

mielipide	
508-2-154 Solvik	
<p>1. Katusuus olisi luontevaa tuoda kiinteistomme nykyisen asfaltoidun ajotien päähän, jossa on myös luonnollinen kaantopaikka valmiina. Tällöin kaikille kaavoitettaville tontille syntäisi myös suora kulku yhteys ilman rasitteita.</p> <p>2. Oma luonnoksemme kiinteistomme kaavoittamiseksi on tehty arkkitehti XX toimista jota varten myös korkokartoilimme kiinteistomme alueen. Luonnoksesamme on otettu huomioon korkeuserot ja esitetyt tonttien rajat noudattavat luonnollisia maaston muotoja.</p> <p>3. Toinen etelänpuoleinen tontti XX esityksessä tulisi liian lähelle jäljelle jäävän kiinteistön päärakennusta eikä ko. raja myöskään noudata maaston muotoja vaan tontin kulma tulisi sen mukaan jyrkän harjanteen laelle.</p> <p>4. Myös viheralueiden pinta-alaa ja muotoa on syytä tarkastella - mielestämme ei ole järkevää maankyttöä uhrata kaavoitettaville tontille jäävää rantaviivaa julkisiin viheralueisiin.</p> <p>Pyydämme lähettämään meille valmiin luonnoksen kommentoitavaksi ennen asian viemistä eteenpäin käsiteltäväksi</p>	<p>Katua ei ole tarkoituksenmukaista rakentaa yllä tarpeen. Katualueet halutaan pitää mahdollisimman pieninä tällä kaava-alueella. Alueella yleisesti ajoyhteyksiä osoitetaan tonttien yllä.</p> <p>Maanomistajia on teetänyt pintavaalituksen ja kartoittanut sen sekä tilannut toiveittensa mukaisen luonnoksen. Luonnoksessa on kuitenkin esitetty rakennusaloja erittäin hankalasti rakennettavalle alueelle.</p> <p>Tonttien raja tarkastellaan maanomistajan toiveiden mukaisesti.</p> <p>Viheralueiden rajaus tarkentuu luontoseveltyksen mukaan ja arvokkaat alueet on tarkoituksenmukaista rajata mieluummin tontin ulkopuolelle kuin tonttiin, jos sille joudutaan merkitsemään rajoitteita sen käytölle</p> <p>Kaavan vaiheista tiedotetaan MRL:n mukaisesti</p>
508-2-98 Päiväkumpu	
<p>Alimpaan osaan jää asuinrakennus. Se on edellisen omistajan kesäasunnon laajennus. Autotalli- ja varastorakennuksen rakensimme entisen pienemmän vajan paikalle, jonne se maastollisesti sopi hyvin. Se jää nyt ylempään tonttiin. Tarpeellisen autotalli- ja varastorakennuksen sijoittaminen tähän alempaan tonttiin on vaikeaa mm rinteiden kaltevuuden, jääkaudenkaisten kivenlohkareiden, komoiden mäntyn ja maakuntatamien takia.</p> <p>Ylemmän tontin rakentaminen asuinkäyttöön vaatisi mieluivutusta. Tontista yllä puolet on jääkaudesta kalliota ja irtolohkareita. Tavalliseksi rakennusalueeksi jää n. 600 neliötä, josta osan vie jo rakennettu autotalli- ja varasto. Eihän sitä kannata purkaa. Koska suomalainen haluaa tontilleen viheralueen, asuinrakennusta varten on rajaytettävä tilaa jääkauden kivirokkoista tai rakennettava eritasorakennelma korkealle kalliolle. Siitä olisi jopa merinäkötä, mutta ei sovi Valaniemen maisemaan.</p> <p>Tonttijäosta seuraisi meille vuosittainen lisämaksu.</p> <p>Mielestämme nämä komeat jääkaudenkaiset kivimuodostelmat irtolohkareineen ja lepäkolvuolinen säilyvät parhaiten yksinkertaisesti siten, että tonttia ei jaeta.</p> <p>Tontista otettava tie. Aluperin yhdelle kesäasunnolle myönnetty kulkuoikeus on muuntuun vaihtokaa yhden vakituksen asunnon tieksi ja nyt se suureksi harmiksemme otetaan (ei lunasteta) kuuden asuintontin autotieksi. Lapsemme omistavat tien toisella puolella olevan Metsola tontin. Kulkemisemme tulevan tien yllä muuttuu huomattavasti hankalammaksi jopa vaaralliseksi liikenteen kuusinkert. aistussa. Nyt olevassa kulkuvaylassa on 3 metriä kapea kohta suurten jääkausten kivenlohkareiden välissä. Tuleeko tästä tien leveys koko matkalle?</p> <p>Yleisotilaisuuden alussa tilaisuuden avaja korosti, että on erittäin harvinaista ja erityistä, että kaupunki ryhtyy kaavoittamaan yksityisessä omistuksessa olevaa aluetta.</p> <p>Nähtävillä olevasta aineistosta ja Rakennus ja ympäristölautakunnan kokouspöytäkirjasta 01.04.2020 § 56 ei käy selvillä 1) mitkä ovat asemakaavan laatimisen tavonaiset perusteet; 2) mitkä ovat tilaisuuden avajan korostamat erityisvaatimukset yksityisten omistamien maiden kaavoitukseen; 3) mitkä ovat vuoden 2006 jälkeen muuttuneet olosuhteet kaavoituksen jatkamiseen. Aineistossa ei ole mainittu yhtään laillisuusperustetta erityisalueen kaavoittamiseen. (Näin Corona viruksen aikaan ministerit ovat esintyessään julkisuudessa luettelleet tarkkaan lakipykälää, joiden mukaan tällaisessa erikoistilanteessa toimitaan.) Asiatiedoista löytyy tällainen ristiriita: Pöytäkirjassa mainitaan, että osa maanomistajista (sis monikko) ovat toivoneet alueen kaavoittamista, mutta 23.05. ilmestyneessä ÄU:ssä enää vain yksi. Kaavoitusalueen määrittelyä pidämme virheellisenä. Nyt kaavoitettavan alueen itärajaksi on määritelty kiinteistörajaja kaavoittamattomalla alueella. Juuri tämän rajan, Valaniemen mutkan nimisen tien ja Hessundin salmen rajaama pieni alue jää tämän jälkeen yhtenäisestä Valaniemen alueesta kaavoittamatta. Se on samantilaisista yksityisomistuksessa olevaa aluetta kuin nyt lyostettävä. Tämän alueen jättäminen kaavoituksen ulkopuolelle pitää perustella välttämättä yhdenvertaisuuden vuoksi.</p> <p>Lautakunnan päätös ei ollut yksimielinen.</p>	<p>Kiinteistön koko mahdollistaa sen kehittämisen useampana tonttina. Luonto- ja maisema-arvot tulee huomioida jatkosuunnittelussa. Kiinteistön rakennuskanta voidaan korvata uudisrakentamisella.</p> <p>Ensimmäisen asemakaavan johdosta katuverkon edellyttämästä maa-alasta ei makseta korvauksia. Katuverkon rakentaminen ja ylläpito asemakaava-alueella on kaupungin velvollisuus. Maanomistajien tulee osallistua yhdyskuntarunko- ja kustannuksiin MRL § 91a, korvauksella luovutettu maa-ala on osa velvoitetta.</p> <p>Katutilojen suunnittelu toteutetaan liikennemäärät huomioiden toimiviksi ja turvallisiksi. Kyseinen päätyttyä katusuus on mahdollista toteuttaa vaikka ns. pihakatuna jolloin liikkuminen on täysin jalankulkijoiden ehdoilla.</p> <p>Kaupungin maankäytösunnittelun periaatteiden mukaan ensisijaisesti kaavoitetaan kaupungin omistamaa maata. Tätä tukee kaupungin toteuttama maapolitiikka. Kyseinen asemakaava-alue on yksityisessä maanomistuksessa mutta sen sijainti osana keskustan omakotialuetta ja sen tarkoituksenmukaisena laajennusalueena puoltaa asemakaavan ulottamista tälle alueelle. Asemakaava perustuu maankäytösunnittelun ja 1995 hyväksytyyn osayleiskaavaan, jossa erityisesti määrätään alue asemakaavoitettavaksi asuinalueeksi. Kaavan laatiminen toteuttaa kaavahierarkian ylemmän asteen kaavoja ja MRL:n mukaista maankäytösunnittelujärjestelmää. Ainoa erikoisuus kyseisessä hankkeessa on, että kaupunki ei omista lainkaan maata tällä melko laajalla alueella keskustan tuntumassa.</p> <p>Asemakaava koskee 21 tilaa, omistajia on 25, aloitusvaiheessa muistutuksiksi nimettyjä yhteydenottoja on toimitettu 6 tilan osalta (11 omistajaa) Kaava-alue on vaihtu tarkoituksenmukaiseksi kokonsa, rakennettavan infran sekä kaavataitouden kannalta. Näin kaupungissa on tapa toimia. Koko Valaniemen kaupunginosa on kaavoitettu samaan tapaan tarkoituksenmukaisissa osissa.</p>

<p>2-168 Metsola</p> <p>Omalla kohdallaan kaavaluonnos toteutuessaan tulee asettamaan puolisiksi omistamani tontin epätasa-arvoiseen asemaan verrattuna naapureihin. Luonnoksessa tonttimme raja on kohdistuu nykyistä leveämpi tierastele jopa kuudelle tontille. Kaavan toteutuessa tämä tulee aiheuttamaan minulle kohtuutonta haittaa suurenneiden liikennemäärien ja melun osalta. En tule mitenkään hyötymään kaavasta, päinvastoin näyttää siltä että tullen pysyvästi kärsimään esimerkiksi lisääntyneestä moottoriajoneuvoliikenteestä ja melusta sekä tilapäisesti erilaisista ja useista rakennuskaikista haitoista, joiden kestoista ei ole minikaanlaista varmuutta. Lisäksi myös luonnollinen, päivittäin käytetty yhteyteni viereisellä tontilla (Valoniementie 117) sijaitseville, perheemme omistuksessa oleville rakennuksille häviää, jos se tullaan jatkamaan kuten luonnoksessa ehdotetaan. Mielipiteistäni haluan tuoda esille myös alueen erityiset piirteet, koska siellä on ominaisia ja nyt jo harvinaiseksi kympeitä, mielestäni arvokkaita kulttuurimaisma- ja luontokohteita, jotka tulisi säilyttää.</p> <p>Nähtävillä annettu valmisteluaineisto ja saatavilla oleva dokumentaatio on erittäin minimaalinen, se olisi pitänyt olla nähtävillä jo valmisteluaineistossa eikä vasta varsinaisessa kaavoitus- ja suunnittelutyön vaiheessa. Kaavaluonnoksen toteutumisen haittavaikutuksia kaikkia asukkaita ja tontinomistajia silmälläpitäen ei nähdäkseen ole arvioitu ollekaan tai ne on arvioitu erittäin kevyesti, mistään tällaisista toimenpiteistä ei ole myöskään annettu tietoa. Nähdäkseni alueen asukkaat ovat kaikki hankineet jo kauan sitten tontit ja kiinteistöt, varmaankin nimenomaan siksi, että alue on niin rauhallinen ja luonnolainen. Tämä tulee jatkossa ottaa ehdottomasti huomioon ja painopiste kaavassa siirtää alueen kulttuurimaisemallisten ja luontoarvojen säilyttämisen tonttien lukumäärän sijaan. Kaavalyönnön tavoitteeksi on asetettu luonnolaisen huvilakaupunginosan. Näyttelille asetettu luonnos ei mielestäni täytä ollekaan tätä kriteeriä koska ehdotuksessa alue on pilkottu pieniksi ahtaisiksi tonteiksi, ollen siten ristiriidassa kerrotujen tavoitteiden kanssa. En voi hyväksyä luonnosta vaan edellytän jatkossa konkreettisia korjauksia mainittujen kulttuurimaisemallisten ja luontoarvojen säilyttämisen toteutumiseksi ja tasapuolista kohtelua, jotta tontit ja sillä olevat kiinteistön asuinolosuhteet ja viihtyvyys säilyvät myös tulevaisuudessa.</p> <p>Mahdollisen kaavan tulee olla yhdenvertainen kaikille. Luonnoksessa halit ja hyödyt jakautuvat erittäin epätasaisesti tontinomistajien kesken. Jatkossa, jos työtä jatketaan tulee silna huomioida vaikutukset kaikkien asukkaiden mukaan kukin vapaa-ajan asukkaiden viihtyvyyden ja ympäristön säilyntänsä tarkemmin ja tasa-arvoisemmin ja tasa-arvoisemmin ja tasa-arvoisemmin ja tasa-arvoisemmin esimerkiksi vähentämällä uusien tonttien määrää ja lisäämällä puisto- ja viheralueita sekä tehtävä arviointi vanhan Valoniemen alueesta kokonaisuudessaan mukaan kukin alueeseen kiinteästi kuuluva Valoniemenmutka, joka nyt jäisi erilliseksi pieneksi alueeksi kahden kaavan välillä. Arvokkaiden ympäristönsuojellusten kohteiden kartoitusta tulisi tehdä pikaisesti ja siitä saadut tiedot julkaista, koska alueella on esimerkiksi ominaisia lepäkköjen esiintymispalkkoja sekä mahdollisesti rauhoitettuja kasveja. Kaupungin tulee myös tarkemmin perustella onko yksityisessä maanomistuksessa olevan alueen kaavavalmisteluun jatkamiseksi ylipäänsä edellytyksiä, koska kuulemani mukaan asukastilaisuudessa kerrottiin olevan erikoista että kaupunki lähtee kaavoittamaan yksityisessä maanomistuksessa olevaa aluetta. Haluan lisäksi että minut pidetään informoituna ja että minulle ilmoitetaan kaavoituksen kulusta ja aikataulusta.</p>	<p>Tontit rajoituu kahdelta sivulta katualueeseen. Kyseessä on ensimmäinen asemakaava ja katualueeksi lohkotaan osa entistä yksityistä maata. Näin toimitaan kaikkien katualueeseen rajautuvien kiinteistöjen kohdalla sen mukaan, mikä on tarpeen katualueen leveyden ja tarkoituksenmukaisen ylläpito asemakaava-alueella on kaupungin velvollisuus. Maanomistajien tulee osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin MRL § 91a, korvaukselta luovutettu maa-ala on osaveloitetta.</p> <p>Asemakaavan laatiminen kaavoittamattomalle alueelle nostaa pääsääntöisesti kiinteistön arvoa. Asemakaava ei tämsänsältönsä aiheuta maanomistajille kohtuutonta haittaa. Kaupunki on velvollinen rakentamaan asemakaava-alueille kunnallisinfraan. Valoniemen alue kuuluu jo ennestään vesilaitoksen toiminta-alueeseen, joten asemakaava mahdollistaa esimerkiksi vesi- ja viemäriverkoston rakentamisen maaston ja kokonaisuuden kannalta järkevässä paikkaan. Kyseinen asemakaava-alue on yksityisessä maanomistuksessa mutta sen sijainti osana keskustan omakotialuetta ja sen tarkoituksenmukaisena laajennusalueena puoltaa asemakaavan ulottamista tälle alueelle. Tavoite perustuu kaavahierarkian ylempiasteisiin kaavoihin, maakuntakaavaan ja 1995 hyväksytyyn osayleiskaavaan, jossa erityisesti määrätään alue asemakaavoitettavaksi asuinalueeksi. Suunniteltaessa täydennysrakentamista asukasmäärä alueella kasvaa ja liikenne lisääntyy. Muutoksen vaikutus koskee koko aluetta, mutta luonnollisestikin tontit sijaitsevat vaihtelevasti ohittaviin liikennemääriin nähden. Liikennemäärä uudella kadulla nykyisen ajorajanteen kohdalla lisääntyy, mutta katualueet suunnitellaan siten, että ne käyttömahdollisuksiltaan ja turvallisuudeltaan täyttävät asuinalueen kaduille asetetut vaatimukset. Kyseinen päättyvä katuosuus on mahdollista toteuttaa vaikka ns. pihakatuna, jolloin liikkuminen on täysin jalankulkijoiden ehdolla. Alueen maisema- ja luotoarvot kartoitetaan ja kaavarakaisu huomioida ne</p> <p>Kyse on aloitusvaiheen aineistosta: alustavasta luonnoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaavan aloitusilmoituksen yhteydessä ilmoitettiin aloitusvaiheen suunnitteluaikoina olevan nähtävillä. Muistutus on haluttu tehdä heti, kun asemakaavan aloittamisesta on ilmoitettu. Kaavan vaikutukset arvioidaan suunnittelun aikana.</p>
<p>Maaväyönnön tavoitteeksi on mainittu luonnolainen huvilakaupunginosa. Mielestäni nähtävillä oleva kaavaehdotus ei toteuta tätä tavoitetta. Perinteisesti huvilakaupunginosat ovat isojen avarien pihojen muodostamia alueita. Tällä kaavaehdotuksella nykyinen olemassa oleva huvilamainen asutus avarien pihoinen tiivistetään pieniksi ahtaisiksi tonteiksi.</p>	<p>Maanomistajia kohdellaan yhdenvertaisesti yhdenvertaisissa tilanteissa. Alueen arvot kartoitetaan selvitysten avulla mm. rakennushistoriallinen selvitys, luontoseelvitys. Kaava-alue on valittu tarkoituksenmukaiseksi kokonsa, rakennettavan infraan sekä kaavataidouden kannalta. Koko Valoniemen kaupunginosa on kaavoitettu samaan tapaan tarkoituksenmukaisissa osissa. Kaupungin maankäytönsuunnittelun periaatteiden mukaan ensisijaisesti kaavoitetaan kaupungin omistamaa maata. Tätä tukee kaupungin toteuttama maapolitiikka. Kyseinen asemakaava-alue on yksityisessä maanomistuksessa mutta sen sijainti osana keskustan omakotialuetta ja sen tarkoituksenmukaisena laajennusalueena puoltaa asemakaavan ulottamista tälle alueelle. Asemakaava perustuu maakuntakaavaan ja 1995 hyväksytyyn osayleiskaavaan, jossa erityisesti määrätään alue asemakaavoitettavaksi asuinalueeksi. Kaavan laatiminen toteuttaa kaavahierarkian ylempien asteiden kaavoja ja MRL:n mukaista maankäytönsuunnittelujärjestelmää. Ainoa erikoisuus kyseisessä hankkeessa on, että kaupunki ei omista lainkaan maata tällä melko laajalla alueella keskustan tuntumassa. Kaupunki tiedottaa kaavan kulusta Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.</p>
<p>Valittu kaava-alue asettaa vanhan Valoniemen maanomistajat eriarvoiseen asemaan. Kaavoitettavasta alueesta on jätetty pois Valoniemenmutka, joka kuuluu kiinteänä osana vanhaan Valoniemeen. Tämä alue jää tällä ehdotuksella kahden kaavan välillä erilliseksi pieneksi saarokkeeksi. Mikäli alue joka olennaisena osana kuuluu alueeseen jätetään pois kaavoitettavasta alueesta, tulee myös muille alueen maanomistajille tarjota sama mahdollisuus jättäytyä pois kaavasta yhdenvertaisuuden perusteella.</p>	<p>Maanomistajia kohdellaan yhdenvertaisesti yhdenvertaisissa tilanteissa. Eri aikaan toteutettava kaavoitus ei aseta maanomistajia eriarvoiseen asemaan.</p>
<p>Mielestäni alueen maanomistajia ei nähtävillä olevalla kaavaehdotuksella kohdella yhdenvertaisesti. Nyt halit ja hyödyt jakautuvat maanomistajien kesken epätasaisesti. Minä en hyödy kaavasta mitään.</p>	<p>Asemakaavan laatiminen kaavoittamattomalle alueelle nostaa pääsääntöisesti kiinteistön arvoa. Asemakaava ei tämsänsältönsä aiheuta maanomistajille kohtuutonta haittaa. Kaupunki on velvollinen rakentamaan asemakaava-alueille kunnallisinfraan. Valoniemen alue kuuluu jo ennestään vesilaitoksen toiminta-alueeseen, joten asemakaava mahdollistaa esimerkiksi vesi- ja viemäriverkoston rakentamisen maaston ja kokonaisuuden kannalta järkevässä paikkaan.</p>
<p>Päinvastoin, kaavaehdotus tuo ainoastaan haittoja puolisiksi omistamalleni tontille. Nähtävillä olevassa kaavassa on piliretteny venennetty ajotie 6.1e tontille, joista 5 uusia, oman ja viereisen vanhempien omistuksessa olevien tonttien välillä. Tämän myötä luonnollinen kulkuväylämme näiden kahden tontin välillä katoaa. Tilalle on suunniteltu tie jolla liikennemäärä kasvaa 600%, samoin alueen melutaso nousee merkittävästi. Rakennusajanainen liikenne tuo vielä tilapäistä raskasta liikennettä tielle.</p>	<p>Suunniteltaessa täydennysrakentamista asukasmäärä alueella kasvaa ja liikenne lisääntyy. Muutoksen vaikutus koskee koko aluetta, mutta luonnollisestikin tontit sijaitsevat vaihtelevasti ohittaviin liikennemääriin nähden. Liikennemäärä uudella kadulla nykyisen ajorajanteen kohdalla lisääntyy, mutta katualueet suunnitellaan siten, että ne käyttömahdollisuksiltaan ja turvallisuudeltaan täyttävät asuinalueen kaduille asetetut vaatimukset. Kyseinen päättyvä katuosuus on mahdollista toteuttaa ns. pihakatuna, jolloin liikkuminen tapahtuu jalankulkijoiden ehdolla.</p>
<p>Nähtävillä oleva valmisteluaineisto on erittäin minimaalinen ja puutteellinen. Alueen maanomistajille järjestetyssä tiedotustilaisuudessa oli mainittu, että on erittäin harvinaista että kaupunki lähtee kaavoittamaan yksityisen maanomistajien alueita, varsinkin kun osa maanomistajista ei halua uutta kaavoitusta. Valmisteluaineistoissa ei ole tuotu esille merkittäviä selkoja, miksi aluetta on lähedetty uudelleen kaavoittamaan, vaikka se on pysäytetty 2007.</p>	<p>Kyse on aloitusvaiheen aineistosta: alustavasta luonnoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaavan aloitusilmoituksen yhteydessä ilmoitettiin aloitusvaiheen suunnitteluaikoina olevan nähtävillä.</p> <p>Kaupungin maankäytönsuunnittelun periaatteiden mukaan ensisijaisesti kaavoitetaan kaupungin omistamaa maata. Tätä tukee kaupungin toteuttama maapolitiikka. Kyseinen asemakaava-alue on yksityisessä maanomistuksessa, mutta sen sijainti osana keskustan omakotialuetta ja sen tarkoituksenmukaisena laajennusalueena puoltaa asemakaavan ulottamista tälle alueelle. Asemakaava perustuu maakuntakaavaan ja 1995 hyväksytyyn osayleiskaavaan, jossa erityisesti määrätään alue asemakaavoitettavaksi asuinalueeksi. Kaavan laatiminen toteuttaa kaavahierarkian ylempien asteiden kaavoja ja MRL:n mukaista maankäytönsuunnittelujärjestelmää. Ainoa erikoisuus kyseisessä hankkeessa on, että kaupunki ei omista lainkaan maata tällä melko laajalla alueella keskustan tuntumassa. Asemakaavan on katsottu taas sopivan kaavoitusohjelman ja halutaan noudattaa lain edellyttämää velvoitetta</p>
<p>Valmisteluaineistossa ei ole nähtävillä kaavan vaikutusten arviointia. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi tämä aineisto tulisi olla nähtävillä jo valmisteluaineistossa eikä vasta varsinaisessa kaavoitus- ja suunnittelutyön vaiheessa.</p>	<p>Kaavan vaikutusten arviointi suoritetaan osana varsinaista kaavoitus- ja suunnittelutyötä. Se on vakiintunut käytäntö ja näin on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.</p>
<p>Toivon että Valoniemen kaupunginosaan luoteisosan kaavavalmistelu palautetaan takaisin valmisteluun yllä esitettyjen asioiden lisäämiseksi. Haluan että minulle ilmoitetaan kaavoituksen kulusta.</p>	<p>Kaupunki tiedottaa kaavan kulusta Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.</p>

<p>2-110 Soläng/2-169 Bergvik</p> <p>Största delen av markägarna på området motsätter sig planen. Fullmäktige lär ha fått felaktig information om det här. I verkligheten är det en mycket liten minoritet som trycker på staden för att få göra vinst. Beredarna borde åtminstone ta reda på fakta.</p> <p>Det strider mot den mest elementära rättskänslan att staden inkräktar på privat område med en plan som har drastiska konsekvenser för många enskilda individer. De ekonomiska följderna drabbar oss hårt och orolighet. En teoretisk värdeökning som inte realiseras, men som man måste betala för. Leder till personliga konkurs. Vill Pargas stad bli känd för sådant?</p> <p>Staden säger att det behövs flera tomter att sälja. I själva verket finns det gott om osålda tomter i trakten. Hur många nya tomter skulle de facto bli till salu ifall planen förverkligades? Att de nuvarande tomterna styckas, betyder inte att ägarna vill sälja bitarna.</p> <p>Tillvägagångssättet är oacceptabelt. Det har varit omöjligt att få reda på hur mycket staden har tänkt debitera de privata ägarna för att de ska få ha kvar sin egendom. Först ska vi köpa produkten som vi inte vill ha, sedan får vi veta vad den kostade.</p> <p>Tomtagarna har försökt diskutera med planerarna om detaljerna, ifall planen mot vår vilja skulle förverkligas. Planerarna hade lovat hursamma våra förslag. Några ändringar har gjorts, men största delen, mycket väsentliga förslag, har ignorerats, och detta trots att det har varit frågan om sådant som inte kullkastat planen i sig. Vilka möjligheter har vi i verkligheten att påverka planen? Är det bara tomma ord, att vi får säga vår åsikt?</p> <p>Ljusudda NV är det sista gammaldags idylliska området i trakten. Inte endast ägarna vill bevara det så, utan även de dagliga floranerna som använder grusvägen runt området uppskattar det och flera av dem har uttryckt sin bestörtning över planen. Ingen vill promenera eller jogga på asfalt. Området beskrivs som en sagolik värld, en kontrast till den nya delen av Ljusudda.</p> <p>Har finns en betydande biodiversitet, både var flora och fauna beträffar. Bara som exempel, så häckar sothöna och skäggdopping i viken. Flera nya hus eller radhus skulle öka båttrafiken och riskera att förstöra livsmiljön för dessa hotade arter. Balansen i den känsliga miljön rubbas. Västligheten vid vägkanterna är viktig för insektbeståndet. En breddning och asfaltering av vägen skulle vara ytterst skadlig. Den miljö man nu förstor, är oåterkalleligt förlorad. Finland har inte råd med det!</p> <p>Det minsta man kan kräva är att Pargas inte fattar förhastade beslut. Vänta tio år och se vart utvecklingen leder. Alltför ofta har man fått ångra åtgärder som har förändrat miljön och visat sig vara dåliga och onödiga.</p>	<p>Detaljplanen berör 21 lägenheter med 25 ägare. I det inledande skedet har anmärkningar angående 6 lägenheter (11 ägare) lämnats in.</p> <p>Det aktuella detaljplanoområdet är ett privatägt markområde, men dess läge som en del av ett egnahemsområde i centrum och som ett ändamålsenligt utvidgat område för egnahemsområdet talar för att detaljplanen borde sträcka sig till detta område. Detaljplanen baserar sig på landskapsplanen och delgeneralplanen som har godkännts år 1995 och där det specifikt bestäms att området är ett bostadsområde som ska detaljplanläggas. I och med att planen utarbetas verkställs planer högre upp i planhierarkin och ett system för planering markanvändningen enligt MBL. Utvecklingen av området förutsätter att markägarna deltar i kostnaderna för samhällsbyggande och markanvändningsavtal med de markägarna vars fastigheter stiger i värde på grund av detaljplanen, MBL §91 a, b och c.</p> <p>Staden fullgör sina skyldigheter inom planering av markanvändningen med framförhållning. Målet är att det finns tomter på planlagda områden för villiga byggare. I planeringen av markanvändningen strävar man efter att effektivt utnyttja infrastruktur och service. Infrastrukturer och serviceinfrastrukturer är av betydelse för utvecklingen av området förutsätter att markägarna deltar i kostnaderna för samhällsbyggande och markanvändningsavtal med de markägarna vars fastigheter stiger i värde på grund av detaljplanen, MBL §91 a, b och c.</p> <p>Man kan inte ingå ett markanvändningsavtal på förhand, men ett preliminärt avtal kan göras då beredningen av planen framskridit tillräckligt långt. Man kan dock inte avtala om en plans innehåll i ett markanvändningsavtal.</p> <p>Diskussioner med markägarna beaktas i beredningen av planen och det syns i planen då den framläggs som förslag. Alla önskemål kan inte beaktas. Markägarna kan lämna in anmärkningar om förslaget och staden ger ett motiverat bemötande.</p> <p>En byggnadsinventering och naturkartläggning har gjorts för området. Planen har diskuterats med tillsynsmyndigheten.</p> <p>Området är så gles bebyggt att det klarar av kompletterande byggande. Detaljplanen är det enda verktyget för att bevara områdets värden och för att anvisa hur fastigheterna kan utvecklas och utnyttjas. Områdets planläggning medför inte nödvändigtvis asfalterade gator med breda gång- och cykelleder. Trafikområdena kan planeras så att de stöder områdets särdrag.</p> <p>Området har år 1995 i centrumregionens delgeneralplan anvisats som bostadsområde och det har förutsatts att området detaljplanläggs. Efter detta har regionplanen uppdaterats och faststälts år 2013 med samma innehåll för det aktuella området som i den föregående landskapsplanen.</p>
2-32 Kantola	
2-152 Kantola I	
2-105 Kantola II	
2-131 Kantola III	
2-71 Norrbacka	
2-159 Grönudda	
2-160 Särkiranta/2-161 Särkiranta III/ 2-162 Särkiranta II	
<p>1. Ymmärrän XX:n omistaman rantatontin alueen olevan niin pieni, että siihen on liitettävä jonkin verran lisämaata omistamaltani alueelta.</p> <p>2. Raja naapurin päin on sovittu perinnönjaoissa vuonna 1992 XX:n, XX:n ja minun välillä. Se on tällä hetkellä maastossa hyvin toimiva raja, syytä sen muuttamiseen ei asemakaavankaan yhteydessä ole. Meren lähellä rajassa oleva naapurin kiinteistöön päin työntyvä kulmaus on asemakaavaluonnoksessa suoritettu minun vahingokseni. Jo aikoinaan lohkomistilaisuudessa maanmittausteknikko ehdotti, että tuo meren lähellä oleva kulmaus suoritetaan. Osapuolten kesken sovittiin, että kulmaus säilytetään.</p> <p>Asemakaava luonnoksessa on toinenkin poikkeama nykyisestä rajasta eli Valoniemientien lähelsyydessä olevan kaistaleen siirtäminen naapurille tulevaan tonttiin. Kiinteistöjen tämänhetkinen raja kulkee tuossa kohtaa suoraan Valoniementielle. Kumminkin kiinteistöt rajoittuvat Valoniemientiehen. Tiehen rajoittuvasta rajaviivasta naapurin kiinteistön osuus noinoin 3/5 eli yli 30 metriä (ks. Tilan Särkiranta 11 lohkomiskirja vuodelta 1992). XX:n ja XX:n välinen raja tähän kohtaan on muodostunut perinnönjakokirjan edellyttämällä tavalla siten, että XX saa yhteensä kaikkiaan 6 500 neliömetrin alueen perinnönjaoon kohteena olleista tiluksista. Kiinteistöjen välinen rajapiste on Valoniementielle. Sen suuntaa osittain rajaypöykki jouduttin vesi- ja viemärijohtojenkaivun aikana poistamaan. Rajapisteen tarkat etäisyydet kahdesta Valoniemientien varrella olevasta rajaypöykistä löytyvät lohkomiskirjasta.</p>	<p>Muistuttaja huomauttaa nykyisten rajojen noudattamisesta tulevien tonttien rajoina. Vanhoja rajoja on tarkoituksenmukaista noudattaa, jos sillä saavutetaan hyvä lopputulos. Rajojen uudella linjauksella voi olla suuri merkitys maanomistajan naapurikiinteistöille. Omistamaansa maa-ala maanomistaja ei joudu luovuttamaan naapurille korvauksetta. Asemakaavan tarkoituksena on tuottaa mahdollisimman hyviä tontteja ja joissakin tilanteissa suunnitella johtaa maanvaihtoihin rajoilla</p>
2-45 Keskäliä	
2-109 Keskäliä I	
6-38 Apila	
6-39 Villa Linnea	
6-40 Piikäranta	

<p><b>6-67 Alpolta</b></p> <p><b>3. Virheet kaavoitusmenettelyssä</b></p> <p>Paraisten kaupungin kaavoitusviranomaisi esittivät harhaajohtaviin ja virheellisiin tiedoin Paraisten kaupungin ympäristö- ja rakennustautakunnalle tarpeen asemakaavan laatimisesta Valoniemen (35) kaupunginosan luoteisosaan. Esitystä perustettiin sillä, että "osa maanomistajista on useamman vuoden aikana luoneet esin toiveen alueen kaavoittamisesta." Muutokielii ja faktat esityksessä olivat virheellisiä ja harhaajohtavia. Suurin osa maanomistajista vastustaa kaavasuunnitelmaa, etenkin esitetyssä luonnoksessa, mikä on fakta.</p> <p>Horää kysymys, kenon taloudellinen intressi ajaa tätä käynnistettyä kaavoitusprosessia? Kaupungin kaavoitusviranomaisen kanssa ei myöskään toteudu lain mukainen vuorokäytös, yhdenvertaisuus ja kansalaisen vaikutusosuus suunnitteluprosessissa. Tämän kaltaisella menettelytavalla kaupungin asukkaat menettävät uskonsa osallistumisen vaikuttavuuteen tai siinä esitettyjen näkökohtien asialliselle käsittelyyn. Tasta on seurauksena vakavia ongelmia kunnallisen päätöksenteon uskottavuudessa.</p> <p>Arviointi- ja osallistumissuunnitelmassa on suunniteltu uusi virkistys-/kävelyreitti ja kaanto-/paikotusalue viereisellä Vaahteran (445-508-6-68) kiinteistöllä. Reitti on esitetty luonnoksessa suunniteltu osayleiskaavan ja maakuntakaavan vastaisesti. Suunniteltu kävelyreitti, tie ja pysäköintialue aiheuttaa merkittävää haittaa kiinteistölleni.</p> <p>Vaade: Vaadin, että kaavoitus – suunnitelma palautetaan valmisteluun. Vaadin tuottaa siten, että suunniteltu kävely-/virkistysalue reitti Vaahteran tilan osalta poistetaan. Myös suunnitellut uudet viereisen Vaahteran tilan tontit sijaitsevat ylempien kaavasuunnitelmien mukaisella viheralueella. Reitin toteuttaminen ei ole yhteiskunta- sekä alue rakentamisen kannalta valittamattomta ottaen huomioon Valoniemen kaupunginosan erittäin laajat ja luontorikkaat kävelyreitit. Uudet suunnitellut tontit tulevat sijoittaa ylempien kaavasuunnitelmien mukaisesti Vaahteran tilan itäpuolelle metsäalueelle sekä kiinteistöni edustalla oleva peltoalue tulee säilyttää viheralueena.</p> <p><b>4. Kaavoitus ei koske kaikkia kaavoitettavan alueen kiinteistöjä.</b></p> <p>Paraisten kaupunki on jättänyt kaavoituksen ulkopuolella Vaahteran tilan itäpuolella sijaitsevat muutamit asuin- ja rantakiinteistöt, jotka kuuluvat Valoniemen alueella myös ELY keskuksen asettamiin kaavoitustavoitteisiin. Tämä asettaa alueen asukkaat epätasa-arvoiseen asemaan.</p> <p>Vaade: Vaadin, että kaava palautetaan ja koko alue suunnitellaan kaavoitettavaksi samanaikaisesti perustuen asukkaiden yhdenvertaiseen kohteluun perustuen sekä ELY-keskuksen asettamiin kaavoitustavoitteisiin Valoniemen alueella.</p> <p><b>5. Puutteet kaavoitusprosessissa</b></p> <p>Esille asetussa kaavasuunnitelmassa ei ole kaavoitusviranomaisen toimesta huomioitu mitenkään olemissa olevien asukkaiden olemissa olevaa asuinympäristöä ja kulttuuriperintöä, eikä yleensäkaan toiveita ja tarpeita ole huomioitu, kuten maarakennuslaki edellyttää. Suunnitteluprosessin tulee olla avoin ja vuorokäytökseen eri näköyksiä punnittaessa tasaveroina.</p> <p>Vaade: Vaadin, että kaava palautetaan valmisteluun ja uudessa luonnoksessa huomioidaan alueen olemissa olevien asukkaiden asuin-/elinympäristö ja kulttuuriperintö sekä luontorajojen osalta mm. kiinteistöillä olevien lepäkohtien takia. Vaadin, että alueella oleva mm. kiinteistöni alueella sijaitseva lepäköydyshyökkäys ja sen elinympäristö kartoitetaan ennen uuden suunnitelman toteuttamista.</p> <p><b>6. Virheet kaavoproessissa</b></p> <p>Kaavaluonnos ei ole tasavertainen. Alpolta on kiinteistöinä ainoastaan menettämässä satoja neliötä maa-alueita rakennettavan kaavainfran takia. Lisäksi Alpolan ei ole kaavoitettu yhtään uutta tonttia, vaikka tähän olisi mahdollisuksia. Lisäksi Alpolan kiinteistöön on suunnitelmassa liitetty viereisen Vaahteran kiinteistön talousrakennus.</p> <p>Vaade: Vaadin kaavan palauttamista valmisteluun myös tältä osin. Tasavertaisuuden mukaisesti haluan kiinteistöni kaavoitettavan yhden uuden tontin sekä Vaahteran talousrakennuksen siirron poistamisen suunnitelmasta. Kaupunki ei voi jakaa asukkaidensa yksityisomaisuutta.</p> <p><b>7. Kaavan lainvastaisuus</b></p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukainen luonnos poikkeaa ylempien tason kaavoista (maakunta ja osayleiskaava). Lisäksi kaava ei ole tasavertainen.</p> <p>Vaade: Vaadin asemakaavan palauttamista ja toteuttamista ylempien tason maakunta ja osayleiskaavan mukaisesti, jossa suunnitellut uudet asemakaavan mukaiset tontit sijaitsevat Vaahteran tilan itäpuoleisissa metsissä. Lisäksi rakentaminen ylempien kaavoitusluonnitelmien mukaisesti metsään tarjoaa tilaisuuden uosaman uuden tontin kaavoitukselle. Lisäksi ottaen huomioon kaupungin laajat maomistukset myös ranta-alueiden osalta alueella luonustustoimenpiteet eivät ole millään tavalla perusteltavia.</p> <p><b>6. Viheralueen koko verrattuna muihin maanomistajain.</b></p> <p>Viereisen Vaahteran kiinteistön suunniteltu viheralue on suurin verrattaisa alueen muiden kiinteistöjen suunniteltuihin viheralueisiin. Suunnitelma ei myöskään tältä osin ole tasavertainen tai kohtuullinen. Useimmilla kaavoitettavan alueen kiinteistöillä ei ole yhtään suunniteltua viheraluetta huolimatta kiinteistön merkittävästä koosta. Ainoastaan uusia tontteja.</p> <p>Vaade: Vaadin suunnitellun viheralueen pienentämistä ottaen huomioon kaupungin laajat maomistukset alueella myös ranta-alueita koskien. Itäisen naapurin tilalle ollaan rakentamassa viherkaidista molemmin puolin hehtaarin rantatontilla, joka ei ole ylempien kaavojen mukaisia eikä 7. Yhdenvertaisuuden periaate kiinteistöjen arvonomus näkökulmasta?</p> <p>Esitetty kaavasuunnitelma ei ole yhdenvertainen kiinteistöjen arvonomus näkökulmasta.</p> <p>Vaade: Vaadin kaavan palauttamista tältä osin uudelleen valmisteluun sekä suunnitelman yhdenvertaistamista.</p> <p><b>8. Suunnitellun kaavan infran rakentamisesta aiheutuvat omaisuuden menetykset.</b></p> <p>Esitetyssä suunnitelmassa kiinteistöni ainoastaan menettää maa-alueita, joka laskee kiinteistöni kokonaispinta-ala merkittävästi ja sitä kautta arvoa.</p> <p>Vaade: Vaadin kaavan palauttamista myös tältä osin uudelleen valmisteltäväksi. Kaupungin tulee esittää kompensatio suunnitelma menetettävien maa-alueiden ja arvonomus osalta. Pyydän teitä myös toimittamaan kaikki asian käsittelyyn liittyvät pöytäkirjat ja päätökset välittömästi sähköpostitse.</p>	<p>Asemakaava koskee 21 tilaa, omistajia on 25, aloitusvaiheessa muistutukseksi nimettyjä yhteydenottoja on toimitettu 6 tilan osalta (11 omistajaa) Asemakaavan laatiminen kaavoittamattomalle alueelle nostaa pääsääntöisesti kiinteistön arvoa. Asemakaava ei tämsänsäältoisena aiheuta maanomistajille kohtuutonta haittaa. Kaupunki on velvollinen rakentamaan asemakaava-alueille kunnallisinfra. Valoniemen alue kuuluu jo ennestään vesilätköen toiminta-alueeseen, joten asemakaava mahdollistaa esimerkiksi vesi- ja viemäriverkoston rakentamisen maaston ja kokonaisuuden kannalta järkevään paikkaan</p> <p>Kyseinen asemakaava-alue on yksityisessä maanomistuksessa mutta sen sijainti osana keskuksen omakotialuetta ja sen tarkoituksenmukaisena laajennusalueena puoltaa asemakaavan ulottamista tälle alueelle. Tavoite perustuu kaavahierarkian ylempiä tasoja kaavoitettiin vuonna 1995 huoksytytyn osayleiskaavan. Jossa erityisesti määrätään alue asemakaavoitettavaksi asuinalueeksi.</p> <p>Maakunta- ja osayleiskaava ovat siinä määrin yleispiirteiset, että sen merkinnöistä voidaan perustellusti poiketa. Poikkeamista neuvotellaan valvojan viranomaisen kanssa.</p> <p>Kaava on suunnitelluvaiheessa, siitä on esitetty vasta alustava luonnos. Jokaisen asemakaavan yhteydessä harkitaan virkistysalueiden tarve. Asemakaava-alueella on tarkoituksenmukaisia osoittaa jalankulkijoille vaihtoehtoisia reittejä.</p> <p>Kaava-alue on valittu tarkoituksenmukaiseksi kokonsa, rakennettavan infraan sekä kaavatalouden kannalta. Näin kaupungissa on tapa toimia. Koko Valoniemen kaupunginosaa on kaavoitettu samaan tapaan tarkoituksenmukaisissa osissa</p> <p>Alueelle on laadittu rakennusinventointi ja luontokartoitus sekä lepäkohtaselvitys. Kaavasta on neuvoteltu valvojan viranomaisen kanssa.</p> <p>Alue on siinä määrin harvaan rakennettu, että se kestäa myös täydennysrakentamista. Asemakaava on ainoa valine, jolla alueen arvo voidaan säilyttää ja osoittaa miten kiinteistöjä voidaan kehittää ja hyödyntää.</p> <p>Kaikki maanomistajat ovat tasavertaisia siinä suhteessa, että jokaiselle tontille on järjestettävä kulkua. Kaupunki vastaa katujen rakentamisesta ja kunnossapidosta.</p> <p>Alueen kehittäminen edellyttää maanomistajien osallistumista yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja maankäytösopimusta maanomistajain kanssa, joille asemakaava tuottaa kiinteistön arvonomus MRL §91 a, b ja c.</p> <p>Mainittu talousrakennus, joka on ehdotettu Alpolta kiinteistöistä muodostuvalle tontille, sijaitsee siten kiinteistön rajan tuntumassa, että sitä käytetään Alpolta kiinteistön kautta, joten luonnoksen mukainen raja tuntuu käytön kannalta perustellulta. Luonnosta harkitaan tältä osin.</p> <p>Maakunta- ja osayleiskaava ovat siinä määrin yleispiirteiset, että sen merkinnöistä voidaan perustellusti poiketa.</p> <p>Kaava on suunnitelluvaiheessa, siitä on esitetty vasta alustava luonnos. Jokaisen asemakaavan yhteydessä harkitaan virkistysalueiden tarve. Asemakaava-alueella on tarkoituksenmukaisia osoittaa jalankulkijoille vaihtoehtoisia reittejä.</p> <p>Kaupungilla ei ole kyseisellä kaava-alueella maomaisuutta eikä ranta-alueita Valoniemen kaupunginosassa lainkaan. Virkistysmahdollisuuksien lisääminen erityisesti rantoihin tukeutuen sisältyy kaupungin strategisiin tavoitteisiin.</p> <p>Viheralueita ei ole tarkoituksenmukaisia osoittaa sinne missä ne eivät palvele kaupunkilaisia. Silloin maanomistajain kiinteistö osoitetaan kokonaan tontiksi/tontiksi ja se palvelee kokonaisuutta parhaiten Osa kaavataloutta. Silloin on nähty, ettei kyseisellä alueella ole sellaisia arvoja, jotka kiinnostaisivat kaupunkilaisia laajemmin tai että alue olisi kehitettävissä sellaiseksi tai että alueelle olisi järjestettävissä edes yhteyttä. Kaupungilla ei ole kyseisellä kaava-alueella maomaisuutta eikä ranta-alueita Valoniemen kaupunginosassa lainkaan. Virkistysmahdollisuuksien lisääminen erityisesti rantoihin tukeutuen sisältyy kaupungin strategisiin tavoitteisiin.</p> <p>Asemakaavan laatiminen kaavoittamattomalle alueelle nostaa pääsääntöisesti kiinteistön arvoa. Asemakaava ei tämsänsäältoisena aiheuta maanomistajille kohtuutonta haittaa. Kaupunki on velvollinen rakentamaan asemakaava-alueille kunnallisinfra. Valoniemen alue kuuluu jo ennestään vesilätköen toiminta-alueeseen, joten asemakaava mahdollistaa esimerkiksi vesi- ja viemäriverkoston rakentamisen maaston ja kokonaisuuden kannalta järkevään paikkaan.</p> <p>Uusia tontteja on suunniteltu suurimpien tilojen alueille. Alueella on jopa niin pieni kiinteistö, jota on kasvatettava, jotta se saadaan toimimaan omakotitalontonttina. Maanomistajat ovat eriarvoisessa asemassa lähtökohtaisesti riippuen maomaisuudestaan.</p> <p>Alueen kehittäminen edellyttää maanomistajien osallistumista yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja maankäytösopimusta maanomistajain kanssa, joille asemakaava tuottaa kiinteistön arvonomus MRL §91 a, b ja c.</p> <p>Maankäytösopimusta ei voi tehdä ennakkoon, alustavan sopimuksen voi tehdä, kun kaava on riittävän pitkälle valmistettu. Kaavan sisältöä ei kuitenkaan voi sopia maankäytösopimuksella.</p> <p>Kaupunki tiedottaa kaavan kuluista Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.</p>
<p><b>6-68 Vaahtera</b></p> <p><b>VAATIMUKSET 1.</b> Kaavaluonnosta muutetaan siten, että suunniteltu kävely/virkistysalue- reitti joka katkaisee kiinteistön 445-508-6-68 kahteen osaan poistetaan kokonaan ja kaikilta osin. 2. Suunnitellut uudet tontit, jotka maakunta- ja osayleiskaavan sijaitsevat viheralueella, poistetaan nyt puheena olevasta kaavaluonnoksesta kokonaan ja kaikilta osin.</p> <p><b>PERUSTELUT</b></p> <p>Nyt suunniteltu kävely/virkistysalue reitti on suunniteltu vastoin maakunta- kaavaa ja osayleiskaavaa ja poikkeaa niistä.</p> <p>Nyt suunniteltu kävely/virkistysalue reitti suunnitelmassa muodossaan kat- kaisee ja jakaa kiinteistön 445-508-6-68 kahteen osaan, kiinteistön toisella paltstalla sijaitsee asuinrakennus ja talousrakennukset ja toisella paltstalla sijaitsee kiinteistöllä oleva sauna pesutiloineen. Mikäli nyt suunniteltu kaavaluonnos toteutuisi, edellyttää ja vaatii saunasaa ja pesutiloissa käynti kyseisen kävely/virkistysalue reitin ja pysäköintialueen. Nyt suunniteltu kävely/virkistysalue reitti loukkaa myös yhdenvertaisuus- periaatetta, koska yhdenkään muun Valoniemen alueella sijaitsevan kiinteistön kohdalla ei ole ehdotettu näin huomattavia rajoituksia omistajan omistusoikeuteen. Nyt esillä oleva kaavaluonnos aiheuttaa kiinteistön 445- 508-6-68 omistajalle huomattavaa ja merkittävää haittaa sekä vahinkoa ja loukkaa siten omistajan perustuslaissa suojattua omistusoikeutta ylläpitämistä, koska käytännössä nyt suunniteltu kaavaluonnos jakaa kiinteistön 445-508-6-68 kahteen palstaan, mikä aiheuttaa kiinteistön 445-508-6-68 omistajalle kohtuutonta haittaa.</p> <p>Nyt suunnitelltu kävely/virkistysalue reitti loukkaa myös yhdenvertaisuus- periaatetta, koska yhdenkään muun Valoniemen alueella sijaitsevan kiinteistön kohdalla ei ole ehdotettu näin huomattavia rajoituksia omistajan omistusoikeuteen. Nyt esillä oleva kaavaluonnos aiheuttaa kiinteistön 445- 508-6-68 omistajalle huomattavaa ja merkittävää haittaa sekä vahinkoa ja loukkaa siten omistajan perustuslaissa suojattua omistusoikeutta</p> <p>3. XX vaatii, että koko Valoniemen alue kaavoitetaan samanaikaisesti, eikä osittain.</p> <p>Kun koko Valoniemen aluetta kaavoitetaan samanaikaisesti, toteutuu yhdenvertaisuusperiaate ja silloin kaavoittaminen perustuu maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun ja ELY-keskuksen asettamiin kaavoitus- tavoitteisiin koko Valoniemen alueella.</p>	<p>Maakunta- ja osayleiskaava ovat siinä määrin yleispiirteiset, että sen merkinnöistä voidaan perustellusti poiketa.</p> <p>Luonnoksessa esitetty katuyhteys, joka jakaa tilan kahteen osaan on osoittautunut kokonaisuutta parhaiten palvelevaksi linjaukseksi. Sen avulla saadaan tilalle oma katuliittymä ja lisäksi kaksi olemassa olevaa kiinteistöä katuverkon piiriin ja se on mahdollista toteuttaa ympäristöarvoja säästävimmin, muihin linjauksiin verrattuna. Tilan joko kahdeksi tuo kiinteistön omistajalle selvästi lisäarvon uutena omaratena pientalontonttia .</p> <p>Alue on siinä määrin harvaan rakennettu, että se kestäa myös täydennysrakentamista. Asemakaava on ainoa valine, jolla alueen arvo voidaan säilyttää ja osoittaa miten kiinteistöjä voidaan kehittää ja hyödyntää.</p> <p>Viheralueita ei ole tarkoituksenmukaisia osoittaa sinne missä ne eivät palvele kaupunkilaisia. Silloin maanomistajain kiinteistö osoitetaan kokonaan tontiksi/tontiksi ja se palvelee kokonaisuutta parhaiten Osa kaavataloutta. Silloin on nähty, ettei kyseisellä alueella ole sellaisia arvoja, jotka kiinnostaisivat kaupunkilaisia laajemmin tai että alue olisi kehitettävissä sellaiseksi tai että alueelle olisi järjestettävissä edes yhteyttä.</p> <p>Kaava-alue on valittu tarkoituksenmukaiseksi kokonsa, rakennettavan infraan sekä kaavatalouden kannalta. Näin kaupungissa on tapa toimia. Koko Valoniemen kaupunginosaa on kaavoitettu samaan tapaan tarkoituksenmukaisissa osissa</p>

<p>4 XX vaatii, että nyt suunnitella oleva asemakaava toteutetaan maakunta- ja osayleiskaavan mukaisesti siten, että nyt suunnitella olevan asemakaavan mukaiset tontit/rakennuspaikat sijaitsevat kiinteistö Vaahtera 445-508-6-68 itäpuolisessa metsässä.</p> <p>XX ei ole pyytänyt eikä vaatinut nyt kaavaluonnokseen merkittyjä tontteja nyt ehdotettuun paikkaan omalle kiinteistölleen, eikä hän halua niitä sinne.</p> <p>XX käsityksen mukaan kaavaluonnoksessa/suunnitelmassa ei ole otettu huomioon hänen toiveitaan ja tarpeitaan omistamalleen kiinteistölle eikä myöskään ole huomioitu lainsäädännön vaatimia edellytyksiä hyvälle asuin- ja elinympäristölle.</p> <p>XX pelkää myös, jos kaava toteutuu nyt suunnittelussa muodossaan, että Paraisten kaupunki pakkolunastaa nyt suunnitella olevaa aluetta tontteineen, mikä, XX:n mielestä, on kohtuutonta ottaen huomioon Paraisten kaupungin jo entuudestaan laajat maanomistukset ranta-alueineen Valoniemien alueella.</p> <p>5. XX vaatii, kiinteistön 445-508-6-68 nyt suunnittelun viheralueen huomattavaa pientamistamista. Nyt suunnitella oleva viheralue loukkaa yhdenvertaisuusperiaatetta, koska kiinteistöön 445-508-6-68 suunniteltu viheralue poikkeaa huomattavasti Valoniemien alueen muiden kiinteistöjen suunnitelluista viheralueista. Useimmilla Valoniemien alueella kiinteistöillä ei ole ollenkaan suunnitellua viheraluetta, siitä huolimatta että on kyse huomattavan isoista kiinteistöistä.</p> <p>XX toistaa myös jo aikaisemmin lausumassa, jonka mukaan hän toteaa että Paraisten kaupungilla on jo ennestään huomattavan suuret maa-alueet rantoineen Valoniemien alueella.</p> <p>Kartta-aineiston perusteella XX:n tekemien havaintojen mukaan, Paraisten kaupunki on virheellisesti ja omavaltaisesti siirtänyt yhden Vaahteran 445-508-6-68 alueella sijaitsevan talousrakennuksen viereiselle XX:n omistamalla Alpolaki-kiinteistölle 445-508-6-67. XX:n käsityksen mukaan tämä on selvä virhe ja näin Paraisten kaupunki ei saa toimia, vaan havaittu virhe on korjattava Paraisten kaupungin toimesta.</p> <p>XX toteaa myös, että kiinteistöllä 445-508-6-68 sijaitsevassa talorakennuksessa on leppäkopseja ja lepäkoita.</p> <p>XX pyytää, että kaikki päätökset ja pöytäkirjat muutoksenhakuohjeineen nyt puheena olevassa asiassa välittömästi, joko sähköisesti tai postitse, toimitetaan XX:n asiamiehelle asianajaja Tom Anderssonille tässä muistuksessa mainittuun, joko sähköpostiosoitteeseen tai postiosoitteeseen.</p>	<p>Maakunta- ja osayleiskaava ovat siinä määrin yleisluonteiset, että sen merkinnöistä voidaan perustellusti poiketa.</p> <p>Alue on siinä määrin harvaan rakennettu, että se kestää myös täydennyserakentamista. Asemakaava on ainoa väline, jolla alueen arvot voidaan säilyttää ja osoittaa miten kiinteistöjä voidaan kehittää ja hyödyntää. Asemakaavan laatiminen ei toimi tilaus- tai pyyntöjen pohjalta. Maanomistaja toki kuullaan ja esitykset huomioidaan mahdollisuuksien mukaan ja varsinkin jos ne tuottavat hyvää lopputuloksen.</p> <p>Alueen kehittäminen edellyttää maanomistajien osallistumista yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja maankäytösopimusta maanomistajain kanssa, jolle asemakaava tuottaa kiinteistön arvonnousua MRL §91 a, b ja c. Maankäytösopimusta ei voi tehdä ennakoon eikä kaavan sisällöstä voi sopia. Maankäytösopimus voidaan laatia tapauskohtaisesti ja korvauksen suorittamisesta arvonnousun johdosta voidaan sopia vaihtoehtoisia muotoja. "Pakkolunastus" ei kaupungin käyttämiä keinoja eikä sellaiselle kaavan sisälto huomioiden ole edellytyksiä</p> <p>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.</p> <p>Kaupungilla ei ole kyseisellä kaava-alueella maanomistajien maanomistamista eikä ranta-alueita Valoniemien kaupunginosassa lainkaan. Virkistysmahdollisuuksien lisääminen erityisesti rantoihin tukeutuen sisältyy kaupungin strategisiin tavoitteisiin</p> <p>Mainittu talousrakennus joka on ehdotettu Alpolaki-kiinteistöä muodostavalle tontille sijaitsee siten kiinteistön rajan tuntumassa, että sitä käytetään Alpolaki-kiinteistön kautta, joten luonnoksen mukainen raja tuntuu perustellusti. Luonnosta harkitaan tätä osin.</p> <p>Alueella suoritetaan leppäkoselivitys.</p> <p>Kaavan vaiheista tiedotetaan MRL:n mukaisesti</p>
---	--