus prosessin aikana ole ollut riittävä.

Vaativat, että suunnitelma palautetaan valmisteluun, koska se on voimassa olevan MRL:n vastainen ja laitton ja täysin vastuumuseoviraston lausunnon vastainen.

Vast: Kyseessä on entuudestaan rakennettu alue, jonka täydennysrakentamis-mahdollisuudet osoitetaan asemakaavalla. Jokaiselle tontille on osoitettava pääsy suoraan kadulta tai toisen tontin kautta. Kaavoittamattomalla alueella kiinteistöille pääsy on toteutettu ajo-oikeuksin ja ajoväylät ovat yksityisiä. Asemakaavaa valmisteltaessa katuverkko ja tonteille pääsy joudutaan ratkaisemaan. Useimmiten ensimmäiset luonnokset laaditaan olemassa olevia yhteyksiä tarkastellen. Muistuttajalle mieluisa ratkaisu osoittautui kuitenkin ympäristöarvojen ja kustannusten kannalta huonoimmaksi. Ajoyhteys sijaitsee arvokkaan luotoalueen välittömässä läheisyydessä. Suunniteltu Länsituuli niminen katu palvelee kuitenkin ensisijaisesti seitsemää muistuttajan kiinteistöistä muodostettavaa tonttia. Ainoastaan kahdelle tontille, jotka ovat rakennettuja ja joille on nykyisin vaatimaton ajoyhteys rasitteisiin perustuen, yhteys ohjattaisiin kyseisen uuden kadun kautta. Asemakaavaehdotus ja muistuttajan kiinteistöille osoitetut puistoalueet ovat voimassa olevan osayleiskaavan mukaiset. Asuinalueille osoitetaan asemakaavassa muitakin käyttötarkoituksia kuin tontteja rakentamista varten, esimerkiksi virkistysalueita, puistoja, suojaviheralueita, kadut ym.

Muistutuksessa ei avata miten kaavaehdotus tai kyseinen kaavaprosessi loukkaa mainittuja lain pykäläiä. PL 6.1§ "Ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä", PL 22§ "Julkisen vallan on turvattava perusoikeuksien ja ihmisoikeuksien toteutuminen." Myöskään ei ole yksilöity missä



suhteessa ehdotus on MRL:n vastainen. Alueelle on laadittu luontoselvitys asiantuntijain toimesta sekä rakennusinventointi yhteistyössä maakuntamuseon kanssa. Koska suunnitelma on osayleiskaavan mukainen ratkaisu, se perustuu myös osayleiskaavan selvityksiin. Vuorovaikutus on toteutettu maankäyttö- ja rakennuslain ja asetuksen edellyttämällä tavalla. Yleisötilaisuuksia on järjestetty kahdesti ja kaikkiin maanomistajien yhteydenottoihin on vastattu. Maanomistajia on tavattu huolimatta vahvoista etätyösuosituksista.