

Kirkkosalmenrannan (34) kaupunginosan korttelin 5 tontin 2 asemakaavamuutos, 19.6.–21.7.2025 nähtävillä ollut kaavaehdotus

Yhteenveto jätetyistä lausunnoista, kommentteista ja muistutuksista sekä ehdotus vastineeksi

Varsinais-Suomen pelastuslaitos on ilmoittanut, ettei se anna kaavaehdotuksesta lausuntoa, ja Varsinais-Suomen liitto ei ole jättänyt lausuntoa määräajassa.

Lausunto/kommentti/muistutus

Vastine

VARSINAIS-SUOMEN ALUEELLINEN VASTUUMUSEO

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo katsoo lausunnossaan, että kaavan sallima kerrosluku (3–4 kerrosta) poikkeaa mittakaavaltaan Tiilihaan kaupunginosan asuinalueesta, joka koostuu pääosin puolitoistakerroksisista asuinrakennuksista. Vastuumuseo toteaa lisäksi, että monet lähiympäristön kohteet on arvotettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi maisemalliseen, historialliseen tai paikalliseen arvoluokkaan. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo katsoo, että kaavaehdotuksen mahdollistaman rakentamisen tulee olla pienimittakaavaisempaa, jotta se sopeutuu lähiympäristön kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin.

Paraisten kaupunki pyrkii monipuolistamaan asuntotarjontaa ja tiivistämään kaupungin ydinkeskustaa tehostaakseen keskusta-alueen palvelutarjonnan ja joukkoliikenneyhteyksien käyttöä. Kaupunki valmistelee tällä hetkellä ideaperusteista suunnitelmaa työnimellä *Mereltä merelle* keskustan tulevia asemakaavahankkeita varten. Kaavan tarkoituksena on ohjata alueiden alueidenkäyttöä ja rakentamista niin, että kaava luo edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistää ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. Keskusta-alueita ja aluetta Suntain varrella tarkastellaan monipuolisesti ja kokonaisvaltaisesti.

Asuinkerrostalojen sopeutuminen ympäröivään katukuvaan varmistetaan kaavamääräyksellä, jossa asetetaan vaatimuksia rakennusten arkkitehtuurin sopeutumisesta ympäröivään pientaloalueeseen sovittamalla rakennukset hahmoltaan, materiaaleiltaan ja aukotukseltaan ympäröiviin rakennuksiin. Kaupunkikuvan näkökulmasta toteutetulla tarkastelulla on pyritty antamaan määräyksiä, jotka soveltuvat rakentamisen ympäristöön muun muassa julkisivumateriaalin, mitoituksen ja rakennusten sijoittamisen avulla. Kaava-alueen rakennusalat on sijoitettu niin, että ne mahdollistavat luontevan jatkos alueen korttelirakenteelle, jossa rakennukset sijoitetaan ensisijaisesti katualueiden varrelle. Katukuvan luonne Kirkkoesplanadin länsipuolella muuttuu myös julkisemmaksi ja suurempimittakaavaiseksi, mitä pohjoisemmaksi mennään, ja päättyy Saaristotiehen aivan suuren liikekiinteistön viereen, jonka kerrosala on yli 3 500 m². Tässä käsiteltävä kaava-alue sijaitsee luonnollisessa taitekohdassa, jossa katualue kääntyy luoteeseen pitkän, koilliseen suuntautuvan suoran jälkeen, joka ulottuu hautausmaalta etelässä aina kaava-alueelle saakka. Asemakaavamuutos ei vaikuta merkittävästi noin 200 metriä kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevaan RKY-alueeseen, viereisen asuinalueen sisäiseen kaupunkikuvaan eikä olemassa olevan rakennuskannan muodostamaan kokonaisuuteen ja ympäristöön.

Lausunto ei anna aihetta kaavaehdotuksen muuttamiseen.

VARSINAIS-SUOMEN ELY-KESKUS

Varsinais-Suomen ELY-keskus ei ole antanut lausuntoa, mutta se on jättänyt seuraavat kommentit:

ELY-keskus katsoo, että osoitettu rakentaminen on alueelle varsin korkeaa ja massiivista, ja pienipiirteisempi ja matalampi rakentaminen soveltuisi kyseiseen sijaintiin suunniteltua rakentamista paremmin. Lisäksi ELY-keskus katsoo, että rakentamisen sopeutumiseen ympäristöön on massoittelemalla osalta syytä vielä kiinnittää huomiota. ELY-keskus toteaa, että kaavaehdotuksessa on huomioitu hyvin ilmastokestävyys rakentamisen näkökulmasta.

Lisäksi ELY-keskus katsoo, että tontin läpi kulkeva käytössä oleva kulkuyhteys tulee osoittaa kaavakartalle ja turvata myös tontin rakentumisen jälkeen.

ELY-keskus tuo esille, että alue on tulvaherkkää aluetta, jolla on riski, että hule- ja merivedet alkavat tulvia. Kaava-alueen hulevesien hallinta tulisikin siksi suunnitella huolella, ja koska hulevesien imeyttäminen veden läheisyydestä johtuen on todennäköisesti haasteellista, kiinteistöllä tulisi minimoida vettä läpäisemättömien pintojen määrä.

ELY-keskus suosittelee, että kaavaehdotuksen yleisiin kaavamääräyksiin lisätään vielä luonnollisesti esiintyvien kasvilajien käyttämistä istutuksissa.

Koska alueella esiintyy kurtturuusua, suosittelee ELY-keskus lisäksi lisäämään yleisiin määräyksiin, että alueella esiintyvien vieraslajien osalta tulee niiden poistamisesta ja käsittelyssä sekä maa-ainesten käsittelyssä seurata vieraslajit.fi-ohjeistuksia.

Ks. vastine vastuumuseon lausuntoon.

Ei anna aihetta kaavaehdotuksen muuttamiseen.

Kommenteissa mainittua yhteyttä ei nykytilanteessa ole olemassa, ja koska aivan tontin pohjoispuolella jo on toimiva jalankulku- ja pyöräilyväylä, joka haarautuu tontin länsirajaa pitkin, voidaan tätä pitää riittävänä yleisen jalankulkuliikenteen tarpeiden täyttämiseksi. Kaikki nykyiset olemassa olevat reitit jäävät alueelle myös kaavamuutoksen jälkeen.

Ei anna aihetta kaavaehdotuksen muuttamiseen.

Kaavaehdotuksen yleisissä määräyksissä määrätään, että korttelialueilla tulee mahdollisuuksien mukaan suosia vettä läpäiseviä päällysteitä ja että selvitys hulevesien johtamisesta ja hulevesien käsittelystä on esitettävä rakennuslupaa haettaessa. On myös olemassa suunnitelmaluonnos luonnonmukaisen hulevesien käsittelyn järjestämisestä kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevaan puistoon, jonne myös viereisten kiinteistöjen hulevedet voitaisiin johtaa. Määräys on tarkoitukseen riittävä. **Ei anna aihetta kaavaehdotuksen muuttamiseen.**

Asemakaavan yleisiä määräyksiä täydennetään suosituksella, jonka mukaan luonnollisesti esiintyviä kasvilajeja tulee suosia.

Laki ja asetukset vieraslajeista aiheutuvien riskien hallinnasta ohjaavat myös kurtturuusun käsittelyä. Alueella on vain yksi kurtturuusupensas. Kurtturuusun käsittelyä koskevaa lisäystä asemakaavan määräyksiin voidaan näin ollen pitää tarpeettomana.

Ei anna aihetta kaavaehdotuksen muuttamiseen.

CARUNA OY

Caruna Oy toteaa, että kaavamuutoksen myötä alueen sähkönkulutus kasvaa ja sen myötä alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja. Lisäksi Caruna ilmoittaa, että mahdolliset johtojen, muuntamoiden ja muiden komponenttien siirrot tehdään Carunan toimesta ja että siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja sekä että edellä mainittujen laitteiden siirtojen edellytyksenä on, että niille osoitetaan uudet sijainnit.

Merkitään tiedoksi.

Ei anna aihetta kaavaehdotuksen muuttamiseen.

ASUKKAAN JÄTTÄMÄ MUISTUTUS

Kaupungin asukas on huomauttanut, että kaavaehdotuksen sallima kerrosluku (3–4 kerrosta) johtaa liian suureen ja massiiviseen rakentamiseen, joka ei sovi arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Asukkaan näkemyksen mukaan vaatimus siitä, että alimman lattiakorkeuden tulee olla vähintään +2,88 metriä johtaa siihen, että talot saavat korkean sokkelin tai että tonttia korotetaan, jolloin riskinä on se, että taloista tulee käytännössä 4–5-kerroksisia.

Muistutuksessa katsotaan lisäksi, että kerrostalojen rakentaminen Kirkkosalmenrantaan heikentää lähialueen pientalotonttien myynti- ja rakentamismahdollisuuksia.

Ks. vastine vastuumuseon lausuntoon.

Ei anna aihetta kaavaehdotuksen muuttamiseen.

Kaavaehdotuksessa on annettu arvioitu sallittu maanpinnan korkeus (+2,18), ja siinä esitetty vaatimus alimman lattiatasen korkeudesta (vähintään +2,88 m) ei tarkoita, että lattiatasen tulisi olla vähintään 2,88 metriä maanpinnan yläpuolella, vaan merenpinnan yläpuolella. Lattiatasen korkeustasovaatimus on sama kuin voimassa olevassa kaavassa, kun otetaan huomioon kaupungin nykyisin käyttämä korkeusjärjestelmä.

Ei anna aihetta kaavaehdotuksen muuttamiseen.

Keskustassa on kova kysyntä kerrostaloasunnoille. Kaavan tarkoituksena on tiivistää keskusta-asumista ja monipuolistaa asumismuotojen tarjontaa. **Ei anna aihetta kaavaehdotuksen muuttamiseen.**