

Kirkkosalmenrannan (34) kaupunginosan korttelin 5 tontin 2 asemakaavan muuttaminen

Kaupunkikehityslautakunta 11.06.2025 § 13

Valmistelija

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

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

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

Valmisteluaineistosta on pyydetty lausuntoja asianomaisilta viranomaisilta. Varsinais-Suomen pelastuslaitos on ilmoittanut, ettei sillä ole kommentoitavaa kaavahankkeen valmisteluaineistosta. Varsinais-Suomen liitto on ilmoittanut, että se ei anna luonnoksesta lausuntoa, koska sillä ei ole siitä huomautettavaa eikä luonnos ole ristiriidassa maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo ei ole antanut valmisteluaineistosta lausuntoa.

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

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

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

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

aukotuksilla ja yksityiskohtien suunnittelulla tulee tukea alueen pienimittakaavaisuutta.

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

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

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

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

Ehdotus asemakaavamuutokseksi nyt käsiteltävässä kaavahankkeessa Kirkkosalmenrannan (34) kaupunginosassa Paraisilla on laadittu asetettavaksi julkisesti nähtäville. Tarvittavat viranomaislausunnot kaavaehdotuksesta pyydetään kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana. Vuorovaikutus toteutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Liite	Kaavaehdotus ja siihen liittyvät kaavamääräykset ja merkkien selitykset Kaavaselostus liitteineen
Esittelijä	Kaavoituspäällikön sijainen Pasi Hyvärilä, puh. 040 488 5918 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Päätösehdotus	Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa ehdotuksen Paraisten Kirkkosalmenrannan (34) kaupunginosan korttelin 5 tontin 2 asemakaavamuutokseksi julkisesti nähtäville. Lisäksi kaupunkikehityslautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle kaavaehdotuksen hyväksymistä, mikäli kaavaehdotuksesta ei nähtävilläoloaikana jätetä muistutuksia tai sellaisia viranomaislausuntoja, jotka edellyttävät kaavaehdotuksen muuttamista. Päätös tarkastetaan välittömästi.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin. Päätös tarkastettiin heti.
Jakelu	kaavoitus@parainen.fi

Valmistelija

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

Ehdotus Kirkkosalmenrannan (34) kaupunginosan korttelin 5 tontin 2 asemakaavamuutokseksi on ollut nähtävillä kaupungin verkkosivuilla 19.6.–21.7.2025.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä on pyydetty lausuntoja asianomaisilta viranomaisilta ja muilta tahoilta. Varsinais-Suomen liitto ei ole antanut lausuntoa määräajassa. Varsinais-Suomen pelastuslaitos on ilmoittanut, ettei se anna lausuntoa kaavaehdotuksesta. Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi muistutus.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo ja Caruna Oy ovat antaneet kaavaehdotuksesta lausunnon. Varsinais-Suomen ELY-keskus ei ole antanut lausuntoa, mutta se on jättänyt kommentteja kaavaehdotuksesta. Yhteenvedon lausuntojen, kommenttien ja muistutuksen sisällöstä ja ehdotus kaupungin vastineeksi ovat erillisenä liitteenä.

Museoviranomaisen lausunto, ELY-keskuksen kommentit ja jätetty muistutus sisälsivät pääasiassa kritiikkiä kerrostalorakentamisesta kaava-alueelle ja tällaisen rakentamisen sopeutumisesta ympäristöön.

Paraisten asemakaavoitetulla alueella on myös muissa kaupunginosissa katualueita, joiden varrella on sekä kerrostaloja että erityyppisiä erillispientaloja eri aikakausilta, jotka muodostavat yhdessä toimivia ja tasapainoisia kokonaisuuksia. Tämä käy ilmi esimerkiksi vuonna 2019 keskustan yleiskaavan laatimisen yhteydessä toteutetusta kaupunkikuvallisesta selvityksestä, jossa muun muassa Grankullankadun pientaloalueen selostuksessa sanotaan, että ympäristö on mitä parhain ja että sijainti kerrostaloalueen vieressä ei näyttäisi visuaalisesti olevan erityisen hankala. Lisäksi selvityksessä todetaan, että näyttää siltä, että eri historialliset rakennuskerrostumat lomittuvat sopusointuisesti keskenään.

Kerrostaloasunnoista on kova kysyntä ja siksi kaupungin tavoitteena on tiivistää ja monipuolistaa asuntotarjontaa tukeakseen keskustan kestävä ja resurssitehokasta kehittämistä tehostamalla keskusta-alueen palvelutarjonnan käyttöä ja mahdollisuuksien mukaan joukkoliikenneyhteyksiä rakentamalla sopiviin paikkoihin olemassa olevan infrastruktuurin lähelle. Alueelle suunnitteluvaramuksen saaneen toimijan kanssa on visualisoinnin avulla tarkasteltu, mitkä tekijät ovat ratkaisevia kokonaisuuden sovittamiseksi ympäristöön. Kaavaehdotuksen määräysten ja merkintöjen avulla, jotka muun muassa ohjaavat rakennusten sijoittamista, ja joiden mukaan rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali alueella on puu ja joiden mukaan julkisivuväriyksellä, julkisivujen aukotuksilla ja yksityiskohtien suunnittelulla tulee tukea alueen pienimittakaavaisuutta, pyritään luomaan elinvoimaiselle keskustalle tasapainoinen ympäristö.

Vastine-ehdotusten mukaan kaavaehdotusta ehdotetaan tarkistettavan seuraavasti: kaavan yleisiin määräyksiin lisätään suositus suosia istutuksissa luonnollisesti esiintyviä kasvilajeja. Kaavaselostusta on täydennetty tiedoilla jätetyistä lausunnoista, kommenteista ja muistutuksista, ja siihen on liitetty liite, joka sisältää yhteenvedon näistä sekä ehdotetun vastineen niihin.

Koska ehdotettu tarkistus kaavaehdotukseen on luonteeltaan vähäinen, ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäväksi. Täydennetty ja tarkistettu ehdotus Kirkkosalmenrannan (34) kaupunginosan korttelin 5 tontin 2 asemakaavamuutokseksi voidaan hyväksyä.

Liite	Yhteenveto jätetyistä lausunnoista, kommentteista ja muistutuksista sekä ehdotus vastineeksi niihin Täydennetty kaavaehdotus ja siihen liittyvät kaavamääräykset ja merkkien selitykset Täydennetty kaavaselostus liitteineen
Oheismateriaali	Lausunnot ja kommentit (3 kpl) Muistutus (1 kpl)
Esittelijä	Kaavoituspäällikkö Pasi Hyvärilä, puh. 040 488 5918 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Päätösehdotus	Kaupunkikehityslautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että valtuusto antaa edellä esitetyn vastineenaan ja kaupungin perusteltuna kannanottona lausuntoihin, kommentteihin ja muistutukseen. Lisäksi kaupunkikehityslautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että valtuusto hyväksyy täydennetyn ehdotuksen Kirkkosalmenrannan (34) kaupunginosan korttelin 5 tontin 2 asemakaavamuutokseksi.
Päätös	
Jakelu lopullisen päätöksen jälkeen	Caruna Oy, Paraisten vanhusneuvosto, nuorisovaltuusto, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen ELY-keskus, muistutuksen jättänyt asukas, kaavoitus@parainen.fi