

**Asemakaavan muutos korttelissa 31 lähiympäristöineen Parsbyn (10) kaupunginosassa,
Vapparintie 4, 15.3. - 14.4.2025 nähtävillä ollut kaavaehdotus**

Tiivistelmät lausunnoista ja muistutuksista sekä kaupungin vastineet 19.5.2025

Lausunnot

1. Varsinais-Suomen pelastuslaitos

Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen pelastusviranomainen toteaa lausunnossaan, ettei kaavaehdotuksesta ole huomautettavaa. Kaavaselostuksen mukaan pelastuslaitoksen luonnosvaiheen lausunto otetaan huomioon. Tukes on ilmoittanut kaavoittajalle, ettei heillä ollut kaavaluonnoksesta lausuttavaa.

Vastine

Merkitään tiedoksi.

2. Caruna

Caruna on antanut lausunnon Parsbyn kaupunginosan korttelin 31 kaavamuutoksen luonnoksesta 1.10.2024. Luonnosvaiheen lausuntomme on huomioitu asianmukaisesti. Asiassa ei ole ilmennyt uutta lausuttavaa kaavaehdotusvaiheessa.

Vastine

Merkitään tiedoksi.

3. Varsinais-Suomen ELY-keskus

ELY-keskus toteaa kommenttinaan seuraavaa. Kaavaehdotusta on kehitetty hyvään suuntaan, viihtyisyyttä on pyritty parantamaan ja asuinalueelle koituvia häiriöitä lieventämään. Kaavaehdotuksessa on myös ilmastovaikutuksia lieventäviä määräyksiä. Lievennystoimista huolimatta kaavaratkaisu tuo edelleen myös kielteistä muutosta ympäristöön. Rakentamisen määrä liikekorttelissa ja pysäköintialueen laajuus vaikuttavat melko suurilta tälle suunnittelualueelle. Järjestämällä ja mitoittamalla toiminnot niin, että maaston leikkaamista vältettäisiin ja mahdollisesti saataisiin vielä hiukan etäisyyttä asuinalueeseen, voitaisiin päästä maiseman, kaupunkikuvan, viihtyisyyden ja mahdollisesti ilmastovaikutustenkin kannalta parempaan ratkaisuun.

Vastine

Maastoa on jo leikattu ja muokattu koulurakennuksen toteuttamisen yhteydessä. Vaikka alue on ahdas, kaavaehdotuksessa on pyritty ratkaisemaan liikerakennusten korttelialue parhaalla mahdollisella tavalla. Kaava mahdollistaa Paraisten keskustan mittakaavaan sopivan rakentamisen. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaan.

4. Paraisten nuorisovaltuusto

Vapparintielle sopisivat liikenneympyrän sijaan liikennevalot. Syyt:

- Jalankulkijoiden on turvallisempaa ylittää tie, kun ylitystä ohjaavat liikennevalot.
- Autoilijoille on turvallisempaa, kun kaikki ymmärtävät, milloin saa ajaa.
- Ajokokeen ajokorttia varten voisi ajaa Paraisilla.
- Kaavan mukaan alueelle tulee pensasistutuksia. Pensaat eivät saa peittää näkyvyyttä kuten tällä hetkellä purjeliikenneympyrän luona (Hesburgerin puolella).

Vastine

Kaavahankkeen yhteydessä laaditun liikenneselvityksen mukaan kiertoliittymä on kokonaisuuden kannalta toimivin ratkaisu alueen liikennejärjestelyihin. Ratkaisussa on täytynyt huomioida muun muassa kaupalle kulkeva tavaraliikenne. Turvallisuus on erittäin tärkeä teema liikennesuunnittelussa. Kiertoliittymän tarkat ratkaisut ja lähialueen istutukset suunnitellaan asemakaavamuutoksen jälkeen tarkemmassa suunnittelussa. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaan.

Muistutukset

Muistutus 1.

Alueelta puuttuu pysäköintitalo tai vastaava katettu pysäköintialue, jolta olisi helppo ja nopea pääsy ruokakauppaan. Jos on liikuntarajoitteinen tai mukana on yksi tai useampi lapsi, autosta poistuminen ja autoon meneminen, ostoskassien ja lasten lastaaminen autoon jne. kestää huomattavasti kauemmin. Pysäköintitalolla tai vastaavalla voitaisiin houkutellessa näitä haasteellisemmassa tilanteessa olevia asiakasryhmiä, sillä kilpailijat eivät tarjoa vastaavaa pysäköintimahdollisuutta.

Vastine

Pysäköintitalo olisi kallis ja massiivinen ratkaisu kaavassa edellytetyille pysäköintipaikkojen määrälle. Kaava mahdollistaa erilaisten katosten rakentamisen ja siten myös katettujen pysäköintipaikkojen toteuttamisen. Pysäköintialueiden toteutuksesta vastaa hankkeeseen ryhtyvä. Muistutus on toimitettu tiedoksi hankkeen taustalla olevalle yhtiölle. Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaan.

Muistutukset 2. ja 3.

Muistutus 2: Yksi marketti lisää liikenneympyrän yhteyteen siirtää kaupungin keskustaa pohjoisen suuntaan, mikä johtaa Malmin köyhtymiseen ja vaikeuttaa siellä toimivien yritysten selviytymistä. Kahden olemassa olevan suuren markettialueen tasapainoksi tarvitaan jotain, joka tasapainottaa valtavia asfaltoituja pintoja. Nykyiset metsä- ja viheralueet tulee säilyttää. Parainen tarvitsee viihtyisiä uusia asuntoja, ja suunniteltu ostoskeskus tulee liian lähelle suunniteltuja uusia asuntoja ja tekee alueesta soveltumattoman asutukselle. Axxellin entinen koulurakennus on edelleen suhteellisen hyväkuntoinen. Vaihtoehtoisia ratkaisuja näille rakennuksille tulee tutkia. Suurten talokompleksien purkaminen merkitsee kustannuksia ja merkittävää ympäristörasitusta. Hanke tulee kaupungille liian kalliiksi. Uusi marketti ei lisää Paraisten vetovoimaa ja aiheuttaa liikenne- ja meluongelmia liikenneympyrän läheisyyteen. Ns. Reimarin risteyksen liikennettä ollaan järjestelemässä uudelleen, mikä tulee helpottamaan liikennettä nykyiselle K-kaupalle. Kauppa voi näin ollen jäädä paikalleen. Seniorikoti Vapparintiellä ei enää tule olemaan rauhallinen alue ikääntyneille paraislaisille, jos markettisuunnitelmat toteutetaan. Keskusta-alueen kokonaisarviointi ja asukkaiden tosiasialliset tarpeet tulee ottaa huomioon jo pitkälle edenneissä Suntin, torin ja vanhan keskustan kehittämissuunnitelmissa. Keskon uudisrakentaminen on ristiriidassa näiden tavoitteiden kanssa.

Muistutus 3: Markkinavoimien, eikä varsinkaan eri ruokakauppaketjujen keskinäisen kilpailun, ei pidä ohjata Paraisten keskusta-alueen tulevaisuuden suunnittelua. Yksi marketti lisää liikenneympyrän yhteyteen siirtää kaupungin keskustaa pohjoisen suuntaan, mikä johtaa Malmin köyhtymiseen ja vaikeuttaa siellä toimivien yritysten selviytymistä. Kahden olemassa olevan suuren markettialueen tasapainoksi tarvitaan jotain, joka tasapainottaa valtavia asfaltoituja pintoja. Nykyiset metsä- ja viheralueet tulee säilyttää. Parainen tarvitsee viihtyisiä uusia asuntoja, ja suunniteltu ostoskeskus tulee liian lähelle suunniteltuja uusia asuntoja ja tekee alueesta asumiskelvottoman. Axxellin entinen koulurakennus on edelleen suhteellisen hyväkuntoinen eikä sitä pidä purkaa. Vaihtoehtoisia ratkaisuja näille rakennuksille tulee tutkia. Suurten talokompleksien purkaminen merkitsee kustannuksia ja merkittävää ympäristörasitusta. Hanke tulee kaupungille liian kalliiksi. Uusi marketti ei lisää Paraisten vetovoimaa ja aiheuttaa liikenne- ja meluongelmia liikenneympyrän läheisyyteen. Ns. Reimarin risteyksen liikennettä ollaan järjestelemässä uudelleen, mikä tulee helpottamaan liikennettä nykyiselle K-kaupalle. Kauppa voi näin ollen jäädä paikalleen. Seniorikoti Vapparintiellä ei enää tule olemaan rauhallinen alue ikääntyneille paraislaisille, jos markettisuunnitelmat toteutetaan. Keskusta-alueen kokonaisarviointi ja asukkaiden tosiasialliset tarpeet tulee ottaa huomioon jo pitkälle edenneissä Suntin, torin ja vanhan keskustan kehittämissuunnitelmissa. Keskon uudisrakentaminen on ristiriidassa näiden tavoitteiden kanssa.

Vastine muistutuksiin 2. ja 3.

Asemakaavahankkeessa kehitetään keskeistä keskustakorttelia yleiskaavan mukaiseen tehokkaampaan käyttöön. Kortteli on osoitettu yleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi, johon asemakaavan mukainen hanke sopii hyvin. Pienipiirteinen eteläinen keskusta sen sijaan ei ole kaupunkikuvallisesti eikä toiminnallisesti hyvä sijaintipaikka tämäntyyppiselle päivittäistavarakaupalle. Kaava mahdollistaa Paraisten keskustan mittakaavaan sopivan rakentamisen, eikä uusi markettirakennus tule olemaan merkittävästi nykyistä suurempi. Kaupunki on hankkinut keskeisellä paikalla sijaitsevan entisen ammattikoulun alueen omistukseensa palvelujen kehittämistä varten ja Kesko on etsinyt keskustasta uutta sijoituspaikkaa päivittäistavarakaupalle. Suunnitteluvaraussopimus, jonka mukaisesti alueelle kaavoitetaan päivittäistavarakaupan mahdollistava uusi kortteli, on ollut luonteva askel alueen kehittämiseksi.

Kaavan mukaisen hankkeen toteutumisen myötä marketti siirtyy muutamalla sadalla metrillä uuteen paikkaan ydinkeskustan alueella, eli kyse ei ole uuden päivittäistavarakaupan tulosta keskustaan. Kaupunki ei voi ottaa kantaa yksityisen toimijan sijaintipäätöksiin, eikä voi esimerkiksi määrätä Keskoa säilyttämään päivittäistavarakauppaa nykyisellä paikallaan. Kaavahankkeella pyritään varmistamaan, että keskustassa säilyy jatkossakin vähintään nykyisenkaltaisen päivittäistavarakaupan tarjonta, ja sitä on myös mahdollista kehittää. Marketin siirtyminen toiseen paikkaan mahdollistaa uusia toimintoja sen nykyiselle paikalle, jolloin palvelutarjonta monipuolistuu. Nk. Reimarin risteyksen uudet järjestelyt hyödyttävät kiinteistön uusia toimijoita, mutta ennen kaikkea ne parantavat liikenneturvallisuutta ja Saaristotien pohjoispuolisten kaupunginosien saavutettavuutta.

Alueella kasvaa vain vähän puita ja kasvillisuus on pääosin tavanomaista pihakasvillisuutta nurmikenttineen. Kaavaehdotuksessa kiinnitetään erityistä huomiota alueen vehreyteen ja erilaisia istutuksia edellytetään kaavamääräyksissä, mikä korvaa puistuvaa kasvillisuutta.

Etäisyys AL-korttelien ja KL-9-korttelin rakennusalojen välillä on riittävä. Tiivis rakentaminen on perusteltua ydinkeskustassa.

Entinen koulurakennus ei vastaa nykyvaatimuksia julkisten rakennusten kunnosta, eikä sen ylläpito ole tarkoituksenmukaista väistötilakäytön päätyttyä. Rakennus ei myöskään ole kulttuurihistoriallisista tai muista syistä sellainen rakennus, joka olisi säilytettävä. Koulurakennus ei sovellu tekeillä olevan asemakaavan mukaiselle hankkeelle. Kaavaehdotuksessa annetaan määräys purkumateriaalien käsittelystä ja nämä asiat tulevat huomioiduksi purkamisluvan yhteydessä.

Kaavahankkeen yhteydessä laaditussa liikenneselvityksessä todetaan, että vaikka uusi maankäyttö kasvattaa liikennemääriä, niin se ei ratkaisevasti heikennä Saaristotien palvelutasoa ja kiertoliittymien välityskyky riittää vielä kohtuullisesti maksimi-liikennetilanteessakin.

Suntin, torin ja vanhan keskustan kehittäminen ovat tärkeitä asioita Paraisilla, mutta nämä kohteet sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella, eikä tämän kaavan yhteydessä voida ottaa kantaa niihin liittyviin kysymyksiin. Sekä Keskon uusi kauppapaikka että vanha kiinteistö kuitenkin tukevat osaltaan Suntin varren palvelutarjontaa.

Kaupunki valmistelee parhaillaan tulevia keskustan asemakaavahankkeita varten ideasuunnitelmaa, jonka työnimi on Mereltä merelle / Från hav till hav. Sen tarkoituksena on ohjata alueiden käyttöä ja rakentamista niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä. Keskusta-alue ja Suntin varsi tarkastellaan laaja-alaisesti ja kokonaisvaltaisesti.

Muistutukset eivät aiheuta muutoksia kaavaan.

Muistutukset 4. ja 5.

Muistutus 4: Uusi ostoskeskus tälle paikalle ei merkitse parannusta kaupungin asukkaille ja aiheuttaa lisäksi sekä melu-, liikenne- että ympäristöhaittoja. Kauppaketjujen voitontavoittelu ei saa määrätä, miltä kaupunkimme näyttää. Marketti merkitsisi saaristokaupunkimme saapumisväylän merkittävää rumentamista. Perinteisen, saaristoympäristöön soveltuvan rakennustyylin sijaan kauppakeskuksen myötä saapumisväylää kaupunkiin hallitsevat suuret pysäköintialueet, valtavat hallit, mainospylonit ym. Purjeliikennemyyrän läheisyydessä on jo ennestään kaksi markettia. Miksi tarvitaan kolmas? Uusi rakennuskompleksi ei parantaisi palveluja, viihtyisyyttä eikä ympäristöä ja antaisi lisäksi epämieluisan ensivaikutelman vierailijoille ja matkailijoille. Myös kustannukset olisivat merkittävät. Pitäkäämme sen sijaan huolta jo olemassa olevista vanhoista rakennuksista ja peruskorjatkaamme ne. Kaikkien keskustan palvelujen keskittäminen rumaan jättikompleksiin Paraisten saapumisväylän keskelle on sekä epämodernia, epätaloudellista että epäekologista. Meidän tulisi sen sijaan kehittää vanhaa keskustaa, tehdä kantakaupungista viihtyisä ja houkutteleva ja kehittää palveluja ja paikallista toimintaa.

Muistutus 5: On korkea aika lopettaa kaiken sen tuhoaminen, mitä saaristokaupungista on jäljellä. Paraisilla olisi potentiaalia olla oikein hieno ja houkutteleva pieni kaupunki Kirkkosalmineen ja Vanhoine Malmineen. Suuret kauppakeskukset ovat yksinkertaisesti ankeita. Pidemmän päälle kaunis kaupunki voi olla jopa taloudellisesti kannattavampi kuin ostoskeskuskamotus. Aito ja viihtyisä saaristokaupunki houkuttelee sekä matkailijoita että asukkaita. Olemassa olevat kaupat Saaristotien molemmin puolin riittävät hyvin. Edes pahimpina ruuhka-aikoina kaupoissa eikä pysäköintialueilla ei ole ahdasta. On täysin turhaa rakentaa enemmän ja suurempaa. Vaalikkaa vanhaa, peruskorjatkaa ja säästää rahaa olennaisiin asioihin. Rakentakaa Suntin uudemmalle puolelle, siellä on parannusmahdollisuuksia. Ajatelkaa vähän pitkäjännitteisemmin: mistä voimme olla ylpeitä Paraisilla 20, 40 ja 60 vuoden kuluttua?

Vastine muistutuksiin 4. ja 5.

Asemakaavahankkeessa kehitetään keskeistä keskustakorttelia yleiskaavan mukaiseen tehokkaampaan käyttöön. Kortteli on osoitettu yleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi, johon asemakaavan mukainen hanke sopii hyvin. Keskeinen sijainti vilkasliikenteiseen Saaristotiehen nähdessä puoltaa paljon pysäköintitilaa vaativan kaupan sijoittamista juuri tähän. Alue on myös kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti sopiva paikka päivittäistavarakaupalle. Pienipiirteinen eteläinen keskusta sen sijaan ei ole hyvä sijaintipaikka tämäntyyppiselle toiminnolle. Kaava mahdollistaa Paraisten keskustan mittakaavaan sopivan rakentamisen, eikä uusi markettirakennus tule olemaan merkittävästi nykyistä suurempi. Kaavaehdotuksessa on markettirakennuksen arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan liittyviä laadullisia tavoitteita mahdollisesti jopa tavanomaista enemmän. Suunnitelmissa on kiinnitetty erityistä huomiota alueen viihtyisyyteen ja vehreyteen muun muassa istutusten osalta ja näitä asioita edellytetään myös kaavamääräyksissä.

Kaavan mukaisen hankkeen toteutumisen myötä marketti siirtyy muutamalla sadalla metrillä uuteen paikkaan ydinkeskustan alueella, eli kyse ei ole uuden päivittäistavarakaupan tulosta keskustaan. Osa nykyisen kiinteistön muista toimijoista voi siirtyä päivittäistavarakaupan mukana, tai uuteen kiinteistöön voi tulla uusia toimijoita, mutta tämä ei tarkoita, että kaikki keskustapalvelut olisivat keskittymässä juuri tähän paikkaan. Kaupunki ei voi ottaa kantaa yksityisen toimijan sijaintipäätökseen, eikä voi esimerkiksi määrätä Keskoa säilyttämään päivittäistavarakauppaa nykyisellä paikallaan. Kaavahankkeella pyri-

tään varmistamaan, että keskustassa säilyy jatkossakin vähintään nykyisenkaltainen päivittäistavarakaupan tarjonta, ja sitä on myös mahdollista kehittää. Markettin siirtyminen toiseen paikkaan mahdollistaa uusia toimintoja sen nykyiselle paikalle, jolloin palvelutarjonta monipuolistuu.

Eteläisen keskustan kehittäminen on tärkeää, mutta alue sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella, eikä tämän kaavan yhteydessä voida ottaa kantaa siihen liittyviin kysymyksiin.

Kaupunki valmistele parhaillaan tulevia keskustan asemakaavahankkeita varten ideasuunnitelmaa, jonka työnimi on Mereltä merelle / Från hav till hav. Sen tarkoituksena on ohjata alueiden käyttöä ja rakentamista niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. Keskusta-alue ja Suntain varsi tarkastellaan laaja-alaisesti ja kokonaisvaltaisesti.

Muistutukset eivät aiheuta muutoksia kaavaan.

Muistutus 6.

Asioita, jotka vaativat lisähuomioita ja mahdollisia muutoksia: 1. Haju ja saasteet. Voisitteko tarkentaa jätehuollon tilan ilmanvaihtosuunnitelmaa, mitä aukkoja siellä on ja tuleeko sinne esim. suodattimia. 2. Purku- ja rakennusaikaiset ongelmat. Rakennus- ja purkutöiden aikana syntyvä melu huolestuttaa. Pyydän, että laaditte kirjallisen selvityksen siitä, miten meluhaittoja hallitaan ja miten siitä aiheutuva haitta korvataan lähialueen asukkaille. Kuka vastaa mahdollisista vahingoista, jos talomme tai muu omaisuutemme ei kestä purku- ja rakennustöitä? Olisi hyvä saada kirjallinen selvitys siitä, miten nämä tilanteet tullaan käsittelemään ja korvaamaan. 3. Kiinteistöjen arvot. Muutokset naapurustossa voivat vaikuttaa kiinteistöjen arvoihin. Tällä voi olla negatiivinen vaikutus asukkaiden sijoituksiin. Pyydän, että arvioitte, miten kehitys vaikuttaa kiinteistöjen arvoihin ja otatte käyttöön toimenpiteitä, jotka suojelevat asukkaiden taloudellisia etuja. Mitä korvauksia voimme saada? 4. Kaavassa ei mainita rakennusten korkeutta. Tämä tieto vaikuttaa naapuruston luonteeseen ja asukkaiden yksityisyyteen. Pyydän, että selvennätte, kuinka korkeita rakennuksista voi tulla. 5. Yksityisyyden suojaaminen. Koska liikenne kävelytiellä tulee lisääntymään, ehdotan, että rakennatte korkean tiheen pensasaidan asukkaiden tonttien ja kävelytien väliin. Tämä auttaisi säilyttämään asukkaiden yksityisyyttä ja parantaisi elämänlaatua rauhallisessa naapurustossa.

Vastine

Naapurissa on nykyäänkin iso rakennuskompleksi. Kaupungin keskustan kehittäminen lähtökohtaisesti tarkoittaa yleensä muuttuvaa ja tiivistyvää rakennettua ympäristöä – kuitenkin siten, että paikalliset olosuhteet otetaan huomioon niin, etteivät asuminen ja palvelut häiritse toisiaan. Kaavan mukaisen hankkeen myötä lähialueen palvelut paranevat.

Ilmanvaihtosuunnitelma ja rakennuksen tarkka aukotus eivät ole asemakaavalla ratkaistavia asioita, vaan ne selviävät tarkemmassa suunnittelussa ja rakennuslupavaiheessa. Kaavamääräyksen mukaan ilmanvaihtoaukkoja ei saa sijoittaa korttelin 4, eli Finbyntien asuinalueen, suuntaan eikä äänihäiriöitä aiheuttavia teknisiä laitteita saa sijoittaa eikä suunnata rakennuksen etelä- ja länsijulkisivuille.

Rakennus- ja purkutöiden aikana syntyvä melu on tavanomaiseen purkamiseen ja rakentamiseen kuuluvaa luvanvaraista toimintaa. Rakennusluvassa tai rakennustyön aikana voidaan määrätä haittojen välttämiseksi tarpeellisista toimenpiteistä niin, ettei työmaasta aiheudu kohtuutonta haittaa naapureille.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvä on vastuussa siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaan. Naapurien huoli on huomioitu kaavoitusprosessissa ja kaavahanketta varten on tilattu pohjarakennesuunnittelijan asiantuntijalausunto lähikiinteistöille mahdollisesti aiheutuvien riskien kartoittamiseksi. Lausunnossa todetaan, että markettirakennuksen rakentaminen saattaa aiheuttaa joitakin riskejä lähikiinteistöille, mutta ne ovat hallittavissa työmaateknisesti. Lausunnon perusteella kaavamääräyksiä on tarkennettu ja kaavaehdotuksessa annetaan määräyksiä, joilla pyritään vähentämään liikerakennusten korttelialueen rakentamisesta ja toiminnasta mahdollisesti aiheutuvia haittoja lähialueen asutukselle.

Kaava mahdollistaa tavanomaisen, Paraisten keskustan mittakaavaan sopivan päivittäistavarakaupparakennuksen toteuttamisen. Markettirakennus saa olla korkeintaan kaksikerroksinen, mutta kaavassa ei määrätä rakennuksen korkeudesta. Tavoitteena on kaavaselostuksen liitteenä olevien havainnekuvien ja asemapiirroksen mukainen ratkaisu, joka tarkentuu rakennuslupavaiheessa, jolloin myös naapurit kuullaan rakentamislupaa varten.

Päivittäistavarakaupan tulevan tontin ja asutuksen välissä on jo nykyisin kävelyn ja pyöräilyn yhteys, joka on kaavassa osoitettu pp/t-merkinnällä, eli jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu. Nyt laadittava kaava rauhoittaa tilannetta naapurien osalta, sillä jatkossa tätä kautta ei saa ajaa tontille tai rakennuspaikalle (kaavamääräys pp). Kyseessä on korttelin sisäinen kulkuväylä ja päätuloväylät päivittäistavarakaupalle sijaitsevat muualla. Kevyen liikenteen väylä on kuitenkin verrattain kapea eikä sen alueelle välttämättä mahdu riittävän leveätä istutuskaitaa. Väylän on myös oltava riittävän leveä pelastusajoneuvoliikennettä varten ja vapaa esteistä. Katualueiden ja kevyen liikenteen väylien yksityiskohtaisempi suunnittelu tehdään asemakaavamuutoksen jälkeen katusuunnitelmassa.

Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaan.

Muistutus 7.

Tuomme prosessiin tavaraliikenteen näkemyksen. Tavaraliikenne kaupan lastauslaiturille tulisi käytännössä tapahtumaan niin, että sisäänajo tapahtuu uudesta kiertoliittymästä myymälän julkisivua sivuten huoltoalueelle. Ulosajo tapahtuisi pihan toisella puolen olevasta Vapparintien liittymästä. Muuta hyvää vaihtoehtoa ei näyttäisi olevan. Sisäänajo kiertoliittymän kautta minimoi peruuttamisen tarpeen, mikä on liikenneturvallisuuden kannalta hyvä asia. Tavaraliikenne kiertoliittymässä tulee olemaan merkittävää ja sen vuoksi liittymän suunnittelussa on huomioitava monia asioita. Pitkien ajoneuvoyhdistelmien vuoksi kiertoliittymän halkaisijan on oltava riittävän suuri, ympyrän tulee olla ns. läpiajettava myös talviolosuhteissa ja kiertoliittymästä poistuminen kauppohenkilöille on tehtävä riittävän väljäksi. Kiertoliittymistä käännytään ulos ns. ”pimeälle” puolelle, jolloin näkyvyys ohjaamosta kevyen liikenteen väylälle on heikko. On syytä miettiä, kuinka ko. kohdassa varmistetaan kaikkien osapuolten turvallinen liikkuminen, kun yhdistelmäajoneuvon kuljettajalla ei käytännössä ole mahdollisuutta nähdä kovinkaan hyvin, mitä perävaunun taka-akseliston kohdalla n. 30 m päässä tapahtuu.

Vastine

Turvallisuus on erittäin tärkeä teema liikennesuunnittelussa. Kiertoliittymän ratkaisuja on tarkasteltu kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa, ja ne tarkentuvat vielä katusuunnitelmassa. Sujuvan tavaraliikenteen merkitys ja ajosuunnat ovat liikennesuunnittelussa tiedossa. Edunvalvontajärjestön muistutus on toimitettu liikennesuunnittelusta vastaavalle kaupungin teknisille tukipalveluille ja hankkeen taustalla olevalle yhtiölle.

Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaan.

Muistutus 8.

Alue tulee säilyttää ja sitä tulee kehittää kaupungin tarpeisiin. Hyväkuntoisia taloja ei pidä purkaa. Rakennusta tarvitaan eri toimintoja varten, kuten muun muassa Kombille, yhdistyksille, nuorille, pienille yrityksille, kurssien ja luentojen järjestämiseen ja monitoimitilaksi kaikille kaupungin asukkailla. Kaupunki voi nyt ottaa vastuun näistä. Muita rakennuksia, esimerkiksi Grankullankadun varrelta, voidaan näin poistaa käytöstä. Keskon toiminnan osalta kaupungin tulee aloittaa uudet neuvottelut ja osoittaa esimerkiksi St1:n ja Rustan nykyinen alue Keskon tarpeisiin. Uusi liikenneympyrä ja liittymä rekoille Vapparintieltä luo valtavia liikenneongelmia.

Vastine

Kaupunki on hankkinut keskeisellä paikalla sijaitsevan entisen ammattikoulun alueen omistukseensa palvelujen kehittämistä varten ja Kesko on etsinyt keskustasta uutta sijoituspaikkaa päivittäistavarakaupalle. Suunnitteluvaraussopimuksen tekeminen on ollut luonteva askel alueen kehittämiseksi. Kaupunki on sitoutunut laatimaan asemakaavamuutoksen, joka mahdollistaa sopimuksen mukaisen hankkeen. Muistutuksessa luetellut toiminnot ovat tärkeitä, mutta niiden sijaintia ei ratkaista tässä kaavassa, vaan sitä on tutkittava muilla alueilla omissa kaavahankkeissaan. Tätä kaavahanketta jatketaan voimassa olevan suunnitteluvaraussopimuksen mukaisesti.

Entinen koulurakennus ei vastaa nykyvaatimuksia julkisten rakennusten kunnosta, eikä sen ylläpito ole tarkoituksenmukaista väistötilakäytön päätyttyä. Rakennus ei myöskään ole kulttuurihistoriallisista tai muista syistä sellainen rakennus, joka olisi säilytettävä.

Grankullankatu sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella, joten tämän kaavan yhteydessä ei voida ottaa kantaa siihen liittyviin kysymyksiin. Kaupunki ei omista St1:n ja Rustan alueen maata, eikä siten voi tarjota aluetta muille toimijoille.

Kaavahankkeen yhteydessä laaditussa liikenneselvityksessä todetaan, että vaikka uusi maankäyttö kasvattaa liikennemääriä, niin se ei ratkaisevasti heikennä Saaristotien palvelutasoa ja kiertoliittymien välityskykyä riittää vielä kohtuullisesti maksimiliikennetilanteessakin.

Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaan.

Muistutus 9.

Vastustan supermarketin siirtoa seuraavin perusteluin. 1. Liikenteelliset riskit ja turvallisuus. Uusi sijainti jo nyt ruuhkaisella alueella. Lisää turvallisuusriskejä etenkin jalankulkijoille ja pyöräilijöille. Vaatii uuden liikenneympyrän rakentamisen kaupungin kustannuksella, mikä on kunnallistaloudellisesti kestävämpi. Konsultin mukaan liikenteen lisäys ei aiheuta liikenneuhkaa, mutta asukkaiden kokemus on toinen. Liikenteen kaksinkertaistuminen saattaa heikentää pelastusajoneuvojen hälytysajoa. 2. Kaupunkirakenteen hajautuminen ja palvelujen saavutettavuus: Valtaosa keskustan asukkaista asuu Suntain itäpuolella ja siellä sijaitsevat myös merkittävimmät vanhusten palvelutalot. Kaupan siirto vaikeuttaa iäkkäiden ja autottomien pääsyä peruspalveluihin. Nykyinen sijainti palvelee paremmin koko keskustaa. Suntain silta on jo nyt liikenteen pullonkaula. 3. Kaupunkikuva ja kulttuurihistorialliset arvot. Alueen koulurakennukset ovat osa rakennusperintöä ja paikallista identiteettiä. Purkaminen köyhdyttää kaupunkikuvaa. Tulisi pyrkiä säilyttämään rakennetun ympäristön monimuotoisuutta ja historian näkyvyyttä, ei hävittämään

sitä. 4. Rakennusperintö ja ekologiset arvot. Koulurakennusten purkaminen ja maaston räjäyttäminen parkkialueeksi uhkaa sekä paikallista rakennusperintöä että ympäristöä. Räjäytystyöt voivat aiheuttaa riskejä myös lähialueen vanhojen omakotitalojen perustuksille – kuka vastaa mahdollisista vahingoista, jotka voivat tulla ilmi vasta vuosien kuluttua? Rakentaminen aiheuttaa myös ympäristöhaittoja, jotka heikentävät asuinalueen ilmanlaatua ja viihtyvyyttä. EU:n kiertotaloustavoitteet edellyttävät, että olemassa olevia rakennuksia hyödynnetään uudelleen ennen kuin rakennetaan uutta. 5. Asuin ympäristön heikentyminen ja meluhaitat. Kauppakeskuksen sijoittaminen omakotialueelle on poikkeuksellista ja arveluttavaa. Lastauslaituri tulisi sijoitamaan aivan kotien vieressä, mikä aiheuttaa melua, pakokaasuja ja hajuhaittoja. Ratkaisu heikentää alueen viihtyvyyttä, ilmastoa ja ilmanlaatua ja on ristiriidassa kestävän kehityksen tavoitteiden kanssa. 6. Avoimuuden ja tasapuolisuuden puute. Kyseinen alue ei ole ollut avoimessa haussa muille toimijoille, vaan sitä on sisäisesti valmisteltu Keskon käyttöön. Tämä herättää kysymyksen, toteutuuko avoimuus ja tasapuolisuus kaavoitusprosessissa. Julkisten alueiden hyödyntämisen tulee perustua avoimeen ja demokraattiseen päätöksentekoon. Ehdotan, että K-Supermarket säilytetään nykyisellä paikallaan. Jos uutta kauppapaikkaa tarvitaan, se on sijoitettava alueelle, joka ei vaaranna rakennuskantaa, asuin ympäristöä eikä kestävän kehityksen tavoitteita. Axxellin tontille voidaan rakentaa viihtyisä keskustakortteli, jossa yhdistyvät tori- ja oleskelualue, kirsikkapuisto sekä viheralueet, mikä loisi paikan kohtaamiseen, virkistymiseen ja arjen asiointiin. Alueelle voisi sijoittaa matalaa tai keskikorkeaa asuinrakentamista. Vanhan koulun tilat tarjoavat mahdollisuuden yhdistää eri sukupolvien tarpeet ja luoda yhteisöllisyyttä tukevaa toimintaa.

Vastine

Asemakaavahankkeessa kehitetään keskeistä keskustakortteliä yleiskaavan mukaiseen tehokkaampaan käyttöön. Kortteli on osoitettu yleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi, johon asemakaavan mukainen hanke sopii hyvin. Kaupan sijoittuminen muiden keskustan päivittäistavarakauppojen läheisyyteen tiivistää kaupunkirakennetta, ei hajauta sitä. Hanke myös vahvistaa kaupallisia palveluja keskusta-alueella. Päivittäistavarakaupan siirtyminen toiseen paikkaan mahdollistaa uusia toimintoja ja sen nykyiselle paikalle, jolloin palvelutarjonta monipuolistuu. Sekä uusi kauppapaikka että vanha kiinteistö tukevat Suntin varren palvelutarjontaa.

Kaupan siirtyminen muutamalla sadalla metrillä ydinkeskustan alueella ei merkittävästi muuta sen saavutettavuutta. Alue on palvelulinjoilla ja Saaristotien joukkoliikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen helposti saavutettavissa. Jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet paranevat entisestään, kun hankkeen yhteydessä toteutetaan uusia yhteyksiä.

Kiertoliittymä on liikenteen toimivuuden kannalta parhaaksi todettu ratkaisu tässä paikassa. Kiertoliittymäratkaisuun on vaurauduttu jo edellisessä Vapparintien alueelle laaditussa asemakaavassa. Kaavahankkeen yhteydessä laaditun liikenneselvityksen mukaan kiertoliittymien välityskyky riittää vielä kohtuullisesti maksimiliikennetilanteessakin. Uusi maankäyttö kasvat-
taa liikennemääriä, mutta Saaristotien palvelutaso ei heikkene ratkaisevasti. Tulokset perustuvat simulaatioon, jossa liikenne on mitoitettu kesän huippuliikenteen mukaan. Turvallisuuskäsitteet otetaan huomioon liikennesuunnittelussa.

Entinen koulurakennus ei vastaa nykyvaatimuksia julkisten rakennusten kunnosta, eikä sen ylläpito ole tarkoituksenmukaista väistötilakäytön päätyttyä. Rakennus ei myöskään ole kulttuurihistoriallisista tai muista syistä sellainen rakennus, joka olisi säilytettävä. Koulurakennus ei sovellu tekeillä olevan asemakaavan mukaiselle hankkeelle. Kaavaehdotuksessa annetaan määräys purkumateriaalien käsittelystä ja nämä asiat tulevat huomioituksi purkamisluvan yhteydessä.

Kehittyvässä keskustassa ympäristö väistämättä muuttuu ja keskusta-asumisessa täytyy sopeutua tiivistyvään ympäristöön sekä rakennus- ja purkutöiden aikana syntyvään väliaikaiseen meluun. Rakennusluvassa tai rakennustyön aikana voidaan määrätä haittojen välttämiseksi tarpeellisista toimenpiteistä niin, ettei työmaasta aiheudu kohtuutonta haittaa naapureille. Rakentamishankkeeseen ryhtyvä on vastuussa siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaan. Kaavahanketta varten on tilattu pohjarakennesuunnittelijan asiantuntijalausunto lähikiinteistöille mahdollisesti aiheutuvien riskien kartoittamiseksi. Lausunnon todetaan, että markettirakennuksen rakentaminen saattaa aiheuttaa joitakin riskejä lähikiinteistöille, mutta ne ovat hallittavissa työmaateknisesti. Lausunnon perusteella kaavamääräyksiä on tarkennettu ja kaavaehdotuksessa annetaan määräyksiä, joilla pyritään vähentämään liikerakennusten korttelialueen rakentamisesta ja toiminnasta mahdollisesti aiheutuvia haittoja lähialueen asutukselle.

Kaupunki ei voi ottaa kantaa yksityisen toimijan sijaintipäätöksiin, eikä voi esimerkiksi määrätä Keskoa säilyttämään päivittäistavarakauppaa nykyisellä paikallaan. Kaupunki voi tarjota sijoittumismahdollisuuksia eri toimijoille omistamiensa maiden puitteissa. Suunnitteluvaraussopimus on yleisesti käytetty tapa kaupungin omistaman maan kehittämiseksi, ja sitä on Paraisillakin sovellettu jo useaan kaavahankkeeseen. Vapparintien koulurakennusten tulevaisuudesta on keskusteltu muun muassa kaupunginhallituksen iltakoulussa, joka koski kaupungin kiinteistöjä. Kaupunki on hankkinut keskeisellä paikalla sijaitsevan entisen ammattikoulun alueen omistukseensa palvelujen kehittämistä varten ja Kesko on etsinyt keskustasta uutta sijoituspaikkaa päivittäistavarakaupalle, joten sopimuksen tekeminen on ollut luonteva askel alueen kehittämiseksi. Kesko ei omista nykyisen marketin tonttia tai liikerakennusta, eikä nykyinen rakennus mahdollista heille pitkäjänteistä suunnitelmaa päivittäistavarakaupan jatkamisesta ja kehittämisestä Paraisilla. Suunnitteluvaraussopimuksella ja sen mukaisella kaavahankkeella pyritään siten varmistamaan, että keskustassa säilyy jatkossakin vähintään nykyisenkaltaisen päivittäistavarakaupan tarjonta, ja sitä on myös mahdollista kehittää ja tuoda myös uusia toimijoita Paraisille.

Kaavamuutosprosessi etenee alueidenkäyttölain mukaisesti. Kaavoitustyössä noudatetaan laissa ja asetuksessa määriteltyä vuorovaikutustapaa, ja kaavahanketta on myös esitelty yleisötilaisuudessa. Asemakaavahanketta jatketaan voimassa olevan suunnitteluvaraussopimuksen mukaisesti.

Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaan.

Muistutus 10.

Nykyään molempiin kauppoihin pääsee saaristokaupungissa veneellä, jatkossa joutuu kävelemään kilpailijan tontin yli. Olemme huolissamme uuden galleriarakennuksen melu-/hajuhaitoista, esim. lämmitys- ja kylmälaitteet, asiakkaat, mahdollinen musiikki, mahdollisten roskisten hajut jne. Toivomme, että jatkossakin asuinympäristö olisi hiljainen. Olemme huolissamme, että kiinteistön arvo saattaa laskea, kun uudet rakennukset tulevat niin lähelle. Olisi mukava saada mustaa valkoiselle, kuka vastaa mahdollisista vaurioista, jotka syntyvät kiinteistölle, sekä purku- että rakennusaikana ja myös jälkepäin. Olemme samaa mieltä liitteenä olevista kohdista (liitteenä kaksi ensimmäistä sivua muistutuksesta nro 9).

Vastine

Kaavaehdotuksessa annetaan määräyksiä, joilla pyritään vähentämään liikerakennusten korttelialueen molempien rakennusten rakentamisesta ja toiminnasta mahdollisesti aiheutuvia haittoja lähialueen asutukselle. KL-9-määräystekstin sanamuotoa muutetaan kaavaehdotukseen niin, että huoltotoimintoja käsittelevät määräykset koskevat korttelin molempia rakennusaloja, eli myös galleriarakennusta.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvä on vastuussa siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaan. Naapurien huoli on huomioitu kaavoitusprosessissa ja kaavahanketta varten on tilattu pohjarakennesuunnittelijan asiantuntijalausunto lähikiinteistöille mahdollisesti aiheutuvien riskien kartoittamiseksi. Lausunnossa todetaan, että markettirakennuksen rakentaminen saattaa aiheuttaa joitakin riskejä lähikiinteistöille, mutta ne ovat hallittavissa työmaateknisesti. Lausunnon perusteella kaavamääräyksiä on tarkennettu kaavaehdotukseen.

Kaavan mukaisen hankkeen myötä lähialueen palvelut paranevat.

Liikerakennusten korttelissa tavoitteena on kaavaselostuksen liitteenä olevien havainnekuvien ja asemapiirroksen mukainen ratkaisu, joka tarkentuu rakennuslupavaiheessa. Tällöin myös naapurit kuullaan rakentamislupaa varten.

Liitteen osalta katso vastine muistutukseen 9.

Muutos kaavaehdotukseen: KL-9-määräyksen tekstiä muutetaan niin, että huoltotoimintoja käsittelevät määräykset koskevat korttelin molempia rakennusaloja.

Muistutus 11.

Vastustamme suunnitelmaa rakentaa kerrostalo AK-7-alueelle. Mielestämme kerrostalo ei sovi tälle paikalle, koska kaikki lähellä sijaitsevat talot ovat pientaloja. Kerrostalo olisi liian hallitseva ympäristöön nähden eikä sellaista näin ollen pidä rakentaa.

Vastine

Kerrostalokortteli sijoittuu maaston alavimpaan kohtaan ja rakennukset saavat olla vain nelikerroksisia. Rakennusoikeus mahdollistaa yhden tai kahden kerrostalon rakentamisen. Kerrostalorakentaminen on perusteltua ydinkeskustassa palveluiden ja hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä.

Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaan.