

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

Rakennus- ja ympäristölautakunta 21.08.2024 § 101

Valmistelija

Suunnittelija Anni Räsänen, puh. 040 488 5917
etunimi.sukunimi@parainen.fi

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.

Asemakaavamuutoksen laatiminen tuli ajankohtaiseksi, kun kaupunginhallitus päätti 12.6.2023 tehdä Kesko Oyj:n kanssa suunnitteluvaraus sopimuksen Parsbyn korttelin 31 alueelle. Sopimus allekirjoitettiin 12.9.2023. Suunnitteluvaraus tarkoittaa käytännössä kumppanuuskaavoitusta kaupungin ja Kesko Oyj:n kesken. Kaavoitettava alue on laajempi kuin sopimusalue, jotta alueesta muodostuu tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

Kaava-alue sijaitsee Paraisten keskustassa Saaristotien, Vapparintien ja Rantatien kiertoliittymän luoteispuolella. Alue on pinta-alaltaan noin 4,4 hehtaaria. Kaava-alueeseen kuuluu kaupungin omistama kiinteistö, jossa on opetuskäytöstä poistuvia tiloja, liikuntahalli sekä kaksi vuokra-alueella olevaa opiskelija-asuntolaa. Asuntolarakennukset omistaa Kustregionens Utbildningsfastigheter -yhtiö ja ne ovat Axxell Utbildning -yhtiön käytössä. Kaava-alueeseen kuuluu lisäksi pallokenttä sekä toteutumaton toimitilarakennusten korttelialue Vapparintien varrella. Kaava-alueella toiminut ammatillinen koulutus siirtyy syksyllä 2024 uuteen koulukeskukseen, jolloin alue vapautuu muuhun käyttöön. Lukuvuoden 2024 – 2025 ajan koulurakennuksen tiloja käytetään väistötilana alakoulun oppilaita varten, minkä jälkeen väistötilana jatkaa vain koulun liikuntahalli.

Asemakaavaluonnoksessa alueelle osoitetaan liikerakennusten korttelialue (KL-9), kaksi kerrostalokorttelia (AK) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Lisäksi alueelle osoitetaan urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU), puistoalue (VP), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) sekä katualueita. Liikerakennusten korttelialueen toteuttaminen edellyttää alueella nykyisin olevien rakennusten purkamista ja maaston tasaamista päivittäistavarakaupan tontin alueelta. Purettaviin rakennuksiin kuuluvat käytöstä poistuva koulurakennus ja 1990-luvulla rakennettu asuntola, tyhjillään oleva vanha omakotitalo sekä talousrakennuksia. Itäisen kerrostalokorttelin alueella sijaitseva 1960-luvulla rakennettu asuntolarakennus säilyy nykyisessä käytössä ja kaava mahdollistaa korttelin lisärakentamisen kolmeen kerrokseen. Läntisen kerrostalokorttelin alueella on mahdollista rakentaa neljään kerrokseen. Kaava mahdollistaa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella sijaitsevan liikuntahallin säilyttämisen ja korttelin lisärakentamisen kahteen kerrokseen.

Asemakaavaluonnoksessa osoitetaan useita uusia liikennejärjestelyjä. Kaava mahdollistaa uuden kiertoliittymän ja uusien kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien rakentamisen Vapparintielle. Autoliikenne supermarketin kortteliin ohjataan

kiertoliittymän kautta ja huoltoliikenteelle järjestetään oma liittymä pohjoisempaa Vapparintieltä.

Asemakaavakaavamuutoksen aloittamisesta ilmoitettiin kaupungin verkkosivuilla ja Paraisten Kuulutuksissa 21.3.2024. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo antoi lausunnon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Muita lausuntoja tai mielipiteitä ei saatu. Museo totesi launnossaan, että Paraisten rakennetun ympäristön inventoinnissa ammattikoulu ja vanha 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. Rakennetun ympäristön lisäselvitykset tehdään ennen kaavaehdotuksen laatimista.

Liite Kaavaluonnos (kartta, merkinnät ja määräykset)
Kaavaluonnoksen selostus liitteineen

Oheismateriaali Havainnekuvat 2 kpl

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

Päätösehdotus Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa Parsbyn (10) kaupunginosan korttelin 31 ja lähiympäristön asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston luonnoksena nähtäville. Nähtävilläolon aikana aineistosta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot. Kaavoitusyksikkö oikeutetaan tekemään aineistoon tarpeellisia tarkennuksia ennen nähtäville asettamista.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu Kaavoitusyksikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta 05.03.2025 § 30

Valmistelija Suunnittelija Anni Räsänen, puh. 040 488 5917
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Valmisteluaineisto asemakaavan muuttamiseksi Parsbyn (10) kaupunginosan korttelissa 31 lähiympäristöineen oli luonnoksena nähtävillä 31.8.–1.10.2024. Nähtäville asettamisesta ilmoitettiin kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella. Kaavahankkeen esittelytilaisuus järjestettiin 12.9.2024 Paraisten kaupungintalolla.

Kaavan valmisteluaineistosta pyydettiin viranomaislausunnot nähtävilläolon yhteydessä. Paraisten vanhusneuvosto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Caruna, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo ja Varsinais-Suomen ELY-keskus antoivat lausunnon. Tukes ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa. Valmisteluaineistosta jätettiin kuusi mielipidettä. Mielipiteissä tuotiin esiin huoli siitä, miten supermarketin rakentaminen vaikuttaa lähialueen asukkaiden

olosuhteisiin. Muun muassa rakentamisen vaikutukset läheisille asuinrakennuksille, mainostorni ja siitä loistava valo sekä mahdolliset melu- ja hajuhaitat huolestuttivat. Yksi mielipide koski kaavamääräyksiä, joiden haluttiin olevan tiukempia, jotta havainnekuissa esitetty tilanne toteutuisi myös käytännössä. Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaupungin vastineet on koottu erilliseen vastineraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä (liite 10).

Kaavaehdotus on nyt valmistunut. Alueellisen vastuumuseon edellyttämä rakennetun ympäristön kulttuurihistoriallisten arvojen selvitys ammattikoulun alueella on tehty ennen kaavaehdotuksen laatimista. 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 uusia jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä
- KL-9-korttelin mainostornin paikka on siirretty lähemmäs Saaristotietä
- pallokentän pysäköintialue on osoitettu ohjeellisenä 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.

Lisäksi kaavaselostusta on täydennetty muun muassa vaikutusten arvioinnin osalta.

Kaavaehdotuksessa alueelle osoitetaan liikerakennusten korttelialue (KL-9), kerrostalokortteli (AK-7) sekä kaksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-13 ja AL-14). Toinen AL-kortteleista (AL-14) oli kaavaluonnoksessa osoitettu kerrostalokortteliksi, mutta kaavamääräys vaihdettiin alueen toimintaa paremmin vastaavaksi. Lisäksi alueelle osoitetaan urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU), puistoalue (VP), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) sekä katualueita. Kaavaehdotuksessa kaava-alue on laajennettu siten, että Finbyntieltä pallokentälle ja koulurakennuksen eteläpuolelle johtava lyhyt katualue on mukana kaavassa. Kaava-alueen pinta-ala on noin 4,5 hehtaaria.

Liite	Kaavaehdotus (kartta, merkinnät ja määräykset) Kaavaehdotuksen selostus liitteineen
Oheismateriaali	Liikenneselvitys Lausunnot, 7 kpl Mielipiteet, 6 kpl (sisäisesti) Vetoamus ja Kesko Oyj:n vastine (sisäisesti)
Esittelijä	Vt. Kaavoituspäällikkö Pasi Hyvärilä, puh. 040 488 5918 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa julkisesti nähtäville ehdotuksen Parsbyn (10) kaupunginosan korttelin 31 ja lähiympäristön asemakaavan muuttamiseksi. Nähtävilläolon aikana aineistosta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot. Kaavoitusyksikkö valtuutetaan tekemään kaava-aineistoon luonteeltaan teknisiä muutoksia ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista. Päätös tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Esittelijä teki seuraavan lisäyksen ehdotukseensa:

Rakennus- ja ympäristölautakunta merkitsee tiedoksi 28.2.2025 saapuneen vetoomuksen ja Keskon 1.3.2025 siihen antama vastineen.

Valmisteluaineistosta jätettiin 28.2.2025 lisäksi vielä yksi mielipide vetoomuksena Keskolle. Sen mukaan olisi vielä syytä pohtia sitä voisiko Reimari jäädä nykyiselle paikalleen suntin varrelle ja kehittää toimintaansa siinä pääasiallisesti siitä syystä, että uusi kauppa varten kaavoitettava alue on liikenteellisesti huono.

Kesko toimitti vastineen 1.3.2025. Sen mukaan Kesko on etsinyt jo pitkään ratkaisua, jolla varmistetaan nykyaikaisen ja riittävän ison päivittäistavarakaupan säilymisen edellytykset Paraisilla omalla tontilla, jolloin kiinteistön omistaja voi itse päättää sen kehittämisestä.

Kaavamuutosta varten tehty liikennesuunnittelu osoittaa, että uusi kiertoliittymä on kaikin puolin toimiva ratkaisu. Tontin sisäinen huoltoliikenne lastauslaiturin ympärillä aidataan eikä aiheuta haittaa ympäristölle. Sekä uusi kauppapaikka että vanha kiinteistö tukevat Suntin varren palvelutarjontaa.

Esittelijän täydennetty ehdotus hyväksyttiin. Päätös tarkastettiin heti.

Jakelu

Kaavoitusyksikkö

Kaupunkikehityslautakunta 11.06.2025 § 15
245/10.02.03/2024

Valmistelija

Suunnittelija Anni Räsänen, puh. 040 488 5917
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Ehdotus asemakaavan muuttamiseksi Parsbyn (10) kaupunginosan korttelissa 31 ja lähiympäristössä oli nähtävillä 15.3.–14.4.2025. Nähtäville asettamisesta ilmoitettiin kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja muilta tarvittavilta tahoilta nähtävillälön yhteydessä. Paraisten vanhus- ja vammaisneuvostot, Varsinais-Suomen liitto sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes ilmoittivat, etteivät ne anna lausuntoa. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo ilmoitti, ettei sillä ole tarvetta lausua kaavasta. Varsinais-Suomen pelastuslaitos totesi lausunnossaan, ettei kaavaehdotuksesta ole huomautettavaa. Caruna totesi, että luonnosvaiheen lausunto on huomioitu asianmukaisesti, eikä uutta lausuttavaa ole ilmennyt. Paraisten nuorisovaltuusto Varsinais-Suomen ELY-keskus antoivat lyhyet lausunnot. Kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa ELY-keskuksen kanssa käytiin keskustelua kiertoliittymäratkaisusta. Keskustelun perusteella liikenneselvityksen laatinut konsultti täydensi selvitystä ja se toimitettiin ELY-keskukselle. Tämän jälkeen ELY-keskuksella ei ollut lausuttavaa kaavan liikenne- ja ympäristöselvityksistä. Lausunnot eivät antaneet aihetta muuttaa kaavaehdotusta. Tiivistelmät lausuntojen sisällöstä ja ehdotukset kaupungin vastineiksi ovat vastineraportissa, joka on erillisenä liitteenä.

Kaavaehdotuksesta jätettiin 11 muistutusta, joista osa lähes samansisältöisiä. Muistutuksissa tuotiin esiin muun muassa huoli hankkeen vaikutuksista liikenteen

sujuvuuteen ja lähialueen asukkaiden olosuhteisiin. Paikka koettiin myös vääräksi markettirakennukselle, ja koulurakennukselle esitettiin vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia. Joissakin muistutuksissa käsiteltiin kaavan ulkopuolisia asioita, esimerkiksi rakentamisesta aiheutuvia mahdollisia korvausvelvollisuusasioita ja naapurikiinteistöjen mahdollisia arvomuutoksia. Niihin ei ole tarkoituksenmukaista tässä yhteydessä vastata. Tiivistelmät muistutusten sisällöstä ja ehdotukset kaupungin vastineiksi ovat vastineraportissa, joka on erillisenä liitteenä.

Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana saadun palautteen ja muiden suunnittelun yhteydessä esille tulleiden seikkojen perusteella kaavakarttaan ja kaavamääräyksiin on tehty ennen hyväksymiskäsittelyä vielä seuraavat tekniset tarkistukset:

- KL-9-kaavamääräys: sanamuotoa on muutettu niin, että huoltotoimintoja käsittelevät määräykset koskevat korttelin molempia rakennusaloja
- KL-9-kaavamääräys: lisätty määräystekstiin tarkennus, ettei jätteidenkäsittelytilan ilmanvaihtoaukkoja saa sijoittaa korttelin 4 suuntaan
- yleismääräykset: lisätty määräys ”avoin varastointi alueella on kielletty”, joka on alueen nykyisessä asemakaavassa ja lähialueella tekeillä olevissa kaavamuutoksissa
- mainostornin rakennusala ja kaavamääräystä on muutettu hieman. Edelleen sallitaan vain yksi korkeintaan 20 m korkea mainospyloni.

Alueelle tulevaa toimijaa on kuultu erikseen näistä muutoksista, eikä sillä ollut kommentoitavaa.

Yllä selostetut kaava-aineistoon tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, eivätkä edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville. Tarkistettu kaavaehdotus voidaan hyväksyä.

Kaupunginhallitus on 12.5.2025 § 116 päättänyt jatkaa vuodella osaa kaava-alueesta koskevaa suunnitteluvaraussopimusta Kesko Oyj:n kanssa. Jatkosopimus allekirjoitetaan viimeistään 30.6.2025.

Liite	Tarkistettu kaavaehdotus (kartta, merkinnät ja määräykset) Tarkistettu ja täydennetty kaavaehdotuksen selostus liitteineen Tiivistelmä saapuneista lausunnoista ja muistutuksesta sekä vastineet niihin
Oheismateriaali	Lausunnot (4 kpl) Muistutukset (11 kpl, sisäisesti)
Esittelijä	Kaavoituspäällikön sijainen Pasi Hyvärilä, puh. 040 488 5918 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Päätösehdotus	Kaupunkikehityslautakunta ehdottaa, että kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto antaa liitteenä olevan vastineraportin kaupungin perusteltuna kannanottona ja vastineena lausuntoihin ja muistutuksiin sekä hyväksyy tarkistetun ehdotuksen Parsbyn (10) kaupunginosan korttelin 31 ja lähialueiden, Vapparantie 4, asemakaavamuutokseksi.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
Jakelu lopullisen	muistutuksen jättäneet, lausunnon antaneet, viranomaiset AKL:n mukaan

päätöksen jälkeen