

Kirkkosalmenrannan (34) kaupunginosan korttelin 5 tontin 2 asemakaavan muuttaminen

Kaupunkikehityslautakunta 11.06.2025 § 13
287/10.02.03/2025

Valmistelija

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

Kaupunginhallitus teki 24.3.2025 §:ssä 72 päätöksen asemakaavamuutoksen laatimisen aloittamisesta asuinkerrostalojen rakentamisen mahdollistamiseksi Paraisten Kirkkosalmenrannan (34) kaupunginosan korttelin 5 tontille 2, minkä jälkeen hanke on kuulutettu vireille lehti-ilmoituksilla Åbo Underrättelserissä ja Turun Sanomissa 4.4.2025. Kaavan vireilletuloilmoituksen yhteydessä myös kaavaluonnos on ollut nähtävillä. Kaupunki on tehnyt aluetta koskevan suunnitteluvaraussopimuksen MPV-Rakentajat Oy:n kanssa.

Vireilletuloilmoitus on lähetetty tiedoksi kaava-alueen naapureille sekä kaupungin eri yksiköille ja asianomaisille viranomaisille. Valmisteluaineistosta ei ole jätetty mielipiteitä.

Valmisteluaineistosta on pyydetty lausuntoja asianomaisilta viranomaisilta. Varsinais-Suomen pelastuslaitos on ilmoittanut, ettei sillä 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. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo ei ole antanut valmisteluaineistosta lausuntoa.

ELY-keskus on kommenteissaan valmisteluaineistosta todennut, että museokeskuksen inventointiportaalin mukaan kaava-alueen vieressä sijaitsevilla pientaloalueella on ympäristöllisesti arvokkaita kohteita ja että suunniteltu rakentaminen vaikuttaa mittakaavaltaan suurelta verrattuna ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Lisäksi ELY-keskus esittää, että säteittäinen kaupunkitilasommitelma ja kävely-yhteys olisi hyvä säilyttää. ELY-keskus katsoo myös, että olemassa olevan puuston säilyttäminen olisi kaupunkikuvan, viihtyisyyden ja pienilmaston kannalta tärkeää. Liikenteen näkökulmasta ELY-keskus esittää, että autopaikkoja koskevien määräysten lisäksi on syytä antaa pyöräpysäköintiä koskevia määräyksiä.

Kaupungin vanhusneuvosto suhtautuu kannanotossaan myönteisesti suunnitelmiin uusista asunnoista keskustassa ja on erityisen kiinnostunut siitä, tuleeko taloihin myös pieniä ja esteettömpiä asuntoja, jotka soveltuvat myös ikääntyneille.

Caruna Oy on tehnyt selkoa alueen sähköverkosta ja ilmoittanut, että sähköjohtojen mahdolliset siirrot suorittaa Caruna ja että tilaaja vastaa työn kustannuksista.

ELY-keskuksen kommentit on otettu huomioon kaavaehdotuksen laadinnassa. Kaavaehdotukseen sisältyy määräyksiä polkupyöräpaikoista ja tarkat vaatimukset siitä, miten asuinkerrostalot talousrakennuksineen tulee sovittaa ympäröivään kaupunkikuvaan. Kaavamääräykset ohjaavat muun muassa, että pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puu ja että julkisivuväriyksillä, julkisivujen

aukotuksilla ja yksityiskohtien suunnittelulla tulee tukea alueen pienimittakaavaisuutta.

Kaavaehdotusta laadittaessa on yhteistyössä MPV-Rakentajat Oy:n kanssa pyritty löytämään tontille paras mahdollinen ratkaisu. On muun muassa laadittu kuvakooste 3D-mallinnetuista rakennusrungoista suunnitelmien ympäristöön soveltumisen visualisoimiseksi.

Asemakaavamuutosehdotus mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentamisen erinomaiselle paikalle aivan kaupungin ydinkeskustaan. Kaava-alueelle osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue, joka sallii myös liike- ja toimistotilat Kirkkoesplanadin katualueen varrelle sijoitettavien rakennusten ensimmäiseen kerrokseen. Kaava-alueelle on osoitettu myös kaksi pientä Auringonsäteen pihakatualueen osaa.

Kaava-alue sijoittuu Paraisten ydinkeskustan kaupunkirakenteeseen ja se rajautuu olemassa olevaan katuverkkoon, puistoalueeseen sekä rakennettuihin pientalojen korttelialueisiin, joilla myös liike-, toimisto- ja työtilojen rakentaminen on sallittua tietyiltä osin.

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

Ehdotus asemakaavamuutokseksi nyt käsiteltävässä kaavahankkeessa Kirkkosalmenrannan (34) 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 liitteineen

Esittelijä

Kaavoituspäällikön sijainen Pasi Hyvärilä, puh. 040 488 5918
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa ehdotuksen Paraisten Kirkkosalmenrannan (34) kaupunginosan korttelin 5 tontin 2 asemakaavamuutokseksi julkisesti nähtäville.

Lisäksi kaupunkikehityslautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle kaavaehdotuksen hyväksymistä, mikäli kaavaehdotuksesta ei nähtävilläoloaikana jätetä muistutuksia tai sellaisia viranomaislausuntoja, jotka edellyttävät kaavaehdotuksen muuttamista.

Päätös tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin. Päätös tarkastettiin heti.

Jakelu

kaavoitus@parainen.fi