

Valoniemen luoteisoan asemakaava ehdotuksesta tehtyjen muistutusten johdosta

Kaava-alueella on 14 kiinteistönomistajaa tai omistajaryhmää. Kaavaehdotuksesta jätettiin 14 muistutusta, joista monet käsittelivät samoja asioita. Yhden kiinteistön omistajat ovat halunneet muistutuksessaan tuoda esiin tyytyväisyytensä kaavahankkeen etenemiseen. Kaksi kiinteistön omistajaa eivät ole esittäneet mielipidettä tai muistutusta. Yksi muistutus on jätetty kiinteistön omistajan toimesta kaava-alueen naapurustosta.

Kaupunki täyttää lain mukaista kaavanlaatomisvelvoitettaan (MRL § 20, § 51) laatiessaan asemakaavaa kyseiselle alueelle. Osoitettaessa alueita pääasiassa asuinrakennustonteiksi noudatetaan ylempitasoisia kaavoja, maakuntakaavaa ja yleiskaavaa. Voimassa olevassa osayleiskaavassa edellytetään asemakaavan laatimista alueelle. Alueelle on asetettu rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.

Muistutuksissa tuodaan esiin huoli alueen ominaispiirteiden, luontoarvojen, rakennus- ja kulttuurihistoriallisten säilymisestä. Kaava on laadittu ylempiasteisia kaavoja noudattaen ja em. arvoja turvaavalla tavalla. Jätetyissä muistutuksissa muutosta, mikä mahdollistuu asemakaavan myötä, pidetään liian suurena, tai kokonaan tarpeettoman ja alueen arvoja uhkaavana. Muistuttajat eivät hyväksy, että alueita osoitetaan katualueeksi tai varsinkaan puistoksi.

Asuinalueille on osoitettava alueita muuhunkin käyttötarkoitukseen kuin tonteiksi. Asuinalueelle tulee toteuttaa katuverkko ja jokaiselle tontille on oltava pääsy joko suoraan kadulta tai toisen tontin kautta osoitettua ajoyhteyttä pitkin. Valoniemen tien tulevasta ilmeestä muistuttajat ovat huolissaan. Katualue on ositettu noin 10m leveäksi, nykyistä ajorataa leveämpänä. Tuo leveys on asuntokaduksi riittävä mutta ei ylileveä. Ajoradan lisäksi katualueella toteutetaan kunnallistekniikka ja hulevesien johtaminen. Nykyistä ajorataa leveämpi katualue mahdollistaa kadun kehittämisen tarpeita vastaavasti tulevaisuudessa. Kadun kehittäminen ehdotuksen mukaisella katualueella toteutetaan katusuunnitelman mukaisesti johon alueen asukkaat voivat ottaa kantaa, kun suunnitelma on ajankohtainen. Valoniementien ilmiasuun ei ole odotettavissa merkittäviä muutoksia lähiaikoina asemakaavan vahvistumisen jälkeen. Katualueet maanomistaja joutuu luovuttamaan korvauksetta tietyn edellytyksin ensimmäisen asemakaavan kyseen ollessa, käytäntö on MRL:n mukainen (MRL § 104).

Kaavoitettaessa asuinalueita osa pinta-alasta jätetään rakentamattomaksi, ja kaavoitetaan puistoksi. Merkinnän tarkoitus vaihtelee. Kaikille ei suinkaan ole ajateltu aktiivista käyttöä tai viherrakentamista. Ns. kaupunkimetsät ja niityt on merkitty VL - merkinnällä ja osa puistoksi merkityistä alueista on suojavyöhykkeitä. Kyseisellä alueella kaava-alueen länsiosassa on osoitettu VL-alueita ja harkittu merkintä luonto-olosuhteiden ja maastomuotojen takia paremmaksi kuin että ne olisivat osa tonttia. Alueet ovat käyttökeltottomia tonttimaana ja on harkittu, että osoittamalla alueet puistoksi niiden luontoarvot säilyvät varmemmin ilman rankkoja asemakaavamääräyksiin sisältyviä kieltoja. Ehdotettu kaavaratkaisu siirtää alueitten hoitovastuun kaupungille. Tontin osana on vaara, että alueita ylihoitetaan, vaikka edellyttäisiin niiden säilyttämistä luonnontilassa. Vaikka alueen nykyiset kiinteistönomistajat tunnustavat ympäristön arvot hyvin, mahdolliset uudet omistajat eivät ehkä tunnista niitä samoin.

Muistutuksissa nähdään ristiriita, kun kortteleiden käyttötarkoituserkintä sisältää säilyttämisvaatimuksia /s merkinnällä ja toisaalta on osoitettu uusia rakennusoikeuksia. Säilyttämisvaatimus ei kaikilta osin ole ehdoton ja sitä sovelletaan luonnollisesti niillä osa-alueilla, joilla kaava ei mahdollista merkittävää uudisrakentamista. Kokonaan uusilla tonteilla sovelletaan normaaleja rakentamisen

ohjeita. Asemakaavan myötä alue tulee muuttumaan. Asemakaavassa on runsaasti merkintöjä, jotka turvaavat arvojen säilymistä. Tarkoitus: Uusi rakentaminen ja muut toimenpiteet sovitettava ympäristöön

Useassa muistutuksessa on esitetty, että hankkeessa on kohdeltu maanomistajia eriarvoisesti. Väite liittyy jo kaava-alueen rajaukseen. On koettu, että koska Valoniemeen vielä jää kaavoittamatonta aluetta niin yhdenvertainen kohtelu ei toteudu. Alue on valittu tarkoituksenmukaiseksi kokonsa ja nykyisen rakennuskannan ja kehittämismahdollisuuksien suhteen. Koko kaupunginosan asemakaava on laadittu osissa. Eri suuruisten viheralueitten osoittaminen kiinteistöiltä on koettu epätasa-arvoiseksi kohteluksi. Maanomistajia on kohdeltu yhdenvertaisina, yhdenvertaisissa tilanteissa. Isoista kiinteistöistä on osoitettu viheraluetta enemmän kuin pienistä. Viheralueen osoittamisessa toki on ollut kriteereitä, luontoarvot, huono rakennettavuus, ei välttämätön tontin muodostukseen ja lisäksi ehdotetun alueen arvo viheralueena koko alueen asukkaille. Eriarvoiseksi on koettu myös tehokkuus, jonka asemakaava tuottaa. Tämän tyyppisen täydennyskaavan suunnitteluun tehokkuusluku, joka olisi sama kaikille maanomistajille ei sovellu, vaan lisärakentaminen on taiten sovitettava ympäristöön.

Muistutuksissa on moitittu vuorovaikutusta riittämättömäksi. Hankkeen aikana on noudatettu MRL:n ja OAS:n mukaista vuorovaikutusta (MRL § 6 ja § 63). Luonnosvaiheen mielipiteisiin on laadittu vastineet. Rakennus ja ympäristölautakunta käsitteli kaavaehdotusta Kokouksessaan 9.12.2020 § 203. Lautakunta merkitsi Mielipiteet ja vastineet tiedoksi. Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville kokouksessaan 10.3. §36.

Useassa muistutuksessa on puututtu kaavatyössä käytettyyn oheismateriaaliin, sen vanhentuneisuuteen ja väärään informaatioon. Viitataan joko suoraan v. 2009 laadittuun rakennushistorialliseen selvitykseen tai epämääräisesti mainitaan paikansapitämätön oheismateriaali. Rakennushistoriallisen selvityksen mukaiset rakennukset ovat kaikki edelleen alueella ja niitten kunto on melko lailla sama kuin vuonna 2009. Rakennushistoriallisen selvityksen ohella on käytetty Alueellisen vastuuseon ylläpitämää informaatioportaalia MIP, jonka tiedot alueen rakennuskantaa koskien perustuvat pääosin mainittuun v. 2009 laadittuun Rakennushistorialliseen selvitykseen.

Muistutuksissa tulee esiin huoli kustannuksista, maanomistajille kohdistuvista maankäyttösopimusten perusteella määräytyvistä maksuista tai mahdollisista kehittämiskorvauksista. Osalle maanomistajia asemakaavan myötä muodostuu merkittävä kiinteistön arvon nousu, vaikka osa maanomistajista näkee asian täysin päinvastaisena. MRL:n perusteella määritellään maankäyttösopimuksen edellyttämät korvaukset ja miten kaduiksi luovutettavat alueet huomioidaan. Puistoiksi lunastettavat alueet huomioidaan myös maankäyttösopimuksessa. Maankäyttösopimuksesta voidaan päättää vasta kun kaavaehdotus on hyväksytty.