

PARAISTEN KAUPUNKI

POHJOIS-KESKUSTAN (o7) KAUPUNGINOSA

Korttelin 1, korttelin 2 osien ja viereisten kävely- ja pyöräilyväylien osien asemakaavamuutos sekä Saaristotien liikennealueen osien ja liikennealueeseen rajautuvan sivualueen asemakaava; **Paraisten uusi pelastusasema**



KAAVASELOSTUS



Pargas
Parainen

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS

ASEMAKAAVAMUUTOS

- korttelille 1 ja osille korttelista 2, osille viereisistä tori- ja puistoalueista sekä osille Hietapellonkadun ja Rantatien katualueista Pohjois-Keskustan (07) kaupunginosassa

ASEMAKAAVA

- osalle Saaristotien liikennealueesta

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAMUUTOKSEN MYÖTÄ MUODOSTUU

- korttelin 1 tontti 2, korttelin 2 tontit 23–29 sekä
- pieni puistoalue, pieni yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, Asemakujan katualue, osia Hietapellonkadun ja Rantatien katualueista sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja katualueita Paraisten Pohjois-Keskustan (07) kaupunginosassa.

Kaava on laadittu Paraisten kaupungin kaavoitus- ja liikenneyksikössä.

Kaavan ja kaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 11.10.2024.

Kaavamuutoksen hyväksyminen:

Rakennus- ja ympäristölautakunta 5.3.2025, § 29

Kaupunkikehityslautakunta _____.2025, § ____

Kaupunginhallitus _____.2025, § ____

Valtuusto _____.2025, § ____

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee aivan kaupungin ydinkeskustassa, Pohjois-Keskustan (07) kaupunginosan pohjoisosassa, ja se on suurelta osin asemakaavoitettu. Vain pienessä, pohjoisimpana sijaitsevassa osassa on asemakaavoittamattomia alueita. Kaava-alue sijaitsee maantie 180:n eli Saaristotien varrella ja aivan ison kiertoliittymän, niin sanotun purjeliikenneympyrän vieressä. Kaava-alue rajautuu lännessä Hietapellonkatuun ja kapeaan puistoalueeseen, pohjoisessa Saaristotiehen, idässä Rantatien katualueeseen ja liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen ja etelässä samaan edellä mainittuun liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen sekä Nuohoojankujan katualueeseen.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavahankkeen nimi on **Paraisten uusi pelastusasema** ja se sisältää asemakaavan ja asemakaavamuutoksen korttelille 1 ja osalle korttelista 2 lähialueineen Pohjois-Keskustan (07) kaupunginosassa. Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa uuden pelastusaseman rakentaminen Saaristotien varteen sekä selvittää vieressä sijaitsevien omakotitalojen suojeluarvot ja osoittaa pihapiireille nykyistä käyttöä vastaavat kaavamerkinnot. Samalla tarkistetaan myös huoltoasemarakennusten korttelialuetta, jotta se vastaisi paremmin nykytilannetta. Kaava-alueen katu- ja

liikennealueet suunnitellaan niin, että kokonaisuuden rakenteesta tulee tarkoituksenmukainen. Tämä kaupungin vuoden 2025 kaavoitusohjelmaan sisältyvä hanke on Paraisten keskustan yleiskaavan mukainen.

1.4 Luettelo selostuksen liitteistä

- Liite 1: Kaava-alueen sijainti
- Liite 2: Ote maakuntakaavasta
- Liite 3: Ote yleiskaavasta
- Liite 4: Ote voimassa olevasta asemakaavasta
- Liite 5: Maanomistus
- Liite 6: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 7: Valokuvia alueesta
- Liite 8: Havainnekuva
- Liite 9: Poistuva asemakaava

1.5 Tausta-aineisto, johon selostuksessa viitataan (ei liitteenä)

- Meluselvitys (Paraisten Saaristotien meluselvitys, kaavamuutosalueen melulaskennan tulokset tiivistetysti, Sitowise Oy 2025)
- Liikenneselvitys (MT180 Paraisten uuden paloaseman hyökkäystien liittymäselvitys, Sitowise Oy)
- Tausta-aineisto maisemasta, ympäristöstä ja yhdyskuntarakenteesta 2018, Paraisten kaupunki
- Selvitys kaupallisista ja julkisista palveluista 2019, Paraisten kaupunki
- Raportti kaavan vaikutuksesta alueen hiilivarastoon (toteutettu Suomen ympäristökeskuksen Hiilikartta-työkalulla)
- Arvio kaavan ilmastokestävyydestä (toteutettu ELY-keskuksen KILVA-työkalulla)

3. Lähtötilanne

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Kaava-alue on suurelta osin rakennettu, suhteellisen vehreä pientaloalue osittain alavassa maastossa maantie 180:n eli Saaristotien eteläpuolella. Kaava-alueen koillisosan muodostaa laajahko avoin sora- ja asfalttipintainen alue, jolla harjoitetaan polttoaineen myyntiä kylmäasemalta.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Noin 2,5 hehtaarin kokoinen kaava-alue on suurelta osin rakennettu, suhteellisen vehreä pientaloalue osittain alavassa maastossa maantie 180:n eli Saaristotien eteläpuolella. Kaava-alueeseen sisältyy myös osa maantien liikennealueista. Kaava-alueen koillisosa on laajaa, avointa sora- ja asfalttipintaista aluetta, jolla harjoitetaan polttoaineen myyntiä kylmäasemalta. Kaava-alue sijaitsee aivan kaupungin ydinkeskustassa, Pohjois-Keskustan kaupunginosassa. Kaava-alueella on yhdeksän olemassa olevaa omakotitalon pihapiiriä, joista neljä on yksityisomistuksessa. Näistä asuinrakennuksista muutama on ollut asumaton jo pidemmän aikaa ja niistä osa on erittäin huonossa kunnossa. Ne kaava-alueen osat, jotka eivät sisälly olemassa oleviin pihapiireihin eivätkä polttoaineaseman toiminta-alueeseen, sijaitsevat maantien varressa ja ovat osittain vesakon peittämiä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueen luonnonympäristö muodostuu suurelta osin olemassa olevien pihapiirien kasvillisuudesta ja puustosta. Pihapiirien puusto koostuu sekä istutetuista hedelmäpuista että erilaisista lehti- ja havupuulajeista. Muilta osin luonnonympäristö on osittain vesakon peittämää maantien sivualuetta. Polttoaineen kylmäjakeluaseman käytössä olevan kentän länsireunassa on pieni metsikkö, joka koostuu isohkoista erilaisista lehtipuista sekä muutamasta yksittäisestä kuusesta. Maantien sivualueiden aluskasvillisuus koostuu muun muassa koiranputkesta, kärsämöstä, ruo'osta, komealupiinista ja pujosta. Kyseinen sivualue ja kylmäaseman alue ovat niinkin myöhään kuin 1940- ja 1950-luvuilla olleet viljeltyä peltomaata.

Alueesta ei ole tehty luontoinventointia. Kaava-alueella ei ole havaittu uhanalaisia tai harvinaisia kasveja, eläimiä eikä luontotyyppejä. Biologi on tutkinut lepakoiden mahdollista esiintymistä kolmessa asumattomassa asuinrakennuksessa, jotka on purettava suunnitellun pelastusaseman alta. Rakennuksissa ei havaittu lepakkoja eikä merkkejä niistä.

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella ja maaperä koostuu pääasiassa savimaasta. Maaperä on hiekkamoreenia vain kapealla alueella kaava-alueen länsirajalla.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne:

Kaava-alue sijaitsee aivan kaupungin ydinkeskustassa ja se rajautuu maantie- ja katualueisiin sekä viereisiin liike- ja asuinkiinteistöihin. Aivan kaava-alueen itäpuolella sijaitsee keskustan laajin yhtenäinen puistoalue Keskuspuisto, jossa on sekä rantalentopallokenttiä, leikkipuisto, minigolfrata, ulkokuntosali että pieni frisbeegolfrata. Keskustan läpi kulkevan Suntin varrella on ahkerassa käytössä olevia virkistysreittejä. Maantie 180 eli Saaristotie kulkee lounais-koillisuuntaisesti kaava-alueen pohjoisreunassa.

Saaristotien pohjoispuolella sijaitsee asuinalue, joka koostuu pääasiassa 1950-luvun alussa rakennetuista omakotitaloista. Ympäristö kaava-alueen lounaispuolella koostuu lähinnä erilaisista asuinrakennuksista, vanhoista 1920–1960-luvuilla ja 1980- ja 1990-luvuilla rakennetuista kaupunkihuviloista sekä muutamasta pienestä julkisesta rakennuksesta Saaristotien eteläpuolella ja 1970-luvun lopun ja 1980-luvun puolivälin välisenä aikana rakennetuista kerrostaloista, jotka sijaitsevat etelämpänä lounaan suuntaan kohoavassa maastossa. Kaava-alueen kaakkoispuolella on yhtenäinen liike-, toimisto- ja julkisten rakennusten alue, joka kulkee pohjois-eteläsuuntaisesti Rantatien vartta, joka on pääasiallinen väylä keskustan läpi kohti kalkkiasatamaa.

Kokoojaväylä Rantatie idässä ja maantie Saaristotie luoteessa ovat lähimmät suuret liikenneväylät.

Kuten Paraisten keskustan yleiskaavoituksen yhteydessä vuonna 2018 koostetussa tausta-aineistossa todetaan maisemasta, ympäristöstä ja yhdyskuntarakenteesta, yhdyskuntarakenteen tavoitteellisesti ohjattu kehittäminen on mahdollistanut sen, että kaikki keskusta-alueeseen kuuluvat palvelut ovat saatavilla kaupungissa. Nyt käsiteltävä kaava-alue, jolla ensisijainen tavoite on uuden pelastusaseman rakentamisen mahdollistaminen alueen pelastusvalmiuden turvaamiseksi jatkossakin, on luonteva osa vastuullisesti ohjattua alueen kehittämistä.

Kaupunki- ja taajamakuva:

Kaava-alue koostuu suurelta osin vanhoista omakotitalokiinteistöistä pihapiireineen. Lähimpänä maantietä sijaitsevat rakennukset ovat suojattoman sijaintinsa vuoksi jo pidemmän aikaa olleet asumattomia, mikä on johtanut siihen, että osa rakennuksista on erittäin ränsistyneitä ja ympäristö yleisesti epäsiisti. Asuttuina tai ainakin jossain määrin käytössä pysyneet asuinrakennukset pihapiireineen muodostavat vehreän ja ulkonaisesti viihtyisän osan ympäristöstä.

Kaava-alueen koillisosa, jossa sijaitsee polttoaineen kylmäjakeluasema, muodostaa avoimemman ja vaikeammin määriteltävän osa-alueen muutoin suhteellisen tiiviissä kaupunkikuvassa. Alue on toiminnan kannalta suhteettoman iso, osittain siitä syystä, että vielä 1990-lopussa alueella sijaitsi asemarakennus, jota sen purkamisen jälkeen ei ole korvattu uudella rakennuksella. Avoimella alueella on muun muassa rikkiäinen aitaus, joka ainakin aikaisemmin on toiminut vieressä toimivan liikekiinteistön täydentävänä varastointipaikkana. Maanomistajan ja liikekiinteistön välinen vuokrasopimus varastoinnista alueella ei enää ole voimassa.

Lähimpänä Saaristotietä sijaitseva alue on yleisesti ottaen suhteellisen tehottomasti hyödynnetty ajatellen sen erittäin keskeistä sijaintia ja sitä on kipeästi tarpeen kehittää jäsenellymmän ja esteettisesti korkeatasoisemman kaupunkikuvan saavuttamiseksi.

Paraisten keskustan vuonna 2018 toteutetun yleiskaavoittamisen yhteydessä laaditussa tausta-aineistojen koosteessa kaava-alueen vieressä sijaitsevaa purjeliikenneympyrää kuvaillaan liikenteen solmukohdaksi. Lisäksi maisemaselvityksessä todetaan, että koko Kirkkosalmen varrella Bläsnäsin lahdesta pohjoisessa Snäckvikeniin etelässä ulottuva keskusta-alue on tärkeä solmukohta maisemassa.

Asuminen:

Kaava-alueella on yhdeksän eri-ikäistä omakotitaloa, joista tällä hetkellä vain kolme on vakituisesti asuttuja. Lisäksi kaksi kiinteistöistä on asuttavassa kunnossa, mutta ne eivät ole asuttuja. Neljä omakotitaloista on jo pidemmän aikaa ollut poissa käytöstä. Kaava-alue sisältyy osa-alueeseen, jolla on suhteellisen suuri väestötiheys, lähinnä ylempänä määssä sijaitsevien kerrostalojen vuoksi. Nyt käsiteltävä kaava-alue kuuluu kuitenkin alueen väljemmin asuttuihin osiin.

Ikäjakauma Parsbyn-Malmin-Koulupuiston osa-alueella, johon kaava-alue kuuluu, on Paraisten keskustan yleiskaavan laatimisen yhteydessä tehdyn selvityksen mukaan sellainen, että noin 46 prosenttia alueen asukkaista ovat 65-vuotiaita tai vanhempia ja noin 28 prosenttia 35–64-vuotiaita.

Palvelut:

Lyhyen kävelymatkan päässä aivan kaupungin ydinkeskustassa sijaitsevasta kaava-alueesta on suurin osa Paraisten keskustan palveluista, kuten muun muassa päivittäistavarakauppoja, terveyskeskus, paloasema, kirjasto, erilaisia vähittäiskauppoja ja päiväkotia. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin 200 metrin päässä kaava-alueesta ja lähin vähittäiskauppa aivan vieressä. Kaupungin koulukeskus sijaitsee vain noin 500 metrin päässä kaava-alueesta, kuten myös lähin päiväkotia. Lähimmät linja-autopysäkit ja myös kaupungin linja-autoasema sijaitsevat alle 100 metrin päässä kaava-alueesta.

Virkistys:

Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee iso Keskuspuiston puistoalue, jolla on monia erilaisia toimintoja mahdollistavat puitteet, kuten muun muassa minigolfrata, frisbeegolfrata, rantalentopallokentät, leikkipuisto, kuntoilulaitteet ja niin edelleen. Aivan Keskuspuiston itäpuolella virtaavan Kirkkosalmen varrella on valaistuja virkistyspolkuja ja -reittejä, jotka kulkevat salmen molemmilla rannoilla aina sen merensuulle asti pohjoisessa ja etelässä. Lähin uimaranta sijaitsee noin 800 metriä pohjoiseen kaava-alueesta.

Noin 600 metrin päässä kaava-alueesta sijaitsee kaksi erilaista täysimittaista tekonurmikenttää jalkapalloa varten ja urheilukenttä juoksuratoineen ja laitoksineen erilaisten yleisurheilulajien harrastamista varten. Näiden vieressä on myös jäähalli. Noin 450 metrin päässä kaava-alueesta sijaitsee myös skeittipuisto ja kaksi liikuntahallia sekä näiden yhteydessä kuntosali ja tilat kulttuuri- ja nuorisotoimintaa varten.

Liikenne:

Lähialueen liikenneverkko koostuu maantie 180:sta eli Saaristotiestä ja Hietapellonkadusta, jotka kumpikin ulottuvat osittain kaava-alueelle, ja Rantatiestä, joka ulottuu Saaristotien kiertoliittymästä pohjoisessa Kalkholmenin vierasvenesatamaan etelässä. Hietapellonkatu ulottuu Saaristotieltä pohjoisessa Parsbyntien liittymään etelässä. Aivan kaava-alueen eteläpuolella sijaitseva Nuohoojankuja kulkee Hietapellonkadulta idän suuntaan ja kääntyy sitten pohjoisen suuntaan umpikujana kohti korttelin 2 tontin 5 liikekiinteistöä.

Rantatieltä lännen suuntaan kulkee epävirallinen katualue olemassa olevan liikekiinteistön ja polttoaineenjakelualueen välissä. Kyseinen väylä palvelee nykytilanteessa lähinnä kiinteistöä Marielund 3:20 ja viereisen liikekiinteistön toimintaan liittyvää liikennettä. Epävirallinen tilanne on syntynyt sen myötä, että voimassa olevaa asemakaavaa ei ole toteutettu.

Aivan kaava-alueen ulkopuolella kulkee erilaisia jalankulku- ja pyöräilyväyliä, jotka yhdistävät jalankulku- ja pyöräilyliikenteen Keskuspuistossa ja sen ympärillä kulkevilla väylillä ja eri katujen ja jalankulku- ja pyöräilyväylien kautta kohti muun muassa koulukeskusta lounaassa ja kaupungin keskustoimintoja etelässä Rantatien ja Kauppiaskadun yhteydessä. Osa idän suunnasta kohti Paraisten koulukeskusta kulkevasta jalankulku- ja pyöräilyliikenteestä kulkee purjeliikenneympyrän läheisyydessä olevien suojateiden kautta ja joissain tapauksissa myös purjeliikenneympyrän lounaispuolella olevan alikulun kautta edelleen Saaristotien pohjoispuolella kulkevalle jalankulku- ja pyöräilyväylälle. Vaaratilanteita syntyy muun muassa hiukan idän suunnassa Koulukadun liittymästä Saaristotielle sen vuoksi, että lähinnä väylää pitkin kulkevat koulujen oppilaat ylittävät Saaristotien sen sijaan, että he käyttäisivät suoraan koulukeskuksen länsipuolella olevaa alikulkua.

Kaava-alueen vieressä on linja-autotermiinali, joka palvelee Turusta ja saaristosta liikennöivän linja-autoliikenteen päätepysäkinä ja välipysäkinä. Kaava-alueen läheisyydessä on myös muutama linja-autopysäkki.

Liikenne itse kaava-alueella on lähinnä liikennettä omakotitonteille ja niiltä pois sekä polttoaineen myyntiin ja viereiseen liikekiinteistöön liittyvää asiakas- ja huoltoliikennettä.

Itse kaava-alueella sijaitsee osa Hietapellonkadun katualueesta sekä osa Saaristotien maantiealueesta. Kaava-alue rajautuu Nuohoojankujan ja Rantatien katualueisiin.

Tekninen huolto:

Alueella on jo kaupungin vesi-, viemäri- ja hulevesiverkostot, joihin osa kaava-alueen asuinkiinteistöistä on jo liitetty. Kaava-alueen läpi kulkee myös kaupungin kaukolämpöverkko.

3.1.4 Maanomistus (liite 5)

Kaupunki omistaa osia kaava-alueesta (kiinteistöt 445-475-3-9, 445-475-3-20, 445-475-3-109, 445-475-3-41, 445-475-3-35, 445-475-3-17 ja 445-475-3-131, osia kiinteistöistä 445-475-18-48, 445-475-1-81 ja 445-7-9901-0).

Muilta osin kaava-alue sisältää seuraavat yksityisomistuksessa olevat alueet:

- viisi asuinkiinteistöä, jotka sijaitsevat kokonaisuudessaan kaava-alueella (445-475-3-46, 445-475-3-29, 445-475-3-18, 445-475-3-107 ja 445-475-3-186)
- yksi asuinkiinteistö, joka sijaitsee vain pieneltä osin kaava-alueella (445-475-3-34)
- yksi määräala (573-475-18-48-M602), jolla harjoitetaan polttoaineen myyntiä ja joka on osakeyhtiön omistuksessa
- osa maantiealueesta Kaarina–Korppoo-seututie 445-895-0-180, joka on valtion omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava (liite 2)

20.3.2013 vahvistetussa maakuntakaavassa ja 11.6.2018 hyväksytyssä taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa ja 14.6.2021 hyväksytyssä luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa alueelle on osoitettu seuraavat merkinnät ja määräykset:

- C ”Keskustatoimintojen alue”
- Kaupunkikehittämisen kohdealue
- Seveso III -direktiiviin perustuva suoja- tai konsultointivyöhyke
- Saariston Rengastiehen tukeutuva kehittämisvyöhyke

Yleiskaava (liite 3)

Kaupunginvaltuuston 30.5.2022 hyväksymässä Paraisten keskustan yleiskaavassa alueelle on osoitettu seuraavat merkinnät ja määräykset:

- C Keskustatoimintojen alue
- A-1 Asuinalue, uusi alue tai olennaisesti muuttuva alue
- sv-1 Seveso-direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhyke
- Kävely- ja pyöräilyreitti
- Uusi kävely- ja pyöräilyreitti
- Meluntorjuntatarve
- Seututie/pääkatu

Asemakaava (liite 4)

Suurimmalla osalla kaava-alueesta on voimassa vuonna 1995 laadittu asemakaava, jossa osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK-2), liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (K-6), huoltoasemarakennusten korttelialue, pieni katuaukio tai tori, osa Hietapellonkadun katualueesta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp, Kumputie).

Kahdessa pienessä kaava-alueen osassa on voimassa vuonna 1982 hyväksytty asemakaava: pieni puistoalue (VP) ja jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp), sekä vuonna 1968 hyväksytty asemakaava: pieni osa Hietapellonkadun katualueesta.

Muilta osin kaava-alueella ei ole asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Paraisten kaupunginvaltuusto hyväksyi Paraisten kaupungin rakennusjärjestyksen päivityksen 20.9.2016. Valtuusto hyväksyi 12.5.2020 vielä toisen rakennusjärjestyksen päivityksen, jossa muutettiin vain aurinkopaneeleja ja maalämpöjärjestelmiä koskevia määräyksiä.

Päätökset ja suunnitelmat

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2025 kaavoitusohjelmaan, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 16.12.2024 §:ssä 340.

Pohjakartta

Pohjakartta on mittakaavassa 1:1000 ja se täyttää alueidenkäyttölain 54 a §:ssä asemakaavakartoille asetetut vaatimukset. Kaupungin mittautustoimisto on laatinut ja täydentänyt pohjakartan.

Liikenneselvitys

Sitowise Oy on laatinut liikenneselvityksen, jossa on tarkasteltu mahdollisuutta sallia niin sanottu hyökkäystie pelastusaseman tontilta suoraan Saaristotielle.

Suoran liittymän toteuttamiskelpoisuutta tutkittiin lähtökohtina liikenneturvallisuus, pelastusaseman toiminta ja Saaristotien liikenteen sujuvuus.

Niin sanottu hyökkäystie on tarkoitettu käytettäväksi pelkästään kiireellisimmissä pelastustehtävissä, joita arvioidaan olevan 1–2 päivässä. Liittymää käytetään pelkästään pelastusasemalta lähdettäessä ja liittymä varustetaan portilla. Liittymä on suunniteltu ohjattavaksi pelastusasemalta ohjattavien varoitusvalojen avulla sujuvan ja turvallisen reitin varmistamiseksi Saaristotielle. Lähdöt kiireettömiin tehtäviin ja muu liikenne pelastusasemalle ja sieltä pois kulkevat Asematien katualueen kautta. Nykyinen ajoneuvoliikenteen liittymä Hietapellonkadulta Saaristotielle on suunniteltu suljettavan.

Liittymän suunnitellulla sijoituspaikalla ei ole rakenteellisia eikä Saaristotien geometriasta johtuvia näkemäesteitä. Pelastusaseman suunniteltu aita ja portti muodostavat kuitenkin tietyn näkemästeen suunnitellulle jalankulku- ja pyöräilyväylälle. Varoitusvalojen avulla voidaan kuitenkin varmistaa jalankulku- ja pyöräliikenteen turvallisuus.

Varoitusvalojen mahdollisen vaikutuksen Saaristotien liikenteeseen ja sen sujuvuuteen arvioidaan olevan vähäinen. Liikennemäärien analyysien perusteella todetaan, että viereisen kiertoliittymän kohdalle muodostuisi jonoa yli kaksi minuuttia kestävässä liikennekatkoksissa. Pelastusajoneuvot aiheuttavat arviolta enintään noin minuutin kestäviä katkoksia. Lisäksi selvityksessä todetaan, että riippumatta siitä, missä pelastusasema sijaitsee ja mistä hälytysajoneuvot liittyvät Saaristotielle, väylän liikenteeseen kohdistuu jonkinasteisia vaikutuksia, koska Saaristotie on tärkeä osa pelastusajoneuvojen käyttämistä reiteistä hälytysajoissa.

Selvitys osoittaa, että niin sanottu hyökkäystie voidaan sijoittaa kaavaehdotuksessa osoitetulle paikalle ja että sen etuna on nopea reitti Saaristotielle. Lisäksi selvityksessä todetaan, että jalankulku- ja pyöräliikenteen turvallisuutta voidaan parantaa varoitusvalojen avulla ja että varoitusvalojen vaikutus Saaristotien liikennevirtaan olisi vähäinen.

Meluselvitys

Sitowise Oy:llä on valmisteilla meluselvitys, joka koskee laajahkoa aluetta Saaristotien eteläpuolella, ja näihin alustaviin tuloksiin perustuva tiivistetty raportti on koottu tämän kaavahankkeen tueksi. Meluselvityksessä on laskettu alueen päivä- ja yöajan keskiäänitasot 3D-maastomallinnuksen ja olemassa olevia katuja ja niiden liikennemääriä sekä muita mahdollisia melulähteitä koskevien tietojen avulla. Selvityksessä on sekä nykytilanteeseen perustuvia laskelmia että arvio, joka perustuu tilanteeseen, jossa uusi pelastusasema on toteutettu kaavaehdotuksen mukaisesti.

Selvityksessä on laskettu alueen melutasot (päiväaika ja yöaika) sekä laadittu ennuste, joka on laskettu liikenneselvityksessä arvioitujen liikennemäärien ja -nopeuksien perusteella. Laskelmien mukaan päiväajan keskiäänitason ohjearvot ylittyivät lähimpänä Saaristotietä sijaitsevien neljän asuinrakennuksen ja niiden pihapiirien osalta. Kolme näistä sijaitsee kaavaehdotuksen yleisten rakennusten korttelialueella, ja ne poistetaan näin ollen pelastusasemaa toteutettaessa. Selvityksessä on lisäksi tarkasteltu olemassa olevien ja mahdollisten tulevien asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuvaa äänitasoa. Melutasoa kaavaehdotuksen toteutuessa arvioivissa laskelmissa otetaan huomioon suunnitellun pelastusaseman ohjeellinen sijainti ja rakennusrunko sekä kaavamääräys, jonka mukaan Y-tontin erillispientalotontteihin rajautuvat kaakkois- ja itärajat on varustettava peittävällä puuaidalla. Arvioitujen äänitasojen lasketaan ehdotuksen toteutumisen jälkeen olevan sellaiset, että päiväajan ohjearvot ylittyvät hiukan pelkästään korttelin 2 ohjeellisen tontin nro 26 pihapiirin pohjoisosassa. Raportissa suositellaan jonkinlaisen melulta suojaavan aidan rakentamista myös korttelin 2 ohjeellisen tontin nro 26 pohjoisrajalle. Arvioidut melutasot, joille asuinrakennusten julkisivujen lasketaan altistuvan, ovat pieniä, eikä äänieristystä rakennusten julkisivurakenteisiin ole näin ollen tarpeellista osoittaa kaavamääräyksillä.

Hulevesiselvitys

Sitowise Oy laatii nyt käsiteltävää kaava-aluetta laajemman alueen käsittävän hulevesiselvityksen kaava-alueen ja lähialueiden kunnallistekniikan muutos- ja korjaustöitä koskevan yleissuunnitelman laatimisen yhteydessä. Alustavat tulokset osoittavat, että kaava-alueen itäreunan hulevesivirtaama on noin 730 l/s ja aivan kaava-alueen itäpuolella sijaitsevan Keskuspuiston puistoalueen läpi kulkeva virtaama on huomattavasti suurempi. Koska itse kaava-alue muodostaa tiiviin keskustarakenteen ja maaperä on pääasiassa savimaata, hulevesien pintahallintaan eikä imeyttämiseen ei ole tilaa osoittaa alueita. Paraisten kaupunki suunnittelee parhaillaan alueen ja lähialueen hulevesiviemäriverkoston uusimista ja korjaamista arvioidun hulevesimäärän tarkoituksenmukaista hallintaa varten. On muun muassa suunniteltu tutkittavan mahdollisuuksia jonkinlaisen hulevesien hallintarakenteen/-laitteiston rakentamiseen Keskuspuistoon vesimäärien hallitsemiseksi laadullisesti ja määrällisesti ennen niiden johtamista mereen.

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella. Alueen maasto viettää lännestä idän suuntaan kohti Keskuspuistoa. Kaava-alue sijaitsee valuma-alueella Saaristotien eteläpuolella, Leppäkujan itäpuolella, Henréninmäen ja Sylin pohjoispuolella ja Rantatien varressa olevien liikekiinteistöjen länsipuolella, ja se ulottuu idän suuntaan käsittäen Keskuspuiston pohjoisosan Suntille asti. Valuma-alueiden analyysin ja olemassa olevien verkostojen tietojen perusteella alueen vedet valuvat pääasiassa alueen itäreunalla, aivan viereisen Rantatie 32:n liikekiinteistön pohjoispuolella sijaitsevan purkupisteen kautta eteenpäin kohti Suntia.

Kaava-alueen kuivatusratkaisut ovat tällä hetkellä pääasiassa hulevesiviemäreitä. Sisäiset virtausreitit koostuvat pääasiassa rakennetusta hulevesiverkosta. Siksi on tärkeää varmistaa, että hulevesien johtamisrakenteet ovat kunnossa ja oikein mitoitettuja, jotta ne selviävät arvioidusta hulevesimäärästä.

Uuden pelastusaseman ja uuden katualueen rakentaminen lisää alueella muodostuvaa hulevesivaluntaa. Uuden Asemakujan katualueen suunnitellaan sisältävän viherkaistaleen, jolla on istutuksia ja jonka avulla hallitaan katualueella muodostuvia hulevesiä ennen niiden johtamista eteenpäin hulevesiviemäriin.

Kaava-alueen osalta määrätään, että korttelialueilla tulee mahdollisuuksien mukaan suosia vettä läpäiseviä päällysteitä.

Kaava-alueen hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiviemäriin Keskuspuiston kautta Suntin purkupisteille.

Selvitys hulevesien johtamisesta ja hulevesien käsittelystä on esitettävä rakennuslupaa haettaessa.

Luontoselvitys

Alueelle ei ole laadittu erillistä luontoselvitystä, sillä alue on ennestään lähes kokonaisuudessaan rakennettu ja se muodostuu olemassa olevista pihapiireistä. Vain maantien kapea sivualue on enemmän luonnontilainen. Inventointi lepakoiden mahdollisesta esiintymisestä asumattomissa pientaloissa on tehty, eikä lepakoita eikä merkkejä niistä havaittu.

Arkeologinen inventointi

Alueelle on vuonna 2021 laadittu arkeologinen inventointi Paraisten keskusta-alueen yleiskaavan laatimisen yhteydessä (T. Jussila & T. Sepänmaa, Mikroliitti Oy). Kyseisellä kaava-alueella ei ole havaittu muinaismuistoja eikä muita arkeologisia suojelukohteita.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen laatiminen on tullut ajankohtaiseksi Varsinais-Suomen hyvinvointialueen Varhan ilmoitettua kaupungille, että Paraisten nykyinen pelastusasema on niin huonossa kunnossa, että se on korvattava uudella. Nykyinen tontti on liian pieni uuden aseman rakentamiseksi vanhan viereen niin, että toiminta voisi jatkua keskeytyksettä. Tästä syystä kaupunki on yhdessä Varhan kanssa tehnyt selvityksiä viranhaltijatasolla löytääkseen toiminnalle sopivan paikan hälytysvasteaikojen ja tontilta edellytettävän koon kannalta. Kaupunginhallitus on 23.9.2024 §:ssä 232 päättänyt, että kaavoitushanke voidaan aloittaa panemalla kaava vireille ja asettamalla valmisteluaineisto nähtäville.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavoitushankkeen osalliset ovat kaava-alueen maanomistajat, lähialueen maanomistajat ja asukkaat, kaupungin eri vastuualueet, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, vesihuoltolaitos, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Väylävirasto (Väylä), Caruna ja muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2025 kaavoitusohjelmaan ja kaavoituskatsaukseen. Asemakaava ja asemakaavamuutos pantiin vireille julkaisemalla ilmoitus kaavamuutoksen vireillepanosta Åbo Underrättelserissä ja Turun Sanomissa 11.10.2024.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Vuorovaikutus on toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallisille on varattu mahdollisuus olla yhteydessä kaavoittajaan luonnosvaiheessa, ja kaavoittaja on ottanut yhteyttä kaikkiin maanomistajiin itse kaava-alueella sekä toimittanut heille kaavaehdotuksen luonnoksen suunnittelun aikana varatakseen heille mahdollisuuden esittää mahdollisia kommentteja ja näkemyksiä suunnitelmista. Kaavan vireilletulo ja sen valmisteluaineisto on annettu tiedoksi asianomaisille viranomaisille sekä Carunalle ja Partelille.

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.

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 ilmastokestävyyden kannalta ja että kaavasunnittelua tulisi jatkaa sen pohjalta. Rakennusten ja niiden ympäristön säilyttäminen kaavaluonnoksessa osoitetulla AP/s-alueella tulee varmistaa riittäville suojelumääräyksillä ja kaavamerkinnoilla.

Ilmastokestävyys: ELY-keskus huomauttaa, että vaikka osallistumis- ja arviointisuunnitelma tunnistaa vanhojen rakennusten purkamisen ja uusien rakennusten rakentamisen negatiiviset ilmastovaikutukset ja keinot, joilla ilmastomuutosta voidaan hillitä, vaikutuksia on syytä arvioida täsmällisemmin ja kokonaisvaltaisemmin. ELY-keskus tuo esille eri tapoja, joilla kaavoitus voi ohjata ilmastokestävämpiin ratkaisuihin.

Liikenne: ELY-keskus toteaa, että melu- ja liikenneselvitysten laatiminen kaavoituksen tueksi on hyvä asia ja 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 ilmoittaa 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 suojelumerkinnot ja -määräykset paikallisesti arvokkaille rakennuksille. 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 säilyttämistä vaihtoehtoa 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.

Caruna Oy on ilmoittanut, että alue vaatii uusia kaapeliverkkoja ja mahdollisesti myös paikan uudelle puistomuuntamolle, riippuen kaavaehdotuksessa osoitettavasta rakennusoikeuden määrästä.

Nähtävillä olleesta valmisteluaineistosta on saapunut kaksi mielipidettä yksityisiltä osallisilta. Polttoaineen myyntiin käytettävän alueen maanomistaja on vaatinut, että sen alue osoitettaisiin kokonaisuudeksi, joka sallii sekä nykyisen toiminnan että mahdollisen laajentamisen liike- ja toimistotilojen muodossa. Lisäksi maanomistaja painottaa sen tärkeyttä, että tontille on myös jatkossa mahdollista ajaa sen koilliskulmasta ja eteläpuolelta myös pois, jotta nykyisen toiminnan toimintaedellytykset alueella säilyisivät. Maanomistaja on edelleen toivonut, ettei kaavoitukseen liittyviä rakentamis- tai korvausvelvoitteita osoitettaisi.

Toinen maanomistaja kaava-alueella on esittänyt toiveen siitä, että puita maanomistajan tontin ja suunnitellun pelastusaseman tontin rajalla voitaisiin mahdollisuuksien mukaan säilyttää, mikä toimisi luontevana rajana pientaloalueen ja yleisten rakennusten alueen välillä.

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.

Osallisille varataan tilaisuus esittää mielipiteensä ehdotuksesta ehdotuksen nähtävilläolokautena. Rakennus- ja ympäristölautakunta on 5.3.2025 §:ssä 29 hyväksynyt kaavaehdotuksen asettamisen julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 15.3.–14.4.2025. Nähtäville asettamisesta on ilmoitettu itse kaava-alueen maanomistajille sähköpostitse sekä lehti-ilmoituksella.

Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia nähtävilläolokautena. Nähtävilläolon jälkeen ehdotukseen on tehty pienempiä tarkennuksia ja teknisiä korjauksia. Asianosaiset maanomistajat ovat saaneet ottaa osaa muutettuun ehdotukseen, ja heille on annettu mahdollisuus ottaa kantaa tarkennuksiin. Maanomistaja alueelle, jossa harjoitetaan polttoainejakelua, on esittänyt mielipiteensä ehdotetuista täydennyksistä ja niitä on otettu huomioon kaavaehdotuksessa.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä asianomaisilta viranomaisilta ja muilta tahoilta on pyydetty lausuntoja.

Varsinais-Suomen liitto on ilmoittanut, että se ei anna lausuntoa, sillä kaavaehdotus ei ole ristiriidassa maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa, ja että liitolla ei näin ollen ole ehdotuksesta huomautettavaa. Myös Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes ja Varsinais-Suomen pelastuslaitos ovat ilmoittaneet, että ne eivät anna lausuntoa kaavaehdotuksesta.

Varsinais-Suomen ELY-keskus ei ole antanut lausuntoa, mutta se on jättänyt muutaman kommentin kaavaehdotuksesta. ELY-keskus katsoo, että sr-27- ja sr-29-suojelumerkintöihin tulee lisätä, että rakennuksia ei saa purkaa ja että muutos- ja korjaustöiden yhteydessä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta. ELY-keskus toteaa, että kaavaehdotuksessa on huomioitu hyvin ilmastokestävyys ja kaupunkikuvallista laatua koskevat vaatimukset. ELY-keskus katsoo, että kaavassa tulee pyrkiä lieventämään myös rakennusten purkamisen vaikutuksia, minkä vuoksi kaavamääräyksiin olisi hyvä lisätä, että purettavien rakennusten käyttökelpoiset rakennusosat tulee toimittaa uudelleenkäytettäviksi.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausunnossaan, että kaupungin perustelut siitä, kuinka kaavaehdotuksessa on arvioitu, mitkä rakennukset voidaan purkaa ja millä rakennuksilla on suuremmat suojeluarvot ja näin ollen kaavassa suojelumerkinnät, ovat perusteltuja ja riittäviä.

Lausunnossaan vastuumuseo esittää, että sr-27- ja sr-29-suojelumerkintöjä tulee täydentää määräyksellä, joka kieltää rakennusten purkamisen ja edellyttää museoviranomaisen kuulemista rakennuksiin kohdistuvien toimenpiteiden yhteydessä.

Caruna Oy kiittää lausunnossaan siitä, että kaavaehdotuksessa on osoitettu ET-alue jo olemassa olevalle puistomuuntamolle ja että ehdotuksessa on osoitettu myös toinen ET-alue, jonka toivotaan mahdollistavan uuden puistomuuntamon sijoittamisen, joka mahdollisesti tarvitaan alueen lisääntyneen sähkön tarpeen kattamiseksi.

Paraisten vanhusneuvosto katsoo, että pelastusasema on suunniteltu väärälle paikalle ja että se voitaisiin sijoittaa nykyisen pelastusaseman viereiselle tontille tai Norrbyharjuun. Neuvosto esittää, että pelastusaseman suunniteltu sijoituspaikka olisi loistava paikka ikääntyneiden asumisyksikölle, josta olisi nopea pääsy tärkeisiin palveluihin, kuten kaappoihin, apteekkiin ja terveystasemalle.

Paraisten nuorisovaltuusto on kommentoinut, että pelastusaseman muutto on hyvä asia hälytyslähtöjen kannalta, mutta että valtuuston mielestä Saaristotiehen pitäisi maalata pysäytysviiva ja että liikennejärjestelyt olisi hyvä tehdä selkeiksi, ettei pelastuslaitoksen kentän yli voi oikaista Saaristotieltä Rustaan.

Kaavoittaja on keskustellut suunnitteluperiaatteista kaupungin eri vastuualueiden kanssa työn aikana.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa uuden pelastusaseman rakentaminen Saaristotien varteen ja selvittää vieressä sijaitsevien omakotitalojen suojeluarvot ja osoittaa pihapiireille nykyistä käyttöä vastaavat kaavamerkinnot sekä mahdollisuudet korttelin tarkoituksenmukaiseen tiivistämiseen. Samalla tarkistetaan myös huoltoasemarakennusten korttelialuetta niin, että voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus kahdelle maanomistajalle kahdella erillisellä korttelialueella yhdistetään kokonaisuudeksi Saaristotien varteen tarkoituksenmukaisen katuyhteyden mahdollistamiseksi pelastusaseman tontille ja viereiselle omakotitontille. Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tärkeä osatavoite on kehittää ja suunnitella alueen läpi kulkevia jalankulku- ja pyöräilyliikenteen yhteyksiä ja parantaa liikenneturvallisuutta.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle on osoitettu 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 pieni yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Kaava-alueelle on osoitettu myös Asemakujan katualue sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja 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. Kaikki muu pelastustoimintaan liittyvä liikenne on osoitettu kulkemaan Asemakujan katualueen kautta.

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.

5.1.1 Mitoitus

Erillispientalojen korttelialue on suurelta osin entuudestaan rakennettu. Tonteille on osoitettu 220–240 k-m² päärakennusoikeutta ja 40–60 k-m² talousrakennusoikeutta hieman tonttien koosta riippuen. Kolmelle tontille on lisäksi osoitettu rakennusoikeus, joka mahdollistaa lisäksi 120–135 k-m²:n kokoisen erillispientalon ja 40–45 k-m²:n kokoisen talousrakennuksen rakentamisen. Tonttikohtaisesti osoitettu rakennusoikeus on noin $e=0,35$, jos sen muuntaisi tehokkuusluvuksi. Yleisten rakennusten korttelialueelle on osoitettu 2 850 k-m²:n päärakennusoikeus ja 150 k-m²:n talousrakennusoikeus sekä liike-, toimisto- ja huoltoasemarakennusten alueelle 1 500 k-m²:n rakennusoikeus, mikä molempien alueiden osalta vastaa suurin piirtein tehokkuuslukua $e=0,4$. Kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 6 655 k-m², josta osa on osoitettu jo olemassa olevia rakennuksia varten. Kaava-alueen yleisille alueille ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Kaava-alueen aluekohtainen tehokkuusluku on noin $e^a=0,27$.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alue on osittain entuudestaan rakennettu, ja erillispientalojen korttelille, joka on kaupunkikuvallisesti tärkeä ja jolla ympäristö on säilytettävä, on osoitettu lisärakennusoikeus ja kaavamerkintä, joka sisältää suojelumääräyksiä osalle rakennuksista sekä yksityiskohtaiset määräykset mahdollisen uudisrakennuksen toteuttamisesta ja ympäristöön sovittamisesta. Tavoitteena on, että korttelialue jatkossakin muodostaa pienipiirteisen, vehreän ja viihtyisän kokonaisuuden kaupunkikuvassa.

Yleisten, liike-, toimisto- ja huoltoasemarakennusten kortteleissa olevat rakennusalat on sijoitettu niin, että tulevat rakennukset voivat suojata eteläpuolella sijaitsevia alueita mahdollisilta haitoilta, joita maantieliikenteen voidaan kokea aiheuttavan. Edellä mainituilla korttelialueilla on lisäksi erilaisia määräyksiä ja rajoituksia sen varmistamiseksi, että alueet toteutuessaan edesauttavat laadukkaan kaupunkikuvan luomista maantien varrelle.

Yleisten rakennusten korttelialueelle osoitetaan erikseen talousrakennusten rakennusala, jolle sallitaan pelkästään pienten yksikerroksisten talousrakennusten rakentaminen sen varmistamiseksi, että rakennukset eivät aiheuta vaaraa liikenneturvallisuudelle eivätkä maantien kunnossapidolle.

Edellyttämällä kaavan yleismääräyksissä, että rakentamattomiksi jääville tontinosille, joita ei käytetä oleskeluun, liikenteeseen eikä pysäköintiin, on istutettava puita ja pensaita, halutaan saavuttaa mahdollisimman vihreä kortteliympäristö.

Suunnitellut katualueet ja kaavan kaikki liikenneratkaisut sekä ajoneuvoliikenteelle että jalankulku- ja pyöräilyliikenteelle on suunniteltu huolellisesti kiinnittäen erityistä huomiota liikenneturvallisuuteen ja kestävien liikkumismuotojen edistämiseen.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen myötä muodostuvat erillispientalojen korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti tärkeä ja jolla ympäristö on säilytettävä (AO/s-21), yleisten rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa pelastustoimintaan tarkoitettuja tiloja (Y-4), sekä liike-, toimisto- ja huoltoasemarakennusten korttelialue (KLH-1).

Erillispientalojen korttelialueilla saa olla yksi omakotitalo tonttia kohden ohjeellisilla tonteilla 23, 26 ja 29. Ohjeellisille tonteille 24, 25 ja 28 on osoitettu mahdollisuus yhteensä kahteen omakotitaloon tonttia kohden. Kaava edellyttää vähintään yhden autopaikan rakentamista asuntoa kohden. Erillispientalojen rakennusoikeus vaihtelee 120 ja 240 k-m²:n välillä ja kerrosluku lu¹/₂ ja lu³/₄ kerroksen välillä. Osalle tonttien olemassa olevista rakennuksista on annettu suojelumääräyksiä kahdessa kategoriassa: sr-29, jossa ulkoinen laajennus on sallittu, ja sr-27, jossa ulkoinen laajennus ei ole sallittu. Niiden suojeltujen rakennusten, joiden osalta ulkoinen laajennus on sallittu, rakennusalat on muodostettu niin, että ne mahdollistavat omakotitalojen laajentamisen pohjoisen suuntaan kattoharjan suuntaisesti. Kaikille erillispientalotonteille on myös osoitettu 1–2 rakennusala 40–60 m²:n kokoisille talousrakennuksille. Talousrakennukset saa rakentaa yhteen kerrokseen. Kaikille erillispientalotonteille on osoitettu istutettavia osa-alueita.

Yleisten rakennusten korttelialueelle, jolle saa rakentaa pelastustoimintaan tarkoitettuja tiloja, on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia, joiden kerrosala on enintään 2 850 k-m². Korttelialueelle osoitetaan erikseen talousrakennusten rakennusala, jolle sallitaan pelkästään pienten yksikerroksisten talousrakennusten rakentaminen sen varmistamiseksi, että rakennukset eivät aiheuta vaaraa liikenneturvallisuudelle eivätkä maantien kunnossapidolle. Talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m².

Maantien puoleiselle tontinrajalle on osoitettu osa-alue, joka on varattu vapaan näkyvyyden varmistamiseksi pelastusaseman ohjeellisen hyökkäystien kohdalla. Lisäksi korttelialueelle on osoitettu ohjeellinen pysäköintialue. Tontille on rakennettava vähintään yksi autopaikka 80 k-m²:ä pelastusasemarakennusta kohden. Tontinrajojen viereen lounaan ja kaakon suuntaan on osoitettu istutettavia osa-alueita. Tontin kaakkoiskulmaan on osoitettu osa-alue, saa-1, joka edellyttää maaperän pilaantumisasasteen ja puhdistamistarpeen tutkimista ennen rakennusluvan myöntämistä. Osa-alue osoitetaan, koska alueella oleva vanha talousrakennus on jossain vaiheessa toiminut autoverstaana, mikä antaa aiheutta edellyttää, että maaperä tutkitaan ennen, kun voidaan ottaa toiseen käyttöön.

Liike-, toimisto- ja huoltoasemarakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia, joiden kerrosala on enintään 1 500 k-m². Tontille on rakennettava vähintään yksi autopaikka 80 k-m²:ä toimistorakennusta kohden ja vähintään yksi autopaikka 50 k-m²:ä liike- tai huoltoasemarakennusta kohden. Koko korttelialueelle osoitetaan osa-alue, saa-1, joka edellyttää maaperän pilaantumisasasteen ja puhdistamistarpeen tutkimista ennen rakennusluvan myöntämistä.

Kortteleihin on rakennettava vähintään seuraavat määrät polkupyörien pysäköintipaikkoja:

1 pyöräpaikka 40 k-m²:ä erillispientaloa kohden

1 pyöräpaikka 70 k-m²:ä liike- tai toimistorakennusta kohden

Edellytetyt pyöräpaikat on toteutettava katettuina. Erillispientalojen pyöräpaikat voidaan sijoittaa myös talousrakennukseen. Liike- ja toimistorakennusten pyöräpaikat on varustettava pyörätelineillä, joissa on runkolukitusmahdollisuus.

5.3.2 Muut alueet

Kaava-alueelle osoitetaan osia yleisen tien alueesta olemassa olevaa maantie 180:aa eli Saaristotietä varten. Maantien suoja- ja näkemäalueet on otettu huomioon viereisten korttelialueiden rakentamisen suunnittelussa. Vieressä sijaitseva pieni alue osoitetaan puistoalueeksi.

Kaava-alueella sijaitsee osa olemassa olevasta Hietapellonkadun katualueesta, ja pieni alue, joka on aikaisemmin ollut osa korttelialuetta, osoitetaan Rantatien katualueen osaksi. Kaavassa osoitetut uudet katualueet ovat Stationsgränden – Asemakuja sekä jalankululle ja polkupyöräilylle osoitetut katualueet. Hietapellonkatu, jolta tällä hetkellä on suora liittymä Saaristotien maantielle, muutetaan umpikujaksi, joka päättyy jalankulku- ja pyöräilyväylään. Ajoneuvoliikenteen liittymä Saaristotielle poistetaan.

Kaava-alueelle on osoitettu pieni yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Olemassa olevalle puistomuuntamolle osoitetaan alue.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavassa ja asemakaavamuutoksessa osoitettava erillispientalojen korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti tärkeä ja jolla ympäristö on säilytettävä, mahdollistaa toisin kuin voimassa oleva ja toteuttamatta jäänyt asemakaava osittain arvokkaiden pihapiirien säilyttämisen ja sen, että tietyt osat asutusta pientaloalueesta myös jatkossa voivat olla luonteva osa kaupungin suhteellisen tiiviisti asutettua keskustaa. Kaava sallii lisäksi asumisen tiivistämisen tietyssä määrin alueen arvot huomioon ottaen. Itse kaava-alueella asuu tällä hetkellä reilut 10 asukasta. Kaava mahdollistaa alueen asukasmäärän maltillisen kasvun.

Yleisten rakennusten korttelialueelle tulee uudisrakentamista, ja muutamat jo pitkään käyttämättöminä olleet sekä osittain purkukuntoiset pientalot puretaan. Pientalot sijaitsevat vilkkaasti liikennöidyn maantien varrella. Kaavassa osoitettu liike-, toimisto- ja huoltoasemarakennusten korttelialue ei suuresti muuta alueen toteuttamisen vaikutuksia, kun niitä verrataan voimassa olevaan kaavaan, joka jo sallii saman toiminnan ja rakentamisen määrän, mutta jossa ne on sijoitettu kahdelle erilliselle korttelialueelle. Tästä syystä voidaan olettaa, että kaavamuutoksen vaikutukset tämän kortteliosan osalta lienevät vähäisempiä verrattuna voimassa olevan kaavan vaikutuksiin, koska muutos siirtää kaiken rakentamisen yhteen rakennusalaan.

Alueella liikkuvien ihmisten määrä kasvaa jonkin verran, kuten myös liikennemäärät, mutta kasvun arvioidaan olevan suhteellisen maltillista. Erinomainen sijainti aivan kaupungin ydinkeskustassa Saaristotien ja Rantatien varrella ja näillä väylillä liikennöivä joukkoliikenne luovat kaikki edellytykset liikkua laajasti jalan, polkupyörällä tai julkisilla liikennevälineillä.

Alueen palvelutarjonta ja työpaikkojen määrä muuttuu osittain, kun toteutetaan osoitettu yleisten rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa pelastustoimintaan tarkoitettuja tiloja. Pelastusaseman toteuttaminen tuo lisää työpaikkoja kaava-alueelle, mutta Paraisten pelastustoiminnan työpaikkojen määrä jää kuitenkin suurin piirtein samaksi kuin tällä hetkellä. Liike-, toimisto- ja huoltoasemarakennusten korttelialue mahdollistaa saman palvelutarjonnan ja näin ollen samat mahdollisuudet työpaikkoihin kuin voimassa oleva kaava, vain toimintojen sijainti alueella muuttuu.

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on laaja valikoima sekä kaupallisia että kunnallisia palveluita, ja Paraisten keskustan asukasmäärän kasvu tuo näille palveluille laajemman asiakaspohjan, mikä parantaa niiden kannattavuutta ja olemassa olevan palvelutarjonnan tehokasta käyttöä. Kävelymatkan päässä on

päivähoitotoimintaa ja sekä suomenkielisen että ruotsinkielisen perusopetuksen yksiköitä, yläkoulu ja lukio sekä ammattikoulu.

Kaava-alueelle osoitettu yleisten rakennusten alue, jolle pelastusaseman rakentaminen on sallittu, varmistaa sen, että toimiva pelastustoiminta alueella voidaan turvata keskeytyksettä jatkossakin, vaikka nykyinen rakennus kyseistä toimintaa varten on niin huonossa kunnossa, että se on korvattava. Toimintaa varten kaavailtu paikka on valittu pelastustoimen kriteereiden perusteella mahdollisimman sujuvien ja nopeiden hälytysajojen mahdollistamiseksi.

Kaavan vaikutusten arviointi on suoritettu osana kaavoitus- ja suunnittelutyötä. Kaavamuutoksesta ei aiheudu merkittäviä ympäristövaikutuksia.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueella on yhdeksän olemassa olevaa pihapiiriä, joiden arvoja on tarkasteltu inventoinneissa.

Olemassa olevat yhdeksän pihapiiriä kaava-alueella on rakennusinventoinneissa arvioitu seuraavasti:

- **Tenhola 3:186**; rakennushistoriallisesti ja ympäristöltään paikallisesti arvokas
- **Marielund 3:20, Fageräng 3:18 ja Gläntan 3:41**; ympäristöltään paikallisesti arvokas
- **Björkkulla 3:35**; historiallisesti arvokas
- **Villagård 3:29 ja Parsbybacken 8/10 3:109**; maisemallisia arvoja
- **Solhem 3:17 ja Östantorp 3:46**; inventoitu, mutta arvoja ei todettu

Näiden inventointien perusteella kolmen pihapiirin rakennukset ovat saaneet asianmukaisen suojelumerkinnän ja mahdollisten uudisrakennusten tai laajennusten ulkonäölle on asetettu vaatimuksia. Koko erillispientalojen korttelialueen osalta määrätään lisäksi, että kaikki rakentamistoimenpiteet on sovitettava ympäröivään perinteiseen pientaloympäristöön ja ympäristön luonne on pyrittävä säilyttämään. Lisäksi määrätään yleisesti, miten uudisrakennukset ja laajennukset sovitetaan ympäristöön. Tällä tavoin halutaan varmistaa, että pihapiirien rakennuskannassa todetut arvot säilyvät ja että alueen arvot otetaan huomioon koko korttelialueella.

Pihapiireistä, joilla on inventoinnissa todettu olevan paikallisia arvoja, Tenhola 3:186 on arvioitu arvokkaimmaksi ja kiinteistön päärakennukselle on siksi annettu suojelumääräys (sr-27), joka sallii rakennuksessa pelkästään sellaiset korjaustyöt, jotka säilyttävät rakennuksen kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävän luonteen ja tyylin. Muissa pihapiireissä, joilla on todettu olevan paikallisia arvoja, mutta joita ei ole arvioitu yhtä arvokkaiksi kuin Tenhola, kahdelle pihapiirien päärakennuksista (Fageräng 3:18, rakennettu 1927, ja Marielund 3:20, rakennettu 1920-luvun lopussa) on annettu suojelumääräys (sr-29), joka sallii muutos-, laajennus- ja korjaustyöt, mutta siten, että rakennuksen kaupunkikuvallisesti merkittävä luonne ja tyyli säilyvät. Yhdessä edellä mainitun kiinteistön Tenhola 3:186 kanssa nämä kolme toistensa vieressä sijaitsevaa pihapiiriä muodostavat kaupunkikuvallisesti arvokkaan kokonaisuuden.

Kolmannessa pihapiirissä, joka on inventoinnissa arvioitu yhtä arvokkaaksi kuin Fageräng ja Marielund, on rapattu omakotitalo vuodelta 1948 (Gläntan 3:41) ja talo sijaitsee aivan Saaristotien varrella. Vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja tarkasteltaessa on käynyt ilmi, että tarvittava tila pelastusaseman rakentamiseksi alueelle edellyttää joko kiinteistön Gläntan 3:41 ja Björkkulla 3:35 pihapiirien tai vaihtoehtoisesti kiinteistön Marielund 3:20 pihapiirin purkamista. Se, että Marielundin asuinrakennus on asuttu ja hyväkuntoinen sekä muodostaa kaupunkikuvallisen kokonaisuuden Tenholan ja Fagerängin kanssa, on hyvin painava syy priorisoida Marielundin

päärakennus säilytettäväksi sen sijaan, että säilytettäisiin aivan Saaristotien varressa sijaitseva Gläntanin rakennus, joka on ollut tyhjiällä jo useita vuosia, ja Björkkullan rakennus, joka on niin ränsistynyt, että eri kerrosten lattiat ovat romahtaneet ja kuisti portaineen ja parvekkeineen ovat sortuneet.

Uuden pelastusaseman toteuttamiseksi myös kiinteistön Parsbybacken 8/10 3:109 rakennukset on purettava, sillä kiinteistö sijaitsee aivan suunnitellun korttelialueen keskellä. Pihapiireillä on arvioitu olevan vain maisemallisia arvoja.

Asemakaavassa ja asemakaavamuutoksessa osoitettua mahdollisuutta uudisrakentamiseen ohjataan AO-korttelialueella määräyksillä pientaloympäristön säilyttämisestä ja yleisillä ja kaupallisemmilla korttelialueilla määräyksillä, jotka asettavat vaatimuksia korkealaatuisesta arkkitehtuurista ja julkisivujen ulkomuodosta korkealaatuisen kaupunkikuvan luomiseksi.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alue koostuu suhteellisen tiiviistä keskustaympäristöstä, jossa on asutusta, olemassa olevia katualueita ja maantien sivualueita. Kaavan vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ovat näin ollen erittäin vähäiset.

Kaava-alueen eteläosassa on entuudestaan rakennettuja erillispientaloja vehreässä kaupunkiympäristössä. Kaavassa osoitetulle pientaloalueelle ei tule suurempia muutoksia luonnon ja luonnonympäristön osalta.

Kaava-alueen koillisosa koostuu suurelta osin osittain sorapäälysteisestä, osittain asfaltoidusta avoimesta kentästä, jolla harjoitetaan polttoaineen myyntiä. Alue on kutakuinkin täysin kasvillisuudesta vapaa, mutta osilla rakennetun kentän reunoista on istutettuja pensaita. Kaavan liike-, toimisto- ja huoltoasemarakennusten korttelialueen toteutuksessa asetetaan vaatimuksia sille, että tontinosille, joita ei rakennetta ja joita ei käytetä oleskelu-, liikenne- eikä pysäköintialueina, istutetaan puita ja pensaita. Kaavan toteuttaminen voi näin ollen johtaa pelkästään parempaan tilanteeseen luonnon ja luonnonympäristön kannalta.

Kaava-alueen olemassa oleva kaupunkirakenne on niin tiivis, ettei sillä ole tilaa osoittaa alueita luonnonmukaisen hulevesien hallinnan rakenteita varten. Alueella on entuudestaan johtoverkko hulevesien hallintaa varten, ja kaava-alueen toteuttamisen yhteydessä se saneerataan ja sen kapasiteettia lisätään.

Kaava-alueella ei ole olemassa olevia viheralueita eikä myöskään kaavaehdotuksessa ole osoitettu mainittavia puisto- eikä viheralueita.

Kaava-alueella ei ole uhanalaisia luontotyypppejä. Alueella ei myöskään ole havaittu uhanalaisia tai harvinaisia kasveja, eläimiä eikä luontotyypppejä. Tutkimus lepakoiden mahdollisesta esiintymisestä on toteutettu pihapiireissä, jotka kaavaehdotuksen mukaan on tarkoitus purkaa. Pihapiireissä ei havaittu lepakkoja eikä merkkejä niistä.

5.4.3 Vaikutukset alueen hiilivarastoon ja arvio kaavan ilmastokestävyydestä

Hiilikartta-karttapalvelun avulla tehdyillä laskelmilla on arvioitu, että kaavan vaikutus alueen hiilivarastoon vuonna 2030 olisi -238 tCO₂/ha (tCO₂/ha = tonnia hiilidioksidia hehtaaria kohden), yhteensä -198 tCO₂.

Karttapalvelun mukaan kaavan negatiivinen vaikutus hiilivarastoon hehtaaria kohden on suurin yleisten rakennusten alueella (Y-4), mikä johtuu lähinnä siitä, että vaikka alue nykyään onkin rakennettu, se koostuu myös pihapiirien umpeenkasvaneista puutarhoista ja maantienvarren sivualueesta, joka on osittain puiden ja vesakon peittämä. Liike-, toimisto- ja huoltoasemarakennusten alueen osalta hiilivaraston vähenemisen arvioidaan kuuluvan lievimpään luokkaan (-100...-10 tCO₂e/ha). Tämä johtunee siitä, että alue koostuu tällä hetkellä sora-/asfalttikentästä, jolla ei ole mainittavaa kasvillisuutta.

Erillispientalojen alue on jätetty arvioinnin ulkopuolelle, koska Hiilikartta-työkalu ei pysty arvioimaan tilannetta oikein jo toteutettujen alueiden osalta, eli sitä, että kaava ensisijaisesti todentaa nykytilanteen ja että siinä on sen mukaiset määräykset.

Lyhyesti voidaan todeta, että kaava-alueen sijainti täysin jo olemassa olevassa kaupunkirakenteessa johtaa erittäin pieneen alueen hiilivaraston vähenemiseen. Vaikutusta on lähinnä maaperän hiilivarastoon.

Kaavan ilmastokestävyyttä on tarkasteltu Pirkanmaan ELY-keskuksen ympäristöministeriön tuella kehittämän KILVA-työkalun avulla. Selvityksen mukaan kaavan vahvuuksia ovat muun muassa seuraavat:

- Kestävän kulkuvälinejaon painottaminen
- Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen
- Alueen tuotanto- tai uusiutuvan energian hyödyntämisen potentiaalin tarkastelu

Selvityksen mukaan kaavan heikkouksia ovat muun muassa seuraavat:

- Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- Hiilen varastointi tulevaan rakenteeseen
- Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- Alueen ilmatoriskeille alttiiden erityispiirteiden tunnistaminen
- Äärimmäisten sääolosuhteiden aiheuttamien vaarojen tunnistaminen

Liikkumisen tarpeen vähentämistä koskeva heikkous johtuu tässä tapauksessa lähinnä siitä, että työkalun kysymyksenasettelu ja vastausvaihtoehdot on muotoiltu niin, että tulos on automaattisesti heikko, jos kaavaratkaisu lisää kaava-alueen autoliikennettä edes hiukan. Koska monet alueen asuinrakennuksista ovat tällä hetkellä tyhjillään ja uusi pelastusasema tietysti lisää alueen ajoneuvoliikennettä, selvityksen tulos on heikko. Tosiasiassa toimintaan liittyvä liikenne siirtyy kaava-alueelle nykyiseltä paikaltaan keskustassa, joten keskustan liikenne ei kokonaisuudessaan lisäännä kaavan vuoksi, vaan voi päin vastoin vähentyä, koska pelastushenkilökunta saa paremman mahdollisuuden hyödyntää julkisia kulkuvälineitä työmatkoillaan uuden aseman sijaitessa aivan Paraisten linja-autoaseman vieressä.

Koska alueella ei entuudestaan ole viheralueita, koko alue on periaatteessa rakennettu ja tilaa kaava-alueen viheralueiden äkilliselle lisäämiselle on tiiviin rakenteen vuoksi vähän, myös hiilen varastointia tulevassa rakenteessa koskeva tulos on heikko. Pelastusasemarakennus on lisäksi sellainen, että sitä ei välttämättä voi rakentaa esimerkiksi täysin puusta toiminnan toiminnoista johtuen, eikä rakentamiselle näin ollen voi asettaa kaavassa tällaisia materiaali vaatimuksia. Lisäksi muutama rakennus puretaan uuden pelastusaseman rakentamisen mahdollistamiseksi, mutta kaavaehdotuksen yleisiä määräyksiä on täydennetty määräyksellä, jonka mukaan purettavien rakennusten käyttökelpoiset rakennusosat tulee toimittaa uudelleenkäytettäväksi mahdollisuuksien mukaan.

Alueen ilmatoriskeille alttiiden erityispiirteiden tunnistamista koskevassa kategoriassa vastausvaihtoehdot eivät anna kovinkaan suurta mahdollisuutta positiiviseen tulokseen, ellei alueella ole sellaisia toimintoja tai erityispiirteitä, jotka olisivat erityisen alttiita ilmatoriskeille.

Kaavassa on kyllä tunnistettu äärimmäisten sääolosuhteiden aiheuttamat vaarat ja samalla tunnistettu ilmatoriskeille alttiit erityispiirteet. Tässäkin tapauksessa vastausvaihtoehdot ovat hyvin rajalliset tällaiselle tiivisrakenteiselle kaava-alueelle, jolla hulevedet johdetaan hulevesiverkkoon ja lähialueen verkon kapasiteettia

korjataan ja lisätään riskien vähentämiseksi myös kaava-alueen osalta, mutta tämä ei näy kaavan määräyksissä.

6. Asemakaavan toteutus

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan mahdollistaman pelastusaseman rakentaminen aloitetaan vuoden 2026 lopussa. Alueen uusien, sekä ajoneuvoliikenteelle että jalankulku- ja pyöräilyliikenteelle tarkoitettujen katualueiden rakentaminen aloitetaan pelastusaseman rakentamisaikataulun mukaisessa aikataulussa.

Kaava-alueen yksityisomistuksessa olevien alueiden toteuttaminen riippuu täysin yksityisistä maanomistajista.

Liitteet

Asemakaavan seurantalomake

Parainen 18.2.2025, täydennetty 27.5.2025

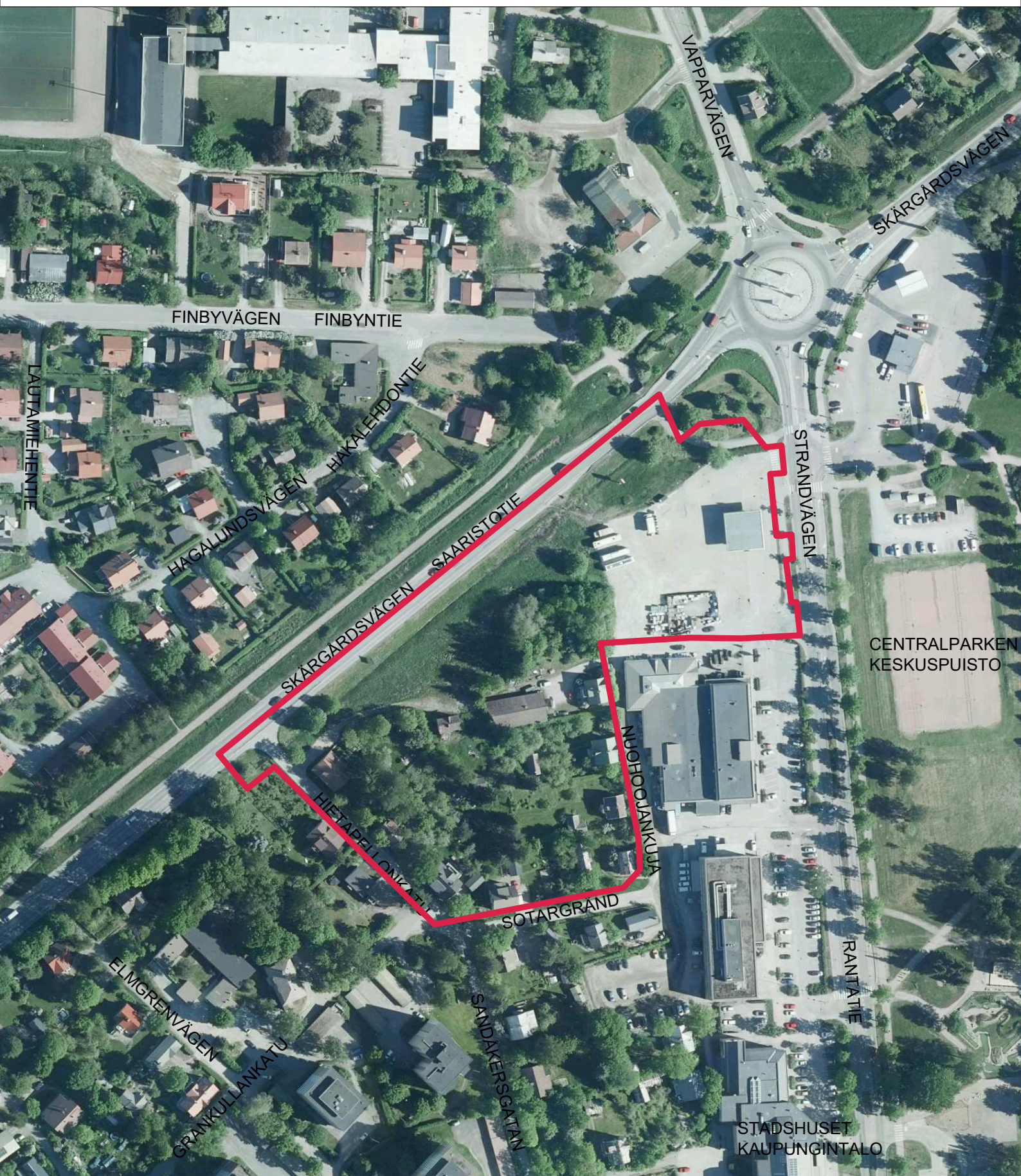
Kaavoitusyksikkö, Paraisten kaupunki

PLANOMRÅDETS LÄGE
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Flygbild från år 2018
Ilmakuva vuodelta 2018



Planområdet
Kaava-alue



**SAMMANSTÄLLNING AV LANDSKAPSPLANERNA I
EGENTLIGA FINLAND
VARISINAI-SUOMEN MAAKUNTAKAAVAOJEN
YHDISTELMÄ**

Innefattar:

- **Lojoregionens, Åboregions kranskommuner, Åbolands och Vakka-Suomis landskapsplaner** (godkänd 13.12.2010, fastställd 20.3.2013)
- **Etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik** (godkänd i landskapsfullmäktige 11.6.2018)
- **Etapplandskapsplanen för naturvärden och -resurser** (godkänd i landskapsfullmäktige 14.6.2021)

Käsittää:

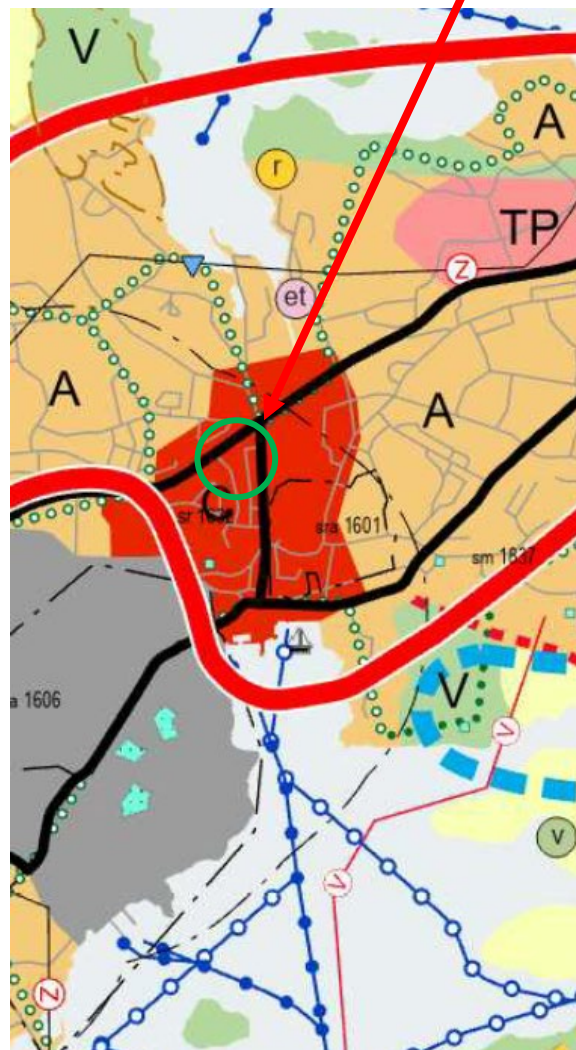
- **Loimaan seudun, Turunseudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaava** (hyväksytty 13.12.2010, vahvistettu 20.3.2013)
- **Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava** (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018)
- **Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava** (hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021)

C**Område för centrumfunktioner**

Ett 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.

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

Planområdet
Kaava-alue**Målområde för stadsutveckling**

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

Kaupunkikehittämisen kohdealue

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

SV

Skydds- eller konsultationszon

För anläggningar som tillverkar eller lagrar farliga kemikalier har definierats en konsultationszon enligt situationen år 2016 baserat på Seveso III-direktivet

Suoja- tai konsultointivyöhyke

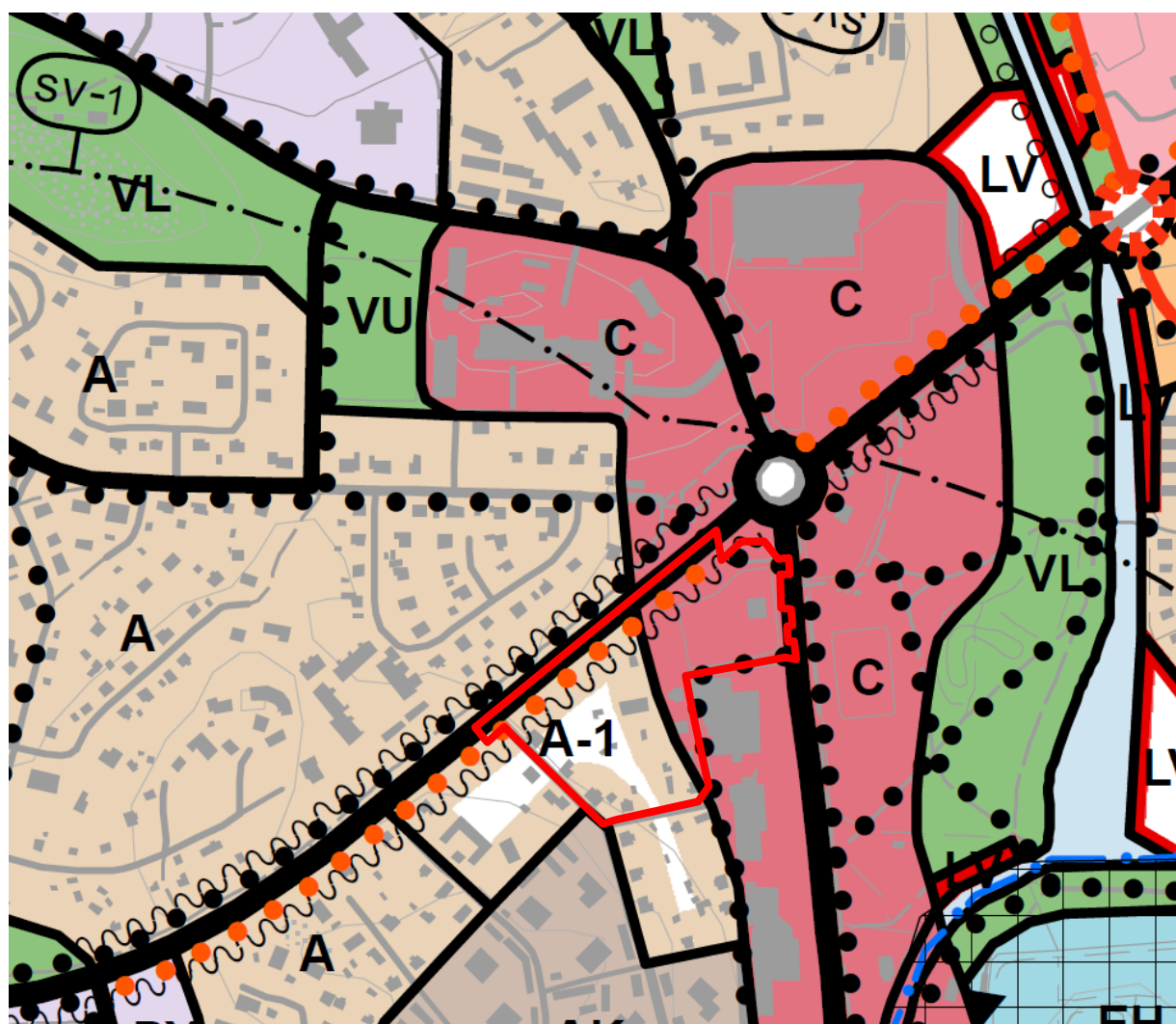
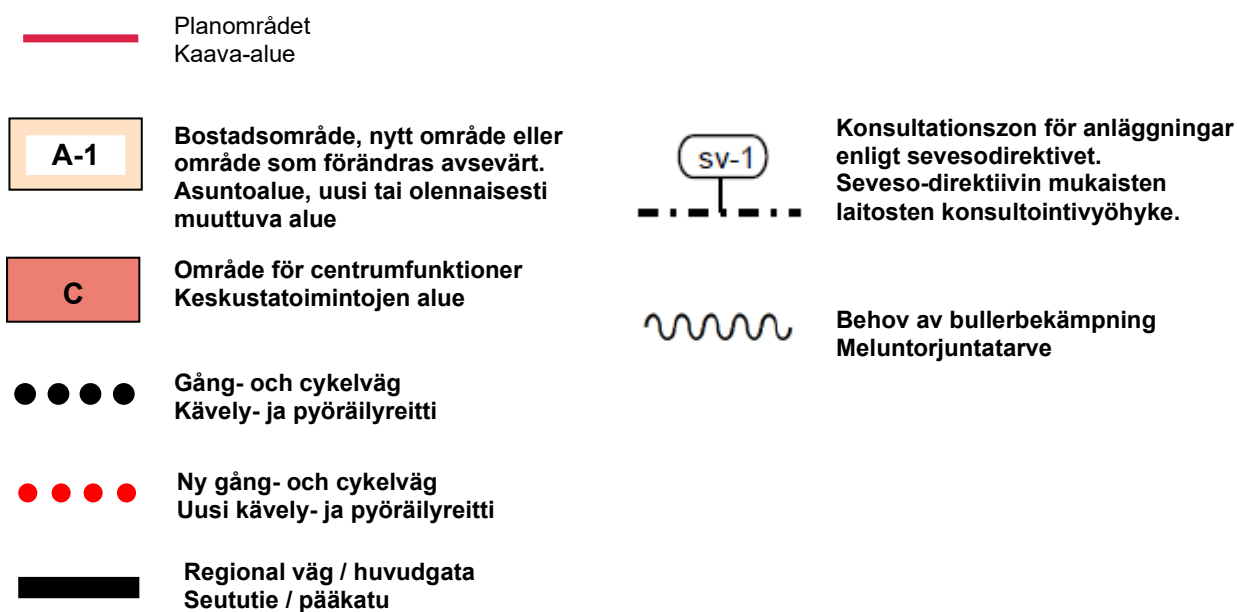
Vaarallisia kemikaaleja valmistaville laitoksille on määritelty Seveso III-direktiiviin perustuva vuoden 2016 tilanteen mukainen konsultointivyöhyke

Planområdet ligger dessutom inom ett vidsträckt område för strategisk utveckling:



Område för strategisk utveckling som stöder sig på skärgårdens Ringväg. Saariston Rengastiehen tukeutuva kehittämisvyöhyke.

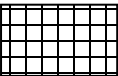
UTDRAG UR GENERALPLANEN FÖR PARGAS CENTRUM
OTE PARAISTEN KESKUSTAN YLEISKAAVASTA
Godkänd 30.5.2022
Hyväksytty 30.5.2022

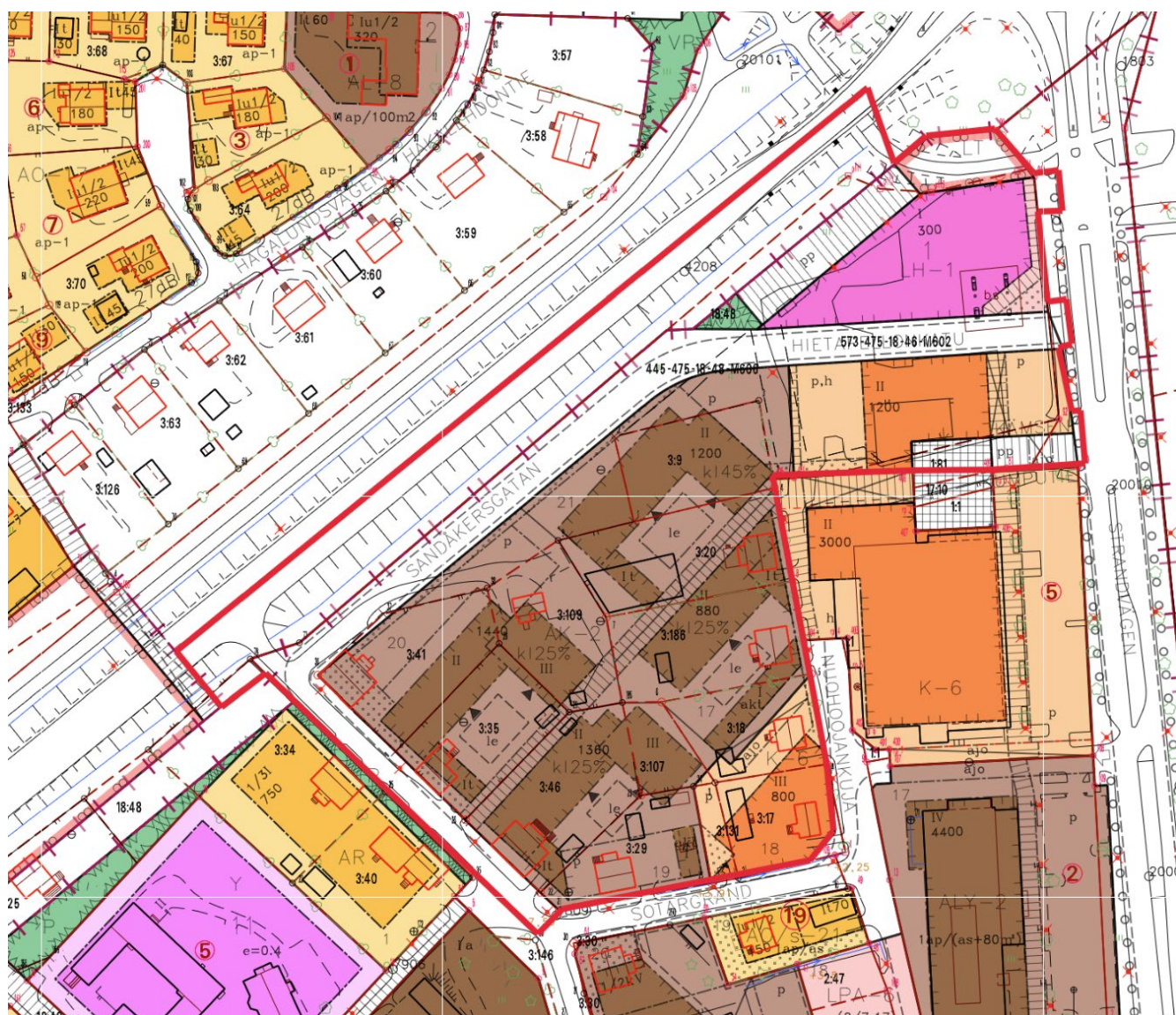


UTDRAG UR AJOURVARANDE DETALJPLAN OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Planområdet
Kaava-alue

På området gällande detaljplanebestämmelser:
Alueella voimassa olevat asemakaavamääräykset:

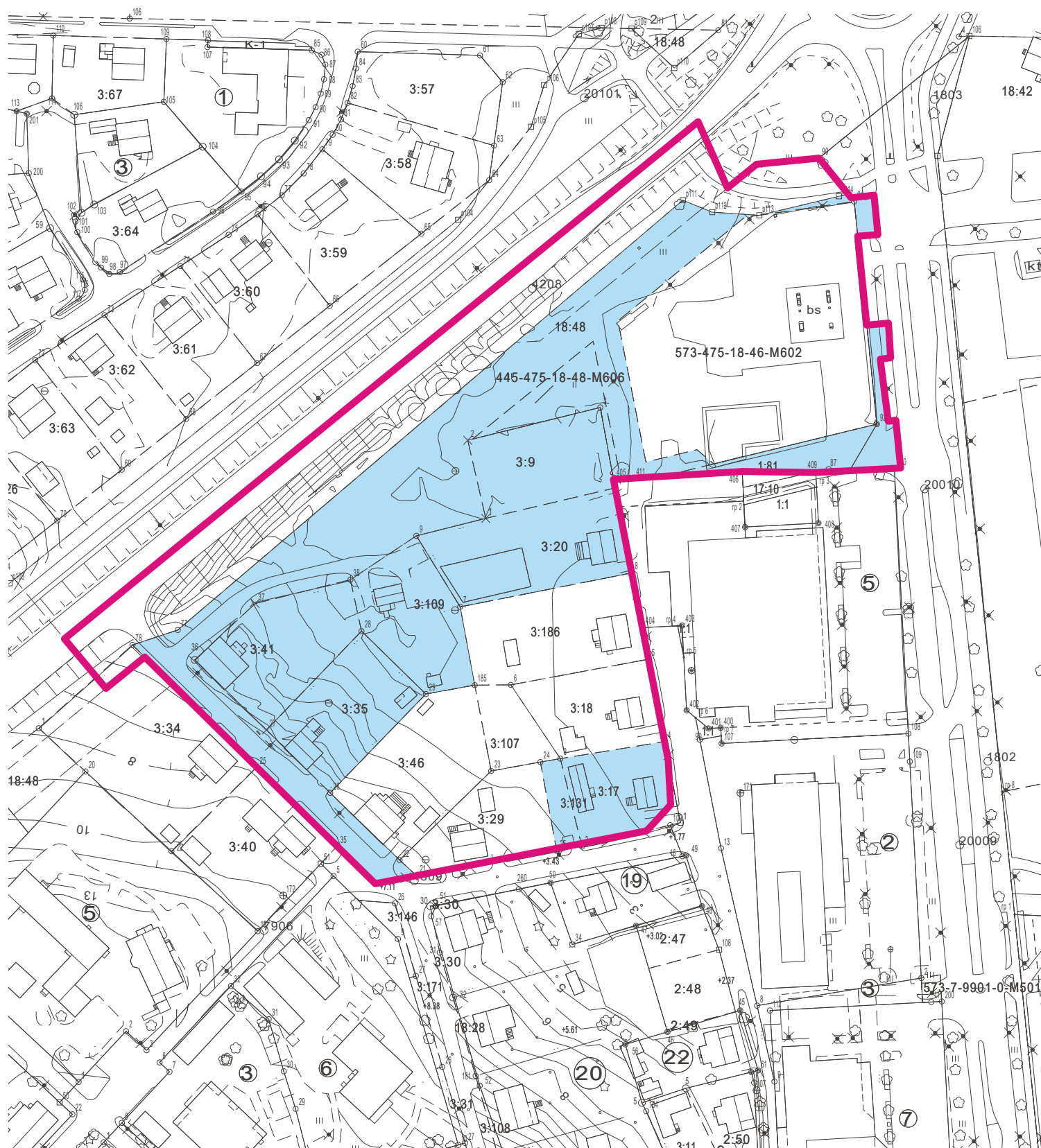
AK-2	Kvartersområde för bostadsvåningsghus. Asuinkerrostalojen korttelialue.
K-6	Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
LH-1	Kvartersområde för servicestationsbyggnader. Huoltoasemarakennusten korttelialue.
	Öppen plats eller torg. Katuaukio tai tori.
VP	Park. Puisto.
LT	Område för allmän väg. Yleisen tien alue.



MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN
MAANOMISTUS

Planområdet
Kaava-alue

Ägs av Pargas stad
Paraisten kaupungin omistuksessa





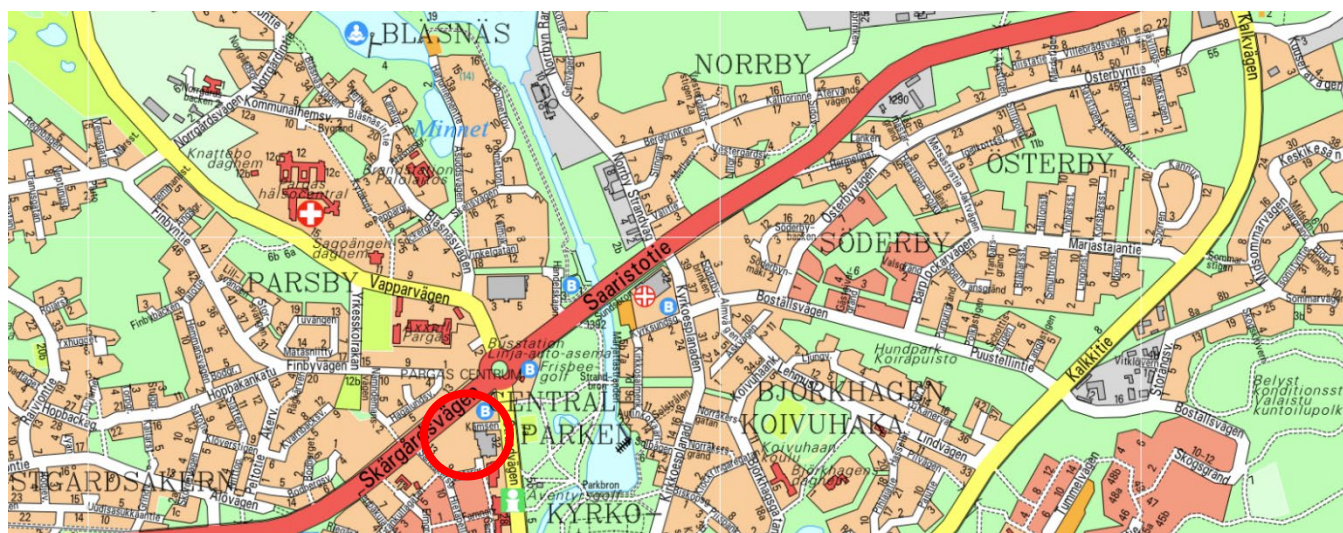
PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Detaljplanändring för kvarter 1 och delar av kvarter 2, för delar av invidliggande torg- och parkområden samt för delar av Sandåkersgatans gatuområde i Norra Centrum (07) stadsdel. Detaljplan för del av Skärgårdsvägens trafikområde.

Projektnamn; Pargas nya räddningsstation.

1. Planområde

Det ca 2,5 ha stora planområdet ligger i Pargas kärncentrum och gränsas i norr av Skärgårdsvägen, i väster av Sandåkersgatan och av ett smalt parkområde, i söder av Sotargränd och ett affärskvarter och i öster av Strandvägen.



2. Markägoförhållanden

På planområdet finns några mindre privatägda fastigheter samt ett större outbrutet område som bland annat omfattar en kallstation för bränsledistribution. Delarna inom Skärgårdsvägens landsvägsområde är statsägt och de resterande delarna av planområdet är i Pargas stads ägo.

3. Planläggningsprojektets utgångspunkter och målsättningar

Planprojektet har blivit aktuellt i samband med att Egentliga Finlands räddningsverk tillsammans med staden gjort utredningar för att hitta en ny plats för en räddningsstation i Pargas då den nuvarande börjar vara i slutet på sin livscykel. Utifrån räddningsväsendets uträkningar är platsen direkt sydväst om segelrondellen den mest optimala med tanke på verksamhetsområdet och för att uppnå en

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavamuutos korttelille 1 ja osalle korttelia 2, viereisten tori- ja puistoalueiden osille sekä osalle Hietapellonkadun katualueesta Pohjois-Keskustan (07) kaupunginosassa. Asemakaava Saaristotien liikennealueen osalle.

Hankkeen nimi; Paraisten uusi pelastusasema.

1. Kaava-alue

Noin 2,5 ha:n kokoinen kaava-alue sijaitsee Paraisten ydinkeskustassa, rajautuen pohjoisessa Saaristotiehen, lännessä Hietapellonkatuun ja kapeaan puistoalueeseen, etelässä Nuohoojankujaan ja liikekortteliin ja idässä Rantatiehen.

2. Maanomistus

Kaava-alueella on muutama yksityisesti omistettua pienempää kiinteistöä sekä yksi isompi määräala, joka käsittää muun muassa polttoainejakelun kylmäaseman. Saaristotien maantiealueen osat ovat valtion omistuksessa, ja loppuosa kaava-alueesta on Paraisten kaupungin omistuksessa.

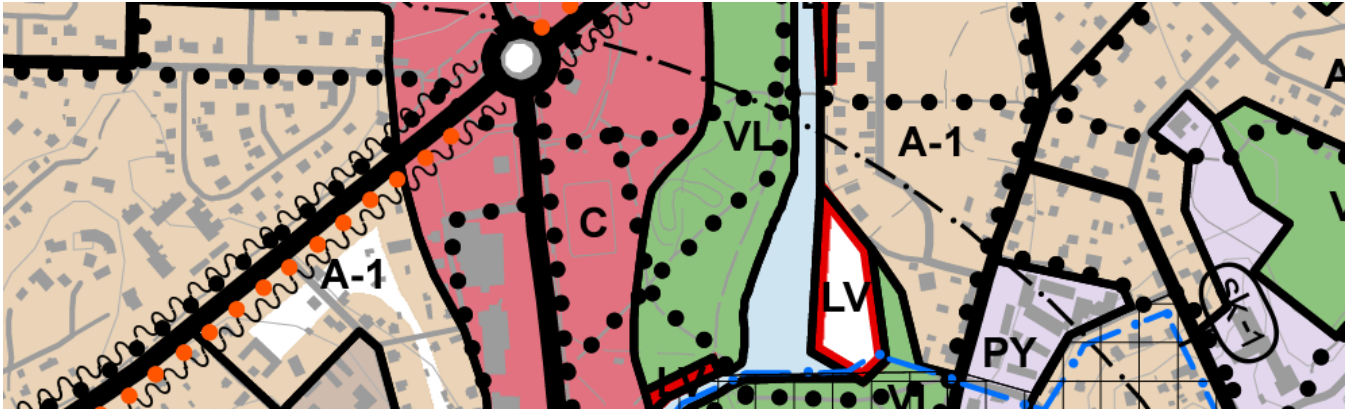
3. Kaavoitushankkeen lähtökohdat ja tavoitteet

Kaavahanke on tullut ajankohtaiseksi, kun Varsinais-Suomen pelastuslaitos on yhdessä kaupungin kanssa tehnyt selvityksiä löytääkseen Paraistilta uuden paikan pelastusasemalle nykyisen ollessa elinkaarensa loppupäässä. Pelastustoimen laskelmien mukaan optimaalisin paikka toiminta-alueeseen nähden ja mahdollisimman nopeiden lähtövalmuisaikaisten saavuttamiseksi sijaitsee heti



I generalplanen finns också noterat på området befintliga gång- och cykelleder.

Yleiskaavaan on myös merkitty alueen olevat kävely- ja pyöräilyreitit.

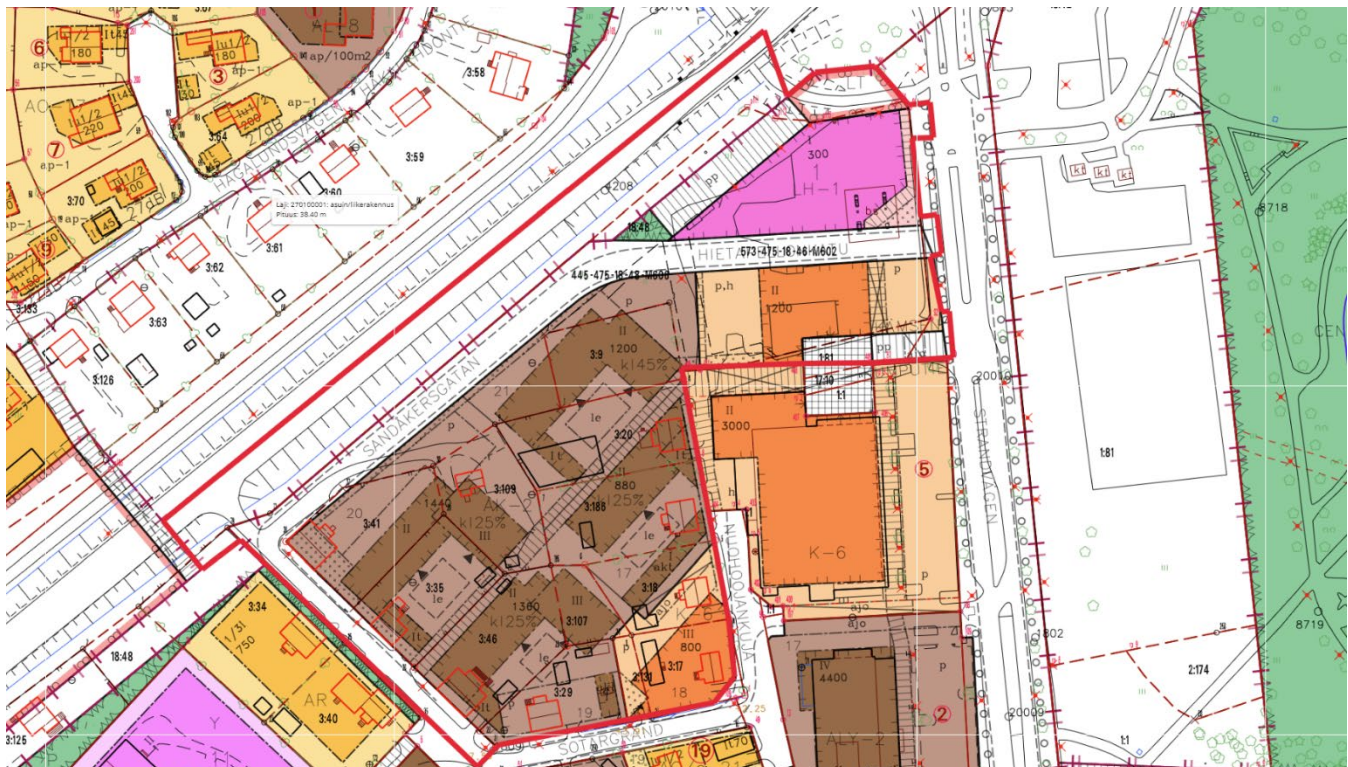


Detaljplan

Detaljplanen för planområdet är till största del fastställd 3.4.1995 och anvisar ett större område som kvartersområde för flervåningshus (AK-2), två mindre områden som kvartersområden för affärs- och kontorsbyggnader (K-6) och ett område för kvartersområde för servicestationsbyggnader. En liten del av planområdets detaljplan är fastställd 12.5.1982 och anvisar en liten del av ett parkområde, ett område för gång- och cykeltrafik samt en del av ett trafikområde i närheten av Segelrondellen vid Skärgårdsvägen. En liten del av planområdet är inte detaljplanerat.

Asemakaava

Kaava-alueen asemakaava on pääosin vahvistettu 3.4.1995 ja osoittaa yhden laajahkon alueen asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-2), kaksi pienekköä aluetta liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi (K-6) sekä yhden alueen huoltoasemarakennusten korttelialueeksi. Pieni osa kaava-alueen asemakaavasta on vahvistettu 12.5.1982 ja osoittaa pienen puistoalueen osan, alueen kävely- ja pyöräilyliikenteelle sekä Saaristotien purjekiertoliittymän läheisyydessä olevan liikennealueen osan. Pieni osa kaava-alueesta on vailla asemakaavaa.





Områdets byggrätt är sammanlagt 7180 m² vy; 4880 m² vy för flervåningshus, 2000 m² vy för affärs- och kontorsbyggnader och 300 m² vy för servicestationsbyggnader. Detaljplanens planenliga byggrätt är i sin helhet outnyttjad. Kvarteret för flervåningshus har inte bebyggt enligt planen och innefattar endast sju egnahemshus med tillhörande ekonomibyggnader som funnits då planen uppgjorts på 90-talet. Av kvartersdelarna som är anvisade för affärs- och kontorsbyggnader är den norra obebyggd och inom det södra delområdet befinner sig två av planområdets egnahemshus. I samband med kallstationen för bränsledistribution finns inga byggnader.

5. Utredningar

I samband med arbetet med den nya generalplanen för Pargas centrumområden har gjorts flera omfattande utredningar som kommer att utnyttjas i arbetet med det här planprojektet (bland andra stadsbildsmässig utredning av centrumområdet, utredning över kommersiella och offentliga tjänster, utredning över gångvägar). På planområdet har utförts en utredning av fladdermöss för de byggnaders del som behöver rivas för att kunna förverkliga den nya räddningsstationen. Spår av fladdermöss påträffades inte.

Övriga utredningar som kommer att göras;

- Bullerutredning
- Trafikutredning
- Dagvattenutredning

6. Intressenter

Intressenter i planläggningsprojektet är planområdets markägare, markägarna och invånarna i det närliggande området, stadens olika ansvarsområden, Egentliga Finlands NTM-central, Egentliga Finlands förbund, Egentliga Finlands räddningsverk, vattentjänstverket, Egentliga Finlands områdesvisa ansvarsmuseum, Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes), Trafikledsverket (VÄYLÄ), Caruna samt andra vars boende, arbete eller övriga förhållanden väsentligt kan påverkas av planändringen.

7. Deltagande och myndighetssamarbete

Inledandet av planarbetet och programmet för deltagande och bedömning meddelas i Pargas Kungörelser eller i Åbo Underrättelser och Turun Sanomat. Materialet finns att se på stadens webbplats under hela planprocessen. Intressenterna har möjlighet att delta i planeringen under beredningsskedet.

Bygg- och miljönämnden framlägger planförslaget offentligt. Tidpunkten för framläggandet meddelas på stadens

Alueen rakennusoikeus on yhteensä 7 180 k-m²; 4 880 k-m² asuinkerrostaloille, 2 000 k-m² liike- ja toimistorakennuksille ja 300 k-m² huoltoasemarakennuksille. Kaavan mukainen rakennusoikeus on kokonaisuudessaan hyödyntämättä. Asuinkerrostalojen korttelialue ei ole rakentunut kaavan mukaisesti ja käsittää ainoastaan seitsemän omakotitaloa talousrakennuksineen, jotka ovat olleet olemassa jo kaavan laatimisen aikana 90-luvulla. Liike- ja toimistorakennuksille osoitetuista korttelinosista pohjoisempi on rakentamaton ja eteläisemmällä osa-alueella sijaitsee kaksi alueen omakotitaloista. Polttoainejakelun kylmäaseman yhteydessä ei ole rakennuksia.

5. Selvitykset

Paraisten keskustan yleiskaavatyön yhteydessä on tehty monia laajoja selvityksiä, joita tullaan hyödyntämään myös tämän kaavahankkeen suunnittelussa (muun muassa keskusta-alueen kaupunkikuvallinen selvitys, kaupallisten ja julkisten palvelujen selvitys, kävelyreitistöselvitys). Kaava-alueella on tehty lepakkoselvitys niiden rakennusten osalta, joita on tarpeen purkaa uuden pelastusaseman toteuttamiseksi. Selvityksen yhteydessä ei löydetty viitteitä lepakoista.

Muut selvitykset, jotka tullaan tekemään;

- Meluselvitys
- Liikenneselvitys
- Hulevesiselvitys

6. Osalliset

Osallisina kaavoitushankkeessa ovat kaava-alueen maanomistajat, lähialueen maanomistajat ja asukkaat, Paraisten kaupungin eri vastuualueet, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, vesihuoltolaitos, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Väylävirasto (VÄYLÄ), Caruna sekä muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuuksa saattaa huomattavasti vaikuttaa.

7. Osallistuminen ja viranomaisyhteistyö

Kaavatyön aloittamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan Paraisten Kuulutuksissa tai Turun Sanomissa ja Åbo Underrättelser-lehdessä. Aineisto on esillä koko kaavaprosessin ajan kaupungin verkkosivuilla. Valmisteluvaiheessa osallisilla on mahdollisuus osallistua suunnitteluun.

Rakennus- ja ympäristölautakunta asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville. Nähtävillöiden ajankohta



officiella anslagstavla på stadens webbplats och per tidningsannons. Under påseendetiden begärs även utlåtanden från berörda myndigheter. Planen godkänns slutligen i stadsfullmäktige. De som har bett om information om godkännandet under den tid som planen varit framlagd meddelas om att planen har godkänts. Även myndigheterna informeras om att planen godkänts samtidigt som informationen också publiceras på stadens officiella anslagstavla på webben. Det informeras på stadens webbsidor när planen träder i kraft.

8. Preliminär tidtabell

Uppgörandet av detaljplan och -ändring inleds med detta program för deltagande och bedömning hösten 2024. Planförslaget färdigställs och behandlas sedan i bygg- och miljönämnden så att planförslaget kan framläggas offentligt. Målet är att planen ska kunna godkännas av stadsfullmäktige i början av hösten 2025.

9. Konsekvensbedömning

Konsekvenserna av planen bedöms utifrån de utredningar och bedömningar som gjorts i samband med utarbetandet av generalplanen för Pargas centrum, utredningar som görs i samband med detaljplaneringsarbetet samt utifrån tillgänglig bakgrundsinformation och terrängbesök. Detaljplanändringens konsekvenser bedöms noggrannare och redovisas för i planbeskrivningen.

Placeringen av en ny räddningsstation direkt invid Skärgårdsvägen förkortar utryckningstiderna vid räddningsuppdrag och ökar säkerhet inom stationens verksamhetsområde. Endast brådskande larmuppdrag kommer att ske via den direkta anslutningen till Skärgårdsvägen och kommer därför inte att påverka landsvägens trafiksäkerhet. Övrig utryckning och utryckningsfordonens returtrafik kommer att ske via stadens gatunät.

Tomten ämnad för räddningsstationen kommer att behöva fyllas upp i någon mån för att möjliggöra en smidig anslutning till Skärgårdsvägen vilket har negativa konsekvenser för miljön. Dessa konsekvenser kan minskas med att utnyttja sprängsten och jordmassor från närliggande byggprojekt som troligen kommer att pågå samtidigt, var det kommer att behöva sprängas berg för att jämna ut tomtmark.

En stor del av planområdet är för tillfället outnyttjat och innefattar flera äldre slitna och delvis fallfärdiga egna-hemshus som kommer att rivas. De hus på stadens markområden som står tomma är varken historiskt eller arkitektoniskt betydelsefulla och ett av dem är redan i så

ilmoitetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa ja lehti-ilmoituksella. Nähtävilläolon aikana pyydetään myös viranomaisilta lausuntoja. Lopuksi kaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa. Hyväksymisestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä nähtävilläoloaikana pyytäneet. Hyväksymisestä ilmoitetaan myös asianosaisille viranomaisille ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa. Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla.

8. Alustava aikataulu

Asemakaavan ja -muutoksen laatiminen aloitetaan tällä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla syksyllä 2024. Kaavaehdotus valmistuu ja käsitellään tämän jälkeen rakennus- ja ympäristölautakunnassa, jotta se voidaan asettaa julkisesti nähtäville. Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto voisi hyväksyä kaavan alkusyksystä 2025.

9. Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutusten arviointi perustuu Paraisten keskustan yleiskaavatyön yhteydessä tehtyihin selvityksiin ja arviointeihin, asemakaavan yhteydessä tehtäviin selvityksiin sekä muihin käytössä oleviin perustietoihin ja maastokäynteihin. Asemakaavamuutoksen keskeiset vaikutukset arvioidaan tarkemmin ja raportoidaan kaavaselostuksessa.

Uuden pelastusaseman sijoittaminen aivan Saaristotien varrelle lyhentää pelastustehtävien lähtövalmiusaikoja ja lisää turvallisuutta aseman toiminta-alueella. Vain kiireelliset hälytystehtävät tullaan järjestämään Saaristotien liittymän kautta, eivätkä siksi tule vaikuttamaan maantien liikenneturvallisuuteen. Muut hälytystehtävät ja hälytysajoneuvojen paluuliikenne tulee tapahtumaan kaupungin katuverkoston kautta.

Pelastusasemaa varten tarkoitettulla tontilla on tarpeen suorittaa jonkin verran maantäyttöö sujuvan liittymisen mahdollistamiseksi Saaristotielle. Tällä on kielteisiä ympäristövaikutuksia. Näitä kielteisiä vaikutuksia voidaan vähentää hyödyntämällä louhetta ja maamassoja läheisistä, todennäköisesti samanaikaisesti käynnissä olevista rakennusprojekteista, joissa on tarpeen räjäyttää kallioita tonttimaan tasoittamiseksi.

Suuri osa kaava-alueesta ei ole tällä hetkellä käytössä ja se käsittää useita vanhoja, kuluneita ja osittain rappeutuneita omakotitaloja, jotka on tarkoitus purkaa. Kaupungin mailla tyhjillään olevat rakennukset eivät ole historiallisesti tai arkkitehtonisesti merkittäviä ja yksi niistä on



dåligt skick att det utgör en risk för sin omgivning och kommer därför att rivas så fort som möjligt. Rivning av byggnader medför alltid negativa konsekvenser, eftersom en stor del av byggnaders klimatutsläpp kommer från tillverkning av byggmaterial och andra produkter som ingår i en byggnad, vilket betyder att man borde sträva till att så långt som möjligt bevara redan befintliga byggnader. Eftersom trafikens buller är problematiskt direkt invid Skärgårdsvägen för byggnader ämnade för boende, är det inte ur ett hälsoperspektiv ett bra alternativ att låta renovera eller i vissa fall nybygga de allra närmaste byggnaderna för boendeändamål. En större byggnadskropp för annat bruk än boende, i detta fall en räddningsstation, är mera ändamålsenlig att placera invid Skärgårdsvägen och bygganden kan på samma gång ha en bullerdämpande effekt och ge en mera trivsam miljö för bostadsbyggnaderna som ligger längre från landsvägen och fortfarande är i bostadsbruk.

Genom att använda byggmaterial med så låg klimat- och miljöpåverkan som möjligt vid byggande av den nya räddningsstationen samt genom att använda sig av hållbara energiformer vid uppvärmning av byggnaden kan man också minimera de negativa miljökonsekvenserna som nybyggnad medför.

I samband med detaljplaneringen kommer man att lägga stor tyngdvikt vid att komplettera stadens nätverk för gång- och cykeltrafik för att skapa en infrastruktur som stöder hållbar trafik. Det är också viktigt att hitta en så trygg och ändamålsenlig lösning som möjligt för att främja det närliggande skolcentrets elevers hållbara skolresor. Ett sådant mål har också positiva hälsoeffekter.

Planprojektet kan komma att förutsätta markanvändningsavtal.

10. Kontaktpersoner

Planen utarbetas på Pargas stads planläggningsenhet och som kontaktpersoner fungerar:

Charlotte Koivisto, planläggare

040 488 5906

charlotte.koivisto@pargas.fi

Pasi Hyvärilä, vikarierande planläggningschef

040 488 5918

pasi.hyvarila@pargas.fi

jo niin huonossa kunnossa, että se muodostaa vaaran ympäristölleen ja tullaan siksi purkamaan mahdollisimman pian. Rakennusten purkamisella on aina kielteisiä vaikutuksia, koska suuri osa rakennusten ilmastopäästöistä tulee rakennusmateriaalien ja muiden rakennukseen kuuluvien tuotteiden valmistuksesta, joten olemassa olevia rakennuksia tulisi pyrkiä säilyttämään mahdollisimman pitkälle. Koska liikennemelu on asumiseen tarkoitetuille rakennuksille ongelmallinen Saaristotien välittömässä läheisyydessä, lähimpien rakennusten peruskorjaaminen tai joissakin tapauksissa uudisrakentaminen asumista varten ei ole terveystieteellisesti näkökulmasta hyvä vaihtoehto. Suurehkon, muuhun kuin asumiseen tarkoitettun rakennusrungon, tässä tapauksessa pelastusaseman, sijoittaminen Saaristotien varrelle on tarkoituksenmukaisempi ratkaisu. Rakennuksella voi samalla olla melua vaimentava vaikutus ja tarjota kauempaa maantieltä oleville, vielä asuinkäytössä oleville asuinrakennuksille miellyttävämmän ympäristön.

Käyttämällä uuden pelastusaseman rakentamisessa rakennusmateriaaleja, joilla on mahdollisimman vähän ilmasto- ja ympäristövaikutuksia sekä hyödyntämällä kestäviä energiamuotoja rakennuksen lämmittämisessä, voidaan minimoida myös uudisrakentamisen aiheuttamat kielteiset ympäristövaikutukset.

Asemakaavoitustyön yhteydessä tullaan kiinnittämään erityistä huomiota kaupungin kävely- ja pyöräilyreitistön täydentämiseen, jotta saadaan luotua kestävää liikku mista tukevaa infrastruktuuria. Mahdollisimman turvallisen ja asianmukaisen ratkaisun löytäminen edistämään lähellä olevan koulukeskuksen oppilaiden kestäviä koulumatkoja on myös tärkeä tavoite, jolla on myös myönteisiä terveysvaikutuksia.

Kaavahanke saattaa edellyttää maankäytösopimuksia.

10. Yhteyshenkilöt

Kaava laaditaan Paraisten kaupungin kaavoitusyksikössä, ja yhteyshenkilöinä toimivat:

Charlotte Koivisto, kaavoittaja

040 488 5906

charlotte.koivisto@parainen.fi

Pasi Hyvärilä, kaavoituspäällikön sijainen

040 488 5918

pasi.hyvarila@parainen.fi

FOTOGRAFIER FRÅN OMRÅDET
VALOKUVIA ALUEELTA



Vy längs Gamla Bläsnäsvägen upp mot Sotargränd.
Näkymä Vanhan Bläsnäsintien varrelta Nuohoojankujaa päin.



Den förfallna huvudbyggnaden på fastigheten Solhem 3:17.
Ränsistynyt päärakennus kiinteistöllä Solhem 3:17.



Vy längs Sandåkersgatan norrut. Till höger huvudbyggnaden på
fastigheten Östantorp 3:46.
Näkymä pohjoiseen suuntaan Hietapellonkadun varrelta.
Oikealla kiinteistön Östantorp 3:46 päärakennus.



Vy längs Sandåkersgatan söderut, med huvudbyggnaden på
fastigheten Gläntan 3:41 till vänster.
Näkymä etelään pitkin Hietapellonkatua, ja vasemmalla
kiinteistön Gläntan 3:41 päärakennus.



Vy längs Skärgårdsvägen från Sandåkersgatans anslutning. Planområdet till höger. Näkymä Hietapellonkadun liittymästä pitkin Saaristotietä. Kaava-alue oikealla.



Terrängen direkt söder om Skärgårdsvägen sett från Gläntan 3:41 mot Segelrondellen. Heti Saaristotien eteläpuolella olevan alueen maasto katsottuna kiinteistöltä Gläntan 3:41 Purjekiertoliittymää päin.



Terrängen direkt söder om Skärgårdsvägen sett från Gläntan 3:41 mot Segelrondellen. Heti Saaristotien eteläpuolella olevan alueen maasto katsottuna kiinteistöltä Gläntan 3:41 Purjekiertoliittymää päin.



Terrängen direkt söder om Skärgårdsvägen sett från grusplanen vid bränslestationen. Heti Saaristotien eteläpuolella olevan alueen maasto polttoaineaseman sorakentältä katsottuna.



Bränslestationen i nordöstra hörnet av planområdet.
Kaava-alueen koilliskulmassa oleva polttoaineasema.



Terrängen norr om bränslestationen.
Polttoaineaseman pohjoispuolella oleva maasto.



Tunneln för underfart vid planområdets nordöstra gräns.
Kaava-alueen koilliskulman rajalla oleva alikulkutunneli.



Leden för gång- och cykeltrafik som leder till tunneln sett från öster.
Tunneliin johtava kävely- ja pyöräilyväylä idästä katsottuna.



Gång- och cykelleden mellan Strandvägen och bränslestationen. Rantatien ja polttoaineaseman välinen kävely- ja pyöräilyväylä.



Vy över bränslestationens sydöstra hörn mot affärsfastigheten som ligger söder om.

Näkymä polttoaineaseman kaakkoiskulman yli eteläpuolella olevalle liikekiinteistölle.



Inofficiell trafikled som löper norr om affärsbyggnaden på fastigheten 445-7-2-5.

Epävirallinen liikenneväylä joka kulkee kiinteistöllä 445-7-2-5 olevan liikerakennuksen pohjoispuolella.



Vy mot bränslestationen längs den allmänna leden för gång- och cykeltrafik som löper direkt öster om affärsbyggnaden på fastigheten 445-7-2-5.

Näkymä polttoaineaseman suuntaan pitkin yleistä kävely- ja pyöräilyväylää, joka kulkee heti kiinteistöllä 445-7-2-5 olevan liikerakennuksen itäpuolella.



Den allmänna leden för gång- och cykeltrafik som löper direkt väster om affärsbyggnaden på fastigheten 445-7-2-5. Yleinen kävely- ja pyöräilyväylä, joka kulkee heti kiinteistöllä 445-7-2-5 olevan liikerakennuksen länsipuolella.



Huvudbyggnaden på fastigheten Parsbybacken 8/10 3:109. Kiinteistöllä Parsbybacken 8/10 3:109 oleva päärakennus.



Huvudbyggnaden på fastigheten Parsbybacken 8/10 3:109. Kiinteistöllä Parsbybacken 8/10 3:109 oleva päärakennus.



Huvudbyggnaden på fastigheten Gläntan 3:41. Kiinteistöllä Gläntan 3:41 oleva päärakennus.



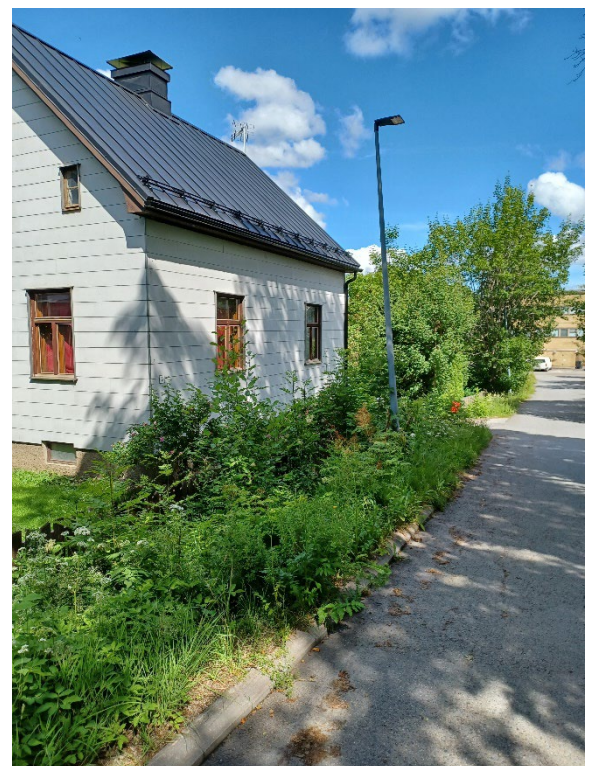
Den fallfärdiga huvudbyggnaden på fastigheten Björkkulla 3:35.
Kiinteistöllä Björkkulla 3:35 oleva rappeutunut päärakennus.



Huvudbyggnaden på fastigheten Tenhola 3:186.
Kiinteistöllä Tenhola 3:186 oleva päärakennus.



Huvudbyggnaden på fastigheten Fageräng 3:18.
Kiinteistöllä Fageräng 3:18 oleva päärakennus.



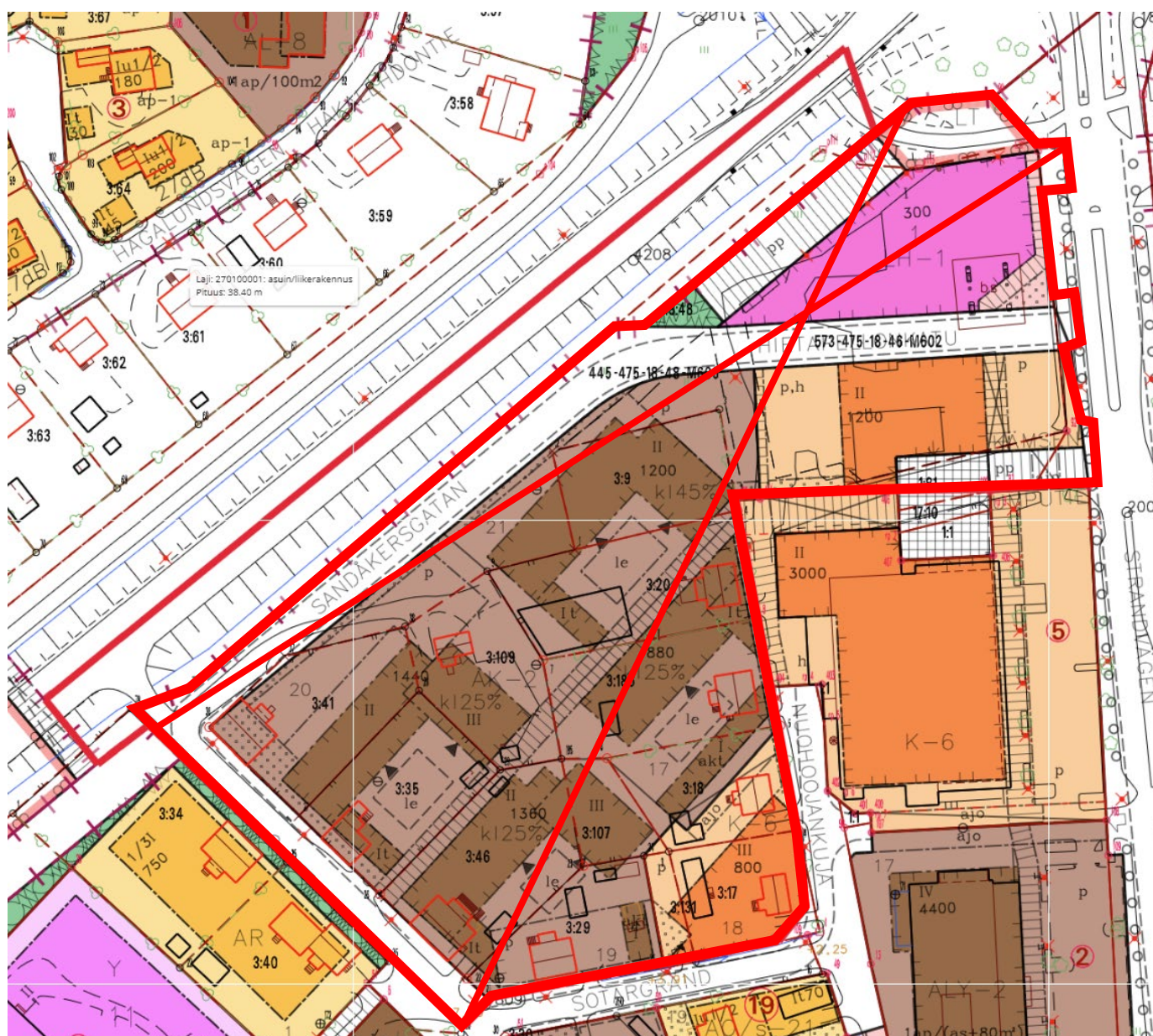
Huvudbyggnaden på fastigheten Villagård 3:29.
Kiinteistöllä Villagård 3:29 oleva päärakennus.

ILLUSTRATION
HAVAINNEKUVA



Planområde
Kaava-alue





Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Parainen	Täyttämispvm	3.6.2025
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos koskien korttelia 1 ja osia korttelissa 2 sekä asemakaava osalle Saaristotien liikennealuetta Hietapellonkadun vieressä Pohjois-Keskustan (07) kaupunginosassa Paraisilla		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	5.3.2025
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	11.10.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	44512024003
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,4671	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,4190
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,0481

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	2,4671	100,00	6655	0,27	0,4190	-525
A yhteensä	0,6045	24,5	2155	0,36	-0,4642	-2725
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7265	29,4	3000	0,41	0,7265	3000
C yhteensä						
K yhteensä	0,3716	15,1	1500	0,40	0,0621	-500
T yhteensä						
V yhteensä	0,0223	0,9			0,0134	
R yhteensä						
L yhteensä	0,7363	29,8			0,0753	-300
E yhteensä	0,0059	0,2			0,0059	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	3	432	3	432

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	2,4671	100,00	6655	0,27	0,4190	-525
A yhteensä	0,6045	24,5	2155	0,36	-0,4642	-2725
AK-2					-1,0687	-4880
AO/s-21	0,6045	100,0	2155	0,36	0,6045	2155
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7265	29,4	3000	0,41	0,7265	3000
Y-4	0,7265	100,0	3000	0,41	0,7265	3000
C yhteensä						
K yhteensä	0,3716	15,1	1500	0,40	0,0621	-500
K					-0,3095	-2000
KLH-1	0,3716	100,0	1500	0,40	0,3716	1500
T yhteensä						
V yhteensä	0,0223	0,9			0,0134	
VP	0,0223	100,0			0,0134	
R yhteensä						
L yhteensä	0,7363	29,8			0,0753	-300
Kadut	0,2270	30,8			-0,1194	
Katuauk./torit					-0,0174	
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,1607	21,8			0,0840	
LT	0,3486	47,3			0,3086	
LH					-0,1805	-300
E yhteensä	0,0059	0,2			0,0059	
ET	0,0059	100,0			0,0059	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	3	432	3	432
Asemakaava	3	432	3	432