

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 89
Rakennus- ja ympäristölautakunta § 55

12.06.2019
01.04.2020

Paraisten Bläsnäsin (14) kaupunginosan korttelin 4 asemakaavamuutos

248/10.02.03/2019

Rakennus- ja ympäristölautakunta 12.06.2019 § 89

Valmistelija Esittelijä

Kaavoittaja Charlotte Koivisto, puh. 040 488 5906
Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Asemakaavan muuttaminen korttelille 4 Bläsnäsin kaupunginosassa on tullut ajankohtaiseksi kaupungin myytyä Norrgårdin vanhan tiilirakennuksen piha-alueineen yksityiselle toimijalle, joka aikoo muuttaa rakennuksen asuinkäyttöön. Kun kaupunginhallitus päätti panna rakennuksen myyntiin vuonna 2016, todettiin, että tarvittaessa voidaan tehdä kaavamuutos esimerkiksi asutuskäyttöä varten.

Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1984 ja siinä kortteli on kokonaisuudessaan osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Alueella on vuonna 2018 rakennettu vanhusten erityisasumisen yksikkö, mutta muuten korttelissa ei tällä hetkellä ole toimintaa. Hiljattain perustettu asuntoyhtiö omistaa noin 5 000 m²:n kokoisen osa-alueen vanhan tiilirakennuksen ympäristöstä, mutta muilta osin maan omistaa kaupunki. Uuden erityisasumisen yksikön yhteydessä oleva noin 4 000 m²:n kokoinen alue on vuokrattu yksityiselle palvelutuottajalle vuoden 2057 loppuun saakka.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuntojen rakentaminen alueelle ja sen myötä myös pienentää sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa varten varattua aluetta. Käyttötarkoituksen muuttaminen suuressa osassa aluetta julkisesta toiminnasta asuinkäyttöön on tarkoituksenmukaista, sillä kaupungilla ei ole kaupunginosassa kovin suurta tarvetta julkisten terveydenhuoltopalvelujen toimitiloille, koska siellä jo sijaitsee laaja kortteli, joka on kokonaan tarkoitettu kyseiseen toimintaan ja joka vielä on osittain hyödyntämättä. Yhtenä kaupungin strategiana on tiivistää kaupungin keskustaa ja tämä saavutetaan muun muassa osoittamalla enemmän asuinrakentamista jo asemaakaavoitetulle alueelle. Toisena tärkeänä tavoitteena on, että vanhan tiilirakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen voidaan turvata asemakaavan suojelumääräyksellä ja mahdollistamalla rakennukselle muunlainen käyttötarkoitus.

Asemakaavamuutos pantiin vireille julkaisemalla ilmoitus kaavamuutoksen vireilletulosta ja valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta Paraisten Kuulutuksissa 21.3.2019. Informaatio valmisteluaineistosta lähetettiin tiedoksi kaupungin eri hallintokunnille ja samalla pyydettiin lausuntoja eri viranomaisilta. Valmisteluaineistosta ei ole jätetty mielipiteitä. ELY-keskus, Varsinais-Suomen maakuntamuseo, Pelastuslaitos ja Caruna ovat antaneet lausunnot aineistosta,

mutta Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa.

ELY-keskus on kommentaissaan todennut, että vanhalle sairaalarakennukselle on osoitettu sr-merkintä, joka on hyvä täydentää ehdotukseen sen lisäksi, että kulttuuriympäristöä käsitellään tarkemmin kaavaselostuksessa. ELY-keskus on lisäksi esittänyt, että kaavaselostuksessa olisi myös hyvä käsitellä AP-alueen ja viereisen hevostallin yhteensovittamista. Sr-merkintää on täsmennetty kaavaehdotusta työstettäessä, ja heti hevostallin takana olevaa aluetta on muutettu luonnoksesta niin, että heti hevostallin taakse aikaisemmin suunniteltu pieni asuinkortteli on poistettu ja korvattu yleisellä pysäköintialueella ja lähivirkistysalueella.

Varsinais-Suomen maakuntamuseo on lausunnossaan painottanut, että vanhan tiilirakennuksen suojelumerkintä tulee laatia siihen muotoon, että rakennuksen ulkoasun yleisilme säilyy, vaikka rakennuksen käyttötarkoitus muuttuisikin. Maakuntamuseo katsoo lisäksi lausunnossaan, että pieni vaaleankeltainen rakennus heti hevostallin takana Norrgårdintien vieressä kuuluu kokonaisuuteen ja tulee huomioida kaavassa säilytettävänä kohteena. Pientä rakennusta ei ole edellytyksiä korjata ja ottaa käyttöön johtuen sen huonosta kunnosta ja asumiseen soveltumattomasta sijainnista hevostallin välittömässä yhteydessä eikä sille ole siksi osoitettu suojelumääräyksiä asemakaavamuutoksessa.

Luonnosvaiheessa on myös neuvoteltu kaupungin eri hallintokuntien kanssa.

Liite

3. Kaavaehdotus kaavamääräyksineen ja merkkien selityksineen
4. Kaavaselostus liitteineen

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa ehdotuksen Bläsnäsin (14) kaupunginosan korttelin 4 asemakaavamuutokseksi julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot. Rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa kaavan hyväksymistä, ellei kaavaehdotuksesta sen nähtävilläoloaikana saada muistutuksia tai lausuntoja, joissa ehdotukseen vaaditaan muutoksia tai jotka antavat aiheita muutoksiin.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto

Kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta

Rakennus- ja ympäristölautakunta 01.04.2020 § 55

Valmistelija
Valmistelija

Kaavoittaja Charlotte Koivisto, puh. 040 488 5906
Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Asemakaavamuutosehdotus on ollut nähtävillä kaupungin verkkosivuilla ja kaavoitusyksikön ilmoitustaululla 17.8.-16.9.2019. Samanaikaisesti ehdotuksesta pyydettiin lausuntoa Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Varsinais-Suomen

liitolta, Varsinais-Suomen maakuntamuseolta, pelastuslaitokselta ja Caruna Oy:ltä.

Ehdotuksesta ei jätetty nähtävilläoloaikana muistutuksia ja viranomaisista vain Varsinais-Suomen maakuntamuseolla on ollut kaavaan liittyviä kommentteja kaavaehdotuksesta. Varsinais-Suomen maakuntamuseo on lausunnossaan edellyttänyt, että mikäli pieni vaaleankeltainen torppa halutaan jättää ilman kaavamerkintää, rakennuksen huono kunto pitää todeta kuntoarvioraportilla.

Pientä torppaa, joka Varsinais-Suomen maakuntamuseon lausuntojen mukaan tulee huomioida kaavassa säilytettävänä kohteena, ei ole edellytyksiä korjata ja ottaa asuinkäyttöön johtuen sen huonosta kunnosta ja asumiseen soveltumattomasta sijainnista hevostallin ja Norrgårdintien kokoojaväylän välittömässä yhteydessä.

Kaupungin tilaamasta kuntoarvioraportista käy ilmi, että rakennus on perustuksiltaan, hirsirungoltaan, ulkoverhoukseltaan ja kattorakenteiltaan tyydyttävässä mutta kunnostettavassa kunnossa. Raportista käy kuitenkin ilmi, että rakennuksessa on paljon korjausvelkaa ja rakenteellisia ongelmia, ja ettei siinä ole edellä mainittujen rakennusosien lisäksi säilynyt juurikaan vanhoja ja säilyttämisen arvoisia rakenteita. Rakennuksesta on jossain vaiheessa purettu tulisijat ja piippu, ja myös vanhat ovet ja ikkunat on vaihdettu uusiin, oletettavasti joskus 70-luvulla. Rakennuksen myöhemmin rakennettu kuisti on niin ikään niin huonossa kunnossa, ettei sitä kannata korjata. Raportin lopussa todetaan, että mikäli rakennus kunnostetaan asuinkäyttöön, se vaatii uudisrakentamiseen verrattavan rakennustyön suunnitteluineen. Näihin tietoihin perustuen kaupunki katsoo, ettei rakennuksella ole jäljellä sellaisia erityisiä suojeluarvoja, jotka edellyttäisivät rakennuksen suojelua asemakaavassa. Rakennuksella voidaan kuitenkin katsoa olevan jonkinlainen käyttö- ja maisemallinen arvo ja sille on siksi osoitettu rakennusala, joka mahdollistaa sen korjaamisen ja säilymisen yleishyödylliseen käyttöön. Tällä hetkellä rakennus toimii musiikkibändin harjoitustilana.

Pelastuslaitos on viitannut lausunnossaan vireillepanovaiheen lausuntoonsa, jossa se on todennut, että asuinkerrostalojen korttelialueella on huomioitava asuinkerrostalojen varatiejärjestelyjen mahdollistuminen joko omatoimisesti tai pelastuslaitoksen toimenpitein. Koska kerrostalotontti rajautuu kaavoitettuun katualueeseen koko itärajansa pituudelta, pelastusteille ei tarvitse osoittaa kaavassa erillisiä alueita, koska ne on mahdollista järjestää tontilla.

Caruna Oy toteaa lausunnossaan, että kaavan myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa ja tämä vaatii uusia pienjännitekaapelointeja. Lisäksi se toteaa, että jos johtoja tai muuntamoita täytyy siirtää kaavamuutoksen takia, kustannuksista vastaa siirron tilaaja. Kaavaehdotukseen ei ole tarpeen tehdä muutoksia tai lisäyksiä lausunnon johdosta.

Pysäköintialuetta on kaavaehdotuksessa hieman tarkistettu niin, että keltainen torppa sijaitsee kokonaan lähivirkistysalueella ja rakennukselle on annettu pieni rakennusala. Rakennusosalle ei ole osoitettu rakennusoikeutta, vaan rakennusala on osoitettu vain olemassa olevan rakennuksen säilyttämisen ja korjaamisen

mahdollistamiseksi. Rakennukselle ei ole annettu suojelumerkintää. Kaavaehdotukseen tehdyt korjaukset eivät ole niin merkittäviä, että ne antaisivat aihetta ehdotuksen uudelleen julkisesti nähtäville asettamiseen.

Liite

19. Korjattu kaavaehdotus ja siihen liittyvät kaavamääräykset ja merkkien selitykset
20. Korjattu kaavaselostus liitteineen

Oheismateriaali

Lausunnot, 3 kpl

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy edellä esitetyn kaavoitusyksikön laatimana vastineena ja kaupungin perusteltuna kannanottona ehdotusvaiheessa jätettyihin lausuntoihin sekä hyväksyy Bläsnäsin (14) kaupunginosan korttelin 4 asemakaavamuutoksen.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.
