

Muistutukset 2.4.-3.5.20021 nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta Valoniemen kaupunginosaan (35) Valoniemen luoteisosa

Muistutus, kiinteistö **445-508-2-154 SOLVIK**

Vastustan esitettyä kaavaluonnosta. Se on tarpeeton, perusteeton ja lakiin perustumaton. Erityisesti että aiemmasta esityksestä poiketen on etelä puolelta otettu virkistyskäyttöön aiemmin OK-talo tontiksi määritelty alue.

Kysein maa on puutarhaa eikä sitä siksikään voida luonnonsuojelu perusteiden haltuun ottaa kaupungille. Virkistysalueeksi se ei sovellu, sillä sinne ei ole kulkua. Lunastus rikkoo lisäksi räikeästi omistussuojaa ja perusoikeuksia.

Katson että kaavoituksessa tulee palata aiemmin esillä olleeseen kaava luonnokseen.

Vastine: kts. yleisvastine

Muistutus, kiinteistö **445-508-2-152 KANTOLA I**

Kiinteistötunnuksen mukaisen kiinteistön 445-508-2-152 omistajana esitän muistutuksena seuraavaa:

Kiinteistöstä on asemakaavaehdotuksessa merkittävä osa esitetty merkinnällä VP puistoalueeksi ja ajoyhteys kiinteistölle omistamieni kiinteistöjen (kiinteistötunnukset 445-508-2-71 ja 445-508-2-32) kautta.

Vastustan kaavaehdotuksen mukaista ratkaisua.

Perustelut ja ratkaisuehdotus:

Kiinteistöllä on olemassa oleva tieyhteys asemakaavaehdotuksessa Sammalkallioksi nimetyltä pihakadulta. Tämä tieyhteys on ainut tarkoituksenmukainen yhteys tälle tontille, eikä sen käyttöönotto aiheuta minkäänlaisia maanrakennustoimenpiteitä eikä sillä siten ole vaikutusta luonnonympäristöön.

Tieyhteys on luonnollisista syistä ollut vuosikymmeniä käyttämättä, koska tilalla ei ole ollut rakennuskantaa. Asemakaava-alueesta tehdyssä luontoselvityksessä ei olemassa olevaa tieyhteyttä ole mainittu luontoarvoja haittaavana tekijänä.

Tieyhteys on käytettävissä nykytilanteessakin (ilman asemakaavoitusta), koska kiinteistöllä on lohkomistoimituksen mukaan (toimitus nro 52369), 29.9.1978 maarekisteriin merkitty rasiteoikeus tiehen, jossa rasitettuna kiinteistönä on kiinteistötunnuksen 445-508-2-154 mukainen kiinteistö.

Ratkaisuehdotuksena esitän olemassa olevan tieyhteyden säilyttämistä poistamalla tonttialueelta VP -merkinnällä osoitettu puistoalue ja korvaamalla maisemallisesti arvokas louhikkoalue sl-1 merkinnällä, kuten kiinteistöllä 445-508-2-71 on esitetty. Kiinteistöllä oleva tieyhteys on louhikkoalueen ulkopuolella.

Ratkaisuehdotukseni on tarkoituksenmukainen myös siksi, että ratkaisu mahdollistaa tonttialueella teknisen huollon ja jätteiden keräilyyn toteuttamisen ilman erillisiä tonttirasitteita.

Vastine: kts. yleisvastine

Kiinteistötunnuksen mukaisen kiinteistön 445-508-2-71 omistajana esitän muistutuksena seuraavaa:

Kiinteistöllä on asemakaavaehdotuksessa merkitty kaksi VP-merkinnällä olevaa puistoaluetta.

Vastustan kaavaehdotuksen mukaista ratkaisua.

Perustelut ja ratkaisuehdotus:

Asemakaavaselostuksessa taikka luontoselvityksessä ei ole esitetty erityisiä perusteita VP -merkinnälle. Ehdotan, että VP -merkinnät muutetaan sl-1 merkinnäksi, jolla merkinnällä maisemallisesti arvokkaat louhikkoalueet tulevat osaksi suojeltua aluetta.

Katselmus:

Suojeltavaksi esitetyt alueet ja osin myös maastomuodot ovat asemakaavoitettavaksi alueeksi osin poikkeukselliset, mikä johdosta ehdotan yhteistä katselmusta alueella ennen lopullisten ratkaisujen tekemistä.

Vastine: kts. yleisvastine

Kaavanlaatija on tutustunut kohteeseen. Olemassa oleva aineisto, kuten kartat, valokuvat, ortoilmakuvat, inventoinnit ovat olleet valmistelun ja päätöksenteon tukena. Erillisen katselmuksen suorittaminen ei ole tarpeen.

Muistutus, kiinteistö 445-508-2-98 PÄIVÄKUMPU

Lautakunnan joulukuisen kokouksen päätöksen tulkitsimme niin, että kaupunki ottaa meihin yhteyttä kaavan laatimisen jatkamiseen. Meihin ei ole otettu yhteyttä, eli kanssamme ei ole neuvoteltu.

Vastine: kts. yleisvastine

I MUUTOSEHDOTUKSIA TONTTIJAKOON

I.1 Kaavaehdotuksessa tontistamme, Päiväkumpu 2:98, on erotettu luoteisnurkkauksesta osa puistoalueeksi merkinnällä VP. Kyseinen osa kuuluu Luontoselvitysalueeseen 9. Osan alueella on selvityksessä mainittuja jyrkenteitä ja kalliohalkeamia sekä eläin- ja kasvillisuushavaintokohteita. Jos alue kaavoitetaan puistoksi, niin ihmisten turvallisuuden takia sinne on rakennettava turva-aitoja ja sillakkeita halkeamien yli. Turvalaitteet on huollettava vuosittain. Mielestämme ne tulevat olemaan myös ruman näköisiä. Eläimistö häiriintyy ja kasvillisuus, varsinkin sammalikko, kuluu pois. Alue on säilynyt omistuksessamme ihanteellisena luontokohteena, jota voi ihailta tieltäkin käsin. Emme luovuta aluetta yleiseksi puistoksi.

I,2 Sammalkallio. Tontistamme kaavoitussuunnitelman mukaan lohkontava tie aiheuttaa suurta haittaa yhteydenpitoon naapuritontilla Metsolassa asuvien lastemme kanssa. Kotikatuluonteisen tien nopeuksien hillitsemiseksi jääkauden luoma kolmemetrinen kiviportti kannattaa säilyttää. Siitä ovat isotkin rakennuskoneet mahtuneet kulkemaan.

Solvik tilan isäntä rakensi aikanaan koiraportin tälle tielle luvattamme. Naapurisovun säilymisen vuoksi hyväksyimme portin purkamisen sijasta sen, että käytämme hänen tonttiaan pihamaamme jatkeena asuinrakennuksen luona. Koska kaupunki siirtää tontistamme Sammalkallion tiealueen lähinnä vain Solvikista muodostettavien tonttien hyväksi, niin kaupunki siirtäneen vastaavan alueen Solvikista Päiväkumpuun. Rajaneuvottelut maastossa. Tiealue on hyvin arvokasta muodostettaville tonteille eli elintärkeä.

Vastine: kts. yleisvastine

II. KAAVOITUSALUE

II,1 Lautakunnan tulisi selvittää kaupungin kaavoitustilanne; 1) paljonko nyt on myymättömiä tontteja ja 2) montako tonttia voidaan muodostaa kaupungin jo omistamalle maalle. Onko edes tarvetta ryhtyä erikoistapauksena kaavoittamaan yksityisomistuksessa olevaa Valoniemen luoteisosaa?

II,2 Kaavoitusalueen määrittelyä pidämme virheellisenä. Vain nyt kaavoitettavan alueen, aikaisemmin Valoniemestä kaavoitetun alueen ja Hessundin salmen rajaama pieni alue, nimeltään vaikka "kaupungin kiehkura", jää tämän jälkeen yhtenäisestä Valoniemen alueesta kaavoittamatta. Tämä muutaman tontin käsittävä alue on samanlaista yksityisessä omistuksessa olevaa aluetta. Vaadimme, että tontinomistajien yhdenvertaisen kohtelun ja Valoniemen kokonaisuuden kannalta nyt aloitettu kaavoitus keskeytetään. Jos kaavoitusta jatketaan yllä mainittu muutaman tontin alue, "kaupungin kiehkura", on otettava mukaan. Lautakunnan selvitys oli epäasiallinen.

Vastine: kts. yleisvastine. Niin kuin yleisvastineessa on todettu voimassa oleva osayleiskaava edellyttää asemakaavan laatimista ja käyttötarkoitukseksi on osoitettu asuinkäyttö. Valoniemen luoteisosan tontit tarjoavat vaihtoisen asuinalueen. Tonttivaranto kaupungissa, omistus pohjaan katsomatta, ei ole erityisen suuri, vaan rakennettavia tontteja suunnitellaan kaavoitusohjelman mukaisesti.

III KAAVOITUKSEN KÄSITTELYSTÄ

III,1 Tämän alueen kaavoitussuunnitelmassa sanotaan, että tontit muodostetaan samoin kuin Valoniemen edellisellä kaava-alueella. Näinhän ei voida menetellä. Edelliset tontit muodostettiin pellolle ja pellon reunoille. Jo edelliset polvet ovat huomanneet, ettei tätä maastoa voi raivata pelloksi, joten toisenlaiset menetelmät käsittelyyn.

III. Kaavoitussuunnitelmassa on ainakin kolme vihjausta talouteen. Kuitenkin suunnitelmasta puuttuu kokonaan talousarvio. Onko yksityisten maiden kaavoittaminen todella niin harvinaista, etteivät säädökset ja ohjeistukset tunne rahoitussuunnittelua ollenkaan tällaisessa menettelyssä? Jos näin on, niin kaavoitus on lopetettava heti. Tontin omistajana haluamme kyllä tietää jo lautakunnan esittelystä millaisen laskun saamme heti ja miten muuttuvat vuotuiset maksut kaavan tullessa voimaan. Kaupungin viranomaiset osaavat ne kyllä laskea jo nyt.

III.3 Kuntavaalit ovat kuukauden päästä. Varsinkin talousosan puutteen takia ehdotamme, että vanha lautakunta lopettaa Valoniemen luoteisosan asemakaavan käsittelyn heti. Antakaa uusien lautakunnan jäsenten tehdä päätökset, sillä he myös kantavat vastuun päätöksen seurauksista eli odotettavissa olevista valituksista. Heidän on tiedettävä päätöksiä tehdessään millaista taloudellista valtaa he käyttävät tontin omistajia kohtaan. Nykyisillehän sitä ei ole kerrottu.

Vastine: kohta III, 1 viitanee kaavaselostuksen kohtaan 4.4 Asemakaavan tavoitteet, jossa kerrotaan asemakaavan uusien tonttien olevan samaa kokoa kuin tontit muualla Valoniemessä ja laajemminkin kaupungissa uusilla omakotialueilla. Lause kertoo vain tonttikoosta ja uusilla tonteilla tarkoitetaan uusia muodostettavia rakentamattomia tontteja. Kyseisellä kaava-alueella on toki olemassa olevaa kasvillisuutta ja myös maastomuotoja. Kaavaratkaisu on sovitettu huolella ympäristöön.

III. kaavaselostuksessa mainitaan taloudellisuus mm.: Täydennysrakentamisen määrää on harkittu siten, että kaava-alueen toteuttaminen olisi taloudellisesti realistista. Tällä viitataan ns. kaavatalouteen. Tavoite on, että tulot, tonttimyynti, liittymämaksut ja verokertymä alueelta pääosin kattaa alueen katujen ja kunnallistekniikan rakentamisen ja ylläpidon kustannukset. Kunnallistekniikka jo pääosin toteutettu ja mitoitettu siten, että täydennysrakentaminen on yhdyskuntataloudellisesti tarkoituksenmukaista. Siltä osin

kuin kaavaratkaisu tuo arvonnousua, neuvottelevat kunta ja maanomistajat maankäyttösopimuksesta. Jos sopimukseen ei päästä on MRL:ssä säädökset kehittämiskorvauksesta.

III,3 toive päätöksen siirtämisestä uusille päättäjille on toteutunut muistuttajan toiveen mukaisesti.

Muistutus, kiinteistö 445-508-2-168 METSOLA

Haluamme jättää seuraavat muistutukset kaavaehdotukseen:

Rakennus- ja ympäristölautakunnan kokouksen 9.12.2020 päätöksessä asia "Asemakaavan laatiminen Valoniemen kaupunginosan luoteisosaan" päätettiin jättää pöydälle ja jatkaa neuvotteluja kaavan laatimiseen kriittisesti suhtautuvien maanomistajien kanssa. Haluamme muistuttaa että kaavan laatija ei ole ym. päätöksen mukaisesti ollut yhteydessä vaikka olemme jättäneet ensimmäisessä vaiheessa kriittisen vastineen kaavaehdotukseen.

Koska kaavan laatija ei ole ollut meihin yhteydessä huolimatta rakennuslautakunnassa tehdystä päätöksestä, ei asiaa olisi voitu ottaa käsittelyyn Rakennus- ja ympäristölautakunnan kokouksessa 10.3.2021. Katsomme että tässä asiassa on toimittu vastoin maanomistajan oikeutta ja kaavan laatijan olisi pitänyt ennen asian eteenpäin viemistä noudattaa 9.12.2020 pidetyn kokouksen päätöstä ja olla aloitteellinen osapuoli neuvotteluyhteyden luomisessa. Paraisten kaupungin nettisivuilla "Yleistä kaavoituksesta" -sivulla on vielä erikseen mainittu: 'Pyrkimyksenä on mahdollistaa vuorovaikutus osallisten ja kaavoittajien välillä.' Katsomme että Paraisten kaupunki ei noudata omaa ohjeistustaan, koska meihin ei ole otettu yhteyttä vaikka lautakunnan päätös näin edellytti. Vuorovaikutus on nyt jäänyt tekemättä.

Vastine: Kts. yleisvastine

Kaavan laatija on liittänyt ehdotukseen oheismateriaalia, joka sisältää osin virheellistä tietoa. Mikäli kaavan laatija olisi käynyt kaavoitettavalla alueella, olisi laatija huomannut näiden materiaalien sisältävän virheellistä tietoa. Muistutamme täten, että rakennus- ja ympäristölautakunnan jäsenille on jaettu päätöksentekoa varten harhaanjohtavaa materiaalia. Nähdäksemme missään muissakaan annetuissa tiedoissa ei ole mainittu, että oheismateriaalit eivät kaikilta osin pidä paikkansa. Näkemyksemme mukaan kaavan laatijan tulee esittää oikeaa ja ajantasaista tietoa lautakunnan jäsenille päätöksen teon tueksi ja tässä tapauksessa näin ei ole tapahtunut.

Vastine: Kts. yleisvastine

Muistutuksesta ei ilmene miltä osin aineistossa koetaan olevan harhaanjohtava.

Kaavaehdotuksessa perustettava uusi Sammalkallio pihakatu palvelee ainoastaan kiinteistöä 508-2-154 Solvik ja sen alueelle suunniteltuja tontteja. Sammalkallio pihakadun rakennuskustannukset tulee yhdenvertaisuuden nojalla kohdentaa täysimääräisenä hyödyn saajalle eli tontin 508-2-154 Solvik omistajalle.

Vastine: Asemakaava-alueilla kadut toteutetaan ja ylläpidetään kaupungin toimesta- Kaavaratkaisu tulee edellyttämään maankäyttösopimusta.

Kts. yleisvastine

Muistutamme edelleen, että puistoksi ehdotettu alue joka jää tonttien 508-2-154 Solvik ja 2:98 Päiväkumpu väliin, on luontoselvityksessä kuvattu mm. isoista lohkareista koostuvaksi kallioalueeksi. Selvityksen mukaan "Lohkareiden välissä muodostuu syviä rotkoja sekä luolamaisia aukkoja." Näkemyksemme mukaan alue ei sovellu puistoksi sen kulkuvaarallisuuden takia ja koska puistolla yleisen käsityksen mukaan tarkoitetaan hoidettua viheraluetta. Lisäksi luontoselvityksen mukaan "Alueella esiintyy Luonnonsuojeluasetuksen 14.2.1997/160, liite 3a 19.6.2013/471 mukaan suojeltu laji: Soikkokaksikko (Neottia ovata) joka on koko maassa rauhoitettu kasvilaji." Sekä edelleen "Tällä alueella esiintyy suojeltu hämähäkkilaji, Luola-aukkohämähäkki (Meta menardi). Lajitunnistuksen on vahvistanut Turun yliopiston biodiversiteettiyksikköistä Seppo Koponen. Laji on vuoden 2019 uhanalaisuusluokituksen mukaan luokiteltu vaarantuneeksi lajiksi ja suojeltu Luonnonsuojeluasetuksen 14.2.1997/160, liite 4 19.6.2013/471 mukaan. Lajin elinympäristöt tulee suojata ja säilyttää. Suunnitelmissa tulee huomioida kuvion lähiympäristö, jotta luontotyypin ominaispiirteet eivät heikkene. Kuvion puustoa ei ole syytä käsitellä eikä lahopuuta kerätä pois."

Näiden luontoselvityksessä esiintuotujen erityisten seikkojen takia aluetta ei mielestämme voida kaavoittaa puistoksi, jonne yleisöllä olisi vapaa pääsy, jossa vapaa liikkuminen voi aiheuttaa lajien säilymisen vaarantumisen ja jonka kulkuturvallisuutta ei voida taata.

Olemme käytettävissä vuoropuhelua varten.

Vastine: Kts. yleisvastine

Muistutus, kiinteistö 445-508-2-110 SOLÄNG

Haluan saattaa asemakaavan laatijoille ja päättäjille tietoon, että vastustan tätä asemakaavaa kokonaisuudessaan ja sen kaikissa eri muodoissa. Toivon, että kaava hylätään ja sitä ei koskaan toteuteta miltään osin.

Alla olevat lainaukset ovat Paraisten nettisivuilta, asemakaavaa koskevasta tekstistä. Perustelen näkemystäni kommentoimalla lyhyesti näitä lainauksia.

"Alueella on hajanaista, iäkkäämpää huvilatyyppistä asutusta, joka ulottuu rannoille asti. Asutuksen sitoo yhteen Valonientie, yksityistie, joka on alueen vanha, kapea yhdystie. "

Näin on. Mikäli kaava toteutetaan alueen luonne muuttuu kuitenkin kokonaan. Vanhanaikainen huvilatyyppinen asutusalue muuttuu esikaupunkialueeksi ja menettää alkuperäisen luonteensa ja sen myötä viehättävyytensä sekä kulttuurihistoriallisen arvonsa. Liikenne kapealla, kauniilla hiekkatiellä lisääntyy merkittävästi. Kauniisti ympäristöä mukaileva idyllinen metsätie muutetaan rumaksi ja luonnottoman leveäksi autoilua, ei virkistäviä kävelyjä suosivaksi liikenneväyläksi. Ympäristö, kasvit ja eläimet kärsivät. Rauhallinen tunnelma, josta kaikki tiellä kulkijat ovat saaneet nauttia, myös muulla Valoniemessä ja kauempanakin asuvat ulkoilijat, häviää. Kaikki tiellä liikkujat tulevat huomaamaan muutoksen; Valoniemen viimeinen rauhallisempi ja vehreämpi tieosuus on mennyttä.

Tilalle tulevat uusien talojen ja rivitalojen monet yksityisautot (2 kpl /talous), mopot, skootterit yms luonnonrauhaan vaikuttavat elementit. Rakennusvaiheen aikana kuorma-autot, kaivinkoneet yms ajavat edestakaisin tiellä mahdollisesti monen vuoden ajan. Valoniemenlahti täyttyy moottoriveneistä ja vesiskoottereista, musiikki soi rannoilla ja kesäöiden rauha on mennyttä. Mikäli Parainen haluaa lisätä houkuttelevuuttaan, sen olisi suojeltava tällaisia viehättäviä, vanhoja alueita, ei tarvella niitä.

Monet Paraisille muuttavat ihmiset hakevat todennäköisesti pikkukaupungin puutaloideilla, perinteisiä maalaismaisemia, rauhaa ja luonnon läheisyyttä. Sitä he eivät kuitenkaan saa, jos taloja rakennetaan tällaisille luonnonkauniille alueille luonnon kustannuksella. Talot tulisi keskittää sinne, missä niitä jo on ja parantaa näiden korttelien viihtyvyyttä ja houkuttelevuutta. Uudet talot tulisi rakentaa siten, että ne sulautuvat kauniisti vanhaan ympäristöön, kuten muualla Euroopassa usein tehdään. Enää ei tulisi tuhota uusia luontoalueita sirottelemalla tontteja sattumanvaraisesti sinne sun tänne keskustan ulkopuolelle. Lyhytnäköistä ja ahneaa ympäristön turmelemista on valitettavasti myöhemmin hyvin vaikea korjata. Paraisten kaupungin kannattaisikin osoittaa olevansa edelläkävijä luonnon, ympäristön ja kulttuuriperinteiden vaalimisessa ja panostaa esim vanhaan, kauniiseen puutalokeskustaan, ainutlaatuiseseen saaristoluontoon ja perinteiseen kulttuurimaisemaan. Näistä nautimme parhaiten silloin kun niihin on kajottu mahdollisimman vähän ja huolellisesti harkiten.

“Tonttialueilla, jotka pääosin ovat melko tilavia, on puutarhamaista kasvillisuutta ja sivuilla, uloimmissa osissa metsikköä. Siellä täällä on isoja siirtolohkareita ja kivenlohkarekasoja. Kasvillisuus on yleisesti ottaen vehreää.”

Kyllä. Uuden kaavan myötä vehreys ja metsäiset alueet väistämättä vähenevät tai häviävät kokonaan. Kaavassa olevan ilmakuovan perusteella voidaan nähdä mitä Valoniemen uuden alueen kaavoitus on jo saanut aikaan. Kaavoitettu alue on räikeän iso lovi, kuin avoin haava metsäisen vehreyden keskellä. Kaikki vanhat puut on kaadettu ja alue tonteiksi myllerretty viimeistä neliometriä myöten. Tuo alue oli aiemmin kaunista maaseutumaisemaa, metsää ja vähän peltoa, sellaista mitä ihmiset useimmiten hakevat, jos kaupungista pois haluavat.

“Osa vanhoista huviloista on ”pitsihuviloita” ja niitä ympäröivä kasvillisuus on tyyliiltään samanlaista. Ne ovat näkyvä osa alueen ympäristöä ja identiteettiä. ”

Todellakin. Uuden kaavan myötä alueen identiteetti muuttuisi kuitenkin täysin. Vanhanaikainen huvila-alue muuttuisi kaupunki-/esikaupunkialueeksi. Kaupunkialueita on jo paljon niin Paraisilla kuin muualla Suomessa, sen sijaan vanhoja huvila-alueita huomattavasti vähemmän. Mielestäni meidän tulisi vaalia kulttuurihistoriaamme. Emmekö jo ole tuhonneet sitä riittävästi?

Parainen mainostaa itseään merellisenä ja luonnonläheisenä paikkakuntana. Valitettavasti Valoniemen kaavoitus vähentää luontoa ja luonnosta nauttimisen mahdollisuuksia. Valoniemi on lopulta suhteellisen pieni alue. Siellä on nykyään paljon vähemmän tilaa vaeltaa luonnossa. Joka puolelle nousee uusia taloja, missään ei ole enää tilaa yhdellekään luontopolulle. Sienimetsistä on tullut omakotitontteja, merimaiseman rikkoo valtaisa yhteislaituri.

“Alueen merkittävin väylä on vanha Valoniementie, joka on kaava-alueella yksityistie. Se on kapea ja luonteeltaan vanhan kylätien kaltainen.”

Vanhan kylätiemme olemme jo osittain menettäneet, siitä on tehty suhteettoman leveä ja ruma uuden alueen ”syöttökatu”, mutta viimeinen osa siitä voitaisiin vielä pelastaa. Jos uusi kaava toteutuu, kylätiestä jää jäljelle vain muisto. Monet tulevat suremaan sitä, niin uudet kuin vanhat

asukkaat, sillä se on ollut ainoa jäljellä oleva hiljainen ja metsäinen osuus tiestä, jossa kävelijä on voinut kuulla lintujen laulavan ja tuulen humisevan puissa sekä nähdä metsän eläinten vilahtavan puuhiinsa.

“Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.”

Kyllä, alue on kokonaan yksityisessä omistuksessa, mutta omistajilla ei vaikuta olevan mitään mahdollisuutta kieltäytyä kaavoituksesta. Kaavaa viedään läpi tahtoen tai tahtomattamme. Tilanne on varsin kafkamainen. Maallikkona ainakaan minulla ei ole tietoa kaikesta siitä, mitä kaavan laatijat voivat tehdä saadakseen kaavansa läpi, tai toisaalta siitä, miten me jotka kaavaa vastustamme voisimme tulla kuulluiksi.

On myös omistajia, jotka eivät osaa käyttää nettiä tai eivät esim sairauden tai vanhuuden vuoksi jaksa valittaa. Tämä asettaa kaavoittajat ja omistajat epätasa-arvoiseen asemaan. Meitä asukkaita alueella on niin vähän, että jos kaavoittajat vilpittömästi haluaisivat kuulla mielipiteemme, olisi mahdollista sopia tapaaminen vaikka kaikkien kanssa henkilökohtaisesti.

Yksi ainoa yhteinen kokous on pidetty yhdessä alueen asukkaiden kanssa. Kokouksessa suurin osa omistajista vastusti alueen kaavoittamista. Tämän jälkeen on ollut omista kyvyistä ja voimavaroista kiinni onko pystynyt seuraamaan kaavan etenemistä ja onko osannut valittaa siitä oikein sanankääntein. Valitukseen on vastattu ylimalkaisesti.

“Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa.”

Tämä kaava vähentää alueen vetovoimaisuutta, se ei kehitä ympäristön laatua ja se ei todellakaan huomioi ympäristön ominaispiirteitä.

“Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.”

Uusi kaava ei turvaa mitään näistä, mikään edellä mainittu ei toteudu.

“Kaavan myötä alueen asukasluku kasvaisi tonttien rakennuttua nykyisestä 10 asukkaasta 50-75 asukkaaseen. Alueen tiestö kunnostetaan ja kehitetään ja joukkoliikenne voidaan ulottaa alueelle.”

Asukasluvun kasvu ja teiden kehittäminen aiheuttaisivat alueelle pääasiassa negatiivisia seurauksia. Negatiivisten seurausten minimoimiseksi alue tulisi säilyttää sellaisenaan kuin se nyt on.

“Alueen liikenneolot järjestetään tarkoituksenmukaisiksi, millä tulee olemaan suuri myönteinen vaikutus olemassa olevalle asutukselle.”

Tällä tulee olemaan suuri negatiivinen vaikutus olemassa olevalle asutukselle. Melu, saasteet ja lisääntynyt liikenne huonontaisivat huomattavasti viihtyvyyttä alueella.

“Rakennusinventoinnin perusteella on todettu ympäristön arvot ja kaavamääräyksiin varmistetaan ettei alueen historiallinen arvo heikkene.”

Ympäristön arvot heikkenisivät huomattavasti kaavan myötä ja historiallinen arvo olisi kaavan myötä käytännössä suurimmaksi osaksi mennyttä. Kulttuurihistoriallista arvoa ei voi säilyttää pilkkomalla

alue palasiin ja täyttämällä se uusilla taloilla ja tonteilla. Alueen arvo tulee sen kokonaisuuden myötä ja kokonaisuus rikottaisiin tällä kaavalla tehokkaasti ja lopullisesti.

“Luontoselvityksen johdosta arvoalueet on huomioitu kaavamerkinnoin, jotka jättävät arvoalueet ja -kohteet rakentamisen ulkopuolelle.”

Vaikka muutama neliometri jäisikin rakentamisen ulkopuolelle se ei riitä turvaamaan luonnonrauhaa eläimille ja sopivia olosuhteita monipuoliselle kasvustolle. Eläimet tarvitsevat suuria yhtenäisiä rauhallisia alueita, kasvitkin laajempia alueita menestyäkseen hyvin. Asukkaiden liikkuminen, liikehdintä, liikenne yms toiminta, joka väistämättä lisääntyy kaavoitetuilla alueilla, vaikuttaa epäsuorasti tai suoraan myös sellaisiin alueisiin, joilla ei ole rakennuksia tai rakennusoikeutta.

“Asemakaavan myötä luontoarvot tulee tietoisuuteen ja näin ne voidaan ottaa huomioon ja varmistaa, että niitä ei epätietoisuudessa vaaranneta. Virkistysaluevaraukset tarjoavat asukkaille ulkoilumahdollisuuksia ja luontokokemuksia. Tuovat meren lähemmäksi kaupunginosan asukkaita.”

Luontoarvot eivät vaikuta tulleen ainakaan kaavoittajien tietoisuuteen. Jos asukkaille halutaan tarjota virkistysalueita ja luontokokemuksia niin alue tulisi rauhoittaa lisärakentamiselta ja pelastaa se mitä vielä pelastettavissa on. Meri ei tule yhtään lähemmäksi ketään tämän kaavan avulla, liikkeemmäksi kyllä. Meren ja rantojen eläimet ja kasvusto tulevat kärsimään. Ihmisten mahdollisuus nauttia luonnosta ja virkistyä vähenee huomattavasti, jos luontoa ja ympäristöä tuhoetaan kuten tässä kaavassa on suunniteltu.

“Asemakaava on laadittu lähes kokonaan yksityiselle maalle. Osalle maanomistajista kaava tuottaa merkittävää kiinteistöjen arvon nousua. ”

... Ja osalle sekä aineellista että ei-aineellista arvon laskua. Jos tontille on kaavassa suunniteltu lisää rakennusoikeuksia/tontteja, mutta omaa pihaa ja tonttia ei halua pilkkoa tai myydä vaan säilyttää ennallaan, tämä tietää tontin omistajalle todennäköisesti hyvin suuria maksuja. Maksujen suuruusluokasta kaavoittaja ei ole pyynnöistä huolimatta antanut mitään tarkempaa tietoa. Pahimmassa tapauksessa tontin omistaja joutuu myymään tonttinsa, jotta voisi maksaa kaavoituksesta aiheutuvat kustannukset. Näin omistaja menettää sekä rahansa että tonttinsa tai osan siitä ja joutuu jatkossa joko muuttamaan paikalta tai asumaan ikäväksi muuttuneessa ympäristössä.

“Sopimuksella sovitaan maanomistajan osallistumisesta kaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Samalla voidaan sopia esimerkiksi yleisten alueiden luovuttamisesta kaupungille.”

Mikä sellainen sopimus on, josta toinen osapuoli on täysin eri mieltä? Sovitaan, että maksan asiasta, jota en koskaan ole halunnutkaan ja lisäksi luovun alueista, joita en halua luovuttaa? En halua mitään tällaista sopimusta, kiitos. Vastustan alueen kaavoittamista/asemakaavaa kaikilta osin ja kaikissa sen muodoissa.

Vastine: Kts. yleisvastine

Angående Soläng

Vi motsätter oss detaljplanen i sin helhet.

Detaljplanen strider emot planeringsbestämmelsen (punkt 3.2.1.) i följande avseenden:

1. Den beaktar inte områdets särdrag.
2. Den tryggar inte naturvärden, utom i fråga om några begränsade områden med berg och grottor.
3. Den förbättrar inte tillgången till service eftersom den redan finns.

4.4. Målsättningen för planen.

Enligt den är det meningen att området ska utvecklas till ett trivsamt, lummigt och maritimt bostadsområde. Sådant är det redan, men planen minskar trivseln och lummigheten.

Det kompletterande byggandet har övervägts så att det är "ekonomiskt realistiskt att kunna bebygga planområdet". Vems ekonomi är det fråga om? Inte vår.

5.1.1.

Dimensioneringen.

"Tomterna är relativt rymliga för att skapa en så grön boendemiljö som möjligt."

Men (5.3.1.): "Eftersom tomterna är relativt rymliga, har de fått något större byggrätter som varierar från tomt till tomt."

Vidare: Kvartersområden (5.3.1.). "Merparten av kvarteren har fått en bestämmelse om att miljön ska bevaras." Detta är omöjligt, ifall man bygger nya hus. (*Bilaga: bilder.*)

Byggrätterna är dessutom orättvist planerade. Vissa tomter har fått större byggrätt än andra, trots att själva tomterna är mindre. Och på vissa tomter står byggrätterna så tätt att det knappast blir några träd kvar över huvudtaget, efter byggandet och vägdragningen.

5.3.3. Trafik- och gatuområden.

"Gatorna och gatuområdena ska planeras så att områdets särdrag bevaras."

Detta strider emot planen emedan breddningen av vägen förutsätter fällande av de gamla träden vid vägen, vilket ändrar miljön drastiskt. Träden som länge har vuxit vid vägen har typiskt långa och täta grenar i motsättning till träden längre inåt skogen. Det tar tiotals år för en sådan här kantskog att bildas på nytt.

(*Bilaga: bilder.*)

Inkörsvägarna till tomterna är dåligt planerade. T ex på Soläng skulle trafiken till åtminstone två av de planerade tomterna gå via en tredje tomt.

Över huvudtaget är vägen överdimensionerad. I det sydöstra hörnet av Soläng har en stor triangelformad del kapats för vägen, till ingen nytta. Den nuvarande vägen räcker bra, oberoende av andra planer. Vägen används flitigt av fotgängare och cyklister och enligt en namnsamling (*Bilaga: bild av listan.*) motsätter sig minst 70 personer en asfaltering av vägen. Skulle vägen breddas och asfalteras skulle det gå stick i stäv mot målet att skapa möjligheter för friluftsliv.

5.4. Planens konsekvenser.

"Detaljplanen bidrar till närheten till havet i hela stadsdelen.". Det här är endast en åsikt och en föreställning. Varken havet eller husen flyttar sig närmare. Vidare sägs det att kollektivtrafiken kan utsträckas till området. Det är ytterst osannolikt att man skulle kunna skapa kollektivtrafik på den korta återvändsgränden. En stor buss skulle inte kunna vända där utan väldiga omändringar i miljön.

5.4.1. Konsekvenserna för den byggda miljön.

Det sägs att trafikarrangemangen kommer att ha stor positiv betydelse för den befintliga bebyggelsen. Detta är bara en åsikt utan motiveringar.

Vidare sägs att planen säkrar eller möjliggör att den värdefulla byggda miljön bevaras. Den säkrar ingenting, tvärtom, medan bevarandet av nuläget skulle göra det åtminstone möjligt.

Den sista meningen är åter bara självklarheter och skapande av sinnesbilder:

"Detaljplanen skapar förutsättningar för ett nytt unikt område som kompletterar Ljusudda stadsdel."

Enligt planbestämmelserna ska byggandet respektera områdets särdrag, traditionella byggsätt etc. Detta kommer inte att ske, om man bygger radhus, vilket det ges möjlighet till, eller om man med traditionellt byggande avser det som förverkligas på åkern och i skogarna på det tidigare detaljplanerade området i Ljusudda. (*Bilaga: bilder.*)

Bemötande: Se allmänt bemötande. Till anmärkningen har bifogats bilder från Ljusudda stadsdelens tidigare planlagda område som ännu är under byggnad. Området är halvfärdigt och utgångspunkten annorlunda.

5.4.3. Övriga konsekvenser.

"Planen medför en del av tomtägarna en betydande värdeökning av fastigheterna." Det har ingen betydelse, ifall man inte har för avsikt att sälja tomter. Däremot kommer det garanterat ökade utgifter. Varför tas det här inte upp tydligare? Redogörelsen ska väl inte vara vinklad? Vidare sägs att planläggningen medför betydande fördelar för tomtägarna. Här gäller samma som för föregående anmärkning. I själva verket blir konsekvenserna åtminstone för Solängs ägare ekonomiskt mycket betungande och ofördelaktiga under de nuvarande ägarnas förväntade livstid.

Vi har upprepade gånger försökt få reda på hur stora summor det skulle bli fråga om, ifall det blir ett markanvändningsavtal. Vi har fått svaret att det inte går att informera oss om det i förväg, utan att vi först måste acceptera planen och sedan få veta vad priset blir. Det här är inte acceptabelt och vi anser att Pargas planeringsenhet bör kunna räkna ut kostnaderna för oss innan planen slås fast, ifall det skulle bli en plan.

5.4.2. Konsekvenserna för naturen etc.

Naturen är en helhet och varje detalj som är antecknad i planen och naturinventeringen lider, när man bygger mera. Som exempel kan man ta fladdermössens levnadsvillkor. Man har konstaterat att det finns övervintringsställen och rutter där de flyger, men om man överallt runt omkring dessa små områden bygger hus och trafiken ökar, hjälper inte "skyddsåtgärderna" i längden.

"I och med detaljplanen uppstår medvetenhet om naturvärdena". Detta är taget ur luften. Och planen ökar varken naturupplevelser eller möjligheter till friluftsliv.

Ljusudda har haft stora skogar där allmänheten har kunnat röra sig och njuta av naturen. Dessa skogar har fällts och byggts, eller väntar på att bli byggda.

(*Bilaga: bilder.*) Några grönområden på Ljusudda NV kan inte kompensera för den här minskningen av naturområden.

5.4.3. Övriga konsekvenser.

"Planen medför en del av tomtägarna en betydande värdeökning av fastigheterna." Det har ingen betydelse, ifall man inte har för avsikt att sälja tomter. Däremot kommer det garanterat ökade utgifter. Varför tas det här inte upp tydligare? Redogörelsen ska väl inte vara vinklad? Vidare sägs att planläggningen medför betydande fördelar för tomtägarna. Här gäller samma som för föregående anmärkning. I själva verket blir konsekvenserna åtminstone för Solängs ägare ekonomiskt mycket betungande och ofördelaktiga under de nuvarande ägarnas förväntade livstid.

Vi har upprepade gånger försökt få reda på hur stora summor det skulle bli fråga om, ifall det blir ett markanvändningsavtal. Vi har fått svaret att det inte går att informera oss om det i förväg, utan att vi först måste acceptera planen och sedan få veta vad priset blir. Det här är inte acceptabelt och vi anser att Pargas planeringsenhet bör kunna räkna ut kostnaderna för oss innan planen slås fast, ifall det skulle bli en plan.

Vi upplever att vi inte har blivit hörda under planeringen. Några samtal har förts med planerarna, främst via epost, men största delen av våra önskemål har ignorerats. Om detaljplaneförslaget inte begravs i nästa behandling, vilket vi önskar, utan staden vill fortsätta att lägga ner resurser på planeringen, yrkar vi på att alla i Bygg- och miljönämnden besöker Ljusudda NV för att se med egna ögon vad man håller på med och att den fortsatta planeringen görs tillsammans med varje tomtägare.

Kartan över området bör ritas så att man tydligt ser var både gamla och nya gränser går, och de gamla byggnaderna och de nya planerade byggnaderna bör färgläggas så att man ser skillnaden.

Vi anser att alla anmärkningar och besvär bör läsas i sin helhet av alla som deltar i beslutsfattandet. Det räcker inte att man läser en redigerad sammanfattning.

Bemötande: Se allmänt bemötande

Anmärkning, fastighet 445-508-2-169 BERGVIK

Angående **Bergvik**

Jag motsätter mig detaljplanen i sin helhet.

Mina anmärkningar är desamma som för **Solängs** del.

Dessutom:

Det är mot min, och de andra strandägarnas [REDACTED] vilja att stranden blir en skild tomt med beteckningen småbåtshamn. Vi vill att stranden också i fortsättningen ska höra till tomterna och att en byggrätt för båthus ska skrivas in, ifall detaljplanen blir verklighet.

Bemötande: Se allmänt bemötande. Till LV-området har tillagts beteckning som påvisar vilka tomter som har tillgång till området.

Muistutus, kiinteistö 445-508-2-160 SÄRKIRANTA (2-161, 2-162)

1. Yleistä

Alueella on muutama vakituinen asunto ja useita vapaa-ajanasuntoja. Alueesta ei ole tarkoitus tehdä läpiajoväylää, vaan autoilu rajoittuu tonttiliikenteeseen. Valonimentien loppupää Vuoritiestä eteenpäin on vielä toistaiseksi aika idyllinen kylätie, jonka ympäristössä myös useat eläimet viihtyvät ja linnut voivat rauhassa pesiä. Kaavaa valmisteltaessa on huomattu lepakoiden viihtyvän juuri tällä alueella. Myös ihmiset käyttävät tietä mielellään virkistysliikuntaan. Kaavan toteutumista ei mitenkään haittaa se, että Valonimentie jäisi nyt kaavoitettavalta osin kutakuinkin sellaiseksi kuin se nyt on. Se voisi olla pihakatu, ja sitä ei tulisi asfaltoida. Mitään tarvetta tien leventämiseenkin ei ole, esim. isot hälytysautot ovat hyvin pystyneet kulkemaan nykyistä tietä pitkin, samoin rakennushankkeiden yhteydessä suuretkin kuorma-autot. Tien leventäminen aiheuttaisi myös nyt tien välittömässä läheisyydessä olevien puiden kaatamisen, mikä vaikeuttaa mm. lepakkojen elinolosuhteita. Kun tietä ei levennetä, molemmin puolin tietä voidaan edellyttää jätettäväksi viheralue, joka säilyttää Valonimentien tämän osan miellyttävyyden kevyen liikenteen kulkuväylänä niin kesäkuumalla kuin kovienkin tuulten vallitessa.

Lisäksi pyydämme ehdottomasti kiinnittämään huomiota siihen, että alueen kiinteistönomistajia kohdellaan tasapuolisesti ja oikeudenmukaisesti.

Vastine: Valonimentien ns. katu ympäristö suunnitellaan katusuunnitelmassa ja toteutetaan sen perusteella. Asemakaavassa kaduksi osoitetulle alueelle voidaan suunnitella pihakatu, jos se parhaiten palvelee aluetta. Asemakaavan pihakatua ei voi suunnitella normaaliksi kaduksi asemakaavaa muuttamatta.

2. Kuusiaita rajapyykkien 11, 12 ja 13 välillä sekä siihen liittyvän maa-alueen omistusjärjestely

Tilalla vuodesta 1946 vuokralaisina olleet vanhempani ostivat vuonna 1951 määräalan Grönuddan tilasta. Määräala oli toista hehtaaria, ja siitä muodostettiin Särkirannan tila. Tuon tilan alueeseen tulivat lähes kaikki Grönuddan tilan pellot ja sen asuinrakennus. Peltojen laidalla aivan tilan länsiosassa kulki ns. laivalaituriin kyläkunnan kärrytie. Viimeksi tuota laituria on käytetty saaristolaivaliikenteeseen 1946, jolloin saaristolaiva s/s Pargas siihen kiinnittyi. Kärrytien rasite poistui 1971.

Vuonna 1951 isäni istutti yli 70 kuusentainta aidaksi kärrytien ja pellon väliin siten, että kuusiaita kulkee rajapyykistä 11 rajapyykin 12 kautta rajapyykkiin 13 erottaen siten Särkirannan tilan pellon sen länsipuolella olevasta kantatilaan jääneestä kärrytiestä. Perinnönjaossa minun, [REDACTED] ja [REDACTED] välillä vuonna 1992 sovittiin perinnönjakokirjassa, että Särkirannan tilan raja kulkee edelleen näiden rajapyykkien kautta. Kuusista on kuluneiden 70 vuoden aikana kasvanut noin viiden metrin korkuinen kuusiaita. Aidan yksittäisiä kuusia ei ole kertaakaan tarvinnut uusida. Aita sai erityisen piristysruiskeen, kun [REDACTED] vanhemmat päättivät vetää maan pinnan alla kulkevan vesijohdon kuusiaidan viertä pitkin rantasaunaansa. Näin syntynyt "salaoja" on kerännyt sopivasti vettä kuusille. Veden virkistämänä kuusiaita on lisännyt kasvuaan niin hyvin, että sitä ei ole enää voinut jättää leikkaamatta yhtenäkin vuotena.

[REDACTED] kuoleman jälkeen uudet omistajat [REDACTED] ovat jakaneet myös tilan maapohjan hallinnan puoliksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkityllä hallinnanjakosopimuksella. [REDACTED] on kärrytien linjausta noudattaen tehnyt autolla ajettavan tien yksin omistamaansa

rantarakennukseen. Meidän puolellamme kuusaidan lännessä rajaama pellon osa on käytössä vattumaana, jota kuusiaita suojaa kylmimmiltä tuuilta.

Kaavaehdotuksessa [REDACTED] omistamalle tilalle tulee kaksi tonttia, joiden välinen raja näyttää pääosin noudattelevan heidän tekemäänsä hallinnanjakosopimusta. Jotta alue tulisi jaetuksi kahteen yhtä suureen osaan ja kumpikin saisi myös ranta-alueetta, [REDACTED] tuleva tontti on kaksiosainen siinä mielessä, että Valonimentien vieressä oleva osuus ja rantaosuus yhdistyvät noin 100 metriä pitkällä ja 6 metriä leveällä väylällä, joka rajoittuu Särkirannan tilaan. Kaavan valmistelija on ehdottanut rajan oikaisemista pyykistä 11 suoraan pyykkiin 13. Tämä tarkoittaisi, että noin 100 neliömetrin kolmionmuotoinen (14 x 14 x 26 m) alue siirtyisi Särkirannan tilasta osaksi Grönuddasta muodostettavaa toista tonttia, eli käytännössä [REDACTED] tulevaan tonttiin. Luonnossa tuon maa-alueen siirtyminen tarkoittaa ensinnäkin sitä, että kuusiaita on kaadettava, jotta [REDACTED] pystyisi käyttämään hänelle näin siirtyvää aluetta. Siirtyvän alueen hyödyntäminen edellyttää sen lisäksi myös penkereen rakentamista, koska kuusaidan mantereen puoleisessa päässä hänen nykyinen alueensa on noin 1,5 – 2 metriä korkeammalla kuin kuusaidan alla pellolla oleva maa. Vaikka paperilla suorat rajalinjat varmasti näyttävät houkuttelevalta, maastossa tilanne voi olla aivan toinen. Tämä kuusiaita on nimenomaan istutettu maasto-olosuhteita hyödyntäen pellon reunaan erottamaan pelto osittain korkealla sen yläpuolella kulkevasta kärkytiestä. Näin siitä on aikanaan muodostunut kantatilan ja siitä lohotun Särkirannan tilan luonnollinen rajalinja.

Kaavan aivan ensimmäisen luonnoksen tontinomistajille tarkoitetussa esittelytilaisuudessa 30.1.2020 tuo rajan oikaisu oli jo merkitty luonnokseen. Tuossa tilaisuudessa sekä [REDACTED] tulivat kumpikin erikseen ja sitten vielä yhdessä ilmoittamaan meille kummallekin erikseen ja yhdessä, että he eivät halua rajan siirtyvän ehdotetulla tavalla. Ymmärrämme kyllä, että kaavan valmistelija ei ole tajunnut kuusaidan olemusta luonnonmukaisena rajana, koska hän on ensimmäisen kerran käynyt paikalla vasta huhtikuun puolivälissä 2020.

Valmistelija on todennut kirjallisessa vastauksessaan rajalinjan oikaisua koskien mm.: ”vanhoja rajoja on tarkoituksenmukaista noudattaa, jos sillä saavutetaan hyvä lopputulos”, sekä ”tarkoituksena on tuottaa mahdollisimman hyviä tontteja”. Vanha raja 11 – 12 – 13 noudattaa maaston muotoa. Sen Särkirannan puolella oleva peltoalue liittyy olennaisena osana siihen toiseen rantatonttiin, joka Särkirannan tilasta on ehdotettu muodostettavaksi. Sen sijaan rajan oikaisu edellyttää uudelta omistajalta huomattavia toimenpiteitä, eikä selkeän korkeuseron vuoksi alueen käytettävyys kuitenkaan ole hyvä. Näin ollen hyvä lopputulos ja mahdollisimman hyvät tontit saadaan aikaiseksi säilyttämällä kuusaidan muodostama rajalinja ennallaan.

Sittemmin luontonselvityksessä on todettu, että pohjanlepakko viihtyy kuusaidan lähellä. Lisäksi itse tiedämme, miten runsaasti erilaiset linnut käyttävät sitä pesimä- ja turvapaikkana. Olemme myös huomanneet, että Valoniemen alueella on uusien tonttien rajalinjoina varsin runsaasti suosittu kuusi- tai tuija-aitaa. Meillä se on tältä osin jo valmiina.

Valmistelija on vielä kirjallisesti perustellut rajan uutta linjausta sillä, että ”sillä voi olla suuri merkitys maanomistajan naapurikiinteistöille”. Mitä ihmettä hän sillä tarkoittaa? Nykyinen Grönuddan tila on 6500 neliömetrin suuruinen. [REDACTED] ovat jo pystyneet jakamaan tilan kahtia hallinnanjakosopimuksella. He ovat ilmoittaneet, etteivät halua enoltaan lisämaata. Grönuddasta muodostettavat tontit ovat ilman lisämaatakin jo 3250 neliömetrin suuruiset. He ovat itse halunneet jakaa tilan siten, että kummallakin on omaa rantaa ja [REDACTED] riittää nykyinen autolla kuljettava tieyhteys tilan rantasaunaksi aikanaan rakennettuun rakennukseen. Nykyisen rajan säilyttämisellä on lisäksi suuri merkitys Särkirannan tilan omistajalle.

Vastine: Koko asemakaavan alueella on pyritty noudattamaan mahdollisimman pitkälle vanhoja kiinteistörajoja. Jos on nähty hyödylliseksi rajojen uudelleen linjaus, näin on esitetty. Koko kaava-alueella tontinrajat on esitetty ohjeellisina. Kaavan hyväksymisen jälkeen on laadittava sitova tonttijako. Koska kiinteistöt ovat

yksityisessä omistuksessa, maanomistajilla on mahdollisuus vaikuttaa sitovaan tonttijakoon. Kaavaehdotusta on muutettu muistutuksen johdosta, mm. kiinteistörajan osalta mainitun kuusiaidan kohdalla.

3. Omistamani alueen jako tonteiksi

Nähtävillä olevaa asemakaavaehdotusta edeltävässä luonnoksessa valmistelijan ehdotus oli, että kahden rantatontin ja [REDACTED] alueen yläpuolelle tulevan tontin lisäksi alueestani muodostetaan kolme peräkkäin olevaa tonttia Valoniementielle rantaan. Nyt ehdotuksen mukaan tästä alueesta muodostetaan kaksi tonttia. Minulla ei ole mitään sitä vastaan, mutta olisin toivonut tästä sen verran yhteydenottoa, että olisimme voineet keskustella, mistä näiden kahden tontin välinen raja vedetään.

Kaavaehdotuksessa tilalla olevat vanha vaja-navetta ja ns. pikkumökki, jossa Grönuddan tilan omistaja [REDACTED] asui vuodesta 1951 vuoteen 1965, kuuluisivat eteläisempään tonttiin, joka ulottuu Valoniementielle asti. Tontille, jossa asuintalomme sijaitsee, on merkitty uusi rakennuspaikka nykyisen kotimme mantereen puolelle ja peittäen ajoväylän kotimme. Ajo nykyiselle päärakennukselle estyy kokonaan, koska merkityn rakennuspaikan vieressä on jyrkästi ylöspäin nouseva kallio.

Lähdimme vuonna 2005 peruskorjaamaan tilan vanhaa päärakennusta, ja vaikka olosuhteiden pakosta rakennus lopulta tehtiin pitkästä puutavarasta, rakennus on edelleen sen vanhan pientilan päärakennuksen näköinen, joka paikalla oli ollut jo noin 100 vuotta. Ainoastaan märkätiloja varten rakennettiin uusi puolitoistakerroksinen kuitiosa vanhan pienen kuitin tilalle. Emme hakeneet lupaa suuremmalle rakennukselle, koska varastotiloina käytössämme on edellä mainittu vaja ja pikkumökki. Tällaisenaan talo on juuri sopiva meille, kahdelle eläkeläiselle ja lasten vierailuille. Mutta näiden kahden suunnitellun asemakaavatontin raja tulisi vetää toisin kuin kaavaehdotuksessa, nimittäin vajan ja pikkumökin eteläpuolelle siten kuin oheistamassani kartassa olen piirtänyt. Olen pyrkinyt ottamaan tässäkin maaston muodot huomioon.

Tulevaisuudessa nykyisen asuintalomme laajentaminen tullee olemaan tarpeen. (Sinänsä kaavakartassa talomme on piirretty sellaisena kuin se oli ennen vuotta 2006. Olen karttajäljennökseen korjannut talon pohjan sellaiseksi kuin se nyt on.) Kuten ennen vanhaan tämän tyyppisiä taloja, myös tätä taloa pitäisi voida saada laajentaa esim. sivusuuntaan rakentamalla sinne uusia "kamareita" ja mahdollisesti niiden eteen kuiti. Sen kaltainen rakentaminen sopii myös maastossa tälle paikalle. Parainen on tähän asti ollut tunnettu siitä, että kaikenlaisia taloja on tänne saanut rakentaa. Tässä tapauksessa toivottavaa olisi, että erillisen uuden rakennuspaikan asemesta nykyistä rakennuspaikkaa laajennetaan esim. lisäämällä sen pituutta idän suuntaan tai muuten asuinrakennuksemme ympärillä ja rakennusoikeudeksi vahvistetaan 230 neliömetriä. Joka tapauksessa uusi rakennuspaikka aivan nykyisen talon yläpuolella ei ole hyvä. Tämä tontti on ehdotettuna aivan liian ahdas ottaen huomioon, että sen itäosa talostamme ylöspäin on ensin jyrkähkösti nousevaa kalliota, sitten kalliomuodosteimat jatkuvat talolle vievälle tielle asti. Ellei nykyisen talon laajennusta mitenkään nähdä mahdollisena, toisen rakennuksen rakennuspaikka tulisi mieluummin olla lähempänä tontin eteläraja, niin että se ei estä sen paremmin nykyiselle asuinrakennuksellemme kuin toiselle uudelle rantatontille ajamista.

Emme täysin käsitä, mitä säilytettävä rakennus tarkoittaa. Paraisten Kuulutuksista 29.4. saimme lukea, että käytäntö on, että jo valmiit rakennukset saavat jäädä. Merkintä sr kuitenkin tarkoittaa, että rakennus on säilytettävä ja sen korjaaminenkin vaatii erityisiä toimenpiteitä. Kuitenkin nykyisen vajan uudistaminen siten, että siihen saadaan autotalli ja varastotilaa, pitää sallia. Vajan päässä oleva matalampi osa on viereisen pikkumökin huusi. Myös pikkumökki pitää saada rakentaa uudelleen niin, että se täyttää nykyaikaisen asumisen vaatimukset. Koska se on alun perin ollut sauna, siellä on

edelleen, tosin lastulevyn taakse koteloituna, kiukaan jäännökset. Toisaalta siellä ei siis ole wc:tä eikä pesutiloja.

Mikäli jostain syystä yksin omistamani alueen sisäistä tonttijakoa ei toteuteta haluamallani tavalla, nykyisen asuinrakennuksen tontille on merkittävä erillinen rakennuspaikka autotalli - varastorakennukselle esimerkiksi tontin eteläpuoleiseen osaan, rajan läheillä viereiselle tontille vievän rasi-tietien viereen.

Ajoväylää nykyiselle asuintontillemme tai sen viereen tulevalle toiselle rantatontille ei missään nimessä ole tarve leventää nykyisestä. Rakennusvaiheessa olemme voineet havaita, että lähestulkoon millainen auto tahansa pystyy ajamaan nykyistä tietämme myöten talollemme asti. Olen oheiseen karttaan piirtänyt myös ehdotukseni siitä, miten tuon toisen rantatontin ja nykyisen asuntomme sijaintitontin sekä Valonimentiehen ulottuvan tontin rajat tulisi määritellä ja rasi-tietien sijainnin. Rasi-tie ei saisi olla kiinni rajapyykkissä 4, vaan noin kaksi metriä sen eteläpuolella, jotta vältetään kallion louhimiselta.

Vastine: muistuttajan omistamien kiinteistöjen alueelle on osoitettu uusia tontteja. Uusille tonteille on osoitettava joko liittymä kadulle tai ajoyhteys toisen tontin kautta. Kahdelle tontille voi osoittaa ajoyhteyden yhden tontin yli. Tontille ei voi asemakaavassa osoittaa ajoyhteyttä kahden tontin yli. Tämä säädös estää muistuttajan esittämää tonttijaon muodostamista. AO/s-7 kaavamääräyksen mukaan nykyisen rakennuskannan säilyttämiseen tulisi pyrkiä. Tuota pyrkimystä vahvistamaan on merkitty osa rakennuksista sr-26 merkinnällä Rakennushistoriallisen selvityksen, museon inventointien ja kaavan laatijan harkinnan mukaan.

4. Tasapuolisuus

Kaavaehdotus ei kaikilta osin ole tasapuolinen eikä kohtelee omistajia oikeudenmukaisesti. Rakennusinventointi, joka on ilmeisesti toimitettu pääosin jo vuonna 2007, on ollut aika erikoinen. Ilmeisesti inventoija on vain katsellut taloja ja heitellyt ajatuksia. Sekä meidän talostamme että viereisestä [REDACTED] omistaman tilan päärakennuksesta heitetään ajatus tyyppitalosta. Meillä on kuten sanottu yli 100-vuotiaan talon peruskorjauksesta lähtenyt rakennus (valmistui 2006), naapurissa taidemaalari Vilho Sjöströmin ateljeerakennus 1930-luvulta. Meidän alueellamme olevasta "pikkumökistä" eli Valonimentie 99:n nykyisestä päärakennuksesta on todettu mm.: "Asuinrakennus on 1800-luvun lopusta, 1900-luvun alkupuolelta? Kapearunkoinen 1-kerroksinen yksittäistupa? Paritupa?" Kyse on Grönuddan tilan alkuperäisestä saunasta, joka sen ajan tavan mukaan rakennettiin kauas rannasta. Kun vanhempani 1951 ostivat päärakennuksen peltoineen, tilan omistaja Agnes Grön ja hänen sisarensa muuttivat asumaan tuohon saunarakennukseen, sisar sai asustaa lauteilla. Sauna lienee rakennettu 1920-luvulla ja siihen on ehkä 1930-luvulla lisätty kuisti, jonka kautta on päästy rakennuksen pätyyn lisättyyn "kesähuoneeseen", jonka alla on kellari.

Emme myöskään ymmärrä, millä logiikalla on määrätty, mitkä rakennukset ovat säilytettäviä, mitkä eivät. Meidän ja [REDACTED] päärakennukset on merkitty säilytettäviksi, samoin meidän vajamme ja pikkumökki, joista pystyseinäautojen välistä tuulettuva vaja on varsin huonokuntoinen. Toisaalta [REDACTED] lepakkojen lentoreitillä olevaa samalta ajalta olevaa vajaa ei ole katsottu säilytettäväksi eikä hänen päärakennustaan eikä [REDACTED] päärakennusta. Myöskään vähän meidän talomme jälkeen valmistunutta [REDACTED] päärakennusta ei ole merkitty säilytettäväksi, vaan sen paikalle on merkitty rakennuspaikka isommalle talolle. Hänen alueeltaan vain entinen leivintupa on saanut merkinnän sr. Myöskään Solängin tilalla yhtään rakennusta ei ole merkitty säilytettäväksi, vaikka tilan päärakennus on vuonna 1939 rakennettu merikapteenin talo, joka on hyvässä kunnossa ja alkuperäisessä ulkoasussaan.

Vastine: sr-26 merkintä pohjautuu Rakennushistorialliseen selvitykseen ja museon inventointitietoihin. Lähes kaikki alueen rakennukset on inventoitu. Osa inventoiduista rakennuksista on määritelty rakennushistoriallisesti tai historiallisesti arvokkaiksi paikallisella tasolla. Lähellä rantaviivaa olevilla rakennuksilla on maisemallisesti merkittävä arvo. Ne sijaitsevat huomattavan lähellä rantaviivaa ja näin niiden säilymisellä tai korvautumisella uudisrakennuksella on suuri merkitys alueen ympäristökuvan kannalta. Osa rakennuksista on saanut sr-26 merkinnän siinä tarkoituksessa, että on nähty mahdollisena vanhan rakennuksen säilyttäminen sijoillaan, mutta sen korvaaminen uudisrakennuksella ei ole vaihtoehto. Tällä tavoin on pyritty säilyttämään nykyistä rannan ympäristökuvaa.

Erityisesti huomiomme kiinnittyy naapurimme [REDACTED] rannassa omistamaan rakennukseen, joka johtavan rakennustarkastajan mukaan on rantasauna. Se on olemassa oleva rakennus, kuitenkin sen päälle on piirretty alvan poikkeava rakennuspaikka, eikä rantasaunaa ole lainkaan merkitty tuohon rakennuspaikkaan. Rakennus olisi tullut piirtää selkeästi näkyviin, kuten alueen muutkin rantasaunat, ja antaa sille merkintä rs I 30 Kaavaehdotuksessa on kuitenkin paikalle merkitty laaja polveileva rakennuspaikka merkinnällä t I 50. Merkitty rakennuspaikka lienee sama kuin jo 30.1.2020

esitellyssä alustavassa luonnoksessa, jolloin tuon rakennuspaikan täyttävä rakennus oli merkitty olemassa olevaksi rakennukseksi. Valmistelija totesi tuolloin sitä kysyessämme, että hänen mielestään [REDACTED] voidaan antaa lupa rakentaa hänen haluamansa isompi rakennuskokonaisuus valmistelijan merkitsemällä tavalla. Tosiasiasa [REDACTED] rakennuslupahakemus rantarakennuksen laajentamiseksi, jonka hän jätti 9.3.2020, poikkeaa kaavaehdotukseen merkitystä.

Kenellekään muulle ei ole annettu tuollaista lisärakennusoikeutta rantasaunan tilalle, puhumattakaan siitä, että kaavan mukaan kyse ei edes ole rantasaunasta, vaikka johtava rakennustarkastaja ja kaupunginlakimies ovat hallinto-oikeudessa tällä hetkellä olevassa rakennuslupaa koskevassa valitusasiassa selkeästi todenneet, että rakennus on sauna. Asemakaavalla voidaan toki antaa rakennusoikeutta hyvinkin vapaasti, mutta se, että yhdelle tontinomistajalle annetaan selkeästi kaikista muista poikkeava oikeus, loukkaa tontinomistajien yhdenvertaista kohtelua. [REDACTED] tulevalla tontilla on jo rakennusoikeus 230 neliömetrin päärakennukselle ja 60 neliömetrin talousrakennukselle, kun esim. meidän asuinrakennuksemme käsittävällä tontilla ja [REDACTED] tulevalla tontilla ei ole lainkaan tuota 60 neliömetrin talousrakennusta. Mikäli [REDACTED] omistamasta tilasta tosiasiasa halutaan tehdä kolme tonttia, se tehtäköön reilusti eikä ymppäämällä poikkeuksellista rakennusoikeutta. Yksinkertaisinta on todeta, että [REDACTED] omistaa tällä hetkellä olemassa olevan saunarakennuksen ja sen saa säilyttää, enempi rakennusoikeus rantaan on poistettava tai sitten kaikille rantatontteja omistaville on lisättävä sama rakennusoikeus. Sinänsä Grönuddan saunan tilalle merkitty rakennusoikeus kattaa Valoniemen niemennokan korkeimman alueen, joten yhteensä yli 14 metrin mittainen rakennus on varsin hallitsevalla paikalla, kun yrittää katsoa niemen yli. Edes asemakaavassa ei tulisi suosia tällaista uutta rantarakentamista.

Vastine: Muistuttajan naapuritontin rannanläheisyydessä oleva rakennusala ja rakennusoikeus on muutettu vastaamaan myönnettyä rakennuslupaa. Rakennuslupa

ei ole lainvoimainen koska siitä on valitettu. Maanomistajain tasapuolisesta kohtelusta kts. yleisvastine.

5. Menettelystä kaavan valmistelun yhteydessä

Kaavan valmistelija ilmoitti minulle lautakunnan viime kokouksen jälkeen tapahtuneessa puhelinkeskustelussa, että kaavaehdotuksen edellä kerrotun minun omistamani noin 100 neliömetrin maa-alueen siirtäminen [REDACTED] tarkoitettuun tonttiin on asianmukainen. Hän totesi kirjoittavansa sellaiset perustelut, että kaavaehdotus ei tältä osin muutu. Mitään näistä perusteluista hän ei kertonut minulle. Tämä asenne ei kovin paljon lämmittänyt minun mieltäni. Ennakoon tuollainen asenne osoittaa, että hän on lyönyt kantansa lukkoon tyyliin "satoi tai paistoi, kirjoitin mitä kirjoitin, mitään en muuta". Ihmetyttämään jää, miksi tämä asia on hänelle niin tärkeä. Grönuddan omistajat ovat itse lausuneet, etteivät he halua rajaa muutettavaksi kaavaehdotuksessa esitetyllä tavalla. Me taas olemme todenneet, että kuusiaidan ja sen suojaaman pellon jääminen osaksi meidän aluettamme on meille hyvin tärkeä. Tämäkö on oikeuskirjallisuudessa peräänkuulutettua kaavan tekemisen yhteydessä tapahtuvaa maanomistajien osallistuttamista valmisteluun.

6. Lopuksi

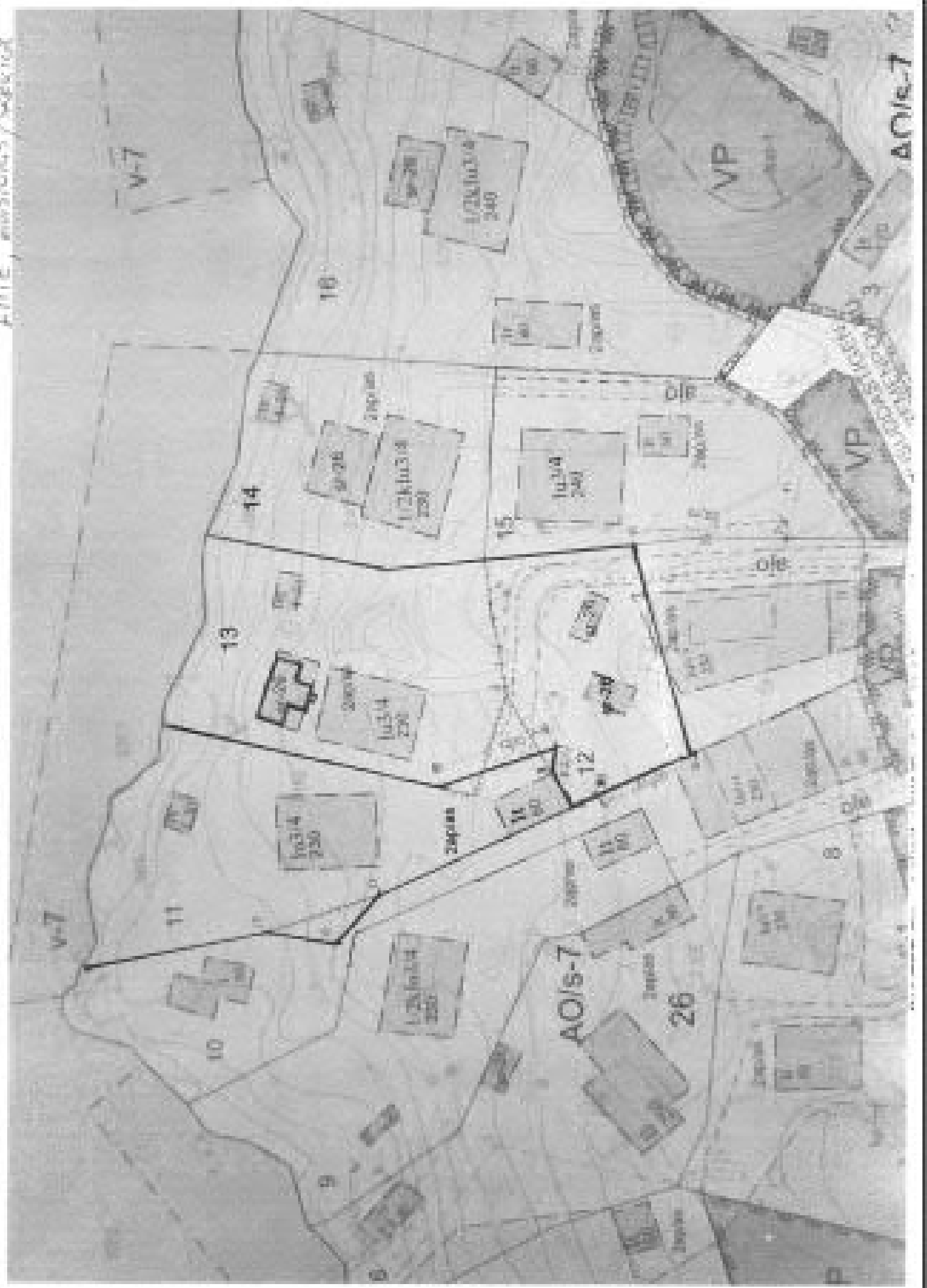
Olemme kaksi tämän alueen harvoista vakituisista asukkaista. Olemme omissa toimissamme pyrkineet aina noudattamaan voimassa olevia säännöksiä. Kun ryhdyimme peruskorjaamaan Särkirannan tilalla olevaa vanhaa päärakennusta, haimme silloisen rakennustarkastajan kehoituksesta "varmuuden vuoksi" poikkeamisluvan Lounais-Suomen Ympäristökeskukselta. Saimme sen huomattavan nopeasti ja pääsimme aloittamaan työt rakastamalla tilalla. Toivomme

todella, että nyt kun tätä aluetta kaavoitetaan, kaikkia maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti. Ns. kesäasukkaille ei tule olla parempia oikeuksia uusiin tontteihin tai niille myönnettäviin rakennusoikeuksiin. On tuskin oletettavaa, että heistä ainakaan kaikista tulee tänne vakituisia asukkaita. Ei myöskään ole oikein, että yhdelle heistä annetaan mahdollisuus laajentaa tilan aikaisempaa saunarakennusta useampi huoneiseksi vapaa-ajanasunnoksi.

Pyydämme, että kaavaehdotusta muutetaan tässä kirjelmässä esittämällämme tavoin.

Vastine: Asemakaavassa kaikki alueen tontit osoitetaan vakinaista asumista varten. Paraisten kaupunki kohtelee maanomistajia hallintolain mukaisesti hyvää hallintoa noudattaen. Vuorovaikutus on toteutettu MRL:n ja OAS:n mukaisesti.

PLATE, number 3 / Sibirsk

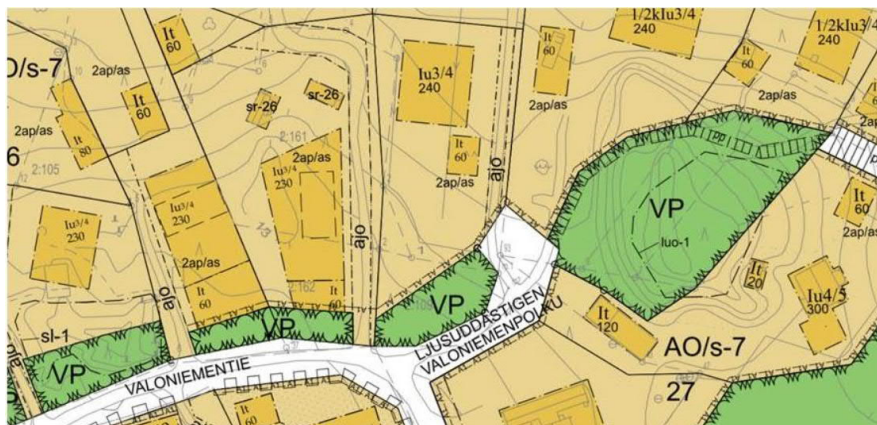


Muistutus, kiinteistö 445–508–6–38 APILA

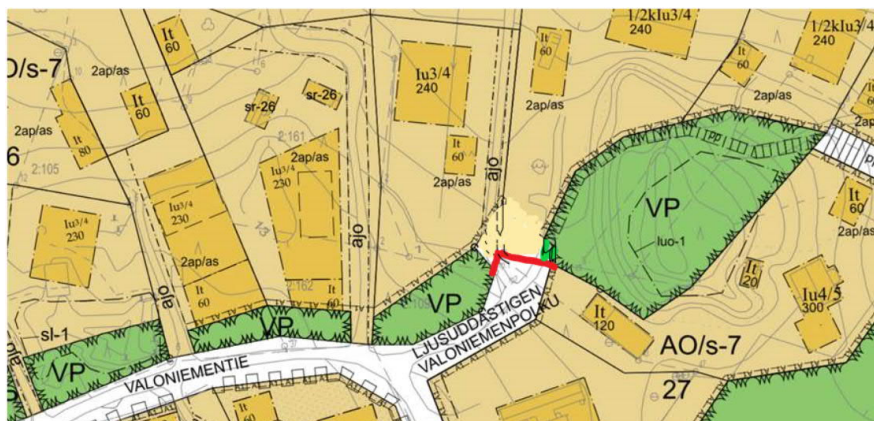
VAATIMUKSET

Pyydämme, että kaavaehdotusta muutetaan alla ehdotetulla tavalla:

Nähtävänä oleva kaavaehdotus:



Pyydetty muutos kaavaehdotukseen:



Muutosehdotuksen sisällön kirjallinen kuvaus: Pyydämme, että Valoniemenpolkua lyhennetään kaavaluonnokseen merkitsemämme ehdotuksen mukaisesti (ks. yllä oleva kuva ”pyydetty muutos kaavaehdotukseen”).

PERUSTELUT

Mikäli Valoniemenpolkua lyhennetään ehdottamallamme tavalla, ei ole tarvetta edes leventää uutta kääntöpaikkaa, joka muodostuu lyhennetyin tien päähän. Tieksi merkitty osuus nimittäin on jo kyseisessä kohtaa piirretty valmiiksi kohtuullisen leveäksi. Kadun käytettävyyteen Valoniemenpolun lyhentämisellä ei mielestämme ole lainkaan vaikutusta. Kulkuyhteydet kääntöpaikalta eteenpäin toimisivat muutoksen jälkeenkin samalla tavalla kuin nyt nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa. Tien rakentamiskustannusten näkökulmasta lyhyempi tie tulisi edullisemmaksi rakentaa ja ylläpitää.

Koska koko kaavoitettava alue on luonto-olosuhteiltaan arvokas ja koska tavoitteena on ollut säilyttää alueen ympäristö, luonto ja maisema mahdollisimman alkuperäisenä, tulisi myös alueelle tehtävät tieosuudet toteuttaa mahdollisimman niukasti eli luontoa/ympäristöä säästävästi. Lyhyempänä toteutettu Valoniemenpolku edistää ympäristön kauneutta, luontoarvojen ja maiseman säilymistä.

Vastine: Vaikka muistuttajan vaatimus kaavaehdotuksen muuttamiseksi on melko vähäinen, se voi olla ratkaiseva katutilan ja ympäristökuvan kannalta. On syytä huomioida, että asemakaavan katualue on tässäkin tapauksessa toteutettavaa ajorataa laajempi. Yleisvastineessa on perusteltu Valonimentien ajorataa leveämpää katualuetta. Perustelu pätee tähän Valoniemenpolkuunkin. Päättävän kadun kohdalla talvikunnossapidon mm. lumenkasaamisen tilantarve korostuu.

Muistutus, kiinteistö 445–508–6–39 Villa Linnea

Haluamme tuoda muutamia asioita esille, koska kyseessä ehdotusvaihe ja siten muutokset mahdollisia.

Omistamme siis Villa Linnean (AO/s-7, tontti 17) ja kysymyksemme kohdistuvat tähän:

1. Kiinteistömme päärakennus ja alavaja/maakellari ovat merkitty suojelluiksi rakennuksiksi (sr-26)
 - a. Miksi?
 - b. Pyydämme tähän muutosta, jossa kyseiset rakennukset eivät ole suojeltuja
 - i. Syy 1: Päärakennus on huonossa kunnossa perustuksista lähtien. Rakennukseen tulisi tehdä erittäin mittavat investoinnit, jotta rakennuksesta saataisiin tämän päivän edes perustason mukavuuksilla omaava kiinteistö.
 - ii. Syy 2: Päärakennuksen perustukset ovat pettäneet niin meriverannan puolelta kuin talon keskikohdalta.
 - iii. Syy 3: Ulkonäöllisesti rakennus mielestämme henkii Valoniemen alueen rakennuskantaa nyt. Jotta itse maa-alue palvelee myös tulevia sukupolviamme, emme voi olettaa, että kyseistä huonossa kunnossa olevaa rakennusta tulee suojella ja siten evätä mahdollisuus uuden samantyyllisen kesäasunnon rakentamiselle tämän tilalle.
 - iv. Syy 4: Alavaja on täysin purkukuntoinen. Sen perustukset merenpuolella on romahtamisillaan ja olemme jo suunnitelleet sen tilalle uuden vastaavanlaisen alavajan rakentamista uusien perustusten päälle. Alavajalla ei ole minkäänlaista historiallista arvoa.
 - v. Syy 5: Suojeltavina rakennuksina kiinteistön jälleenmyyntiarvo on myös huomattavasti huonompi
2. Kaavanmukaisesti määritelty rakennusala tontilla
 - a. Pyydämme, että rakennusala käännetään 90 astetta kaavasuunnitelmassa olevaan alaan nähden (kuten tontilla nr 14).
 - b. Tällöin mahdollinen uusi rakennus sijoittuisi tontille samansuuntaisesti kuin nykyinenkin.

Vastine: Alueellisen vastuumuseon ylläpitämän informaatiportaalin mukaan päärakennus on historiallisesti arvokas, rakennushistoriallisesti arvokas, ympäristöllisesti arvokas, arvoluokassa paikallinen. Päärakennuksen suojelu on ehdottomasti perusteltu. Pihapiiriin kuuluvan kellarin säilyttäminen on AO/s-7 käyttötarkoituserkinnän tavoitteen mukainen. Nykyisen rakennuskannan säilymiseen tulee pyrkiä. Sr-26 merkinnällä varmistetaan kaavan tavoitetta. Kellarin korvaaminen uudisrakennuksella näin lähellä rantaviivaa ei ole vaihtoehto.

Muistutus, kiinteistöt 445-508-6-68 Vaahtera ja 445-508-6-67 Alpolä

Muistutus koskien lainavastaisesta kaavoitusprosessia ja nähtävillä olevaa kaavaehdotusta koskien Paraisten Kaupungin Valoniemen Luoteisosaa

Kaavoitusviranomaisten puutteellinen vuorovaikutus kaavoitusprosessissa maanomistajien kanssa

Kaavoituksen lähtökohtana on hyvä ja rakentava vuorovaikutus maanomistajien kanssa. Näin ei ole toimittu Paraisten kaupungin kaavoitusviranomaisten taholta. Kaavoitus on toteutettu lähes täysin maanomistajia kuulematta ja pahimmillaan heitä on uhkailtu yksityisomaisuuden pakkolunastuksilla. Paraisten Kaupungin kaavoitusviranomaiset rikkovat maanomistajien perustuslaillisia oikeuksia. Suomen lain mukaan kansalaisen perusoikeuksiin kuuluu avoin keskustelu kunnan kaavoitusviranomaisten kanssa kunnan kaavoitusprosessin aikana.

Ensiarvoisen tärkeää on huomioida tässä kaavoitusprosessissa se, että Paraisten Kaupunki on nyt kaavoittamassa täysin yksityisomisteisia maa-alueita. Suomen kaltaisessa demokraattisessa oikeusvaltiossa yksityinen omaisuus on suojattu perustus- ja maanrakennuslailla. Nyt kaavoitusviranomaiset toteuttavat kaavoitusprosessia siten, kuin maa-alueet olisivat kaupungin omistuksessa tai ne olisivat vapaasti riistettävissä yleishyödylliseen käyttöön.

Hyvänä esimerkkinä tästä on se, kun Paraisten kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta palautti 9.12.2020 pidetyssä kokouksessa valmisteilla olevan asemakaavan laatimisen Valoniemen (35) kaupunginosan luoteisosaan neuvottelujen jatkamiseksi "kriittisesti" suhtautuvien maanomistajien kanssa. Paraisten Kaupungin kaavoitusviranomaisten taholta ei toimittu lautakunnan päätöksen mukaisesti, vaan asia vietiin uudelleen käsiteltäväksi ilman minkäänlaisia neuvotteluja 9.3.2021 pidettyyn ympäristö ja rakennuslautakunnan kokoukseen.

Vaadimme, että kaava palautetaan valmisteluun ja maanomistajien lain ja yhdenmukainen oikeus osallistumisesta kaavoitusprosessiin sekä yhdenvertainen

kohtelu turvataan. Mikäli Paraisten kaupungin kaavoitusviranomaiset eivät tähän viranhoidon velvoitteista huolimatta pysty, tulee kaavoitusprosessiin ottaa mukaan Paraisten kaavoitusviranomaisia valvovat tahot mm. ELY-keskus.

Vastine: Kts. yleisvastine. ELY-keskus on osallinen ja lausunnon antaja.

Vaadimme, että maanomistajien yhdenvertainen kohtelu turvataan, tarpeettomat merkittävät haitat ja rasitteet poistetaan sekä alueen turvallisuus näkökohdat ja maanomistajien nykyinen elin- ja asuinympäristö huomioidaan nykyistä suunnitelmaa paremmin. Myös yhdenvertaisuus vaatimuksen perusta on määritelty tarkoin PL 6 §:ssä.

Vastine: Kts. yleisvastine. Kaavaprosessissa maanomistajia kohdellaan yhdenvertaisina maanomistajan ominaisuudessa ja PL 6 § sekä hallintolain 6 § vaatimusta yhdenvertaisesta kohtelusta noudatetaan.

Kiinteistön 445–508–6–68 tarpeeton läpikulku

Paraisten kaavoitusarkkitehdin laatimaan uusimman kaavoitusluonnoksen mukaan Vaahteran kiinteistön päärakennuksen sekä rantasaunan katkaisee täysin tarpeeton kunnan asukkaille suunniteltu näköala ja virkistysreitti. Tämä aiheuttaa kohtuutonta haittaa maanomistajille sekä aiheetonta liikennettä ja siten vaaraa alueen olemassa oleville ja tuleville lapsiperheille. On myös huomioitava, että kiinteistön 445-508-6-68 päärakennuksessa ei pesutiloja, vaan ne sijaitsevat rantasaunassa. Kiinteistö voidaan tältä osin jakaa kahteen osaan ilman, että aiheutetaan maanomistajalle erittäin merkittävää haittaa. Lisäksi suunniteltu virkistysreitti tuhoaa yli satavuotta vanhan omenapuutarhan.

Tällä suunnitelmalla haetaan Valoniemen jo kaavoitetun alueen yleisen arvon nousua, joka nostaa myös jatkossa alueen kiinteistöjen arvoa. Todelliset motivaatiot suunnitelmalle viheralueelle rannassa sekä virkistysreiteille Vaahteran kiinteistöllä ovat hyvin kyseenalaiset ja ne tulee selvittää. Kaavoitusarkkitehti on myös aikaisemmassa vastineessaan itse todennut, ettei kiinteistön 445-508-6-68 ei ole sellaisia arvoja, jotka kiinnostaisivat kaupunkilaisia laajemmin tai että alue olisi kehitettävissä sellaiseksi.

Paraisten kaupungin kaavoitusarkkitehdin vastine kiinteistön 445-508-6-68 aikaisempaan muistutukseen: ” Viheralueita ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa sinne missä ne ei palvele kaupunkilaisia. Jos maanomistajan kiinteistö osoitetaan kokonaan tonteiksi, todennäköisesti se palvelee kokonaisuutta parhaiten. Osa kaavataloutta. On nähty, ettei kyseisellä alueella ole sellaisia arvoja, jotka kiinnostaisivat kaupunkilaisia laajemmin tai että alue olisi kehitettävissä sellaiseksi.”

Vastine: Lainaus vastauksesta mielihiteeseen selittää tilannetta, jossa jollekin kiinteistölle ei ole osoitettu viheraluetta, vaan kokonaisuudessaan tontiksi.

Vaadimme, että kiinteistölle 445-508-6-68 suunniteltu rannassa sijaitseva VP merkinnällä alue/yhteisranta ko. suunnitelmassa sekä tilan katkaiseva tarpeeton

läpikulku poistetaan suunnitelmasta ja nämä muutetaan tasavertaisesti rakennusmaaksi. Tarpeeton uusi tie suojaa alueen luonto-arvoja huonoimmin (liite: Berlins Oy, Valoniemen asemakaava-alueen luontoselvitys) sekä aiheuttaa alueen maanomistajille kohtuutonta ja tarpeetonta haittaa. Lisäksi tarpeeton läpikulku alueella aiheuttaa vaaraa alueella asuville lapsiperheille.

Vastine: Katulinjauksesta on tehty vaihtoehtoisia vertailuja ja ehdotettu ratkaisu on osoittautunut parhaaksi. Ottaen huomioon toteuttaminen luonnon, maiseman ja taloudellisten seikkojen suhteen. Linjaus on tarpeen, jotta kaikille tonteille saadaan yhteys. Ensimmäisen luonnoksen mukainen ratkaisu, jonka mukaan tonttikatu rakennettaisiin Valoniemenpolkua jatkamalla, olisi arvokkaan luonnon ja maiseman kannalta tuhoisa.

Rakennustehokkuuden ja rasitteiden tulee olla maanomistajien kannalta yhdenvertaisia. Lain mukaan maanomistajalle ei saa aiheuttaa tarpeetonta haittaa, mikäli tämänkaltainen tieyhteys on toteutettavissa toisin. Paraisten kaupungin kaavoitusarkkitehti on itse ensimmäisessä luonnoksessaan suunnitellut tien kulkevan nykyistä tielinjausta pitkin. Tämä suunnitelma ei tue aikaisempaa kaavoitusta sen linjaa eikä vastaava rasietta ole suunniteltu yhdellekään toiselle maanomistajalle aikeisemmin, kaavoitetut lähialueet sekä kaavoitettava alue huomioon ottaen. Tämä suunnitelma rikkoo räikeästi perus- ja maanrakennuslakia Vaadimme, kiinteistö 445-508-6-68 kaavoitetaan yhdenvertaisesti tonttimaaksi, turhat viheralueet poistaen.



Paraisten kaupunginarkkitehdin Turkka Mickelssonin ensimmäinen suunnitelma, joka esiteltiin Valoniemen kaupungin luoteisosan maanomistajille alkuvuodesta 2020. Suunnitelmassa tielinja on toteutettu nykyisen olemassa olevan tien mukaisesti, joka rikkoo alueen luontoarvoja vähiten sekä ei aiheuta maanomistajille eriarvoisuutta tai erityistä haittaa.

Tieyhteys 445-508-6-68 tilalle voidaan osoittaa olemassa olevalta tielinjaukselta. Kiinteistöllä 445-508-6-68 sijaitseva vanha talousrakennus on niin huonokuntoinen, että se tullaan purkamaan ennen kaavoitus suunnitelman toteutumista. Tästä kaavoitusviranomaisilla ei ole ollut tietoa, koska vuorovaikutus maanomistajien kanssa on olematonta sekä päätöksenteon perusteena on käytetty 12 vuotta vanhaa rakennusinventointia. Päätöksenteon pohjana oleva rakennusinventointi (Kaavaluonnoksen liite. Rakennusinventointi, Länsi- Turunmaa, Parainen, Arkkitehtikonttori (2009)) on täysin luokaton päätöksenteon perusteeksi sen lisäksi, että se on auttamattoman vanha. Rakennusinventointia ei voida tehokkaasti toteuttaa kiinteistöjä arvioimalla niiden pihamaalta sekä arvottamalla kuntoa tai rakennusvuota.

MRL 106 §: "Jos asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu maanomistajalle erityistä haittaa tai vahinkoa, tai, jos alue on tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on velvollinen korvaamaan tästä johtuvan vahingon, jollei sitä ole pidettävä vähäisenä."

Asemakaavoituksessa lähtökohtana tulee olla ensisijaisesti, ettei korvattavia vahinkoja syntyisi. Tämä vaatimus seuraa jo MRL 54.3 §:n vaatimuksesta: asemakaavalla ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeudenhaltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai haittaa, joka kaavalle asetettujen tavoitteiden tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Katsomme myös Paraisten Kaupungin olevan korvausvelvollinen, mikäli kaupunki aiheuttaa tämänkaltaisella suunnitelmalla vain ja ainoastaan yhdelle maaomistajalle tällaista erityistä haittaa.

MRL 106§:n mukaan:

Asemakaavan toteuttamisesta johtuva korvaus

Jos asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu maanomistajalle erityistä haittaa tai vahinkoa, kunta tai, jos alue on tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on velvollinen korvaamaan tästä johtuvan vahingon, jollei sitä ole pidettävä vähäisenä.

Vastine: Ehdotuksen mukainen kaavaratkaisu ei aiheuta sellaista huomattavaa haittaa johon muistuttaja viittaa.

Vaadimme myös, että kaavoitusviranomaisten jääviys meneillään olevassa kaavoitusprosessissa tarkistetaan Hallintolain 434/2003 mukaisesti.

Vastine: Kaavan valmisteluun tai päätöksentekoon ei ole osallistunut esteellisiä viranhaltioita tai päättäjiä.

Lienee selvää, että suunnitelmaa ja kaavoitusprosessia tällaisenaan tullaan tarkastelemaan tarkemmin oikeuslaitoksissa sekä valvovien viranomaisten taholta. Kyseessä on kuitenkin yksityinen maaomaisuus, jota turvaa Suomen laki.

Anmärkning, fastighet 35-17-5

Vi tycker att området och dess fina natur nog kommer att "lida" av så många tomter/byggnader trängs in på ifrågavarande skogsområde. Den korta rutten genom skogen längs Ljusuddavägen ner till stranden är en mycket populär promenadrutt för många, inte enbart oss som bor i området. Det kunde nog vara en bra idé att planera in större skogspartier/grönområden och lite färre tomter för att bevara den "naturnära" känslan.

Det som vi reagerade mest på i planen, som skulle vara viktigt för oss att ni planerar om, är infarten till den nya vägen Västanvinden. Enligt nuvarande plan skulle vägen börja mitt emot infarten till vår gård (tomt 17-5) och således dagligen påverka såväl trivsel som säkerhet negativt, vid vår infart. Det finns redan ett antal vägskal/avtag på samma korta del av Ljusuddavägen; Bergvägen, Kvällsbrisen och sandvägen till den närliggande lekparken. Ytterligare en korsning blir en säkerhetsrisk för exempelvis cycklande barn. För vår familj (5 pers) blir det opraktiskt att köra ut från och in på gården, i en korsning. Det mest naturliga enligt oss skulle vara att fortsätta vägen Kvällsbrisen till det nya området. Det skulle också kunna bidra till att bilister/mopeder/mönkijän behöver sakta in farten i nedförsbacken på Ljusuddavägen. Ifall den nya vägen inte kan börja från korsningen Ljusuddavägen/Kvällsbrisen så önskar vi att den börjar vid gränsen mellan tomterna 17-4 och 17-5. Då skulle den inte komma mitt emot någons infart utan mot garagebyggnaderna.

Bemötande: Se allmänt bemötande. Gatan Västanvindens anslutning till Ljusuddavägen har linjedragits på nytt.

Muistutus, kiinteistö 445-508-2-159 Grönudda

Koemme kaavan etenemisen hyvänä asiana eikä meillä ole kaavaehdotukseen huomauttamista. Pyydämme ystävällisesti saada tiedon kaavan etenemisestä/hyväksymisestä.

Vast: Merkitään tiedoksi