

Kaupunkikehityslautakunta

Tid / Aika 20.08.2025 kl. / klo 16:30 -

Plats / Paikka Kaupungintalo, Ohjaamo

§

18	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	2
19	Pöytäkirjantarkastajien valitseminen	3
20	Esityslistan hyväksyminen	4
21	Viranhaltijapäätösten tiedoksi merkitseminen	5
22	Ilmoitusasiat	7
23	Ajankohtaiset asiat	8
24	Kaavoitusarkkitehdin viran kelpoisuusvaatimusten muuttaminen	9
25	Kaavoitusarkkitehdin viran julistaminen haettavaksi	11
26	Maantien 180 uuden kiertoliittymän asemakaava ja asemakaavan muutos Suntinsillan läheisyydessä Paraisilla (Reimari)	12
27	Kirkkosalmenrannan (34) kaupunginosan korttelin 5 tontin 2 asemakaavan muuttaminen	16

Det justerade protokollet med tillhörande anvisningar för begäran om omprövning och besväransvisning hålls tillgängligt på stadens webbplats, www.pargas.fi, om inte något annat följer av sekretessbestämmelserna.

Kokouksen tarkastettu pöytäkirja, johon on liitetty oikaisuvaatimusohjeet ja valitusosoitus, pidetään yleisesti nähtävänä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.parainen.fi, jollei salassapitoa koskevista säännöksistä muuta johdu.

27.08.2025

Ordförande / Puheenjohtaja Regina Koskinen

Kaupunkikehityslautakunta

20.08.2025

18
Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Kaupunkikehityslautakunta 20.08.2025

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta

20.08.2025

19
Pöytäkirjantarkastajien valitseminen

Kaupunkikehityslautakunta 20.08.2025

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta

20.08.2025

20
Esityslistan hyväksyminen

Kaupunkikehityslautakunta 20.08.2025

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta

20.08.2025

21

Viranhaltijapäätösten tiedoksi merkitseminen

Kaupunkikehityslautakunta 20.08.2025

Kaupungeingeodeetti:

- 33/4.6.2025: Vahvistanut toukokuun 2025 osoitenumeroinnit.
34/10.6.2025: Päättänyt myydä Pjukalan kaupunginosan korttelin 5 tontin nro 5.
38/19.6.2025: Päätös rakentamisvelvoiteajan jatkamisesta Kirkkosalmenrannan kaupunginosan tontilla 5-15.
39/23.6.2025: Hyväksynyt kaupungin Nauvossa sijaitsevien maa-alueiden käyttämisen partiolaisleiriä varten / Satahanka XIV, Suomen Partiolaiset.
40/25.6.2025: Päätös vuokrasuhteen jatkamisesta kiinteistöllä 445-511-1-239 Tennbyn kaupunginosassa.
41/26.6.2025: Suunnitteluvaraus koskien tonttia 445-34-3-3, Turun Teollisuuden Rakentajat Oy.
42/26.6.2025: Vahvistanut kesäkuun 2025 osoitenumeroinnit.
43/26.6.2025: Päätös rakentamisen loppuunsaattamisajan jatkamisesta Suohaana teollisuusalueella, Transportservice Oy Sjövägen Ab.
44/26.6.2025: Hyväksynyt pohjakartan Österäng, Österretais Korppoo.
45/1.7.2025: Tontin 445-14-14-14 varaaminen Bläsnäsistä, Norrgårdintie / Varha.

Tekninen johtaja:

- 39/25.6.2025: Päätös suostumuksesta käyttää Kalkholmenin uimarannan yleistä aluetta Pargas Pride -piknikkiä varten 1.8.2025 klo 17–20.
40/18.6.2025: Päätös Sunnanberg hem och skola rf:n kanssa tehdyn Mustfinnin uimarannan kunnossapitosopimuksen lopettamisesta 1.5.2025 alkaen.
41/25.6.2025: Valinnut Rajukivi Oy:n Marikarin sillan ja sulun uusimisen urakoitsijaksi.
42/27.6.2025: Toistaiseksi voimassa olevan työsopimuksen irtisanominen, vesihuoltoinsinööri.
44/6.8.2025: Hankintapäätös: Rakennusautomaation päivitys kohteisiin Koivuhaan koulu, Ankkuritalo, Korppoon koulukeskus. Valinnut palveluntarjoajaksi Caverion Suomi Oy:n.
45/7.8.2025: Päätös, jonka mukaan Pensionärsklubben Festingarna i Nagu rf saa käyttää Nauvon urheilukentän alueita petankkilipailua varten 27.8.2025.

Johtava ympäristönsuojelutarkastaja:

- 1/1.7.2025: Päätös avustuksen myöntämisestä Väcklax-Vikperän, Sexnappan ja Packais-Poutuisin osakaskunnille.

Esittelijä

Tekninen johtaja Matias Jensén, puh. 044 358 5724
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta merkitsee saaneensa tiedon päätöksistä sekä päättää, että mitään päätöksistä ei ole syytä ottaa käsiteltäväksi.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta

20.08.2025

22

Ilmoitusasiat

Kaupunkikehityslautakunta 20.08.2025

Esittelijä

Tekninen johtaja Matias Jensén, puh. 044 358 5724
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta merkitsee saaneensa tiedoksi seuraavat asiakirjat:

- 1) Kaupungeodeetin viranhaltijapäätökset:
35/19.6.2025: Hyväksynyt Söderbyn kaupunginosan tonttien 7 ja 8 tonttijaon ehdotuksen mukaisesti.
36/19.6.2025: Hyväksynyt Österbyn kaupunginosan korttelin 3 tontin 5 tonttijaon ehdotuksen mukaisesti.
37/19.6.2025: Hyväksynyt Norrbyn kaupunginosan korttelin 9 tontin 1 tonttijaon ehdotuksen mukaisesti.
46/11.8.2028: Päättänyt, ettei kaupunki käytä etuosto-oikeuttaan Nauvon Mielisissä sijaitseviin tiloihin 445-569-1-21 ja 445-569-1-32.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta

20.08.2025

23
Ajankohtaiset asiat

Kaupunkikehityslautakunta 20.08.2025

Kaupunkikehityslautakunta

20.08.2025

24

Kaavoitusarkkitehdin viran kelpoisuusvaatimusten muuttaminen

Kaupunkikehityslautakunta 20.08.2025
692/01.01.00/2025

Valmistelija

Sopimussihteeri Johanna Harmaa, puh. 040 488 5916
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kaupunginhallitus valitsi 12.5.2025 silloisen kaavoitusarkkitehdin kaavoituspäälliköksi. Virka on nyt ollut täyttämättä.

Kaavoitusarkkitehdin kelpoisuusvaatimukset ovat olleet teknisessä korkeakoulussa tai yliopistossa suoritettu arkkitehdin tutkinto, maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukainen kaavan laatijan pätevyys ja perehtyneisyys tietokonepohjaiseen suunnitteluun.

Hallintosäännön §:n 80 mukaan virkasuhteeseen ottava viranomainen päättää viran kelpoisuusvaatimuksista. Toimivaltaan kuuluu myös kelpoisuusvaatimusten muuttaminen. Kelpoisuusvaatimukset on nyt perusteltua päivittää ennen viran julistamista haettavaksi.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 3 §:n mukaan kaavan laatijalla tulee olla suunnittelutehtävään soveltuva korkeakoulututkinto ja tehtävän vaativuuden edellyttämä riittävä kokemus.

Hallintosäännön §:n 81 mukaan itsenäisissä asiantuntijatehtävissä toimivilta viranhaltijoilta vaaditaan ruotsin ja suomen kielen hyvää suullista ja kirjallista taitoa.

Milloin erittäin painavat syyt niin vaativat, viran täyttävä toimielin voi hallintosäännön §:n 83 mukaan valintapäätöksen yhteydessä myöntää lievennyksen vaadittavasta kielitaidosta.

Esittelijä

Tekninen johtaja Matias Jensén, puh. 044 358 5724
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää vahvistaa kaavoitusarkkitehdin viralle seuraavat kelpoisuusvaatimukset:

- soveltuva ylempi korkeakoulututkinto
- tehtävän vaativuuden edellyttämä riittävä kokemus
- perehtyneisyys tietokonepohjaiseen suunnitteluun

Hallintosäännön mukaiset kielitaitovaatimukset:

- ruotsin ja suomen kielen hyvä suullinen ja kirjallinen taito.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta

20.08.2025

Jakelu

HR-päällikkö PL, kaavoituspäällikkö PH

Kaupunkikehityslautakunta

20.08.2025

25

Kaavoitusarkkitehdin viran julistaminen haettavaksi

Kaupunkikehityslautakunta 20.08.2025
691/01.01.01/2025

Valmistelija

Sopimussihteeri Johanna Harmaa, puh. 040 488 5916
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kaupunginhallitus valitsi 12.5.2025 silloisen kaavoitusarkkitehdin kaavoituspäälliköksi. Kaavoitusarkkitehdin virka on nyt ollut täyttämättä.

Jatkuvasti käynnissä olevien hankkeiden suuren määrän vuoksi tehtävien jakaminen yksikön muiden työntekijöiden kesken ei ole mahdollista. Virka on siten julistettava haettavaksi, jotta rekrytointi voidaan aloittaa.

Hallintosäännön §:n 87 mukaan kaavoitusarkkitehdin palvelukseen ottamisesta päättää kaupunkikehityslautakunta.

Esittelijä

Tekninen johtaja Matias Jensén, puh. 044 358 5724
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää julistaa kaavoitusarkkitehdin viran haettavaksi.

Kelpoisuusvaatimukset ovat:

- soveltuva ylempi korkeakoulututkinto
- tehtävän vaativuuden edellyttämä riittävä kokemus
- perehtyneisyys tietokonepohjaiseen suunnitteluun.

Hyvä tietotekninen osaaminen luetaan ansioksi. Eduksi katsotaan myös kokemus kaavoituksessa käytetyistä ohjelmistoista ja paikkatieto-ohjelmista.

Hallintosäännön mukaiset kielitaitovaatimukset ovat:

- ruotsin ja suomen kielen hyvä suullinen ja kirjallinen taito.

Lievennyksen myöntäminen vaadittavasta kielitaidosta hallintosäännön §:n 83 mukaisesti on mahdollista.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Jakelu

HR-päällikkö PL, kaavoituspäällikkö PH

Kaupunkikehityslautakunta

20.08.2025

26

Maantien 180 uuden kiertoliittymän asemakaava ja asemakaavan muutos Suntinsillan läheisyydessä Paraisilla (Reimari)

Kaupunkikehityslautakunta 20.08.2025

455/10.02.03/2024

Valmistelija

Kaavoittaja Jenni Tuuli, puh. 040 350 4515

etunimi.sukunimi@parainen.fi

[Paraisten keskustassa](#), Bläsnäsin (14), Norrbyn (21), Kirkkosalmenrannan (34) ja Koivuhaan (01) kaupunginosissa sijaitseva Maantien 180, Saaristotien osan ja Suntinsillan ympäristön asemakaava ja asemakaavamuuotos on tullut ajankohtaiseksi sillä Maantie 180, Saaristotien kehittämistä pidetään tärkeänä yhdyskuntakehityksen ja vilkkaasti liikennöidyn tien liikenneturvallisuuden parantamisen kannalta. Kaavalla tarkastellaan Saaristotielle Suntinsillan läheisyyteen suunniteltavan liittymän mahdollisuuksia ja vaikutuksia liikenteeseen sekä alueen toiminnallisuuteen. Liittymää tutkitaan kiertoliittymänä. Valittava liikenteellinen ratkaisu perustuu erityisesti Saaristotien turvallisuuden parantamiseen. Asemakaavamuuotoksella mahdollistetaan uuden pohjoiseteläsuuntaisen väylän rakentaminen kiertoliittymän kohdalle. Norrbyn rantatie linjataan uudelleen ja sen nykyisestä loppupäästä tulee nimeltään Norrbyntie. Osa Kirkkosalmentiestä sekä liittymän eteläpuolelle tuleva uusi katu nimetään uudelleen osaksi Puustellintietä. Saaristotien pohjoispuolelle rakennetaan uusi jalankulku- ja pyöräilyväylä sekä -silta. Kaava mahdollistaa jalankulun ja pyöräilyn väylien toteuttamisen myös Norrbyn rantatien ja Puustellintien jatkeen länsi- ja eteläpuolelle. Samalla nykyinen Kirkkoesplanadin ja Norrbyn rantatien risteys poistetaan käytöstä. Kaavamuuotustyön ohessa on selvitetty vesibussireittejä Turun, Paraisten ja Nauvon keskustojen välillä sekä tutkittu venesataman /-valkaman sijoittamista Suntinsillan läheisyyteen. Joitakin kaavamerkintöjä päivitetään vastaamaan nykypäivän tarpeita. Kaupungin vuoden 2024 kaavoitusohjelmaan kuuluva hanke on voimassa olevan Paraisten keskustan yleiskaavan mukainen.

Kaava- ja kaavamuutosalue on suurimmaksi osaksi rakennettua ympäristöä, jota uudet tie- ja katu- sekä venevalkamajärjestelyt tulevat tukemaan. Se sijaitsee aivan kaupungin keskustan solmukohdassa, jonka muodostaa niin sanottu purjekiertoliittymä. Alueella on olevaa katuverkkoa, parkkialueita sekä rakennettuja kottelialueita. Aluetta halkoo itä-länsisuunnassa maantie 180, Saaristotie, jonka varteen on sijoittunut Paraisten kaupallinen keskusta päivittäistavarakauppoineen ja polttoainejakelupisteineen. Korttelialueilla toimii liikeyrityksiä, pienteollisuutta sekä jätevedenpuhdistamo. Aluetta halkoo pohjoiseteläsuunnassa Kirkkosalmi, jonka varrella on venevalkama-/venesatamatoimintaa. Sen länsipuolella on puistoaluetta, jossa kasvaa niittyä sekä jonkin verran puustoa. Saaristotie ylittää Kirkkosalmen Suntinsillalla, jonka eteläpuoleisella puistoalueella on yleisiä parkkipaikkoja liityntäpysäköintiä varten sekä kierrätyspiste. Kaava-alueita ympäröivät pääasiassa rakennetut pientaloalueet, mutta myös puistoalueita. Alue on kooltaan 17,21 ha. Alue koostuu yhdeksästä asemakaavasta, jotka ovat hyväksytty 1980–2020 välisellä

Kaupunkikehityslautakunta

20.08.2025

ajalla. Mt 180, Saaristotien läntinen osa (Vapparintien purjekierto liittymän ja Suntinsillan välillä) sijaitsee asemakaavoittamattomalla alueella, jossa voimassa on yleiskaava.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on, että uusien suunniteltujen liikennejärjestelyiden myötä liikenneturvallisuus paranee alueella. Liikennealueelle tehtävät parannustoimenpiteet - uusi liittymä, uudet katu yhteydet Saaristotieltä pohjoiseen ja etelään sekä täydentyvät kevyen liikenteen ja pyöräilyn väylät sekä -silta ja lisättävät suojaisemmat ylityspaikat - kohentavat ympäristön laatua. Melu-erakenteiden tarkoituksena on pienentää tieympäristön meluhaittoja ja siten kohentaa elämisen laatua tien välittömässä läheisyydessä. Tehtävät toimenpiteet parantavat kestävä liikunnan ja sujuvien yhteyksien lähtökohtia Saaristotiellä ja sen ympäristössä, palvelen paikallisia asukkaita samoin kuin alueella matkailuvia. Samalla parannetaan Keskustan palveluiden saavutettavuutta, erityisesti kevyen liikenteen osalta. Laajemmalla kuvassa tavoitteena on, että parannustoimenpiteet edistävät myös Saariston rengasreittien turvallisuutta ja edistävät sekä helpottavat kestävä työmatkaliikennettä. Matkailupalveluita koskevat tavoitteet toteutuvat venevalkama /-satamapalveluiden sekä vesibussiyhteyksien kehittämisen ohella. Kaupunkikuvallisena tavoitteena on kaupungin sisääntuloilmeen kehittäminen, johon pyritään muun muassa osoittamalla istutettavia puita niin Saaristotien kuin uuden Norrbyn rantatien katulinjauksen varten. Hyvä tasoinen viherrakentaminen lisää viihtyisyyttä ja ilmentää saapumista kaupungin keskustaan. Paikkaidentiteettiä voidaan kehittää esimerkiksi liikennealueelle toteutettavan ympäristötaiteen ja melu-erakenteiden laadukkaalla toteutuksella. Hulevesien luonnonmukaisella hallinnalla voidaan luoda viihtyisää ympäristöä samalla kun vähennetään sisäsaariston merialueiden ravinnekuormitusta.

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman, sekä 6.6.2024 päivätyn kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kuulutettiin 6.6.2024 lehdessä (Paraisten kuulutukset suurjakelu) ja kaupungin verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, valmisteluaineisto sekä kaavamuutosluonnos ovat olleet nähtävillä siitä lähtien. Vireillä olevaan kaavaan pyydettiin ja saatiin luonnosvaiheessa viisi lausuntoa ja yksi mielipide. Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos ja Fingrid ilmoittivat, etteivät näe tarvetta lausunnon antamiseen.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo lausui, että suunnittelualueella sijaitsee rakennusinventoinnissa maisemallisesti arvokkaaksi luokiteltu kohde, vuonna 1960 rakennettu asuinrakennus Norrbyn rantatien varressa, kaavaluonnoksen mukaisella toimitilarakennusten korttelialueella. Varsinais-Suomen alueellisella vastuumuseolla ei ole kaavamuutokseen huomautettavaa oman toimialansa osalta.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES ilmoitti, että Norrbyn kaupunginosassa sijaitsevaan jätevedenpuhdistamoon sovellettavaan konsultaatiovyöhykkeeseen nähden suunnitellulle kaavamuutokselle ei ole estettä.

Caruna Oy toivoi, että alueen pohjoisreunassa kulkeva voimajohtoalue merkitään kaavaan ”Johtoa varten varattu alueen osa” -merkinnällä ja antoi ohjeita

Kaupunkikehityslautakunta

20.08.2025

tarpeellisesta mitoituksesta, kaavamääräyksestä sekä risteämälausunnon pyytämisestä. Lisäksi alueella sijaitsee neljä puistomuuntamoa, jotka tulee merkitä kaavakarttaan. Norrbyn rantatien uuden linjauksen myötä yhtä muuntamoa korttelin 4 pohjoispuolella on siirrettävä.

Varsinais-Suomen Ely-keskuksen lausunnossa otettiin kantaa kulttuuriympäristöön, maisemaan ja virkistykseen, liikerakentamiseen sekä esitettiin kommentteja kestävästä rakentamisesta huomioon ottamisesta ja ilmastomuutoksen hillitsemisestä kaavoituksessa. Samalla edellytettiin luontoselvityksen ja hulevesisuunnitelman laatimista. Liikenteen osalta kehoitettiin huomioimaan mm. tiealueen suoja-alueen rajaukset, liittymien näkemäalueet sekä liittymäkieltomerkinnät. Lausunnossa todettiin myös, että alueella sijaitsee kolme Maaperän tilan tietojärjestelmässä olevaa kohdetta, jotka eivät kuitenkaan edellytä toimenpiteitä nykyisellä käytöllä.

Paraisten kaupungin viheraluesuunnittelijan lausunnossa kommentoitiin mm. puiden määrää ja sijaintia, näkymien säilymistä Kirkkosalmelle, hulevesien käsittelyä, ajoyhteyksiä ja kulkureittejä erityisesti pysäkeille ja venevalkamille sekä vesillelaskupaikkoja.

Kaavaluonnoksesta jätettiin yksi mielipide suullisesti ja kirjallisesti hankkeen yleisötilaisuudessa käyneen henkilön toimesta. Siinä esitettiin vaihtoehtoinen siltamainen ratkaisu kiertoliittymälle, jota perusteltiin liikenneturvallisuuden parantamisella, ajoneuvon hidastustarpeen vähenemisellä, alikulun mahdollistamisella sekä veneilyn ongelmien ratkaisulla.

Yhteen veto lausuntojen ja mielipiteen sisällöstä sekä kaupungin vastineet ovat luettavissa kaavaselostuksen liitteessä 11. Kaavaprosessin edetessä huomioitiin saadut lausunnot ja niiden perusteella asemakaavaan ja -muutokseen tehtiin mm. seuraavia muutoksia:

- Kaavaselostus ja vaikutusten arviointi laadittiin ja niissä huomioitiin lausunnoissa esiin tuotuja seikkoja.
- Voimajohtoalueen aluevarausta ja kaavamerkintää tarkennettiin ja puistomuuntamot lisättiin kaavaan.
- Laadittiin luontoselvitys, joka valmistui kesällä 2025. Kaavaselostusta täydennettiin sen pohjalta ja kaavakarttaan lisättiin luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet.
- Hulevesisuunnitelma on laadittu Sitowisen toimesta kaavaprosessin rinnalla osana alueen kunnallisteknistä yleissuunnitelmaa.
- Kaavaprosessin yhteydessä on laadittu Mt 180 Saaristotien tiesuunnitelma Ely-keskuksen sekä Destian toimesta, sekä muita katuja ja yleisiä alueita koskeva kunnallistekninen yleissuunnitelma Sitowisen toimesta. Suunnitelmia on kehitetty ja yhteensovitettu näiden rinnakkaisten hankkeiden aikana. Kaavakarttaan lisättiin mm. liittymien näkemäalueet, liittymäkieltomerkinnät, kulkureittejä, ajoväyliä, ohjeellisen kasvillisuuden määrää tarkistettiin. Suunnitelmaa työstettiin myös yhteistyössä kaupungin eri hallintokuntien kanssa työn aikana.

ELY-keskus vastaa tiesuunnitelman laatimisesta ja vastaa mielipiteessä esitettyyn ratkaisuehdotukseen näin: suunnittelun aikana on tutkittu erilaisia vaihtoehtoisia ratkaisuja kiertoliittymälle. Kyseiseen lopputulokseen päädyttiin taloudellisista

Kaupunkikehityslautakunta

20.08.2025

syistä, sillä nykyisen maantien korkeusaseman nosto aiheuttaa suuret pohjanvahvistustarpeet, joiden kustannukset moninkertaistavat hankkeen nykyisen kustannustason. Nykyisellä sillalla on käyttöikää jäljellä noin 30 vuotta, joten sen uusiminen ei myöskään ole perusteltua.

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksessa osana kaavoitus- ja suunnittelutyötä (5.4 Kaavan vaikutukset, s. 25). Kaavan ilmastokestävyyttä on tarkasteltu Hiilikartta-karttapalvelun sekä KILVA-työkalun avulla. Tiesuunnitelman laadinnan aikana on arvioitu Maantien 180 parantamishankkeen vaikutuksia olemassa olevien lähtötietojen perusteella. Sen lisäksi vaikutusten arvioinnissa on hyödynnetty laadittua luontoselvitystä, hulevesiselvitystä, meluselvitysraporttia sekä liikenneturvallisuustarkastelua. Kaavamuutoksesta aiheutuu jonkin verran ympäristövaikutuksia.

Bläsnäsin, Norrbyn, Kirkkosalmenrannan ja Koivuhaan kaupunginosissa sijaitseva Maantien 180, Saaristotien osan ja Suntinsillan ympäristön asemakaavaksi ja asemakaavamuutokseksi on laadittu ehdotus ja se voidaan asettaa nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot kaavaehdotuksen nähtävillä oloajan yhteydessä. Vuorovaikutus toteutetaan laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Liite

Kaavakartta, merkkien selitykset ja kaavamääräykset
Kaavaselostus liitteineen
Vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin

Oheismateriaali

Luontoselvitys
Tiesuunnitelmaselostus

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö Pasi Hyvärilä, puh. 040 488 5918
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa Paraisilla sijaitsevan Paraisten keskustan Maantien 180, Saaristotien osan ja Suntinsillan ympäristön asemakaava ja asemakaavamuutos Bläsnäsin (14), Norrbyn (21), Kirkkosalmenrannan (34) ja Koivuhaan (01) kaupunginosissa ehdotuksen julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot. Kaavoitusyksikkö oikeutetaan tekemään aineistoon tarpeellisia tarkennuksia ennen nähtäville asettamista. Kaupunkikehityslautakunta ehdottaa kaavan hyväksymistä, ellei kaavaehdotuksesta sen nähtävilläoloaikana saada muistutuksia tai lausuntoja, joissa ehdotukseen vaaditaan muutoksia tai jotka antavat aihetta muutoksiin.

Päätös

Jakelu

kaavoitus@parainen.fi

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 13

11.06.2025
20.08.2025

27

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 suunnitteluvaraus sopimuksen 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 kommentissaan 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 esteettömämpiä 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.

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 13

11.06.2025

20.08.2025

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

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 13

11.06.2025

20.08.2025

edellyttävät kaavaehdotuksen muuttamista.

Päätös tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin. Päätös tarkastettiin heti.

Jakelu

kaavoitus@parainen.fi

Kaupunkikehityslautakunta 20.08.2025
287/10.02.03/2025

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. Yhteenvedo 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 erityyisiä 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

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 13

11.06.2025

20.08.2025

käyttöä ja mahdollisuuksien mukaan joukkoliikenneyhteyksiä rakentamalla sopiviin paikkoihin olemassa olevan infrastruktuurin lähelle. Alueelle suunnitteluvarauksen 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, kommentteista 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

Yhteenvedo 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