

mielipide	vastine
<p>508-2-154 Solvik</p> <p>1. Katotus olisi luontevaa tuoda kiinteistomme nykyisen asfaltoidun ajotien päähän, jossa on myös luonnollinen kaantopaikka valmiina. Tällöin kaikille kaavoitettaville tontille syntyisi myös suora kulkuyhteys ilman rasitteita.</p> <p>2. Oma luonnoksemme kiinteistomme kaavoittamiseksi on tehty arkkitehti XX toimesta jota varten myös korokkartoitimme kiinteistomme alueen. Luonnokssamme on otettu huomioon korkeuserot ja esitelyt tonttien rajat noudattavat luonnollisia maaston muotoja.</p> <p>3. Toinen eteläpuoleinen tontti XX esityksessä tulisi liian lähelle jäävän kiinteiston päärakennusta eikä ko. raja myöskään noudata maaston muotoja vaan tontin kulma tulisi sen mukaan jyrkän harjanteen laelle.</p> <p>4. Myös viheralueiden pinta-ala ja muotoa on syytä tarkastella - mielestämme ei ole järkevää maankäyttöä 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 yli tarpeen. Katualueet halutaan pitää mahdollisimman pieninä tällä kaava-alueella. Alueella yleisesti ajoyhteyksiä osoitetaan tonttien yli.</p> <p>Maanomistaja on teettänyt pintavaikutuksen ja kartoittanut sen sekä tilannut toiveittensa mukaisen luonnoksen. Luonnoksessa on kuitenkin esitetty rakennusaloja erittäin hankalasti rakennettavalle alueelle.</p> <p>Tonttien rajoja tarkastellaan maanomistajan toiveiden mukaisesti.</p> <p>Viheralueiden rajuus tarkentuu luontosevityksen mukaan ja arvokkaat alueet on tarkoituksenmukaista rajata mieluummin tontin ulkopuolelle kuin tonttiin, jos sille joudutaan merkitsemään rajoitteita sen käyttöä.</p> <p>Kaavan vaiheista tiedotetaan MRL:n mukaisesti</p>
<p>11.2. 2021 maanomistaja on sähköpostitse yhteydessä käyttäen aikaisemmin puhelinkeskustelun kaavan laatijan kanssa. Puhelinkeskustelussa on käynyt ilmi, että on selvitetty viheralueitten lisäämistä kaavan laajimmalla osalla. Maanomistaja vastustaa maittensa ”pakkolunastamista” viheralueiksi ja kaupunkilaisten uimarannaksi. Pitää sitä lainvastaisena ja ristiriitaisena koska alueella on arvokas luontoluo, joka jo aikaisemmin oli rajattu pois rakentamisesta ja tonttimaasta. Maanomistaja vastustaa viheralueen lisäämistä ja edellyttää, että aikaisempaa luonnosta viedään eteenpäin ja hän ei voi hyväksyä nyt suunniteltuja muutoksia.</p>	<p>Puheena oleva viheralueitten laajentaminen kaavan laajimmalla osalla perustuu osin alueella olevien luontoarvojen säilyttämiseen eikä se ole ristiriidassa maanomistajien tasapuolisen kohtelun kanssa. Alue on siinä määrin valkoo kulkuinen että sinne aktiivisesti tuskin ohjataan edes asunalueen asukkaita saati laajemmin kaupunkilaisia , mutta se on mahdollisuus kokea luontoa ja merta . Tonttimaan rajaaminen liian lähelle arvokasta luontoluuetta vaarantaa sen säilymistä.</p>
<p>508-2-98 Päiväkumpu</p> <p>Alempan 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 riittävän kalleisuuden, jääkaudenaikaisen kivenlohkaraiden, komedien mänttien ja maakuntalammin takia. Ylemmän tontin rakentaminen asuinikäyttöön vaatisi mielikuvitusta. Tontista yllä puolet on jääkaudista 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 rajattava tilaa jääkauden kivirovykiosta tai rakennettava eritasorakennelma korkealle kalliolle. Sieltä olisi jopa merinäköä, mutta ei sovi Valaniemen maisemaan. Tonttijaosta seuraisi meille vuosittainen lisämaksu.</p> <p>Mielestämme nämä komeat jääkaudenaikaiset kivimuodostelmat irtolohkareineen ja lepäkolulinneen säilyvät parhaiten yksinkertaisesti siten, että tonttia ei jaeta.</p> <p>Tontista otettava tie. Aluperin yhdelle kesäasunnolle myönnetty kulkuoikeus on muuntunut vaihikka yhden vakituisen asunnon tieksi ja nyt se suureksi harriskemme oletaan (ei lunasteta) kuuden asuintontin autotieksi. Lapsemme omistavat tien toisella puolella olevan Metsola tontin. Kulkemiseemme tulevan tien yli muuttuu huomattavasti hankalammaksi jopa vaarallisemmaksi liikenteen kuusinkertaisuudessa. Nyt olevassa kulkuväylässä on 3 metriä kapea kohta suurten jääkaudisten kivenlohkaraiden välissä. Tuleeko tästä tien leveys koko matkalle?</p> <p>Yleisötilaisuuden 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 ympäristövaltuuskunnan kokouspöytäkirjasta 01.04.2020 § 56 ei käy selville 1) mitkä ovat asemakaavan laatimisen tavanomaiset 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 esiintyessään julkisuudessa luettelee tarkkaan lakipykälää, joiden mukaan tällaisessa erikoistilanteessa toimitaan.) Asiatiedoista löytyy tällainen ristiriita: Pöytäkirjassa mainitaan, että osa maanomistajista (sisis monikko) ovat toivoneet alueen kaavoittamista, mutta 23.05. ilmestyneessä ÄU:ssä enää vain yksi. Kaavoitusalueen määrittelyä pidämme virheellisenä. Nyt kaavoitettavan alueen itärajaksi on määritelty kiinteistoraja kaavoittamattomalla alueella. Juuri tämän rajan, Valaniemen mutkan nimisen tien ja Hessundin salmen rajaama pieni alue jää tämän jälkeen yhtenäisestä Valaniemen alueesta kaavoittamatta. Se on samantyyppistä yksityisomistuksessa olevaa aluetta kuin nyt lyöstettävä. Tämän alueen jättäminen kaavoituksen ulkopuolelle pitää perustella valittamalla yhdenvertaisuuden vuoksi. 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 yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin MRL § 91a, korvaukselta luovutettu maa-ala on osa velvoitetta. Katutilojen suunnittelu toteutetaan liikennemäärät huomioiden toimiviksi ja turvallisiksi. Kyseinen päätyttyä katuosuus on mahdollista toteuttaa vaikka ns. pihakatuna jolloin liikuminen on täysin jalankulkijoiden ehdoilla.</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 ylempään asteen kaavoja ja MRL:n mukaista maankäytönsuunnittelujärjestelmää. 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 muistutukseksi nimettyä yhteydenottoja on toimitettu 6 tilan osalta (11 omistajaa) Kaava-alue on valittu tarkoituksenmukaiseksi kokonsa, rakennettavan infran sekä kaavatalouden 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 puoliiksi omistamani tontin epätasa-arvoiseen asemaan verrattuna naapureihin. Luonnoksessa tonttimme rajaan kohdistuu nykyistä leveämpi tierasite jopa kuudelle tontille. Kaavan toteutuessa tämä tulee aiheuttamaan minulle kohtuutonta haittaa suurentuneiden liikennemäärien ja melun osalta. En tule mitenkään hyötymään kaavasta, päinvastoin näyttää siltä että tulen pysyvästi kärsimään esimerkiksi lämpötilaeroista, melusta sekä tilapäisesti erilaista ja useita rakennuskaikaisia haittoista, joiden kestoista ei ole minikäänlaista varmuutta. Lisäksi myös luonnollinen, päivittäin käytetty yhteyteni vieressä tontilla (Valoniementie 117) sijaitseville, perheemme omistuksessa oleville rakennuksille häviää, jos se tullaan jatkamaan kuten luonnoksessa ehdotetaan. Mielipiteeni haluan tuoda esille myös alueen erityiset piirteet, koska siellä on ominaisia ja nyt jo harvinaiseksi käyneitä, mielestäni arvokkaita kulttuurimaisemia- 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 ollenkaan tai ne on arvioitu erittäin kevyesti, varmankin toimipisteistä ei ole myöskään annettu tietoa. Nähdäkseen alueen asukkaat ovat kaikki hankkineet jo kauan sitten tontit ja kiinteistöt, varamaankin nimenomaan siksi, että alue on niin rauhallinen ja luonnonläheinen. Tämä tulee jatkossa ottaa ehdottomasti huomioon ja painopiste kaavassa siirtää alueen kulttuurimaisemallisten ja luontoarvojen säilyttämiseen tonttien lukumäärän sijaan. Kaavatyön tavoitteeksi on asetettu luonnonläheinen huvilakaupunginosu. Näytille asetettu luonnos ei mielestäni täytä ollenkaan tätä kriteeriä koska ehdotuksessa alue on pilkottu pieniksi ahtaiksi tonteiksi, ollen siten ristiriidassa kerrotujen tavoitteiden kanssa. En voi hyväksyä luonnosta vaan edellytän jatkossa konkreettisia korjauksia mainittujen kulttuurimaisemallisten ja luontoarvojen säilymisen toteutumiseksi ja tasapuolista kohtelua, jotta tonttini ja sillä olevan kiinteistön asuinolosuhteet ja viihtyvyys säilyvät myös tulevaisuudessa.</p> <p>Mahdollisen kaavan tulee olla yhdenvertainen kaikille, luonnoksessa haitat ja hyödyt jakautuvat erittäin epätasaisesti tontinomistajien kesken. Jatkossa, jos työtä jatketaan tulee siinä huomioida vaikutukset kaikkien asukkaiden, mukaan lukien vapaa-ajan asukkaiden viihtyvyyden ja ympäristön säilymisen tarkemmin ja tasa-arvoisemmin ja minimoida asukkaille aiheutuvat ympäristöhaitat paremmin esimerkiksi vähentämällä uusien tonttien määrää ja lisäämällä puisto- ja viheraluetta sekä tehtävä arviointi vanhan Valoniemien alueesta kokonaisuudessaan mukaan lukien alueeseen kiinteistö kuuluva Valoniemenukka, joka nyt jäisi erilliseksi pieneksi alueeksi kahden kaavan välillä. Arvokkaiden ympäristönsuojelullisten kohteiden kartoitusta tulisi tehdä pikaisesti ja siitä saadut tiedot julkaista, koska alueella on esimerkiksi ominaisia lepakkojen esiintymispaikkoja sekä mahdollisesti rauhoitettuja kasveja. Kaupungin tulee myös tarkemmin perustella onko yksityisessä maanomistuksessa olevan alueen kaavavalmisteluun jatkamiseksi järkevästi edellytyksiä, koska kuulemani mukaan asukastilaisuudessa kerrottiin olevan erikoista että kaupunki lähtee kaavoittamaan yksityisessä maanomistuksessa olevaa aluetta. Haluan lisäksi että minun pidetään informoituina ja että minulle ilmoitetaan kaavoituksen kulusta ja aikataulusta.</p>	<p>Tontti rajoituu kahdelta sivulta katualueeseen. Kyseessä on ensimmäinen asemakaava ja katualueeksi lohkoota osa entistä yksityistä maata. Näin toimitaan kaikkien katualueeseen rajautuvien kiinteistöjen kohdalla sen mukaan, mikä on tarpeen katualueen leveyden ja tarkoituksenmukaisen linjauksen kannalta. Ensimmäisen asemakaavan johdosta katuverkon edellyttämästä maa-alasta ei makseta korvauksia. Katuverkon rakentaminen ja ylläpito asemakaava-alueella on kaupungin velvollisuus. Maanomistajien tulee osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin MRL § 91a, korvaukselta luovutettu maa-ala on osa velvoitetta.</p> <p>Kaavoittamattomalle alueelle nostaa pääsääntöisesti kiinteiston arvoa. Asemakaava ei tämän lisäksi aiheuta maanomistajille kohtuutonta haittaa. Kaupunki on velvollinen rakentamaan asemakaava-alueille kunnallisinfran. Valoniemien alue kuuluu jo ennestään vesilaitoksen toiminta-alueeseen, joten asemakaava mahdollistaa esimerkiksi vesi- ja viemäriverkoston rakentamisen maaston ja kokonaisuuden kannalta järkevään paikkaan. Kyseinen asemakaava-alue on yksityisessä maanomistuksessa mutta sen sijainti osana keskustan omakotialuetta ja sen tarkoituksenmukaisena laajennusalueena puoltaa asemakaavan ulottamista tälle alueelle. Tavoitte perustus kaavahierarkian ylempiasteisiin kaavoihin, maakuntakaavaan ja 1995 hyväksytyyn osayleiskaavaan, jossa erityisesti määrätään alue asemakaavoitettavaksi asuinalueeksi. Suunnitellaan täydennysrakentamista asukasmäärä alueella kasvaa ja liikenne lisääntyy. Muutoksen vaikutus koskee koko aluetta, mutta luonnollisestikin tonttien sijaitsevat vaihtelevasti ohittavien liikennemääriin nähden. Liikennemäärä uudella kadulla nykyisen ajoraitteen kohdalla lisääntyy, mutta katualueet suunnitellaan siten, että ne käyttömahdollisuuksiltaan ja turvallisuudeltaan täyttävät asuinalueen kadulle asetetut vaatimukset. Kyseinen päätyvä katusuus on mahdollista toteuttaa vaikka ns. pihakatuna, jolloin liikkuminen on täysin jalankulkijoiden ehdoilla.</p> <p>Alueen maisema- ja luontoarvot kartoitetaan ja kaavaratkaisu huomioida ne</p>
<p>Kaavatyön tavoitteeksi on mainittu luonnonläheinen huvilakaupunginosu. 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 ahtaiksi tonteiksi.</p>	<p>Maanomistajia kohdellaan yhdenvertaisesti yhdenvertaisissa tilanteissa. Alueen arvot kartoitetaan selvitysten avulla mm. rakennushistoriallinen selvitys, luontoseelvitys. Kaava-alue on valittu tarkoituksenmukaiseksi kokonaisuutena, rakennettavan infran sekä kaavatuuden kannalta. Koko Valoniemien kaupunginosan on kaavoitettu samaan tapaan tarkoituksenmukaisissa osissa. Kaupungin maankäytön suunnittelun 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 ylemmän asteen kaavoja ja MRL:n mukaista maankäytön suunnittelujärjestelmää. 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 Valoniemien maanomistajat eriarvoiseen asemaan. Kaavoitettavasta alueesta on jätetty pois Valoniemenukka, joka kuuluu kiinteinä 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>Käsite "huvilakaupunki" on vaikeasti määriteltävä ja varmasti mielikuvaa sisältävä vaihtelee. Olemassa ei ole tonttien koko tai lukumäärä vaan rakentamistapa, istutusalueitten toteutus, eri-ikäisen rakennuskannan säilyminen. Ainakin kaikkeen mainittuun on mahdollisuus suunnitella olemassa asemakaavassa.</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 haitat ja hyödyt jakautuvat maanomistajien kesken epätasaisesti. Minä en hyödy kaavasta mitään.</p> <p>Päinvastoin, kaavaehdotus tuo ainoastaan haittoja puoliiksi omistamalleni tontille. Nähtävillä olevassa kaavassa on piirretty levennetty ajolite 6:lle tontille, josta 5 uusia, oman ja vieraisen varhempinen omistuksessa olevien tonttien välillä. Tämän myötä luonnollinen kulkuväyämme näiden kahden tontin välillä katoaa. Tilalle on suunniteltu tie jolla liikennemäärä kasvaa 600%, samoin alueen melutaso nousee merkittävästi. Rakennusaikainen liikenne tuo vielä tilapäistä raskasta liikennettä tielle.</p>	<p>Asemakaavan laatiminen kaavoittamattomalle alueelle nostaa pääsääntöisesti kiinteiston arvoa. Asemakaava ei tämän lisäksi aiheuta maanomistajille kohtuutonta haittaa. Kaupunki on velvollinen rakentamaan asemakaava-alueille kunnallisinfran. Valoniemien alue kuuluu jo ennestään vesilaitoksen toiminta-alueeseen, joten asemakaava mahdollistaa esimerkiksi vesi- ja viemäriverkoston rakentamisen maaston ja kokonaisuuden kannalta järkevään paikkaan.</p> <p>Suunnitellaan täydennysrakentamista asukasmäärä alueella kasvaa ja liikenne lisääntyy. Muutoksen vaikutus koskee koko aluetta, mutta luonnollisestikin tontit sijaitsevat vaihtelevasti ohittavien liikennemääriin nähden. Liikennemäärä uudella kadulla nykyisen ajoraitteen kohdalla lisääntyy, mutta katualueet suunnitellaan siten, että ne käyttömahdollisuuksiltaan ja turvallisuudeltaan täyttävät asuinalueen kadulle asetetut vaatimukset. Kyseinen päätyvä katusuus on mahdollista toteuttaa ns. pihakatuna, jolloin liikkuminen tapahtuu jalankulkijoiden ehdoilla.</p>
<p>Nähtävillä oleva valmisteluaineisto on erittäin minimaalinen ja puutteellinen. Alueen maanomistajille järjestetyssä tiedotustilaisuudessa oli mainittu, että on erittäin harvinaista että kaupunki lähtee kaavoittamaan yksityisten maanomistajien alueita, varsinkin kun osa maanomistajista ei halua uutta kaavoitusta. Valmisteluaineistoissa ei ole tuotu esille merkittäviä seikkoja, miksi aluetta on lähdetty uudelleen kaavoittamaan, vaikka se on pysäytetty 2007.</p> <p>Valmisteluaineistoissa 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>Toivon että Valoniemien kaupunginosan luoteisosan kaavavalmistelu palautetaan takaisin valmisteluun yllä esitettyjen asioiden lisäämiseksi. Haluan että minulle ilmoitetaan kaavoituksen kulusta.</p>	<p>Kyse on aloitusvaiheen aineistosta: alustavasta luonnoksista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaavan aloitusilmoituksen yhteydessä ilmoitettiin aloitusvaiheen suunnitteluaineiston olevan nähtävillä.</p> <p>Kaupungin maankäytön suunnittelun 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 ylemmän asteen kaavoja ja MRL:n mukaista maankäytön suunnittelujärjestelmää. Ainoa erikoisuus kyseisessä hankkeessa on, että kaupunki ei omista lainkaan maata tällä melko laajalla alueella keskustan tuntumassa. Asemakaavan on katsottu taas sopivan kaavoitusohjelmaan ja halutaan noudattaa lain edellyttämää velvoitetta</p> <p>Kaavan vaikutusten arviointi suoritetaan osana varsinaista kaavoitus- ja suunnittelutyötä. Se on vakintunut käytäntö ja näin on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.</p> <p>Kaupunki tiedottaa kaavan kulusta Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.</p>

<p>2-110 Solång /2-169 Bergvik</p> <p>Största delen av markägarna på området motsätter sig planen. Fullmaktige lär ha fått felaktig information om det har. 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 orättvist. En teoretisk värdeökning som inte realiseras, men som man måste betala för, leder till personliga konkurser. 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 planerna om detaljerna, ifall planen mot vår vilja skulle förverkligas. Planerna hade lovat hörsamma 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 flanörerna som använder grusvägen runt området uppskattar det och flera av dem har uttryckt sin bestörning 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>Här finns en betydande biodiversitet, både var flora och fauna beträffar. Bara som exempel, så häckar sothöna och skaggdopping i viken. Flera nya hus eller radhus skulle öka biltrafiken och riskera att förstöra livsmiljön för dessa hotade arter. Balansen i den känsliga miljön rubbas. Vaxtligheten vid vägkanterna är viktig för insektbeståndet. En breddning och asfaltering av vägen skulle vara ytterst skadlig. Den miljö man nu forstör, 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 detaljplaneområdet 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 godkänts år 1995 och där det specifikt bestäms att området är ett bostadsområde som ska detaljplanläggas. I och med att planen utarbetas verkställs planen högre upp i planhierarkin och ett system för planering markanvändningen enligt MBL.</p> <p>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. Infrastrukturua ja palveluita tehokkaasti.</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.</p> <p>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 fastställt år 2013 med samma innehåll för det aktuella området som i den föregående landskapsplanen.</p>
2-32 Kentola	
2-152 Kentola I	
2-105 Kentola II	
2-131 Kentola III	
2-71 Norrbacka	
2-159 Grönudda	

<p>2-160 Särkiranta/2-161 Särkiranta III/2-162 Särkiranta II</p> <p>1. Ymmärrän XX:n omistaman rantatontin alueen olevan niin pieni, että siihen on liitettävä jonkin verran lisämaata omistamattani alueelta.  2. Raja naapurin päin on sovittu perinönajossa 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 lohkomiskäytössä 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 läheisyydessä olevan kaistaleen siirtäminen naapurille tulevan tonttiin. Kiinteistöjen tasanhetkinen raja kulkee tuossa kohtaa suoraan Valoniementielle. Kummankin kiinteistö rajoituvat Valoniemientiehen. Tiehen rajoittavasta rajavivasta naapurin kiinteistöön osuus on noin 3/5 eli yli 30 metriä (ks. Tilan Särkiranta 11 lohkomiskirja vuodelta 1992). XX:n ja XX:n välinen raja tähän kohtaan on muodostunut perinönajokirjan edellyttämällä tavalla siten, että XX saa yhteensä kaikkiaan 6 500 neliömetrin alueen perinönajon kohteena olleista tiluksista. Kiinteistöjen välinen rajapistä on Valoniementielle. Sen suuntaa osoittava rajapyykki jouduttiin vesi- ja viemärijohtojenkaivun aikana poistamaan. Rajapisteen tarkat etäisyydet kahdesta Valoniemientien varrella olevasta rajapyykistä löytyvät lohkomiskirjasta.</p>	<p>Maistuttaja huomauttaa nykyisten rajojen noudattamisesta tulevien tonttien rajoina. Vanhoja rajoja on tarkoituksenmukaista noudattaa, jos sillä saavutetaan hyviä tuloksia. Rajojen uudella linjauksella voi olla suuri merkitys maanomistajan naapurikiinteistöille. Omistamaansa maa-ala maanomistaja ei joudu luovuttamaan naapurille korvausetta. Asemakaavan tarkoituksena on luottaa mahdollisimman hyviä tontteja ja joissakin tilanteissa suunnitelma johtaa maanvaihtoihin rajoilla</p>
<p>2-45 Kesäiä  2-109 Kesäiä I  6-38 Apila  6-39 Villa Linnea  6-40 Pitkärauta</p>	
<p>6-67 Alpolta</p>	
<p>3. Virheet kaavoitusmenettelyssä</p> <p>Paraisten kaupungin kaavoitusviranomaiset esittivät harhaanjohtavin ja virheellisin tiedoin Paraisten kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnalle tarpeen asemakaavan laatimisesta Valoniemien (25) kaupunginosan luoteisosaan. Esityksiä perusteltiin sillä, että "osa maanomistajista on useamman vuoden aikana tulleet esin toiveen alueen kaavoittamisesta." Muutoksia ja faktat esityksessä olivat virheellisiä ja harhaanjohtavia. Suurin osa maanomistajista vastustaa kaavasuunnitelmaa, etenkin esitettyä luonnoksessa, mikä on fakta.</p> <p>Herää kysymys, kenet taloudellinen intressi ajaa tätä käynnistettyä kaavoitusprosessia? Kaupungin kaavoitusviranomaisten kanssa ei myöskään toteudu lain mukainen vuorovaikutus, yhdenvertaisuus ja kansalaisen vaikutus oikeus suunnitteluprosessissa. Tämän kaltaisella menettelytavalla kaupungin asukkaat menettävät uskonsa osallistumisen vaikutavuuteen tai siinä esitettyjen näkökohtien asialliseen käsittelyyn. Tästä on seurauksena vakavia ongelmia kunnallisen päätöksenteon uskottavuudessa.</p> <p>Arviointi- ja osallistumissuunnitelmassa on suunniteltu uusi virkistys-/kävelyreitit ja kään-  /paikoitusalue viereisellä Vaahteran (445-508-6-68) kiinteistöillä. Reitti on esitetty luonnoksessa suunniteltu osayleiskaavan ja maakuntakaavan välistäsite. Suunnitelu kävelyreitit, tie ja pysäköintialue aiheuttaa merkittävää haittaa kiinteistöillein.</p> <p>Vaade:  Vaadin, että kaavoitus – suunnitelma palautetaan valmisteluun. Vaadin muutosta 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 välttämätöntä ottaa huomioon Valoniemien kaupunginosan erittäin laajat ja luontorikkaat kävelyreitit. Uudet suunnitellut tontit tulevat sijoittaa ylempien kaavasuunnitelmien mukaisesti Vaahteran tilan itäpuolelle metsäalueelle sekä kiinteistöni edustalla oleva peltotalue tulee säilyttää viheralueena.</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 kiinteistöjen arvoa. Asemakaava ei tämsänsältöisenä aiheuta maanomistajille kohtuutonta haittaa. Kaupunki on velvollinen rakentamaan asemakaava-alueella kunnallisinfra. Valoniemien alue kuuluu jo ennestään vesilähtöken toiminta-alueeseen, joten asemakaava mahdollistaa esimerkiksi vesi- ja viemäriverkoston rakentamisen maaston ja kokonaisuuden kannalta järkevään 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.</p> <p>Maakunta- ja osayleiskaava ovat siinä määrin yleispiirteiset, että sen merkinnöistä voidaan perustellusti poiketa. Poikkeamista neuvotellaan valvojan viranomaisen kanssa.  Kaava on suunniteltu vaiheissa, siitä on esitetty vasta alustava luonnos. Jokaisen asemakaavan yhteydessä harkitaan virkistysalueiden tarve. Asemakaava-alueella on tarkoituksenmukaista osoittaa jalankulkijoille vaihtoehtoisia reittejä.</p>
<p>4. Kaavoitus ei koske kaikkia kaavoitettavan alueen kiinteistöjä.</p> <p>Paraisten kaupunki on jättänyt kaavoituksen ulkopuolella Vaahteran tilan itäpuolella sijaitsevat muutamat asuin- ja rantakiinteistöt, jotka kuuluvat Valoniemien 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 Valoniemien alueella.</p>	<p>Kaava-alue on valittu tarkoituksenmukaiseksi kokonsa, rakennettavan infran sekä kaavatalouden kannalta. Näin kaupungissa on tapa toimia. Koko Valoniemien kaupunginosaa on kaavoitettu samaan tapaan tarkoituksenmukaisissa osissa</p>
<p>5. Puutteet kaavoitusprosessissa</p> <p>Esille asetettua kaavasuunnitelmassa ei ole kaavoitusviranomaisten toimesta huomioitu mitenkään olemassa olevien asukkaiden olemassa olevaa asuinympäristöä ja kulttuuriperintöä, eikä yleensäkaan toiveita ja tarpeita ole huomioitu, kuten maarakennuslaki edellyttää.</p> <p>Suunnitteluprosessin tulee olla avoin ja vuorovaikutuksen eri näkökohtia punnitessa tasavertaisa.</p> <p>Vaade:  Vaadin, että kaava palautetaan valmisteluun ja uudessa luonnoksessa huomioidaan alueen olemassa olevien asukkaiden asuin-/elinympäristö ja kulttuuriperintö sekä luontoarvojen osalta mm. kiinteistöillä olevien lepäkohtien takia. Vaadin, että alueella oleva mm. kiinteistöni alueella sijaitseva lepäkohtiyhdyskunta ja sen elinympäristö kartoitetaan ennen uuden suunnitelman toteuttamista.</p>	<p>Alueelle on laadittu rakennusintentoit ja luontokartoitus sekä lepäkohtaselvitys. Kaavasta on neuvoteltu valvojan viranomaisen kanssa .</p> <p>Alue on siinä määrin harvaan rakennettu, että se kestää myös täydennysrakentamista. Asemakaava on ainoa väline, jolla alueen arvot voidaan säilyttää ja osoittaa miten kiinteistöjä voidaan kehittää ja hyödyntää.</p>
<p>6. Virheet kaavaprosessissa</p> <p>Kaavaluonnos ei ole tasavertainen. Alpolta on kiinteistönä ainoastaan menettämässä satoja neliötä maa-alueita rakennettavan kaavainfran takia. Lisäksi Alpolan ei ole kaavoitettu yhtään uutta tonttia, vaikka tähän olisi mahdollisuuksia. Lisäksi Alpolan kiinteistöön on suunnitelmassa liitetty viereisen Vaahteran kiinteistön talousrakennus.</p> <p>Vaade: Vaadin kaavan palauttamista valmisteluun myös tältä osin. Tasavertaisuuden mukaisesti haluan kiinteistöilleni kaavoitettavan yhden uuden tontin sekä Vaahteran talousrakennuksen siirron poistamisen suunnitelmasta. Kaupunki ei voi jättää asukkaidensa yksityisomaisuutta.</p>	<p>Kaikki maanomistajat ovat tasavertaisia siinä suhteessa, että jokaiselle tontille on järjestettävä kulku. Kaupunki vastaa katujen rakentamisesta ja kunnossapidosta.</p> <p>Alueen kehittäminen edellyttää maanomistajien osallistumista yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja maankäytösopimista maanomistajain kanssa, jolle asemakaava tuottaa kiinteistön arvonlisäystä MRL §91 a, b ja c .</p> <p>Mainittu talousrakennus, joka on ehdotettu Alpolan kiinteistöistä muodostuvalle tontille, sijaitsee siten kiinteistön rajan tuntumassa, että sitä käytetään Alpolan kiinteistön kautta, joten luonnoksen mukainen raja tuntuu käytön kannalta perustellulta. Luonnosta harkitaan tältä osin.</p>
<p>7. Kaavan lainvastaisuus</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 itäpuolella metsässä. Lisäksi rakentaminen ylempien kaavoitusluonnitelmien mukaisesti metsään tarjoaa tilaisuuden useamman uuden tontin kaavoitukselle. Lisäksi ottaen huomioon kaupungin laajat maanomistukset myös ranta-alueiden osalta alueella luonstus-toimenpiteet eivät ole millään tavalla perusteltavia.</p>	<p>Maakunta- ja osayleiskaava ovat siinä määrin yleispiirteiset, että sen merkinnöistä voidaan perustellusti poiketa.  Kaava on suunniteltu vaiheissa, siitä on esitetty vasta alustava luonnos. Jokaisen asemakaavan yhteydessä harkitaan virkistysalueiden tarve. Asemakaava-alueella on tarkoituksenmukaista osoittaa jalankulkijoille vaihtoehtoisia reittejä.  Kaupungilla ei ole kyseisellä kaava-alueella maomaisuutta eikä ranta-alueita Valoniemien kaupunginosassa lainkaan. Virkistysmahdollisuuksien lisääminen erityisesti rantoihin tukeutuen sisältyy kaupungin strategiaan tavoitteisiin.</p>
<p>6 Viheralueen koko verrattuna muihin maanomistajiin.</p> <p>Viherien 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 maanomistukset alueella myös ranta-alueita koskien. Itäisen naapurin tilalle ollaan rakentamassa viherkeidastä molemmin puolin hehtaarin rantatonttia, joka ei ole ylempien kaavojen mukaisia eikä</p> <p>7. Yhdenvertaisuuden periaate kiinteistöjen arvonnousun näkökulmasta?</p>	<p>Viheralueita ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa sinne missä ne eivät palvele kaupunkilaisia. Silloin maanomistajan kiinteistö osoitetaan kokonaan tontteiksi/tontiksi ja se palvelee kokonaisuutta parhaiten Osa kaavataloutta. Silloin on nähty, ettei kyseisellä alueella ole sellaisia arvoja, jotka kiinnostaivat kaupunkilaisia laajemmin tai että alue olisi kehitettävissä sellaiseksi tai että alueelle olisi järjestettävissä edes yhteyttä.</p> <p>Kaupungilla ei ole kyseisellä kaava-alueella maomaisuutta eikä ranta-alueita Valoniemien kaupunginosassa lainkaan. Virkistysmahdollisuuksien lisääminen erityisesti rantoihin tukeutuen sisältyy kaupungin strategiaan tavoitteisiin.</p>
<p>Esitetty kaavasuunnitelma ei ole yhdenvertainen kiinteistöjen arvonnousun näkökulmasta.</p> <p>Vaade:  Vaadin kaavan palauttamista tältä osin uudelleen valmisteluun sekä suunnitelman yhdenvertaistamista.</p>	<p>Asemakaavan laatiminen kaavoittamattomalle alueelle nostaa pääsääntöisesti kiinteistöjen arvoa. Asemakaava ei tämsänsältöisenä aiheuta maanomistajille kohtuutonta haittaa. Kaupunki on velvollinen rakentamaan asemakaava-alueella kunnallisinfra. Valoniemien alue kuuluu jo ennestään vesilähtöken toiminta-alueeseen, joten asemakaava mahdollistaa esimerkiksi vesi- ja viemäriverkoston rakentamisen maaston ja kokonaisuuden kannalta järkevään paikkaan.</p> <p>Uusia tontteja on suunniteltu suurimpien tilojen alueelle. Alueella on jopa niin pieni kiinteistö, jota on kasvatettava, jotta se saadaan toimimaan omakotitalontontina. Maanomistajat ovat eriarvoisessa asemassa lähtökohtaisesti riippuen maomaisuudestaan.</p>
<p>8. Suunnittelun kaavan infran rakentamisesta aiheutuvat omaisuuden menetykset.</p> <p>Vaade:  Vaadin kaavan palauttamista myös tältä osin uudelleen valmisteltavaksi. Kaupungin tulee esittää kompensatio suunnitelma menetettävien maa-alueiden ja arvonnousun osalta.  Pyydän teitä myös toimittamaan kaikki asian käsittelyyn liittyvät pyytäkirjat ja päätökset valittomasti sähköpostitse.</p>	<p>Alueen kehittäminen edellyttää maanomistajien osallistumista yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja maankäytösopimista maanomistajain kanssa, jolle asemakaava tuottaa kiinteistön arvonlisäystä MRL §91 a, b ja c .</p> <p>Maankäytösopimusta ei voi tehdä ennakkoon, alustavan sopimuksen voi tehdä, kun kaava on riittävän pitkälle valmistettu. Kaavan sisällöstä ei kuitenkaan voi sopia maankäytösopimuksella.</p> <p>Kaupunki tiedottaa kaavan kulusta Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.</p>

<p>6-68 Vaahtera</p> <p>VAATIMUKSET 1. 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>PERUSTELUT</p> <p>Nyt suunniteltu kävely/virkistysalue reitti on suunniteltu vastoin maakunta- kaavaa ja osayleiskaavaa ja poikkeaa niistä.</p> <p>Nyt suunniteltu kävely/virkistysalue reitti suunnitellussa muodossaan katkaisee ja jakaa kiinteistön 445-508-6-68 kahteen osaan, kiinteistön toisella palstalla sijaitsee asuinrakennus ja talousrakennukset ja toisella palstalla sijaitsee kiinteistöllä oleva sauna pesutiloineen. Mikäli nyt suunniteltu kaavaluonnos toteutuisi, edellyttää ja vaatii saunassaa ja pesutiloissa käynti kyseisen kävely/virkistysalue reitin ja pysäköintialueen. Nyt suunniteltu kävely/virkistysalue reitti loukkaa myös yhdenvertaisuus- periaatetta, koska yhdenkään muun Valonien 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 ylittämistä, 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 suunniteltu kävely/virkistysalue reitti loukkaa myös yhdenvertaisuus- periaatetta, koska yhdenkään muun Valonien 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 Valonien alue kaavoitetaan samanaikaisesti, eikä osittain.</p> <p>Kun koko Valonien aluetta kaavoitetaan samanaikaisesti, toteutuu yhdenvertaisuusperiaate ja silloin kaavoittaminen perustuu maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun ja ELY-keskuksen asetamiin kaavoitus- tavoitteisiin koko Valonien alueella.</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 tilapuolisessa 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 kaavaluonnoksesta/suunnitelmassa ei ole otettu huomioon hänen toiveitaan ja tarpeitaan omistamalleen kiinteistölle eikä myöskään ole huomioitu lainsaadannon vaatimia edellytyksiä hyvälle asuin- ja elinympäristölle.</p> <p>XX pelkää myös, jos kaava toteutuu nyt suunnitellussa muodossaan, että Paraisten kaupunki pakkolunastaa nyt suunnitella olevaa aluetta tontteineen, mikä, XX:n mielestä, on kohtuutonta ottaa huomioon Paraisten kaupungin jo entuudestaan laajat maanomistukset ranta-alueineen Valonien alueella.</p> <p>5. XX vaatii, kiinteistön 445-508-6-68 nyt suunnittelun viheralueen huomattavaa pienentämistä.</p> <p>Nyt suunnitella oleva viheralue loukkaa yhdenvertaisuusperiaatetta, koska kiinteistön 445-508-6-68 suunniteltu viheralue poikkeaa huomattavasti Valonien alueen muiden kiinteistöjen suunnitelluista viheralueista. Useimmilla Valonien alueella kiinteistöillä ei ole ollenkaan suunniteltua viheraluetta, siitä huolimatta että on kyse huomattavan isoista kiinteistöistä.</p> <p>XX toistaa myös jo aikaisemmin lausumansa, jonka mukaan hän toteaa että Paraisten kaupungilla on jo onnestaan huomattavan suuret maa-alueet ranta-alueineen Valonien alueella.</p> <p>Kartta-aineiston perusteella XX:n tekemien havaintojen mukaan, Paraisten kaupunki on virheellisesti siirtänyt yhden Vaahteran 445-508-6-68 alueella sijaitsevan talousrakennuksen viereiselle XX:n omistamalla Alpolakiinteistölle 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 kiinteistöillä 445-508-6-68 sijaitsevassa talorakennuksessa on leppäkopessa ja lepakoita.</p> <p>XX pyytää, että kaikki päätökset ja pöytäkirjat muutoksenhakuehjinäinen nyt puheena olevassa asiassa välittömästi, joko sähköisesti tai postitse, toimitetaan XX:n asiamiehelle asiantajaja Tomi Anderssonille lassä muistuksessa mainitun, joko sähköpostiosoitteeseen tai postiosoitteeseen.</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 säästävämmiin, muihin linjauksiin verrattuna. Tilan jako kahdeksi tuo kiinteistön omistajalle selvästi lisäarvon uutena omarantaisena pientalotonttina.</p> <p>Alue on siinä määrin harvaan rakennettu, että se kestää myös täydennysrakentamista. Asemakaava on ainoa väline, jolla alueen arvot voidaan säilyttää ja osoittaa miten kiinteistöjä voidaan kehittää ja hyödyntää.</p> <p>Viheralueita ei ole tarkoituksenmukaisesti osoitettu sinne missä ne eivät palvele kaupunkilaisia. Silloin maanomistajan kiinteistö osoitetaan kokonaan tonteiksi/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 infran sekä kaavatalouden kannalta. Näin kaupungissa on tapa toimia. Koko Valonien kaupunginosa on kaavoitettu samaan tapaan tarkoituksenmukaisissa osissa</p> <p>Maakunta- ja osayleiskaava ovat siinä määrin yleispiirteiset, että sen merkinnöistä voidaan perustellusti poiketa.</p> <p>Alue on siinä määrin harvaan rakennettu, että se kestää myös täydennysrakentamista. Asemakaava on ainoa väline, jolla alueen arvot voidaan säilyttää ja osoittaa miten kiinteistöjä voidaan kehittää ja hyödyntää. Asemakaavan laatiminen ei toimi tilausten tai pyyntöjen pohjalta. Maanomistajia toki kuullaan ja esitykset huomioidaan mahdollisuuksien mukaan ja varsinkin jos ne tuottavat hyötyä lopputulokseen.</p> <p>Alueen kehittäminen edellyttää maanomistajien osallistumista yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja maankäytösopimusta maanomistajain kanssa, jolloin asemakaava tuottaa kiinteistön arvonnousua MRL §91 a, b ja c. Maankäytösopimusta ei voi tehdä ennakko- 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 tarkoituksenmukaisesti osoitettu 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 maomaisuutta eikä ranta-alueita Valonien kaupunginosaan lainkaan. Virkistysmahdollisuuksien lisääminen erityisesti rantoihin toteutuen sisältyy kaupungin strategiaan tavoitteisiin</p> <p>Mainittu talousrakennus joka on ehdotettu Alpolakiinteistöistä muodostuvalle tontille sijaitsee siten kiinteistön rajan tuntumassa, että sitä käytetään Alpolakiinteistön kautta, joten luonnoksen mukainen raja tuntuu perustellusti. Luonnosta harkitaan tältä osin.</p> <p>Alueella suoritetaan leppäkoselvyty.</p> <p>Kaavan vaiheista tiedotetaan MRL:n mukaisesti</p>
<p>6-38 Apila</p> <p>Kiinteistön omistaja on ollut useaan otteeseen yhteydessä luonnosvaiheessa esittäen toiveita kiinteistön rajautumisesta viheralueeseen ja katualueeseen. Edelleen maanomistaja on 3.2. ollut yhteydessä sähköpostitse ja esittänyt Valonienpolun lyhentämistä ja kääntöpaikan siirtämistä joitakin metrejä etelään, Valonien tien suuntaan.</p>	<p>Maanomistajan esittämät toiveet on arvioitu ja useimpiin on löydyntynyt peruste ja luonnosta on muutettu. Valonien polun lyhentämisessä ja kääntöpaikan siirtämisessä on kyse muutamasta neliometristä maanomistajan kannalta, mutta sillä on suuri merkitys kadun toteuttamisesta ja huollon kannalta. Kääntöpaikan toteuttaminen liian lähelle risteystä tuottaa epämääräistä ympäristöä.</p>