

| | | |
|----------------------------------|-------|------------|
| Rakennus- ja ympäristölautakunta | § 56 | 01.04.2020 |
| Rakennus- ja ympäristölautakunta | § 203 | 09.12.2020 |
| Rakennus- ja ympäristölautakunta | § 36 | 10.03.2021 |
| Rakennus- ja ympäristölautakunta | § 158 | 06.10.2021 |

Asemakaavan laatiminen Valoniemen (35) kaupunginosan luoteisosaan

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 päätöskäsittelyihin. 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 maankäyttösopimuksiin 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
Esittelijä**

Kaavoitusarkkitehti Turcka Michelsson, puh. 044 358 5894
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 Valonimentien 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 keskusta 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. Mielipiteet 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 asuinpientalojen 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-alueen palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Samalla voidaan sopia esimerkiksi yleisten alueiden luovuttamisesta kaupungille.

Oheismateriaali

Rakennusinventointi

Luontoselvitys

Maanomistajien mielipiteet 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 mielipiteisiin. 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 mielipiteitä eikä näiden maa-alueille kohdistuvia rasitteita. Saila Routio kannatti Petri Abrahamssonin palautusehdotusta seuraavin lisäyksiin: 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 Turkka 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 asuinpienalojen korttelialue. Asuinpienalojen 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 Valoniementien varrelle. Viheraluekaista on lisätty Valoniementien 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

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

Lautakunta merkitsee tiedoksi kaavanlatijan vastineet maanomistajien mielipiteisiin.

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

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta

Valmistelija
Esittelijä

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

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.

Oheismateriaali

Rakennusinventointi
Luontoselvitys
Havainnekuva
Lausunnot
Maanomistajien muistutukset
Yleisvastine

Liite

3. Asemakaavaehdotus
4. Asemakaavaselostus liitteinen

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.
