

PARAISTEN KESKUSTAN YLEISKAAVA, EHDOTUS

Tiivistelmät lausunnoista ja kaupungin vastineet 1.4.2022

Lausuntoja pyydettiin eri viranomaisilta ja Paraisten kaupungin eri lautakunnilta ja toimialoilta. Paraisten vanhusneuvosto ja vammaisneuvosto sekä Varsinais-Suomen liitto ilmoittivat, etteivät ne anna lausuntoa. Tukes ja pelastuslaitos eivät antaneet lausuntoa.

LAUSUNTO

VASTINE

1. SOSIAALI- JA TERVEYSLAUTAKUNTA, PARAISTEN KAUPUNKI

Lautakunta painottaa yleisen esteettömyyden huomioimisen tärkeyttä keskusta-alueen suunnittelussa. Yleiskaavassa esitetään lisää rakentamista keskusta-alueelle ja kaava mahdollistaa laajemmat ikääntyneille tarkoitetut asumisratkaisut, kuten palveluasumisen palvelujen läheisyydessä. Viheralueet ja virkistysalueet säilytetään asukkaiden hyvinvointia ja viihtymistä varten.

Esteettömyyden huomioiminen on tärkeä lähtökohta suunnittelussa, mutta yleiskaava ei ohjaa esteettömyyden toteuttamista, vaan se on tarkemmassa suunnittelussa ratkaistava asia.

2. KAUPUNGINHALLITUKSEN TEKNISTEN TUKIPALVELUJEN JAOSTO, PARAISTEN KAUPUNKI

Uudet asuinalueet vaativat uutta infraa (tiet, vesi), mikä aiheuttaa suuria investointikustannuksia.

Isoniityn läpi Muddaisiin suunniteltu uusi tieyhteys vaatii paljon tilaa mm. raskaan liikenteen, kävely- ja pyöräilyteiden ja mahdollisen melusuojuuksen vuoksi.

Jaosto toivoo varmistettavan, että vanhan maankaatopaikan alueelta tehdään riittävät selvitykset.

Jaosto toivoo, että yleiskaavassa huomioitaisiin Paraisten ja Kaarinan välinen runkovesijohto.

Uuden infran ylläpito on kallista. Vaikutusten arvioinnissa esitettyjen laskelmien mukaan pelkästään katujen kunnossapidon kustannusten lisäys on suurempi kuin nykyinen määräraha kokonaisuudessaan. Tämä realiteetti on otettava huomioon tulevissa katujen kunnossapidon määrärahaissa.

On tarpeen tarkistaa, vastaako Keskuspuiston C-merkintä puiston yleissuunnitelmaa.

Kaupunki on hankkinut maata nimenomaan tonttutuotantoa varten. Myytävistä tonteista Paraisten ydinkeskustan läheisyydessä on pulaa, joten uusia asuinalueita on tarpeen asemakaavoittaa.

Uuden tieyhteyden vaatima tilantarve otetaan huomioon asemakaavoituksessa.

Yleiskaavassa edellytetään, että maankäytön muuttuessa vanhan maankaatopaikan maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja maaperä tulee kunnostaa käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla. Kaupungin ympäristönsuojelutoimiston mukaan alueelle on läjitetty vain maamassoja, eikä alue aiheuta ympäristö- tai terveysriskejä. Suojavyöhyke uuden asuinalueen suuntaan on leveä, noin 50 metriä. Maankaatopaikan valumavedet ohjautuvat Sydmontien suuntaan, eivät uudelle asuinalueelle. Tarkempia selvityksiä tehdään, mikäli alueen asemakaavaa on tulevaisuudessa tarpeen muuttaa.

Runkovesijohto kulkee yleiskaavan viheralueella, jolle ei ole suunnitteilla maankäytön muutoksia, eikä johdon sijaintia ole siksi tarpeen esittää tällä kaavatasolla. Johto on kuitenkin mainittu kaavaselostuksessa.

Uusia asuinalueita tarvitaan, ja yleiskaavan uudet asuinalueet tukeutuvat mahdollisuuksien mukaan olevaan kaupunkirakenteeseen ja infrastruktuuriin. Uusilla ja täydennettäväksi osoitettavilla asuinalueilla pyritään nimenomaan tiivistämään kaupunkirakennetta ja siten minimoimaan kustannuksia.

Yleiskaavan C-alue kattaa vain pienen osan Keskuspuiston yleissuunnitelman alueesta. Tälle alueelle aivan Rantatien vieressä ei ole puistosuunnitelmassa osoitettu erityisiä toimintoja, vaan alue on avointa tilaa. Yleiskaavan keskustatoimintojen alue sisältää myös virkistysalueita, eivätkä yleiskaava ja puistosuunnitelma ole keskenään ristiriidassa.



3. PARAISTEN NUORISOVALTUUSTO

Hyvä, että keskustaan on suunniteltu erilaisia asumismuotoja ja paikkoja urheilulle ja virkistykseksi. Hyvä, että on tiloja pienyrityksille. Onko koulukeskuksen alueelle tarkempia suunnitelmia, siitä pitäisi tulla viihtyisä ja liikenteen kannalta turvallinen alue.

Miten kaavoihin voi tutustua helposti ilman että etsii jatkuvasti tietoa kotisivuilta.

Kouluihin tietoa, miten kaupunki toimii eri alueiden suunnittelussa.

Hyvä, että kehitetään keskustaa, mutta täytyy myös muistaa periferia, että siellä on katuvalaistus ja turvallista liikua pyöräillen ja kävellen.

Uusi koulukeskus on pääosin asemakaavan mukainen hanke, joten sen toteuttamisessa on edetty normaalin lupakäytännön mukaan. Alueen yksityiskohdat, muun muassa piha- ja liikennejärjestelyt, suunnitellaan rakennusluvan yhteydessä.

Kaavoitusyksikön kotisivujen seuraaminen on helpoin tapa seurata kaavoitusta. Käynnissä olevat kaavahankkeet löytyvät Meneillään kaavoituksesta –sivulta kaavatyypeittäin (asemakaavat, ranta-asemakaavat, yleiskaavat). Kaavat, jotka ovat nähtävillä mielipiteiden tai muistutusten jättämistä varten, löytyvät sivulta Nähtävillä olevat kaavat.

Kouluissa edetään opetus suunnitelman mukaan, mutta kaavoitusyksikön edustaja on mielellään käynyt kouluissa kertomassa kaavoituksesta, kun koulusta on pyydetty. Sarlinin koululla tai Pargas svenska gymnasiumissa on käyty vuosittain.

Tämä yleiskaava kattaa vain keskusta-alueen ja siinä ratkaistaan vain tämän alueen asioita strategisella tasolla. Katujen ja kevyen liikenteen väylien tarkempi sijainti suunnitellaan asemakaavoituksella ja niiden tekninen toteutus ja mm. valaistus suunnitellaan katusuunnitelmissa, joista vastaa tekninen yksikkö.

4. PUOLUSTUSVOIMAT

Puolustusvoimat on aikaisemmin antanut lausunnon kaavaluonnoksesta ja siinä esitetyt asiat on huomioitu vastineessa. Puolustusvoimilla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Merkitään tiedoksi.

5. VÄYLÄVIRASTO

Väyläviraston näkemyksen mukaan Paraisten keskustan yleiskaavaehdotuksessa esitetyillä ratkaisuilla ei katsota olevan vaikutuksia Väyläviraston omistamiin ja ylläpitämiin meriväyliin ja niiden turvalaitteisiin.

Merkitään tiedoksi.

6. VARSINAIS-SUOMEN ELY-KESKUS

Maakuntakaavan mukaan paikallisesti merkittäväksi vähittäiskaupan suuryksiköksi katsotaan alle 6000 k-m² suuruiset yksiköt maakuntakaavan kaupunkikehittämisen kohdealueella. Asia on syytä todeta yleiskaavaselostuksessa.

Olisi hyvä harkita, pitäisikö edellyttää korkeatasoista kaupunkikuvaa C-alueiden lisäksi myös TP- tai KM-alueilta, jotka sijaitsevat kaupunkikuvallisesti näkyvillä paikoilla.

Kaavakartalla ei ole huomioitu paikallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, jolloin niiden osalta ohjausvaikutus asemakaavoihin ja niiden muutoksiin jää vajaaksi. Varmin tapa olisi esittää kohteet kaavakartalla (tai osasuunnoskartalla). Vähintäänkin kaavan yleismääräyksissä on tarpeen edellyttää paikallisesti arvokkaiden kohteiden huomioiminen asemakaavoituksessa. Kaavakartalla on kuitenkin esitetty yksi paikallinen kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde. Tällöin on voi tulla vaikutelma, ettei alueella ole muita kohteita.

Maininta paikallisesti merkittävän suuryksikön koosta lisätään kaavaselostukseen.

Yleiskaavan kaavamääräykset halutaan pitää mahdollisimman yksinkertaisina ja määräyksiä tarkennetaan tarpeen mukaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Paraisten keskustan alueella sijaitsee suuri määrä kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita ja kokonaisuuksia. Yleiskaavakartan mittakaavassa niitä kaikkia on mahdotonta esittää. Kaavakartta muuttuisi lukuelvottomaksi, jos siihen lisättäisiin ehdotuksessa esitettyjen 69 kohteen lisäksi vielä 252 paikallisesti arvokasta rakennetun ympäristön kohdetta. Kaavaprosessin aiemmassa vaiheessa viranomaisilta saatiin ohjeistus, ettei paikallisesti arvokkaita kohteita tarvitse merkitä kaavakartalle, ja kaupunki on toiminut tämän ohjeistuksen mukaan. Mikäli kohteet esitettäisiin osasuunnoskartoilla,



Kirkon kaavamääräykseen (srk) on hyvä vielä lisätä lausuntopyyntövelvoite Museovirastolta.

Jatkosuunnittelussa kämmeköiden havaintopaikat tulee huomioida tarkasti, jotta esimerkiksi rakennusluvan yhteydessä ei tahattomasti hävitetä lajin esiintymiä.

Munkvikin metsäalueelle on luonnosvaiheen jälkeen lisätty hautausmaavaraus (EH) uurna-/muistolehdolle sekä uusi ohjeellinen tielinjaus. Muutettavaan kaavaan verrattuna hautausmaavaraus on nyt pienempi. ELY-keskus on vaikutusten arvioinnin johtopäätöksestä samaa mieltä, sillä aluetta ei ole perustettu luonnonsuojelualueeksi, ja suojelu ei ole edennyt juuri sen takia, ettei lopullinen alue-rajauus suhteessa hautausmaarakaukseen ole ollut selvillä.

Keskustan uuden kierto liittymän toteuttaminen on haastavaa. Asiasta on tarpeen järjestää neuvottelu. Uuden liittymän kaavamääräys tulee päivittää kaava-aineistoihin sellaiseksi, ettei se lukitse liittymän parantamistapaa tulevaisuudessa. Liittymän parantamistapaa ei voi ratkaista yleiskaavalla, vaan tarvitaan tarkemmat suunnitelmat ja selvitykset. Uuden liittymän merkintä puuttuu kaavamääräyksistä.

Kaava-aineistoista tulisi ilmetä, että Saaristotien viereen on syytä jättää tarpeeksi rakentamatonta tilaa, jotta Kirkkosalmen ylittävä silta (Suntinsilta) saadaan tulevaisuudessa uusittua nykyistä leveämpänä.

Kaavakartalla tulisi näyttää Saaristotien varteen välille Veräjätie - Sydmontie jalankulku- ja pyöräilytien yhteystarve määräyksellä "uusi kävely- ja pyöräilyreitti". Yhteydelle on tarve matkailun ja Saariston rengastien kasvaneen kiinnostuksen sekä pyöräilymäärien kasvun näkökulmasta.

täytyisi niitäkin lisätä kaavakartan oheen lukuisia. Kohteiden sisällyttäminen suojeltaviin alueisiin ei myöskään ole mahdollinen ratkaisu, koska kohteita on niin paljon ja ne sijaitsevat eri puolilla kaava- aluetta. Käytännössä suuri osa kaavan aluevarauksista olisi suojeltavia alueita (/s), mikä ei ole tarkoituksenmukainen ratkaisu. Sen sijaan paikallisesti arvokkaat kohteet esitetään selostuksen liitteessä 5, joka lisätään teknisenä korjauksena selostukseen. Kaavan yleismääräyksiin lisätään maininta, että paikallisesti arvokkaat kohteet esitetään liitekartalla. Yleiskaava vastaa tältä osin MRL 39 §:n sisältövaatimuksia rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaalimisen osalta. Selvää on, että asemakaavoituksessa ja rakennusvalvonnassa myös paikallisesti arvokkaat kohteet otetaan huomioon, vaikkei niitä ole erikseen merkitty kohteina yleiskaavakartalle. Arvot ovat olemassa yleiskaavasta riippumatta ja nämä kohteet pitää ottaa huomioon, vaikkei alueella olisi yleiskaavaa lainkaan.

Kaavakartalla on ehdotusvaiheessa esitetty kaksi kohdetta merkinnällä "paikallinen kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde", Bläsnäsin lähde ja Koivuhaan vanha kalkkilouhos. Ne eivät ole rakennuksia eikä niiden esittäminen kaavakartalla vertaudu 252 paikallisesti arvokkaan rakennuskohteen esittämiseen. Kaavamääräykseen lisätään teknisenä korjauksena kohteiden nimet sekaannusten välttämiseksi.

Lausuntopyyntövelvoite lisätään.

Paikkatietoaineisto on kaupungin käytössä ja havaintopaikat huomioidaan tarkemmassa suunnittelussa.

Merkitään tiedoksi.

Haastavuus on tiedossa, mutta liikenteen ongelmat Saaristotien, Kirkkoesplanadin ja Norrbyn Rantatien risteyksessä on välttämätöntä ratkaista. Myös Norrbyn rannan uusien asuinalueiden toteuttaminen edellyttää toimivaa liittymäratkaisua. Viranomaisneuvottelu on pidetty 14.1.2022. Neuvottelussa sovittiin, että liittymästä teetetään tarkempi selvitys jo aiemmin tehtyjen selvitysten lisäksi. Uuden liittymän kaavamääräys päivitetään sellaiseksi, ettei se lukitse liittymän toteutustapaa ja uusi merkintä lisätään kaavamääräyksiin.

Lisätään maininta selostukseen.

Viranomaisneuvottelussa käytiin läpi Pappilanpellon jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä. Saaristotie kulkee tässä kohdin hyvin lähellä asutusta ja alueelta on tullut valituksia liikennemelusta. Mikäli nykyinen suojaviheralue poistetaan kävely- ja pyöräilyreitiltä, lisääntyvät asuinalueen meluongelmat entisestään. Neuvottelussa todettiin, että melusuojaus on pätevä syy ohjata kävely ja pyöräily asuinalueen kautta.



Olisi hyvä päivittää kaava-aineistosta pois vanhentunut kevyt liikenne -termi.

Kaavamääräyksissä käytetään nykyohjeistuksen mukaista termiä "kävely ja pyöräily". Selostuksessa käytetään paikoin vanhaa termiä "kevyt liikenne", koska se kattaa laajemmin erilaisia liikkumismuotoja kuin "kävely ja pyöräily" ja termi on suurelle yleisölle tuttu ja ymmärrettävä.

7. VARSINAIS-SUOMEN ALUEELLINEN VASTUUMUSEO

Yleiskaavan ohjausvaikutuksen vuoksi on tärkeää, että kaikki suojelukohteet ja suojeltavat alueet, myös paikallisesti merkittävät, esitetään yleiskaavassa. Joillain alueilla on jo voimassa oleva asemakaava, jossa suojelua ei välttämättä ole riittävästi turvattu, ja on tärkeää, että ainakin ajantasaisessa yleiskaavassa suojelu olisi huomioitu. Mikäli yleiskaavan mittakaavan vuoksi kaikkia kohteita ei haluta esittää erillisinä, voidaan harkita niiden sisällyttämistä suojeltaviin alueisiin.

Pappilan ympäristöön suunniteltuja asumisen reservialueita tulee edelleen pienentää siten, että pelto- ja niittyalue säilyisi keskeisiltä osiltaan edelleen. Lisäksi nykyisten pelto- ja niittyalueiden osalta on syytä huomioida alueen säilyminen avoimena esimerkiksi osoittamalla ne erillisellä kaavamerkinnällä tai vähintäänkin toteamalla VL alueen kaavamääräyksessä, että maisemakuvan vuoksi alue tulee säilyttää avoimena. Aluetta asemakaavoitettaessa on tärkeää, että pappilan ympärillä säilyy riittävästi väljyyttä.

On tarpeen tutkia, olisiko Kirkkosalmen rannan tieliittymästä kohti pohjoisen uusia asuinalueita suunnitellun uuden tien linjasta mahdollista toteuttaa toisaalle. Tielinjaus kaventaa rannan viheraluetta ja heikentää siksi maiseman arvoja.

Älöntien varrella on paikallisesti arvokkaita rakennuksia lähellä tietä. Pyörätiemerkintä voidaan paikalle osoittaa siinä tapauksessa, että arvokkaiksi todettujen rakennusten säilyttäminen kävely- ja pyörätiehankeiden yhteydessä voidaan turvata. Kylätiemalli, joka mahdollistaa tiealueen säilymisen melko kapeana, saattaisi olla kokeilemisen arvoinen.

Paraisten keskustan alueella sijaitsee suuri määrä kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita ja kokonaisuuksia. Yleiskaavakartan mittakaavassa niitä kaikkia on mahdotonta esittää. Kaavakartta muuttuisi lukukelvottomaksi, jos siihen lisättäisiin ehdotuksessa esitettyjen 69 kohteen lisäksi vielä 252 paikallisesti arvokasta rakennetun ympäristön kohdetta. Kaavaprosessin aiemmassa vaiheessa viranomaisilta saatiin ohjeistus, ettei paikallisesti arvokkaita kohteita tarvitse merkitä kaavakartalle, ja kaupunki on toiminut tämän ohjeistuksen mukaan. Mikäli kohteet esitettäisiin osasuurenoskartoilla, täytyisi niitäkin lisätä kaavakartan oheen lukuisia. Kohteiden sisällyttäminen suojeltaviin alueisiin ei myöskään ole mahdollinen ratkaisu, koska kohteita on niin paljon ja ne sijaitsevat eri puolilla kaava-aluetta. Käytännössä suuri osa kaavan aluevarauksista olisi suojeltavia alueita (/s), mikä ei ole tarkoituksenmukainen ratkaisu. Sen sijaan paikallisesti arvokkaat kohteet esitetään selostuksen liitteessä 5, joka lisätään teknisenä korjauksena selostukseen. Kaavan yleismääräyksiin lisätään maininta, että paikallisesti arvokkaat kohteet esitetään liitekartalla. Yleiskaava vastaa tältä osin MRL 39 §:n sisältövaatimuksia rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaalimisen osalta. Selvää on, että asemakaavoituksessa ja rakennusvalvonnassa myös paikallisesti arvokkaat kohteet otetaan huomioon, vaikkei niitä ole erikseen merkitty kohteina yleiskaavakartalle. Arvot ovat olemassa yleiskaavasta riippumatta ja nämä kohteet pitää ottaa huomioon, vaikkei alueella olisi yleiskaavaa lainkaan.

Asumisen reservialueita on pienennetty kaavaehdotukseen ja ne osoitetaan huomattavasti pienempinä kuin voimassa olevassa yleiskaavassa. Valtaosa nykyisestä peltoalueesta säilyy jatkossakin viheralueena (VL-alue). Maisemallisia arvoja on huomioitu lisäksi osoittamalla leveä viheralueyhteys Munkvikista Tennbyn suuntaan. Kaupunki ei näe tarvetta pienentää lähellä ydinkeskustaa sijaitsevia merkittäviä asumisen reservialueita tämän enempää maisemallisten syiden perusteella. Alue ei suurelta osaltaan ole kaupungin omistuksessa ja myös maanomistajien toiveet ja oikeudet on huomioitava. Ei ole tarpeen määritellä erikseen VL-määräyksessä, että alueen tulee säilyä avoimena. Pappilan alueen kulttuurihistorialliset arvot ja väljyyden tarve ovat tiedossa ja ne huomioidaan asianmukaisesti asemakaavoituksessa.

Liikenneturvallisuus ja toimiva liittymäratkaisu Norrbyn rannan uusilta asuinalueilta Saaristotielle ovat keskeinen peruste Norrbyn Rantatien siirrolle. Liittymän sijainnin, olevan rakennuskannan ja alueella toimivien yritysten vuoksi tielinjaukselle ei ole vaihtoehtoja muualla.

Kylätiemalli ei sovellu kaupungin keskustan asuinalueelle, kyseessä on katu.



RKY-alueen kaavamääräystä on selvyden vuoksi tarpeen täydentää niin, että paikallisten arvojen ohella mainitaan myös valtakunnalliset ja seudulliset arvot.

Kirkon srk-merkinnän kaavamääräystä on syytä täydentää Museoviraston kuulemisvelvoitteella, vaikka velvoite sisältyykin kirkkolakiin.

Arkeologisen kulttuuriperinnön inventoinnissa löytyi viisi uutta kiinteää muinaisjäännettä sekä yksi uusi muu kulttuuriperintökohde. Kiinteiden muinaisjäännettösten paikatiedot ja aluerajaukset tulee tarkistaa Museoviraston muinaisjäännettörekisteristä ja lisätä puuttuvat kohteet asianmukaisine suojelumerkintöineen ja -määräyksineen kaavaan.

Kaavaa laadittaessa on huomioitava, ettei kiinteän muinaisjäännettöksen alueelle osoiteta sellaista maankäyttöä, jonka yhteydessä muinaisjäännettöskohteen säilyminen vaarantuisi. Kaksi kaava-alueen muinaisjäännettöksistä (Gropen 1 ja Kalkugnsnäs) on valittu valtakunnallisesti merkittävien arkeologisten kohteiden listalle (VARK), joten niiden säilyminen on turvattava kaikissa olosuhteissa.

Muut kulttuuriperintökohteet on mainittava kaavaselostuksessa ja tuotava esiin, että niihin liittyviä isompia maankäyttöhankkeita suunniteltaessa tulee olla yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon.

Kaavamääräystä täydennetään.

Lausuntopyyntövelvoite lisätään.

Vain osa inventoinnissa löytyneistä ja lausunnossa mainituista kohteista sijaitsee kaava-alueella tai sen rajalla. Päivitetyt muinaisjäännettötiedot lisätään kaavakartalle ja selostukseen teknisenä korjauksena.

Muinaisjäännettöksistä vain yksi, Norrdal, sijaitsee alueella, jolla maankäytön on suunniteltu muuttuvan. Muinaisjäännettös on mahdollista ottaa huomioon Norrbyrannan asuinalueen asemakaavoituksessa. Selostukseen lisätään tieto, että VARK-kohteiden säilyminen on turvattava kaikissa olosuhteissa.

Muut kulttuuriperintökohteet päivitetään selostukseen teknisenä korjauksena ja esitetty lause lisätään selostukseen.