

PARGAS STAD PARAISTEN KAUPUNKI

KYRKSUNDSSTRANDEN (34) STADSDEL
Detaljplanändring för tomt 2 i kvarter 5

KIRKKOSALMENRANNAN (34) KAUPUNGINOSA
Asemakaavamuutos tontille 2 korttelissa 5



PLANBESKRIVNING
KAAVASELOSTUS



Pargas
Parainen

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVAMUUTOS

ASEMAKAAVAN MUUTTAMINEN

- Paraisten Kirkkosalmenrannan (2) kaupunginosan korttelin 5 tontilla 2

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN MYÖTÄ MUODOSTUU

- Paraisten Kirkkosalmenrannan (34) kaupunginosan korttelin 5 tontti 24
- osia pihakatualueesta

Kaava on laadittu Paraisten kaupungin kaavoitus- ja liikenneyksikössä.

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 4.4.2025.

Kaavamuutoksen hyväksyminen:

Kaupunkikehityslautakunta __. __. 2025, § __

Kaupunkikehityslautakunta __. __. 2025, § __

Kaupunginhallitus __. __. 2025, § __

Valtuusto __. __. 2025, § __

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa Kirkkosalmenrannan (34) kaupunginosan länsireunassa. Alue on asemakaavoitettu. Kaava-alue sijaitsee reilut 300 metriä maantie 180:n eli Saaristotien eteläpuolella Kirkkosalmen itäpuolella. Kaava-alue rajautuu lännessä ja lounaassa Auringonsäteen pihakatuun, pohjoisessa pieneen puistoalueeseen ja sen jalankulku- ja pyöräilyväylään, idässä ja koillisessa Kirkkoesplanadin katualueeseen ja etelässä pientaloja varten osoitettuun tonttiin, jolla on alun perin suurten ajoneuvojen autotallina toiminut iso talousrakennus 1940-luvulta.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavahankkeen nimi on **Asemakaavan muutos tontilla 2 korttelissa 5 Kirkkosalmenrannan (34) kaupunginosassa**. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on lisätä tontin rakennusoikeutta ja mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentaminen kovaan asuntojen kysyntään vastaamiseksi ja keskustan asuntotarjonnan lisäämiseksi ja monipuolistamiseksi. Hanke on tullut ajankohtaiseksi kaupunginhallituksen 24.3.2025 tekemän päätöksen myötä, jonka mukaan yksityisen toimijan kanssa voidaan tehdä suunnitteluvaraussojimus. Kaupunginhallitus on samassa kokouksessa myös päättänyt, että kaavamuutos pannaan vireille.

1.4 Luettelo selostuksen liitteistä

Liite 1: Kaava-alueen sijainti

Liite 2: Ote maakuntakaavasta

Liite 3: Ote yleiskaavasta

Liite 4: Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Liite 5: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 6: Valokuvia alueesta

Liite 7: Havainnekuva

Liite 8: Poistuva asemakaava

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

- Tausta-aineisto maisemasta, ympäristöstä ja yhdyskuntarakenteesta 2018, Paraisten kaupunki
- Asuinalueet läpi vuosikymmenten – keskustan kaupunkikuvallinen selvitys, lina Paasikivi 2019
- Selvitys kaupallisista ja julkisista palveluista 2019, Paraisten kaupunki
- Raportti kaavan vaikutuksesta alueen hiilivarastoon (toteutettu Suomen ympäristökeskuksen Hiilikartta-työkalulla)
- Arvio kaavan ilmastokestävyydestä (toteutettu ELY-keskuksen KILVA-työkalulla)

3. Lähtötilanne

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Kaava-alue on tontti, jolla on aikaisemmin ollut vanha omakotitalo ja kaupungin teknisten tukipalvelujen työntekijöiden sosiaalitiloina palvellut parakkirakennus. Alueen rakennukset on purettu tai poistettu vuonna 2020 myönnettyillä purkamisluvilla.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

2 777 m²:n kokoinen kaava-alue on rakentamaton ja tontin maastossa ei ole merkittäviä korkeuseroja. Tontti sijaitsee hiukan alempana kuin ympäröivät puisto ja katualueet.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on suurelta osin ollut rakennettu ainakin 1940-luvulta vuoteen 2022. Kaava-alueen luonnonympäristö koostuu näin ollen suurelta osin alueen rakennusten purkamisen/poistamisen jälkeen kasvaneesta vesakosta sekä muutamasta yksittäisestä puusta. Vanhojen pihapiirien kasvillisuus koostuu sekä istutetuista pensaista että erilaisista lehti- ja havupuulajeista. Tontilla kasvaa muun muassa yksi jalava, pari pihlajaa, muutama mänty, muutama koivu sekä pieni rykelmä kurtturuusua ja villiintynyt purppurahappomarjapensas. Suuria osia tontista on sorapäällysteistä eikä niillä ole kasvillisuutta.

Alueesta ei ole tehty luontoinventointia. Kaava-alueella ei ole havaittu uhanalaisia tai harvinaisia kasveja, eläimiä eikä luontotyyppejä.

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella ja maaperä koostuu savimaasta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne:

Kaava-alue sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa ja se rajautuu katu- ja puistoalueisiin sekä viereisiin asuinkiinteistöihin. Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee ydinkeskustan läpi pohjoisesta etelään virtaava Kirkkosalmi, ja sen toisella puolella sijaitsee keskustan laajin yhtenäinen puistoalue Keskuspuisto, jossa on sekä rantalentopallokenttiä, leikkipuisto, minigolfrata, ulkokuntosali että pieni frisbeegolfrata. Suntin varrella on myös ahkerassa käytössä olevia virkistysreittejä. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee toistaiseksi rakentamaton alue, muutama pienehkö liikekiinteistö ja suuri päivittäistavarakauppa pysäköintialueineen. Maantie 180 eli Saaristotie kulkee lounais-koillisuuntaisesti päivittäistavarakaupan pohjoispuolella.

Lännen ja lounaan suunnassa sijaitsevat lähialueet ovat pääasiassa 2010- ja 2020-luvuilla rakennettuja erillispientalojen korttelialueita. Aivan kaava-alueen länsipuolella sijaitseva asuinkortteli on toistaiseksi rakentamaton. Kaava-alueen itäpuolella, Kirkkoesplanadin toisella puolella sijaitseva lähialue koostuu pääasiassa lähinnä 1940- ja 1950-luvuilla rakennetuista erillispientaloista. Kirkkoesplanadin itäpuolella sijaitsevilla kortteleilla on myös kaksi laajahkoa aluetta, joilla on palvelusasumisrakennuksia, joista vanhin on 1950-luvulla alun perin virkamiesasuntoja varten rakennettu kerrostalo. Muut rivitalomaisemmat palvelusasumisrakennukset on rakennettu lähinnä 1960-luvun lopulla ja 1980-luvun puolessavälissä.

Suuri osa Paraisten keskustan sekä kaupallisesta että julkisesta palvelutarjonnasta sijaitsee aivan Kirkkosalmen länsipuolella ja vain muutaman sadan metrin päässä kaava-alueesta.

Kokoojaväylä Kirkkoesplanadi idässä ja maantie Saaristotie kauempana pohjoisessa ovat lähimmät suuret liikenneväylät.

Kuten Paraisten keskustan yleiskaavoituksen yhteydessä vuonna 2018 koostetussa tausta-aineistossa todetaan maisemasta, ympäristöstä ja yhdyskuntarakenteesta, yhdyskuntarakenteen tavoitteellisesti ohjattu kehittäminen on mahdollistanut sen, että kaikki keskusta-alueeseen kuuluvat palvelut ovat saatavilla kaupungissa. Nyt käsiteltävä kaava-alue, jonka tavoitteena on tiivistää ja monipuolistaa ydinkeskustan asumismahdollisuuksia, on luonteva jatkumo uusien asukkaiden tuomiseksi kävelyetäisyyden päähän sekä palveluista että joukkoliikenteestä.

Kaupunki- ja taajamakuva:

Kaava-alue on rakentamaton ja osittain vesakkoinen ja sillä kasvaa yksittäisiä isohkoja puita. Tontilla on edelleen havaittavissa jälkiä alueella aikaisemmin olleiden rakennusten pihapiireistä. Suuri osa viereisistä alueista länsi- ja pohjoispuolella on vielä rakentamattomia ja suurin piirtein samassa tilassa kuin nyt käsiteltävä tontti. Aivan kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee pitkulainen puistoalue, jolla on jalankulku- ja pyöräilyväylä, joka ulottuu Kirkkoesplanadilta idässä Kirkkosalmen yli kulkevalle Rantasillalle lännessä. Kirkkosalmen länsipuolella sijaitsee Keskuspuiston puistoalue, joka muodostaa vehreän vapaa-aikaa ja virkistystä palvelevan kokonaisuuden aivan ydinkeskustassa.

Kaava-alue ja viereiset toistaiseksi rakentamattomat korttelialueet on tällä hetkellä hyödynnetty suhteellisen tehottomasti ajatellen niiden erittäin keskeistä sijaintia ja niitä on kipeästi tarpeen kehittää jäsenellymmän ja esteettisesti korkeatasoisemman kaupunkikuvan saavuttamiseksi.

Paraisten keskustan vuoden 2018 yleiskaavoituksen yhteydessä laaditun maisemaa, ympäristöä ja yhteiskuntarakennetta koskevan tausta-aineiston koosteessa todetaan, että Kirkkosalmen varrella Bläsnäsinlahdesta pohjoisessa Snäckvikeniin etelässä ulottuva koko keskusta-alue on tärkeä solmukohta maisemassa.

Kauempana kaava-alueen eteläpuolella sijaitseva Paraisten keskiaikainen kivikirkko, jota ympäröi vehreä ja laaja hautausmaa, sijoittuu korkeammalle maastoon verrattuna kaava-alueeseen, ja näkymä kohti kirkkoa tulee jatkossakin olemaan yhtä esteetön kaikista suunnista kuin tällä hetkellä. Paraisten kirkko ja vielä kauempana etelässä sijaitseva Vanha Malmi muodostavat yhdessä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY). RKY-alue sijaitsee noin 200 metrin päässä nyt käsiteltävästä kaava-alueesta.

Asuminen:

Kaava-alueella ei tällä hetkellä ole rakennuksia eikä näin ollen myöskään asukkaita. Paraisten keskustan yleiskaavan laatimisen yhteydessä tehdyistä selvityksistä käy ilmi, että Koivuhaan osa-alue, johon nyt käsiteltävä kaava-alue sisältyy, on hyvin harvaan asuttu (0,1891 asukasta/aari) sen keskeistä sijaintia ajatellen.

Kaava-alue sisältyy osa-alueeseen Koivuhaka-Vanha Malmi, jonka ikäjakauma selvityksessä osoittaa, että noin 27 prosenttia alueen asukkaista on 65-vuotiaita tai vanhempia ja noin 39 prosenttia kuuluu ikäryhmään 35–64 vuotta. Lapset ja nuoret (0–18-vuotiaat) ja nuoret aikuiset (19–34-vuotiaat) ovat vuonna 2018 muodostaneet vain noin 34 prosenttia alueen asukkaista.

Palvelut:

Lyhyen kävelymatkan päässä aivan kaupungin ydinkeskustassa sijaitsevasta kaava-alueesta on suurin osa Paraisten keskustan palveluista, kuten muun muassa päivittäistavarakauppoja, terveyskeskus, paloasema, kirjasto, erilaisia vähittäiskauppoja ja päiväkotia. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin 200 metrin päässä kaava-alueesta. Kaupungin koulukeskus sijaitsee noin kilometrin päässä ja suomenkielinen alakoulu ja kaksikielinen päiväkotia sijaitsevat noin 300 metrin päässä kaava-alueesta. Lähimmät linja-autopysäkit ja myös kaupungin linja-autoasema sijaitsevat noin 300 metrin päässä kaava-alueesta.

Virkistys:

Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee iso Keskuspuiston puistoalue, jolla on monia erilaisia toimintoja mahdollistavat puitteet, kuten muun muassa minigolfrata, frisbeegolfrata, rantalentopallokentät, leikkipuisto, kuntoilulaitteet ja niin edelleen. Keskuspuiston ja kaava-alueen välissä virtaavan Kirkkosalmen varrella on valaistuja virkistyspolkuja ja -reittejä, jotka kulkevat salmen molemmilla rannoilla aina sen merensuulle asti pohjoisessa ja etelässä. Reilun kilometrin säteellä kaava-alueesta sijaitsee kaksi yleistä uimarantaa.

Alle 300 metrin päässä kaava-alueesta sijaitsee Koivuhaan urheilukenttä, jossa on sekä nurmi- että sorakenttä ja johon yleensä tehdään talvisin myös luistelukenttä. Kaupungin koulukeskuksen vieressä noin kilometrin päässä kaava-alueesta sijaitsee kaksi täysimittaista tekonurmikenttää jalkapalloa varten ja urheilukenttä juoksuratoineen ja laitteineen erilaisten yleisurheilulajien harrastamista varten. Näiden vieressä on myös jäähalli. Noin 900 metrin päässä kaava-alueesta sijaitsee myös skeittipuisto ja kaksi liikuntahallia sekä näiden yhteydessä kuntosali ja tilat kulttuuri- ja nuorisotoimintaa varten.

Liikenne:

Lähialueen liikenneverkko koostuu maantie 180:sta eli Saaristotiestä ja Kirkkoesplanadista, joka ulottuu Saaristotieltä pohjoisessa Rantatielle lounaassa, johon se liittyy Kirkkosillan kautta. Aivan kaava-alueen länsi- ja lounaispuolella sijaitsee Auringonsäteen pihakatu, joka liittyy Aurinkokaareen, joka liittyy Kirkkoesplanadiin lounaassa ja Kirkkosalmenkatuun pohjoisessa, joka taas kulkee pohjoiseen, jossa se liittyy päivittäistavarakauppaan ja koillisessa Kirkkoesplanadiin. Pieni osa kaava-alueen eteläreunasta on osoitettu ajoyhteysalueen osaksi.

Aivan kaava-alueen ulkopuolella kulkee erilaisia jalankulku- ja pyöräilyväyliä, jotka yhdistävät jalankulku- ja pyöräilyliikenteen Koivuhaan ja Söderbyn kaupunginosista Keskuspuiston läpi ja eri katujen ja jalankulku- ja pyöräilyväylien kautta kohti muun muassa koulukeskusta lounaassa ja kaupungin keskustoimintoja etelässä Rantatien ja Kauppiaskadun yhteydessä.

Keskuspuiston luoteiskulmassa, noin 300 metrin päässä kaava-alueesta on linja-autotermiinaali, joka palvelee Turusta ja saaristosta liikennöivän linja-autoliikenteen päätepysäkinä ja välipysäkinä. Kaava-alueen läheisyydessä on myös muutama linja-autopysäkki.

Tekninen huolto:

Alueella on jo liittymispisteet kaupungin vesi-, viemäri- ja hulevesiverkkoon. Aivan kaava-alueen itäpuolella kulkee myös kaupungin kaukolämpöverkko.

3.1.4 Maanomistus

Paraisten kaupunki omistaa kaava-alueen kokonaisuudessaan.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava (liite 2)

20.3.2013 vahvistetussa maakuntakaavassa ja 11.6.2018 hyväksytyssä taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa ja 14.6.2021 hyväksytyssä luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa alueelle on osoitettu seuraavat merkinnät ja määräykset:

- C "Keskustatoimintojen alue"
- Kaupunkikehittämisen kohdealue
- Saariston Rengastiehen tukeutuva kehittämisvyöhyke

Yleiskaava (liite 3)

Kaupunginvaltuuston 30.5.2022 hyväksymässä Paraisten keskustan yleiskaavassa alueelle on osoitettu seuraavat merkinnät ja määräykset:

- A-1 Asuinalue, alue varataan tiiviille keskustan läheisyyteen soveltuvalla asumisella.

Aivan kaava-alueen vieressä:

- Kävely- ja pyöräilyreitti
- Yhdystie/kokoojakatu

Asemakaava (liite 4)

Kaava-alueella on voimassa vuonna 2004 hyväksytty asemakaava, jossa osoitetaan asuinpienalojen korttelialueita (AP-2), joille saa sijoittaa myös liike-, toimisto- ja työtiloja kadun varressa sijaitsevien rakennusten 1. kerrokseen (enintään 30 prosenttia sallitusta kerrosalasta). Kaava-alueen läpi on osoitettu yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Alueen rakennusoikeus on yhteensä 1 480 k-m²; 1 450 k-m² pienaloille ja 30 k-m² talousrakennuksille. Lisäksi on osoitettu kaksi erillistä auton säilytyspaikan rakennusala.

Alueella on sallittu rakentaminen I, lu¹/₂, II ja IIlu¹/₂ kerrokseen.

Rakennusjärjestys

Paraisten kaupunginvaltuusto hyväksyi Paraisten kaupungin rakennusjärjestyksen päivityksen 20.9.2016. Valtuusto hyväksyi 12.5.2020 vielä toisen rakennusjärjestyksen päivityksen, jossa muutettiin vain aurinkopaneeleja ja maalämpöjärjestelmiä koskevia määräyksiä. Paraisten kaupunki laatii parhaillaan uutta rakennusjärjestystä, joka perustuu uuteen vuodenvaihteesta alkaen sovellettavaan rakentamislakiin.

Päätökset ja suunnitelmat

Paraisten kaupunginhallitus on 24.3.2025 §:ssä 71 päättänyt tehdä suunnitteluvaraussopimuksen MPV-Rakentajat Oy:n kanssa ja samassa kokouksessa §:ssä 72 lisäksi päättänyt panna vireille asemakaavamuutoksen.

Pohjakartta

Pohjakartta on mittakaavassa 1:1000 ja se täyttää alueidenkäyttölain 54 a §:ssä asemakaavakartoille asetetut vaatimukset. Kaupungin mittaustoimisto on laatinut ja täydentänyt pohjakartan.

Kaupunkikuvallinen selvitys

Paraisten keskustan eri asuinalueista on vuonna 2020 laadittu kaupunkikuvallinen selvitys Paraisten keskustan yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Kaava-alue ja muut Kirkkosalmenrannan kaupunginosan osat eivät sisällyneet selvitykseen.

Aivan nyt käsiteltävän kaava-alueen itäpuolella sijaitseva Tiilihaan osa-alue on lähimpänä sijaitseva selvitykseen sisältyvä asuinalue. Selvityksen mukaan Tiilihaan alueen rakenne perustuu kaavaan ja vanhimmat talot ovat 1930-luvun lopulta, suurin osa 1950-luvulta ja osa 1970-luvulta ja jopa 2010-luvulta. Alueen kadut ovat suoria ja tontit laajoja puutarhatontteja, joilla talot on sijoitettu tontin etuosaan kadunsuuntaisesti. Lähimpänä nyt käsiteltävää kaava-aluetta, Kirkkoesplanadin ja Koivuhaankadun välisellä korttelialueella, talot on sijoitettu kadun varteen tai hyvin lähelle tontin rajaa.

Selvityksen mukaan Tiilihaan alueen luonne on kokonaisuutena yhtenäinen, vaikka alue koostuukin parin vuosikymmenen aikana rakennetuista taloista, ja ajan myötä sekä talotyypit että asemakaavallinen rakenne ovat kehittyneet.

Lähialueen rakennuskannan rakenne on vaihteleva. Aivan Tiilihaan osa-alueen eteläpuolella sijaitsee alue, jolla on palveluasuntoja ja muita vanhustenhuollon rakennuksia, jotka ovat sekä rivitalomaisia että pienkerrostaloja, ja osa-alueen kaakkoispuolella sijaitsee Koivuhaan koulu, joka on laajahko monikerroksinen rakennuskompleksi. Kirkkosalmenrannan kaupunginosan pohjoisreunassa sijaitsee iso markettirakennus pysäköintikenttineen ja mainospyloneineen ja -laitteineen.

Kirkkosalmenrannan kaupunginosan voimassa olevan asemakaavan viitesuunnitelma laadittiin kaupungin kaavoitusyksikön ja teknisen korkeakoulun puurakentamisen professorin välisenä yhteistyönä, ja hanke sisältyi valtakunnalliseen Moderni Puukaupunki -hankkeeseen. Kaavassa Kirkkoesplanadiin rajautuvat korttelit on osoitettu suuremmille rakennusmassoille ja kokonaisuuksille pienkerrostaloihin verrattavissa olevia moniasuntoratkaisuja varten.

Voimassa olevan asemakaavan alkuperäisenä ajatuksena on ollut mahdollistaa erillispientalojen lisäksi myös pienkerrostalojen rakentaminen Kirkkoesplanadin varrella sijaitsevien kortteleiden reunoihin. Ajatuksena on ollut Kirkkosalmenrannan asuinalueen rakentaminen niin, että rakennusmassat kasvaisivat asteittain Kirkkosalmelta katsottuna idän suuntaan. Lähimpänä Kirkkosalmea samassa rivissä nyt käsiteltävän kaava-alueen kanssa sijaitsevaan kortteliin 4 on jo rakennettu kaksikerroksisia erillisasuinrakennuksia, vaikka kaava on osoittanut rakentamisen yhteen kerrokseen ja ullakkokerrokseen. Korttelissa 8 rakentaminen kahteen kerrokseen on sallittua. Alkuperäisen vuonna 2004 laaditun asemakaavan perusajatuksen perusteella on kaupunkikuvallisesti perusteltua lisätä sallittua kerrosmäärää alueen kortteleissa Kirkkoesplanadin varrella II:sta–II½:sta III:een–IV:een alun perin tavoitellun kaupunkikuvallisen vaikutuksen saavuttamiseksi. Asemakaavamuutoksella pyritään mahdollistamaan alueen kehittäminen monipuoliseksi ja monimuotoiseksi asuinalueeksi, joka on luonteeltaan keskustamaisempi.

Tämän yksittäisen tontin asemakaavamuutoksen tavoitteena on lisäksi, että se tukeutuu ja on luonteva jatkumo aikaisemmin vireille pannulle kaavamuutokselle asuinalueen pohjois- ja koillisosissa, joihin niin ikään pyritään luomaan asuinkortteleita 3–4-kerroksisille asuinkerrostaloille.

Luontoselvitys

Alueelle ei ole laadittu erillistä luontoselvitystä, koska alue on hyvin pieni, keskellä olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja koostuu kahdesta vanhasta vesakkoisesta pihapiiristä, jotka eivät ole luonnontilaisia.

Arkeologinen inventointi

Alueelle on vuonna 2021 laadittu arkeologinen inventointi Paraisten keskusta-alueen yleiskaavan laatimisen yhteydessä (T. Jussila & T. Sepänmaa, Mikroliitti Oy). Kyseisellä kaava-alueella ei ole havaittu muinaismuistoja eikä muita arkeologisia suojelukohteita.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutos on tullut ajankohtaiseksi MPV-Rakentajat Oy:n jätettyä suunnitteluvaraushakemuksen ja kaavamuutoshakemuksen, joiden tavoitteena on rakentaa tontille asuinkerrostaloja. Kaupunginhallitus on 24.3.2025 §:ssä 71 ja §:ssä 72 päättänyt tehdä hakijan kanssa suunnitteluvaraussopimuksen ja että asemakaavamuutokseen voidaan ryhtyä panemalla kaava vireille ja asettamalla valmisteluaineisto nähtäville.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavoitushankkeen osalliset ovat kaava-alueen maanomistajat, lähialueen maanomistajat ja asukkaat, kaupungin eri vastuualueet, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, vesihuoltolaitos, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Caruna ja muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke pantiin vireille julkaisemalla ilmoitus asemakaavamuutoksen vireillepanosta Åbo Underrättelserissä ja Turun Sanomissa 4.4.2025.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Vuorovaikutus on toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallisille on luonnosvaiheessa varattu mahdollisuus olla yhteydessä kaavoittajaan mahdollisten suunnitelmia koskevien kommenttien ja näkemysten esittämiseksi. Kaavan vireilletulo ja sen valmisteluaineisto on annettu tiedoksi asianomaisille viranomaisille sekä Carunalle ja Partelille.

Varsinais-Suomen pelastuslaitos on ilmoittanut, ettei sillä ole kommentoitavaa kaavahankkeen valmisteluaineistosta. **Varsinais-Suomen liitto** on ilmoittanut, että se ei anna luonnoksesta lausuntoa, koska sillä ei ole siitä huomautettavaa eikä se ole ristiriidassa maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

Varsinais-Suomen ELY-keskus on kommentoinut valmisteluaineistoa seuraavasti:

ELY-keskus toteaa, että museokeskuksen inventointiportaalin mukaan kaava-alueen vieressä sijaitsevalla pientaloalueella on ympäristöllisesti arvokkaita kohteita ja että suunniteltu rakentaminen vaikuttaa mittakaavaltaan suurelta verrattuna ympäröivään kaupunkirakenteeseen. ELY-keskuksen mukaan rakentaminen tulee sopeuttaa alueen mittakaavaan ja kulttuuriympäristöön. Lisäksi ELY-keskus esittää, että säteittäinen kaupunkitilasommitelma ja kävely-yhteys olisi hyvä säilyttää. ELY-keskus katsoo myös, että olemassa olevan puuston säilyttäminen olisi kaupunkikuvan, viihtyisyyden ja pienilmaston kannalta tärkeää.

Liikenteen näkökulmasta ELY-keskus esittää, että autopaikkoja koskevien määräysten lisäksi on syytä antaa pyöräpysäköintiä koskevia määräyksiä.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo ei ole antanut valmisteluaineistosta lausuntoa.

Caruna Oy on vain tiedottanut kaava-alueen tämänhetkisestä sähköverkosta ja siitä, kuka vastaa kustannuksista, mikäli asemakaavamuutos johtaa sähköjohtojen siirtämiseen. Muutoin yhtiöllä ei ole kaavaluonnoksesta huomautettavaa.

Kaupungin **vanhusneuvosto** suhtautuu kannanotossaan myönteisesti suunnitelmiin uusista asunnoista keskustassa ja on erityisen kiinnostunut siitä, tuleeko taloihin myös pieniä ja esteettömpiä asuntoja, jotka soveltuvat myös ikääntyneille.

Nähtävillä olleesta valmisteluaineistosta ei ole jätetty mielipiteitä.

Osallisille varataan tilaisuus esittää mielipiteensä ehdotuksesta ehdotuksen nähtävilläolonaikana. Nähtävilläolosta ilmoitetaan lehti-ilmoituksella.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä myös asianomaisilta viranomaisilta ja muilta tahoilta pyydetään lausuntoja.

Kaavoittaja on keskustellut suunnitteluperiaatteista kaupungin eri vastuualueiden kanssa työn aikana.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tiivistää ja monipuolistaa keskustan asumismahdollisuuksia selvittämällä mahdollisuudet asuinkerrostalojen rakentamiseen tontille. Kaupunkikuvan näkökulmasta toteutetulla tarkastelulla pyritään antamaan määräyksiä, jotka soveltuvat rakentamisen ympäristöön muun muassa julkisivumateriaalin, mitoituksen ja rakennusten sijoittamisen avulla.

Kaupungin yleisenä tavoitteena on lisätä asumista ydinkeskustassa ja luoda näin entistä paremmat edellytykset pitovoimalle ja mahdollisuuden kehittää keskustassa saatavilla olevaa palvelutarjontaa.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue sekä kaksi pientä Auringonsäteen pihakadun osaa.

Kaavan korttelialueet sijoittuvat Paraisten ydinkeskustan kaupunkirakenteeseen ja rajautuvat olemassa olevaan katuverkkoon, puistoalueisiin ja osittain rakennettuihin asuinkortteleihin.

Asuinkerrostalojen korttelialueen itä- ja koillisrajalle on osoitettu osia, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Kaavatyön yhteydessä on todettu, että alueen jo entuudestaan tiheän jalankulku- ja pyöräilyväylien verkoston vuoksi on turhaa edellyttää yleistä jalankulkuväylää tontin läpi. Yleisen jalankulkuliikenteen ohjaaminen tontin läpi vaikeuttaisi sellaisen viihtyisän ja turvallisen pihaympäristön saavuttamista, johon sisältyy oleskelualue ja kaikki muut tarvittavat toiminnot suunnitelluille asunnoille.

5.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialueelle on osoitettu yhteensä 2 100 k-m²:n suuruinen päärakennusoikeus, 55 k-m²:n talousrakennusoikeus sekä 300 m²:n rakennusoikeus auton säilytyspaikkaa varten. Asuinkerrostalojen rakennusaloille on osoitettu mahdollisuus rakentaa kolmeen tai neljään kerrokseen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava-alue on rakentamaton ja sitä ympäröi idässä ja etelässä lähinnä yksi- tai kaksikerroksisten erillispientalojen korttelialueet. Kaava-alueen itärajaa pitkin kulkevalle Kirkkoesplanadille on tunnusomaista, että sen suhteellisen leveää katutilaa kehystävät asuinrakennukset, talousrakennukset, aidat ja pensasaidat.

Tontille on annettu kaavamerkinnot, jotka yhdessä kaavan yleisten määräysten kanssa sisältävät yksityiskohtaiset määräykset siitä, miten asuinkerrostalot ja niiden talousrakennukset tulee suunnitella sopimaan ympäristöön. Tavoitteena on, että korttelialue myös tiivistymisen ja alueen rakennusoikeuden uudelleenjärjestelyn jälkeen muodostaa kaupunkikuvallisesti laadukkaan ja alueeseen sovitun vehreän ja viihtyisän kokonaisuuden kaupunkikuvassa.

Asuinkerrostalojen korttelialueen rakennusalat on sijoitettu niin, että ne mahdollistavat luontevan jatkon alueen korttelirakenteelle, jossa rakennukset sijoitetaan ensisijaisesti katualueiden varrelle. Korttelialueella on lisäksi erilaisia määräyksiä ja rajoituksia sen varmistamiseksi, että alue toteutuessaan edesauttaa laadukkaan kaupunkikuvan muodostumista. Talousrakennukset saa rakentaa vain yhteen kerrokseen ja yleiset määräykset edellyttävät, että ne rakennetaan mahdollisimman mataliksi.

Edellyttämällä kaavan yleismääräyksissä, että rakentamattomiksi jääville tontinosille, joita ei käytetä oleskeluun, liikenteeseen eikä pysäköintiin, on istutettava puita ja pensaita, halutaan saavuttaa mahdollisimman vehreä kortteliympäristö.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavamuutoksessa osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue, joka sallii myös liike- ja toimistotiloja kadun varressa sijaitsevan rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen (AK-8).

Asuinkerrostalojen korttelialueelle on osoitettu 2 100 k-m² asuinkerrostalojen rakentamiseen kolmeen tai neljään kerrokseen. Kaava edellyttää vähintään yhden autopaikan rakentamista asuntoa kohden. Tontille on osoitettu myös 55 k-m²:n talousrakennusoikeus ja 300 k-m²:n rakennusoikeus autojen säilytyspaikan rakentamista varten. Talousrakennukset saa rakentaa yhteen kerrokseen.

Tontille tulee rakentaa vähintään yksi autopaikka asuntoa kohden, ja mikäli toimisto- tai liiketiloja rakennetaan, tontille tulee rakentaa myös yksi autopaikka 80 k-m²:ä toimisto- tai liiketiloja kohden.

Kortteleihin on rakennettava vähintään seuraavat määrät polkupyörien pysäköintipaikkoja:

1 pyöräpaikka 85 k-m²:ä asuinkerrostilaa kohden

1 pyöräpaikka 80 k-m²:ä liike- tai toimistotiloja kohden

Edellytetyt pyöräpaikat on toteutettava katettuina. Asuntojen pyöräpaikat voidaan sijoittaa myös talousrakennukseen. Liike- ja toimistotilojen pyöräpaikat on varustettava pyörätelineillä, joissa on runkolukitusmahdollisuus.

5.3.2 Muut alueet

Kaava-alueeseen ei sisälly muita alueita asuinkerrostalojen korttelialueen lisäksi. Kaava-alueeseen sisältyy myös kaksi pientä Auringonsäteen pihakadun osaa.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutoksen asuinkerrostalojen korttelialueen odotetaan helpottavan keskustan kerrostaloasuntopulaa ja samalla tuovan lisää asukkaita lähemmäs

kaupungin palvelutarjontaa alueelle, jolla kaupungin olemassa oleva kunnallistekninen verkko on jo saatavilla. Kaava sallii asumisen tiivistämisen alueen arvot huomioon ottaen. Kaava-alue on tällä hetkellä asumaton ja kaava mahdollistaa tarkoituksenmukaisen asukasmäärän lisäyksen alueella.

Asemakaavamuutos perustuu tavoitteisiin, joista yksityinen toimija on tehnyt suunnitteluvaraus sopimuksen kaupungin kanssa alueen kehittämiseksi. Asemakaavamuutos tuo uutta asuntotuotantoa keskeiselle alueelle, joka on odottanut rakentamista ja asuttamista yli 20 vuotta.

Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan tontin päärakennusoikeus kasvaa 650 m-k², mutta suurin muutos on osoitetussa käyttötarkoituksessa, joka muuttuu pientalojen korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolloin myös alueen sallittu kerrosmäärä muuttuu. Kaavamuutos monipuolistaa alueen asuntotarjontaa. Tämä parantaa vuorostaan sosiaalista monimuotoisuutta ja kestävyyttä.

Alueella liikkuvien ihmisten määrä ja liikennemäärät tulevat kasvamaan, mutta loistava sijainti kaupungin ydinkeskustassa joukkoliikenteen ja kaikkien keskustassa saatavien palvelujen lähellä antaa kaikki edellytykset laajamittaiselle liikkumiselle jalan, pyörällä tai julkisilla kulkuvälineillä.

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on laaja valikoima sekä kaupallisia että kunnallisia palveluita, ja Paraisten keskustan asukasmäärän kasvu tuo näille palveluille laajemman asiakaspohjan, mikä parantaa niiden kannattavuutta ja olemassa olevan palvelutarjonnan tehokasta käyttöä. Kävelymatkan päässä on päivähoitotoimintaa ja sekä suomenkielisen että ruotsinkielisen perusopetuksen yksiköitä, yläkoulu ja lukio sekä ammattikoulu.

Kaavan vaikutusten arviointi on suoritettu osana kaavoitus- ja suunnittelutyötä. Kaavamuutoksesta ei aiheudu merkittäviä ympäristövaikutuksia.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueella ei ole rakennuksia. Kaavan mahdolliset vaikutukset rakennettuun ympäristöön liittyvät näin ollen enemmän siihen, miten rakentaminen tulee vaikuttamaan ympäröivään kaupunkikuvaan ja katu ympäristöön.

Vieressä ja samassa katukuvassa sijaitsevilla kiinteistöillä on Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon inventointiportaaliin kirjattu seuraavat arvot:

- 445-4-9-4; Ympäristöllisesti arvokas, arvoluokka: maisemallinen (1936 rakennettu omakotitalo)
- 445-34-5-8; Historiallisesti arvokas, arvoluokka: historiallinen (1900-luvun alussa rakennettu autotalli)
- 445-4-8-5; Ympäristöllisesti arvokas, arvoluokka: maisemallinen (1954 rakennettu omakotitalo)
- 445-34-5-4; Rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas, arvoluokka: paikallinen (1930 rakennettu asuin- ja liikekiinteistö)
- 445-34-16-6; Ympäristöllisesti arvokas, arvoluokka: maisemallinen (1929 rakennettu omakotitalo)
- 445-4-8-4; Ympäristöllisesti arvokas, arvoluokka: maisemallinen (1940 rakennettu omakotitalo)

Näissä pihapiireissä rakennusten julkisivujen värit ja materiaalit vaihtelevat. Julkisivumateriaali vaihtelee puusta ja kuitusementtilevyistä slammattuun ja sileärapattuun tiileen. Kattomateriaali vaihtelee tiilikatosta konesaumattuun kattoon.

Kaavassa osoitettua rakennusoikeutta asuinkerrostalojen rakentamiseksi ohjataan AK-korttelialueella määräyksillä rakentamisen sovittamisesta ympäröivään

pientaloympäristöön asettamalla julkisivumateriaalia, laadukasta arkkitehtuuria ja julkisivujen ulkonäköä koskevia vaatimuksia yhtenäisen ja laadukkaan kaupunkikuvan luomiseksi.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alue käsittää vain yhden tontin, joka tällä hetkellä koostuu kahdesta rakentamattomasta ja vesakkoisesta vanhasta pihapiiristä, joilla kasvaa yksittäisiä puita. Kaavan vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ovat näin ollen erittäin vähäiset.

Kaava-alueella ei ole uhanalaisia luontotyyppejä. Alueella ei myöskään ole havaittu uhanalaisia tai harvinaisia kasveja, eläimiä eikä luontotyyppejä.

5.4.3 Vaikutukset alueen hiilivarastoon ja arvio kaavan ilmastokestävyydestä

Hiilikartta-karttapalvelun avulla tehdyillä laskelmilla on arvioitu, että kaavan vaikutus alueen hiilivarastoon vuonna 2030 olisi -255 tCO₂/ha (tCO₂/ha = tonnia hiilidioksidia hehtaaria kohden), yhteensä -62 tCO₂.

Karttapalvelun mukaan kaavamuuos vaikuttaa maaperän hiilivarastoon merkittävästi enemmän (-48 tCO₂e) kuin kasvillisuuden hiilivarastoon (-14 tCO₂e).

Lyhyesti voidaan todeta, että kaava-alueen sijainti täysin jo olemassa olevassa kaupunkirakenteessa johtaa erittäin pieneen alueen hiilivaraston vähenemiseen. Vaikutusta on lähinnä maaperän hiilivarastoon.

Kaavan ilmastokestävyyttä on tarkasteltu Pirkanmaan ELY-keskuksen ympäristöministeriön tuella kehittämän KILVA-työkalun avulla. Selvityksen mukaan kaavan vahvuuksia ovat muun muassa seuraavat:

- Alueen ilmastoriskeille alttiiden erityispiirteiden tunnistaminen
- Kestävän kulkuvälinejaon painottaminen

Selvityksen mukaan kaavan heikkouksia ovat muun muassa seuraavat:

- Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- Hiilen varastointi tulevaan rakenteeseen
- Äärimmäisten sääolosuhteiden aiheuttamien vaarojen tunnistaminen

Liikkumisen tarpeen vähentämistä koskeva heikkous johtuu tässä tapauksessa lähinnä siitä, että työkalun kysymyksenasettelu ja vastausvaihtoehdot on muotoiltu niin, että tulos on automaattisesti heikko, jos kaavaratkaisu lisää kaava-alueen autoliikennettä edes hiukan. Koska tontti on tällä hetkellä rakentamaton ja näin ollen asumaton, on itsestään selvää, että alueen liikenne lisääntyy asuntojen rakentamisen myötä. Asunnot sijoittuvat kuitenkin suoraan kaupungin ydinkeskustaan, mikä mahdollistaa palvelujen, virkistysalueiden, joukkoliikenteen ym. saavuttamisen jalan tai pyörällä.

Koska kaava-alueeseen sisältyy vain yksi tontti, jolla tällä hetkellä kasvaa hyvin niukasti kasvillisuutta ja vain muutama yksittäinen puu, ja koska tilaa kaava-alueen kasvillisuuden äkilliselle lisäämiselle on suhteellisen vähän tontin pienestä koosta johtuen, hiilen varastoinnista tulee heikkoa myös tulevassa rakenteessa. Kaavamääräykset edellyttävät kuitenkin, että pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään puuta ja että tontin osille, joita ei käytetä rakentamiseen, oleskeluun, liikenteeseen eikä pysäköintiin, istutetaan puita ja pensaita.

Kaavassa on tunnistettu äärimmäisten sääolosuhteiden aiheuttamat vaarat ja samalla tunnistettu ilmastoriskeille alttiit erityispiirteet. Kysymyksen vastausvaihtoehdot ovat hyvin rajalliset, ja kaava-alue sijaitsee tiiviissä rakenteessa, jossa hulevedet johdetaan hulevesien johtoverkkoon.

6. Asemakaavan toteutus

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asuinkerrostalojen rakentaminen tontille suunnitellaan aloitettavan mahdollisimman pian kaavan saatua lainvoiman.

Liitteet

Asemakaavan seurantalomake

Parainen 28.5.2025

Kaavoitusyksikkö, Paraisten kaupunki



Planområdet
Kaava-alue



**SAMMANSTÄLLNING AV LANDSKAPSPLANERNA I
EGENTLIGA FINLAND
VARISINAI-SUOMEN MAAKUNTAKAAVAOJEN
YHDISTELMÄ**

Innefattar:

- **Lojoregionens, Åboregions kranskommuner, Åbolands och Vakka-Suomis landskapsplaner** (godkänd 13.12.2010, fastställd 20.3.2013)
- **Etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik** (godkänd i landskapsfullmäktige 11.6.2018)
- **Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser** (godkänd i landskapsfullm. 14.6.2021)

Käsittää:

- **Loimaan seudun, Turunseudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaava** (hyväksytty 13.12.2010, vahvistettu 20.3.2013)
- **Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava** (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018)
- **Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava** (hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021)

C

Område för centrumfunktioner

Ett på riks-, landskaps- eller regionnivå betydande område för centruminriktade service-, förvaltnings- och andra blandade funktioner samt därtill anslutna trafikområden och parker. Innehåller även centrumboende.

Keskustatoimintojen alue.

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja

Målområde för stadsutveckling

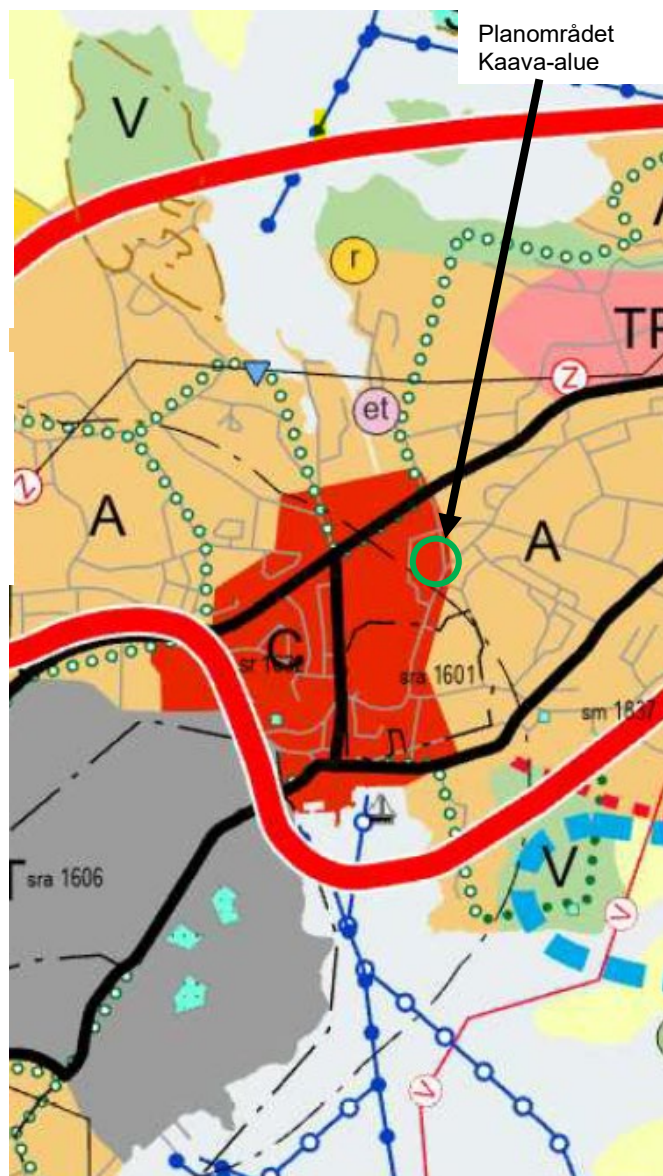
Ett betydande område på internationell, riks- landskaps- eller regional nivå vilket i första hand ska utvecklas och som förstärker landskapets attraktivitet.

Kaupunkikehittämisen kohdealue

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

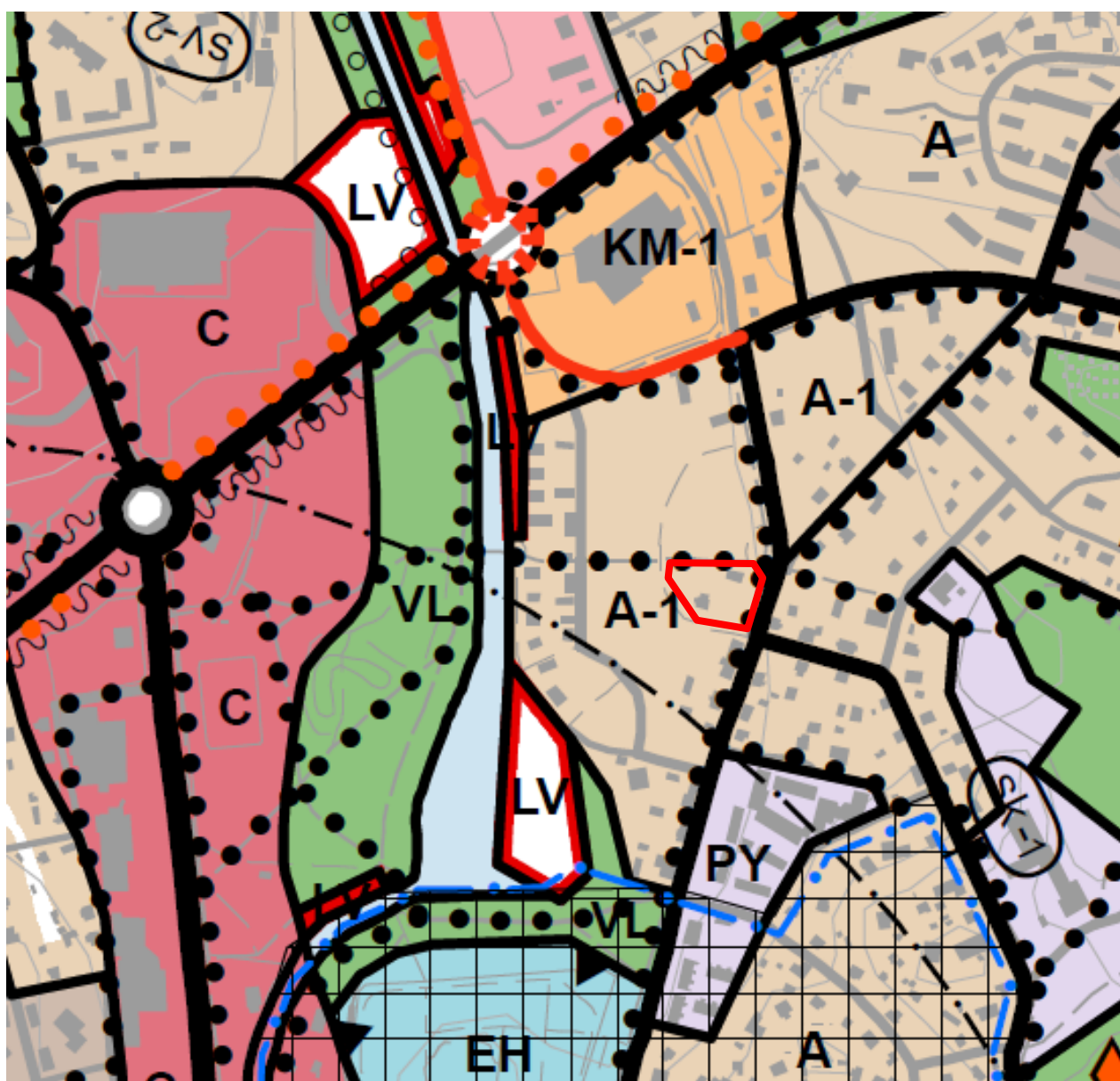
Område för strategisk utveckling som stöder sig på skärgårdens Ringväg.

Saariston Rengastiehen tukeutuva kehittämisvyöhyke.



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

- Planområdet
Kaava-alue
- A-1** **Bostadsområde.** Området reserveras för tät bebyggelse som lämpar sig nära centrum.
Asuntoalue. Alue varataan tiiviille keskustan läheisyyteen soveltuvalla asumisella.
- ● ● ● Gång- och cykelväg
Kävely- ja pyöräilyreitti
- Förbindelseväg/matargata
Yhdystie/kokoojajaku



UTDRAG UR AJOURVARANDE DETALJPLAN OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Planområdet
Kaava-alue

På området gällande detaljplanebestämmelser:
Alueella voimassa olevat asemakaavamääräykset:

AP-2

Kvartersområde för småhus.

På området får placeras affärs-, kontors- och arbetsutrymmen i gatubyggnadens första våning. Detta utrymme får utgöra högst 30 % av tillåtna våningsytan. Bostadshusens lägsta golvnivå bör vara + 2.6 m. Fasaderna ska vara huvudsakligen i trä, vid gatan kombinerad med puts. Bostadsbyggnaderna ska förses med åstak vars taklutning är 30 grader. Som takläggningmaterial ska användas falsad plåt. På gårdssidan får utöver byggnadsytan byggas en högst 20m djup farstu. Asuinpientalojen korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa liike-, toimisto- ja ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomia työtiloja kadun varressa sijaitsevien rakennusten 1. kerrokseen. Näiden tilojen osuus saa olla enintään 30 % sallitusta kerrosalasta. Asuinrakennuksen alimman lattianpinnan korkeusasema on vähintään + 2.6 m. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee olla puu, katurakennuksissa yhdistettynä rapattuun pintaan. Rakennukset on katettava harjakatolla, jonka kaltevuus on 30 astetta. Katemateriaali konesaumattu pelti. Pihan puolelle saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle korkeintaan 2 m syvän kuistin.

ajo

Körförbindelse.
Ajoyhteys.

För allmän gångtrafik reserverad del av område.
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

a

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
Auton säilytyspaikan rakennusala.

vi

Byggnadsyta där det är tillåtet att bygga ett grönrum eller en täckt terrass med en yta på högst 20 m²/bostad.
Rakennusala, jolle saa rakentaa kork. 20 m²/asunto kokoisen viherhuoneen tai katetun terrassin.

+ 2.2

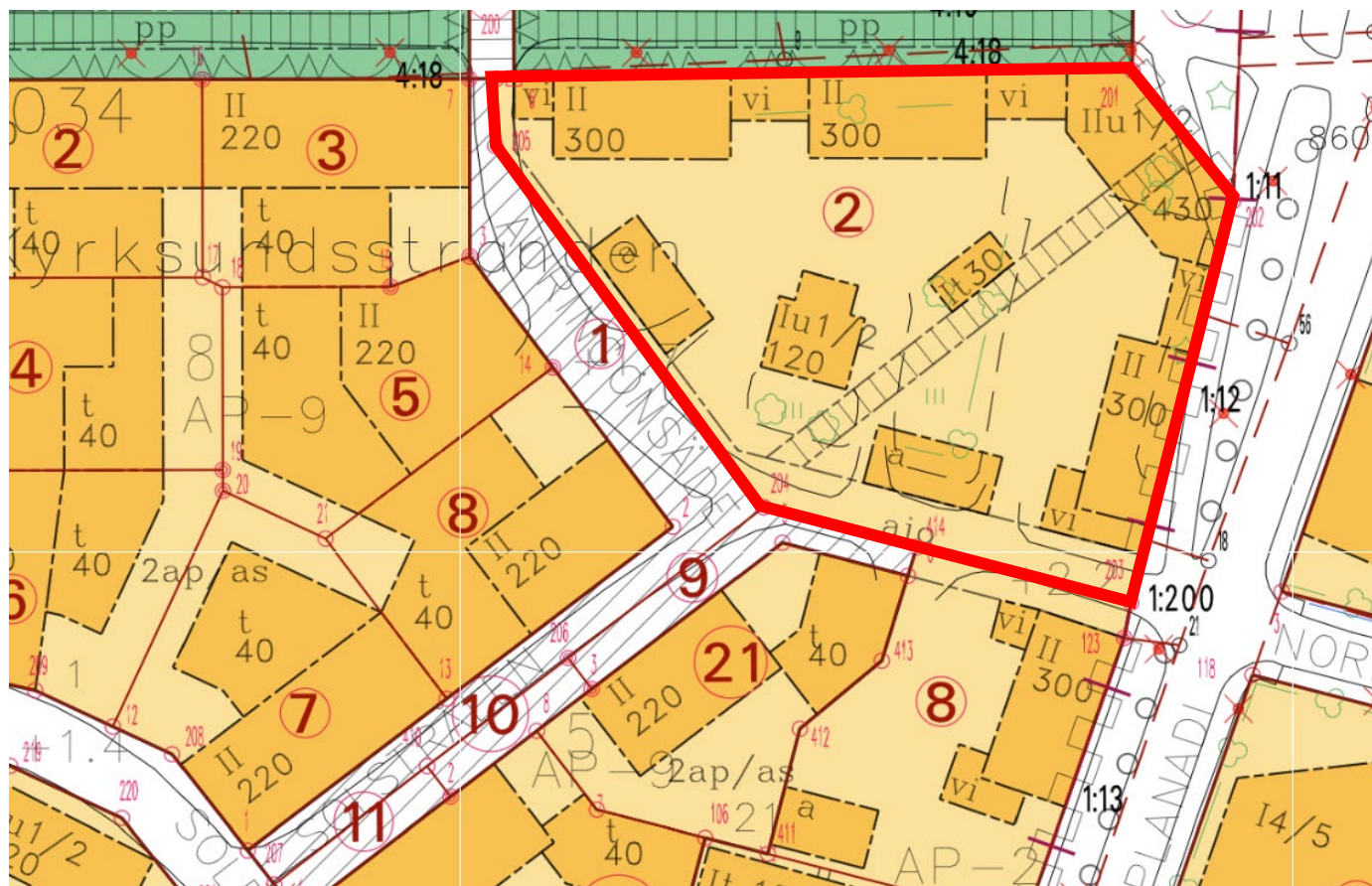
Ungefärlig markhöjd.
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

II

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnad eller del därav.
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

IIu^{1/2}

Ett bråkital efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våningsyta man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsyta.
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

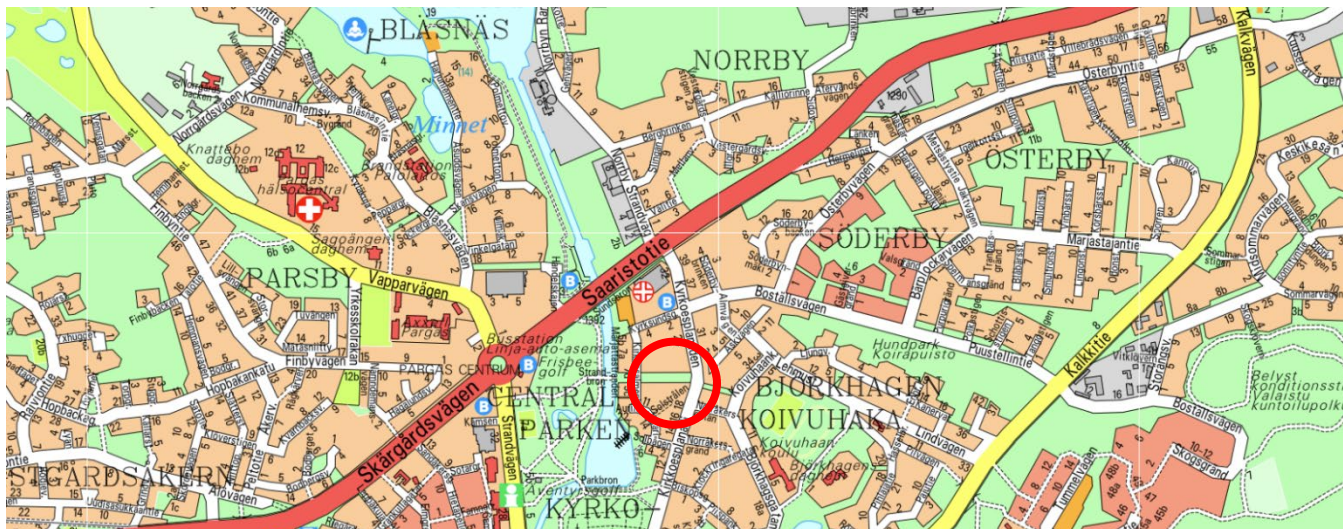


PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Detaljplanändring för tomt 2 i kvarter 5 i Kyrksundsstranden (34) stadsdel.

1. Planområde

Det ca 0,28 ha stora planområdet ligger i Pargas kärncentrum och angränsar i norr till ett parkområde, i väster till gårdsgatan Solstrålen, i söder till tomt 8 i kvarter 5 och i öster till Kyrkoesplanadens gatuområde.



2. Markägförhållanden

Planområdet är helt och hållet i stadens ägo.

3. Planläggningsprojektets utgångspunkter och målsättningar

Planprojektet har blivit aktuellt i samband med att MPV-Rakentajat Oy lämnat in en ansökan om planeringsreservering och en ansökan om detaljplanändring för att möjliggöra byggande av bostadsvåningshus på tomt 2 i kvarter 5 i Kyrksundsstranden stadsdel. Stadsstyrelsen har den 24.3.2025 beslutat ingå avtal om planeringsreservering och samtidigt också beslutat att ändring av detaljplanen inleds. Målet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra byggande av flervåningshus på tomten för att utöka utbudet av bostäder i närheten av serviceutbudet i stadens kärncentrum.

4. Planläggningsläget Landskapsplan

För planområdet gäller Åbolands landskapsplan (fastst.20.3.2013), etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik i Egentliga Finland

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavamuutos tontille 2 korttelissa 5 Kirkkosalmennann (34) kaupunginosassa.

1. Kaava-alue

Noin 0,28 ha:n kokoinen kaava-alue sijaitsee Paraisten ydinkeskustassa, rajautuen pohjoisessa puistoalueeseen, lännessä Aurinkosäde nimiseen pihakatuun, etelässä tonttiin 8 korttelissa 5 ja idässä Kirkkoesplanadin katualueeseen.

2. Maanomistus

Kaava-alue on kokonaan kaupungin omistuksessa.

3. Kaavoitushankkeen lähtökohdat ja tavoitteet

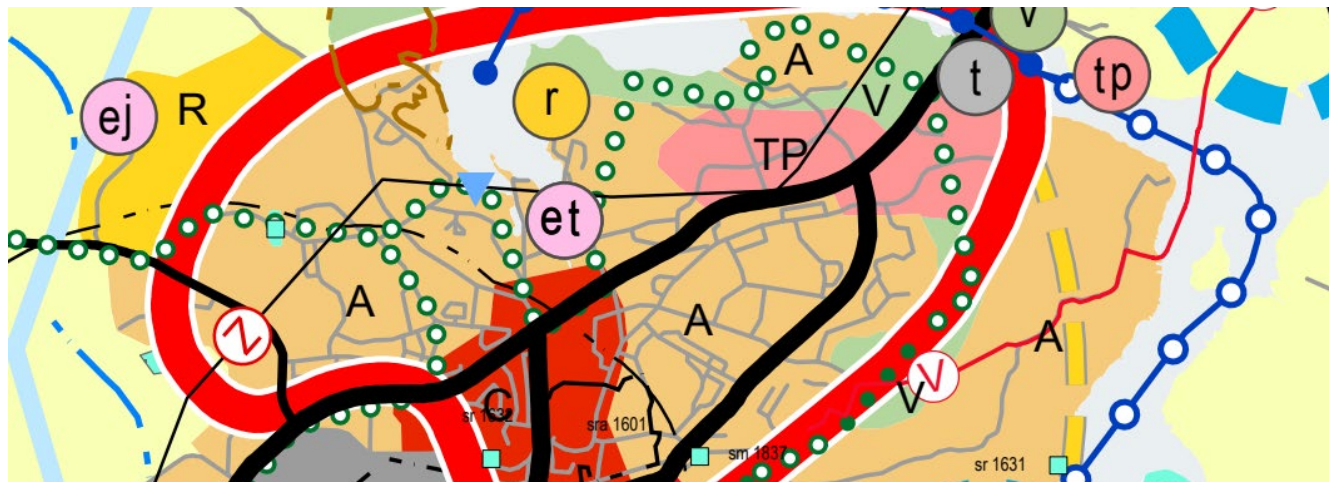
Kaavahanke on tullut ajankohtaiseksi MPV-Rakentajat Oy:n jätettyä suunnitteluvaraushakemuksen ja anomuksen asemakaavan muuttamiseksi mahdollistaen asuinkerrostalorakentamista Kirkkosalmennann kaupunginosan korttelissa 5 tontilla 2. Kaupunginhallitus on 24.3.2025 kokouksessaan päättänyt tehdä suunnitteluvarausopimuksen ja myös päättänyt, että asemakaavamuutokseen ryhdytään. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontille asuinkerrostalorakentamista asuntotarjonnan lisäämiseksi kaupungin ydinkeskustan palvelujen läheisyydessä.

4. Kaavatilanne Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Turunmaan maakuntakaava (vahv.20.3.2013), Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

(godk.11.6.2018) samt Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser (godk.14.6.2021). I sammanställningen av landskapsplanerna är planområdet anvisat som områden för centrumfunktioner (C) som ligger inom ett målområde för stadsutveckling.

(hyv.11.6.2018) sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyv.14.6.2021). Maakuntakaavayhdistelmässä kaava-alue on osoitettu keskustoimintojen (C) alueiksi, jotka sijaitsevat kaupunkikehittämisen kohdealueella.

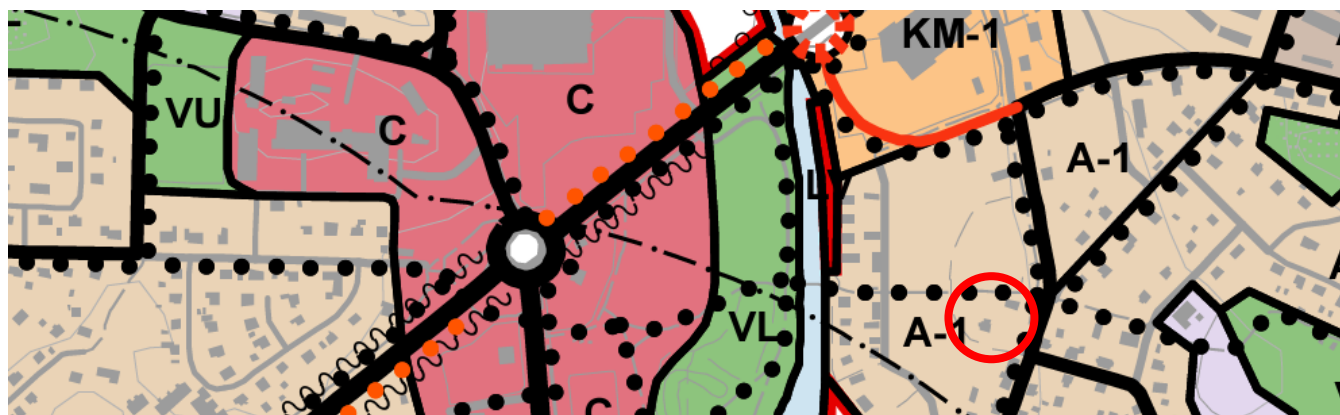


Generalplan

I den nya, av stadsfullmäktige 30.5.2022 godkända generalplanen för Pargas centrum är området anvisat som bostadsområde. I generalplanen finns också noterat befintliga gång- och cykelleder som är belägna invid planområdet.

Yleiskaava

Uudessa, 30.5.2022 kaupunginvaltuustossa hyväksytyssä Paraisten keskustan yleiskaavassa kaava-alue on osoitettu asuntoalueeksi. Yleiskaavaan on myös merkitty kaava-alueen läheisyydessä olevat kävely- ja pyöräilyreitit.



Detaljplan

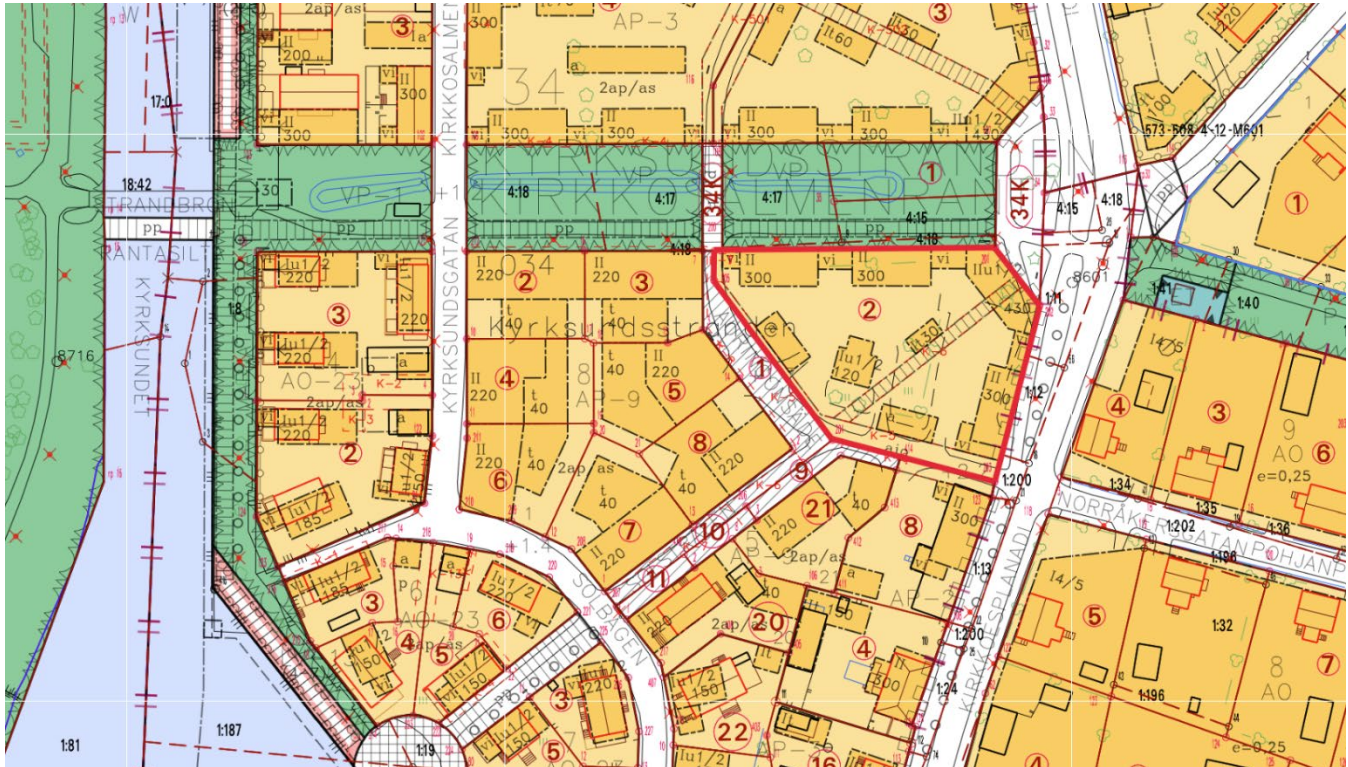
Detaljplanen för planområdet är godkänd 14.12.2004 och anvisar planområdet som en tomt i ett större kvartersområde för småhus (AP-2). Områdets byggrätt är sammanlagt 1480 m² vy; 1450 m² vy för småhus och 30m² vy för ekonomibyggnader. Vidare finns anvisat två separata byggnadsytor för förvaringsplats för bilar samt en byggnadsyta var det vid planens godkännande funnits ett gammalt egnahemshus som sedermera skadats i en brand och rivits. Detaljplanen tillåter byggande i allt från

Asemakaava

Kaava-alueen asemakaava on hyväksytty 14.12.2004 ja osoittaa kaava-alueen laajemman asuinpientalokorttelin yhdeksi tontiksi (AP-2). Alueen rakennusoikeus on yhteensä 1480 k-m²; 1450 k-m² asuinpientaloille ja 30 k-m² talousrakennuksille. Tämän lisäksi tontille on osoitettu kaksi erillistä rakennusala autojen säilytyspaikoille sekä rakennusalan, jossa kaavan hyväksymisvaiheessa on sijainnut vanha omakotitalo, joka on sittemmin vahingoittunut tulipalossa ja purettu. Kaava sallii rakentamista I –

I - Ilu½ våningar. Genom tomten är anvisad ett område reserverat för allmän gångtrafik. Tomten är obebyggd.

Ilu½ kerroksissa. Tontin läpi on osoitettu osa-alue, jota on varattu yleiselle jalankululle. Tontti on rakentamaton.



5. Utredningar

I samband med arbetet med generalplanen för Pargas centrumområden har gjorts flera omfattande utredningar som kommer att utnyttjas i arbetet med det här planprojektet (bland andra stadsbildsmässig utredning av centrumområdet, utredning över kommersiella och offentliga tjänster, utredning över gångvägar).

6. Intressenter

Intressenter i planläggningsprojektet är planområdets markägare, markägarna och invånarna i det närliggande området, stadens olika ansvarsområden, Egentliga Finlands NTM-central, Egentliga Finlands förbund, Egentliga Finlands räddningsverk, vattentjänstverket, Egentliga Finlands områdesvisa ansvarsmuseum, Caruna samt andra vars boende, arbete eller övriga förhållanden väsentligt kan påverkas av planändringen.

7. Deltagande och myndighetssamarbete

Inledandet av planarbetet och programmet för deltagande och bedömning meddelas i Pargas Kungörelser eller i Åbo Underrättelser och Turun Sanomat. Materialet finns att se på stadens webbplats under hela planprocessen. Intressenterna har möjlighet att delta i planeringen under beredningsskedet.

5. Selvitykset

Paraisten keskustan yleiskaavatyön yhteydessä on tehty monia laajoja selvityksiä, joita tullaan hyödyntämään myös tämän kaavahankkeen suunnittelussa (muun muassa keskusta-alueen kaupunkikuvallinen selvitys, kaupallisten ja julkisten palvelujen selvitys, kävelyreitistöselvitys).

6. Osalliset

Osallisina kaavoitushankkeessa ovat kaava-alueen maanomistajat, lähialueen maanomistajat ja asukkaat, Paraisten kaupungin eri vastualueet, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, vesihuoltolaitos, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Caruna sekä muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuuksa saattaa huomattavasti vaikuttaa.

7. Osallistuminen ja viranomaisyhteistyö

Kaavatyön aloittamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan Paraisten Kuulutuksissa tai Turun Sanomissa ja Åbo Underrättelser-lehdessä. Aineisto on esillä koko kaavaprosessin ajan kaupungin verkkosivuilla. Valmisteluvaiheessa osallisilla on mahdollisuus osallistua suunnitteluun.

Stadsutvecklingsnämnden framlägger planförslaget offentligt. Tidpunkten för framläggandet meddelas på stadens officiella anslagstavla på stadens webbplats och per tidningsannons. Under påseendetiden begärs även utlåtanden från berörda myndigheter. Planen godkänns slutligen i stadsfullmäktige. De som har bett om information om godkännandet under den tid som planen varit framlagd meddelas om att planen har godkänts. Även myndigheterna informeras om att planen godkänts samtidigt som informationen också publiceras på stadens officiella anslagstavla på webben. Det informeras på stadens webbsidor när planen träder i kraft.

8. Preliminär tidtabell

Uppgörandet av detaljplanändringen inleds med detta program för deltagande och bedömning våren 2025. Planförslaget färdigställs och behandlas sedan i stadsutvecklingsnämnden så att planförslaget kan framläggas offentligt. Målet är att planen ska kunna godkännas av stadsfullmäktige i början av år 2026.

9. Konsekvensbedömning

Konsekvenserna av planen bedöms utifrån de utredningar och bedömningar som gjorts i samband med utarbetandet av generalplanen för Pargas centrum, utredningar som görs i samband med detaljplaneringsarbetet samt utifrån tillgänglig bakgrundsinformation och terrängbesök. Detaljplanändringens konsekvenser bedöms noggrannare och redovisas för i planbeskrivningen.

Tomten är obebyggd och delvist slybevuxen med enstaka större träd. På tomten kan fortfarande anas spår av gårdstunen kring byggnaderna som tidigare funnits på området; ett på 50-talet byggt egnahemshus och en i början av 80-talet till platsen hämtad barackbyggnad som tidigare fungerat som sociala utrymmen för arbetare vid stadens depåområde. Byggnaden har rivits och backen har avlägsnats för några år sedan.

Tomten är belägen i stadens kärncentrum och nära invid både service och rutter för allmän trafik. En förtätning av centrumboende på området är därför förnuftigt med tanke på klimatpåverkan. Genom att använda byggmaterial med så låg klimat- och miljöpåverkan som möjligt vid byggande av nya flervåningshus samt genom att använda sig av hållbara energiformer vid uppvärmning av byggnaderna kan man också minimera de negativa miljökonsekvenserna som nybyggnad medför.

Vid inledning av detaljplanändringen har gjorts en preliminär bedömning av projektets klimatpåverkan med hjälp av KILVA-verktyget för att sälla fram genom vilka metoder man kan främja klimathållbara lösningar i

Kaupunkikehityslautakunta asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville. Nähtävilläolon ajankohta ilmoitetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa ja lehti-ilmoituksella. Nähtävilläolon aikana pyydetään myös viranomaisilta lausuntoja. Lopuksi kaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa. Hyväksymisestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä nähtävilläoloaikana pyytäneet. Hyväksymisestä ilmoitetaan myös asianosaisille viranomaisille ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa. Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla.

8. Alustava aikataulu

Asemakaavamuutoksen laatiminen aloitetaan tällä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla keväällä 2025. Kaavaehdotus valmistuu ja käsitellään tämän jälkeen kaupunkikehityslautakunnassa, jotta se voidaan asettaa julkisesti nähtäville. Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto voisi hyväksyä kaavan vuoden 2026 alussa.

9. Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutusten arviointi perustuu Paraisten keskustan yleiskaavatyön yhteydessä tehtyihin selvityksiin ja arvioiteihin, asemakaavan yhteydessä tehtäviin selvityksiin sekä muihin käytössä oleviin perustietoihin ja maastokäynteihin. Asemakaavamuutoksen keskeiset vaikutukset arvioidaan tarkemmin ja raportoidaan kaavaselostuksessa.

Tontti on rakentamaton ja on osittain vesakoitunut yksittäisillä isommalla puulla. Tontilla voi vielä aavistaa jälkiä alueella aikaisemmin olleiden rakennusten pihapiireistä; 50-luvulla rakennettu omakotitalo ja 80-luvun alussa alueelle tuotu parakki, joka toiminut Paraisten varikkoalueen työntekijöiden sosiaalililoina. Rakennus on purettu ja parakki poistettu muutama vuosi sitten.

Tontti sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa lähellä sekä palveluja että julkisen liikenteen reittejä. Keskustan asuminen tiivistäminen alueella on siksi ilmastovaikutusten kannalta järkevää. Käyttämällä uusien asuinkerrostalojen rakentamisessa rakennusmateriaaleja, joilla on mahdollisimman vähän ilmasto- ja ympäristövaikutuksia sekä hyödyntämällä kestäviä energiamuotoja rakennusten lämmittämisessä, voidaan minimoida myös uudisrakentamisen aiheuttamat kielteiset ympäristövaikutukset.

Asemakaavamuutoksen aloitusvaiheessa on tehty KILVA-työkalun avulla alustava arvio projektin ilmastovaikutuksista, saadakseen seuloittua keinoja, joilla voidaan edistää

samband med detaljplaneringen. Planprojektets styrkor är bland annat områdets läge direkt invid befintlig service, infrastruktur och allmän trafik. En förtätning av boendemöjligheterna på området minskar behovet av personbilstrafik. Det har också gjorts en analys med hjälp av Hiilikartta-verktyget över hur detaljplanändringen skulle påverka kollagren på området. Inverkan på växtlighetens kollager är förhållandevis liten medan inverkan på jordmånens kollager är aningen större.

10. Kontaktpersoner

Planen utarbetas på Pargas stads planläggningsenhet och som kontaktpersoner fungerar:

Charlotte Koivisto, planläggare

040 488 5906

charlotte.koivisto@pargas.fi

Pasi Hyvärilä, vikarierande planläggningschef

040 488 5918

pasi.hyvarila@pargas.fi

ilmastokestäviä ratkaisuja asemakaavoituksen yhteydessä. Kaavahankkeen vahvuudet ovat muun muassa alueen sijainti olemassa olevien palvelujen, infran ja julkisen liikenteen välittömässä läheisyydessä. Asumismahdollisuuksien tiivistäminen alueella vähentävät yksityisautolun tarvetta. Hiilikartta-työkalun avulla on myös tehty analyysi siitä, millainen vaikutus kaavamuutoksella olisi alueen hiilivarastoon. Vaikutus kasvillisuuden hiilivarastoon on suhteellisen pieni, kun taas vaikutus maaperän hiilivarastoon on hieman isompi.

10. Yhteyshenkilöt

Kaava laaditaan Paraisten kaupungin kaavoitusyksikössä, ja yhteyshenkilöinä toimivat:

Charlotte Koivisto, kaavoittaja

040 488 5906

charlotte.koivisto@parainen.fi

Pasi Hyvärilä, kaavoituspäällikön sijainen

040 488 5918

pasi.hyvarila@parainen.fi

FOTOGRAFIER FRÅN OMRÅDET
VALOKUVIA ALUEELTA



Vy längs Kyrkoeshplanaden, planområdet bakom sista byggnaden till vänster. Näkymä Kirkkoeshplanadin varrelta, kaava-alue vasemmalla viimeisen rakennuksen takana.



Näkymä pohjoiseen suuntaan Hietapellonkadun varrelta. Oikealla kiinteistön Östantorp 3:46 päärakennus.



Vy längs Kyrkoeshplanaden, planområdet bakom byggnaden till vänster. Näkymä Kirkkoeshplanadin varrelta, kaava-alue vasemmalla olevan rakennuksen takana.



Större tall vid östra gränsen av planområdet. Kaava-alueen itärajalla oleva isompi mänty.



Planområdets terräng och växtlighet.
Kaava-alueen maasto ja kasvillisuus.



Körförbindelsen i sydöstra kanten av planområdet.
Planområdet till vänster.
Ajoyhteys kaava-alueen kaakkoisreunalla. Kaava-alue vasemmalla.



Planområdets växtlighet. Till höger en gammal bilstallsbyggnad som ligger söder om planområdet.
Kaava-alueen kasvillisuutta. Oikealla kaava-alueen eteläpuolella oleva vanha autotallirakennus.



Grusplan i planområdets sydvästra del sett från sydöst.
Kaava-alueen lounaisosassa oleva sorakenttä kaakkoissuunnasta katsottuna.



Grusplanen i planområdets sydvästra del sett från väster.
Kaava-alueen lounaisosassa oleva sorakenttä lännestä katsottuna.



Vy österut längs grusgången norr om planområdet,
planområdet till höger. Näkymä kaava-alueen pohjoispuolella
olevaa sorapolkua pitkin itään päin, kaava-alue oikealla.



Planområdets växtlighet sett från öster.
Kaava-alueen kasvillisuutta idästä katsottuna.



Planområdets växtlighet sett från sydöst.
Kaava-alueen kasvillisuutta kaakkoissuunnasta katsottuna.

ILLUSTRATION
HAVAINNEKUVA



