

Asemakaavan laatiminen Valoniemen (35) kaupunginosan luoteisosaan

Dynasty 6.4, 267/10.02.03/2020

Rakennus- ja ympäristölautakunta 01.04.2020 § 56

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Turkka Michelsson, puh. 044 358 5894

Esittelijä

*Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888
etunimi.sukunimi@parainen.fi*

Asemakaavan laatiminen Valoniemen luoteisosaan sisältyy kaupunginhallituksen hyväksymään kaavoitusohjelmaan. Kaava-alue käsittää varsinaisen Valoniemen ja on alkujaan Söderbyn kylää. Kaava-alue rajautuu etelässä asemakaavoitettuun Valoniemen (35) kaupunginosaan, lännessä Valoniemenlahteen, pohjoisessa Hessundin salmeen sekä idässä kiinteistörajaan kaavoittamattomalla alueella.

Alueen asemakaavoitusta ohjaavat Varsinais-Suomen maakuntakaava ja Paraisten keskustaseudun yleiskaava. Ympäristökeskuksen 20.6.1995 vahvistamassa yleiskaavassa alue on merkitty erillispientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AO. Yleiskaava edellyttää alueen asemakaavoittamista. Asemakaava mahdollistaa Valoniemen asuinalueen laajentamisen ja mahdollistaa alueen tiivistämisen.

Asemakaava-alueen maapinta-ala on noin 12 ha. Kaava-alueen on tarkoituksenmukaista käsittää myös vesialueita, joitten rantaviivan tuntumassa on tarpeen ohjata laiturien rakentamista ja mahdollista muuta käyttöä. Kokonaisuudessaan kaava-alue on noin 28ha.

Alue on jo aikaisemmin ollut kaupungin kaavoitusohjelmassa. 2006 asemakaava ilmoitettiin vireille kaavoituskatsauksessa. Kaavoitus kuitenkin keskeytyi eikä luonnoksia viety päätöksättelyihin. Osa maanomistajista on useamman vuoden aikana tuoneet esiin toiveen alueen kaavoittamisesta, osin siitä syystä alue on otettu uudelleen kaupungin kaavoitusohjelmaan. Asemakaava tuottaa osalle maanomistajista merkittävää arvonnousua, mikä johtaa maankäytösopimuksiin kaupungin ja maanomistajien välillä.

Alueella on 15 maanomistajaa, joista muutama on omistajaryhmiä. Tiloja on noin 20, joista rakennettuja rakennuspaikkoja on 15. Osa tiloista on niin suuria, että asemakaavan myötä näille voidaan osoittaa uusia tontteja. Kaupungilla ei ole maaomaisuutta alueella, lukuun ottamatta vähäistä 112 m² aluetta ja osuutta yhteisiin vesialueisiin. Asemakaavahankkeesta järjestettiin alkuvuonna maanomistajille suunnattu tiedotus- ja keskustelutilaisuus kaupungintalolla. Tilaisuuteen osallistuivat lähes kaikki maanomistajat. Myös tilaisuuden jälkeen kaavoitusarkkitehti on käynyt tiivistä vuoropuhelua maanomistajien kanssa. Osa maanomistajista suhtautuu kriittisesti kaavan laadintaan koska eivät halua alueen muuttuvan tai halua alueellensa osoitettavan uusia tontteja. Kaupunki on kuitenkin velvoitettu kaavoituksen kautta ohjaamaan maankäyttöä alueella ja löytämään kaavoitusprosessin tuloksena tarkoituksenmukaisen kokonaisratkaisun.

Liite

21. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
22. Asemakaavaluonnos

Ehdotus Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa Valoniemen luoteisosan asemakaavaa koskevan valmisteluaineiston nähtäville kaavan vireille kuuluttamisen yhteydessä.

Päätös Keskustelun jälkeen jäsen Petri Abrahamsson ehdotti Olof Eleniuksen kannattamana, että asia palautetaan neuvottelujen jatkamiseksi kaavan laatimiseen kriittisesti suhtautuvien maanomistajien kanssa ennen kaavan vireillepanoa.

Puheenjohtaja ehdotti, että lautakunta äänestää esittelijän ehdotuksesta ja jäsen Petri Abrahamssonin ehdotuksesta nimenhuudolla siten, että esittelijän ehdotusta kannattava äänestää Jaa ja Petri Abrahamssonin ehdotusta kannattava äänestää Ei.

Ehdotettu äänestysmenettely hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin

Jaa-ääniä 8 kpl

Ei-ääniä 2 kpl

Äänestämättä jätti 0

Lautakunta päätti näin ollen jatkaa keskustelua. Äänestyspöytäkirja liitetään pöytäkirjaan liitteenä 23.

Lautakunta päätti tämän jälkeen hyväksyä esittelijän ehdotuksen.

Tiedoksianto Kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta

Rakennus- ja ympäristölautakunta 09.12.2020 § 203

Valmistelija Kaavoitusarkkitehti Turkka Michelsson, puh. 044 358 5894
Esittelijä Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Rakennus ja ympäristölautakunta päätti 01.04.2020 § 56 kuuluttaa Valoniemen luoteisosan asemakaavan vireille ja asettaa valmisteluaineiston nähtäville.

Kuulutus julkaistiin 15.05.2020.

Asemakaava-alue on erityinen maanomistuksen suhteen, sillä alue on yksityisessä omistuksessa lähes kokonaan. Kaupunki omistaa vesialuetta ja vähäisen maa-alueen Valoniementien katualueesta.

Kaava-alue on erityinen myös, koska alue on pääosin rakennettua. Alueella on 15 rakennettua kiinteistöä, jotka muodostavat olemassa olevia rakennuspaikkoja.

Näistä 7 kiinteistöllä on ollut vakinaista asumista ja loppuilla kiinteistöillä on vapaa-ajanasunto.

Alue on luonto-olosuhteiltaan arvokas ja käsittää arvoalueita. Alueen sijainti kaupunkirakenteen kannalta on erityisen hyvä.

Kaava-alue on sekä maakuntakaavassa että osayleiskaavassa määritelty keskustaan tukeutuvaksi asuinalueeksi ja on täydennysosa Valoniemen kaupunginosan asuinalueelle.

Luonnosvaiheessa maanomistajat ovat olleet aktiivisia ja ovat olleet yhteydessä kaavan laatijaan. Kahdeksan kiinteistön omistajat ovat jättäneet mielipiteensä

kirjallisena ja muotoilleet asiansa muistutuksen tai vaatimuksen muotoisiksi. Mielenpito on huomioitu ja osa on johtanut luonnoksen muuttamiseen. Kaavaratkaisu tiivistää aluetta siten, että alueelle syntyy 18 uutta tonttia tai päärakennusta vastaavaa asuntoa toteutuksesta riippuen. Osalle kiinteistöjä on suunniteltu asuinpienalojen korttelialue, jolloin yhdelle tontille voidaan toteuttaa useampi asunto ilman erillistä tonttijakoa. Kaava mahdollistaa uusia asukkaita alueelle 50-75 nykyisen 7 vakinaisen asukkaan lisäksi. 18.11.2020 tarkistetun tiedon mukaan alueella asuu 7 asukasta 4 kiinteistöllä. Tavoitteena on säilyttää alueen ympäristö, luonto ja maisema, mahdollisimman alkuperäisenä. Kaavamääräyksellä edellytetään pyrkimään rakennuskannan ja ympäristön säilyttämiseen. Rakennustoimenpiteet ja uudisrakentaminen tulee sovittaa olemassa olevaan. Muutamia yksittäisiä rakennuksia edellytetään säilyttämään rakennuskohtaisella suojelumerkinnällä. Alueella on tehty kaupungin kaavoitusyksikön toimesta rakennusinventointi, jota Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo (ent. Maakuntamuseo) on täydentänyt. Kesällä 2020 alueella tehtiin luontoselvitys sisältäen lepakkoselvityksen. Luontoselvityksen mukaiset arvoalueet ja uhanalaislajit on huomioitu kaavaratkaisussa. Rakentamista ei ole ulotettu arvoalueille. Osalle maanomistajia kaava tuottaa merkittävää kiinteistön arvon nousua. Aina silloin, kun asemakaava laaditaan yksityisen maanomistajan maalle ja asemakaavan laatimisesta seuraa maanomistajalle merkittävää hyötyä solmitaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimukset perustuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin. Sopimuksella sovitaan maanomistajan osallistumisesta kaava- aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Samalla voidaan sopia esimerkiksi yleisten alueiden luovuttamisesta kaupungille.

Oheismateriaali

Rakennusinventointi
Luontoselvitys
Maanomistajien mielenpitoet ja vastineet

Liite

18. Asemakaavaehdotus
19. Asemakaavaselostus liitteineen

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa Valoniemen luoteisosan asemakaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot. Lautakunta merkitsee tiedoksi kaavanlaatijan vastineet maanomistajien mielenpitoisiin. Kaavoitusyksikkö valtuutetaan tekemään kaava-aineistoon luonteeltaan teknisiä muutoksia ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

Päätös

Keskustelun jälkeen jäsen Petri Abramasson ehdotti, että asia palautetaan seuraavin perusteluin:
Asia palautetaan neuvotteluiden jatkamiseksi kaavanlaatumiseen kriittisesti suhtautuvien maanomistajien kanssa, jotta voidaan turvata maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Kaavaehdotuksessa ei ole huomioitu riittävästi kriittisesti suhtautuvien maanomistajien mielenpitoita eikä näiden maa-alueille kohdistuvia rasitteita.

Saila Routio kannatti Petri Abrahamssonin palautusehdotusta seuraavin lisäyksin: Viheralueiden lisäämisen tarve tulee selvittää tarkemmin. Mielestäni viheralueidella pitäisi olla selkeämpi yhtenäinen jatkumo niemen poikki länsirannalta itärannalle. Lepakoiden talvehtimis- ja pesintäpaikat täytyy myös vielä tutkia.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu palautusehdotus, ja ehdotti, että lautakunta äänestää nimenhuudolla esittelijän ehdotuksesta ja jäsen Petri Abrahamssonin palautusehdotuksesta siten, että esittelijän ehdotusta kannattava äänestää Jaa ja Petri Abrahamssonin ehdotusta kannattava äänestää Ei.

Ehdotettu äänestysmenettely hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin

5 Jaa-ääntä

6 Ei-ääntä

Äänestämättä jätti 0

Lautakunta päätti siten palauttaa asian jatkoselvityksiä varten.

Äänestyspöytäkirja liitetään pöytäkirjaan liitteenä 20.

Rakennus- ja ympäristölautakunta 10.03.2021 § 36

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Turcka Michelsson, puh. 044 358 5894

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888

etunimi.sukunimi@parainen.fi

Rakennus- ja ympäristölautakunnan palautettua Valoniemen luoteisosan kaavaehdotuksen valmisteluun luonnosta on tarkasteltu maanomistajain mielipiteitä ja laadittuja selvityksiä uudelleen harkiten ja ehdotusta on osin muutettu. Edellisen kokouksen jälkeen on käyty tarkentavia keskusteluja ja saatu lisää mielipiteitä. Mielipiteet on lisätty mielipiteet/vastineet- yhteenvetoon.

Uudelleen harkinnan johdosta on alueen itäreunassa uudesta omakotitalojen korttelista poistettu yksi tontti ja vastaavasti rantaan on suunniteltu asuinpientalojen korttelialue. Asuinpientalojen korttelialueella on toteutusvaihtoehtoja enemmän kuin omakotitalojen korttelialueella. Rantaan ulottuvaa viheraluetta on pienennetty.

Kaava-alueen länsireunalla on viheraluetta laajennettu jonkin verran. Viheralue on suurelta osalta merkitty luo-alueeksi, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas. Alue on maastomuodoiltaan hankala, vaikea kulkuinen eikä sovellu rakentamiseen tai pihapiiriksi ilman suuria maastonmuokkaustöitä ja silloin luontoarvot vähintäänkin vaarantuvat, jos ei suorastaan niitä menetetä. Puistoksi osoitettuna alue varmimmin säilyy luonnontilassa ja sijaintinsa ja ominaisuuksiensa johdosta se ei kuitenkaan houkuttele suurta määrää käyttäjiä, mutta on mahdollisuus luontoarvoja arvostavan kaupunkilaisen kokea.

Lepakkoselvityksen mukaan lepakoiden elin- ja ruokailualue tukeutuu Valonimentien varrelle. Viheraluekaista on lisätty Valonimentien pohjoisreunalle, jotta mahdollisimman suuri osa kyseistä aluetta säilyy luonnontilassa. Tehdyt tarkennukset turvaavat luontoarvojen säilymistä.

Oheismateriaali

Rakennusinventointi

Luontoselvitys

Maanomistajien mielipiteet ja vastineet

Liite

9. Asemakaavaehdotus

10 Asemakaavaselostus liitteineen

Ehdotus	<p><i>Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa Valoniemen luoteisosan asemakaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.</i></p> <p><i>Lautakunta merkitsee tiedoksi kaavanlatijan vastineet maanomistajien mielipiteisiin.</i></p> <p><i>Kaavoitusyksikkö valtuutetaan tekemään kaava-aineistoon luonteeltaan teknisiä muutoksia ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.</i></p>
Päätös	<p><i>Ehdotus hyväksyttiin.</i></p> <hr/>
Jakelu	<p><i>Kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta</i></p>
	<p><i>Rakennus- ja ympäristölautakunta 06.10.2021 § 158</i></p>
Valmistelija Esittelijä	<p><i>Kaavoitusarkkitehti Turcka Michelsson, puh. 044 358 5894</i> <i>Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888</i> <i>etunimi.sukunimi@parainen.fi</i></p> <p><i>Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 2.4.2021- 3.5.2021. Nähtävilläoloaikana pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen Alueelliselta vastuumuseolta, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Partel Oy:ltä ja Caruna Oy:ltä. Nähtävilläoloaikana jätettiin 14 muistutusta. Kaksi kaava-alueella olevaa kiinteistöä ei jätännyt muistutusta. Yksi muistutus jätettiin kaava-alueen naapurikiinteistön omistajan toimesta. Lausunnon antoivat kaikki muut paitsi Partel Oy, jolle lausuntopyyntö oli lähetetty. Asemakaavan tavoitteena on suunnitella omaleimaiselle alueelle asemakaava, joka mahdollistaa täydennysrakentamista niin, että erityispiirteet säilyvät eivätkä alueen luonto- ja ympäristöarvot vaaraannu. Osassa lausuntoja ja muistutuksia rakentamistehokkuutta on pidetty suurena. Kaava-alue on noin 12,5 ha suuruinen ja sillä on 16 rakennettua kiinteistöä. Kaavaehdotuksessa on osoitettu 18 uutta tonttia, jolloin tonttien kokonaismäärä alueella on 34. Kaikki uudetkin tontit ovat yli 1000 m² useimmat lähempänä 1500 m² suuruisia. Alueesta on laadittu havainnekuva. Useassa muistutuksessa toistuu samat asiat, joihin on kiinnitetty huomiota. Siksi muistutuksiin on laadittu yleisvastine. Lisäksi muistutuskoosteeseen on vastattu erikseen muistutuksen perään, jos yleisvastinen ei riittävästi vastaa kyseiseen muistutukseen. Muistutuksissa on myös moitittu vuorovaikutusta kaavaprosessin aikana. Lausuntoihin ja muistutuksiin on laadittu vastineet. Lausuntojen ja muistutusten johdosta kaavaehdotusta on muutettu ja se tulee asettaa uudelleen nähtäville. Kaavoitusprosessi on ollut vuorovaikutteinen ja kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettaminen mahdollistaa vuorovaikutuksen jatkamisen.</i></p>
Oheismateriaali	<p><i>Rakennusinventointi</i> <i>Luontoselvitys</i> <i>Havainnekuva</i> <i>Lausunnot</i> <i>Maanomistajien muistutukset</i></p>

Yleisvastine

Liite

3. Asemakaavaehdotus
4. Asemakaavaselostus liitteineen

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa Valoniemen luoteiosan asemakaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.

Lautakunta merkitsee tiedoksi nähtävillä olleen ehdotuksen lausunnot ja muistutukset ja niihin laaditut vastineet.

Kaavoitusyksikkö valtuutetaan tekemään kaava-aineistoon luonteeltaan teknisiä muutoksia ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

Päätös

*Esittelijä teki ehdotukseen seuraavat lisäykset ensimmäisen virkkeen jälkeen:
Nähtävilläoloaikana järjestetään yleisötilaisuus.*

Esittelijän muutettu ehdotus hyväksyttiin.

Rakennus- ja ympäristölautakunta 09.03.2022 § 28

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Turkka Michelsson, puh. 044 358 5894
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Asemakaavaehdotus Valoniemen luoteisosaan oli julkisesti nähtävillä jo toisen kerran 29.10–29.11. 2021 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana järjestettiin yleisötilaisuus 11.11.2021. Kaavaehdotuksesta jätettiin 8 muistusta ja saatiin lausuntoja ELY-keskukselta ja Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta. Caruna ilmoitti, ettei sillä ole huomautettavaa kaavaehdotuksen johdosta. Ehdotusvaiheen jälkeinen viranomaisneuvottelu pidettiin 14.1.2022 ja työkokous museon ja ELY-keskuksen edustajan kanssa 28.1.2022. Kokouksessa sovittiin muutoksista, jotka varmemmin turvaavat alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisia sekä maisemallisia arvoja. Sovitut muutokset tehtiin tarkennuksina kaavaehdotukseen. Tarkennusten johdosta mm. kaava-alueen itäosassa puisto (VP) pienentyy jonkin verran. Muutokset ovat siinä määrin merkittäviä, että ehdotus on vielä asetettava uudelleen nähtäville.

Edellisestä ehdotuksesta jätetyt muistutukset koskevat osin samoja asioita, joita viranomaislausunnoissa otettiin esiin. Tehdyt tarkennukset vastaavat siis näihin seikkoihin. Edelleen osa muistuttajista vastustaa ehdottomasti asemakaavan laatimista ja osaa huolestuttaa muutoksen laajuus ja kustannusvaikutus, joka kaavan myötä aiheutuu. Muistutuksista edellisen ehdotuksen johdosta on tiivistelmät ja vastineet niihin liitteenä.

Liite

Asemakaavaehdotus
Asemakaavaselostus liitteineen
Tiivistelmä maanomistajien muistutuksista ja vastineet

Oheismateriaali

Rakennusinventointi

Luontoselvitys
Lausunnot

- Esittelijä** Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888
etunimi.sukunimi@parainen.fi
- Päätösehdotus** Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa Valoniemen luoteisosan asemakaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.
Lautakunta merkitsee tiedoksi nähtävillä olleen ehdotuksen lausunnot ja muistutukset ja niihin laaditut vastineet.
Kaavoitusyksikkö valtuutetaan tekemään kaava-aineistoon luonteeltaan teknisiä muutoksia ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.
- Päätös** Ehdotus hyväksyttiin.
-
- Jakelu** Kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta
- Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.06.2022 § 80
- Valmistelija** Kaavoitusarkkitehti Turkka Michelsson, puh. 044 358 5894
etunimi.sukunimi@parainen.fi
- Asemakaavaehdotus Valoniemen luoteisosaan oli julkisesti nähtävillä kolmannen kerran 28.3. – 26.4. 2022 välisen ajan.
Tarkennetusta ehdotuksesta pyydettiin lausunto Varsinais-Suomen ELY-keskukselta ja Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta.
ELY-keskus ilmoitti, ettei se katso tarpeelliseksi antaa lausuntoa korjatusta kaavaehdotuksesta. Museo toteaa lausunnossaan: ”Vastuumuseon aiemmin esittämistä huomioista keskeisimmät on huomioitu nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa eikä vastuumuseolla ole ehdotukseen huomautettavaa.”
Ehdotuksesta jätettiin kahdeksan muistutusta, jotka ovat kokonaisuudessaan luettavissa kokousohjelmassa. Muistutuksiin on laadittu vastineet.
Osalle maanomistajia kaava tuottaa merkittävää kiinteistön arvon nousua. Kun asemakaava laaditaan yksityisen maanomistajan maalle ja asemakaavan laatimisesta seuraa maanomistajalle merkittävää hyötyä, solmitaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimukset perustuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin. Kaavoitustyö on edennyt vaiheeseen, jolloin sopimusneuvottelut voidaan aloittaa.
- Liite** Asemakaavaehdotus
Asemakaavaselostus liitteineen
Tiivistelmä maanomistajien muistutuksista ja vastineet
- Oheismateriaali** Rakennusinventointi
Luontoselvitys
Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunto
Muistutukset (tietosuojattu)
- Esittelijä** Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta merkitsee tiedoksi jätetyt muistutukset ja toteaa, että annetut lausunnot ja jätetyt muistutukset eivät aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta esittää, että kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle että se antaa laaditut vastineet kaupungin perusteltuna kannanottona saatuun palautteeseen ja hyväksyy asemakaavan kun kaavaratkaisun edellyttämät maankäyttösopimukset ovat saaneet lainvoiman.

Päätös

Keskustelun jälkeen varajäsen Aya Lundsten ehdotti, että kiinteistö Soläng vapautetaan suunnitelluista rakennusoikeuksista. Ehdotusta ei kannatettu ja se raukesi.

Jäsen Petri Abrahamsson ehdotti Saila Roution kannattamana seuraavaa: Valoniemen asemakaavan nähtävilläoloaikana on kaavaan jätetty useita muistutuksia, joita ei ole ainakaan kaikilta osin voitu huomioida asemakaavan laadinnassa. Kaupunginvaltuuston kokouksessa 30.5. valtuusto äänesti, että kaavoihin liittyvät muistutukset tulee huomioida asemakaavoja laadittaessa.

Täten ehdotan, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun ja neuvotteluja jatketaan maanomistajien kanssa. Lisäksi kaikkien osallisten kanssa käydään rakentavat keskustelut, kuunnellaan alueen maanomistajia tasapuolisesti ja otetaan huomioon heidän vastineensa.

Puheenjohtaja ehdotti, että lautakunta äänestää esittelijän ehdotuksesta ja jäsen Petri Abrahamssonin palauttamisehdotuksesta nimenhuudolla siten, että esittelijän ehdotusta kannattava äänestää Jaa ja Petri Abrahamssonin ehdotusta kannattava äänestää Ei.

Ehdotettu äänestysmenettely hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin

2 Jaa-ääntä

9 Ei-ääntä

Lautakunta päätti näin ollen palauttaa asian.

Äänestyspöytäkirja liitetään pöytäkirjaan liitteenä.

Jakelu

Kaupunginhallitus, kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta, kaupungingeodeetti

Rakennus- ja ympäristölautakunta 09.11.2022 § 157
1114/10.02.03/2021

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Turkka Michelsson, puh. 044 358 5894
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Asemakaavan edistämiseksi järjestettiin katselmus- ja keskustelutilaisuus maastossa 17.8.2022. Katselmukseen osallistui pääosa kaava-alueen maanomistajista, 18 henkeä, edustaen 11 maanomistajaa tai 15 maanomistajayhteisöä. Katselmukseen osallistui rakennus- ja kaavoituslautakunnan jäseniä 7, yksi kaupungin hallituksen jäsen sekä viranhaltijoita 6. Kutsun yhteydessä oli pyydetty lähettämään ennakkoon kysymyksiä, jotka käsiteltiin katselmuksessa. Sovittiin, että tilaisuuden jälkeen

maanomistajat voivat lähettää vielä tarkentavia viestejä 31.8. mennessä, joita saatiin 7 kpl.

Lähetetyt ennakkokysymykset tai muistutuksia tarkentavat viestit, eivät juuri sisällä uusia asioita, ne alleviivaavat aikaisemmin esitettyjä, joihin on edellisissä vaiheissa annettu vastineet.

Maanomistajat ovat jokaisessa vaiheessa esittäneet tyytymättömyyttä ja huolta katualueiden varauksista, linjauksista ja tyypeistä. Erityinen huoli on esitetty koskien Valonimentietä ja Länsituuli nimisen kadun päätteen pihakatumerkintää. Katutilan varauksia pidetään liian suurina ja leveinä. Katutilaksi varattua aluetta ei ole tarkoitus päällystää kokonaisuudessaan, eikä yhtään laajempaa kuin käyttö edellyttää. Pihakadulla liikennöinti tapahtuu jalankulkijoiden ehdoilla ja katu rakennetaan turvallisuus ja viihtyisyys huomioiden. Tiiviissä kaupunkirakenteessa usein pihakatuja toteutetaan korkeatasoisesti käyttäen tasokkaita pinnoitteita, istutuksia ja harkittuja kadun kalusteita. Alueella, jolla lähtökohtaisesti on tarkoitus säilyttää olemassa olevaa, viihtyisyys tavoitetaan säilyttämällä mahdollisimman paljon ja välttämällä tarpeetonta rakentamista. Kaava-alueella kadut on suunniteltu pääosin noudattamaan vanhoja reittejä ja uusi Länsituuli niminen katualue on linjattu yhteystarve, rakennettavuus ja vaikutus maisemaan ja luontoarvot huomioiden.

Maastokäynnin jälkeisissä tarkennuksissa osa maanomistajista ehdottaa kaavan palauttamista valmisteluun tai oikeammin nykyisen ehdotuksen hylkäämistä ja suunnittelun aloittamista alusta uskoen, että parempi lopputulos olisi saavutettavissa sujuvammin kuin nykyisen ehdotuksen loppuunsaattaminen valituksineen. Kaavoituksen näkökulmasta aloittamalla kaava alusta uudelleen korkeintaan siirretään vaikeita päätöksiä tulevaisuuteen ja vaikeutetaan kiinteistöjen tarpeellista ylläpitoa ja estetään niiden vähäinenkin kehittäminen.

Asemakaava noudattaa vahvistettua maakuntakaavaa ja hyväksytyä osayleiskaavaa, joka edellyttää asemakaavan laatimista alueelle.

Nähtävillä ollutta ehdotusta on jatkettuna valmisteluajana vähäisessä määrin muutettu.

- Korttelista 24 on poistettu yksi AO-tontti rakennusoikeuksineen. Se on osin muutettu VL-alueeksi, mikä varmistaa Valonimentien säilymistä alkuperäisenä ja säilyttää olemassa olevaa luonnonympäristöä.
- Korttelin 26 rajausta VL-alueisiin on linjattu lähemmäs arvokkaita luontoalueita tonttien 1 ja 5 rajalla. Muutoksen johdosta kortteli 26 laajenee käsittämään myös aikaisemman ehdotuksen mukaisen kortteli 27.
- Tonttien 12, 13 ja 14 (aikaisemmassa ehdotuksessa 7,8 ja 9) välisiä ohjeellisia rajoja on linjattu uudelleen niin, että kaikki kiinteistöllä olevat suojeltavaksi määritellyt rakennukset sijoittuivat samalle tontille ja tontin uudisrakennukselle osoitettua rakennusala on muotoiltu uudelleen.
- Länsituuli nimisen kadun jatke, joka on esitetty pihakatuna, sen leveyttä harkittiin uudelleen ja päädyttiin lähes samaan noin 7 m leveyteen. Vaikka katutyypin mahdollistaa kaiken liikkumisen jakamattomalla alueella ja vaikka liikennemäärät eivät ole suuria mm. valaistuksen järjestäminen vaatii tilaa. Toteutuksessa liikkumisalueen ulkopuolinen osa voidaan pitää nurmena ja varsinainen liikennöintialue kapeana

Nämä muutokset on tehty maanomistajain toiveitten perusteella, vaikka ne eivät täysin ole esitettyjen toiveitten mukaisesti. Ehdotuksessa on pitäydytty kokonaisuuden kannalta välttämättömissä rajauksissa ja merkinnöissä. Ehdotus on asetettava uudelleen nähtäville.

Liite	Asemakaavaehdotus Asemakaavaselostus liitteineen
Esittelijä	Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa Valoniemen luoteisosan asemakaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot. Kaavoitusyksikkö valtuutetaan tekemään kaava-aineistoon luonteeltaan teknisiä muutoksia ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.
Päätös	Keskustelun jälkeen jäsen Petri Abrahamsson ehdotti, että kaavaluonnosta muutetaan kiinteistö Vaahteran osalta siten, että rannassa oleva alue VP-alue poistetaan ja sen molemmilla puolilla olevat rantaan rajoittuvat tontit (20 ja 1) laajennetaan kattamaan kaavaluonnoksen VP-alueen. Ehdotusta ei kannatettu ja se raukesi. Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.
Jakelu	<hr/> Kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta