

Paraisten Isoniityn (26) kaupunginosan koillisosan asemakaava ja asemakaavamuutos

Rakennus- ja ympäristölautakunta 13.12.2023 § 175
774/10.02.03/2022

Valmistelija

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

Isoniityn (26) kaupunginosan koillisosan asemakaava ja asemakaavamuutos, Isoniitty II, on sisältynyt kaupungin kaavoitusohjelmaan ja kaavoitus on pantu vireille 30.11.2022, jolloin myös kaavaluonnos on ollut nähtävillä. Lisäksi on ilmoitettu, että kaava saattaa edellyttää maankäyttösopimuksia alueelle. Maankäyttösopimusten tarpeen realisoituminen selviää kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

Noin 13 hehtaarin suuruinen kaava-alue sijaitsee kaupungin keskustan itäosassa, suurelta osin asemakaavoittamattomalla alueella, välittömästi olemassa olevan Isoniityn omakotitaloalueen koillispuolella. Kaava-alue rajautuu lännessä Kalkkitien katualueeseen ja olemassa olevaan pientaloalueeseen Isoniityn kaupunginosassa, pohjoisessa liike- ja toimitilarakennusten alueisiin sekä niihin liittyviin lähivirkistysalueisiin Lehtiniemen kaupunginosassa. Muilta osin kaava-alue rajautuu rakentamattomiin pelto- ja metsäalueisiin.

Asemakaavan tarkoituksena on lisätä kaupungin erillispientalotonttien tarjontaa jo olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sekä siihen liittyvien katuverkon ja kunnallisteknisen verkon läheisyydessä. Kaavaehdotuksessa on osoitettu 28 uutta omakotitonttia sekä kaksi tonttia rivitaloille ja muille kytketyille pientaloille. Kaava-alueella sijaitsee neljä olemassa olevaa omakotitalon pihapiiriä, joista kolme on yksityisomistuksessa.

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.

Kaavoituksen yhteydessä kaupungin tarkoituksena on samalla kehittää toimiva prosessi sisäiselle yhteistyölle luonnonmukaisemman hulevesien hallinnan mahdollistamiseksi ja edistämiseksi uusilla kaupungissa kaavoitettavilla alueilla.

Osallisuus ja vuorovaikutus ovat olleet prosessin aikana aktiivisia. Kaavoittaja on useaan otteeseen tavannut, keskustellut ja vaihtanut sähköpostia asianomaisten maanomistajien kanssa, ja toiveet on mahdollisuuksien mukaan otettu huomioon kaavoituksessa. Kiinteistönomistajat ovat prosessin aikana suhtautuneet kriittisesti muun muassa uuden kokoojakadun (Kuuselantie) osoittamiseen sekä rakentamisen laajuuteen ja erityisesti suunniteltujen rivitalojen määrään.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana on kerätty lausuntoja ja mielipiteitä.

- Varsinais-Suomen ELY-keskus ei nähnyt syytä antaa luonnoksesta lausuntoa, mutta on esittänyt kommentteja kestäväen rakentamisen huomioon ottamisesta ja ilmastonmuutoksen hillitsemisestä kaavoituksessa.

- Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, 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 totesi 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 kirjallinen 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-ajat uusilla asuinalueilla olisivat ilmastonmuutosta ajatellen tärkeitä eikä sellaisia näy luonnoksessa. (Mielipide on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.)

Yksi alueen maanomistajista on marraskuussa 2023 jättänyt kirjallisen mielipiteen kaava-aineistosta. Mielipiteessä esitetään kritiikkiä suunniteltua kokoojakatua (Kuuselantie) ja rivitalojen määrää kohtaan. Myös läheisen metsän hoitoa kritisoidaan. (Mielipide on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.)

Esitetyt näkemykset on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Ehdotettu liikenneratkaistu perustuu perusteelliseen selvitystyöhön, jossa on otettu huomioon muun muassa liikenneturvallisuus. Houkuttelevien rivitalotonttien tarjontaa on Paraisilla tarpeen lisätä, kuten myös omakotitonttien tarjontaa. Kaavamääräyksissä on otettu huomioon ilmastotavoitteet sekä yleisesti esitetty toive talojen rakentamisesta yhteen tasoon. Kaava sisältää runsaasti viheralueita.

Kaavoituksen tausta-aineistoksi on laadittu useita selvityksiä.

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.

Meluselvityksessä (2023) 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.

Hulevesiselvityksessä on selvitetty kaava-alueen hulevesitilannetta tällä hetkellä ja suunnitellusta rakentamisesta arviolta aiheutuvien hulevesivirtaamien perusteella. Kaava-alueen maaperä on pääosin savea ja paikoitellen kalliomaata. Selvitysalue ei sijaitse pohjavesialueella. 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 viivytysrakenteita ennen veden johtamista purkureiteille. Yleisten tavoitteiden lisäksi hulevesien hallintaa koskevat tarpeet ja tavoitteet perustuvat vastaanottavien vesistöjen vedenlaadun turvaamiseen, mikä on otettu laajasti huomioon kaavaluonnoksessa.

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.

Alueelle on vuonna 2021 laadittu myös arkeologinen inventointi Paraisten keskusta-alueen yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Kyseisellä kaava-alueella ei ole havaittu muinaismuistoja eikä muita arkeologisia suojelukohteita.

Asemakaavan vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksessa osana kaavoitus- ja suunnittelutyötä (5.4 Kaavan vaikutukset, s. 13).

Pientaloalueen laajentaminen lisää alueen asukasmäärää arviolta vähän alle 200 asukkaalla 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. Laajentamalla keskustan olemassa olevaa asuinaluetta ja keskittämällä sillä tavoin asumista ja siitä seuraavaa palvelutarvetta lähelle olemassa olevia joukkoliikenteen reittejä mahdollistetaan samalla joukkoliikenteen palvelutason parantaminen asiakaspohjan kasvaessa.

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 Kuuselan tien katualueelle osoitettavan ohjeellisen puurivistön kautta, mutta myös asettamalla alueelle yleismääräys, joka edellyttää, että yhtä pihapiiriä kohden on oltava/istutettava vähintään kaksi puuta.

Kaavamuutoksesta ei aiheudu merkittäviä ympäristövaikutuksia. Asemakaava täydentää viereistä asuinaluetta ja vastaa Paraisten keskustan pientalotonttien kysyntään. Katujen ja kunnallistekniikan rakentamisen aikataulun arvioidaan toteutuvan vuosina 2025–2026.

Uusien tonttien lohkomisen ja markkinointi voidaan aloittaa tarvittavan kunnallistekniikan ja katujen rakentamisen jälkeen.

Isoniityn kaupunginosan koillisosan asemakaavaksi ja asemakaavamuutokseksi on laadittu perusteltu ehdotus ja se voidaan asettaa nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Kaavaselostus

Oheismateriaali

Liikenneselvitys
Meluselvitys
Hulevesiselvitys

Varsinais-Suomen ELY-keskus, kommentit 17.1.2023
Vastuumuseo / Turun museokeskus
Caruna
Saapunut mielipide (AL) (sisäisesti)
Saapunut mielipide (HH) 29.11.2023 (sisäisesti)

Esittelijä

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

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa Paraisten Isoniityn (26) kaupunginosan koillisosan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

kaavoitus@parainen.fi