

Lausunto Paraisten keskustan yleiskaavasta

191/10.02.02/2018

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto 26.08.2020 § 76

Valmistelija

Tekninen päällikkö Jonas Nylund, puh. 050 428 3774

Esittelijä

Tekninen päällikkö Jonas Nylund, puh. 050 428 3774
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Rakennus- ja ympäristölautakunta on pyytänyt lausuntoja nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta. Tekniset tukipalvelut on valmistellut seuraavan lausunnon:

- Yleiskaavan kattama alue on pienempi kuin aikaisemmassa kaavassa. Todetaan kuitenkin, että sen, että aikaisempi, vuodelta 1995 peräisin oleva kaava säilyy edelleen voimassa uuden yleiskaava-alueen reuna-alueilla, tulisi käydä selvemmin ilmi.
- Asumisen tiivistäminen yleisesti ja uusilla AP-, A-1- ja A-res-alueilla on hyvä asia ja kannatettavaa kustannusten ja olemassa olevan infran näkökulmasta.
- "Reimarin" (eli Saaristotien ja Kirkkoesplanadin risteyksen) kiertoliittymä on liikenneturvallisuuksista tarpeellinen, mutta sen kustannukset ovat muutamia miljoonia euroja.
- Muun muassa Tennbyn taakse ja Lehtiniemen eteläpuolelle sekä Norrbynrantaan kaavaillut uudet asuinalueet vaativat uutta infraa (tiet, vesi). Esimerkiksi alue Norrbynrannassa on kalliota ja aiheuttaa infran osalta suuria investointikustannuksia, ja tältä osin saattaisi olla tarpeen selvittää mahdollisuutta sisällyttää korkeammat investointikustannukset tonttien hintoihin.
- Hyvin lähelle vanhaa, jälkihoidettua maankaatopaikkaa on merkitty uusi asuinalue, mutta on iso kysymysmerkki, mitä maankaatopaikan alle kätkeytyy, ja se tulee selvittää ennen kaavan hyväksymistä esitetyssä muodossa.
- Yleiskaava noudattaa liikenneverkon pitkän aikavälin tavoitteita. Suurimmat muutokset, joiden vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen tulee analysoida, ovat "Reimarin" kiertoliittymä, aikaisemmin kaavaillun Puustellintie-Muddais-yhteyden tilalle osoitettu pohjoisempi linjaus Muddais-Kuuselantie sekä kaavailtu Norrbynranta-Norrbynarju-yhteys.
- Hulevesien ja niiden hallinnan osalta jaosto korostaa, että kaavassa tulee ottaa huomioon hulevesien käsittelyn, viivyttämisen, imeyttämisen tai muun hulevesien käytön tilantarve luonnollisissa ja olemassa olevissa hulevesiuomissa (avo-ojat, purot ja kosteikot).
- Uusille alueille tulee varata riittävästi tilaa kunnallistekniikalle, tarvittaessa rasittein.
- Kaupunkisuunnittelussa ja jatkototeutuksessa tulee ottaa huomioon maastonmuodot eli välttää laajoja kallioiden räjäytyksiä ja kaivauksia (kustannusten ja infran näkökulmasta).
- Kaupungille aiheutuvat taloudelliset vaikutukset tulee ottaa huomioon ja analysoida kaavaa laadittaessa. Todetaan, että yleiskaavan perusteella on tässä vaiheessa vaikea arvioida tarkemmin jaoston vastuualueeseen kohdistuvia taloudellisia nettovaikutuksia. Kustannusvaikutukset ulottuvat pitkälle ajanjaksolle.

Oheismateriaali

Yleiskaava Paraisten keskusta, kartta
Suunnitelman selostus, luonnos
Kaavamerkinnot

Ehdotus Jaosto antaa Paraisten keskustan yleiskaavaaluonnoksesta edellä olevan lausunnon.

Asia tarkastetaan välittömästi.

Päätös Esittelijä täydensi ehdotustaan seuraavalla kohdalla:
- Jaosto suhtautuu varauksellisesti puistosuunnitelman kattaman alueen sisällyttämiseen Keskuspuiston C-alueeseen.

Esittelijän täydennetty ehdotus hyväksyttiin.

Päätös tarkastettiin välittömästi.

Tiedoksianto Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto 10.11.2021 § 114
1113/10.02.02/2021

Valmistelija Tekninen päällikkö Jonas Nylund, puh. 050 428 3774
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Paraisten kaupunginhallitus on asettanut Paraisten keskustan yleiskaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää sen vuoksi muiden muassa teknisen jaoston lausuntoa ehdotuksesta viimeistään 29.11.2021. Esille asetettu materiaali on liitteenä, mutta se on nähtävilläoloaikana nähtävillä myös kaupungin verkkosivuilla osoitteessa: <https://www.pargas.fi/fi/web/pargas/nahtavilla-olevat-kaavat>.

Tekninen jaosto antoi aikaisemmin lausunnon yleiskaavaaluonnoksesta ja kaavoitus on antanut siihen vastineensa, jotka on päivätty 1.6.2021.

Jaosto kirjoitti aikaisemmassa lausunnossaan seuraavaa: *”Muun muassa Tennbyn taakse ja Lehtiniemen eteläpuolelle sekä Norrbynrantaan kaavailut uudet asuinalueet vaativat uutta infraa (tiet, vesi). Esimerkiksi alue Norrbynrannassa on kalliota ja aiheuttaa infran osalta suuria investointikustannuksia, ja tältä osin saattaisi olla tarpeen selvittää mahdollisuutta sisällyttää korkeammat investointikustannukset tonttien hintoihin.”* Jaoston yleiskaavaaluonnoksesta antamassa lausunnossa esiin nostettujen alueiden lisäksi nyt huomautetaan, että myös Isoniitty on laaja uusi asuinalue, jonka läpi on suunniteltu liikenneyhteyttä Muddaisiin. Tämä merkitsee myös raskasta liikennettä, joka puolestaan asettaa kadulle suuria tilavaatimuksia raskaan liikenteen kadun, pyöräily- ja jalankulkuväylien, istutusten ja mahdollisten melunäkökohtiin liittyvien toimenpiteiden muodossa uusien ohjeiden ja lain sovellusten mukaisesti.

Vanhan jälkihoidetun maankaatopaikan osalta kaavoituksen vastineessa todetaan seuraavaa: *”eikä alue aiheuta ympäristö- tai terveysriskejä”*. Jaosto toivoo varmistettavan, että tuntemattomien ympäristö- ja terveysriskien poistamiseksi alueelta tehdään riittävät selvitykset.

Aikaisemmassa lausunnossaan jaosto mainitsi seuraavaa: *”Uusille alueille tulee varata riittävästi tilaa kunnallistekniikalle, tarvittaessa rasittein.”* Vastineessa todetaan, että asia ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä. Jaosto

huomauttaa, että yleiskaavassa olisi toivottavaa ottaa huomioon Paraisten (Tennby) ja Kaarinan välinen runkovesijohto samalla tavalla kuin pohjoisten keskusta-alueiden läpi kulkeva 110 kV -johto.

Kaupungille aiheutuvat taloudelliset vaikutukset tulee ottaa huomioon ja niitä on analysoitu kaavaa laadittaessa. Vaikutusten arvioinnin mukaan yleisten alueiden, katujen ja infran rakentamisesta sekä alueiden esirakentamisesta syntyy kaupungille kustannuksia noin 24 miljoonaa euroa. Nämä ovat siis jaoston vastuualueeseen kuuluvia investointeja. Kustannukset ulottuvat pidemmälle ajanjaksolle. Vaikutusten arviointi ei ole yksiselitteinen sen osalta, kattavatko kustannukset sekä katu- että vesi-infran. Katujen ja yleisten alueiden kunnossapidosta syntyy 20 vuoden tarkastelujaksolla yhteensä noin 6 miljoonaa euroa ylläpitokustannuksia. Tämä tarkoittaa noin 300 000 euron vuosittaista lisäystä katujen kunnossapidon kustannuksiin. Pelkästään tämä *lisäys* on paljon suurempi kuin nykyinen vuosittainen katujen kunnossapidon määräraha kokonaisuudessaan. *Tämä realiteetti on otettava huomioon tulevissa katujen kunnossapidon määrärahoissa.*

Vastineessa todetaan seuraavaa: *"eikä C-merkintä uhkaa Keskuspuiston tai Kirkkosalmen rantojen viheralueita"*. Jaosto suhtautuu edelleen varauksellisesti siihen, vastaako Keskuspuiston C-merkintä Rantatien yhteydessä Keskuspuiston nykyisen yleissuunnitelman tavoitteita. Yleiskaavan ja Keskuspuiston yleissuunnitelman vastaavuus on siis tarpeen tarkastaa.

Oheismateriaali

Yleiskaava Paraisten keskusta, kartta
Kaavaselostus
Kaavamerkinnot
Vastineet lausuntoihin
Keskuspuiston yleissuunnitelma, tekninen jaosto 28.8.2019 § 103

Esittelijä

Tekninen päällikkö Jonas Nylund, puh. 050 428 3774
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Jaosto antaa Paraisten keskustan yleiskaavasta edellä olevan lausunnon. Päätös tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin. Päätös tarkastettiin välittömästi.

Jakelu

Rakennus- ja ympäristölautakunta