

PARAISTEN KAUPUNKI

PARSBYN (10) KAUPUNGINOSA

Asemakaavan muutos korttelissa 31 lähiympäristöineen, Vapparintie 4



KAAVASELOSTUS

19.2.2025



Pargas
Parainen

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Paraisten Parsbyn (10) kaupunginosan korttelin 31 tontteja 1 ja 2, viereistä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta sekä katualueita.

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 445-10-31-1, 445-417-1-35, 445-417-1-36, 445-417-1-50, 445-417-1-103, 445-406-1-207 ja 445-10-9903-0 sekä osia kiinteistöistä 445-417-1-53, 445-417-1-104, 445-417-1-113, 445-417-1-115, 445-406-1-121, 445-406-1-214, 445-406-1-216 ja 445-475-18-48

Asemakaavan myötä syntyy:

Paraisten Parsbyn (10) kaupunginosan korttelin 31 tontit 3-5, korttelin 35 tontti 1, urheilu- ja virkistyspalvelujen alue, puistoalue, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, Oraskujan ja Karhekujan katualueet sekä osa Vapparintien katualueesta.

Kaavan nimi

Asemakaavan muutos korttelissa 31 lähiympäristöineen Parsbyn (10) kaupunginosassa, Vapparintie 4.

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Paraisten keskustassa Saaristotien, Vapparintien ja Rantatien kiertoliittymän luoteispuolella. Kaava-alueeseen kuuluu kaupungin omistama kiinteistö, jossa on opetuskäytöstä poistuvia tiloja sekä kaksi vuokrattuna olevaa asuntolaa. Lisäksi alueeseen kuuluu pallokenttä sekä toteutumaton toimitilarakennusten korttelialue Vapparintien varrella. Kaava-alue rajautuu Finbyntien pientaloalueeseen, Saaristotien kiertoliittymään, Ammattikoulunsuoraan ja Vapparintiehen.

Kaava laaditaan Paraisten kaupungin kaavoitusyksikössä.

Kaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 21.3.2024.

Kaavamuutoksen hyväksyminen:

Rakennus- ja ympäristölautakunta, kaavaluonnos	21.8.2024 § 101
Rakennus- ja ympäristölautakunta, kaavaehdotus	x.x.2025 § x
Kaupunginhallitus	x.x.2025 § x
Kaupunginvaltuusto	x.x.2025 § x

1.1 Luettelo selostuksen liitteistä

Liite 1: Kaava-alueen sijainti

Liite 2: Ote maakuntakaavasta

Liite 3: Ote yleiskaavasta

Liite 4: Ote ajantasa-asemakaavasta

Liite 5: Poistuva asemakaava

Liite 6: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 7: Valokuvia kaava-alueelta

Liite 8: Havainnekuvia Keskon alueesta

Liite 9: Havainnekuva kaupungin kortteleista ja purjekiertoliittymän viereisestä istutettavasta alueesta

Liite 10: Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaupungin vastineet

1.2 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Vapparintien liikenneselvitys, Sitowise 2024
- Vapparintien kiertoliittymä, kunnallistekninen yleissuunnitelma, Sitowise 2025
- Pohjarakennesuunnittelijan asiantuntijalausunto, Sitowise 2024
- Rakennushistoriaselvitys asemakaavoitusta varten, Åbolands yrkesskola, Mikko Laaksonen 2024
- Paraisten keskustanseudun arkeologinen inventointi, Mikroliitti Oy 2021
- Rakennetun ympäristön inventointi 2016-2019, Museon informaatioportaali MIP, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Selvitys kaupallisista ja julkisista palveluista, Paraisten keskustan yleiskaava, Paraisten kaupunki 2019
- Tausta-aineisto maisemasta, ympäristöstä ja yhdyskuntarakenteesta, Paraisten keskustan yleiskaava, Paraisten kaupunki 2018

2. Tiivistelmä

Kaava-alue sijaitsee Paraisten keskustassa Saaristotien, Vapparintien ja Rantatien kiertoliittymän luoteispuolella. Kaava-alue on pinta-alaltaan noin 4,5 hehtaaria. Alueella sijaitsee koulurakennus, liikuntahalli ja pallokenttä sekä kaksi asuntolarakennusta. Lisäksi alueella on tyhjillään oleva omakotitalo ja talousrakennuksia. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on luoda Vapparintien varrelle kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen keskustakortteli, jonne on mahdollista sijoittaa päivittäistavarakauppa, monimuotoista asumista sekä muita yrityksiä ja palveluita. Kaavan toteutumisen myötä K-Supermarket siirtyy nykyisestä sijainnistaan uuteen liikerakennukseen.

Asemakaavamuutoksessa alueelle osoitetaan liikerakennusten korttelialue (KL-9), kerrostalokortteli (AK-7) sekä kaksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-13 ja AL-14). Lisäksi alueelle osoitetaan urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU), puistoalue (VP), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) sekä katualueita. Lisäksi kaavassa annetaan yleismääräyksiä, joilla ohjataan muun muassa rakentamisen ilmastokestävyyttä ja piha-alueiden järjestämistä. Kaavamuutoksessa osoitetaan useita uusia liikennejärjestelyjä, kuten mahdollisuus uuden kiertoliittymän ja uusien kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien rakentamiseen Vapparintielle.

Kaavamuutoksen aloittamisesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisesta ilmoitettiin 21.3.2024. Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti 21.8.2024 asettaa asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston luonnoksena nähtäville. Kaavaluonnos oli nähtävillä 31.8.–1.10.2024. Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti x.x.2025 asettaa asemakaavamuutoksen ehdotuksen julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä x.x.–x.x.2025.

3. Lähtökohdat

3.1 Asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää keskeisellä paikalla sijaitsevaa aluetta ja luoda mahdollisuuksia liiketoiminnalle, palveluille ja asumiselle. Kaupunki on tehnyt osalle alueesta suunnitteluvaraus sopimuksen Kesko Oyj:n kanssa. Suunnitteluvarausalueesta ja sitä ympäröivistä kiinteistöistä on tarkoitus kehittää kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen keskustakortteli, jonne on mahdollista sijoittaa päivittäistavarakauppa, monimuotoista asumista sekä muita yrityksiä ja palveluita. Kaavan toteutumisen myötä K-Supermarket siirtyy nykyisestä sijainnistaan uuteen liikerakennukseen keskustan muiden päivittäistavarakauppojen läheisyyteen.

Kiinteistöllä toiminut ammatillinen koulutus siirtyi vuoden 2024 aikana uuteen koulukeskukseen, jolloin alue vapautui muuhun käyttöön. Koulun liikuntahallia on tarkoitus käyttää väistötilana alakoulun oppilaita varten Malmin koulun remontin ajan. Korttelissa sijaitsevista Kustregionens Utbildningsfastigheter -yhtiön omistamista ja Axxell Utbildning -yhtiön käytössä olevista opiskelija-asuntoloista 1960-luvulla rakennettu ja myöhemmin peruskorjattu rakennus säilyy nykyisessä asuntolakäytössä. Suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää toisen, 1990-luvulla rakennetun opiskelija-asuntolan ja varsinaisesta opetuskäytöstä poistuvan koulurakennuksen purkamista.

Kaava-alueeseen kuuluu myös suunnitteluvarausalueen ulkopuolisia kaupungin omistamia kiinteistöjä. Ne otetaan mukaan asemakaavamuutoksen alueeseen, jotta kaava-alueesta syntyy tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Pallokentän alue on tarkoitus säilyttää jatkossakin pääosin urheilun- ja virkistyskäytössä.

Kaava mahdollistaa uuden kiertoliittymän ja uusien kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien rakentamisen Vapparintielle. Tavoitteena on selkiyttää alueen liikenneratkaisuja ja parantaa liikenneturvallisuutta. Autoliikenne uuden supermarketin kortteliin ohjataan kiertoliittymän kautta ja huoltoliikenteelle osoitetaan oma liittymä pohjoisempaa Vapparintieltä.

3.2 Selvitys suunnittelun alueen oloista

3.2.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Paraisten keskustassa Saaristotien, Vapparintien ja Rantatien kiertoliittymän luoteispuolella. Kaava-alue on pinta-alaltaan noin 4,5 hehtaaria. Alueella sijaitsee koulurakennus, liikuntahalli ja pallokenttä sekä kaksi asuntolarakennusta. Lisäksi alueella on tyhjillään oleva omakotitalo ja talousrakennuksia. Kaavoitettava alue on liikenteen, kaupan ja palvelujen kannalta keskeinen.

3.2.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on rakennettua ympäristöä, jonka luonnonympäristö koostuu pääosin piha-alueiden nurmikentistä sekä istutetuista puista ja pensaista. Kiertoliittymän läheisyydessä on sora- ja asfalttikenttää sekä yleisilmeeltään hoitamaton heinikkö ja vanhaa, villiintynyttä puutarhakasvillisuutta. Pallokentän alueella on tekonurmikenttä ja sorakenttä. Pallokentän eteläpuolella on kapea, hoitamaton viherkaistale, jonka alueella kulkee oja. Kentän pohjoispuolella on sorapintainen pysäköintialue ja oja. Kaava-alueella ei ole ojien lisäksi muita pintavesiä eikä alue sijaitse pohjavesialueella. Paraisten keskustan läpi virtaava Kirkkosalmi eli Suntti sijaitsee noin 300 metrin päässä kaava-alueen itäpuolella. Kaava-alueella ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja eikä alueella tai sen läheisyydessä sijaitse suojelualueita. Kaava-alueen keskellä on pieni selänne, joka kohoaa muutamia metrejä ympäristöään korkeammalle. Koulurakennuksen alueelta selänne on osin louhittu ja tasattu. Muilta osin kaava-alue lähiympäristöineen on alavaa ja tasaista aluetta. Maaperä on alavalla alueella savea ja selänteen alueella, koulurakennuksen kohdalla hiekkamoreenia.

3.2.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Pääosa kaavoitettavasta alueesta on vanhaa koulukiinteistöä, jossa on toiminut toisen asteen oppilaitos, ammattikoulu. Alue rajautuu kokoojakatu Vapparintiehen, joka johtaa Paraisten luoteisiin kaupunginosiin ja Ålön pohjoisosaan. Kaava-alue rajautuu myös vilkasliikenteisen Saaristotien (seututie, maantie 180) kiertoliittymään, joka tunnetaan purjekiertoliittymänä.

Kaava-alueen läheisyydessä on paljon sekä julkisia että kaupallisia palveluja ja purje-kiertoliittymän ympäristö muodostaa eräänlaisen portin saaristoon. Kaava-alueen ympärillä levittäytyvät laajat pientalovaltaiset asuinalueet. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet alueelle ovat hyvät ja alue on myös joukkoliikenteellä hyvin saavutettavissa. Paraisten keskustan yleiskaavatyön yhteydessä laaditussa tausta-aineistossa maisemasta, ympäristöstä ja yhdyskuntarakenteesta (2018) todetaan, että Paraisten keskustaseudun yhdyskuntarakenne on säilynyt hyvin eheänä. Keskusta-alue on kokonaisuutena säilyttänyt vetovoimaisuutensa, eikä varsinaisia kilpailevia alakeskuksia tai ohikulkuteitä ole rakennettu. Yhdyskuntarakenteen hallittu kehittäminen on mahdollistanut sen, että kaikki keskusta-alueeseen kuuluvat palvelut ovat saatavilla kaupungissa.

Kaupunki- ja taajamakuva

Kaava-aluetta hallitsee hieman ympäristöään korkeammalla sijaitseva koulurakennus, jonka vanhin osa on 1960-luvulta ja laajennusosa 1980-luvulta. Koulun pohjoispuolella on kaksi asuntolarakennusta, joista toinen on rakennettu koulun kanssa samoihin aikoihin ja toinen 1990-luvulla. Lisäksi alueella on koulun toimintaan liittyviä talousrakennuksia. Koulurakennuksen länsipuolella on 1980-luvulla rakennettu liikuntahalli ja pallokenttä. Koulun itäpuolella sijaitsee yksittäinen vanha, huonokuntoinen omakotitalo. Kiertoliittymään rajautuva alue on avointa, kaupunkikuvaltaan jäsentymätöntä aluetta, josta on purettu useita rakennuksia eri aikoina. Jäljellä on 1990-luvulla rakennettu varastorakennus muistona alueella aiemmin sijainneesta puutarhamyymälästä, johon kuului myös päärakennus ja kasvihuone. Kaava-alueen etelä- ja länsipuolella on tiivistä pientaloaluetta, joka on rakennettu pääosin 1950- ja 1960-luvuilla. Vapparintien pohjoispuolen rakennuskanta, muun muassa päiväkotit ja vanhuksille suunnatut rivitalot, on pääosin 1990-luvulta ja 2000-luvulta. Kaava-alueen itäpuolinen päivittäistavarakauppojen liikekortteli on rakennettu nykyiseen laajuuteensa 2010-luvun lopulla ja tuorein rakennus on pikaruokaravintola, joka on rakentunut vuonna 2024 aivan kiertoliittymän viereen.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Paraisten keskustan rakennettu ympäristö on inventoitu 2010-luvun lopulla. Tulokset on tallennettu Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon ylläpitämään Museon informaatioportaaliin (MIP). Kaava-alueella sijaitseva, vuonna 1948 rakennettu omakotitalokiinteistö on luokiteltu maisemallisesti arvokkaaksi. Myös monet kaava-alueen lähiympäristön vanhoista omakotikiinteistöistä ovat maisemallisesti arvokkaita ja joukossa on myös yksittäisiä paikallisesti arvokkaita luokiteltuja kohteita. Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita kohteita ei kaava-alueella tai sen läheisyydessä ole. Kiertoliittymän vieressä aiemmin sijainnut, alun perin elokuvateatterina toiminut liikerakennus vuodelta 1957 purettiin joitakin vuosia sitten. Ammattikoulurakennuksella ja vanhalla asuntolalla ei ole inventoinnin perusteella erityisiä arvoja.

Kaava-alueella on tehty rakennushistoriallinen selvitys syksyllä 2024 (Rakennushistoriaselvitys asemakaavoitusta varten, Åbolands yrkesskola, Mikko Laaksonen). Työssä on selvitetty ja dokumentoitu rakennuskannan historia sekä arkkitehtoniset ja historialliset arvot. Raportissa todetaan, että ammattikoulun päärakennuksen, liikuntasalin, laajennuksen ja vanhan asuntolan arkkitehtoninen ja historiallinen arvo on huomattavan samankaltainen. Rakennukset edustavat 1960– ja 1980-luvun käyttöarkkitehtuuria, jossa vaatimattomuus on katsottu hyveeksi. Uudempi asuntola on muita rakennuksia vähäarvoisempi, se on tavanomainen ajankohtansa asuinrakennus. Ammattikoulun rakennuksilla on paikallista arvoa Paraisten ja Turunmaan tasolla sekä historiallisin että arkkitehtonisin perustein. Arvo on kuitenkin sen luonteinen, että rakennusten kunto ja käyttöarvo voivat perustellusti vaikuttaa niiden säilyttämiseen.

Paraisten keskustan alueella on tehty arkeologinen inventointi vuonna 2021 (Mikroliitti Oy). Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse tunnettuja muinaisjäännöksiä.

Asuminen

Kaava-alueella on kaksi asuntolarakennusta ammattioppilaitoksen opiskelijoille. Alueella sijaitseva kaupungin omistama pientalo on tyhjillään.

Palvelut

Paraisten keskustan yleiskaavatyön yhteydessä on laadittu selvitys Paraisten kaupallisista ja julkisista palveluista (2019). Selvityksessä todetaan, että keskeisen sijainnin, liikenneyhteyksien ja hyvän saavutettavuuden vuoksi suurimmat päivittäistavara- ja tavaratalot sijaitsevat Saaristotien varrella kiertoliittymien tuntumassa. Saaristotietä pitkin kulkee paikallisten asukkaiden lisäksi suuri määrä matkailijoita, vapaa-ajanasukkaita ja työmatkalaisia, mikä osaltaan vaikuttaa kaupallisten palveluiden sijoittumiseen. Saaristotien vieressä sijaitsevan kaava-alueen läheisyydessä onkin paljon kaupallisia palveluja. Vapparintien toisella puolella sijaitsee kaksi päivittäistavara- ja pikaruokaravintola ja polttoaineen jakeluasema. Kirkkosalmen rannalla on veneiden tankkauspaikka. Saaristotien eteläpuolella kiertoliittymän lähiympäristössä sijaitsee linja-autoasema, kaksi polttoaineen jakeluasemaa ja muita kaupallisia palveluja. Saaristotien eteläpuolella muun muassa Rantatien ja Kauppiaskadun varrella on erikoistavara- ja pikaruokakauppoja. Kaava-alueen lähistöllä on myös useita julkisia palveluja. Vapparintien pohjoispuolella sijaitsee terveysasema, kaksi päiväkotia, vanhuksille suunnattuja asuntoja ja hieman kauempana myös paloasema.

Virkistys

Alueella on pallokenttä, joka on tarkoitus säilyttää jatkossakin pääosin urheilu- ja virkistyskäytössä. Keskuspuiston ja Kirkkosalmen virkistysalueet sijaitsevat lähellä kaava- aluetta ja Bläsnäsin uimaranta sijaitsee runsaan puolen kilometrin päässä.

Liikenne

Kaava-alueen eteläpuolella kulkee Saaristotie, maantie 180, joka kulkee Kaarinan ja Korppoon välillä. Väyläviraston tilaston (2024) mukaan Saaristotien keskivuorokausiliikennemäärä on kiertoliittymän molemmin puolin noin 6000-10400 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus on noin 400-700 ajoneuvoa. Kesäaikaan liikennemäärät kasvavat noin 7000-12000 ajoneuvoon. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Vapparintiehen, joka alkaa Saaristotien kiertoliittymästä ja jatkuu asemakaava-alueen ulkopuolella Levontienä kohti pohjoista. Vapparintieltä on useita tonttoliittymiä kaava-alueelle. Myös Finbyntien suunnasta pääsee alueelle.

Jalankulun ja pyöräilyn yhteys kulkee Vapparintien pohjoispuolella ja koulurakennuksen pääsisäänkäynnin kohdalta kiertoliittymään asti myös Vapparintien eteläpuolella. Yhteys jatkuu itä-länsi -suunnassa Saaristotien varressa vaihtaen kiertoliittymän kohdalla tien puolta. Yhteys Paraisten ydinkeskustaan jatkuu kiertoliittymän molemmin puolin, idässä tasoyliytysten ja lännessä alikulkukäytävän kautta.

Paraisten linja-autoasema sijaitsee kiertoliittymän kaakkoispuolella, joten kaava-alueen joukkoliikenneyhteydet Turun ja saariston suuntaan ovat hyvät. Kaupungin sisäisen liikenteen palvelulinja kulkee kaava-alueen sivuitse Vapparintietä terveysaseman ja linja-autoaseman välillä kolmena päivänä viikossa.

Alueelle on tehty kunnallistekninen yleissuunnitelma (Sitowise 2025), jossa on tutkittu maankäytön muutosten aiheuttamat kunnallistekniset kehittämisen tarpeet ja varmistettu niiden toteutettavuus. Työhön sisältyy muun muassa liikenteellisten muutostarpeiden tarkastelu. Osana työtä on tehty myös erillinen liikenneselvitys, joka sisältää liikenteen toimivuustarkastelut (Sitowise 2024).

Tekninen huolto

Alueella on teknisen huollon verkostot, joihin myös uusi rakentaminen on liitettävissä. Nykyiseen koulurakennukseen ja toiseen asuntolarakennukseen johtaa kaukolämpöputki, joka kulkee kaava-alueen halki. Kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa (Sitowise 2025) on tutkittu kaavoitettavan alueen hulevesien hallinnan ja vesihuollon päivitystarpeet. Kaavan mukaisen rakentamisen toteutuessa verkostot vaativat saneeraamista.

Ympäristön häiriötekijät

Saaristotieltä kantautuu liikenteen melua alueelle. Vähäisemmässä määrin myös Vapparantie aiheuttaa liikennemelua. Puretun liikerakennuksen läheisyydessä on sijainnut vuotanut öljysäiliö, joka on poistettu ja alueen maaperä on kunnostettu. Muita maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) kohteita alueella ei ole. Kaava-alue kuuluu turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) valvomien kemikaalikohteiden konsultointivöhykkeeseen Paraisten keskustan teollisuus- ja kaivostoiminnan vuoksi.

3.2.4 Maanomistus

Kaava-alue on Paraisten kaupungin omistuksessa. Asuntolarakennusten alueet on tällä hetkellä vuokrattu niitä hallinnoivalle kiinteistöyhtiölle.

3.3 Suunnittelutilanne

3.3.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti 14.12.2017 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ja päätös tuli voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä kaavoituksessa. Tavoitteiden tehtävänä on muun muassa varmistaa, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava (liite 2)

Kaava-alueella on voimassa Turunmaan maakuntakaava (vahvistettu 20.3.2013), Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyväksytty 11.6.2018) sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja –varojen vaihemaakuntakaava (hyväksytty 14.6.2021). Maakuntakaavoissa kaava-alueelle on osoitettu seuraavia merkintöjä ja määräyksiä:

Keskustatoimintojen alue (C). Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen. Suunnittelumääräyksen mukaan maankäytön, kestävä liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuvaa eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.

Taajamatoimintojen alue (A). Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Kaava-alue kuuluu Paraisten kaupunkikehittämisen kohdealueeseen ja Saariston rengastien matkailun, retkeilyn ja virkistysalueen kehittämisen kohdealueeseen. Kaava-alue sijaitsee suoja- tai konsultointivyöhykkeellä, joka liittyy vaarallisia kemikaaleja valmistaviin tai varastoihin laitoksiin. Vapparintieltä Bläsnäsin suuntaan on osoitettu kaava-alueen sivuitse kulkeva ohjeellinen ulkoilureitti.

Yleiskaava (liite 3)

Alueella on voimassa Paraisten keskustan yleiskaava, joka on hyväksytty 30.5.2022 ja tullut voimaan 22.6.2023. Uudessa yleiskaavassa asemakaavoitettava alue on osoitettu pääosin keskustatoimintojen alueeksi (C). Alue varataan palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle sekä näihin liittyville virkistysalueille. Asemakaavoituksella ja rakentamisella tulee luoda korkeatasoista kaupunkikuvaa. Pallokentän alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Alueelle saa rakentaa käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Kaava-alue kuuluu osittain Seveso-direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeeseen (sv-1). Alueen asemakaavoista ja merkittävästä rakentamisesta on pyydetty lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes) sekä pelastusviranomaiselta. Vapparintien ja Ammattikoulunsuoran varteen on osoitettu kävely- ja pyöräilyreitti.

Asemakaava (liite 4)

Kaava-alueella ovat voimassa Parsbyn kaupunginosan asemakaavat, joista vanhin on vahvistettu 10.2.1982 ja uudemmat on hyväksytty 28.11.2000, 12.20.2004 ja 11.6.2019. Muutettavissa asemakaavoissa koulukiinteistön alue on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Pallokentän alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU) ja kentän pohjoispuolelle Vapparintien varteen on osoitettu osa-alue pysäköimispaikalle (p). Koulukorttelin ja purjekiertoliittymän välinen alue on osoitettu toimitilarakennusten kortteli-alueeksi (KTY-12), jonne saa rakentaa toimistorakennuksia. Koulukiinteistön eteläpuolella kulkee jalankululle ja pyöräilylle varattu katu/tie (pp/t). YO-korttelin rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuuslukuna $e=0,4$ ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi. KTY-korttelin rakennusoikeus on 2800 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on kolme.

Rakennusjärjestys

Paraisten kaupungin viimeisin, uudistettu rakennusjärjestys on tullut voimaan 26.6.2020.

Päätökset ja suunnitelmat

Paraisten kaupunki on allekirjoittanut osaa kaava-alueesta koskevan suunnitteluvaraus-sopimuksen Kesko Oyj:n kanssa 12.9.2023. Kaavahanke sisältyy vuoden 2024 kaavoitus-ohjelmaan, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 12.2.2024.

Pohjakartta

Kaavaluonnoksen pohjakartta on mittakaavassa 1:1000 ja sen on laatinut kaupungin mittaus-toimisto. Korkeuskäyrät ovat NPar-järjestelmässä ja koordinaattijärjestelmä on ETRS-GK23. Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset (§ 54 a).

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kesko Oyj on tutkinut eri vaihtoehtoja uuden päivittäistavarakaupan sijoittumiselle Paraisten keskustassa. Samaan aikaan kaupunki on selvittänyt koulukäytöstä poistuvan, keskeisellä paikalla sijaitsevan kiinteistön jatkokäyttöä. Kesko jätti kaupungille hakemuksen suunnitteluvarauksesta Vapparintie 4:ssä sijaitsevalle kiinteistölle kesällä 2023. Kaupunginhallitus päätti 12.6.2023 tehdä Kesko Oyj:n kanssa suunnitteluvaraus sopimuksen, joka allekirjoitettiin 12.9.2023. Asemakaavamuutoksen laatiminen tuli ajankohtaiseksi sopimuksen myötä. Suunnitteluvaraus tarkoittaa käytännössä kumppanuuskaavoitusta kaupungin ja Kesko Oyj:n kesken. Kaavoitettava alue on laajempi kuin sopimusalue, jotta alueesta muodostuu tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Kaavahanke on vuoden 2024 kaavoitusohjelmassa, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia kaavahankkeessa ovat Kesko Oyj, alueella vuokralla oleva kiinteistöyhtiö, oppilaitos jonka opiskelija-asunnot sijaistevat alueella, alueen asukkaat, lähialueen maanomistajat ja asukkaat, Paraisten kaupungin eri vastuualueet, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), vesihuoltolaitos, kaukolämpöyhtiö sekä sähkö- ja puhelin-yhtiöt. Lisäksi osallisia ovat muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen aloittamisesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisesta ilmoitettiin kaupungin verkkosivuilla ja Paraisten Kuulutuksissa 21.3.2024.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Vuorovaikutus toteutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kaavan vireilletulo on annettu tiedoksi asianosaisille viranomaisille. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo antoi lausunnon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Museo totesi, että Paraisten rakennetun ympäristön inventoinnissa ammattikoulu ja asuntola on huomioitu yleispiirteisesti, mutta asemakaavoituksen yhteydessä on tarpeen käydä suunnittelualueen rakennettu ympäristö läpi tarkemmin ja selvittää sen kulttuurihistorialliset arvot. Museo totesi myös, että kaavoituksen yhteydessä on aiheellista tutkia mahdollisuutta säilyttää ja hyödyntää olemassa olevia rakennuksia, vaikka käyttötarkoitus alueella muuttuisi. Museon lausunto saapui kaavaluonnoksen ollessa jo lähes valmis, joten lausunto otetaan huomioon kaavan valmisteluaineistosta saatavan palautteen yhteydessä. Kaava mahdollistaa liikuntahallin ja vanhan asuntolan säilyttämisen. Sen sijaan kaavan toteuttaminen edellyttää koulurakennuksen pääosan ja toisen asuntolarakennuksen sekä vanhan omakotitalon purkamista. Kaava-alueella on tehty museon edellyttämä rakennushistoriallinen selvitys syksyllä 2024.

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti 21.8.2024 asettaa asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston luonnoksena nähtäville. Osallisille varattiin tilaisuus esittää mielipiteensä kaavan valmisteluaineistosta nähtävilläoloaikana 31.8.–1.10.2024. Nähtäville asettamisesta ilmoitettiin kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Turun Sanomissa ja Åbo Underrättelser-sanomalehdessä 30.8.2024. Kaavaluonnoksesta järjestettiin esittelytilaisuus 12.9.2024

Paraisten kaupungintalolla. Nähtävilläoloaikana kaavaluonnoksesta saatiin kuusi lausuntoa ja kuusi mielipidettä. Paraisten vanhusneuvosto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Caruna, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo ja Varsinais-Suomen ELY-keskus antoivat lausuntonsa. Tukes ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa. Tiivistelmät mielipiteistä ja lausunnoista sekä kaupungin vastineet niihin on koottu erilliseen vastineraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Paraisten kaupunkikehitysosaston yksiköt (rakennus- ja ympäristöpalvelut, maankäyttö, tekniikka sekä vesihuolto) ovat kommentoineet kaava-aineistoa prosessin eri vaiheissa.

Valmisteluaineistosta saadun palautteen perusteella kaava-aineistoon on tehty ehdotusvaiheessa seuraavia muutoksia:

- KL-9-korttelissa markettirakennuksen rakennusala on siirretty hieman pohjoiseen, jotta rakennuksen etäisyys lähialueen asutukseen kasvaa
- KL-9-kortteliin on osoitettu ohjeellinen pohjois-etelä-suuntainen jalankulun ja pyöräilyn yhteys
- mainostornin paikka on siirretty lähemmäs Saaristotietä
- pallokentän pysäköintialue on osoitettu ohjeellisena Ammattikoulunsuoran varteen
- kaavamääräyksiä on tarkennettu ja täydennetty muun muassa arkkitehtonisten ja kaupunkikuvallisten seikkojen, pihajärjestelyjen sekä ilmastovaikutusten lieventämisen osalta. Kaavaehdotukseen on myös lisätty määräyksiä, joilla pyritään vähentämään liikerakennusten korttelialueen rakentamisesta ja toiminnasta mahdollisesti aiheutuvia häiriöitä lähialueen asutukselle.
- vaikutusten arviointia on täydennetty kaavaselostukseen

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti x.x.2025 asettaa asemakaavamuutoksen ehdotuksen nähtäville. Osallisille varataan tilaisuus jättää muistutuksia kaavaehdotuksesta. Ajankohta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella. Kaava-aineistosta pyydetään lausunnot viranomaisilta nähtävilläolon yhteydessä.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue koostuu uutta päivittäistavarakauppaa varten osoitetusta liikerakennusten korttelialueesta, yhdestä kerrostalokorttelista sekä kahdesta asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelista. Kaavaluonnoksessa asuinkerrostalojen korttelialueeksi osoitettu tontti korttelissa 31 on muutettu kaavaehdotukseen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Lisäksi alueelle osoitetaan urheilu- ja virkistyspalvelujen alue, puistoalue, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue sekä katualueita. Liikerakennusten korttelialueella sijaitsee nykyisin käytöstä poistuva koulurakennus, asuntolarakennus, tyhjillään oleva vanha omakotitalo sekä talousrakennuksia. Kaavan toteutuminen edellyttää näiden rakennusten purkamista ja maaston tasaamista päivittäistavarakaupan tontin alueelta. Pohjoisemman asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelin alueella sijaitsee toinen koulun asuntolarakennus. Kaava mahdollistaa sen säilyttämisen ja lisärakentamisen. Eteläisemmän asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelin alueella sijaitsee liikuntahalli. Kaava mahdollistaa myös tämän rakennuksen säilyttämisen ja korttelin lisärakentamisen. Kerrostalokortteli on nykyisin rakentamaton aluetta, jossa on pysäköintialue. Tämä pysäköintialue korvautuu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen puolelle sijoitettavalla uudella pysäköintialueella. Kaava-alueelle tulee uusi Vapparintiehen liittyvä katu palvelemaan kerrostalokorttelia ja pohjoista asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelia. Vapparintien katualue laajenee uuden kiertoliittymän

ja siihen liittyvien jalankulun ja pyöräilyn väylien kohdalla. Osa nykyisistä tonttiliittymistä poistuu. Kaavaehdotuksessa kaava-alueita on laajennettu siten, että Finbyntieltä pallokentälle ja koulurakennuksen eteläpuolelle johtava lyhyt katualue on mukana kaavassa.

5.1.1 Mitoitus

Liikerakennusten korttelialueelle osoitetaan yhteensä 4500 k-m² rakennusoikeutta siten, että suuremmalle rakennusalueelle saa rakentaa 4000 k-m² ja pienemmälle 500 k-m². Lisäksi liikerakennusten korttelialueelle saa rakentaa 1000 k-m² katoksia. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiden rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla $e=0,5$. Kerrostalokorttelin rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla $e=0,7$.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Kaava-alueelle osoitetaan yksi asuin- ja toimistorakennusten korttelialue (AK-7) uudessa korttelissa 35. Kerrostalot saavat olla enintään nelikerroksisia ja rakennusoikeuden määrä ilmoitetaan tehokkuusluvuna $e=0,7$, mikä vastaa noin 3090 kerrosneliömetriä. Rakennusoikeuden määrä mahdollistaa esim. kahden nelikerroksisten kerrostalon rakentamisen korttelin alueelle. Rakennusten julkisivujen päävärin tulee olla murrettu, eivätkä musta ja valkoinen ole sallittuja päävärejä. Asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia.

Korttelin 31 pohjoisemmalla asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (AL-14) on mahdollista rakentaa kolmeen kerrokseen ja rakennusoikeuden määrä ilmoitetaan tehokkuusluvuna $e=0,5$, mikä vastaa noin 2140 kerrosneliömetriä. Alueella sijaitsee nykyään kaksikerroksinen asuntolarakennus (noin 1100 k-m²), minkä lisäksi alueelle voidaan rakentaa erillinen kerrostalo. Kaava mahdollistaa asuntolarakennuksen säilyttämisen ja lisärakentamisen. Kaava mahdollistaa majoitustoiminnan harjoittamisen alueella.

Korttelin 31 eteläisemmällä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (AL-13) on mahdollista rakentaa kahteen kerrokseen ja rakennusoikeuden määrä ilmoitetaan tehokkuusluvuna $e=0,5$, mikä vastaa noin 2300 kerrosneliömetriä. Alueella sijaitsee nykyään koulun liikuntahalli, joka on kooltaan noin 1270 k-m². Kaava mahdollistaa liikuntahallin säilyttämisen ja tontin lisärakentamisen. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueilla täydennysrakentamisessa uudet rakennukset tulee sopeuttaa ulkomuodoltaan ja väriykseltään totilla jo oleviin, kalkkihiekkatiilisiin rakennuksiin.

Noin puolet kaava-alueesta muodostuu liikerakennusten korttelialueesta (KL-9). Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja yhteensä 4500 k-m². Supermarketille tarkoitettun suuremman rakennusalan alueella saa rakentaa kahteen kerrokseen ja erillisellä pienemmällä rakennusalueella saa rakentaa yhteen kerrokseen. Lisäksi korttelialueelle saa rakentaa 1000 k-m² katoksia, jotka jäsentävät pihaa tai parantavat pyöräilyn olosuhteita. Pyöräkatosten lisäksi alueelle tulee muita katoksia myymälärakennusten yhteyteen sekä erikseen ostoskärryille. Keskeisestä ja muun muassa Saaristotielle näkyvästä sijainnista johtuen sekä läheisen asuinalueen vuoksi KL-9-korttelissa on muita kortteleita enemmän kaupunkikuvan ohjaukseen ja mahdollisten häiriöiden vähentämiseen liittyviä määräyksiä.

Kokonaisrakennusoikeuden puolesta KL-9-kortteli muodostaa vähittäiskaupan suuryksikön. Yksittäinen myymälä ei kuitenkaan ylitä vähittäiskaupan suuryksikön rajaa 4000 k-m². Suuryksikön sijoittuminen alueelle on mahdollista, koska alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi sekä maakuntakaavassa että yleiskaavassa. Maakuntakaavassa seudullisesti merkittävän

päivittäistavarakaupan suuryksikön alaraja on Paraisilla 6000 k-m², joten kaavamuutoksen mukaisella hankkeella ei katsota olevan seudullisia vaikutuksia.

Kaavassa annetaan yleismääräyksiä, joilla ohjataan muun muassa piha-alueiden istuttamista, pysäköinti- ja pyöräpysäköintipaikkojen järjestämistä sekä hulevesien hallintaa. Yleismääräyksillä myös ohjataan rakentamista ilmastokestävään ja energiatehokkaaseen suuntaan.

5.2.2 Muut alueet

Liikerakennusten korttelin ja Saaristotien pohjoispuolisen jalankulun ja pyöräilyn väylän väliin osoitetaan pieni puistokaistale (VP). Nykyinen pallokentän alue säilyy jatkossakin pääosin urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena (VU). Lisäksi kaava-alueelle osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Kerrostalokortteleiden kulkuyhteydeksi osoitetaan uusi katualue, Oraskuja. Finbyntieltä pallokentälle ja koulurakennuksen eteläpuolelle johtava lyhyt, nimetön katualue on otettu ehdotusvaiheessa mukaan kaava-alueeseen ja se nimetään Karhekujaksi. Vapparintien katualue laajenee, mikä mahdollistaa uudet liikennejärjestelyt, kuten uuden kiertoliittymän ja uusien jalankulun ja pyöräilyn väylien rakentamisen. Pääosa supermarketin tontille suuntautuvasta liikenteestä ohjautuu uuden kiertoliittymän kautta. Huoltoliikenne on tarkoitus ohjata erillisen liittymän kautta alueen pohjoisosasta.

5.3 Kaavan vaikutukset

Tyhjilleen jäävä keskeinen keskustakortteli saadaan kaavamuutoksen myötä aktiiviseen ja keskustaan sopivaan käyttöön. Kaavamuutos toteuttaa osaltaan Paraisten strategiaa kaupunkimaisuuden lisäämisestä ja keskustan tiivistämisestä tarjoten uusia asumismahdollisuuksia ja palveluja. Kaavamuutos toteuttaa myös yleiskaavaa ja vastaa keskustatoimintojen alueen tavoitteeseen korkeatasoisesta kaupunkikuvasta. Uusi supermarket muine palveluineen täydentää luontevasti purjekiertoliittymän ympärillä sijaitsevaa kaupallisten palvelujen keskittymää. Kaava mahdollistaa keskusta-asumisen hyvien liikenne- ja joukkoliikenneyhteyksien sekä palvelujen äärellä.

Kaavan mukaisten liikerakennusten sekä kerrostalojen rakentaminen muuttaa alueen luonnetta ja maisemaa. Maastoa joudutaan muokkaamaan ja tasaamaan etenkin liikerakennusten korttelialueella, jossa on nykyisin joitakin metrejä ympäristöään korkeammalle kohoava selänne. Kaavan toteuttaminen edellyttää myös useiden rakennusten purkamista. Nykyinen koulurakennus, itäisempi asuntolarakennus ja tyhjiillään oleva vanha omakotitalo kuuluvat purettaviin rakennuksiin. Niiden lisäksi purettavaksi tulee eri puolilla aluetta olevia pieniä talousrakennuksia. Kaava mahdollistaa kuitenkin myös nykyisen rakennuskannan ja ympäristön säilyttämistä. Muun muassa liikuntahalli ja läntinen asuntolarakennus on mahdollista säilyttää.

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksen toteutuessa keskustan yhdyskuntarakenne yhtenäistyy ja tiivistyy. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa nyt laadittavan kaavamuutoksen tyyppistä rakentamista osalle alueesta jo nykyään, mutta kaava ei ole toteutunut. Alueen nykytilaan verrattuna yhdyskuntarakenne muuttuu. Kerrostalokorttelin ja pohjoisemman asuin-, liike- ja toimistokorttelin alueilla on mahdollista rakentaa kolmeen ja neljään kerrokseen, mikä poikkeaa lähiympäristön pientalovaltaisesta, pääosin 1-2-kerroksisesta rakennuskannasta muuttaen maisemaa ja kaupunkirakennetta. Verrattain matalat kerrostalot soveltuvat kuitenkin hyvin palveluiden ja liikenteen solmukohtan läheisyyteen. Korkeimmat, nelikerroksiset rakennukset sijoittuvat maaston alavimpaan kohtaan ja matalammat rakennukset sijoittuvat selänteen alueelle.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavan toteutuminen edellyttää alueella sijaitsevan, maisemallisesti arvokkaaksi luokitellun, vuonna 1948 rakennetun omakotitalon purkamista. Tämä rakennus on osoitettu purettavaksi jo nykyisessä asemakaavassa vuodelta 2019. Lähiympäristöstä on viime vuosina purettu myös muita huonokuntoisia, paikallisesti ja maisemallisesti arvokkaita rakennuksia. Suhteellisen tuoreissa, vuosien 2016-2019 aikana laadituissa rakennusinventoinneissa kaava-alueen muilla kiinteistöillä ei ole katsottu olevan erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Alueellisen vastuumuseon edellyttämä rakennetun ympäristön lisäselvitys on tehty ennen kaavaehdotuksen laatimista (Rakennushistoriaselvitys asemakaavoitusta varten, Åbolands yrkesskola, Mikko Laaksonen 2024). Raportissa todetaan, että ammattikoulun päärakennus ja sen laajennusosa, liikuntasali sekä vanhempi asuntola edustavat 1960– ja 1980–luvun käyttöarkkitehtuuria. Rakennuksilla on paikallista arvoa Paraisten ja Turunmaan tasolla sekä historiallisin että arkkitehtonisin perustein. Selvityksessä todetaan arvon olevan kuitenkin sen luonteinen, että rakennusten kunto ja käyttöarvo voivat perustellusti vaikuttaa niiden säilyttämiseen. Kaavan toteutuminen edellyttää ammattikoulun päärakennuksen purkamista, mutta liikuntasali ja vanhempi asuntola on mahdollista säilyttää.

Kaupalliset vaikutukset

Kaavan toteutumisen myötä Paraisten nykyinen K-Supermarket siirtyy vajaat 500 metriä uuteen paikkaan. Supermarketin uusi sijainti nykyisen kaupallisen keskittymän vieressä, näkyvämmällä ja Saaristotieltä helpommin saavutettavassa paikassa todennäköisesti lisää kaupan vetovoimaa. Lähekkäin sijaitsevien päivittäistavara-kauppojen ja muiden palvelujen synergiaedut voivat myös osaltaan kasvattaa alueen asiakasvirtoja. Nykyisessä K-Supermarketin rakennuksessa sijaitsevien muiden palvelujen siirtymisestä ei ole kaavaa laadittaessa tietoa. Kaavamuutos kuitenkin mahdollistaa myös niiden siirtymisen sekä uusien palvelujen syntymisen. Myös supermarketin nykyiseen, vähintään osittain tyhjiilleen jäävään rakennukseen voi syntyä uusia palveluja, tai sinne voi siirtyä jokin nykyinen yritys. Kaavaratkaisu tukee Paraisten keskustatoimintojen alueen kaupallista kehittymistä ja vahvistaa Saaristotien ja Vapparintien liittymän ympäristöön sijoittuvaa kaupallisten palvelujen keskittymää.

Palvelut, työpaikat ja asuminen

Kaavan toteutumisen myötä alueen palvelutarjonta ja työpaikkojen määrä kasvaa. Osin kyse on palveluiden ja työpaikkojen siirtymisestä paikasta toiseen. Kaava-alueelle voi sijoittua esimerkiksi uusi kahvila-ravintola ja muuta kaupallista toimintaa sekä toimistoja, jotka tarjoavat työpaikkoja supermarketin työpaikkojen lisäksi.

Paraisten keskustan yleiskaavaa varten laadituissa selvityksissä (2018 ja 2019) todetaan, että matkailu on Paraisilla tärkeä elinkeino, mutta suurin osa majoituspalveluista sijoittuu Paraisten keskusta-alueen ulkopuolelle. Eteläisessä keskustassa on hotelli ja Norrbyssa sijaitsee leirintäalue, mutta keskustassa ei ole hostellityyppistä majoitusta. AL-14-korttelin kaavamääräys mahdollistaa sen, että asuntolarakennuksessa voidaan esim. kesäaikaan harjoittaa hostellitoimintaa, mikä täydentää keskustan majoitusvaihtoehtoja.

Uusien asumismahdollisuuksien myötä alueen asukasmäärä kasvaa. Uusien kerrostalokortteleiden sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelin asukasmäärä voi olla noin 120-160 asukasta riippuen korttelien toteutustavoista ja asuntotyyppijakaumasta. Sijainti kaupallisten palvelujen, hyvien joukkoliikenteen yhteyksien sekä terveyskeskuksen ja päiväkotien läheisyydessä mahdollistaa monenlaisten väestöryhmien asumisen alueella. Ammattioppilaitoksen toisen asuntolan purkamisen voi vähentää opiskelijoiden asumismahdollisuuksia alueella, mutta alueelle voi myös rakentua uusia tiloja opiskelija-asumiselle.

Kaavassa osoitettava uusi liikerakennusten kortteli sijaitsee keskellä olevaa kaupunkirakennetta ja lähistöllä on useita omakotitaloja. Kaavahanketta varten on tilattu selvitys siitä, millaisia vaikutuksia kaavan mukaisen liikekiinteistön rakentamisella saattaa olla maaperään ja sitä kautta lähistön pientaloille (Pohjarakennesuunnittelijan asiantuntijalausunto, Sitowise 2024). Lausunnon mukaan liikerakennuksen rakentaminen aiheuttaa vähäisiä sekä kohtalaisia riskejä lähikiinteistöille. Riskit muodostuvat pääosin paalutustyön aiheuttamista värinöistä, mahdollisesta huokosvedenpaineen noususta sekä maan syrjäytymisestä. Riskit ovat kuitenkin hallittavissa suunnitelmallisesti sekä työmaateknisesti, kun riskit on tiedostettu. Lausunnossa annetaan suosituksia riskien hallintaan. Kaavaehdotukseen on lisätty määräys pohjarakenteiden huolellisesta suunnittelusta. Liikerakennuksen rakennusala on myös siirretty hieman kauemmas läheisistä pientaloista.

Liikenne

Alueen liikenneympäristö muuttuu kaavaratkaisun ja sen mahdollistaman uuden kiertoliittymän toteuttamisen myötä. Kiertoliittymän ratkaisuja on tarkasteltu kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa (Sitowise 2025). Kiertoliittymän tilantarpeen määrittelemiseksi on laadittu mitoitus, jossa keskisaarekkeellisen kiertoliittymän halkaisija on 16 metriä, ajoradan leveys on 6,5-7 metriä ja jalankulun ja pyöräilyn väylien leveys on 3,5 metriä. Lisäksi mitoituksessa on mukana 1,5-3 metriä leveitä viherkaistoja. Yleissuunnitelmaan liittyvässä liikenneselvityksessä (Sitowise 2024) on arvioitu tulevan maankäytön synnyttämiä liikennemääriä ja tarkasteltu uuden kiertoliittymän toimivuutta erilaisissa liikennetilanteissa. Selvityksessä todetaan, ettei Vapparintien liittymätyyppi vaikuta Saaristotien kiertoliittymän toimivuuteen. Nykyisiin liikennejärjestelyihin verrattuna kiertoliittymäratkaisu toimii kokonaisuuden kannalta paremmin. Kiertoliittymien välityskyky riittää selvityksen mukaan vielä kohtuullisesti maksimiliikennetilanteessakin.

Kiertoliittymän ja uusien kävelyn ja pyöräilyn väylien rakentaminen parantaa liikenneturvallisuutta ja Vapparintien eri puolilla olevien päivittäistavarakauppojen saavutettavuutta. K-Supermarketin siirtyessä nykyisestä paikastaan uuteen sijaintiin myös liikennevirrat muuttuvat ja Vapparintien sekä Saaristotien purjekiertoliittymän lähialueen liikennemäärät kasvavat paikallisesti. Raskas liikenne alueella tulee myös kasvamaan jonkin verran. Uusi asuin- ja toimistorakentaminen kasvattaa osaltaan liikennemääriä. Liikenneselvityksen mukaan kasvava liikennemäärä ei heikennä ratkaisevasti Saaristotien palvelutasoa. Alueen sijainti kaupungin keskustassa, lähellä Saaristotietä liikennöivää joukkoliikennettä sekä Vapparintien palveluliikennettä luo hyvät edellytykset saavuttaa alue laajasti jalan, polkupyörällä tai julkisilla liikennevälineillä. Alueelle tulee uusia kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä niin Vapparintien varteen kuin alueen läpi, mikä parantaa alueen saavutettavuutta kävelen ja pyöräillen. Nykyisten tonttiliittymien vähentäminen Vapparintieltä parantaa osaltaan alueen liikenneturvallisuutta.

Tekninen huolto

Kaava-alue on liitettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin ja muun muassa kaukolämpöön. Kaavan mukaisen rakentamisen toteutuessa olemassa olevia johtolinjoja on kuitenkin tarpeen siirtää ja saneerata. Verkostoihin tulee uusia tonttiliittymiä ja uusia johtoja joudutaan vetämään jonkin verran. Alueella oleva muuntamo, joka palvelee kaava-alueen lisäksi myös lähialueita, täytyy siirtää nykyiseltä paikaltaan uuteen ET-kortteliin.

5.3.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja ilmastoon

Luonnonympäristö

Kaava-alue on rakennettua ympäristöä, jossa ei ole luonnontilaisia alueita. Alueella kasvaa vain vähän puita ja kasvillisuus on pääosin tavanomaista pihakasvillisuutta nurmikenttineen. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta luontoarvoihin ja luonnon monimuotoisuuteen. Purkamisen, rakentamisen ja maaston tasaamisen vuoksi yksittäisiä puita ja muuta kasvillisuutta joudutaan poistamaan. Kaavassa veloitetaan tonttien rakentamattomat osat istutettaviksi ja lisäksi kaavassa osoitetaan erillisiä istutettavia alueen osia, mikä korvaa poistuvaa kasvillisuutta. Istutettavat alueet eivät voi olla pelkkää nurmikkoa, vaan istutettavaksi veloitetaan myös puita ja pensaita. Istutuksissa tulee mahdollisuuksien mukaan suosia monimuotoista kasvillisuutta. Muun muassa liikerakennusten korttelialueelle alustavissa suunnitelmissa hahmoteltu kirsikkapuisto osoitetaan kaavassa istutettavaksi alueeksi, jonne on istutettava vähintään 10 kukkivaa lehtipuuta. Pysäköintialueet on jäseneltävä puu- ja pensasistutuksin enintään 16 autopaikan kokonaisuuksiksi, mikä osaltaan lisää alueen puustoa. Kiertoliittymän lähialue on kaavassa puistoa, mikä mahdollistaa alueella nykyään kasvavien puiden säilyttämisen.

Kaava-alueella ei ole katsottu olevan tarvetta laatia luontoselvitystä.

Maisema

Kaavan toteutumisen myötä alueen maisema muuttuu. Matala selänne tasoitetaan liikerakennusten korttelialueelta ja samalla häviävät sen päällä sijaitseva koulurakennus sekä muutamat muut rakennukset. Vapparintien varren asumisen ja palveluiden alueet tiivistyvät ja pallokentän avoin alue pienenee. Toisaalta ympäristö muuttuu myös osin avoimemmaksi supermarketin piha-alueen ollessa tasaista, avointa aluetta pysäköintipaikkoineen.

Ilmastovaikutukset

Uusien rakennusten, katujen ja muun infrastruktuurin rakentaminen on lähtökohtaisesti päästöjä aiheuttavaa ja vaikutukset ilmastoon ovat negatiivisia. Kaavahanke aiheuttaa päästöjä myös rakennusten purkamisen ja maamassojen poistamisen sekä molempien materiaalien poiskuljetuksen vuoksi. Näitä negatiivisia vaikutuksia pyritään vähentämään kaavaehdotuksessa annettavilla yleismääräyksillä. Kaavassa määrätään muun muassa purkumateriaalien kestävästä käsittelystä. Kierrätysmaamassoja on mahdollista hyödyntää rakentamisessa sekä paikallisesti että lähiseudun muilla työmailla, mikä toteutuessaan vähentää kielteisiä ilmasto- ja ympäristövaikutuksia. Asiaa painotetaan yleismääräyksellä, jonka mukaan ylijäämämassoja tulee pyrkiä hyödyntämään piha-alueiden maisemoinnissa ja maaston muotoilussa sekä mahdollisuuksien mukaan lähialueiden maarakentamisessa.

Kaavaratkaisun mukaisen rakentamisen ilmastopäästöjä pyritään vähentämään ohjaamalla rakentamista kestävämpään suuntaan yleismääräyksellä, jonka mukaan rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota ilmastokestävyYTEEN ja rakennusten korkeaan energiatehokkuuteen. Rakennusten käytön aikaisia ilmastovaikutuksia pyritään hillitsemään yleismääräyksellä, jonka mukaan tonteilla tulee pyrkiä hyödyntämään uusiutuvaa energiaa. Uudisrakennuksissa on oltava valmius hyödyntää uusiutuvia energialähteitä ja uusituvan energian tai ylijäämäenergian hyödyntämistä tulee suosia lämmittämässä ja viilentämisessä.

Alueelle rakentuvan supermarketin energiaratkaisut eivät ole vielä kaavaa laadittaessa tiedossa, mutta muun muassa kaukolämpöön liittyminen on mahdollista. Lisäksi muiden uusiutuvien energialähteiden käyttö on mahdollista ja niiden hyödyntämiseen on kaavan yleismääräysten mukaisesti varauduttava. Supermarketin laaja kattopinta-ala tarjoaa hyvät mahdollisuudet muun muassa aurinkopaneelien sijoittamiselle. Pysäköintialueille voidaan sijoittaa maalämpökaivoja ja alueille tulee uusituvan energian latauspisteitä.

Kaava-alue sijaitsee keskeisellä paikalla yhdyskuntarakenteessa. Alue on jo ennestään rakennettu ja se on kunnallisteknisen verkoston sekä katuverkoston piirissä. Kaavan mukainen rakentaminen täydentää ja tiivistää olevaa kaupunkirakennetta. Siten kaavan negatiiviset ilmastovaikutukset jäävät pienemmäksi kuin kokonaan uusilla alueilla. Kaava-alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien ja joukkoliikenteen reittien varrella ja myös kävelyn ja pyöräilyn yhteydet ovat hyviä. Kaavan toteutumisen myötä jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet paranevat entisestään ja kaavaratkaisu tukee kestävien kulkumuotojen suosimista. Kävelyetäisyydellä on asumismahdollisuuksia, kaupallisia ja julkisia palveluja, työpaikkoja ja harrastusmahdollisuuksia, mikä osaltaan tukee kestäväen elämäntavan mahdollistamista.

Kaavamuutoksen vaikutuksia maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastoon on arvioitu Syken Hiilikartta-työkalun avulla. Laskelmaan on otettu mukaan ne korttelialueet, joissa tapahtuu muutoksia. Hiilikartan laskelmien mukaan kaavan vaikutus hiilivarastoon vuonna 2030 tulee olemaan noin $-120 \text{ tCO}_2/\text{ha}$ (tCO_2/ha = tonnia hiilidioksidia hehtaaria kohden). Yhteensä hiilivarasto pienenee noin -443 tCO_2 , josta kasvillisuuden muutoksen osuus on -90 tCO_2 ja maaperän muutoksen osuus -356 tCO_2 . Hiilikartta-laskuri ei välttämättä täysin osaa ottaa huomioon alueen todellisia olosuhteita. Kaava-alue on ennestään rakennettua ympäristöä, jossa ei sijaitse merkittäviä viheralueita ja alueella on vain vähän puita tai pensaita. Kaavan vaikutukset kasvillisuuden hiilivarastoihin arvioidaan siten jäävän vähäisiksi, vaikkakin kasvillisuuden poistamisen myötä varastot pienenevät jonkin verran. Muun muassa kaavassa osoitettava uusi kerrostalokortteli on tällä hetkellä pääosin pysäköintialueen sorakenttää, joten kaavan vaikutukset kasvillisuuden hiilivarastoon ovat tällä alueella todellisuudessa hyvin vähäiset. Muutokset kaava-alueen maaperän hiilivarastoon ovat suuremmat, sillä etenkin KL-9-korttelin alueelta joudutaan poistamaan maamassoja. Kaavassa veloitetaan istuttamaan puita, jotka toimivat tulevaisuudessa hiilinieluinä. Istutettu puusto muuttuu päästölähteestä hiilinieluksi kuitenkin vasta useiden vuosien kuluttua.

Kaavamuutoksen myötä liikenne ja sen päästöt lisääntyvät jonkin verran etenkin uuden asumisen myötä, vaikka helposti saavutettava joukkoliikenne ja hyvät kävelyn ja pyöräilyn yhteydet osaltaan vähentävät yksityisautoilun tarvetta. Supermarketin osalta liikennevirta lähinnä siirtyy paikasta toiseen ja asiointi perustuu yksityisautoiluun samoissa määrin kuin nykyään.

Ilmastonmuutoksen myötä lisääntyvään sadantaan varaudutaan huomioimalla hulevesien hallinta yleismääräyksissä.

5.3.3 Muut vaikutukset

Terveys ja turvallisuus

Kaava lisää rakentamista ja asumista Seveso III -direktiivin mukaisella konsultointivyöhykkeellä, joka muodostuu Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) valvomien kemikaalikohteiden ympärille. Sysilahden vuorivillatehtaalla on 1,5 kilometrin konsultointivyöhyke ja Nordkalkin Skräbböle–Limbergin kaivoksella on vastaava 1 kilometrin konsultointivyöhyke. Valtaosa Paraisten keskustasta kuuluu näistä muodostuvaan laajaan vyöhykkeeseen, joka on osoitettu viimeisimmässä vaihemaakuntakaavassa vielä laajempaan kuin Paraisten keskustan yleiskaavassa. Konsultointivyöhykkeellä laadittavista asemakaavoista ja merkittävästä rakentamisesta on yleiskaavan määräyksen mukaan pyydettävä lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta sekä pelastusviranomaiselta. Kaavaluonnoksesta on pyydetty mainitut lausunnot. Tukesilla ei ollut lausuttavaa eikä pelastuslaitos maininnut asiaa lausunnossaan. Kaava-alueelta on reilusti etäisyyttä kyseisiin teollisuuslaitoksiin, eikä niistä arvioida olevan merkittävää vaaraa kaava-alueelle osoitettujen toimintojen turvallisuudelle.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttaminen aiheuttaa kustannuksia muun muassa vesi-, viemäri- ja kaukolämpöjohtojen siirtämisen vuoksi. Myös uusia johtoja joudutaan vetämään jonkin verran. Uuden kiertoliittymän ja jalankulun ja pyöräilyn väylien rakentaminen sekä katualueiden ylläpito aiheuttavat myös kustannuksia. Kaavalla on myös positiivisia vaikutuksia kaupungin talouteen. Kaavan mukaisen rakentamisen toteutuessa alueelle tulee uusia asukkaita ja alueelle voi syntyä myös uutta yritystoimintaa ja uusia työpaikkoja, jotka kaikki tuovat kaupungille verotuloja ja elinvoimaisuutta. Kaupunki saa tuloja myös muun muassa tonttikaupoista.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

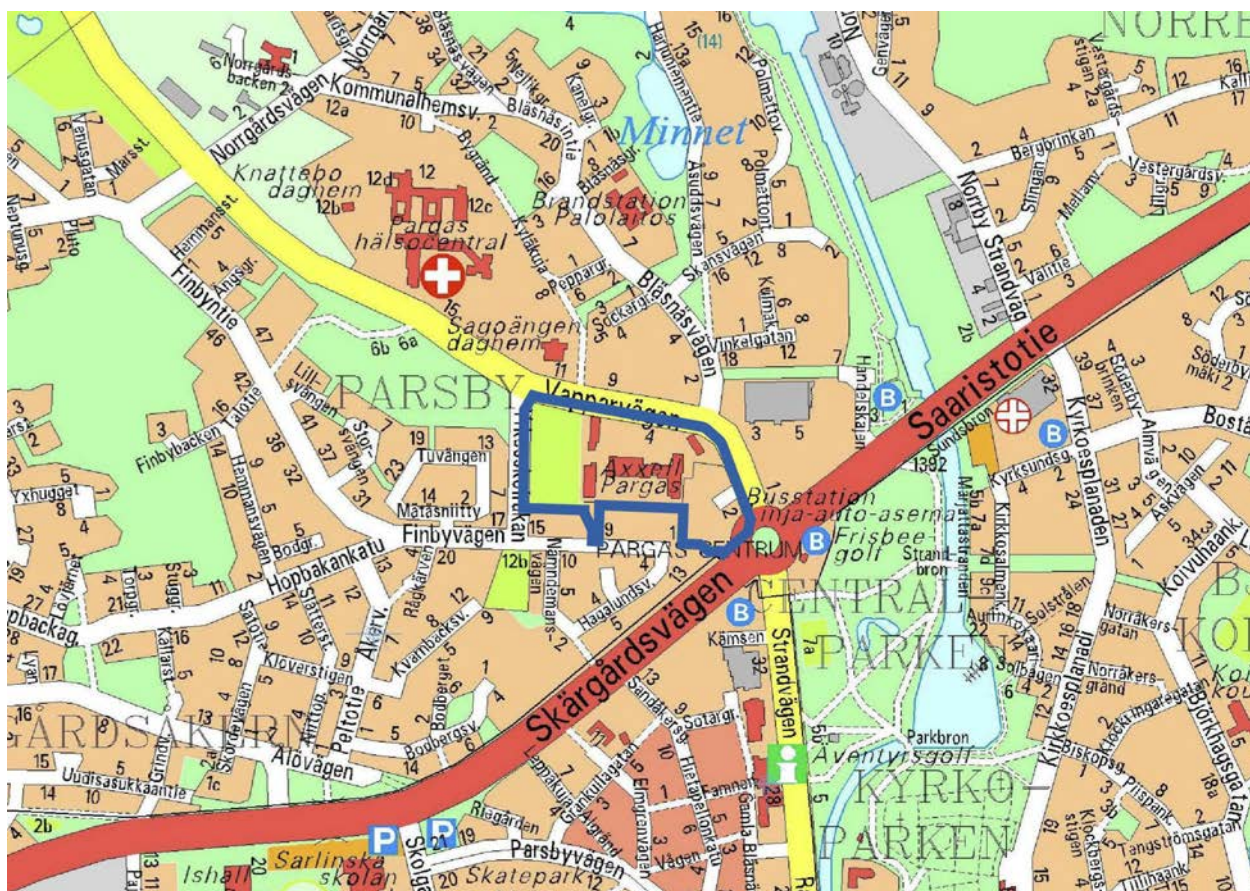
Liitteet

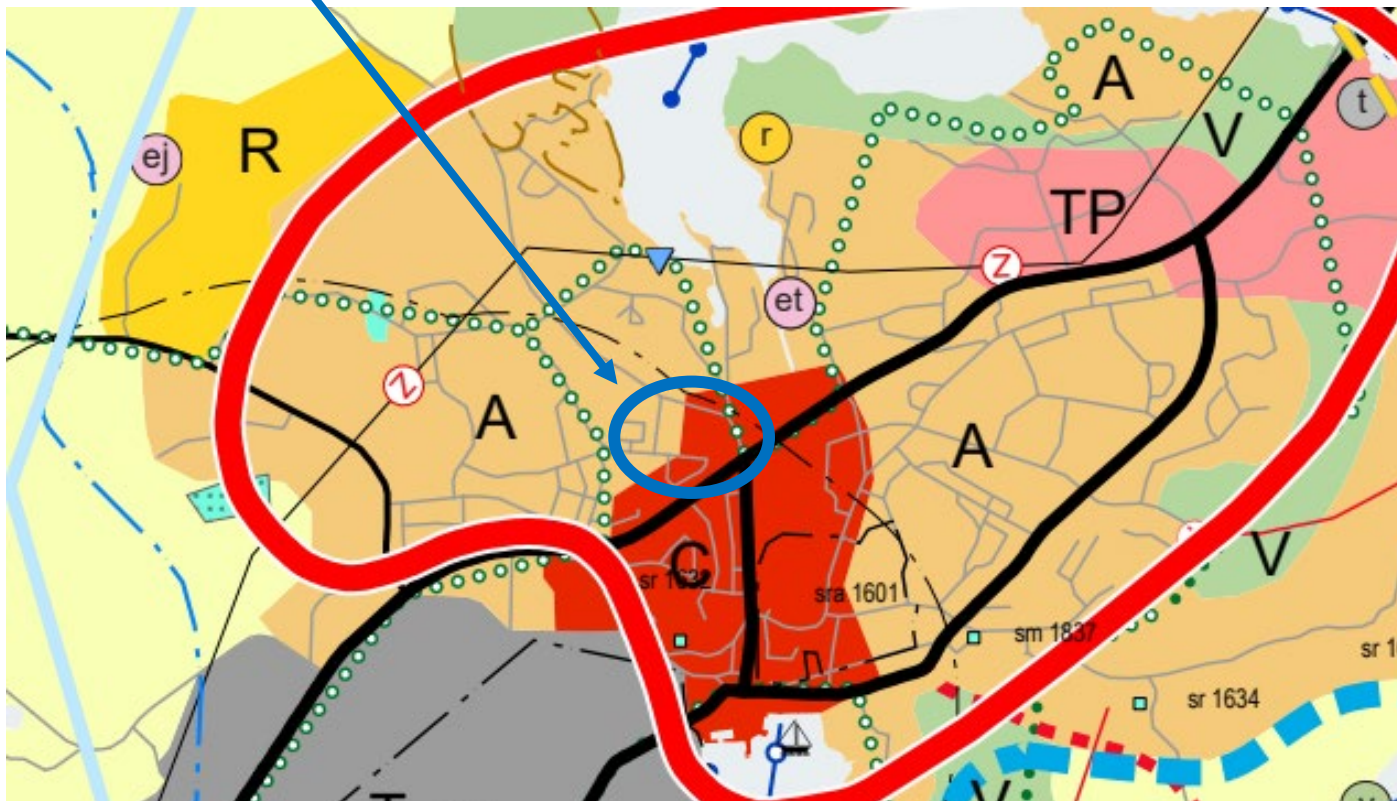
Asemakaavan seurantalomake

Parainen 28.6.2024, täydennetty 19.2.2025

Kaavoitusyksikkö, Paraisten kaupunki

PLANOMRÅDETS LÄGE
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



UTDRAG UR SAMMANSTÄLLNINGEN AV
LANDSKAPSPLANERNA I EGENTLIGA FINLANDOTE VARSINAIS-SUOMEN MAAKUNTAKAAVOJEN
YHDISTELMÄSTÄPlanområdet
Kaava-alue

C

OMRÅDE FÖR CENTRUMFUNKTIONER (TPLMK, LAVMK)

Ett till markanvändningen föränderligt, på riks-, landskaps- eller regionnivå betydande område för centruminriktade service-, förvaltnings- och andra blandade funktioner samt därtill anslutna trafikområden och parker. Innehåller även centrumboende.

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK, LAVMK)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.

A

OMRÅDE FÖR TÄTORTSFUNKTIONER (TPLMK, LAVMK)

Betydande områden på riks-, landskaps- eller regionnivå för boende och andra tätortsfunktioner. Innehåller, förutom bostadsområde, lokala servicecentrum, arbetsplatsområden och mindre industriområden, som inte medför miljöstörningar samt trafikleder som är mindre än regionala vägar, områden för närekreation samt specialområden.

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK, LAVMK)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajama-toimintojen alueet.

Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

**MÅLÖMRÅDE FÖR STADSUTVECKLING (TPLMK)**

Ett betydande område på internationell, riks-, landskaps- eller regional nivå vilket i första hand ska utvecklas och som förstärker landskapets attraktivitet.

KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE (TPLMK)

Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.

**RIKSGIVANDE FRILUFTSLED (LAVMK)**

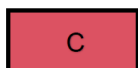
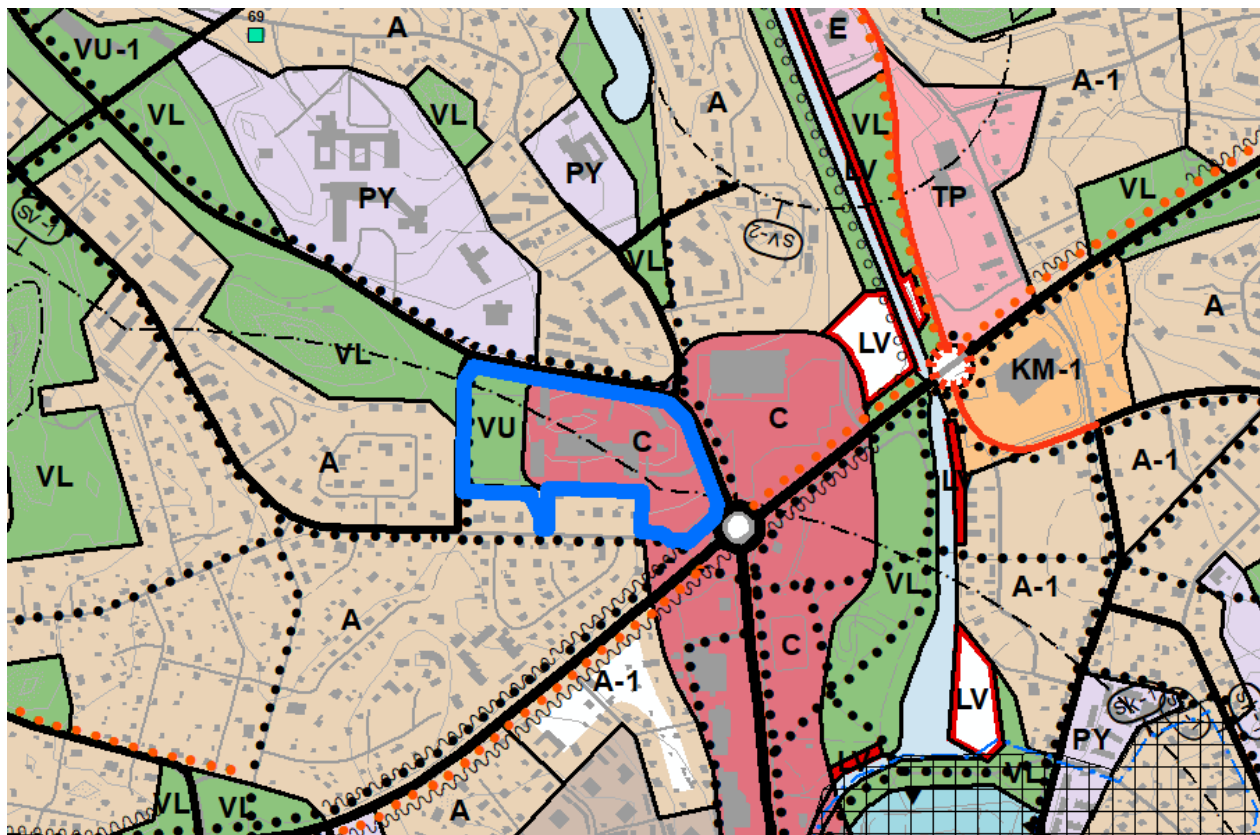
En riktgivande friluftsled som är av betydelse som en del av ett planerat nätverk av friluftsleder på landskapsnivå och vars linjedragning preciseras i den fortsatta planeringen.

OHJEELLINEN ULKOILUREITTI (LAVMK)

Ohjeellinen ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana suunniteltua maakunnallista ulkoilureittiverkostoa ja jonka linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa.

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

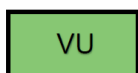
Planområdet
Kaava-alue



OMRÅDE FÖR CENTRUMFUNKTIONER
KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

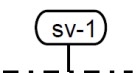
Området reserveras för service, förvaltning, handel, arbetsplatsfunktioner som inte orsakar olägenheter för miljön och boende i centrum samt för rekreation i anslutning till dessa. Syftet med detaljplanering och byggande är att skapa en högklassig stadsbild. Det ska fästas särskilt avseende vid avgränsningen av gatuutrymmet och trivsamt på gångvägen längs Strandvägen.

Alue varataan palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle sekä näihin liittyville virkistysalueille. Asemakaavoituksella ja rakentamisella tulee luoda korkeatasoista kaupunkikuvaa. Rantatien katutilan rajautumiseen ja kävely-ympäristön viihtyisyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.



OMRÅDE FÖR IDROTTS- OCH REKREATIONSANLÄGGNINGAR
URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE

I området får uppföras byggnader och konstruktioner som behövs för användningsändamålet. Alueelle saa rakentaa käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.



KONSULTATIONSZON FÖR ANLÄGGNINGAR ENLIGT SEVESODIREKTIVET
SEVESO-DIREKTIIVIN MUKAISTEN LAITOSTEN KONSULTOINTIVYÖHYKE

Säkerhets- och kemikalieverket Tukes och räddningsmyndigheten ska begäras av utlåtande i fråga om detaljplaner och byggande med betydande konsekvenser i området.

Alueen asemakaavoista ja merkittävästä rakentamisesta on pyydetty lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes) sekä pelastusviranomaiselta.



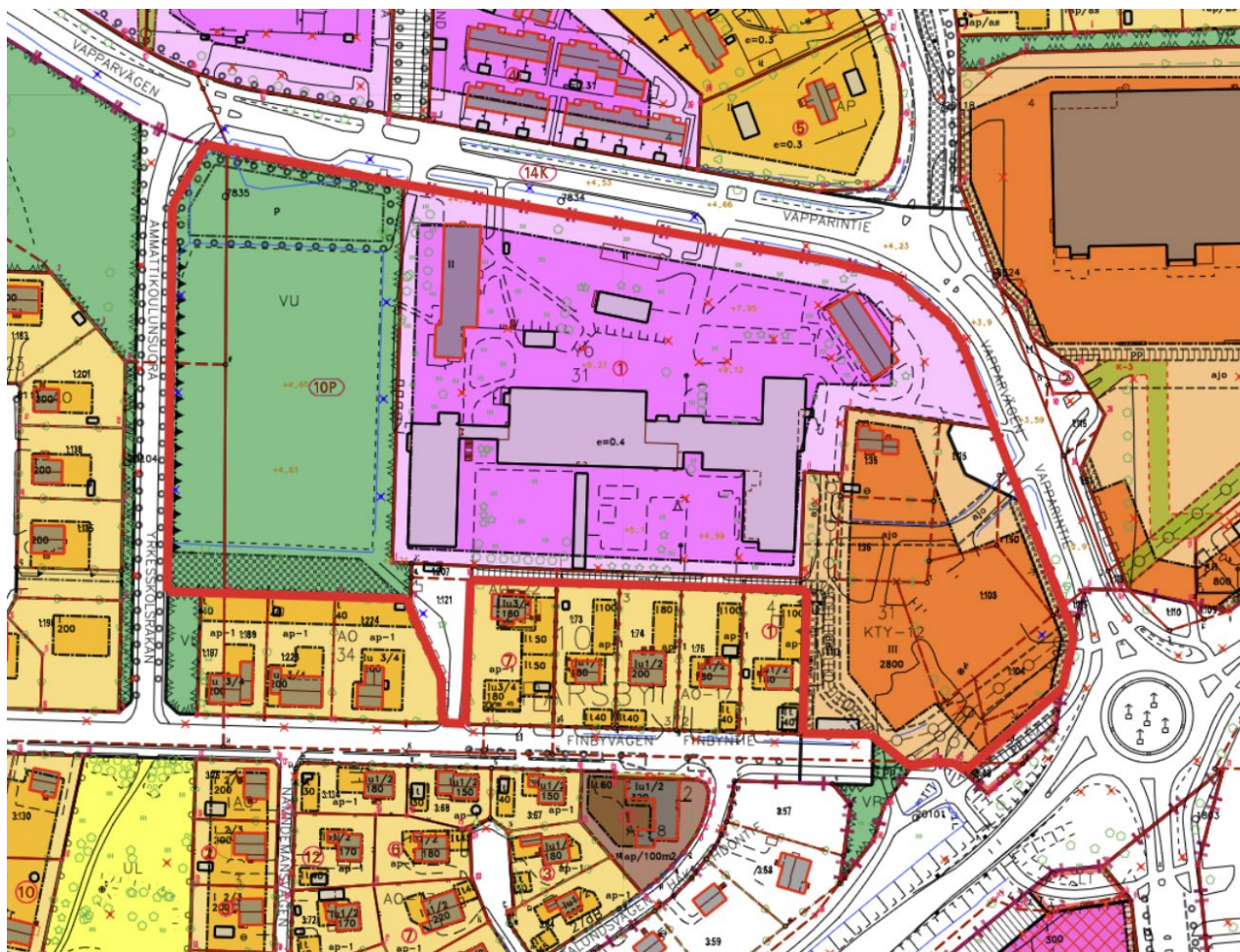
FÖRBINDELSEVÄG/MATARGATA
YHDYSTIE/KOKOOJAKATU



GÅNG- OCH CYKELVÄG
KÄVELY- JA PYÖRÄILYREITTI

UTDRAG UR AJOURVARANDE DETALJPLAN
OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Planområde
Kaava-alue



YO

Kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet
Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue

KTY-12

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. På området får kontorsbyggnader
uppföras. I byggnadens första våning ska affärs-, utställnings-, kontors- och/eller
samlingslokaler placeras på minst hälften av den aktuella våningens verkliga
våningsyta.

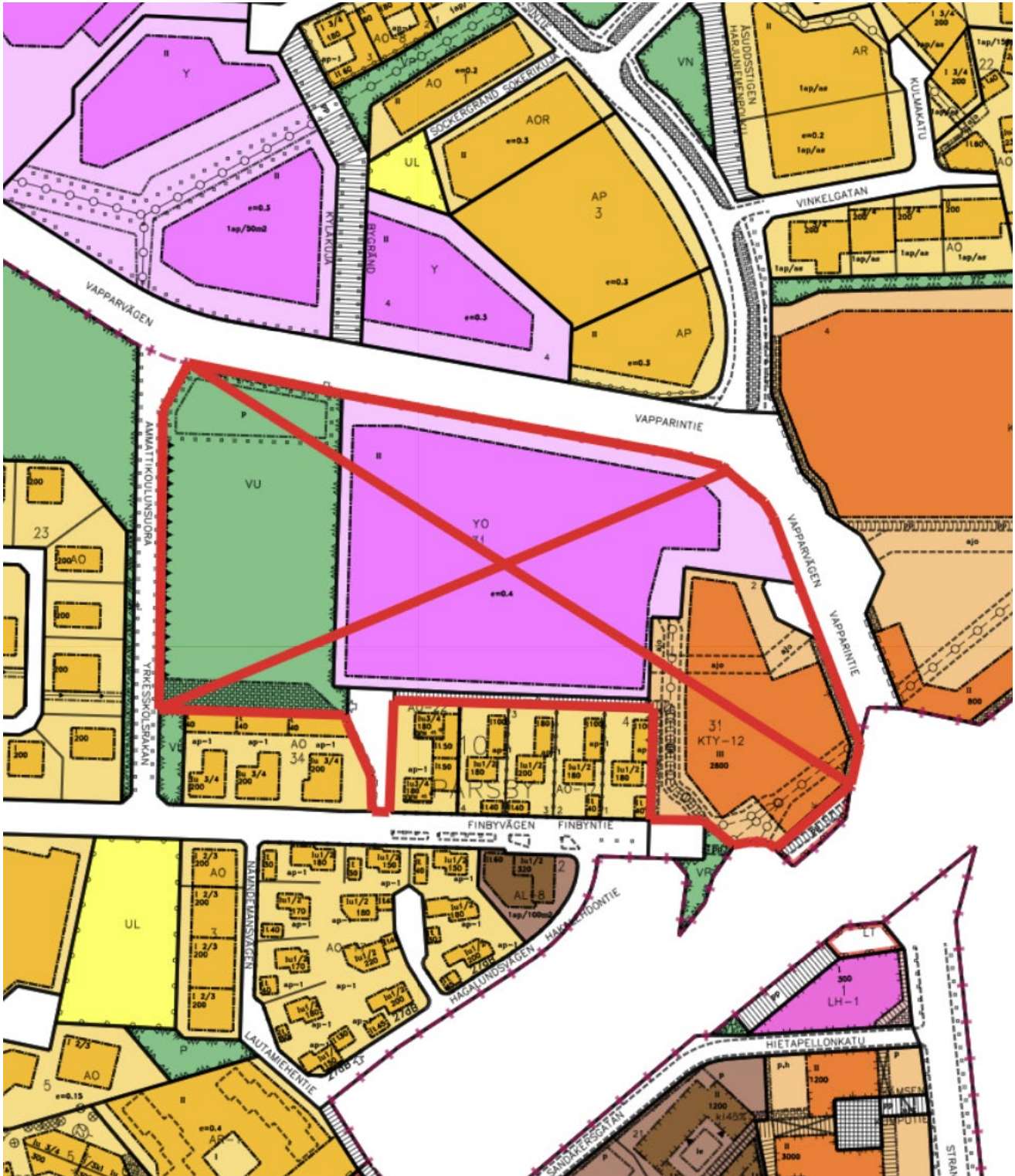
Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia.
Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa liike-, näyttely-, toimisto- ja/tai
kokoontumistiloja vähintään puolet kyseisen kerroksen toteutettavasta kerrosalasta.

VU

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar
Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

DETALJPLAN SOM AVLÄGSNAS
POISTUVA ASEMAKAAVA

Planområdet
Kaava-alue



PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

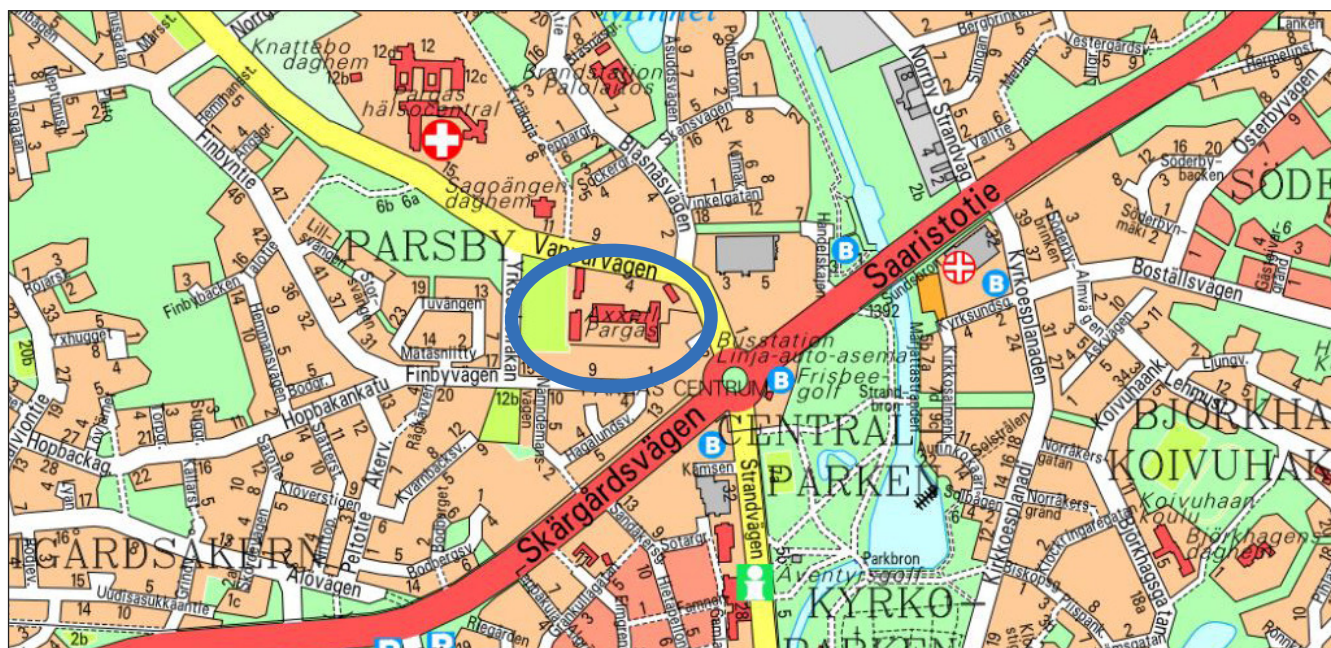
Kvarter 31 med närmiljö, Vapparvägen 4, Parsby

Ändring av detaljplanen för kvarter 31, det bredvidliggande området för idrotts- och rekreationsanläggningar, en del av gatuområdet Vapparvägen, gatuområdet som leder till bollplanen samt gatuområdet som reserverats för gång- och cykeltrafik i Parsby (10) stadsdel i Pargas

8.3.2024, 19.2.2025

1. Planområdet

Det ca 4,5 hektar stora planområdet ligger i Pargas centrum, nordväst om segelrondellen på Skärgårdsvägen. Planområdet omfattar Axxells före detta skolfastighet och en bollplan samt ett kvartersområde för verksamhetsbyggnader intill Vapparvägen. I området som ska planläggas finns skolbyggnader, internatbyggnader, ett tomt egnahemshus och ekonomibygnader. En del av området är obebyggt. I området fanns tidigare en andrahandsaffärsbyggnad som revs för några år sedan.



2. Markägoförhållandena

Planområdet ägs av Pargas stad. Områdena för Axxells internatbyggnader är för tillfället utarrenderade till fastighetsbolaget som förvaltar dem.

3. Utgångspunkterna och målen för planen

Yrkesutbildningen som ordnas i Axxells fastighet flyttade under 2024 till det nya skolcentret, vilket frigjorde Axxells område för annat bruk. Idrottshallen på fastigheten ska användas som tillfälliga lokaler för lågstadielever i Malms skola medan skolan reoveras. Målet med detaljplaneändringen är att utveckla detta centrala område för affärsverksamhet och tjänster samt i den mån det är möjligt för boende. Staden har beslutat att ingå ett avtal om

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Kortteli 31 lähiympäristöineen, Vapparintie 4, Parsby

Asemakaavan muutos korttelille 31, viereiselle urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle, osalle Vapparintien katualueesta, pallokentälle johtavalle katualueelle sekä jalankulkua ja pyöräilyä varten varatulle katualueelle Parsbyn (10) kaupunginosassa Paraisilla

8.3.2024, 19.2.2025

1. Kaava-alue

Noin 4,5 hehtaarin kokoinen kaava-alue sijaitsee Paraisten keskustassa, Saaristotien purjekiertoliittymän luoteispuolella. Kaava-alue kattaa entisen Axxellin koulukiinteistön ja pallokentän alueen sekä toimitilarakennusten kortteli-alueen Vapparintien varrella. Kaavoitettavalla alueella on koulurakennuksia, asuntolarakennuksia, tyhjiillään oleva omakotitalo ja talousrakennuksia. Osa alueesta on rakentamatonta. Alueella sijaitsi aiemmin osto- ja myyntiliikkeen rakennus, joka purettiin muutama vuosi sitten.

2. Maanomistus

Kaava-alue on Paraisten kaupungin omistuksessa. Axxellin asuntolarakennusten alueet on tällä hetkellä vuokrattu niitä hallinnoivalle kiinteistöyhtiölle.

3. Kaavan lähtökohdat ja tavoitteet

Axxellin kiinteistöllä toimiva ammatillinen koulutus siirtyi vuoden 2024 aikana uuteen koulukeskukseen, jolloin Axxellin alue vapautui muuhun käyttöön. Kiinteistön liikuntahallia on tarkoitus käyttää väistötilana alakoulun oppilaita varten Malmin koulun remontin ajan. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää tätä keskeistä aluetta liiketoiminnalle ja palveluille sekä mahdollisuuksien mukaan myös asumiselle. Kaupunki on päättänyt tehdä osalle alueesta suunnitellu-

planeringsreservering för en del av området med Kesko Abp. Avtalet undertecknades hösten 2023. Avsikten är att utveckla planeringsreserveringsområdet och omgivande fastigheter till ett stadsbildningsmässigt högklassigt centrumkvarter där en dagligvarubutik, mångformigt boende och flera andra företag och tjänster kan placeras. Planeringsreserveringen innebär i praktiken partnerskapsplanering mellan staden och Kesko Abp. I planområdet ingår även fastigheter i stadens ägo utanför planeringsreserveringsområdet. De tas med i området vars detaljplan ska ändras så att planområdet bildar en ändamålsenlig helhet. Bollplanen ska även i fortsättningen bevaras i huvudsak i idrotts- och rekreationsbruk.

4. Planläggningsläget

Landskapsplan

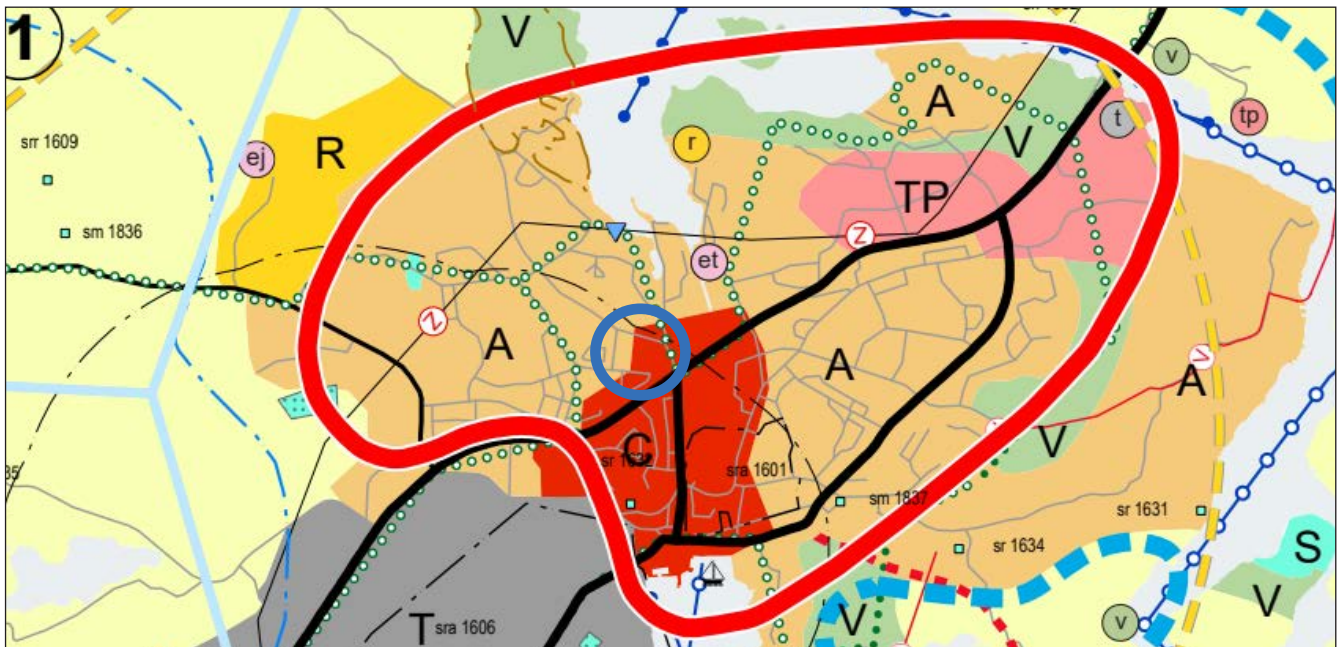
I planområdet gäller landskapsplanen för Åboland (fastställd 20.3.2013), Egentliga Finlands etapplandskapsplan för markanvändning, service och trafik i tätorterna (godkänd 11.6.2018) samt Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser (godkänd 14.6.2021). I sammanställningen av landskapsplanerna har planområdet anvisats i huvudsak som ett område för centrumfunktioner (C). Bollplanen har anvisats som ett område för tätortsfunktioner (A). Planområdet hör till Pargas målområde för stadsutveckling och till Skärgårdens ringvägs målområde för utveckling av turism, friluftsliv och rekreation. Från Vapparvägen i riktning mot Bläsnäsvägen har en riktgivande friluftsled som löper längs med planområdet anvisats.

raussopimuksen Kesko Oyj:n kanssa. Sopimus allekirjoitettiin syksyllä 2023. Suunnitteluvarausalueesta ja sitä ympäröivistä kiinteistöistä on tarkoitus kehittää kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen keskustakortteli, jonne on mahdollista sijoittaa päivittäistavarakauppa, monimuotoista asumista sekä muita yrityksiä ja palveluita. Suunnitteluvaraus tarkoittaa käytännössä kumppanuuskaavoitusta kaupungin ja Kesko Oyj:n kesken. Kaava-alueeseen kuuluu myös suunnitteluvarausalueen ulkopuolisia kaupungin omistamia kiinteistöjä. Ne otetaan mukaan asemakaavamuutoksen alueeseen, jotta kaava-alueesta syntyy tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Pallokentän alue on tarkoitus säilyttää jatkossakin pääosin urheilu- ja virkistyskäytössä.

4. Kaavatilanne

Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Turunmaan maakuntakaava (vahvistettu 20.3.2013), Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyväksytty 11.6.2018) sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyväksytty 14.6.2021). Maakuntakaavayhdistelmässä kaava-alue on osoitettu pääosin keskustatoimintojen alueeksi (C). Pallokentän alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Kaava-alue kuuluu Paraisten kaupunkikehittämisen kohdealueeseen ja Saariston rengastien matkailun, retkeilyn ja virkistyskehittämisen kohdealueeseen. Vapparintieltä Bläsnäsin suuntaan on osoitettu kaava-alueen sivuitse kulkeva ohjeellinen ulkoilureitti.



Utdrag ur sammanställning av landskapsplaner. Egentliga Finlands förbund 2023.
Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Varsinais-Suomen liitto 2023.

Generalplan

För området gäller generalplanen för Pargas centrum som har godkänts 30.5.2022 och trätt i kraft 22.6.2023. I den nya generalplanen har detaljplaneområdet anvisats i

Yleiskaava

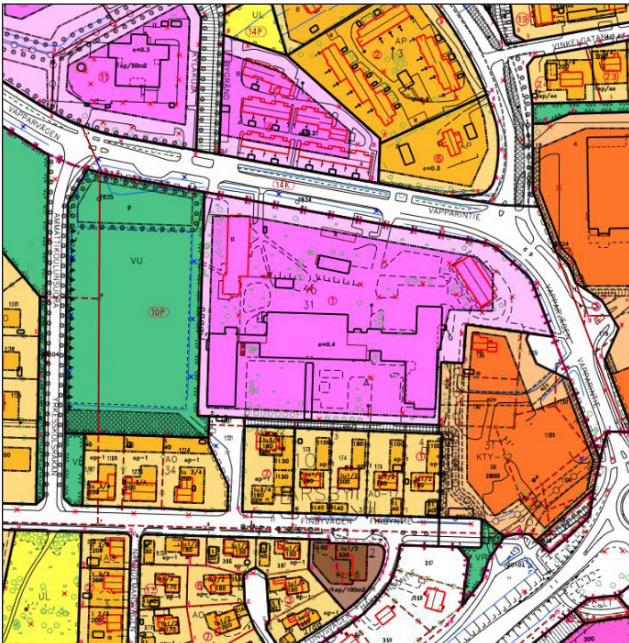
Alueella on voimassa Paraisten keskustan yleiskaava, joka on hyväksytty 30.5.2022 ja tullut voimaan 22.6.2023. Uudessa yleiskaavassa asemakaavoitettava alue on osoitettu



huvudsak som ett område för centrumfunktioner (C). Området reserveras för service, förvaltning, handel, arbetsplatsfunktioner som inte orsakar olägenheter för miljön och boende i centrum samt för rekreation i anslutning till dessa. Syftet med detaljplanering och byggande är att skapa en högklassig stadsbild. Bollplanen har anvisats som ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU).

Detaljplan

På Axxells skolfastighet gäller en detaljplan som fastställdes 10.2.1982 och där området anvisats som ett kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet (YO). För bollplanen gäller en detaljplan som godkändes 28.11.2000 och där planen anvisats som ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU) och norr om planen intill Vapparvägen har anvisats ett delområde för ett parkeringsområde (p). En detaljplan för gatan/vägen som reserverats för gång- och cykeltrafik söder om skolfastigheten har godkändes 12.2.2004. En detaljplan för området mellan skolkvarteret och segelrondellen har godkändes 11.6.2019. Området har anvisats som ett kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY-12) där kontorsbyggnader får uppföras.



Utdrag ur sammanställning av ajourvarande detaljplaner
Ote ajantasa-asemakaavasta

5. Utredningar

I upprättandet av detaljplanen utnyttjas utredningar som utarbetats i samband med generalplanen för Pargas centrum, utredningar för detaljplanen för affärskvarteren på Vapparvägen som blev färdig 2019 samt utredningar som vid behov utarbetas för detta detaljplaneprojekt.

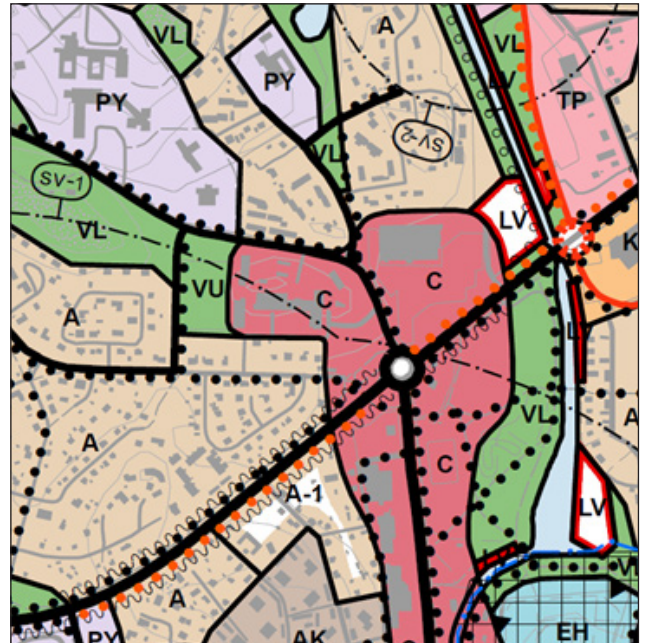
6. Intressenter

Intressenter i planprojektet är Kesko Abp, fastighetsbolaget som är arrendetagare i området, markägare och boende i närområdet, olika ansvarsområden i Pargas stad,

påosin keskustatoimintojen alueeksi (C). Alue varataan palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle sekä näihin liittyville virkistysalueille. Asemakaavoituksella ja rakentamisella tulee luoda korkeatasoista kaupunkikuvaa. Pallokentän alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU).

Asemakaava

Axxellin koulukiinteistöllä on voimassa 10.2.1982 vahvistettu asemakaava, jossa alue on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Pallokentän alueella on voimassa 28.11.2000 hyväksytty asemakaava, jossa kenttä on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU) ja kentän pohjoispuolelle Vapparintien varteen on osoitettu osa-alue pysäköimispaikalle (p). Koulukiinteistön eteläpuolella kulkevan jalankululle ja pyöräilylle varatun kadun/tien asemakaava on hyväksytty 12.20.2004. Koulukorttelin ja purjekiertoliittymän välisen alueen asemakaava on hyväksytty 11.6.2019. Alue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-12), jonne saa rakentaa toimistorakennuksia.



Utdrag ur Generalplan för Pargas centrum
Ote Paraisten keskustan yleiskaavasta

5. Selvitykset

Asemakaavan laadinnassa hyödynnetään Paraisten keskustan yleiskaavan yhteydessä laadittuja selvityksiä, vuonna 2019 valmistuneen Vapparintien liikekorttelien asemakaavan selvityksiä sekä asemakaavahanketta varten tarvittaessa laadittavia selvityksiä.

6. Osalliset

Osallisia kaavahankkeessa ovat Kesko Oyj, alueella vuokralle oleva kiinteistöyhtiö, lähialueen maanomistajat ja asukkaat, Paraisten kaupungin eri vastuualueet, Varsi-

NTM-centralen i Egentliga Finland, Egentliga Finlands förbund, det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland, Egentliga Finlands räddningsverk, Tukes, vattentjänstverket, fjärrvärmebolaget samt el- och telefonbolag. Intressenter är dessutom övriga vars boende, arbete eller övriga förhållanden i hög grad kan påverkas av planen.

7. Deltagande och myndighetssamarbete

Om inledandet av planarbetet samt planen för deltagande och bedömning meddelas i tidningar (Pargas Kungörelser eller Turun Sanomat och Åbo Underrättelser) samt på stadens officiella anslagstavla på nätet (www.pargas.fi).

Efter det inledande skedet utarbetas ett planutkast som bygg- och miljönämnden framlägger som planens beredningsmaterial. Tidpunkten för framläggandet kungörs på stadens webbplats och genom tidningsannonser. I detta skede har intressenterna möjlighet att delta i planeringen och framföra åsikter om planutkastet. I samband med att beredningsmaterialet är framlagt inbegärs utlåtanden av myndigheter.

Utgående från inkomna åsikter utarbetas ett planförslag som bygg- och miljönämnden framlägger offentligt. Framläggandet av planförslaget kungörs på samma sätt som i utkastskedet. Under tiden planförslaget är framlagt är det möjligt att lämna in skriftliga anmärkningar. Nya utlåtanden begärs in av myndigheter enligt behov. Den färdiga planen godkänns av stadsfullmäktige. De som har bitt om information om godkännandet under den tid planförslaget var framlagt meddelas om att planen har godkänts. Godkännandet och ikraftträdandet av planen kungörs på stadens webbplats.

8. Preliminär tidtabell

Ändringen av detaljplanen inleds med detta program för deltagande och bedömning våren 2024. Planens beredningsmaterial framläggs hösten 2024. Planförslaget läggs fram offentligt våren 2025. Målet är att stadsfullmäktige godkänner planen sommaren 2025.

9. Konsekvensbedömning

Konsekvenserna av planen bedöms utifrån befintliga utredningar och utredningar som utarbetas under planprocessen samt andra tillgängliga fakta och besök i terrängen. De centrala konsekvenserna av ändringen av detaljplanen bedöms och rapporteras i planbeskrivningen.

10. Kontaktpersoner

Detaljplanen utarbetas på planläggningsenheten i Pargas stad och kontaktpersoner är:
planerare Anni Räsänen, tfn 040 488 5917, anni.rasanen@pargas.fi, och
tf. planläggningschef Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918, pasi.hyvarila@pargas.fi.

nais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Tukes, vesihuoltolaitos, kaukolämpöyhtiö sekä sähkö- ja puhelinyhtiöt. Lisäksi osallisia ovat muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

7. Osallistuminen ja viranomaisyhteistyö

Kaavatyön aloittamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan sanomalehdessä (Paraisten Kuulutukset tai Turun Sanomat ja Åbo Underrättelser) sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa (www.parainen.fi).

Aloituvaiheen jälkeen laaditaan kaavaluonnos, jonka rakennus- ja ympäristölautakunta asettaa nähtäville kaavan valmisteluaineistona. Nähtävilläolon ajankohta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla sekä lehti-ilmoituksella. Tässä vaiheessa osallisilla on mahdollisuus osallistua suunniteluun ja esittää mielipiteitä kaavaluonnoksesta. Valmisteluaineiston nähtävilläolon yhteydessä viranomaisilta pyydetään lausuntoja.

Saadun palautteen perusteella laaditaan kaavaehdotus, jonka rakennus- ja ympäristölautakunta asettaa julkisesti nähtäville. Kaavaehdotuksen nähtävilletulosta ilmoitetaan samalla tavalla kuin luonnosvaiheessa. Nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen. Viranomaisilta pyydetään uudet lausunnot tarpeen mukaan. Valmiin kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymisestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana pyytäneet. Kaavan hyväksymisestä ja voimaantulosta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla.

8. Alustava aikataulu

Asemakaavamuutos aloitetaan tällä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla keväällä 2024. Kaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville syksyllä 2024. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville keväällä 2025. Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan kesällä 2025.

9. Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutusten arviointi perustuu olemassa oleviin ja kaavaprosessin aikana tehtäviin selvityksiin sekä muihin käytössä oleviin tietoihin ja maastokäynteihin. Asemakaavamuutoksen keskeiset vaikutukset arvioidaan ja raportoidaan kaavaselostuksessa.

10. Yhteyshenkilöt

Asemakaava laaditaan Paraisten kaupungin kaavoitusyksikössä ja yhteyshenkilöinä toimivat:
suunnittelija Anni Räsänen, puh. 040 488 5917, anni.rasanen@parainen.fi, ja
vt. kaavoituspäällikkö Pasi Hyvärilä, puh. 040 488 5918, pasi.hyvarila@parainen.fi.

FOTON FRÅN PLANOMRÅDET
VALOKUVIA KAAVA-ALUEELTA



Huvudingången till skolbyggnaden
Koulurakennuksen pääsisäänkäynti



Den nya sidan av skolbyggnaden
Koulurakennuksen uusi puoli



Internatbyggnad från 1990-talet
Asuntolarakennus 1990-luvulta



Internatbyggnad från 1960-talet
Asuntolarakennus 1960-luvulta



Idrottshallen
Liikuntahalli



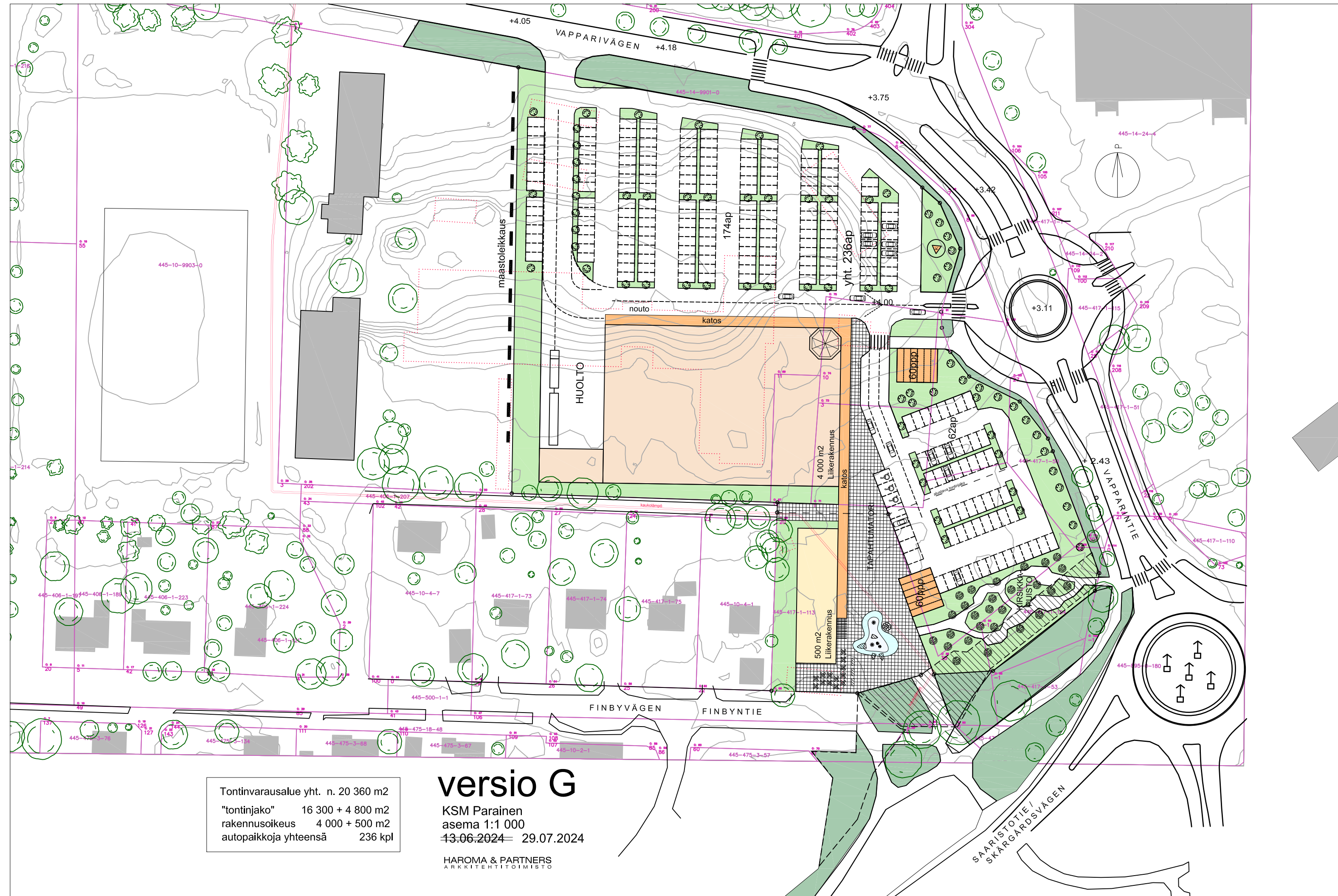
Bollplanen och idrottshallen
Pallokenttä ja liikuntahalli



Cirkulationsplatsens närområde där flera byggnader har rivits
Kiertoliittymän lähialue, josta on purettu useita rakennuksia



Egnahemshus 1948, internat 1990-tal och skolbyggnaden i bakgrunden
Omakotitalo 1948, asuntola 1990-luku ja taustalla koulurakennus



Tontinvarausalue yht. n. 20 360 m2
 "tontinjako" 16 300 + 4 800 m2
 rakennusoikeus 4 000 + 500 m2
 autopaikkoja yhteensä 236 kpl

versio G

KSM Parainen
 asema 1:1 000
 13.06.2024 – 29.07.2024

HAROMA & PARTNERS
 ARKITEHTITOIMISTO



HAROMA & PARTNERS
ARKKITEHTITOIMISTO



HAROMA & PARTNERS
ARKKITEHTITOIMISTO

ILLUSTRATION, STADENS KVARTER OCH OMRÅDET SOM SKA PLANTERAS INTILL SEGELRONDELLEN
 HAVAINNEKUVA, KAUPUNGIN KORTTELIT JA PURJEKIERTOLIITTYMÄN VIEREINEN ISTUTETTAVA ALUE
 Planförslag / Kaavaehdotus
 Ej i skala / ei mittakaavassa



Vapparintie 4 lähiympäristöineen, 31.8. - 1.10.2024 nähtävillä ollut kaavaluonnos**Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaupungin vastineet 3.2.2025**

Lausunto	Vastine
1. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)	
Tukesilla ei ole lausuttavaa.	Merkitään tiedoksi.
2. Varsinais-Suomen pelastuslaitos	
Kunnallistekniikan muutoksissa tulee huomioida pelastuslaitoksen sammutusvedenottoa paikkojen säilyminen ja tarvittaessa lisäys. Pp/t- ja pp/h-ajoyhteydet tulee toteuttaa pelastustiekelpoisina.	Pelastuslaitoksen lausunto annetaan kaupungin teknisille tukipalveluille tiedoksi alueen infran suunnittelua varten. Pp/t- ja pp/h-yhteydet osoitetaan kaavassa pelastustiekelpoisina.
3. Caruna	
Asemakaavamuutoksen seurauksena sähkönkäyttö alueella kasvaa ja alueen sähköverkkoa tulee kehittää rakentamisen yhteydessä. Tämä edellyttää uuden puistomuuntamon rakentamista ja kaapelointeja. Uusi muuntamo voidaan rakentaa kaavassa osoitetulle ET-alueelle. Liikerakennuksen rakennusala sijoittuu nykyisen muuntamon päälle tai välittömään läheisyyteen. Uusi muuntamo ja kaapeloinnit täytyy rakentaa ennen kuin nykyinen muuntamo voidaan purkaa. Tämä tulee huomioida rakentamista suunniteltaessa. Muuntamo palvelee myös viereisiä kortteleita.	Carunan lausunto annetaan tiedoksi kaupungin teknisille tukipalveluille, kaupungingeodeetille ja hankkeen taustalla olevalle yhtiölle.
4. Paraisten vanhusneuvosto	
Uusia liikennejärjestelyjä tarvitaan, mutta ne tulevat kalliiksi. Kun kaikki kaupat suunnitellaan pitkin Saaristotietä, vanha keskusta autioituu. Reimari voisi olla jatkossakin samassa paikassa kuin nykyään. Vanhaa koulurakennusta ei pitäisi purkaa, vaan käyttää esimerkiksi Kombi toimintaan tai muuttaa vanhusten asunnoiksi, joiden yhteydessä voisi olla myös päivätoimintaa.	Liikenteen turvallisuus ja toimivuus ovat ensisijaisen tärkeitä asioita, joihin on panostettava. Kaupunki on hankkinut tämän keskeisellä paikalla sijaitsevan alueen ensisijaisesti kaupallisten palvelujen kehittämistä varten ja kaavan mukaisen hankkeen myötä päivittäistavarakauppa palaa keskustatoimintojen alueelle. Tämä mahdollistaa uusia toimintoja marketin nykyiselle paikalle, jolloin palvelutarjonta monipuolistuu. Kombille on myös löydettävissä muita sopivia tiloja. Vanhusten asunnoille tutkitaan tällä hetkellä muita sijoituspaikkoja keskustassa.
5. Varsinais-Suomen liitto	
Varsinais-Suomen liitto pitää hyvänä, että Paraisten kaupunki vahvistaa palvelujaan kaupungin keskusta-alueella. Liitto pitää myös hyvänä, että kaavasuunnittelun tavoitteena on toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoista ympäristöä. Asemakaavan jatkovalmistelussa tulisi kiinnittää huomiota siihen, millaista taajamakuva kaava ohjaa toteuttamaan Saaristotien maisemassa Paraisten keskustassa. Sekä Saaristotien pääliikenneakselilla että Paraisten keskustan ydinalueiden suuntiin avautuu pysäköintialueita. Kaavaluonnoksen merkinnöissä taajamakuva huomioivaa rakentamisen ohjausta ei vielä ole esitetty. Rakentamisen ohjauksessa on hyvä varmistaa, että uuden liikerakennuksen talotekniset ratkaisut eivät aiheuta häiriötä asuinympäristöön. Liikerakennuksen sijoittelulla voitaneen ratkaista sekä taajamakuvallisia että lähialueen elinympäristön laadullisia tekijöitä samanaikaisesti. Kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen ympäristön toteutuksessa tulee ottaa kokonaisuutena huomiioon ympäristö, johon uudisrakentaminen sijoitetaan.	Keskeinen sijainti vilkasliikenteiseen Saaristotiehen nähden puoltaa paljon pysäköintitilaa vaativan kaupan sijoittamista juuri tähän. Alue on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti sopiva paikka tämäntyyppiselle toiminnolle. Kaavaluonnoksessa on markettirakennuksen arkkitehtuuriin liittyviä laadullisia tavoitteita mahdollisesti jopa tavanomaista enemmän ja määräyksiä tarkennetaan edelleen kaavaehdotukseen. Suunnitelmissa on kiinnitetty erityistä huomiota alueen viihtyisyyteen ja vehreyteen muun muassa istutusten osalta ja näitä asioita edellytetään myös kaavamääräyksissä. Kaavaehdotukseen lisätään määräyksiä, joilla pyritään vähentämään liikerakennusten korttelialueen rakentamisesta ja toiminnasta mahdollisesti aiheutuvia häiriötä lähialueen asutukselle. Päivittäistavarakaupan korttelin alueelle on tehty useita vaihtoehtotarkasteluja ja kaavaluonnoksen pohjaksi valittiin ratkaisu, joka toimii muun muassa liikenneturvallisuuden kannalta parhaalla mahdollisella tavalla ahtaassa korttelissa.

6. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo on OAS-vaiheessa antamassaan lausunnossa todennut, että kaavoituksen yhteydessä on tarpeen käydä suunnittelualueen rakennettu ympäristö läpi tarkemmin ja selvittää sen kulttuurihistorialliset arvot. Purettaviksi aiottu rakennukset tulevat dokumentoiduiksi alueella laadittavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen myötä ja myös säilyvien rakennusten arvot täsmentyvät. Kaavaratkaisua ajatellen hedelmällisintä olisi kuitenkin toteuttaa selvitys jo varhaisemmassa vaiheessa, jotta mahdolliset arvot tulisivat kaavassa huomioiduiksi.

Museon OAS-vaiheen lausunto saapui kaavaluonnoksen ollessa jo lähes valmis, joten sitä ei ehditty ottaa huomioon kaavan valmisteluvaiheessa. Rakennushistoriallinen selvitys on tilattu, kun tieto sellaisen tarpeellisuudesta on saatu vastuumuseolta. Selvitys on toimitettu museolle sen valmistuttua ennen kaavaehdotuksen laatimista.

7. Varsinais-Suomen ELY-keskus

Maisema, kaupunkikuva ja kulttuuriympäristö

Päivittäistavarakauppa kuten muukin rakentaminen on syytä suunnitella maisemaan, maaston muotoihin ja rakennettuun ympäristöön sopeutuen. Maisemallisesti arvokkaan vuonna 1938 rakennetun asuintalon ja sitä ympäröivän maaston säilyttäminen olisi hyvä ottaa lähtökohdaksi alueen suunnittelussa. Asemakaavoituksessa tulee selvittää vielä eri vaihtoehtoja paremman ratkaisun löytämiseksi. ELY-keskus ei pidä hyvänä ratkaisuna suurten liikerakennusten sijoittamista aivan lähelle asuintaloja. Rakentamistehokkuus ja havainnekuviissa esitetyt rakennukset ovat liian suuria suhteessa viereisten asuinalueiden mittakaavaan. Eteläpuolisten asuintalojen ja liikerakennusten väliin on syytä jättää tilaa ja kasvillisuutta ja rakennusala tulee rajata huomattavasti kauemmas asuinalueesta.

Luonnonsuojelu

Asemakaavamuutosta varten ei tarvita luontoselvitystä, mutta ELY-keskus suosittelee suosimaan luonnonvaraisia puita ja kasveja alueen istutuksissa.

Ilmastokestävyys

Ilmastovaikutusten arviointi

Kaavassa on hyvin tunnistettu ja arvioitu kaavan keskeisimmät ilmastovaikutukset, jotka syntyvät purkamisesta ja uuden rakentamisesta. Kaavan hiilivaraston poistumaa on mahdollista tarkastella laskennallisesti käyttäen Hiilikartta-työkalua. Kaavan vaikutusta alueen käytön aikaisin ilmastopäästöihin ja elämäntapoihin on arvioitu niukasti, mutta on todettu, että kaupan liikenne perustuu autoiluun. Vaikutusten arviointi on epävarmaa, koska ilmastovaikutuksia lieventävät kaavamääräykset ovat suosituksia eivätkä velvoittavia. Arvioinnissa tulee huomioida, että istutettu puusto muuttuu päästölähteestä hiilinieluksi vasta useiden vuosien kuluttua.

Ilmastovaikutusten lieventäminen

Ilmastomuutokseen sopeutuminen on huomioitu hyvin kaavaluonnoksen määräyksissä. Ilmastomuutoksen hillintään on kuitenkin hyvä kiinnittää enemmän huomiota. Kaavaan olisi hyvä sisällyttää vähintään

Kaupunki on hankkinut keskeisen korttelin omistukseensa palvelujen kehittämistä varten. Kortteli on osoitettu yleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi, johon asemakaavaluonnoksen mukainen toimintaa sopii hyvin. Hanke vahvistaa kaupallisia palveluja keskusta-alueella ja eheyttää kaupunkirakennetta. Kehittyvässä keskustassa ympäristö väistämättä muuttuu ja keskusta-asumisessa täytyy sopeutua tiivistyvään ympäristöön. Maisemallisesti arvokas rakennus on osoitettu purettavaksi jo voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2019. Nyt laadittavassa asemakaavamuutoksessa sitä ei myöskään ole mahdollista säilyttää, sillä ahtaassa korttelissa se estäisi hankkeen toteuttamisen. Ennen kaavaluonnoksen laatimista on tutkittu useita erilaisia vaihtoehtoja liikerakennusten sijoittamiselle kortteliin ja kaavaluonnoksen pohjaksi valittiin ratkaisu, joka toimii muun muassa liikenneturvallisuuden kannalta parhaalla mahdollisella tavalla ahtaassa korttelissa. Markettirakennus on asuinrakennusten pohjoispuolella, joten se ei varjosta niitä. Markettirakennuksen ja asuinrakennusten välinen etäisyys on lähes sama kuin Vapparintien toisella puolella olevan markettikokonaisuuden etäisyys lähimmistä asuinrakennuksista. Kaavaehdotukseen rakennusala siirretään hieman kauemmas asuinrakennuksista. Markettirakennuksen ja Finbyntien pientalojen väliin on osoitettu istutettava alue sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteys. Kaavaehdotukseen lisätään määräys suoja-aidasta tai puiden istuttamisesta tälle alueelle.

Merkitään tiedoksi.

Ilmastokestävyyteen liittyviä kaavamääräyksiä ja ilmastovaikutusten arviointia tarkennetaan ja täydennetään kaavaehdotuksessa.

kestävään rakentamiseen ohjaava yleismääräys. Kaavamääräyksillä voidaan ohjata rakentamisen hiilijalanjälkeä ja myös rakennuksen käytön aikaisia vaikutuksia voidaan pienentää. Myös asuinkerrostalojen korttelialueiden rakentamista on hyvä vahvasti ohjata kestävämpään suuntaan. Uusiutuvan energian tuottamisesta ja piha-alueiden vihreydestä on hyvä määrätä velvoittavammin.

Purkaminen

Kaavaratkaisun merkittävimmät päästövaikutukset syntyvät purkamisesta ja uuden rakentamisesta. ELY-keskus katsoo, että ensisijaisesti tulee välttää purkamista, mikäli rakennus on kunnostettavissa. Purettavan rakennuksen osalta on hyvä laatia kiertotalousselvitys. Kaavamääräyksissä on syytä velvoittaa kiinnittämään huomiota alueella syntyvien purkumateriaalien kestävään käsittelyyn. Kaavatyössä olisi myös syytä painottaa jätelain 8 §:n etusijaisuusjärjestyksen huomioimista, jotta kiertotalousselvityksessä havaitut materiaalit päätyisivät uudelleen käyttöön rakennusosina, ei raaka-aineina. Myös valtioneuvoston asetuksessa jätteistä (25 §) määrätään rakennus- ja purkumateriaalin määrän vähentämisestä. Jos massojen paikallinen hyödyntäminen tuodaan esiin ilmastovaikutuksia pienentävänä tekijänä, tulee siihen ohjata myös kaavamääräyksiin.

Kestävät elämäntavat ja liikkuminen

Pyöräily on hyvin huomioitu kaavaluonnoksen määräyksillä, mutta alue on kuitenkin suunniteltu ensisijaisesti autoiluun perustuvaksi. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ympäristö ei ole pyöräilyn ja kävelyn näkökulmasta riittävän laadukasta. Kävelyä ja pyöräilyä voidaan tehdä houkuttelevaksi luomalla turvallisia ja viihtyisiä reittejä sekä oleskeluunkin soveltuvia autoista vapaata julkista ulkotilaa. ELY-keskus antaa esimerkkejä kaavamääräyksistä, joita voidaan käyttää.

Muuta

Seveso-vyöhyke tulee merkitä kaavaan ja huomioida kaavan vaikutusten arvioinnissa. Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta on pyydetty lausunto.

Keskeistä keskustakorttelia kehitetään yleiskaavan mukaiseen tehokkaampaan käyttöön, eikä vanha koulurakennus sovellu tekeillä olevan asemakaavan mukaiselle hankkeelle. Kaavaehdotuksessa annetaan määräys purkumateriaalien käsittelystä ja nämä asiat tulevat huomioiksi purkamisluvan yhteydessä. Kaavaehdotuksessa annetaan myös määräys maamassojen käytöstä.

Päivittäistavarakaupassa asiointi on pitkälti autoiluun perustuvaa, mutta kaupungin näkemyksen mukaan kävely- ja pyöräily-ympäristön laadukkuuteen on kiinnitetty erityistä huomiota. Alueelle tulee useita uusia jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä sekä suojateitä. Luontevia kulkusuuntia on priorisoitu. Kaavassa annetaan useita pyöräilyn olosuhteita parantavia määräyksiä. Alueelle tulee pieni tori ja viheralueita, jotka ovat oleskeluun soveltuvia autoista vapaata ulkotilaa ja jotka parantavat alueen viihtyisyyttä.

Maakuntakaavayhdistelmässä on tuorempi tulkinta Seveso-vyöhykkeen rajauksesta kuin Paraisten yleiskaavassa, ja rajausta ulottuu siinä laadittavan asemakaavan ulkopuolelle, joten vyöhykettä ei merkitä kaavaan. Vaikutusten arviointia täydennetään Seveso-vyöhykkeen osalta. Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta on pyydetty lausunto, eikä sillä ollut lausuttavaa.

Mielipide

Vastine

1.

Parempi paikka pallokentän parkkipaikalle olisi kentän länsireunassa. Sinne olisi mahdollista tehdä Ammattikoulusuoralta yksisuuntaista liikennettä noudattava parkkialue, joka olisi liikenneturvallisuuden kannalta parempi. Nykyinen sijainti ohjaa liikenteen Myllymäenpuiston risteyksen kautta, mikä kuormittaa risteystä ja heikentää lasten turvallisuutta. Parkkipaikan siirtäminen pitäisi Finbyntien omakotitalojen vihersuoja-alueen riittävänä.

Pysäköintialueen sijaintia tarkistetaan kaavaehdotukseen ja se osoitetaan ohjeellisena Ammattikoulusuoran varteen. Asemakaavassa ei oteta kantaa pysäköintialueen ajosuuntiin tai liittymien lopullisiin sijainteihin.

2.

Markkinointimielessä parempi paikka mainospylonille olisi lähempänä Saaristotietä. Naapurina en myöskään halua valotolppaa, joka loistaa ikkunasta sisään.

Mainostornin rakennusala sijoitetaan kaavaehdotuksessa näkymien kannalta tarkoituksenmukaisempaan paikkaan.

3.

Maanalaista johtoa varten varatun alueen osalla on viheralue, jossa kasvaa isoja puita. Juuristoalueen vaurioita tulee välttää, joten johdot olisi hyvä sijoittaa jalankululle varatuille alueille riittävän kauas puiden luota.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa noudattaa voimassa olevaa asemakaavaa ja putkilinjat alueella ovat jo olemassa.

4.

Maansiirto-, kaivu- ja räjäytystöiden jälkeen savimaa tulee todennäköisesti olemaan hyvin epästabiili. Kaupan ja galleriarakennuksen rakentamisen myötä maaperä oletettavasti kuivuu tai liikkuu, mikä voi vaikuttaa kiinteistöömme ja taloomme. Jos muutoksia tapahtuu, pitää olla selvää, kuka on vastuussa siitä. Yksi ratkaisu voisi olla rakennuksen paaluttaminen Keskon rakennustöiden yhteydessä. Kesko tai kaupunki vastaisi tästä. Tai vaihtoehtoisesti takuu, että talo nostetaan tai suoritetaan jälkikäteen. Voimme myös myydä kiinteistöömme. Toivomme, että kotirauha otetaan huomioon, eli näkö- ja melusuojaus, etenkin jos kaupan ja gallerian välistä tulee läpiajo.

Kaavahanketta varten on tilattu pohjarakennesuunnittelijan asiantuntijalausunto riskien kartoittamiseksi. Lausunnossa todetaan, että markettirakennuksen rakentaminen saattaa aiheuttaa joitakin riskejä lähikiinteistöille, mutta ne ovat hallittavissa työmaateknisesti. Kaavamääräyksiä tarkennetaan lausunnon perusteella. Kaavaehdotukseen lisätään myös määräyksiä, joilla pyritään vähentämään liikerakennusten korttelialueen toiminnasta mahdollisesti aiheutuvia häiriötä lähialueen asutukselle. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaan.

5.

Olemme huolissamme, kestääkö talomme viereisen tontin purku- ja rakennustyöt, aiheuttaako huoltoajo melua, tuleeko roskiksista hajuhaittoja ja meneekö maisema pilalle. Ihmettelemme, miksi hyväkuntoisia rakennuksia ollaan purkamassa. Eikö kauppa voisi rakentaa jonkin muualle.

Kaavahanketta varten on tilattu pohjarakennesuunnittelijan asiantuntijalausunto riskien kartoittamiseksi. Lausunnossa todetaan, että markettirakennuksen rakentaminen saattaa aiheuttaa joitakin riskejä lähikiinteistöille, mutta ne ovat hallittavissa työmaateknisesti. Kaavamääräyksiä tarkennetaan lausunnon perusteella. Kaavaehdotukseen lisätään myös määräyksiä, joilla pyritään vähentämään liikerakennusten korttelialueen toiminnasta mahdollisesti aiheutuvia häiriötä lähialueen asutukselle. Koulurakennus ei vastaa nykyvaatimuksia julkisten rakennusten kunnosta. Opetustoimintaa varten on rakennettu uudet, korvaavat tilat, jolloin rakennus on jäämässä tyhjilleen ja vaille käyttötarkoitusta väistötilakäytön jälkeen. Rakennuksen ylläpito ei ole tarkoituksenmukaista, eikä se ole kulttuurihistoriallisista tai muista syistä sellainen rakennus, joka olisi säilytettävä. Kortteli on osoitettu yleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi, johon asemakaavaluonnoksen mukainen toimintaa sopii hyvin. Hanke vahvistaa palveluja keskusta-alueella ja täydentää kaupunkirakennetta. Kehittyvässä keskustassa ympäristö väistämättä muuttuu.

6.

Keskon tekemä viitesuunnitelma on hieno ja toteutuessaan se olisi hieno maamerkki Paraisten keskustassa. Kaavan merkintöjä ja määräyksiä pitää tarkentaa niin, että ne ohjaavat tarkemmin toteutusta, jotta esitetty viitesuunnitelma myös toteutuu. Muun muassa istutusalueet, tapahtumatorin kivetty alue ja kirsikkapuisto on lisättävä kaavakarttaan velvoittavana. Omakotitalojen suuntaan on lisättävä esim. istutuksia näkö-, melu- ja hajusteeksi, kevyenliikenteen yhteys on tuotava pihan läpi sisäänkäynnille asti ja rakennuksia reunustava katosaihe tulee olla vaatimuksen kaavassa. Huoltoliikenteen järjestelyjä ja meluhaittojen hallintaa pitää tarkentaa. Julkisivuja koskevaa määräystä ja laadukkaan kaupunkikuvan käsitettä pitää tarkentaa.

Kaavamääräyksiä tarkennetaan kaavaehdotukseen. Piha-alueen läpi osoitetaan ohjeellinen jalankulun ja pyöräilyn yhteys, jonka sijainti tarkentuu myöhemmässä suunnittelussa.