

PARGAS STAD PARAISTEN KAUPUNKI

LJUSUDDA (35) STADSDEL, DETALJPLAN VALONIEMEN (35) KAUPUNGINOSA, ASEMAKAAVA

Detaljplanen för del av kvarter 9 och för kvarter 24-29, Ljusuddavägen, Ljusudda Strandstigen, Mossberget, Ljusuddastigen, Västanvinden samt rekreationsområdena och vattenområdena: Ljusuddaviken och Hessund.

Asemakaava osalle korttelia 9 ja kortteleille 24-29, Valoniementielle, Valoniemen Rantapolulle, Sammalkalliolle, Valoniemenpolulle, Länsituulelle sekä virkistysalueille ja Valoniemenlahden ja Hessundin salmen vesialueille.



BESKRIVNING MED BILAGOR
SELOSTUS SEKÄ LIITTEET

Pargas stad, Planläggningsenheten
Paraisten kaupunki, Kaavoitusyksikkö

PARGAS
SKÄRGÅRDSSTADEN



PARAINEN
SAARISTOKAUPUNKI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavatyö koskee asemakaavaa:

Paraisten kaupungin

Valoniemen (35) kaupunginosan

kortteleille 24–29 ja osalle korttelia 9,
katualueille:

Valonientie, Valoniemenpolku, Valoniemen Rantapolku, Sammalkallio ja
Länsituuli

sekä

virkestysalueille ja

vesialueille:

Valoniemenlahti ja Hessundin salmi.

Kaava on laadittu Paraisten kaupungin kaavoitusyksikössä.

Ilmoitus vireille tulosta on lähetetty osallisille 5.3.2020.

Kaavamuutoksen hyväksyminen:

Rakennus- ja ympäristölautakunta 9.11.2022

Kaupunginhallitus xx.xx.2020

Kaupunginvaltuusto xx.xx.2020

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee kaupungin keskustan pohjoispuolella ja se muodostaa
Valoniemen kaupunginosan luoteisimman osan.

Alue on kaavoittamaton ja pääosin harvaan asuttu.

Suunnittelualue rajautuu etelässä asemakaavoitettuun Valoniemen kaupunginosan
eteläosaan. Lännessä ja pohjoisessa alue ulottuu Valoniemenlahteen ja Hessundin
salmeen ja idässä alue rajautuu tilan 6:64 raja-alueeseen Söderbyn kylässä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava-alue käsittää Valoniemen luoteisosan.

Asemakaavalla toteutetaan keskustaseudun vahvistettua osayleiskaavaa ja
osoitetaan alue sen linjausten mukaisesti pientaloasumiseen.

Asemakaavan tarkoituksena on saada alueen olemassa oleva asutus kaavoitetuksi ja
jäsennellyksi sekä luoda uusia, mielenkiintoisia pientalotontteja meren ja olemassa
olevan asutusrakenteen yhteyteen.

1.4 Luettelo selostuksen liitteistä

Liite 1: Kaava-alueen sijainti

Liite 2: Ote maakuntakaavasta

Liite 3: Ote yleiskaavasta

Liite 4: Ote ajantasa-asemakaavasta

Liite 5: Maanomistus

Liite 6: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 7: Olemassa oleva johtoverkko

Liite 8: Valokuvat

Liite 9: Illustraatio

1.5 Tausta-aineisto, johon selostuksessa viitataan (ei liitteinä)

Rakennusinventointi, Länsi- Turunmaa, Parainen, Arkkitehtikonttori (2009)

Paraisten Valoniemen asemakaava-alueen luontoselvitys, Berlins Oy, (2020)

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostaa Valoniemen alueen luoteiskärjen ja sitä ympäröi toiselta puolelta Valoniemenlahti ja toiselta puolelta Hessundin salmi. Alueella on hajanaista, iäkkäämpää huvilatyyppistä asutusta, joka ulottuu rannoille asti. Asutuksen sitoo yhteen Valonimentie, yksityistie, joka on alueen vanha, kapea yhdystie.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen maasto on rantojen suuntaan viettävää. Paikoitellen maastonmuodot ovat voimakkaampia ja rinteet jyrkempiä. Tonttialueilla, jotka pääosin ovat melko tilavia, on puutarhamaista kasvillisuutta ja sivuilla, uloimmissa osissa metsikköä. Siellä täällä on isoja siirtolohkareita ja kivenlohkarekasoja. Kasvillisuus on yleisesti ottaen vehreää.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne:

Kaava-alue sijaitsee Valoniemen kaupunginosan eteläosaan kaavoitetun asutuksen välittömässä läheisyydessä.

Rakennukset, joita käytetään pääosin vakituiseen asumiseen, ovat sijoittuneet ”kylätien” yhteyteen. Vaikka asutus on harvaa, se on kaikkein yhtenäisintä asutusta koko alkuperäisellä Valoniemen alueella.

Osa vanhoista huviloista on ”pitsihuviloita” ja niitä ympäröivä kasvillisuus on tyyliältään samanlaista. Ne ovat näkyvä osa alueen ympäristöä ja identiteettiä. Osa kiinteistöistä on vapaa-ajanasuntokäytössä.

Rakentamaton osa muodostuu metsäisistä rinteistä ja itäosassa peltoaukeasta. Kiinteistöt ovat erisuuruisia. Valoniemenlahden ranta kaartuu loivasti. Kaikki ranta kuuluu rakennettuihin kiinteistöihin.

Asuminen:

Kaikki rakennetut kiinteistöt ovat asuinkiinteistöjä. Niitä on viisitoista ja niistä seitsemän on asuttuja ympäri vuoden. Rakennukset ovat pääosin sotia edeltävältä ja sotien jälkeiseltä ajalta, pari kolme on vielä vanhempia, hajallaan sijaitsevia vanhoja asuinrakennuksia.

Palvelut:

Palveluja on saatavilla kaupungin ydinkeskustassa, viereisessä Norrbyharjun kaupunginosassa on työpaikkoja.

Liikenne:

Alueen merkittävin väylä on vanha Valonimentie, joka on kaava-alueella yksityistie. Se on kapea ja luonteeltaan vanhan kylätien kaltainen. Kaava-alue rajautuu itäpäässä eteläreunasta Valonimentiehen ja läntisellä osalla tie jakaa alueen pohjoiseen rannanpuoleiseen osaan ja eteläiseen osaan. Valonimentie on ollut yhdystie Saaristotieltä alueelle. Valoniemen kaupunginosan asemakaavoituksen myötä on alueelle toteutunut vaihtoehtoinen reitti Vuoritietä myöden ns. Kalkkitien kiertoliittymästä.

Tekninen huolto:

Kaupungin vesi- ja viemäriverkko on rakennettu alueen etelärajalle asti ja pääjohdot ulottuvat olemassa olevaa tietä pitkin koko kaava-alueelle. Alue on vesi- ja viemäriverkon toiminta-alueella ja suurin osa kiinteistöistä on liittynyt vesi- ja viemäriverkostoon.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

20.3.2013 vahvistetussa maakuntakaavassa ja 11.6.2018 hyväksytyssä taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa alueelle on osoitettu seuraavat merkinnät ja määräykset:

- A TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.
- 704 Paraisten keskustaan tukeutuva asuinalue

KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla.

Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä.

Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa.

Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista.

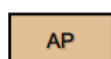
Kehitettävät pyöräilyn seudulliset laatuvaikutukset on esitetty ohjeellisina erillisellä liitekartalla.

Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi.

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

Yleiskaava

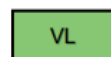
Paraisten keskustan yleiskaava on tullut osittain voimaan 28.10.2022. Yleiskaava on voimassa Valoniemen alueella. Seuraavat yleiskaavamerkinnot ja -määräykset koskevat suunnittelualuetta:



BOSTADSOMRÅDE DOMINERAT AV SMÅHUS
PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Området reserveras i första hand för boende i ett bostadsområde dominerat av fristående småhus. Områdets målsatta exploateringsgrad är 0,13–0,20. I områdesreserveringen ingår även behövliga trafikområden, rekreationsområden och områden för samhällsteknisk försörjning. Även andra sedvanliga tätortsfunktioner, såsom service- och arbetsplatsfunktioner, får placeras i området på ett sådant sätt att de inte orsakar miljöstörningar.

Alue varataan pääasiassa erillispientalovaltaiselle asumiselle. Alueen tavoitteellinen tehokkuusluku on e^a 0,13–0,20. Aluevaraus sisältää myös tarpeelliset liikennealueet, virkistysalueet ja yhdyskuntateknisen huollon alueet. Alueelle saa sijoittaa myös muita tavanomaisia taajamatoimintoja, kuten palvelu- ja työpaikkatoimintoja siten, etteivät ne aiheuta ympäristöhäiriöitä.



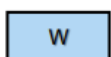
OMRÅDE FÖR NÄRREKREATION
LÄHIVIRKISTYSALUE

I området får uppföras byggnader och konstruktioner som behövs för användningsändamålet. Alueelle saa rakentaa käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.



OMRÅDE FÖR SMÅBÅTSHAMN
VENESATAMA-ALUE

I området tillåts endast byggande som behövs för båtlin. Alueella sallitaan vain veneilyä palveleva rakentaminen.



VATTENOMRÅDE
VESIALUE

Aiemmassa, ympäristökeskuksen 20.6.1995 vahvistamassa keskustaseudun osayleiskaavassa, alueelle on osoitettu seuraavat merkinnät ja määräykset:

- AO Erillispientalovaltainen asuntoalue.
- LVy Venesatama-alue. Alue on yksityinen tai yhteisalueosakkaiden venesatama.
- V Virkistysalue

Asemakaava

Kaava-alue liittyy 24.4.2007 ja 7.9.2010 hyväksyttyihin Valoniemen kaupunginosan asemakaava-alueisiin ja on näin luonteva jatko keskustaan tukeutuvalle asuinalueelle.

Rakennusjärjestys:

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Paraisten kaupungin rakennusjärjestyksen 12.5.2020

Päätökset ja suunnitelmat:

Suunnittelualueella voimassa olevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaan alue kuuluu keskeisiin alueisiin, joiden rakentamista tulee ohjata asemakaavalla.

Pohjakartta:

Pohjakartta on mittakaavassa 1:1000 ja se täyttää MRL:n 54 a § määräykset.

Mittaustoimisto on laatinut ja täydentänyt pohjakartan vuonna 2020.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan laatiminen on kaupungin kaavoitusohjelman mukainen ja se on mainittu kaavoituskatsauksessa.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisina tässä kaavoituksessa ovat suunnittelualueen ja naapuruston maanomistajat ja asukkaat, kaupungin liikenne- ja viheryksiköt, vesihuoltolaitos, mittaustoimisto, ympäristönsuojelutoimisto ja rakennusvalvontatoimisto, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen maakuntamuseo sekä sähkö- ja puhelinyhtiöt.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan laatimisesta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavan laatimisen aloittamisesta on ilmoitettu sanomalehdessä ja osallisille henkilökohtaisesti 15.5.2020. Ilmoitus aloittamisesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävillä kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavoituksen aloittamisesta informoitiin maanomistajia jo ennen kaavoituksen virallista aloittamista. Maanomistajat kutsuttiin tiedotus- ja keskustelutilaisuuteen 28.1.2020.

Alueen kaavoituksen aloittamisen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman johdosta on otettu yhteyttä Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen (ELY) ja ilmoitus ja suunnitelma on annettu keskukselle tiedoksi.

Suunnitteluperiaatteista on työn aikana neuvoteltu maanomistajien, kaupungin rakennusvalvontatoimiston ja kunnallisteknisten yksiköiden sekä Caruna Oy:n kanssa.

Ehdotus asemakaavaksi on ollut julkisesti nähtävillä kolme kertaa. Yleisötilaisuus kaavaehdotusta koskien järjestettiin 11.11.2021, kaavan nähtävillä oloaikana.

Nähtävillä olon jälkeen on järjestetty viranomaiskokous ja työkokous viranomaisten kanssa.

Asemakaavaehdotus on ollut edellisen kerran julkisesti nähtävillä 28.3-26.4.2022.

Tämän jälkeen rakennus- ja ympäristölautakunta tutustui alueeseen maastokäynnin yhteydessä ja tapasi alueen maanomistajia 17.8.2022.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Keskustaseudun osayleiskaavan (1995) sisältö sekä uusi Paraisten keskustan yleiskaava (2022) ovat ohjenuorana asemakaavaa laadittaessa, ja asemakaavalla tarkennetaan osayleiskaavan sisältöä.

Osayleiskaavan linjausten mukaisesti alue osoitetaan pientaloasumiseen. Vähäiset osat osoitetaan viheralueiksi. Alueen rannat on pääosin jo rakennettu ja osana nykyisiä pihapiirejä. Pieni rakentamaton rantaosuus alueen itäreunassa osoitetaan viheralueeksi, joka mahdollistaa alueen asukkaiden, niidenkin, joilla ei ole rantatonttia, rantaan pääsyn omalla merenläheisellä asuinalueella. Pääasiallisesti sisäänajotieksi ja kokoajakaduksi kaavoitetaan Valoniementie.

Tarkoituksena on kehittää Valoniemien luoteisalueesta viihtyisiä, vehreä ja merellinen asuinalue. Alueen kiinteistöt ovat suuria asemakaava-alueen omakotitontteiksi, joten niille on mahdollisuus osoittaa uusia omakotitalotontteja. Tonttikoot vanhojen rakennusten osalta säilyvät edelleen melko suurina. Uudet tontit ovat samaa kokoa kuin tontit muualla Valoniemien kaupunginosassa ja laajemminkin kaupungissa uusilla omakotialueilla. Asemakaavalla ohjataan nykyisen rakennuskannan säilyttäminen ja kehittämismahdollisuudet ja luodaan rakentamismahdollisuus uusille tonteille hyvällä sijainnilla. Täydennysrakentamisen määrää on harkittu siten, että kaava-alueen toteuttaminen olisi taloudellisesti realistista. Osa liikenteestä on suunniteltu tonteille osoitetuille ajoyhteyksille.

Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Keskustaseudun osayleiskaavan (1995) ja Paraisten keskustan yleiskaavan (2022) sisältö on ohjenuorana asemakaavaa laadittaessa, ja asemakaavoituksella tarkennetaan osayleiskaavan sisältöä.

Osayleiskaavan linjausten mukaisesti pääosa alueesta osoitetaan pientaloasumiseen. Osa alueesta on osoitettu virkistyskäyttöön ja osa yksityiseksi venevalkama-alueeksi.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueelle muodostuu kuusi korttelia ja yksi asemakaavoitettu kortteli laajenee kaava-alueelle. Kortteleissa 28 ja 29 kaikki tontit ovat uusia rakentamattomia, muissa kortteleissa uudet tontit täydentävät olemassa olevaa rakennetta.

Tontit ovat melko tilavia mahdollisimman vihreän asuin ympäristön luomiseksi. Kokonaan uudet tontin on suunniteltu samankokoisiksi kuin omakotitontit ovat tässä kaupungin osassa.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Korttelialueet on osoitettu pientaloja varten. Osalla alueesta omakotitalojen lisäksi on mahdollisuus rakentaa paritaloja tai rivitaloja. Osa nykyisistä suurista kiinteistöistä soveltuu pientaloryhmälle.

Uusilla erillispientalotonteilla asuinrakennukset tulee rakentaa kahteen tai kolmeen tasoon, osin kellari- ja /tai ullakkokerrokseen, ellei rakennus ole alle 100 m² suuruinen. Sen välttämiseksi, että rakennusrungot leviävät liian laajalle vihreän tontinosan kustannuksella,

Pääosalle kortteleista on annettu määräys ympäristön säilyttämisestä. Nykyinen rakennuskanta tulee pyrkiä säilyttämään, osalle on merkitty erityinen suojellun rakennuksen merkintä.

Rakennusalat ja rakennusoikeudet on osoitettu erikseen pää- ja talousrakennuksia varten.

Pääasiallinen julkisivumateriaali on määrätty useimpiin kortteleihin; julkisivun on oltava pääosin puuta. Rakentaminen tulee sopeuttaa olemassa olevaan ympäristöön. Osalle kortteleista on määritetty, että katemateriaalina tulee käyttää tiiltä tai saumattua peltiä ja lisäksi katon kaltevuus on määritetty.

Autopaikkoja tulee varata kaksi asuntoa kohden. Pakolliset autopaidat tulee varustaa vähintään katoksella.

Pakolliset aitaistutukset tai tonttien rajalle pystytettävät aidat on osoitettu kaikkiin kortteleihin katualueen rajalle, lisäksi piha-alueille tulee istuttaa kasvillisuutta.

5.3.2 Virkistysalueet

Alueelle on osoitettu virkistysalueita ja huomioitu yleiskaavan virkistysaluemerkintä. Osa virkistysalueista on valikoitunut luontoselvityksen perusteella. Arvokkaat alueet on rajattu pois kortteleista. Ne eivät sovellu rakentamiseen ja ovat luonto- ja maasto-olosuhteiltaan erityisiä. Alueet ovat metsäisiä ja kallioisia. Alueen itäpäässä on peltoaukea, joka on osoitettu virkistysalueeksi noudattaen osayleiskaavan merkintää. Se on suunniteltu hieman yleiskaavamerkintää suppeampana kuitenkin niin, että avoin yhteys Vuoritieltä Hessundinsalmelle säilyy. Viheraluetta myötäilevä katualue laajentaa avointa maisemaa rakennuskortteleiden välissä. Lisäksi pieni alue aivan kaava-alueen itäreunassa on osoitettu virkistyskäyttöön. Virkistysalueitten merkitys on säilyttää arvokkaita luontokohteita vapaina rakentamiselta sekä mahdollistaa virkistysreitti lähempänä rantaa. Virkistysalueet ovat metsäisiä ja ne tulee säilyttää luonnonmukaisina ja niiden hoidossa tulee huomioida myös niiden eläimistö. Valonimentietä myötäilevät pienemmät virkistysalueet paitsi säilyttävät alueen vehreää ilmettä muodostavat ekologisen käytävän alueelle.

5.3.3 Liikenne- ja katualueet

Alueen syöttökatuina toimii Vuoritie ja Valonimentie.

Asuntokatuojen linjaukset on suunniteltu niin, että kaduilla on liikuttava alhaisella nopeudella ja varovaisuutta noudattaen.

Katuojen ja katualueiden suunnittelu tulee toteuttaa niin, että alueen erityispiirteet säilyvät. Pihakaduiksi suunnitelluilla kaduilla liikennöidään jalankulkijoiden ehdoilla, eri liikkumistavoille ei ole tarpeen osoittaa omia osia kadusta. Katualueet on mitoitettu siten, että voidaan myös toteuttaa rakennettu katuymppiristö, jossa mm. ei ole avo-ojia.

Valoniemen Rantapolku, joka on vanha olemassa oleva yhteys, on myös pihakatu. Kadulla ei juurikaan ole tarve ajaa moottoriajoneuvoilla. Läpajo tullaan estämään rakeenteellisin ratkaisuin ja liikennemerkein.

Tien merenpuoleinen rantakaista on varattu kotisatamaksi lähialueen kiinteistöjen käyttöön. Alue on yksityisessä omistuksessa.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavan ympäristövaikutuksia on selvitetty alueen osayleiskaavan laatimisen yhteydessä ja nyt osana asemakaavan laatimistyötä. Kaava perustuu osayleiskaavaan

Samanaikaisesti on ollut vireillä keskustaseudun osayleiskaavan päivitys. Kyseistä asemakaava- aluetta koskien osayleiskaavat vastaavat pääpiirteissään toisiaan.

Kaava-alueen itäreunalla yleiskaavassa oleva rantaan ulottuvan virkistysalueen sijaintia ja muotoa on harkittu osana asemakaavaa ja osayleiskaavaa.

Asemakaavassa on päädytty alueen itäreunalla osoittamaan jyrkin ja korkeimmalle nouseva metsäinen rinne virkistysalueeksi. Asemakaava lisää koko kaupunginosan merenläheisyyttä.

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

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

Kaava varmistaa tai ainakin mahdollistaa kiinteistöjen kehittämisen siten, että arvokas rakennettu ympäristö säilyy. Alueen rakennuskanta edellytetään ensisijaisesti säilyttämään ja kiinteistöille on osoitettu rakennusoikeutta

täydennysrakentamista varten. Uudisrakentamiselle on asetettu vaatimuksia varmistamaan alueen oikeanlaisen täydennysrakentamisen. Kaavamääräyksiin edellytetään sopeuttamaan rakennustoimenpiteet ja uudisrakentaminen olemassa olevaan ympäristöön ja rakennuskantaan. Asemakaava luo edellytykset uudelle omaleimaiselle alueelle, joka täydentää Valoniemen kaupunginosaa.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luontoselvityksen johdosta arvoalueet on huomioitu kaavamerkinnöin, jotka jättävät arvoalueet ja -kohteet rakentamisen ulkopuolelle. Asemakaavaan merkittynä luontoarvot tulee tontinomistajien tietoisuuteen ja näin ne voidaan ottaa huomioon ja varmistaa, että niitä ei epätietoisuudessa vaaranneta. Virkistysaluevaraukset tarjoavat asukkaille ulkoilumahdollisuuksia ja luontokokemuksia. Tuovat meren lähemmäksi kaupunginosan asukkaita.

5.4.3 Muut vaikutukset

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

Maankäyttösopimus solmitaan aina silloin, kun asemakaava laaditaan yksityisen maanomistajan maalle ja asemakaavan laatimisesta tai sen muuttamisesta seuraa maanomistajalle merkittävää hyötyä. Maankäyttösopimukset perustuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin.

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

6. Asemakaavan toteutus

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueella on jo entuudestaan runkojohtoverkko, ja alueen toteuttamiseen lähitulevaisuudessa on olemassa intressejä.

Alue sisältyy kaupungin maankäyttösuunnitelmiin ja kaavoitusohjelmaan.

Osa-alueelle, jolla jo on johtoverkko, vaaditaan pääosin vain kadun rakentamista.

Lopulle alueesta vaaditaan koko kunnallistekniikan rakentamista. Tästä johtuen alueen toteuttaminen tapahtunee käytännössä vaihteittain.

Liitteet

Asemakaavan seurantalomake

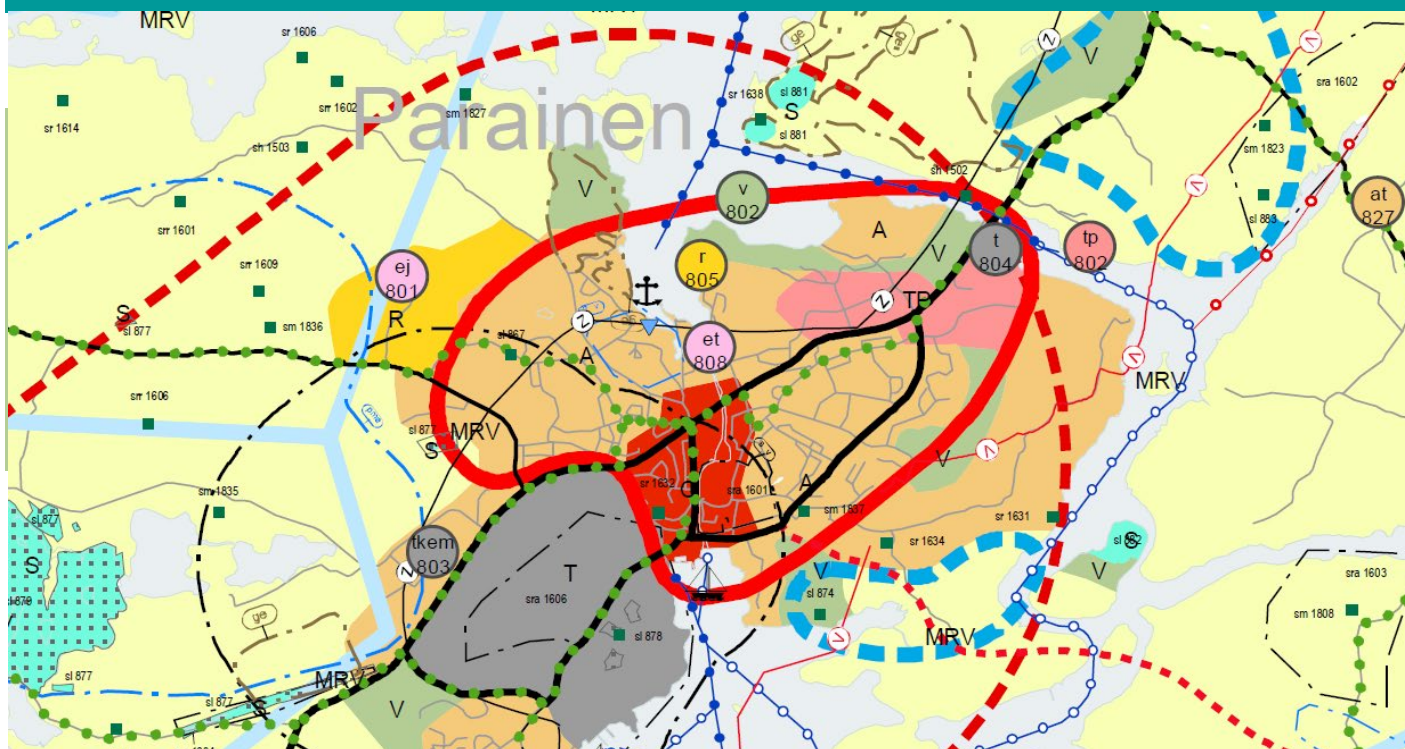
PLANOMRÅDETS LÄGE
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Planområdet
Kaava-alue

Flygbild från år 2018
Ilmakuva vuodelta 2018



UTDRAG UR LANDSKAPSPLANEN
OTE MAAKUNTAKAAVASTASAMMANSTÄLLNING AV LANDSKAPSPLANERNA I EGENTLIGA FINLAND
VARISINAI-SUOMEN MAAKUNTAKAAVAOJEN YHDISTELMÄ**MÄLOMRÅDE FÖR STADSUTVECKLING**

Ett betydande område på internationell, riks-, landskaps- eller regional nivå vilket i första hand ska utvecklas och som förstärker landskapets attraktivitet.

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

Områdets attraktivitet ska förbättras genom en övergripande stadsplanering. Ett område, på vilket samhällsstrukturen ska koncentreras och byggeffektiviteten ökas. En koncentrerad av strukturen ska utveckla miljöns kvalitet och beakta särdragen. Områdets utveckling ska stödja förbättrade rutter för gång-, cykel och kollektivtrafiken samt främja tillgängligheten och tryggheten av service. De regionala kvalitetsledningarna för cykeltrafik vilka ska utvecklas har framförts som riktgivande på särskild kartbilaga. Vid utvecklandet av området ska natur-, kulturmiljö- och landskapsvärdena samt kontinuiteten för enhetliga rekreatiomsområden och ekologiska förbindelser tryggas.

KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla. Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioitava. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista. Kehitettävät pyöräilyn seudulliset laatuvaikuttajat on esitetty ohjeellisesti erillisellä liitekartalla. Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtiäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

A

OMRÅDE FÖR TÄTORTSFUNKTIONER

Betydande områden på riks-, landskaps- eller regionnivå för boende och andra tätortsfunktioner. Innehåller, förutom bostadsområde, lokala servicecentrum, arbetsplatsområden och mindre industriområden, som inte medför miljöstörningar samt trafikleder som är mindre än regionala vägar, områden för närrekreation samt specialområden.

PLANERINGSBESTÄMMELSE:

Områdets utveckling ska främjas genom en konsekvent planering och planläggning som kompletterar den befintliga samhällsstrukturen. Utvecklingen av områdets markanvändning, sammanjämnningen av de trafikmässiga lösningarna och servicen ska förenhetliga tätortsbilden och beakta särdragen i tätortsbilden.

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajama toimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienekokoja teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioitava.

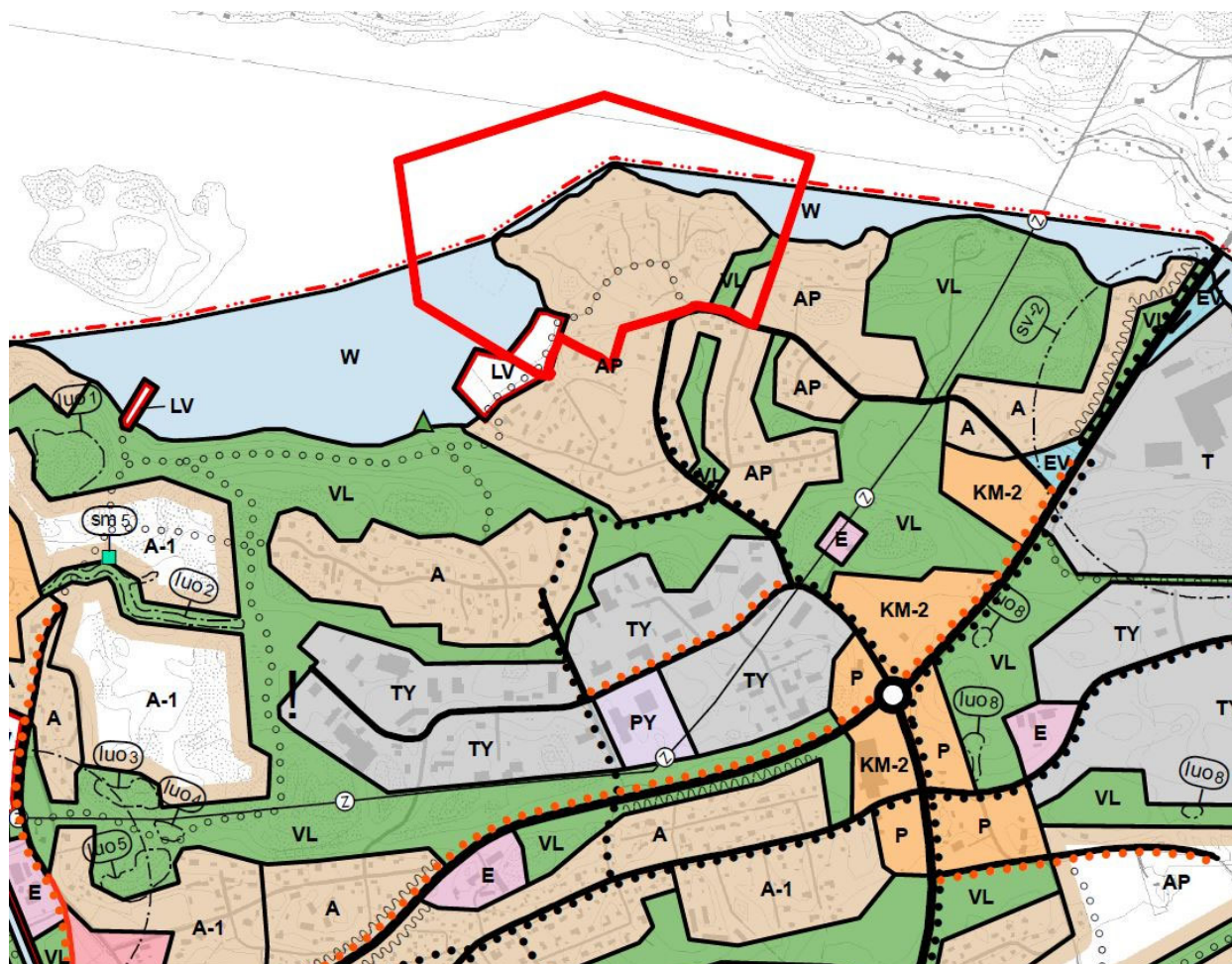
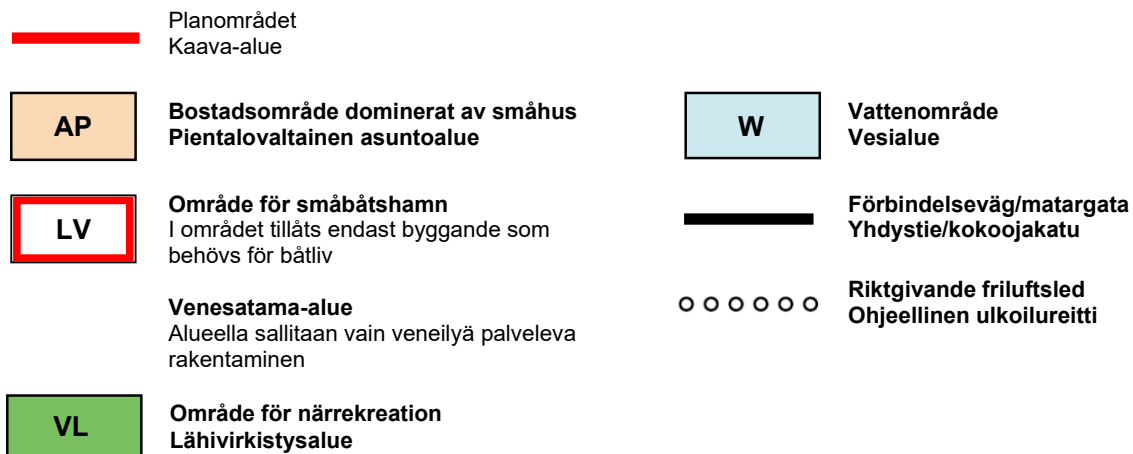
V

**REKREATIONSOMRÅDE
VIRKISTYSALUE**

På riks-, landskaps-, eller regionnivå betydande område för friluftsliv och idrott samt andra rekreatiomsområde.

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet.

UTDRAG UR GENERALPLAN FÖR PARGAS CENTRUM
OTE PARAISTEN KESKUSTAN YLEISKAAVASTA
Godkänd 30.5.2022
Hyväksytty 30.5.2022

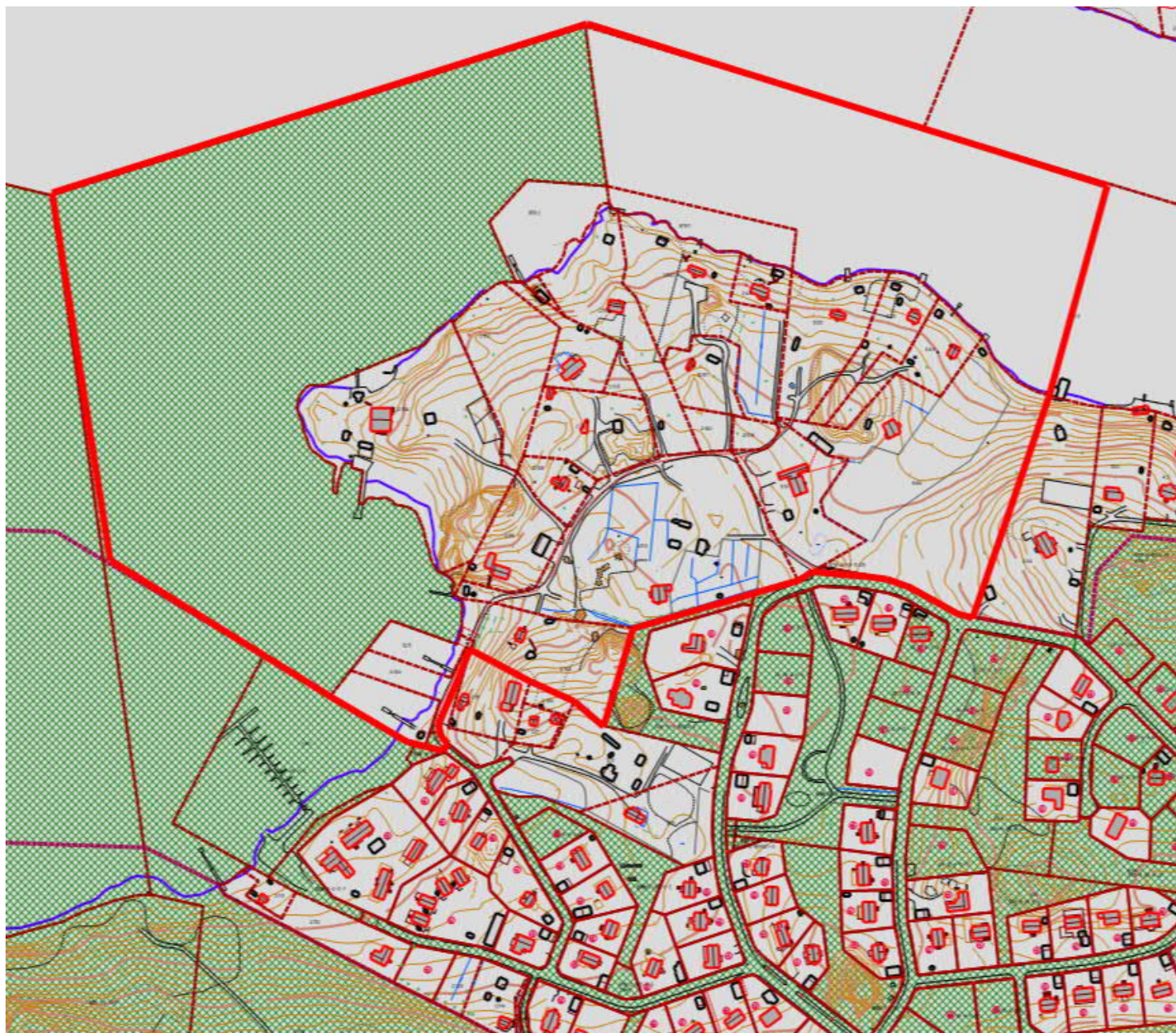


UTDRAG URAJOURVARANDE DETALJPLAN
OTE AJANTASAKAAVASTA



PLANOMRÅDE

KAAVA-ALUE



PLANOMRÅDE
KAAVA-ALUE



STADENS MARKÄGO
KAUPUNGIN MAANOMISTUS

Program för deltagande och bedömning

Detaljplan för nordvästra delen av Ljusudda stadsdel

1. Planområdet

Planområdet omfattar det egentliga Ljusudda som ursprungligen hört till Söderby. Planområdet gränsar till den detaljplanlagda stadsdelen Ljusudda i söder, till Ljusuddaviken i väst, till Hessund i norr och till en fastighetsgräns i öst. Området har valts så att det är möjligt att anvisa också nya tomter utöver de nuvarande byggplatserna.

2. Utgångspunkt och mål för planarbetet

Utgångspunkt och mål för planarbetet är att i enlighet med delgeneralplanen för centrumregionen anvisa området för byggande av fristående småhus. Målet är en naturnära villastadsdel. Bergvägen och Ljusuddavägen kommer att utgöra huvudinfarter till området.

3. Intressenter

Intressenter i detta planprojekt är markägarna och de boende i planeringsområdet och grannskapet, förvaltningarna i staden, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland (NTM), Egentliga Finlands landskapsmuseum, vattentjänstverket samt el- och telefonbolagen.

4. Hur kan intressenterna delta i planeringen

Planprojektet ingår i stadens planläggningsprogram 2020 och det har annonserats i tidningen om att projektet inleds. Programmet för deltagande och bedömning är framlagt på stadens webbplats.

Intressenterna har möjlighet att delta i planeringen medan planen bereds.

Bygg- och miljönämnden framlägger planförslaget offentligt. Framläggandet av planförslaget kommer att kungöras på stadens officiella anslagstavla på nätet. Därefter godkänns planen i stadsfullmäktige. De som har bett om information om godkännandet under den tid planen var framlagd meddelas om att planen har godkänts. Myndigheterna informeras om att planen har godkänts samtidigt som informationen också publiceras på stadens officiella anslagstavla på nätet. Likaså informeras det på stadens officiella anslagstavla på nätet om att planen har trätt i kraft.

5. Preliminär planeringstidtabell

Detaljplanarbetet som inleddes redan en gång tidigare, 2007, inleddes på nytt i ett utvidgat planområde i mars 2020 med detta program för deltagande och bedömning. Planförslaget färdigställs under sommaren och kommer att framläggas offentligt hösten 2020. Stadsfullmäktige godkänner planen vid årsskiftet och planen träder i kraft därefter.

6. Kontaktpersoner

Kontaktperson för planläggningen är: planläggningsarkitekt Turkka Michelsson, tfn 044 358 5894

7. Samråd med myndigheterna

Sydvästra Finlands miljöcentral har kontaktats gällande detta planläggningsprojekt och gällande programmet för deltagande och bedömning, vilket dessutom har delgivits centralen.

8. Bedömning av planens konsekvenser

Bedömning av konsekvenserna av planen utförs som en del av det egentliga planläggnings- och planeringsarbetet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaava Valoniemen kaupunginosan luoteisosalle

1. Kaava-alue

Kaava-alue käsittää varsinaisen Valoniemen ja on alkujaan Söderbyn kylää. Kaava-alue rajautuu etelässä asema-kaavoitettuun Valoniemen kaupunginosaan, lännessä Valoniemenlahteen, pohjoisessa Hessundin salmeen sekä idässä kiinteistörajaan. Alue on valittu siten, että on mahdollisuus osoittaa myös uusia tontteja nykyisten rakennuspaikkojen lisäksi.

2. Kaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet

Kaavatyön lähtökohtana ja tavoitteena on keskustaseudun osayleiskaavan mukaisesti osoittaa alue erillispientalorakentamiseen. Tavoitteena on luonnonläheinen huvilakaupunginosa. Alueen pääliikenneyhteyden tulevat muodostamaan Vuoritie sekä Valonientie.

3. Osalliset

Osallisina tässä kaavaprojektissa ovat suunnittelun alueen ja naapuruston maanomistajat ja asukkaat, kaupungin hallintoyksiköt, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen maakuntamuseo, vesihuoltolaitos sekä sähkö- ja puhelin-yhtiöt.

4. Miten osalliset voivat osallistua suunnitteluun

Kaavaprojekti sisältyy kaupungin kaavoitusohjelmaan 2020 ja projektiin aloittamisesta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungin verkkosivuilla.

Valmisteluvaiheessa osallisilla on mahdollisuus osallistua suunnitteluun.

Rakennus- ja ympäristölautakunta asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville. Asiasta ilmoitetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa. Tämän jälkeen kaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa. Vaiheesta ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä nähtävilläoloaikana pyytäneet. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan myös viranomaisille ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa. Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan niin ikään kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa.

5. Alustava suunnittelu-aikataulu

Jo kerran aikaisemmin 2007 aloitettu asemakaavatyö käynnistettiin uudelleen laajennetulle kaava-alueelle maaliskuussa 2020 tällä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla. Kaavaehdotus valmistuu kesän aikana ja se asetetaan julkisesti nähtäville syksyllä 2020. Hyväksyminen kaupunginvaltuustossa vuodenvaihteessa ja kaavan voimaantulo sen jälkeen.

6. Yhteyshenkilöt

Kaavoituksen yhteyshenkilönä toimii: kaavoitusarkkitehti Turkka Michelsson, puh. 044 358 5894

7. Viranomaisneuvottelut

Tästä kaavoitushankkeesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on oltu yhteydessä Lounais-Suomen ympäristökeskukseen ja se on lähetetty sinne tiedoksi.

8. Kaavan vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutusten arviointi suoritetaan osana varsinaista kaavoitus- ja suunnittelutyötä.

BEFINTLIGT LEDNINGSNÄT
OLEMASSA OLEVA JOHTOVERKKO



AVLOPPSNÄT
JÄTEVESIVIEMÄRIVERKKO



REGNVATTENSLEDNING
SADEVESIVIEMÄRIVERKKO



VATTENLEDNINGSNÄT
TALOUSVESIVERKKO

FOTOGRAFIER FRÅN PLANOMRÅDET
VALOKUVIA KAAVA-ALUEESTA



Bergvik



Ljusudda strandstigen
Valoniemen Rantapolku



Solvik



Päiväkumpu



Siirtolohkareita alueen länsiosassa
Flyttblock i västradelen av området



Soläng



Kesälä



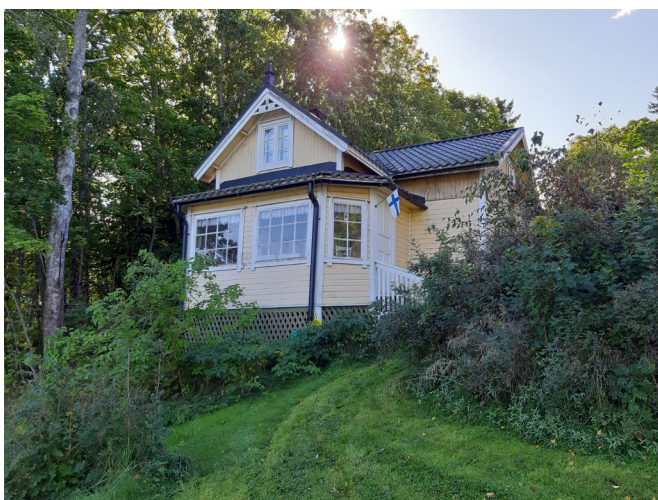
Apila



Vaahtera



Metsäinen rinne alueen itärajalla
Skogig sluttning vid östra gränssen av området



Villa Linnea



Villa Linnean talousrakennuksia
Ekonomibyggnader av Villa Linnea

-  Uusi päärakennus/lisärakennus
En ny huvudbyggnad/tillbyggnad
-  Olemassa oleva päärakennus
En befintlig huvudbyggnad
-  Uusi tontti
En ny tomt
-  Kaava-alueen raja.
Planområdets gräns

PARGAS STADS PLANLÄGGNINGSENHET
ILLUSTRATION

PARAISTEN KAUPUNGIN KAAVOITUSYKSIKKÖ
HAVAINNEKUVA

