

Paraisten Pohjois-Keskustan (07) kaupunginosan korttelin 1, korttelin 2 osien ja viereisten kävely- ja pyöräilyväylien osien asemakaavamuutos sekä Saaristotien liikennealueen osien ja liikennealueeseen rajautuvan sivualueen asemakaava; Paraisten uusi pelastusasema

Rakennus- ja ympäristölautakunta 18.09.2024 § 119

Valmistelija

Kaavoittaja Charlotte Koivisto, puh. 040 488 5906
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Varsinais-Suomen pelastuslaitos / Varsinais-Suomen hyvinvointialue on vuoden alussa tuonut esille tarpeen uudelle pelastusasemalle johtuen nykyisen, Bläsnäsin kaupunginosassa sijaitsevan aseman uudistamistarpeesta. Paloaseman nykyinen tontti on pieni, eikä tontille mahdu uutta asemaa vanhan viereen, eikä vanhaa asemaa voida purkaa ennen uuden valmistumista. Varsinais-Suomen pelastuslaitos / Varsinais-Suomen hyvinvointialue on yhdessä kiinteistön omistajan eli Paraisten kaupungin kanssa arvioinut, että aseman peruskorjaus ja -parannus ei ole tarkoituksenmukaista.

Varsinais-Suomen pelastuslaitos on yhdessä kaupungin viranhaltijoiden kanssa tehnyt laajoja selvityksiä löytääkseen Paraisten ydinkeskustasta sopivan paikan, joka täyttää kaikki toiminnan asettamat vaatimukset ja jonka sijainti on samalla optimaalinen mahdollisimman lyhyiden hälytysaikojen saavuttamiseksi. Kriteerit parhaiten täyttävä alue sijaitsee suoraan Saaristotien eteläpuolella, suurin piirtein osoitteessa [Hietapellonkatu 11–13](#). Alue on kaupungin omistuksessa.

Alueen tämänhetkinen asemakaavatilanne on se, että viereiset alueet on sisällytettävä muutokseen pelastusasemalle sopivan tontin osoittamiseksi. Uuden pelastusaseman rakentaminen edellä mainitulle alueelle edellyttää asemakaavan laatimista osille Saaristotien liikennealueesta ja siihen rajautuvalle sivualueelle sekä asemakaavamuutosta korttelille 1 ja osille korttelista 2 ja viereisille puisto- ja katualueille Pohjois-Keskustan kaupunginosassa.

Ehdotetulla kaava-alueella on yhdeksän erillispientaloa; viisi yksityisomisteista ja neljä Paraisten kaupungin omistamaa. Kaava-alueella on myös polttoaineen kylmäjakeluasema ja suurehko aitaus, joka on viereisen vähittäiskaupan käytössä. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on suurelta osin osoitettu asuinkerrostalojen ja liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi. Yksi alue on osoitettu huoltoasemarakennusten korttelialueeksi ja muut osat on osoitettu puistoksi sekä katu- ja muiksi liikennealueiksi. Alueen pohjoisosaa, joka käsittää lähinnä Saaristotien maantiealuetta, ei ole asemakaavoitettu. Voimassa oleva yli 13 vuotta vanha asemakaava on merkittävältä osin edelleen toteuttamatta, mikä maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n 2 momentin mukaan merkitsee sitä, ettei rakennuslupaa saa myöntää kaavan perusteella ilman asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia tai asemakaavamuutosta.

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen päätavoitteena on mahdollistaa uuden pelastusaseman rakentaminen Saaristotien varrelle ja samalla parantaa ja selkeyttää kaava-alueen läpi kulkevia kävely- ja pyöräilyliikenteen yhteyksiä. Lisäksi pyrkimyksenä on säilyttää valtaosa alueen asuinrakennuksista, joista osalla voidaan katsoa olevan eriasteisia suojeluarvoja. Polttoaineen kylmäjakeluaseman laajan ja tehottomasti hyödynnetyn alueen käyttötarkoitukset tarkistetaan yhteistyössä maanomistajan kanssa tehokkaamman ja kaupunkikuvallisesti houkuttelevan ratkaisun saavuttamiseksi. Kaavoitushanke edellyttää

mahdollisesti maankäyttösopimusta.

Sekä uuden pelastusaseman rakentamisen että vanhojen, inventoinnissa ympäristössään paikallisesti arvokkaiksi todettujen rakennusten säilyttämisen mahdollistava asemakaavan ja asemakaavamuutoksen laatiminen edistää sekä turvallisuutta, kaupungin elinvoimalle tärkeiden palveluiden ylläpitämistä että rakennussuojelua. Kaupungin strategian osatavoitteena on edistää turvallisuutta ja hyvinvointia pyrkimällä luomaan kaupunkiin rakenteita hyvinvointialueen kanssa tehtävän yhteistyön turvaamiseksi. Kulttuuriympäristöjen säilyttäminen ja terveellisen ja turvallisen elinympäristön luominen niin, että yhteiskunnan kokonaisturvallisuus otetaan huomioon riittävien alueellisten kehittämisedellytysten ja muun muassa pelastustoimen toimintamahdollisuuksien turvaamiseksi ovat myös valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Kaavahanke ei sisälly vuoden 2024 kaavoitusohjelmaan. Kaupungin hallintosäännön §:n 26 kohdan 8 g mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin kaavoitusohjelman hyväksymisestä; kaupunginhallitus voi päättää myös kaavan laatimisesta tai muuttamisesta.

Toiminnan siirtymisen myötä nykyinen paloasema jää vaille käyttöä. Nykyinen paloasemakiinteistö sijaitsee keskeisellä paikalla rannan läheisyydessä, mikä on vahvuus alueen tulevan kaupunkikehityksen kannalta.

Liite

Ehdotetun kaava-alueen kortteliluonnos
Ote voimassa olevasta asemakaavayhdistelmästä

Esittelijä

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

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että asemakaavan laatiminen osille Saaristotien liikennealueesta ja siihen rajautuvalle sivualueelle sekä asemakaavamuutos korttelille 1 ja osille korttelista 2 ja viereisille puisto- ja katualueille Pohjois-Keskustan (07) kaupunginosassa aloitetaan ja että kaava pannaan vireille ja valmisteluaineisto asetetaan julkisesti nähtäville aineiston valmistuttua.
Pykälää tarkastetaan heti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin. Päätös tarkastettiin heti.

**Jakelu kaupunginhallituksen
Päätöksen jälkeen**

Kaavoitus ja liikenne, rakennus- ja ympäristöpalvelut, maankäyttö, tekniikka ja kiinteistöt, konsernipalvelut

Kaupunginhallitus 23.09.2024 § 232

Valmistelija

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

Liite

Ehdotetun kaava-alueen kortteliluonnos
Ote voimassa olevasta asemakaavayhdistelmästä

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Tom Simola, puh. 050 558 2270 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Päätösehdotus	Asemakaavan laatiminen osille Saaristotien liikennealueesta ja siihen rajautuvalle sivualueelle sekä asemakaavamuutos korttelille 1 ja osille korttelista 2 ja viereisille puisto- ja katualueille Pohjois-Keskustan (07) kaupunginosassa aloitetaan ja kaava pannaan vireille ja valmisteluaineisto asetetaan julkisesti nähtäville aineiston valmistuttua.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
Jakelu	Kaavoitus ja liikenne, rakennus- ja ympäristöpalvelut, maankäyttö, tekniikka ja kiinteistöt, konsernipalvelut

Rakennus- ja ympäristölautakunta 05.03.2025 § 29
672/10.02.03/2024

Valmistelija Kaavoittaja Charlotte Koivisto, puh. 040 488 5906
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Paraisten Pohjois-Keskustan (07) kaupunginosan uuden pelastusaseman rakentamisen mahdollistamiseksi laadittavan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen aloittamispäätöksen jälkeen hanke on kuulutettu vireille lehti-ilmoituksilla Åbo Underrättelserissä ja Turun Sanomissa 11.10.2024. Kaavan vireilletuloilmoituksen yhteydessä myös kaavaluonnos on ollut nähtävillä. Lisäksi on ilmoitettu, että kaava saattaa edellyttää maankäyttösopimuksia alueelle. Maankäyttösopimusten tarpeen realisoituminen selviää kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

Vireilletuloilmoitus ja valmisteluaineisto on lähetetty tiedoksi kaava-alueen maanomistajille, kaupungin eri yksiköille ja asianomaisille viranomaisille. Valmisteluaineistosta on saapunut näkemyksiä kahdelta maanomistajalta sekä kysymyksiä kolmannelta maanomistajalta.

Polttoaineen myyntiin käytettävän alueen maanomistaja on vaatinut, että sen alue osoitetaan kokonaisuudeksi, joka sallii sekä nykyisen toiminnan että mahdollisen laajentamisen liike- ja toimistotilojen muodossa. Lisäksi maanomistaja on painottanut sen tärkeyttä, että tontille on myös jatkossa mahdollista ajaa sen koilliskulmasta ja eteläpuolelta myös tontilta pois, jotta nykyisen toiminnan toimintaedellytykset alueella säilyisivät. Maanomistaja on edelleen toivonut, ettei kaavoitukseen liittyviä rakentamis- tai korvausvelvoitteita osoitettaisi. Kaavaehdotus on laadittu siten, että kortteli 1 on yhtenäinen liike-, toimisto- ja huoltoasemarakennuksia varten osoitettu kokonaisuus, jonka sisään- ja ulosajo on mahdollistettu maanomistajan toiveiden mukaisesti.

Toinen maanomistaja kaava-alueella on esittänyt toiveen siitä, että maanomistajan tontin ja suunnitellun pelastusaseman tontin rajalla voitaisiin mahdollisuuksien mukaan säilyttää puita. Kapea alue pelastustoimintaa varten osoitetusta tontista on osoitettu osaksi istutettavaa aluetta. Määräys mahdollistaa myös alueen olemassa olevan kasvillisuuden säilyttämisen mahdollisuuksien mukaan. Pelastusaseman korttelialueen (Y-4)

kaavamääräyksessä on annettu lisäohjeita alueen tarkoituksenmukaisen rajautumisen varmistamiseksi viereisiin erillispientalotontteihin.

Kolmas maanomistaja on esittänyt kysymyksiä muun muassa kaavaluonnoksesta ja sen määräyksistä. Kaavoittaja on vastannut maanomistajan kysymyksiin eikä vastauksista ole tullut lisäkommentteja maanomistajalta.

Kaavoittaja on kaavaehdotustyön aikana kuullut alueen yksityisiä maanomistajia ja pyrkinyt ottamaan mahdollisuuksien mukaan näiden toiveet huomioon ehdotuksen laadinnassa. Osallisuus ja vuorovaikutus ovat olleet prosessin aikana aktiivisia. Kaavoittaja on keskustellut ja ollut sähköpostiyhteydessä usean asianomaisen maanomistajan kanssa.

Valmisteluaineistosta on pyydetty lausuntoja asianomaisilta viranomaisilta. Pelastusviranomaiset ja Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes ovat ilmoittaneet, ettei niillä ole kommentoitavaa kaavahankkeen valmisteluaineistosta. Varsinais-Suomen liitto on ilmoittanut, että se ei anna luonnoksesta lausuntoa, koska sillä ei ole siitä huomautettavaa eikä luonnos ole ristiriidassa maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

Caruna Oy on ilmoittanut, että alue vaatii uusia kaapeliverkkoja ja mahdollisesti myös paikan uudelle puistomuuntamolle, riippuen kaavaehdotuksessa osoitettavasta rakennusoikeuden määrästä. Kaavoitus on yhdessä Carunan kanssa tarkastanut lisätilan tarpeen yhtiön laitoksia varten ja kaava-alueelle on osoitettu yksi pieni lisäalue tätä tarkoitusta varten.

Varsinais-Suomen ELY-keskus on kommentoinut valmisteluaineistoa seuraavasti:

Kulttuuriympäristö: ELY-keskus totesi, että luonnoksessa vanhojen omakotitalojen säilyttämistä ei ole nähty vaihtoehtona. ELY-keskus toteaa muun muassa, että Hietapellonkadun varrella lähimpänä Saaristotietä sijaitsevien kahden talon säilyttämistä pitäisi pitää ensisijaisena vaihtoehtona kulttuuriympäristön ja ilmastokestävyuden kannalta ja että kaavasuunnittelua tulisi jatkaa sen pohjalta. Rakennusten ja niiden ympäristön säilyttäminen kaavaluonnoksessa osoitetulla AP/s-alueella tulee varmistaa riittäväillä suojelumääräyksillä ja kaavamerkinnöillä.

Ilmastokestävyys: ELY-keskus huomauttaa, että vaikka osallistumis- ja arviointisuunnitelma tunnistaa vanhojen rakennusten purkamisen ja uusien rakennusten rakentamisen negatiiviset ilmastovaikutukset ja keinot, joilla ilmastonmuutosta voidaan hillitä, vaikutuksia on syytä arvioida täsmällisemmin ja kokonaisvaltaisemmin.

Liikenne: ELY-keskus toteaa, että on tärkeää varmistua muun muassa siitä, että uusi liittymä Saaristotielle voidaan toteuttaa niin, että liikenneturvallisuus varmistetaan ja että maantien suoja-alue otetaan huomioon korttelialueilla. ELY-keskus ilmoitti lisäksi, että mahdollinen uusi jalankulku- ja pyöräilyväylä Saaristotien eteläpuolella palvelisi ensisijaisesti paikallista liikennettä ja että ratkaisu tästä syystä on suunniteltava niin, että se on osa kaupungin katuverkkoa.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausunnossaan, että kaavassa tulee osoittaa suojelumerkinnällä ja -määräyksellä paikallisesti arvokkaat rakennukset. Määräysten tulee koskea myös asuinkorttelin mahdollisia uudisrakennuksia ja olla riittävän yksityiskohtaisia sen suhteen, miten uudisrakennukset sovitetaan arvokkaaseen ympäristöön. Lisäksi vastuumuseo vaatii, että Hietapellonkadun varrella lähimpänä Saaristotietä sijaitsevien kahden talon säilyttämisvaihtoehtoa tutkitaan Hietapellonkadun nykyisen maiseman

ylläpitämiseksi. Lausunnossa katsotaan lisäksi, että jo tässä vaiheessa on syytä selvittää, miten edellytykset nykyisen, vuonna 1979 rakennetun ja inventoinneissa paikallisesti arvokkaaksi todetun paloaseman säilyttämiselle voidaan turvata. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta vastuumuseolla ei ollut huomautettavaa.

ELY-keskuksen ja Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausunnot on huomioitu kaavaehdotuksen laadinnassa. Liikenneselvitys on tehty turvallisen liittymän varmistamiseksi Saaristotielle suoraan pelastusaseman korttelialueelta. Osalle rakennuksista on annettu asianmukaiset suojelumerkinnot ja erillispientalojen korttelille on annettu rakentamista ohjaavia määräyksiä sen sovittamiseksi arvokkaaseen ympäristöön. Lisäksi on tutkittu mahdollisuuksia säilyttää Hietapellonkadun varressa olevat rakennukset, mutta on päädytty siihen, että pelastusaseman toiminnan asettamat tilavaatimukset ovat sellaiset, ettei sekä Hietapellonkadun varressa olevien asuinrakennusten että kiinteistöllä 3:20 sijaitsevan asuinrakennuksen säilyttäminen ole mahdollista. Kiinteistöllä 3:20 sijaitseva asuinrakennus on asuttu ja se muodostaa kaupunkikuvallisen kokonaisuuden yhdessä viereisillä kiinteistöillä (3:186 ja 3:18) sijaitsevien asuinrakennusten kanssa. Kaksi kaupungin omistamaa asuinrakennusta Hietapellonkadun varressa ovat sen sijaan olleet asumattomia pidemmän aikaa, ja toinen niistä on niin huonossa kunnossa, että sekä välipohja että osa julkisivusta ovat sortuneet, ja toinen sijaitsee aivan Saaristotien varressa, minkä vuoksi se on erittäin altis haitoille, joita maantie voi aiheuttaa asumiselle. Kaavaratkaisu priorisoi asutun asuinrakennuksen säilyttämisen asumattomien ja asumistarkoitukseen huonommin soveltuvien rakennusten sijaan. Kiinteistöllä oleva rakennus on 1920-luvulta ja kaksi rakennusta Hietapellonkadun varressa ovat 1940-luvulta.

Kaavoituksen tausta-aineistoksi on laadittu useita selvityksiä.

Ehdotus asemakaavaksi ja asemakaavamuutokseksi mahdollistaa uuden paloaseman rakentamisen erinomaiselle paikalle aivan maantie 180:n varteen alueen pelastustehtävien nopean ja sujuvan hoitamisen mahdollistamiseksi. Kaava-alueelle osoitetaan erillispientalojen korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti tärkeä ja jolla ympäristö on säilytettävä, yleisten rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa pelastustoimintaan tarkoitettuja tiloja, liike-, toimisto- ja huoltoasemarakennusten korttelialue, osa yleisen tien alueesta, pieni puistoalue ja kaksi pientä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta. Kaava-alueelle on osoitettu myös Asemakujan katualue sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualueita.

Kaavan kortteli- ja katualueet sijoittuvat Paraisten ydinkeskustan tiiviiseen kaupunkirakenteeseen ja rajautuvat olemassa olevaan katuverkkoon ja rakennettuihin asuin-, liike- ja toimistokortteleihin. Maantien varteen on osoitettu yleisen, liike-, toimisto- ja muun palvelutoiminnan alueita, jotka ovat vähemmän herkkiä melulle ja muille haitoille, joita maantie voi aiheuttaa. Erillispientalojen korttelialue sijaitsee pelastustoimintaa varten osoitetun yleisen korttelialueen takana. Pelastustoimintaa varten osoitetulle korttelialueelle osoitetaan suora liittymä viereiselle maantie 180:lle eli Saaristotielle, mutta yksisuuntaisena liittymänä, jonka kautta on sallittu pelkästään ulosajo ja pelkästään kiireellisimpiä pelastustehtäviä varten.

Jalankulku- ja pyöräilyliikenne on suunniteltu johdettavan edelleen osittain olemassa oleville jalankulku- ja pyöräilyliikenteen osa-alueille viereisillä liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueilla ja osittain suunnitteilla olevalle

jalankulku- ja pyöräilyväylälle niin, että liikenne kulkee Saaristotien eteläpuolella koko matkan lännempänä sijaitsevalle kaupungin koulukeskukselle.

Kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä on tehty pieni tarkistus kaava-alueen rajoihin kaava-alueen koillisreunassa. Kaava-aluetta on laajennettu niin, että siihen sisältyvät myös istutettavat tai säilytettävät puut, jotka voimassa olevassa kaavassa on osoitettu Rantatien länsipuolelle, Asemakujan katualueen sijainnin huomioimiseksi kaavaehdotuksessa. Puurivistön olemassa olevia puita ei ole tarpeen kaataa muutoksen johdosta.

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksessa osana kaavoitus- ja suunnittelutyötä. Kaavaehdotuksesta ei aiheudu merkittäviä ympäristövaikutuksia.

Ehdotus asemakaavaksi ja asemakaavamuutokseksi nyt käsiteltävässä kaavahankkeessa Pohjois-Keskustan (07) kaupunginosassa Paraisilla on laadittu asetettavaksi julkisesti nähtäville. Tarvittavat viranomaislausunnot kaavaehdotuksesta pyydetään kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana. Vuorovaikutus toteutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Liite	Kaavaehdotus ja siihen liittyvät kaavamääräykset ja merkkien selitykset Kaavaselostus liitteinen
Oheismateriaali	Liikenneselvitys Meluselvitys
Esittelijä	Vt. kaavoituspäällikkö Pasi Hyvärilä, puh. 040 488 5918 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa julkisesti nähtäville ehdotuksen Paraisten Pohjois-Keskustan (07) kaupunginosan korttelin 1, korttelin 2 osien ja viereisten jalankulku- ja pyöräilyväylien osien asemakaavamuutokseksi sekä Saaristotien liikennealueen osien ja liikennealueeseen rajautuvan sivualueen asemakaavaksi; Paraisten uusi pelastusasema. Lisäksi rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle kaavaehdotuksen hyväksymistä, mikäli kaavaehdotuksesta nähtävilläoloaikana ei jätetä muistutuksia tai sellaisia viranomaislausuntoja, jotka edellyttävät kaavaehdotuksen muuttamista. Päätös tarkastetaan välittömästi.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin. Päätös tarkastettiin heti.
Jakelu	<hr/> Kaavoitus ja liikenne