

Asemakaavan laatiminen Valoniemen (35) kaupunginosan luoteisosaan

267/10.02.03/2020

Rakennus- ja ympäristölautakunta 01.04.2020 § 56

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Turkka Michelsson, puh. 044 358 5894

EsittelijäKaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Asemakaavan laatiminen Valoniemen luoteisosaan sisältyy kaupunginhallituksen hyväksymään kaavoitusohjelmaan. Kaava-alue käsittää varsinaisen Valoniemen ja on alkujaan Söderbyn kylää. Kaava-alue rajautuu etelässä asemakaavoitettuun Valoniemen (35) kaupunginosaan, lännessä Valoniemenlahteen, pohjoisessa Hessundin salmeen sekä idässä kiinteistörajaan kaavoittamattomalla alueella.

Alueen asemakaavoitusta ohjaavat Varsinais-Suomen maakuntakaava ja Paraisten keskustaseudun yleiskaava. Ympäristökeskuksen 20.6.1995 vahvistamassa yleiskaavassa alue on merkitty erillispientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AO. Yleiskaava edellyttää alueen asemakaavoittamista. Asemakaava mahdollistaa Valoniemen asuinalueen laajentamisen ja mahdollistaa alueen tiivistämisen.

Asemakaava-alueen maapinta-ala on noin 12 ha. Kaava-alueen on tarkoituksenmukaista käsittää myös vesialueita, joitten rantaviivan tuntumassa on tarpeen ohjata laiturien rakentamista ja mahdollista muuta käyttöä. Kokonaisuudessaan kaava-alue on noin 28ha.

Alue on jo aikaisemmin ollut kaupungin kaavoitusohjelmassa. 2006 asemakaava ilmoitettiin vireille kaavoituskatsauksessa. Kaavoitus kuitenkin keskeytyi eikä luonnoksia viety päätöskäsittelyihin. Osa maanomistajista on useamman vuoden aikana tuoneet esiin toiveen alueen kaavoittamisesta, osin siitä syystä alue on otettu uudelleen kaupungin kaavoitusohjelmaan. Asemakaava tuottaa osalle maanomistajista merkittävää arvonnousua, mikä johtaa maankäyttösopimuksiin kaupungin ja maanomistajien välillä.

Alueella on 15 maanomistajaa, joista muutama on omistajaryhmiä. Tiloja on noin 20, joista rakennettuja rakennuspaikkoja on 15. Osa tiloista on niin suuria, että asemakaavan myötä näille voidaan osoittaa uusia tontteja. Kaupungilla ei ole maaomaisuutta alueella, lukuun ottamatta vähäistä 112 m² aluetta ja osuutta yhteisiin vesialueisiin. Asemakaavahankkeesta järjestettiin alkuvuonna maanomistajille suunnattu tiedotus- ja keskustelutilaisuus kaupungintalolla. Tilaisuuteen osallistuivat lähes kaikki maanomistajat. Myös tilaisuuden jälkeen kaavoitusarkkitehti on käynyt tiivistä vuoropuhelua maanomistajien kanssa. Osa maanomistajista suhtautuu kriittisesti kaavan laadintaan koska eivät halua alueen muuttuvan tai halua alueellensa osoitettavan uusia tontteja. Kaupunki on kuitenkin velvoitettu kaavoituksen kautta ohjaamaan maankäyttöä alueella ja löytämään kaavoitusprosessin tuloksena tarkoituksenmukaisen kokonaisratkaisun.

Liite	21. Osallistumis -ja arviointisuunnitelma 22. Asemakaavaluonnos
Ehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa Valoniemen luoteisosan asemakaavaa koskevan valmisteluaineiston nähtäville kaavan vireille kuuluttamisen yhteydessä.
Päätös	Keskustelun jälkeen jäsen Petri Abrahamsson ehdotti Olof Eleniuksen kannattamana, että asia palautetaan neuvottelujen jatkamiseksi kaavan laatimiseen kriittisesti suhtautuvien maanomistajien kanssa ennen kaavan vireillepanoa. Puheenjohtaja ehdotti, että lautakunta äänestää esittelijän ehdotuksesta ja jäsen Petri Abrahamssonin ehdotuksesta nimenhuudolla siten, että esittelijän ehdotusta kannattava äänestää Jaa ja Petri Abrahamssonin ehdotusta kannattava äänestää Ei. Ehdotettu äänestysmenettely hyväksyttiin. Äänestyksessä annettiin Jaa-ääniä 8 kpl Ei-ääniä 2 kpl Äänestämättä jätti 0 Lautakunta päätti näin ollen jatkaa keskustelua. Äänestyspöytäkirja liitetään pöytäkirjaan liitteenä 23. Lautakunta päätti tämän jälkeen hyväksyä esittelijän ehdotuksen.
Tiedoksianto	Kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta