

# PARGAS STAD PARAISTEN KAUPUNKI

## STORÄNG (26) OCH LÖVNÄS (22) STADSDELAR, DETALJPLAN OCH -ÄNDRING ISONIITYN (26) JA LEHTINIEMEN (22) KAUPUNGINOSAT, ASEMAKAAVA JA -MUUTOS

**Detaljplan och -ändring för Storäng II-området i Storäng (26) stadsdel i Pargas.**  
Detaljplan omfattande kvarteren 13–17, invidliggande park- och närrekreationsområden samt gatuområdena Kuuselavägen, Humlevägen, Fjärilvägen och Onnelastigen.

Ändring av detaljplanen för ett område för fritids- och rekreationsanläggningar samt för gatuområdet Kuuselavägen och flyttande av stadsdelsgräns.

**Isoniitty II alueen asemakaava ja -muutos Paraisten Isoniityn (26) kaupunginosassa.**

Asemakaava käsittää korttelit 13–17, viereisiä puisto- ja lähivirkistysalueita sekä Kuuselantien, Kimalaistien, Perhostien sekä Onnelanpolun katualueita.

Asemakaavamuuotos, joka käsittää urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta sekä Kuuselantie katualuetta ja kaupunginosanrajan siirto.



### BESKRIVNING MED BILAGOR SELOSTUS SEKÄ LIITTEET

Pargas stad, Livskraftssektorn, ansvarsområdet planläggning  
Paraisten kaupunki, Elinvoimatoimiala, vastuualue kaavoitus

# ASEMAKAAVAN SELOSTUS

## 1. Perus- ja tunnistetiedot

### 1.1 Tunnistetiedot

#### **ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS**

#### **ASEMAKAAVAN MUUTTAMINEN**

- urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle sekä Kuuselantien katualueelle ja Isoniityn (26) kaupunginosan rajan siirtämiseksi
- pienelle osalle Kuuselantien katualuetta Lehtiniemen (22) kaupunginosassa

#### **ASEMAKAAVA**

- kortteleille 13, 14, 15, 16 ja 17 sekä puisto- ja lähivirkistysalueille ja Kuuselantien, Kimalaistien, Perhostien ja Onnelanpolun katualueille Isoniityn (26) kaupunginosassa Paraisilla

#### **ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAMUUTOKSEN MYÖTÄ MUODOSTUU**

- kortteli 13 tontit 1–3, kortteli 14 tontit 1–11, kortteli 15 tontit 1–2, kortteli 16 tontit 1–10, kortteli 17 tontit 1–8 sekä
- viereiset puisto- ja lähivirkistysalueet, kaksi pientä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta, Lehtiniemenkujan, Kuuselantien, Kimalaistien, Perhostien ja Onnelanpolun katualueet sekä kävely- ja pyöräilyliikenteelle tarkoitetut Kuuselanpolun, Perhospolun ja Kimalaispolun osa-alueet Isoniityn (26) kaupunginosassa Paraisilla
- pieni osa Lehtiniemenkujan katualuetta Lehtiniemen (22) kaupunginosassa.

Kaava on laadittu Paraisten kaupungin kaavoituksen vastuualueella.

Kaavan ja kaavam muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 30.11.2022.

Kaavam muutoksen hyväksyminen:

Rakennus- ja ympäristölautakunta \_\_. \_\_. 2023, § \_\_

Rakennus- ja ympäristölautakunta \_\_. \_\_. 2023, § \_\_

Kaupunginhallitus \_\_. \_\_. 2023, § \_\_

Kaupunginvaltuusto \_\_. \_\_. 2023, § \_\_

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee kaupungin keskustan itäosassa, suurelta osin asemakaavoittamattomalla alueella, välittömästi olemassa olevan Isoniityn omakotialueen koillispuolella. Kaava-alue rajautuu lännessä Kalkkitien katualueeseen ja olemassa olevaan pientaloalueeseen Isoniityn kaupunginosassa, pohjoisessa liike- ja toimitilarakennusten alueisiin sekä niihin kuuluviin lähivirkistysalueisiin Lehtiniemen kaupunginosassa. Muilta osin kaava-alue rajautuu rakentamattomiin pelto- ja metsäalueisiin.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavahankkeen nimi on **Isoniityn (26) kaupunginosan koillisosan asemakaava ja asemakaavamuutos, Isoniitty II**. Asemakaavan tarkoituksena on lisätä kaupungin erillispientalotonttien tarjontaa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sekä siihen liittyvien katuverkon ja kunnallisteknisen verkon läheisyydessä. Tarkoituksena on samalla kehittää toimiva prosessi sisäiselle yhteistyölle luonnonmukaisemman hulevesien käsittelyn mahdollistamiseksi ja edistämiseksi uusilla kaupungissa kaavoitettavilla alueilla. Keskiössä ovat myös kaavoituksen

mahdollistamat tavat hillitä ilmastonmuutosta muun muassa kestäviä rakennusratkaisuja ja uusiutuvia energiamuotoja koskevien määräysten ja suositusten avulla. Tämä kaupungin vuoden 2023 kaavoitusohjelmaan kuuluva hanke on Paraisten keskustan yleiskaavan mukainen.

#### 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: Maanomistus
- Liite 6: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 7: Havainnekuva
- Liite 8: Poistuva asemakaava

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

- Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma 17.10.2023, Sitowise Oy
- Meluselvitys 11.10.2023, Sitowise Oy
- Liikenneselvitys 10.10.2023, Sitowise Oy
- Paraisten keskustaseudun osayleiskaavan luontoselvitys 2017, Hanna Hakamäki
- Tausta-aineisto maisemasta, ympäristöstä ja yhdyskuntarakenteesta 2018, Paraisten kaupunki
- Selvitys kaupallisista ja julkisista palveluista 2019, Paraisten kaupunki
- Kuntoarvio Kuuselan tie 42, Parainen, Restart Oy, Jonne Lindholm

### 3. Lähtötilanne

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Kaava-alue on suurelta osin rakentamatonta peltomaata suhteellisen tasaisessa maastossa, joka viettää loivasti kohti isoa valtaojaa. Vain pieni osa kaava-alueen koilliskulmasta on metsäistä rinnettä.

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Noin 12,57 hehtaarin kokoinen kaava-alue sijaitsee keskusta-alueen laidalla ja käsittää pääasiassa ison peltoalueen olemassa olevan pientaloalueen itäpuolella Isoniityn kaupunginosassa. Kaava-alueella sijaitsee neljä olemassa olevaa omakotitalon pihapiiriä, joista kolme on yksityisomistuksessa. Alue on suhteellisen tasainen pois lukien kaksi pihapiiriä, jotka sijaitsevat pienillä mäillä kaava-alueen koilliskulmassa, jossa maasto kohoaa loivasti pohjoisen suuntaan.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue koostuu suurelta osin peltoalueesta, joka rajautuu pääosin mäntyvaltaiseen kangasmetsään, joka on suurelta osin talousmetsää. Lähialueiden metsää on osittain hakattu.

Alueelle on vuonna 2017 laadittu luontoselvitys Paraisten keskusta-alueen yleiskaavan laatimisen yhteydessä.

Itse kaava-alueella ei ole uhanalaisia luontotyyppisiä. Kaava-alueella ei ole havaittu uhanalaisia tai harvinaisia kasveja, eläimiä eikä luontotyyppisiä. Hiukan kaava-alueen ulkopuolella on todettu Orchidaceae-sukuun kuuluvien lehtoneidonvaipan (*Epopactis helleborine*) ja soikkokaksion (*Listera ovata*) esiintymiä. Myös yksittäisiä samaan sukuun kuuluvia valkolehdokkeja (*Platanthera bifolia*) esiintyy kaava-alueen lähialueilla. Näiden rauhoitettujen lajien esiintymiä ei kuitenkaan ole havaittu itse kaava-alueella.

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella ja maaperä koostuu pääasiassa savimaasta. Vain pienillä alueilla lähinnä olemassa olevissa pihapiireissä maaperä on kalliota.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### **Yhdyskuntarakenne:**

Kaava-alue sijaitsee aivan kaupungin keskustan itäosassa sijaitsevan olemassa olevan pientaloalueen vieressä. Lähistöllä on kuntoratoja ja muita virkistysreittejä. Alue kaava-alueen länsi- ja lounaispuolella on suhteellisen tiivisti rakennettu omakotitaloalue, joka on puisto- ja virkistysalueineen rakennettu vaiheittain, lähinnä 1980-luvulla, 2000-luvulla ja 2010-luvulla. Olemassa olevan asuinalueen eteläosassa on myös leikkipuisto. Kaava-alueen pohjoispuolella, lähivirkistysalueen takana, sijaitsee Lehtiniemen työpaikka-alue, joka on kaavoitettu toimitilarakennuksia ja erilaisia liikerakennuksia sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitoksia varten. Lehtiniemen työpaikka-alue on yhä suurelta osin toteuttamatta. Alueelle on rakennettu kaupungin kaukolämpölaitos ja muutama erilaista yritystoimintaa varten rakennettu rakennus, joista suurin osa sijaitsee kaupunginosan pohjoisosassa. Kaava-alueen itä- ja eteläpuolella on lähinnä metsä- ja peltoaluevaltaista haja-asutusta.

Kokoojaväylä Kalkkitie lännessä ja maantie Saaristotie luoteessa 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. Kyseinen kaava-alue on luontevaa jatkoa tälle vastuullisesti ohjatulle kehitykselle. Maisemarakenteellisesti kaava-alue sijoittuu pohjoisen suunnassa sijaitsevan isohkon selänteen, joka kuuluu Hessundinsalmen suuntaan pohjoisessa ja Bläsnäsinlahden suuntaan lännessä kohoavaan suurempaan kokonaisuuteen, ja Tennbyn ja Prästgårdenin suuntaan etelässä ja Muddaisten ulapan suuntaan idässä kohoavan pienehkön selänteen väliin.

#### **Kaupunki- ja taajamakuva:**

Alue on suhteellisen tiivisti rakennetun kaupunkirakenteen reuna-alueita, joka rajautuu idässä laajoihin metsä- ja peltoalueisiin, jotka vielä pidemmällä idän suunnassa muuttuvat haja-asutetuksi maaseuduksi. Viereisellä asuinalueella ei ole voimassa olevia suojelumääräyksiä ja alue on pääosin rakennettu 1980–2010-luvuilla.

Kaava-alueella on neljä olemassa olevaa pihapiiriä:

- **Lillbacka 6:49**, 1970-luvun lopussa ja 1980-luvun alussa rakennettu omakotitalo ja talousrakennus.
- **Talkkulla 6:41**, päärakennus on alun perin rakennettu 1940-luvulla, mutta sitä on sittemmin muutettu useaan otteeseen julkisivuja laajentamalla ja katon muotoa muuttamalla, ja näin ollen sillä ei ole jäljellä ajalleen tyypillisiä piirteitä. Isompi talousrakennus on uudisrakennus 1990-luvun puolivälistä, mutta kooltaan ja sijoituspaikaltaan se on suurin piirtein samassa kohdassa kuin 1940-luvun loppupuolen ilmakuviin näkyvä talousrakennus. Pienempi vaja näyttäisi mahdollisesti säilyttäneen alkuperäisen muotonsa ja sijoituspaikkansa. Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon inventointiportaalisissa pihapiirillä on todettu olevan maisemallisia arvoja. Inventoinnissa todetaan, että asuinrakennukseen on tehty paljon muutoksia ja vuoden 2017 inventoinnin jälkeen on tehty lisää muutoksia, jotka ovat muuttaneet rakennuksen ulkonäköä entisestään.

- **Solbacka 6:24**, 1950-luvun alussa rakennettu omakotitalo ja samaan aikaan rakennettu talousrakennus. Päärakennus on suurelta osin säilyttänyt alkuperäisen ulkonäkönsä, vain avokuisti on jossain vaiheessa muutettu suljetuksi. Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon inventointiportaalissa pihapiirillä on todettu olevan paikallisia historiallisia ja ympäristöllisiä arvoja.
- **Onnela 8:15**, 1940-luvun lopussa rakennettu omakotitalo ja suurin piirtein samaan aikaan rakennetut talousrakennukset. Päärakennukseen on tehty 2010-luvulla suuria muutoksia ja laajennuksia ja isommassa talousrakennuksessa on samoihin aikoihin toteutettu julkisivumuutoksia. Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon inventointiportaalissa pihapiiri on inventoitu, mutta sitä ei ole arvioitu.

Vuonna 2018 Paraisten keskustan yleiskaavoituksen yhteydessä laaditussa maisemaa, ympäristöä ja yhdyskuntarakennetta koskevassa taustamateriaalin koosteessa kaava-alueen peltoalue on merkitty yhtenäiseksi ja avoimeksi peltomaisemaksi keskusta-alueen maisema-arvojen kartalle, joka on koosteen liitteenä.

### **Asuminen:**

Kaava-alue on suurelta osin rakentamatonta peltomaata. Kaava-alueella on vain neljä eri-ikäistä asuinrakennusta, joista tällä hetkellä kolme on asuttuja. Lännessä kaava-alue rajautuu olemassa olevaan pientaloalueeseen, jolla vuonna 2019 laaditussa kaupallisia ja julkisia palveluja koskevassa selvityksessä on todettu olevan merkittävästi pienempi väestötiheys kuin kaupungin vanhemmissa ja keskeisemmillä asuinalueilla. Isoniityn asemakaavoitetun alueen asukasluvun on vuosien 2014–2018 vertailussa todettu olevan noin 220 henkilöä. Vuoden 2023 alussa asukasluku on ollut noin 210 henkilöä.

### **Palvelut:**

Kaava-alueen asuinrakennukset tukeutuvat keskustan palveluihin. Noin kahden kilometrin säteellä kaava-alueesta on suurin osa Paraisten keskustan palveluista, kuten muun muassa päivittäistavarakauppoja, terveyskeskus, paloasema, kirjasto, erilaisia vähittäiskauppoja ja päiväkotia. Lähin alakoulu ja päiväkotia sijaitsevat noin puolentoista kilometrin päässä kaava-alueesta ja lähimmät ryhmäpäivähoitoyksiköt sijaitsevat vielä lähempänä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin 1,6 kilometrin päässä kaava-alueesta ja lähin vähittäiskauppa vain noin 300 metrin päässä. Etäisyys palveluihin olemassa olevia väyliä pitkin voi olla hiukan pidempi kuin yllä esitetty etäisyys. Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat noin 300 metriä luoteeseen ja 350 metriä lounaaseen suunnitellusta asuinalueesta.

### **Virkistys:**

Kaava-alueen lounaispuolella sijaitsee Tennbyn valaistu kuntorata ja kaava-alueen itäpuolella kulkee useita virkistyspolkuja ja -reittejä. Norrbyharjun kaupunginosassa. Alle kilometrin etäisyydellä kaava-alueen luoteispuolella sijaitsee muun muassa liikuntapaikka, jossa on kuntosali, pelikenttiä, sisätekonurmikenttä ja myös muutama muu liikuntatila. Isoniityn kaupunginosan olemassa olevan asuinalueen yhteydessä noin 300 metrin päässä kaava-alueesta sijaitsee leikkipuisto. Vajaan 700 metrin etäisyydellä kaava-alueen lounaispuolella sijaitsee pallopelejä varten tarkoitettu nurmikenttä.

### **Liikenne:**

Lähialueen liikenneverkko koostuu Kalkkitien kokoojaväylästä, joka ulottuu ydinkeskustan eteläosasta Saaristotielle, johon se liittyy Hessundinsalmensilta lähimpänä olevasta kiertoliittymästä. Isoniityn kaupunginosan nykyinen asuinalue liittyy Kalkkitiehen etelässä Puustellintien kautta ja pohjoisessa Lehtiniementien kautta. Asuinalueelta kulkee myös erillinen kävely- ja pyöräilyväylä, Kesäpolku, Kalkkitien kävely- ja pyöräilyväylälle niin, että se liittyy suojatien kautta luontevasti myös kävely- ja pyöräilyväylään, joka kulkee Marjastajantien vartta ja ulottuu Kalkkitieltä Österbyn ja Koivuhaan kaupunginosien kautta kohti ydinkeskustan

palveluja.

Asuinalueen kaikkien kolmen Kalkkitielle johtavan katuyhteyden varrella on linja-autopysäkkejä, jotka palvelevat lähinnä Paraisten ja Turun välistä linja-autoliikennettä, mutta jossain määrin myös paikallista oppilaskuljetustoimintaa. Kuuselantien liikenne koostuu lähinnä liikenteestä omakotitonteille ja pois.

Itse kaava-alueella sijaitsee koko Kuuselantien katualue ja yksityinen tie, joka johtaa kahteen alueen omakotikiinteistöön. Kaava-alue rajautuu Lehtiniementien, Kesikesäntien ja Kalkkitien katualueisiin.

#### **Tekninen huolto:**

Kaupungin vesi-, viemäri- ja hulevesiverkko ulottuu välittömästi kaava-alueen länsipuolelle, nykyisen Kuuselantien katualueelle saakka, ja osa kaava-alueen asuinkiinteistöistä on jo liittynyt kaupungin kunnallistekniseen verkkoon.

#### 3.1.4 Maanomistus (liite 5)

Kaava-alueen omistaa suurelta osin kaupunki (kiinteistöt 445-465-6-42, 445-465-8-14, 445-465-6-23, 445-465-8-18, 445-465-8-20, 445-465-6-37, 445-465-6-35, 445-480-5-6 ja 445-26-9901-0 Storängs gator 26K). Vain kolme pienehköä asuinkiinteistöä (445-465-6-41, 445-465-6-49 ja 445-465-8-15) on yksityisomistuksessa.

### 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:

- A "Taajamatoimintojen alue"
- V "Virkistysalue"
- Kaupunkikehittämisen kohdealue
- Kaava-alueen itäreunaan osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti
- Saariston Rengastiehen tukeutuva kehittämisvyöhyke

##### **Yleiskaava** (liite 3)

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

- AP "Uusi pientalovaltainen asuntoalue"
- VL "Lähivirkistysalue"
- Samansuuntaisesti kulkevan kävely- ja pyöräilytien yhdystie
- Ohjeellinen ulkoilureitti

##### **Asemakaava** (liite 4)

Suurin osa kaava-alueesta on asemakaavoittamatonta.

Kaava-alueen luoteisosa on kaavoitettu urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU-3). Muilta osin ennestään asemakaavoitettu alue on katualuetta. Kuuselantien nykyinen katualue kuuluu kolmeen eri vuosina 2000, 2003 ja 2006 hyväksytyyn asemakaavaan.

## **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.

## **Päätökset ja suunnitelmat**

Kaavahanke on sisältynyt kaupungin vuoden 2022 kaavoitusohjelmaan, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 13.12.2021 §:ssä 406, ja viimeisimpään, vuoden 2023 kaavoitusohjelmaan, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 13.2.2023 §:ssä 36.

## **Pohjakartta**

Pohjakartta on mittakaavassa 1:1000 ja se täyttää asetuksessa 1284/1999 asemakaavakartoille asetetut vaatimukset. Kaupungin mittautostomisto on laatinut ja täydentänyt pohjakartan.

## **Liikenneselvitys**

Sitowise Oy on kesällä 2023 laatinut liikenneselvityksen ja -analyysin. Liikenneselvityksessä on tehty selkoa nykytilanteesta ja verrattu kahta eri ratkaisua, joista toinen ei mahdollistaisi läpikulkua Isoniityn ja Lehtiniemen välillä ja toinen sisältäisi jatkossakin sisäisen yhteyden kaupunginosien pääväylien välillä. Ratkaisua, jossa Isoniityn ja Lehtiniemen välillä ei ole läpikulkua, pidetään vertailussa liikenneturvallisuuden kannalta suotuisampana. Liikenneselvitys sisältää myös laskelmia suunniteltujen katualueiden ja niiden eri osatoimintojen tilavaarustarpeista ottaen huomioon luonnonmukaisemman hulevesien hallinnan mahdollisesti vaatiman tilan katualueilla.

Selvityksessä arvioidaan nyt suunnitellun alueen mitoituksen mukaisia eri katuosuuksien liikennemääriä sekä kaupungin yleiskaavassa osoitettujen, kyseessä olevan kaava-alueen viereen varattujen pientaloalueiden liikennemääriä. Selvityksessä on huomioitu myös Muddaisista tuleva liikenne, koska Kuuselantie-kokoojakadulle on yleiskaavassa osoitettu ohjeellinen tielinjaus sen liittämiseksi Muddaistentiehen.

Selvityksen lähtökohtana on se, että uudesta Kuuselantiestä muodostuu niin sanottu kokoojakatu ja kaava-alueen muut kadut ovat alueen sisäisiä tonttikatuja.

Alueen sisäisten tonttikatujen suunnittelussa suositellaan noudatettavan seuraavia periaatteita:

- \* Liikennejärjestelyillä pyritään luomaan liikenneympäristö, jonka nopeustasot ovat alhaisia.
- \* Pyöräliikenne ohjataan sisäisillä tonttikaduilla ajoradalle.
- \* Autoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn risteämiskohdissa pyritään hyödyntämään rakenteellisia hidasteratkaisuja.
- \* Nopeusrajoitus sisäisillä tonttikaduilla on enintään 30 km/h. Vaihtoehtoisesti harkitaan sisäisten tonttikatujen osoittamista pihakatu-merkillä.

## **Meluselvitys**

Sitowise Oy on kesällä 2023 laatinut meluselvityksen. Meluselvityksessä on laskettu alueen päivä- ja yöajan keskiäänitasot 3D-maastomallin ja olemassa olevia katuja ja niiden liikennemääriä sekä muita mahdollisia melulähteitä koskevien tietojen avulla. Selvityksessä on sekä nykytilanteeseen perustuvia laskelmia että arvioon perustuvia laskelmia tilanteesta, jossa uusi asuinalue olisi toteutettu kaavaehdotuksen mukaisesti, käsittäen myös yleiskaavan muut varaukset mahdollisille tuleville viereisille asuinalueille.

Selvityksessä on laskettu alueen melutasot (päiväaika ja yöaika) sekä laadittu ennuste, joka on laskettu liikenneselvityksessä arvioitujen liikennemäärien ja -nopeuksien perusteella. Laskennan perusteella keskiäänitaso alueen olemassa olevissa ja suunnitelluissa uusissa pihapiireissä alittaa nykytilanteessa ohjearvon sekä päiväaikaan että yöaikaan. Alueella tai sen läheisyydessä ei olemassa olevien tai suunniteltujen katujen lisäksi ole muita merkittäviä melulähteitä. Katujen meluvaikutus ympäristöön on suhteellisen pienistä liikennemääristä ja suunnitelluista matalista nopeuksista johtuen rajallinen.

Selvityksessä on lisäksi tarkasteltu olemassa olevien ja tulevien asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuvaa äänitasoa. Arvioidut äänitasot ovat pieniä ja näin ollen asemakaavassa ei ole tarpeen esittää rakennusten rakenteiden äänieristystä koskevia määräyksiä, koska tavanomaisten julkisivurakenteiden lasketaan olevan riittäviä täyttämään sisätiloille asetetut äänitason ohjearvot.

### **Hulevesiselvitys**

Sitowise Oy on kesällä 2023 laatinut hulevesiselvityksen, jossa on selvitetty kaava-alueen hulevesitilannetta tällä hetkellä ja suunnitellusta rakentamista arviolta aiheutuvien hulevesivirtaamien perusteella. Kaava-alueen maaperä on pääosin savea ja paikoitellen kalliomaata. Selvitysalue ei sijaitse pohjavesialueella.

Alueen maasto viettää loivasti pohjoisesta alaspäin etelän suuntaan. Valuma-alueiden analyysin ja olemassa olevien verkostojen tietojen perusteella alueen vedet purkautuvat pääasiassa kahdesta purkupisteestä kaava-alueen lounaiskulmassa. Alueen kuivatusratkaisut käsittävät pääosin pelto- ja tienvarsojia. Kaava-alueen sisäiset virtausreitit koostuvat avouomista ja murto-osa rakennetusta hulevesiverkosta kaava-alueen länsireunalla nykyisen Kuuselantien varrella. Osa kaava-alueen valuma-alueista sijaitsee kaava-alueen luoteispuolella, mutta suurin osa vesistä ei purkaudu uuteen asuinalueeseen, vaan virtaa pääasiassa olemassa olevan Kuuselantien katualueen yhteydessä olevan hulevesiverkon kautta ja jatkaa lännen suuntaan olemassa olevaa asuinalueita kohti. On epäselvää, purkautuvatko kaava-alueen itäpuolella sijaitsevan peltoalueen valumavedet suuren valtaojan kautta, ja tätä on selvitettävä tarkemmin kaava-alueen hulevesilaitosten suunnittelun yhteydessä, jotta voidaan varmistaa, että purkureitin ja hulevesilaitosten mitoitus on oikea niin, että kaava-alueella ei muodostuisi tulvariskiä.

Uusien asuntokortteleiden ja katujen rakentaminen lisää muodostuvaa hulevesivaluntaa. Lisäyksen lasketaan olevan noin 2,5 kertaa nykyistä suurempi mitoitusradikaalitehtävissä. Vaikka hulevesien määrä kasvaa, voidaan hyvällä hulevesien hallinnalla ehkäistä kielteisiä vaikutuksia lähiympäristöön ja vastaanottaviin vesistöihin. Hulevesiä ei tule johtaa rakennetun alueen ulkopuolelle ilman hallintaa. On tärkeä varmistaa hulevesien virtausreittien ja hallintarakenteiden hyvä eroosiosuojaus. Lisäksi on erityisen tärkeää ehkäistä eroosiota alueen rakentamisen aikana, jotta kiintoaineen kulkeutumista hulevesien mukana voidaan vähentää.

Kaupungin tavoitteena on käyttää kaava-alueella luonnonmukaisia maanpäällisiä ratkaisuja, kuten esimerkiksi läpäiseviä päällysteitä, kouruja ja kasvipeitteisiä painanteita hulevesien johtamiseksi ja imeyttämiseksi, biosuodatusrakenteita hulevesien hallitsemiseksi ja viivytyksellisiä rakenteita ennen veden johtamista purkureiteille. Yleisten tavoitteiden lisäksi hulevesien hallintaa koskevat tarpeet ja tavoitteet perustuvat vastaanottavien vesistöjen vedenlaadun turvaamiseen, mikä on otettu laajasti huomioon kaavaluonnoksessa.

Katualueiden viherkaistoja on tarkoitus hyödyntää hulevesien johtamisessa ja hallinnassa. Uusien kortteleiden hulevedet suunnitellaan johdettavan aluekohtaisiin puisto- ja virkistysalueille osoitettuihin hulevesien hallintajärjestelmiin, joista ne purkautuvat kaava-alueen eteläreunan suureen valtaojaan.

Kiinteistökohtainen hulevesien hallinta perustuu hulevesien viivyttämiseen kiinteistöllä ennen niiden johtamista edelleen yleiseen hulevesiverkkoon.



Selvityksessä on osoitettu yhteensä viisi osa-aluetta hulevesien hallintarakenteita varten. Näistä neljä on mitoitettu kerran viidessä vuodessa toistuvan 10 minuuttia kestävänsä sateen mukaan. Viidennellä ja isoimmalla hulevesien hallintarakenteiden osa-alueella on lisäksi otettu huomioon kaava-alueen luoteispuolella sijaitsevat laajat valuma-alueet.

Tonttien tasaus tulee toteuttaa siten, että tulvareitit kulkevat ensisijaisesti tonteilta katualueille ja edelleen kohti purkuvesistöjä. Hulevesien johtamiseen varattavat alueet toimivat myös tulvareitteinä. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan tavanomaisten sademäärien mukaan ja rankkasadetilanteissa vesi kulkeutuu tulvareiteille pintavaluntana.

Selvityksessä suositellaan muun muassa AO-korttelialueiden viivytysvaatimukseksi 0,60 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> ja AR-korttelialueiden viivytysvaatimukseksi 0,75 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup>. Lisäksi selvityksessä suositellaan rasiteosa-alueen osoittamista kaavassa, jos hulevesien johtamis- tai tulvareitti kulkee kiinteistöjen läpi.

### **Luontoselvitys**

Alueelle on vuonna 2017 laadittu luontoselvitys Paraisten keskusta-alueen yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Itse kaava-alueella ei ole uhanalaisia luontotyyppisiä. Kaava-alueella ei ole havaittu uhanalaisia tai harvinaisia kasveja, eläimiä eikä luontotyyppisiä.

### **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

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen laatiminen on tullut ajankohtaiseksi, kun kaupunginhallitus päätti hyväksyä vuoden 2022 kaavoitusohjelman, jossa tämä kaava-alue on mukana, vastatakseen pientalotonttien kasvaneeseen kysyntään ja laajentaakseen kaupungin tonttitarjontaa.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen maanomistajat sekä lähialueen asukkaat, alueen hallintaoikeuden haltijat, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä kaupungin eri hallintokunnat ja muut viranomaiset.

#### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen laatiminen on tullut ajankohtaiseksi, koska kaupungin tonttitarjontaa on laajennettava ja alueen kaavoitus on otettu mukaan kaupungin vuosien 2022 ja 2023 kaavoitusohjelmaan ja kaavoituskatsaukseen. Asemakaava pantiin vireille julkaisemalla ilmoitus kaavamuutoksen vireilletulosta Paraisten Kuulutuksissa 30.11.2022.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Vuorovaikutus on toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallisille on luonnosvaiheen aikana varattu tilaisuus olla yhteydessä kaavoittajaan, ja kaavoittaja on keskustellut eri kaavaratkaisuvaihtoehdoista erikseen kaikkien maanomistajien kanssa saadakseen selkeän kuvan näiden tarpeista ja mahdollisista toiveista. Kaavan vireilletulo ja sen valmisteluaineisto on annettu tiedoksi asianomaisille viranomaisille sekä Carunalle ja Partelille.

**Varsinais-Suomen ELY-keskus** ei ole nähnyt syytä antaa luonnoksesta lausuntoa, mutta on esittänyt kommentteja kestävän rakentamisen huomioon ottamisesta ja ilmastonmuutoksen hillitsemisestä kaavoituksessa. **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 alueellinen vastuumuseo** toteaa lausunnossaan, että alueen luonne tulee muuttumaan voimakkaasti avoimesta peltoalueesta rakennetuksi ympäristöksi. Museo toteaa lisäksi, että alueella sijaitsee kolme rakennusinventoinnissa vuonna 2017 huomioitua kiinteistöä ja että jatkosuunnittelussa tulee jollain tavalla ottaa huomioon ja ohjata etenkin kiinteistöjen Solbacka ja Tallkulla rakennuskannan säilyttämiseen sallien rakennusten hallittu ja pihapiiriin sovitettu laajentaminen.

**Caruna Oy** on ilmoittanut, että alueella tarvitaan uusia kaapelointeja ja mahdollisesti myös tilaa uusille puistomuuntamoille.

Luonnoksesta on saapunut vain yksi mielipide asukkaalta, joka asuu kaava-alueen läheisyydessä. Mielipiteessä kyseenalaistetaan uuden Kalkkitien liittymän tarpeellisuus ja myös se, että yhteys ulottuisi aina Muddaisiin asti, viitaten ratkaisun liikenneturvallisuuteen, alueen viihtyisyyteen ja taloudelliseen kannattavuuteen. Osallinen esittää myös, että avo-ojat uusilla asuinalueilla olisivat ilmastonmuutosta ajatellen tärkeitä eikä sellaisia näy luonnoksessa.

Kaupunki on kaavaehdotustyön yhteydessä kuullut alueen yksityisiä maanomistajia ja pyrkinyt ottamaan mahdollisuuksien mukaan näiden toiveet huomioon ehdotuksen laadinnassa.

Osallisille varataan tilaisuus esittää mielipiteensä ehdotuksesta ehdotuksen nähtävilläoloaikana. Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville. Nähtäville asettamisesta ilmoitetaan itse kaava-alueen maanomistajille kirjeitse sekä lehti-ilmoituksella.

Nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta pyydetään lausuntoja asianomaisilta viranomaisilta.

Kaavoittaja on keskustellut suunnitteluperiaatteista kaupungin eri vastuualueiden kanssa työn aikana.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on laajentaa kaupungin erillispientalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen tonttitarjontaa kaupungin omistuksessa olevalla keskusta-alueella sijaitsevalla alueella, joka muodostaa luontevan jatkeen jo olemassa olevalle pientaloalueelle. Kaavan osatavoitteena on myös edistää luonnonmukaisempaa hulevesien hallintaa ja ohjata rakentamista kaavan avulla kohti kestävämpiä ratkaisuja ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi. Tämän myötä puisto- ja lähivirkistysalueiden osuus tulee olemaan suhteellisen suuri, minkä lisäksi pyritään panostamaan laadukkaiden viheralueiden luomiseen sekä asukkaiden tarpeisiin että luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi.

## 5. Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue koostuu viidestä uudesta erillispientalojen, pientalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen korttelialueesta. Alueen omakotitontit ovat vaihtelevan kokoisia, mutta pääasiassa noin 820–1 120 m<sup>2</sup>:n kokoisia. Jo olemassa olevien pihapiirien yhteyteen osoitetut omakotitontit ovat hiukan isompia. Asuinkortteleiden väliin osoitetaan runsaasti puisto- ja lähivirkistysalueita avoimen ja vehreän ympäristön säilyttämiseksi ja alueen hulevesien luonnonmukaisen hallinnan mahdollistamiseksi paremmin. Puisto- ja virkistysalueiden osuus on hiukan alle 36 prosenttia kaava-alueen pinta-alasta. Tämän lisäksi alueen vehreyttä lisätään edelleen suunnitellulla viherkaistaleella ja puuistutuksilla, jotka on osoitettu ohjeellisina Kuuselantien katualueelle ja joiden tarkoituksena on tukea ja samalla myös hyötyä alueen hulevesien luonnonmukaisesta hallinnasta. Kaava-alueelle osoitetaan viisi pientä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta, joista yksi sijaitsee Keskikesäntien varrella, jossa on jo olemassa oleva puistomuuntamo.

Katualue, joka saa uuden liittymän Kalkkitieltä, osoitetaan kokoojakaduksi, jolla on tilaa sekä pyöräily- että kävelyliikenteen väylälle. Uusi asuinalue rajautuu kokoojakatuun, jonka suunnitellaan tulevaisuudessa liittyvän Muddaistentiehen. Valta-osaa kaava-alueen uusia asuntotontteja palvelemaan osoitettu paikallinen asuntokatu liittyy kokoojakatuun kaava-alueen itäreunassa. Pohjoisimpana sijaitsevan erillispientalojen korttelialueen tonteille osoitetaan yhteinen liittymä kokoojakadulle.

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alue on tällä hetkellä suurelta osin rakentamaton. 28 uudelle omakotitalotontille on osoitettu 150–250 k-m<sup>2</sup> päärakennusoikeutta ja 45–60 k-m<sup>2</sup> talousrakennusoikeutta tonttia kohden, riippuen tontin koosta ja valitusta sallitusta kerrosluvusta. Rivitalotonttien rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0,25$  ja autotallien ja autokatosten tehokkuusluku on  $e-1=0,055$ . Pientaloja varten osoitetuille tonteille on vastaavasti osoitettu rakennusoikeus tehokkuusluvulla  $e=0,16$ , ja kaavamääräys ohjaa, että enintään 75 prosenttia rakennusoikeudesta saa käyttää asuntotarkoitukseen. Kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä hiukan alle 12 690 k-m<sup>2</sup>, josta vain pieni osa on osoitettu jo olemassa oleville rakennuksille. Lähivirkistykseen osoitetuille alueille ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Kaupungin omistaman rakennetun kiinteistön pihapiirille osoitetaan olemassa olevan rakennusoikeuden lisäksi vain pieni talousrakennusoikeus sekä mahdollisuus olemassa olevan asuinrakennuksen rajalliseen laajentamiseen. Aluekohtainen tehokkuusluku on  $e^a= 0,1$ .

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alue on suurelta osin rakentamaton ja osoitetut erillispientalojen korttelialueet muodostavat luontevan jatkos- ja olemassa olevalle kaupunkirakenteelle. Kaavassa suojelumerkintöjä saaneen asuinrakennuksen pihapiirin itäpuolelle on kaavoitettu pienehköjä omakotitalotontteja, joilla on rakennusoikeus ja joiden rakentamista kaavamääräykset ohjaavat pienimuotoisemmaksi. Kaava-alueen kaikki rakennusalat on muotoiltu niin, että ne mahdollistavat rakennusten ilmansuuntien kannalta ihanteellisen sijoittamisen, jotta rakennusten katoille sijoitettavien aurinkopaneeleiden hyödyntäminen energialähteenä olisi mahdollista. Avoimeen viheralueeseen rajautuvassa korttelissa 17 omakotitontit on päädytty osoittamaan yksikerroksisiksi, jotta siirtymä avoimesta maastosta rakennettuihin asuinkortteleihin olisi pehmeämpi ja luontevampi.

Kuuselantieltä ja Keskikesäntieltä idän suuntaan kiinteistön Tallkulla 6:41 pihapiiriä kohti ulottuva puistoalue mahdollistaa sen, että pienellä määllä sijaitseva pihapiiri muodostaa jatkossakin tunnistettavan näkyvän maisemassa.

Uudet tontit liittyvät luontevasti viereiseen pientalojen alueeseen ja yhdessä ne muodostavat pienipiirteisen ja viihtyisän kokonaisuuden. Edellyttämällä kaavamääräyksissä, että rakentamattomiksi jäävät tontin osat, joita ei käytetä pysäköintiin tai ajoyhteyksiin, on istutettava ja pidettävä mahdollisimman luonnonmukaisina, halutaan saavuttaa mahdollisimman vihreä kortteliympäristö. Kaikissa kortteleissa kiinteistönomistajia kannustetaan käyttämään talousrakennuksissa viherkattoja (kasvillisuudella peitetyjä kattoja), koska tällaiset katot sitovat merkittävän määrän sadevesiä ja vähentävät näin ollen tontilla hallittavien hulevesien määrää. Niin sanotut viherkatot eristävät lisäksi lämpöä talvisin ja pitävät viileyttä kesäisin, mikä vuorostaan vähentää talousrakennusten energiakulutusta.

Etelässä olemassa olevan valtaojan ympärille on osoitettu laajahko lähivirkistysalue, joka suunnitellaan tulevaisuudessa kytkettävän laajempaan virkistysaluekokonaisuuteen avoimen pellon ympärille, kun kaupunki jatkaa viereisten alueiden kaavoitusta. Pohjoisessa ja idässä kaava-alueeseen rajautuva suunniteltu katualue on osoitettu niin leveäksi, että ajoradan ja kävely- ja pyöräilyväylien väliin jää tilaa viherkaistalle. Tämä lisää alueen kasvillisuutta edelleen ja muodostaa sekä esteettisen että pölyä ja melua ehkäisevän elementin uuden asuinalueen ympärille ja sitä voidaan lisäksi hyödyntää hulevesien johtamisessa, imeyttämisessä ja hallinnassa.

Kaava-alueen puisto- ja virkistysalueet ovat tarpeeksi suuria hulevesien hallintarakenteita ja tulvareittejä varten, ja hyvin suunniteltujen kasvillisuusvalintojen avulla ne voivat myös edistää alueen luonnon monimuotoisuutta. Tämä on saavutettavissa myös esimerkiksi perustamalla ja ylläpitämällä pölyttäviä hyönteisiä houkuttelevia kaupunkiniittyjä.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavan myötä muodostuu viisi uutta asuinkorttelia (korttelit 13–17), joilla on lähinnä erillispientalotontteja (AO), mutta myös muutamia tontteja rivitaloja ja muita kytkettyjä asuintaloja (AP) sekä pientaloja (AP) varten. Kortteli 13 sisältää kaksi AO-tonttia ja yhden isohkon AP-tontin, joka käsittää olemassa olevan vanhemman pihapiirin. Kortteli 14 sisältää yhteensä 11 AO-tonttia, joista yksi käsittää olemassa olevan vanhemman pihapiirin, jolla on todettu olevan paikallisia historiallisia ja maisemallisia arvoja ja jonka rakennuksille on annettu suojelumääräykset. Kortteli 15 sisältää kaksi AO-tonttia, joista yksi rajautuu niin, että se käsittää olemassa olevan rakennuspaikan pihapiirin. Kortteli 16 sisältää seitsemän AO-tonttia ja kaksi isohkoa AR-tonttia sekä isohkon AP-tontin, joka käsittää olemassa olevan pihapiirin. Kortteli 17 sisältää kahdeksan AO-tonttia.

Erillispientalojen korttelialueilla sallitaan yksi asunto tonttia kohden ja edellytetään yhden autopaikan rakentamista tonttia kohden. Erillispientalojen rakennusoikeus ja kerrosluku vaihtelee 150 ja 350 k-m<sup>2</sup>:n välillä ja I ja II kerroksen välillä. Välittömästi pihapiirin itäpuolella sijaitsevat tontit, joille kaavassa on osoitettu suojelumääräyksiä, on osoitettu yhteen kerrokseen rakennettavia ja ullakkokerroksella varustettavia pienehköjä omakotitaloja varten, mikä mahdollistaa suurin piirtein suojellun asuinrakennuksen rakennusmassaa vastaavat rakennukset. Asemakaavassa suojellun asuinrakennuksen sisältävälle tontille on osoitettu kaksi talousrakennusten rakennusala; yksi olemassa olevalle talousrakennukselle ja yksi uusi. Asuinrakennusta ympäröivä rakennusala on muotoiltu niin, että se mahdollistaa omakotitalon idänpuoleisen päädyn laajentamisen.

Etelässä laajahkoon avoimessa maastossa sijaitsevaan virkistysalueeseen rajautuvaan kortteliin 17 on osoitettu tontteja yhteen kerrokseen rakennettavia omakotitaloja varten. Pohjoisimpana sijaitsevaan kortteliin 15, jossa tonteilla on maaston ja sijainnin johdosta suuremmat pinta-alat, on voitu osoittaa suurempi päärakennusoikeus ja mahdollisuus rakentaa kahteen kerrokseen. Kaava-alueen

muille erillispientaloja varten osoitetuille tonteille on osoitettu 200–220 k-m<sup>2</sup>:n päärakennusoikeus, jossa rakennusrungon saa rakentaa enintään lu3/4 tai II kerrokseen. AO-40-määräyksen piirissä olevilla korttelialueilla enintään 80 prosenttia päärakennusoikeudesta saa käyttää ensimmäiseen kerrokseen. Jos omakotitalo näin ollen rakennetaan vain yhteen kerrokseen, voidaan päärakennusoikeudesta hyödyntää enintään 80 prosenttia.

Rivitaloja ja muita kytkettyjä pientaloja varten osoitettujen tonttien rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvun avulla: luvulla, joka määrittää päärakennusoikeuden, ja luvulla, joka määrittää talousrakennusoikeuden. Kahdella suurehkoilla pientaloja (AP) varten osoitetulla tontilla rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla ja kaavamääräyksellä, jonka mukaan enintään 75 prosenttia rakennusoikeudesta saa käyttää asuinrakennuksia varten ja loput talousrakennuksia varten, mikä mahdollistaa sen, että alueet voidaan tarvittaessa lohkoa pienemmiksi tonteiksi riippuen siitä, miten rakentaminen halutaan tulevaisuudessa toteuttaa.

Yleisiin määräyksiin on kirjattu, että alueen rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia ja julkisivuissa on käytettävä pääosin puuta. Julkisivujen väriyksessä tulee käyttää vaaleita värejä. Päärakennukset on varustettava harjakatolla ja katemateriaalina on käytettävä tiiltä tai kone- tai lukkosaumattua sileää peltiä. Väriykseltään kattojen tulee olla tiilenpunaisia tai tummanharmaita ja päärakennusten sallittu kattokaltevuus on 25°–40°. Talousrakennuksissa ja autokatoksissa sallitaan myös pulpettikattoja ja viherkattoratkaisuja. Talousrakennusten ja katosten korkein sallittu julkisivukorkeus on 5,5 m ja talousrakennuksia saa rakentaa vain yhteen kerrokseen. Mahdollisten autotallien tai -katosten ovia ja aukkoja ei saa sijoittaa kadunpuoleisiin julkisivuihin, mikäli etäisyys katuun on alle 10 metriä. Tällaisella määräyksellä lisätään liikenneturvallisuutta, koska se parantaa mahdollisuuksia havaita mahdollinen liikenne kadulla hyvissä ajoin, ja tontilla on myös tilaa kääntää ajoneuvot ilman, että niitä tarvitse peruuttaa suoraan katualueelle.

### 5.3.2 Muut alueet

Kaava-alueelle on osoitettu täysin uusi puistoalue sekä kaava-alueen lounaiskulmassa sijaitsevan olemassa olevan puistoalueen jatke. Lisäksi on osoitettu uusiin asuinkortteleihin ja osoitettuihin katualueisiin rajautuvia isoja ja pieniä lähivirkistysalueita. Puisto- ja lähivirkistysalueille ei ole osoitettu rakennusoikeutta, mutta niille on annettu erilaisia määräyksiä ja ohjeellisia osa-alueita, jotka on tarkoitettu hulevesien luonnonmukaisten hallintarakenteiden rakentamiseen. Kuuselantien ja Keskikesäntien väliin sijoittuvan puistoalueen osalta kaavassa on ehdotettu, että sitä voitaisiin hyödyntää kaupunkiniityn perustamiseen, ja puistoalueen läpi on osoitettu osa-alueita, jotka on tarkoitettu kävely- ja pyöräilyliikenteen väylien rakentamiseen. Yhdessä Perhostien katualueen ja eteläiseen lähivirkistysalueeseen osoitetun kävely- ja pyöräilyliikenteen osa-alueen kanssa muodostuu luonteva lyhyempi kulkureitti asuinalueen läpi mahdollistaen sujuvamman kävelyn tai pyöräilyn asuinalueelta Kalkkitielle, jolla Paraisten keskustan ja Turun väliset säännölliset linja-autovuorot liikennöivät. Osa-alue tätä väylää varten jatkuu etelän suuntaan kohti rakentamatonta aluetta, joka tulevaisuudessa suunnitellaan kaavoitettavan nyt käsiteltävän kaava-alueen tapaan pientaloasumista varten.

Kaavassa osoitetut uudet katualueet ovat Onnelastigen-Onnelanpolku, Fjärilvägen-Perhostie ja Humlevägen-Kimalaistie. Voimassa olevassa kaavassa Kuuselantie-niminen katualue poistetaan nykyisessä muodossaan, mutta Kuuselantie-nimi säilytetään ja sitä käytetään Kalkkitien uudesta liittymästä idän suuntaan suunnitellun uuden asuinalueen reunaa pitkin kulkevan kokoojakadun nimenä. Isoniityn olemassa olevaa asuinalueetta kohti johtava entisen Kuuselantien osa saa saman nimen kuin alueen läpi kulkeva pääväylä: Midsommarvägen-Keskikesäntie.

Lehtiniementieltä etelän suuntaan kulkeva katualue, joka asemakaavamuutoksessa muutetaan umpikaduksi, saa nimen Lövnäsgränden-Lehtiniemenkuja. Puisto- ja lähivirkistysalueiden kävely- ja pyöräilyliikennettä varten osoitetut osa-alueet saavat nimet Kuuselastigen-Kuuselanpolku, Fjärilstigen-Perhospolku ja Humlestigen-Kimalaispolku.

Kaavassa osoitetaan viisi pientä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta; yksi palvelemaan kaava-alueen länsiosassa Keskikesäntien varrella sijaitsevaa olemassa olevaa puistomuuntamoa ja muut sijoitettuna katualueiden ja virkistysalueiden yhteyteen.

#### 5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen erillispientalojen korttelialueet ja muuntyyppinen pienimuotoinen asuminen täydentävät ja jatkavat luontevasti jo olemassa olevaa välittömästi länsipuolella sijaitsevaa omakotitaloaluetta. Itse kaava-alueella asuu tällä hetkellä reilut 10 asukasta. Viereisen asuinalueen väestö koostuu suurin piirtein puoliksi lapsiperheistä ja puoliksi myöhäiskeski-ikäisistä tai vanhemmista asukkaista lähinnä 1–2 hengen talouksissa. Pientaloalueen laajentaminen tämän asemakaavan ja asemakaavamuutoksen mukaisesti lisää hiukan alueen asukasmäärää ja todennäköisesti myös nuorentaa ikärakennetta, koska uusien omakotitonttien suurin kohderyhmä ovat yleensä lapsiperheet tai perhettä perustavat nuoret pariskunnat. Alueella liikkuvien ihmisten määrä tulee näin ollen lisääntymään, kuten myös liikennemäärät. Erinomainen sijainti lähellä kaupungin ydinkeskustaa sekä Saaristotietä ja Kalkkitietä ja näillä väylillä liikennöivää joukkoliikennettä luo kaikki edellytykset liikkua laajasti jalan, polkupyörällä tai julkisilla liikennevälineillä.

Alueen palvelutarjonta tai työpaikkojen määrä ei tule muuttumaan. Kaava-alueen läheisyydessä on laaja valikoima sekä kaupallisia että kunnallisia palveluita, ja Paraisten keskustan asukasmäärän kasvu tuo laajemman asiakaspohjan näille palveluille, mikä parantaa niiden kannattavuutta ja olemassa olevan palvelutarjonnan tehokasta käyttöä. Kaupallisista ja julkisista palveluista vuonna 2019 tehdyn selvityksen mukaan kaava-alueen sijainti mahdollistaa keskustan palvelujen hyvän saatavuuden. Keskusta-alueella on useita päivähoitoyksiköitä ja sekä suomenkielisen että ruotsinkielisen perusopetuksen yksiköitä, yläkoulu ja lukio. Lähimpänä sijaitsee kolme ryhmäpäivähoitoyksikköä, yksi isohko ruotsinkielinen päiväkotiki ja suomenkielinen alakoulu, jotka kaikki sijaitsevat noin 1,5 kilometrin säteellä kaava-alueesta.

Laajentamalla keskustan olemassa olevaa asuinalueita ja keskittämällä sillä tavoin asumista ja siitä seuraavaa palvelutarvetta lähelle olemassa olevia joukkoliikenteen reittejä mahdollistetaan samalla joukkoliikenteen palvelutason parantaminen asiakaspohjan kasvaessa.

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

##### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhtenä kaupungin strategiana on tiivistää kaupungin keskustaa ja tämä saavutetaan muun muassa osoittamalla enemmän asuinrakentamista jo asemaakaavoitetulle alueelle tai sen välittömään yhteyteen. Kaava-alueella on neljä olemassa olevaa pihapiiriä, joiden arvoja on tarkasteltu inventoinneissa. Näiden inventointien perusteella yhden pihapiirin rakennukset ovat saaneet suojelumerkinnän ja mahdollisten uudisrakennusten tai laajennusten ulkonäölle on asetettu vaatimuksia. Näin halutaan varmistaa, että pihapiirin rakennuskannassa todetut arvot säilytetään. Muiden pihapiirien rakennukset ovat ajan saatossa käyneet läpi suuria muutoksia, eikä niillä näin ollen ole todettu olevan rakennushistoriallisia eikä edes suurempia maisemallisia arvoja. Alue on tällä hetkellä suurelta osin avointa peltomaisemaa ja yksi pihapiireistä sijaitsee peltomaahan rajautuvalla kallioisella mäellä. Pihapiirin länsi- ja luoteispuolella on suunniteltu viheralue rakennetun mäen säilyttämiseksi

kaupunkikuvan visuaalisena elementtinä, vaikka rakennuksilla ei ole rakennushistoriallisia arvoja.

#### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alue koostuu tällä hetkellä suurelta osin rakentamattomasta peltomaasta ja muutamasta vanhasta pihapiiristä. Peltomaa on kaupungin omistuksessa ja on ollut vuokralla viljelykäyttöä varten. Alue on siksi suurelta osin ollut luonnontilassa eivätkä jokaisenoikeudet salli liikkumista istutuksilla ja viljelyillä pelloilla. Uuden asemakaavan myötä kaava-alueen virkistysarvo kasvaa, kun yli 30 prosenttia entisestä peltomaasta osoitetaan virkistystä varten. Perustamalla kaupunkiniittyjä osalle virkistysalueista pyritään lisäämään luonnon monimuotoisuutta.

Kaava-alueen puisto- ja virkistysalueet on suunniteltu siten, että myös hulevesien luonnonmukaiset hallintarakenteet ja tulvareitit mahtuvat niihin. Lisäksi luonnonmukaisia hulevesien valumareittejä tullaan hyödyntämään mahdollisimman paljon, ja paikan päällä hyödyntämättä jääneet hulevedet, jotka eivät ole imeytyneet matkalla, tulevat jatkossakin valumaan kaava-alueen eteläreunan suuren valtaojan kautta kohti merta jo vakiintuneiden reittien kautta. Kaava-alueen luoteisosaan osoitetut lähivirkistysalueet korvaavat suurelta osin urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen. Voimassa olevassa kaavassa on osoitettu rakennusoikeus urheilu-, liikunta- ja virkistystoiminnan huoltotiloja (pukuhuone- ja suihkutilat, liikuntasali, kioski, huoltorakennus) varten, yhteensä 350 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksessa virkistysalueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Kaavamuutos sallii pelkästään pyöräkatoksen ja pienen liityntäpysäköintialueen rakentamisen. Kyseiset virkistysalueiden osat säilytetään metsäisinä ja mahdollisimman pitkälti luonnontilaisina. Alueille rakennetaan pelkästään tarvittavat rakenteet ja istutukset, joita tarvitaan hulevesien luonnonmukaista hallintaa varten.

Viheralueiden (VP ja VL) osuus kaava-alueesta on noin 33 prosenttia.

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

Kaavaratkaisussa valitulla korttelialuerakenteella ja rakennusalojen harkitulla sijoittamisella sekä rakentamisen kerrosmäärän valinnalla suunnitellulla asuinalueella on pyritty säilyttämään maisemallisesti houkuttelevat näkymät niin, että siirtyminen asutuksesta viheralueille olisi mahdollisimman pehmeää ja koettaisiin mahdollisimman luonnolliseksi.

Asuinrakentamisen korttelialueet on pääosin sijoitettu vanhalle peltoalueelle, joten metsämaan osuus tai alueella kasvavien puiden määrä ei merkittävästi vähene. Tavoitteena on lisätä puiden osuutta alueella, osittain koko Kuuselantien katualueelle osoitettavan ohjeellisen puurivistön kautta, mutta myös asettamalla alueelle yleismääräys, joka edellyttää, että yhtä pihapiiriä kohden on oltava/istutettava vähintään kaksi puuta.

## 6. Asemakaavan toteutus

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava-alue täydentää ympäröivää asuinalueita ja vastaa Paraisten keskustan pientalotonttien kysyntään. Alueen infrastruktuuri toteutetaan vuosina 2025–2026. Uusien tonttien lohkomisen ja markkinointi aloitetaan tarvittavan kunnallistekniikan ja katujen rakentamisen jälkeen. Alue toteutetaan vaiheittain.

## Liitteet

Asemakaavan seurantalomake  
Parainen 22.11.2023

**Kaavoituksen vastuualue**  
**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)
- **Etapplandskapsplanen för naturvärden och -resurser** (godkänd i landskapsfullmäktige 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)
- **Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava** (hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021)

A

**Område för tätortsfunktioner.**

Betydande områden på riks-, landskaps- eller regionnivå för boende och andra tätortsfunktioner.

**Taajamatoimintojen alue.**

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet.

V

**Rekreatiosområde.**

På nationell-, landskaps- eller regionnivå betydande frilufts-, utflykts-, idrotts- eller övriga rekreatiosområden.

**Virkistysalue.**

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet.



**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.



**Riktgivande friluftsled**

Ohjeellinen ulkoilureitti

I närheten av planområdet:  
Kaava-alueen lähettyvillä:

TP

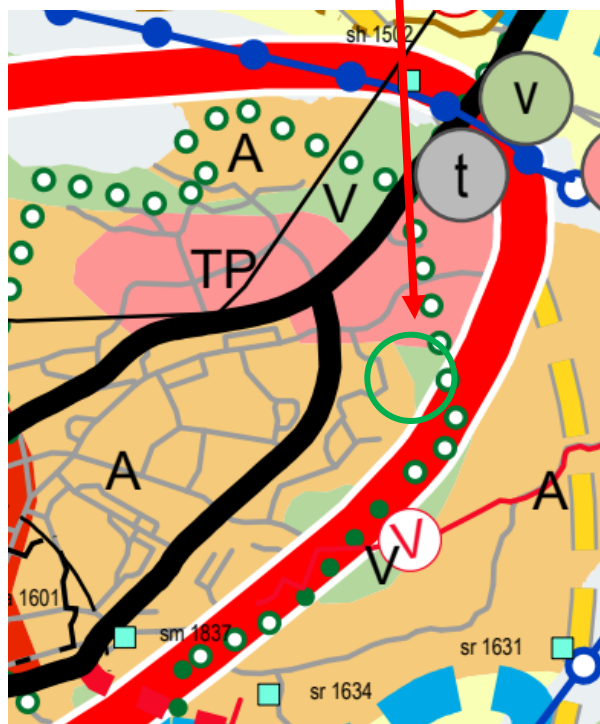
**Område för tätortsfunktioner.**

Ett betydande område på riks-, landskaps- eller regionnivå för offentliga eller enskilda tjänster, arbetsplatsfunktioner, koncentrationer av verksamhetslokaler och industrifunktioner som inte orsakar miljöstörningar. Innehåller också mindre bostadsområden.








**Työpaikkatoimintojen alue.**

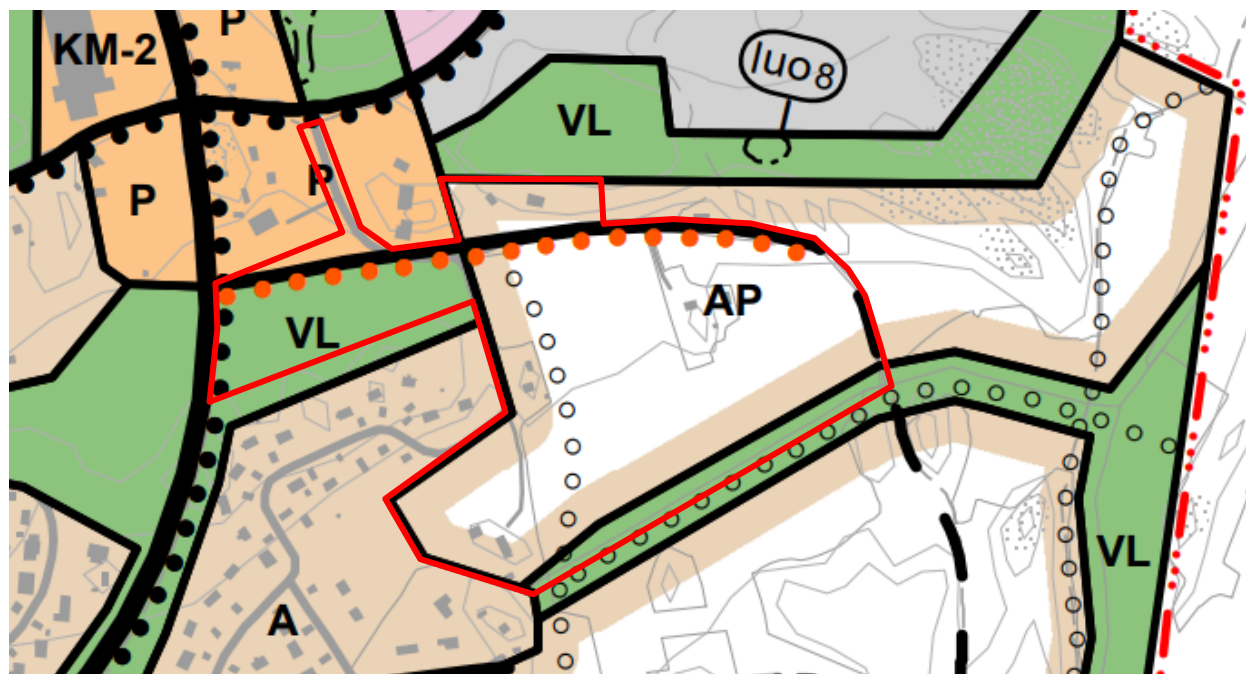
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita.

Planområdet  
Kaava-alue



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

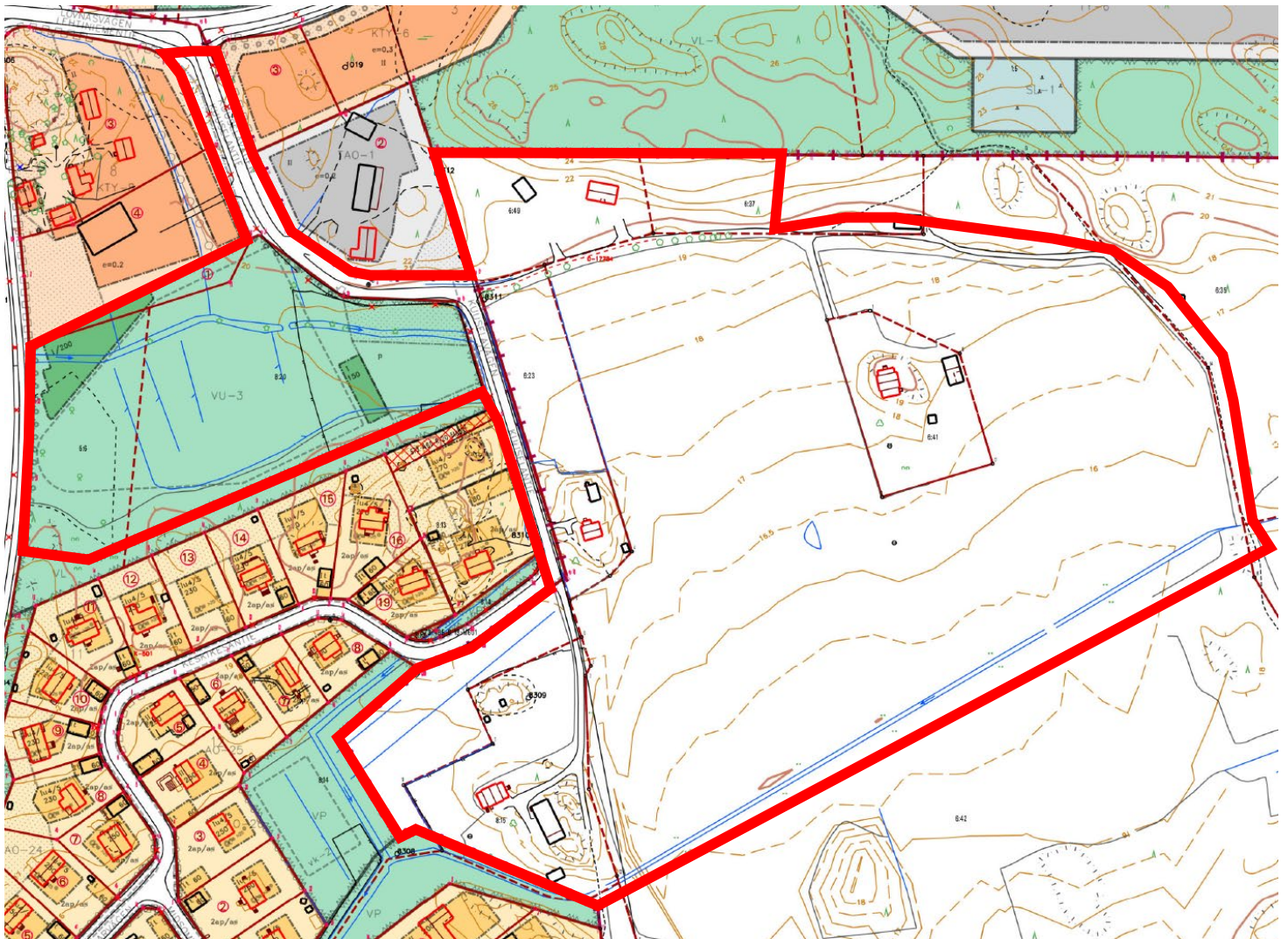
-  Planområdet  
Kaava-alue
-  **AP** Bostadsområde dominerat av småhus, nytt område eller område som förändras avsevärt.  
Pientalovaltainen asuntoalue, uusi tai olennaisesti muuttuva alue
-  **VL** Område för närrekreation  
Lähivirkistysalue
-  Riktgivande friluftsled  
Ohjeellinen ulkoilureitti
-  Ny gång- och cykelväg  
Uusi kävely- ja pyöräilyreitti
-  Förbindelseväg/matargata  
Yhdystie/kokoojakatu
-  Riktgivande vägsträckning  
Ohjeellinen tielinjaus



UTDRAG UR AJOURVARANDE DETALJPLAN  
OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

— Planområdet  
Kaava-alue

VU-3 Område för idrotts- och rekreationsanläggningar  
Urheilu- ja virkistyspalvelualue





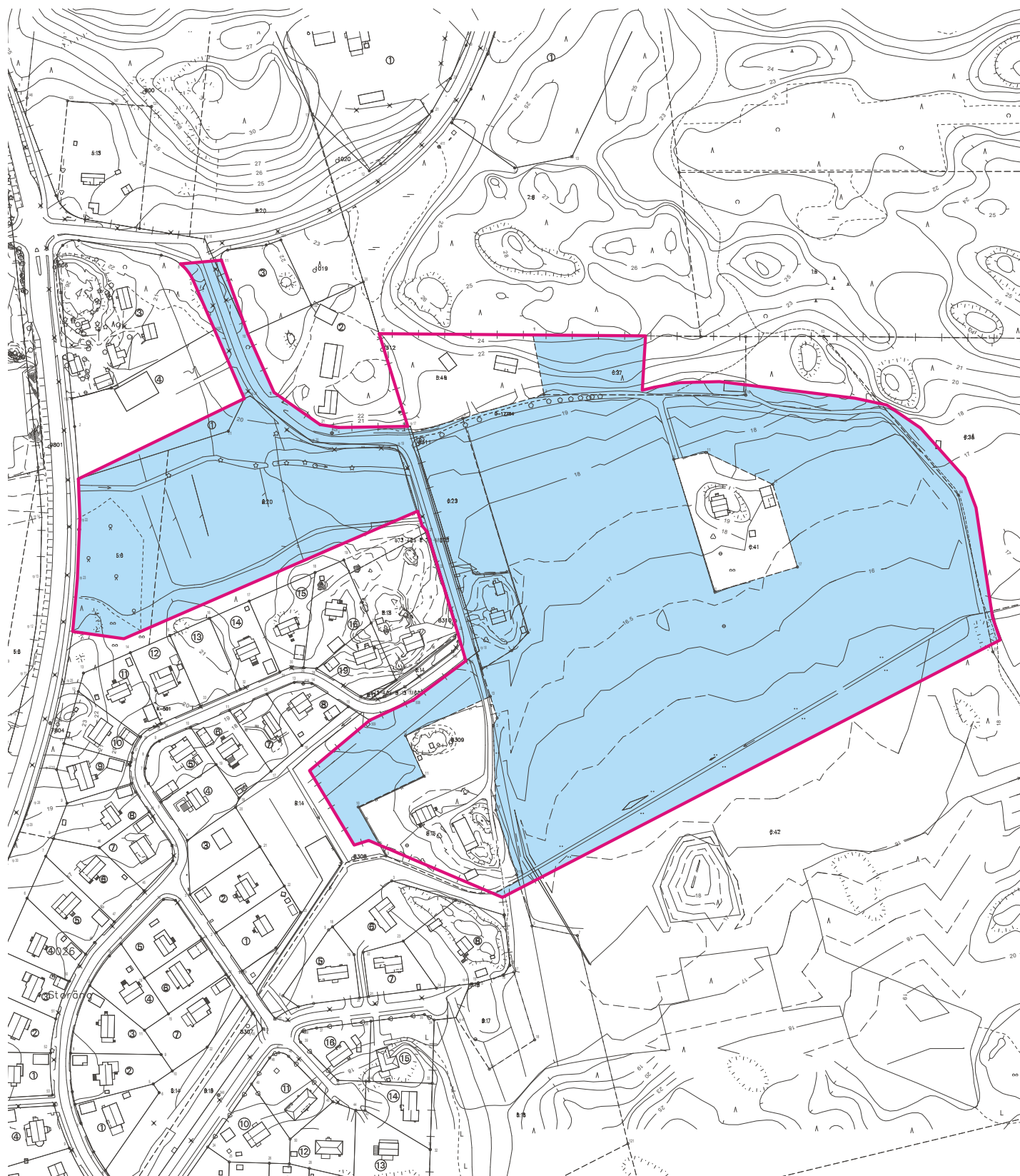
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN  
MAANOMISTUS



Planområdet  
Kaava-alue



Ägs av Pargas stad  
Paraisten kaupungin omistuksessa



## PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Detaljplanändring för del av ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar och för gatuområdet Kuuselavägen i Storäng (26) stadsdel samt uppgörande av detaljplan för ett område nordöst om Storäng bostadsområde.

### 1. Planområde

Det dryga 12,5 ha stora planområdet ligger i nordöstra delen av Pargas centrum och gränsas i norr av Lövnäs stadsdel, i väster av Kalkvägen och bostadsområdet i Storäng stadsdel och i söder och öster till skogs- och ängsområden.



### 2. Markägförhållanden

På planområdet finns tre mindre privatägda fastigheter och en liten del av en fjärde men till övriga delar ägs området av Pargas stad.

### 3. Planläggningsprojektets utgångspunkter och målsättningar

Planprojektet har blivit aktuell i och med den stora efterfrågan på bostadstomter i Pargas centrumområden.

Syftet med detaljplanen och -ändringen är att utvidga stadens detaljplanerade område med attraktiva bostadstomter vid goda förbindelser och förse de nya bostadskvarteren med en smidig anslutning till Kalkvägen. En delmålsättning är också att i planen lägga extra fokus på hanteringen av dagvatten

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavamuutos urheilu- ja virkistyspalvelualueen osalle ja Kuuselantien katualueelle Isoniityn (26) kaupunginosassa sekä asemakaavan laatiminen Isoniityn asuinalueen koillispuolella olevalle alueelle.

### 1. Kaava-alue

Reilut 12,5 ha kokoinen kaava-alue sijaitsee Paraisten keskustan koillisosassa, rajautuen pohjoisessa Lehtiniemen kaupunginosaan, lännessä Kalkkitieheen ja Isoniityn kaupunginosan asuinalueeseen, ja itä- ja eteläsuunnassa metsä- ja niittyalueisiin.

### 2. Maanomistus

Kaava-alueella on kolme yksityisesti omistettua pienempää kiinteistöä ja pieni osa neljänestä, mutta muilta osin alue on Paraisten kaupungin omistuksessa.

### 3. Kaavoitusprojektin lähtökohdat ja tavoitteet

Kaavaprojekti on tullut ajankohtaiseksi Paraisten keskusta-alueella olevien asuntonttien suuren kysynnän myötä.

Asemakaavan ja -muutoksen tavoitteena on laajentaa kaupungin asemakaavoitettu alue houkuttelevilla asuintonteilla hyvien yhteyksien varrella ja järjestää uusiin asuinkortteleihin sujuva liittymä Kalkkitieheen. Osatavoitteena on myös kaavassa keskittyä erityisesti huoleveden käsittelyyn.

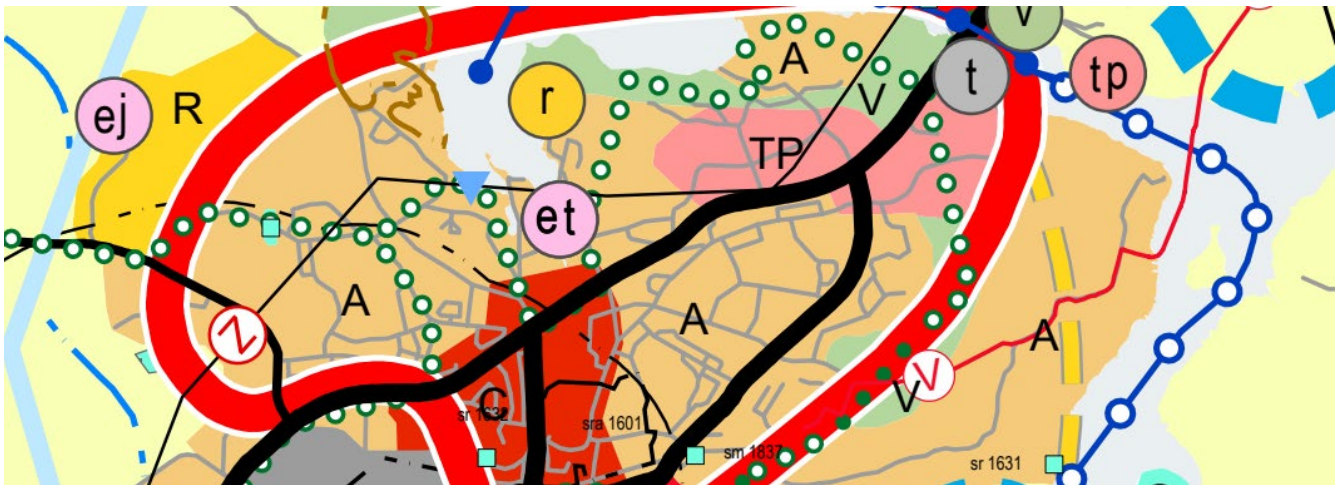


#### 4. Planläggningsläget Landskapsplan

För planområdet gäller Åbolands landskapsplan (fastst.20.3.2013), etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik i Egentliga Finland (godk.11.6.2018) samt Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser (godk.14.6.2021). I sammanställningen av landskapsplanerna är planområdet anvisat både som områden för rekreation (V) och för tätortsfunktioner (A) som ligger inom ett målområde för stadsutveckling. Vid östra kanten av planområdet har också anvisats en riktgivande friluftsled.

#### 4. Kaavatilanne Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Turunmaan maakuntakaava (vahv.20.3.2013), Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyv.11.6.2018) sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyv.14.6.2021). Maakuntakaavayhdistelmässä kaava-alue on osoitettu sekä virkistys- (V) että taajamaatoimintojen (A) alueeksi, jotka sijaitsevat kaupunkikehittämisen kohdealueella. Kaava-alueen itäreunaan on myös osoitettu ohjeellinen virkistysreitti.

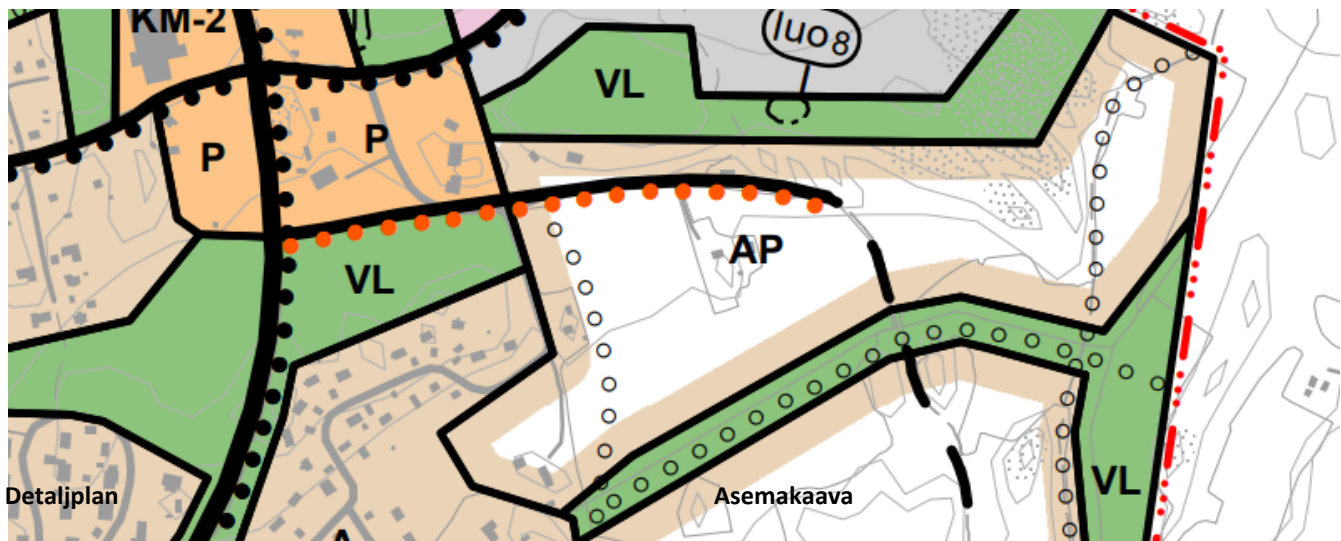


#### Generalplan

I den nya, av stadsfullmäktige 30.5.2022 godkända generalplanen för Pargas centrum är området till största del anvisat som nytt småhusdominerat bostadsområde kantat av områden för närrekreation och av förbindelseväg med parallellt löpande gång- och cykelväg. På området har också anvisats en riktgivande friluftsled.

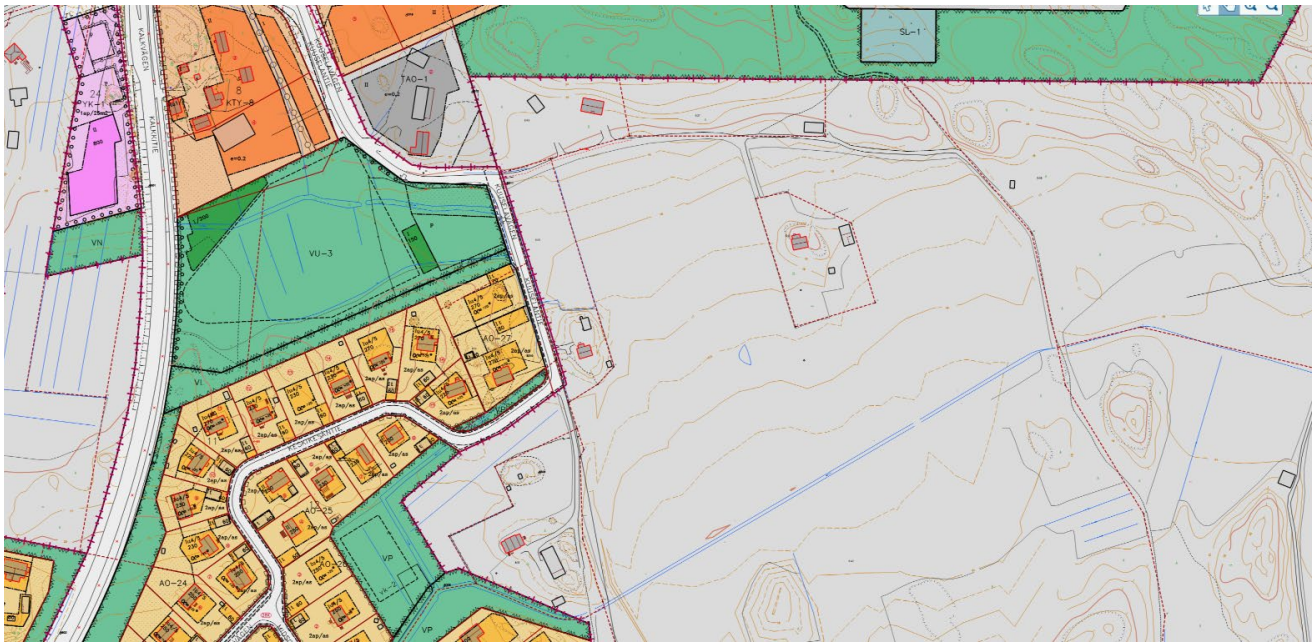
#### Yleiskaava

Uudessa, 30.5.2022 kaupunginvaltuustossa hyväksytyssä Paraisten keskustan yleiskaavassa suurin osa kaava-alueesta on osoitettu uudeksi pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi, jota kehystää lähivirkistysalueita ja yhdystie rinnakkaisella kävely- ja pyöräilyreitillä. Alueelle on myös osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti.



Planområdet saknar till största del detaljplan. Detaljplanen för grönområdet som ligger invid Kalkvägen i Storäng stadsdel är godkänd 3.5.2000 och anvisar området för idrotts- och rekreationsanläggningar. Områdets byggrätt är sammanlagt 350 m<sup>2</sup> vy fördelat på två separata byggnadsytor. Kuuselavägens nuvarande gatuområde omfattas i tre olika detaljplaner godkända år 2000, 2003 och 2006.

Kaava-alue on suurimmalta osin asemakaavoittamatta. Kalkkietien vieressä, Isoniityn kaupunginosassa olevan viheralueen asemakaava on hyväksytty 3.5.2000 ja osoittaa alueen urheilu- ja virkistyspalveluille. Alueen rakennusoikeus on yhteensä 350 k-m<sup>2</sup>, jaettuna kahteen eri rakennusalaan. Kuuselantien katualue sisältyy kolmeen eri asemakaavan, joita on hyväksytty vuosina 2000, 2003 ja 2006.



## 5. Utredningar

I samband med det pågående arbetet med den nya generalplanen för Pargas centrumområden har gjorts flera omfattande utredningar som kommer att utnyttjas i arbetet med detaljplanen och -ändringen (bl.a. naturutredning, 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 förvaltningsenheter, Egentliga Finlands NTM-central, Egentliga Finlands förbund, 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

## 5. Selvitykset

Meneillä olevan Paraisten keskustan yleiskaavatyön yhteydessä on tehty monia laajoja selvityksiä, joita tullaan hyödyntämään myös asemakaavan ja -muutoksen suunnittelussa (mm. luontoselvitys, keskusta-alueen kaupunkivallinen selvitys, kaupallisten ja julkisten palvelujen selvitys, kävelyreitistöselvitys).

## 6. Osalliset

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

## 7. Osallistuminen ja viranomaisyhteistyö

Kaavatyön aloittamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan Paraisten Kuulutuksissa tai

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. Vid inledningen hålls även ett inledande samråd mellan staden och Egentliga Finlands NTM-central och vid behov kallas även andra berörda myndigheter.

Bygg- och miljönämnden framlägger planförslaget offentligt. Tidpunkten för framläggandet meddelas på stadens officiella anslagstavla på stadens webbplats och per tidningsannonser. Under påseendetiden begärs även utlåtanden från berörda myndigheter. Planen godkänns slutligen i stadsfullmäktige. De som har bitt om information om godkännandet under den tid 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 detaljplanen och -ändringen inleds med detta program för deltagande och bedömning på senhösten 2022. Planförslaget färdigställs och behandlas sedan i bygg- och miljönämnden så att planförslaget kan framläggas offentligt. Målet är att planen ska kunna godkännas av stadsfullmäktige hösten 2023.

#### **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. Detaljplanens centrala konsekvenser bedöms och redovisas för i planbeskrivningen.

#### **10. Kontaktpersoner**

Planen utarbetas på Pargas stads planläggningsenhet och som kontaktpersoner fungerar:

**Charlotte Koivisto**, planläggare

040 488 5906

charlotte.koivisto@pargas.fi

**Heidi Saaristo-Levin**, planläggningschef

040 488 5888

heidi.saaristo-levin@pargas.fi

Turun Sanomissa ja Åbo Underrättelser-lehdessä. Aineisto on esillä koko kaavaprosessin ajan kaupungin verkkosivuilla. Valmisteluvaiheessa osallisilla on mahdollisuus osallistua suunnitteluun. Aloituvaiheessa pidetään myös kaupungin ja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen välinen aloitusneuvottelu, johon kutsutaan tarvittaessa myös muita asianomaisia viranomaisia.

Rakennus- ja ympäristölautakunta 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**

Asemakaavan ja -muutoksen laatiminen aloitetaan tällä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla loppusyksyllä 2022. Kaavaehdotus valmistuu ja käsitellään rakennus- ja ympäristölautakunnassa julkisesti nähtävälle asetettavaksi. Tavoite on, että kaupunginvaltuusto voisi hyväksyä kaavan syksyllä 2023.

#### **9. Vaikutusten arviointi**

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

#### **10. Yhteyshenkilöt**

Kaava laaditaan Paraisten kaupungin kaavoitusyksikössä, ja yhteyshenkilöinä toimivat:

**Charlotte Koivisto**, kaavoittaja

040 488 5906

charlotte.koivisto@parainen.fi

**Heidi Saaristo-Levin**, kaavoituspäällikkö

040 488 5888

heidi.saaristo-levin@parainen.fi





STORÄNG II, ILLUSTRATION  
ISONIITTY II, HAVAINNEKUVA

Skala/mittakaava 1:1500  
27.11.2023 CK

PARGAS STAD - PARAISTEN KAUPUNKI



DETALPLAN SOM AVLÄGSNAS  
POISTUVA ASEMAKAAVA

