

Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 145	16.09.2020
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 13	03.02.2021
Rakennus- ja ympäristölautakunta	§ 65	14.04.2021

Asemakaavamuutos osalle Paraisten Pohjois-Keskustan kaupunginosan (07) korttelia 2 sekä osissa viereisiä kevyen liikenteen väyliä; Norra Famnen

684/10.02.03/2020

Rakennus- ja ympäristölautakunta 16.09.2020 § 145

Valmistelija

Kaavoittaja Charlotte Koivisto, puh. 040 488 5906

Esittelijä

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

Asemakaavamuutoksen laatiminen osalle Pohjois-Keskustan kaupunginosan korttelista 2 yksityisen toimijan ilmaistua kiinnostuksensa kehittää ja rakennuttaa osan kaupungin omistamasta Syli-nimisen kevyen liikenteen väylän ja Nuohoojankujan sekä Hietapellonkadun rajaamasta alueesta. Nykyisen asemakaavan rajausten perusteella muutosalueeseen on sisällytettävä myös yksityisomistuksessa oleva omakotikiinteistö sekä ns. virastotalon kiinteistö.

Asemakaavamuutosalue sisältyy kaupungin kaavoituskatsaukseen, mutta on myös osa laajempaa kokonaisuutta, jota on jo kauan ollut tarkoitus muuttaa.

Noin 1,27 hehtaarin kokoisella kaava-alueella on voimassa vuonna 1995 hyväksytty asemakaava. Alueen läntiseen osaan on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue, koillisosaan hallinto- ja virastorakennusten korttelialue ja näiden väliin kapea autopaikkojen korttelialue. Voimassa olevasta yli 13 vuotta vanhasta asemakaavasta merkittävä osa on vielä toteuttamatta, mikä MRL:n 60 §:n 2. momentin mukaan tarkoittaa, että rakennuslupaa ei saa myöntää kaavan perusteella ilman asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia tai asemakaavamuutosta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on, että tällä hetkellä tehottomasti hyödynnettyä maaomaisuutta ydinkeskustassa voitaisiin hyödyntää tiivistämällä keskustaa siten, että alueelle osoitetaan asuntotuotantoa. Samalla halutaan luoda mahdollisuuksia säilyttää osa alueella olevista maisemallisesti arvokkaista asuinrakennuksista ja muuttaa vanhaa virastotaloa koskevia kaavamääräyksiä vastaamaan paremmin tätä päivää sekä mahdollisia tulevia tarpeita.

Kaavahankkeen vaikutusten arviointi: Laatimalla asemakaavamuutos, jolla mahdollistetaan uusien asuinkerrostalojen rakentaminen ja lisäksi säilytetään ne vanhat rakennukset, joilla inventoinnin perusteella on paikallista arvoa omassa ympäristössään, edistetään sekä kaupungin ydinkeskustan tiivistämistä että rakennussuojelua. Tämä vastaa kaupungin strategiassa asetettua osatavoitetta, jonka mukaan keskustan asumista tiivistetään, keskusta on kaikenikäisille tarkoitettu alue ja keskustalle on tunnusomaista ympäristön korkea laatu. Keskusta-alueiden tiivistäminen, monipuolisen asuntotuotannon mahdollistaminen ja kulttuuriympäristöjen säilyttäminen ovat myös

valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Liite

6. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
7. Kaavaluonnos ja siihen liittyvät alustavat kaavamääräykset ja merkkien selitykset

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää käynnistää ja aloittaa Pohjois-Keskustan (07) kaupunginosan korttelin 2 edellä mainittuja osia sekä viereisiä kevyen liikenteen väyliä koskevan asemakaavamuutoksen laadinnan panemalla asian vireille ja asettamalla samalla kaavaprojektin valmisteluaineiston nähtäville.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto

Kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta, mittaustoimisto

Rakennus- ja ympäristölautakunta 03.02.2021 § 13

**Valmistelija
Esittelijä**

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

Asemakaavamuutos osalle Pohjois-Keskustan kaupunginosan korttelia 2, Norra Famnen -hanke, pantiin vireille 6.11.2020. Hankkeen valmisteluaineisto on siitä lähtien ollut julkisesti nähtävillä. Aineisto lähetettiin viranomaisille tiedoksi. Kaavoitusyksikkö on saadun palautteen perusteella työstänyt aineistoa kaavaehdotukseksi.

ELY-keskus totesi lausunnossaan, että olisi hyvä tuoda kaavaselostuksessa esiin alueen rakennusinventoinnit sekä harkita mikä on kaupunkikuvan ja ympäröivän rakennuskannan kannalta sopiva kerrosluku alueelle. Lisäksi ELY-keskus on muistuttanut, että Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunto on tarpeen pyytää ja huomioida suunnittelualueen sijainti SEVESO III -direktiivin mukaisella konsultointivöhykkeellä.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo on painottanut, että kaava-alueen kaakkosnurkassa olevien kiinteistöjen Grönkullan ja Åkervallan asuinrakennukset tulee osoittaa suojelumerkinnällä ja asianmukaisella suojelumääräyksellä, jotta niiden säilyminen turvataan. Lisäksi vastuumuseo toteaa, että virastotalolla, osittain sen keskeisen ja kaupunkikuvallisesti merkittävän sijainnin takia, on yhteiskunnallista merkitystä ja että sen suojelutarpeet tulee selvittää laatimalla ominaispiirteiden selvitys.

Yllä esitetyt viranomaisten kannanotot on huomioitu kaavoitustyössä. Kaavaehdotuksen tausta-aineiston liitteenä on luonnoksia siitä, miten kerrostalot sovitetaan jo vakiintuneeseen kaupunkisiluettiin. Myös rakennus- ja ympäristösuojelua koskevat määräykset ovat kaavan liitteenä. Tukesilta

pyydetään lausunto, kun kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

Niin sanotun virastotalon kiinteistön omistajien edustajien kanssa on pidetty etäkokous, jossa he ovat voineet esittää mielipiteensä ja toiveensa asemakaavamuutoksen suhteen. He esittivät muun muassa toiveen siitä, että he myös mahdollisesti voisivat sisustaa asuntoja osassa olemassa olevaa rakennusta. Tämän toteuttaminen vaatii muun muassa sitä, että tontille voidaan osoittaa oleskelutila. Tontti on suhteellisen pieni ja suurelta osin rakennettu. Saadun palautteen perusteella virastotalon aluetta on tarkistettu niin, että se suurelta osin noudattaa nykyistä kiinteistöjakoa, mutta niin että ohjeellista tonttia on suurennettu hiukan Rantatien suuntaan, jotta nykyiset pysäköintipaikat mahtuisivat tontin rajan sisäpuolelle. Tontti on osoitettu asuin-, liike- ja toimistosekä yleisten rakennusten korttelialueeksi, joka on kaupunkikuvallisesti tärkeä. Käyttötarkoitusta on osittain tarkistettu rakennuksen nykyisen käytön mukaan ja osittain maanomistajan toivomusten mukaan olemassa olevan rakennuksen ja siihen liittyvän piha-alueen arvioitujen mahdollisuuksien mukaan. Ajo korttelialueelle on mahdollinen sekä Rantatien että Nuohoojankujan katualueilta. Rakennuksen ilmoitettu kerrosluku noudattaa toteutettua kerroslukua. Museoviranomaisten kehotuksesta tontin määräys sisältää vaatimuksen lisäselvityksistä rakennuksen ominaispiirteistä, kun luonteeltaan vähäistä suurempia muutostöitä suunnitellaan. Koska kiinteistön omistajat ovat ilmoittaneet, että ensisijainen tavoite on säilyttää nykyinen rakennusrunko, määräystä voidaan pitää riittävänä mahdollisten rakennushistoriallisten, kulttuurihistoriallisten tai kaupunkikuvallisten arvojen suojelemiseksi.

Virastotalon kiinteistön edustajat jättivät tammikuun lopussa lisäksi kirjallisen mielipiteen valmisteluaineistosta. Mielipiteessä esitetään, että kiinteistön kerrosalan tulisi jatkossakin olla 5 500 m² ja kerrosluvun IV. Lisäksi toivotaan, että tontin käyttötarkoitus sallii sen, että asuinrakentamiseen saa käyttää kolme neljäsosaa tontin kokonaisrakennusoikeudesta. Lisäksi toivotaan muutoksia osoitettuihin yhteyksiin ja LPA-alueen varaamista virastotalon käyttöön. Mielipiteen ohessa on kartta.

Kaavoitusyksikkö on selvittänyt mahdollisuuksia toteuttaa mielipiteessä esitettyjä toiveita. Kaavaehdotus yhtyy mielipiteeseen pohjoispuolen pääsytistä (ajo) ja käyttötarkoituksen muuttamisesta. LPA-alue on osittain osoitettu tontin 7 käyttöön. Paraisten kaupungin omistamaa LPA-aluetta ei asemakaavassa voi kokonaisuudessaan varata virastotalon käyttöön. Kevyen liikenteen väylä virastotalon eteläpuolella (pp) osoitetaan kokonaisuudessaan kuulumaan LPA-alueeseen väylän omistus- ja vastuusuhteiden selkeyttämiseksi. Ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa Nuohoojankujaa mielipiteen mukaisesti, vaan katu noudattaa jatkossakin olemassa olevaa väylää.

Kerrosluvun osalta kaavoitusyksikkö arvioi, että korottaminen III u¹/₂ -merkintään valmisteluaineiston III-merkinnästä voisi olla kaupunkikuvallisesti mahdollista, sillä katolla kolmannen kerroksen yläpuolella on jo nyt iso rakennelma talotekniikkaa varten. Yhtenäisen kaupunkikuvan turvaamiseksi rakentaminen kolmannen kerroksen yläpuolella on tehtävä niin, että julkisivu on sisennetty pääasiallisesta julkisivusta Rantatien puolella. Rakennuksen mahdolliset suojeeluarvot on huomioitu kaavamääräyksessä. Rakennusoikeuden nostaminen 4

400 neliöstä 3 600 neliöön on mahdollista kerroslukumuutoksen jälkeen ja koska pienempi rakennuksen laajennus Rantatien suuntaan on tehtävissä. Näiden muutosten myötä asemakaavassa autopaikkojen määrä (1 ap/asunto) on osoitettava asemaakaavassa tarkemmin.

Kerrosala vastaa virastotalon kiinteistön laskennallista tehokkuutta voimassa olevassa kaavassa. Virastotalo ei missään vaiheessa ole omistanut aluetta, joka on muodostanut voimassa olevassa mutta toteutumatta jääneessä ja vanhentuneessa asemakaavassa osoitetun kokonaisrakennusoikeuden (5 500 m²). Virastotalon nykyinen pinta-ala kaikki kolmen kerroksen rakennetut alat mukaan lukien on noin 3 600 m².

Caruna Oy on informoinut olemassa olevasta sähkön jakeluverkosta ja todennut, että kaava johtaa lisääntyneeseen sähkönkäyttöön alueella, mikä todennäköisesti tulee vaatimaan uusia pienjännitekaapelointeja. Yritys toivoo myös, että erillinen alue kaavassa osoitetaan jo olemassa olevalle puistomuuntamolle.

Kaupunki huomioi sähkön jakeluverkon mahdolliset kehittämistarpeet. Puistomuuntamo sijaitsee kaava-alueen pohjoispuolella, mikä tarkoittaa sitä, että sille osoitetaan paikka asemakaavassa vasta sitten, kun kyseisen alueen kaava uudistetaan.

Kaavoitusyksikkö on neuvotellut suunnitteluperiaatteista kaupungin eri hallintokuntien kanssa työn aikana.

Yhteenvetona voidaan todeta, että laatimalla asemakaavamuutos, jolla mahdollistetaan uusien asuinkerrostalojen rakentaminen ja lisäksi säilytetään ne vanhat rakennukset, joilla inventoinnin perusteella on paikallista arvoa omassa ympäristössään, edistetään sekä kaupungin ydinkeskustan tiivistämistä että rakennussuojelua. Tämä vastaa kaupungin strategiassa asetettua osatavoitetta, jonka mukaan keskustan asumista tiivistetään, keskusta on kaikenikäisille tarkoitettu alue ja keskustalle on tunnusomaista ympäristön korkea laatu. Keskusta-alueiden tiivistäminen, monipuolisen asuntotuotannon mahdollistaminen ja kulttuuriympäristöjen säilyttäminen ovat myös valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Korkeammalla asukasluvulla kaupungin ydinkeskustassa on myönteisiä vaikutuksia alueen palveluntuottajille ja elinkeinotoiminnalle ja se kasvattaa palvelujen kysyntää. Lisäksi kaavamuutoksella on myönteinen vaikutus yhdyskuntarakenteeseen, koska se mahdollistaa erityyppisten asumismuotojen yhdistämisen alueen olemassa olevaan palvelutarjontaan.

Kaupunkikuvaan vaikuttaa ensisijaisesti mahdollisuus rakentaa kerrostaloja kaava-alueen läntiseen osaan olemassa olevien kerrostalojen yhteyteen. Suunniteltu rakentaminen on tarkastettu huolellisesti, jotta se sopisi jo vakiintuneeseen kaupunkisiluettiin, jonka länteenpäin korkeammalla maastossa sijaitsevat kerrostalot muodostavat. Kaupunkikuvaan vaikuttaa myös myönteisesti se, että vireillä oleva kaavamuutos mahdollistaa alueen kaupunkikuvallisesti tärkeiden suojeltujen pientalojen säilyttämisen.

Asemakaavamuutos osalle Pohjois-Keskustan kaupunginosan korttelia 2 on valmis

julkisesti nähtäville asetettavaksi kaavaehdotuksena.

Liite

- 12. Kaavaehdotus
- 13. Kaavaselostus
- 14. Saapunut mielipide

Ehdotus

Ehdotus asemakaavamuutokseksi yllä mainituin muutoksin osalle Pohjois-Keskustan korttelia 2, Norra Famnen -hanke, asetetaan julkisesti nähtäville. Nähtäville asettamisesta ilmoitetaan alueen maanomistajille ja vuokralaisille ja lehti-ilmoituksella. Nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta pyydetään lausuntoja eri viranomaisilta.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto

Kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta, mittaustoimisto

Rakennus- ja ympäristölautakunta 14.04.2021 § 65

**Valmistelija
Esittelijä**

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

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 20.2-21.3.2021 välisen ajan. Asemakaavasta jätettiin yksi laajasisältöinen muistutus ja muutama lausunto. Lausuntoihin ja muistutuksiin on laadittu erillinen vastine. Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto ja Tukes ilmoittivat, että heillä ei ole aihetta antaa kaavaehdotuksesta lausuntoa.

Saadun palautteen perusteella asemakaavaehdotukseen on tehty muutoksia ja tarkennuksia, jotka ilmenevät vastineraportista ja kaava-aineistosta. Merkittävimmät muutokset koskevat tausta-aineistoa, jota on täydennetty virastotalon ominaispiirteitä koskevalla selvityksellä sekä tarkennusta AK-6 tontin eteläisemmän rakennusalan kerroslukuun.

Kaavoitusyksikkö on Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon kehotuksesta koostanut taustaselvityksen virastotalon ominaispiirteistä. Selvityksen johtopäätöksenä on todettu mm., että rakennuksen sijainnilla kiinteistöllä ja alueella on suurempi merkitys kuin itse rakennuksella ja että nykyinen rakennus on hyödynnettävissä muuhunkin käyttötarkoitukseen. Johtopäätelmän mukaan mm. ”kiinteistöä kehitettäessä on tärkeää, että rakennus tai mahdollinen uudisrakennus sovitetaan kaupunkikuvaan ja rakennuksen suunnittelussa huomioidaan naapurusto ja sijainti yhtenä osana tuota hallinto- ja liikerakennusten kokonaisuutta. Rakennuksen joustavaksi ja muunneltavaksi suunniteltu rakenneratkaisu mahdollistaa virasto- tai toimistokäytöstä poikkeavankin käyttötarkoituksen. Pikkukaupungin paikallishallinnon tarpeisiin rakennettu virastotalo on sisätiloiltaan hyvin tavanomainen. Suunniteltaessa

merkittävämpiä muutoksia käyttötarkoitukseen tulisi sisätilat dokumentoida ennen muutokseen ryhtymistä.”

Rakennuksessa olevista toiminnoista johtuen sisätilojen esittäminen tai tarkempi dokumentointi asemakaavan aineistossa ei ole mahdollista, mutta aineisto on ollut kaavoittajan käytettävissä. Koska ominaispiirteet ja kohteen arvot on todettu riittävällä tarkkuudella, ei kaavamääräyksessä ole enää tarpeen edellyttää selvityksen laatimista tai erikseen alueellisen vastuumuseon kuulemista.

Kaavaehdotuksesta saadussa muistutuksessa on kiinnitetty huomiota siihen, että kaava-aineiston liitteenä olevassa havainnekuvassa (leikkauspiirustus) on osoitettu kellari, joka ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain mukaista määritelmää kellarista sen sijaitessa pääosin maanpinnan yläpuolella. Tästä syystä kaavamerkintää on kerrosluvun osalta tarpeen tarkentaa siten, että kyseessä on maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama kerros. AK-6 tontille oli kaavaehdotuksessa annettu vain yksi kerroslukumääräys. Koska kaksi kerrostaloa asettuu eri tavoin rinteeseen, on rakennusala jaettava kahteen osaan ja kerroslukumääräys eteläisellä rakennusallalla tarkennettava muotoon ½ k VI. Lisäksi määrätään vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Pohjoisella rakennusallalla kerrosluku säilyy muodossa ½ k V. Kaava-aineistoon liittynyt kaupunkikuvallinen tarkastelu on tehty juuri tästä lähtökohdasta, joten rakentamisen soveltuvuudesta kaupunkikuvaan ei ole tarvetta esittää uusia selvityksiä tai johtopäätöksiä. Tontin rakennusoikeuteen ei tehdä muutoksia.

Muut kaavaan kohdistuneet esitykset sekä niiden perusteella tehdyt muutokset ja tarkistukset koskivat yhteyksiä, pysäköintimitoitusta ja -ratkaisuja, parvekkeiden rakentamista ja määräystä leikki- ja oleskelualueista.

Koska kaavaehdotukseen on tehty useita muutoksia ja tarkennuksia, on perusteltua asettaa kaavaehdotus uudestaan julkisesti nähtäville.

Liite

- 19. Kaavaehdotus
- 20. Kaavaselostus
- 21. Vastineet saatuun palautteeseen

Oheismateriaali

Valtion virastotalo Parainen, Rakennuksen ominaispiirteiden selvitys

Ehdotus

Uusi ehdotus asemakaavamuutokseksi osalle Pohjois-Keskustan korttelia 2, Norra Famnen -hanke, asetetaan julkisesti nähtäville. Nähtäville asettamisesta ilmoitetaan alueen maanomistajille ja lehti-ilmoituksella. Nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot eri viranomaisilta. Jos kaavaehdotuksesta ei saada palautetta, esittää lautakunta, että kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen ehdotuksen mukaisena. Päätös tarkistetaan välittömästi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin. Päätös tarkastettiin heti.

Tiedoksianto

Kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta, mittauslaitos, muistutuksen tekijät,
lausunnon antajat