

Asemakaavamuutos kortteleille 21, 22 ja osalle korttelista 20, leikkikentän alueelle, puistoalueiden osille ja osille Kestikievarinkujan, Marjastajantien ja Puustellintien katualueista Söderbyn (03) kaupunginosassa

Kaupunkikehityslautakunta 10.12.2025 § 60
477/10.02.03/2023

Valmistelija

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

Asemakaavamuutos kortteleille 21, 22 ja osalle korttelista 20 sekä viereisten katu- ja puistoalueiden osille Söderbyn (03) kaupunginosassa on sisällytynyt kaupungin kaavoitusohjelmaan ja hanke on pantu vireille lehti-ilmoituksella Paraisten Kuulutusten suurjakelussa 8.6.2023. Kaavan vireilletuloilmoituksen yhteydessä myös kaavaluonnos on ollut nähtävillä.

Kaava-alue sijaitsee Paraisten keskustan itäosassa ja rajautuu pohjoisessa puistoalueeseen ja asuinkerrostalojen korttelin osiin, lännessä kapeaan puistoalueeseen, etelässä kahteen asuinkerrostalojen kortteliin ja Puustellintiehen ja idässä Marjastajantiehen.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on laajentaa olemassa olevan asuinkerrostalon tonttia, jotta voidaan parantaa mahdollisuuksia luoda tarkoituksenmukainen tila asukkaiden ulkona oleskeluun, sekä muuttaa toteuttamaton asuinkerrostalojen tontti erillispientalojen korttelialueeksi alueen nykyisen käytön mukaisesti. Samalla tarkastellaan myös Puustellintien ja Marjastajantien kulmassa sijaitsevan toteuttamattoman liiketontin käyttötarkoitusta ja kaavamääräyksiä myös asuntojen rakentamisen mahdollistamiseksi. Tämä kaupungin vuoden 2025 kaavoitusohjelmaan sisältyvä hanke on Paraisten keskustan yleiskaavan mukainen.

Vireilletuloilmoitus on lähetetty tiedoksi kaava-alueen yksityisille kiinteistönomistajille sekä kaupungin eri yksiköille ja asianomaisille viranomaisille. Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana on pyydetty lausuntoja ja osallisille on varattu mahdollisuus esittää mielipiteitä aineistosta. Saapuneista lausunnoista, kommenteista ja mielipiteistä sekä niihin annetuista vastineista on laadittu selostus erilliseen liitteeseen, joka liitetään kaavaselostukseen, kun kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

Jätetyt mielipiteet ja lausunnot on otettu huomioon kaavaehdotuksen laadinnassa. Ehdotus asemakaavamuutokseksi on laadittu sekä luontoarvot, rakennushistorialliset ja ympäristölliset arvot, lähivirkistysmahdollisuudet, ilmastokestävyys, taloudellinen kannattavuus että resurssitehokkuus huomioon ottaen. Alueen rakentamisen tiivistämisedellytyksiä tarkemmin tarkasteltaessa on käynyt ilmi, että sekä taloudellisesta että virkistyksellisestä näkökulmasta on järkevämpää olla osoittamatta viheralueen kaakkoisosassa olevaa rinnettä rakentamiseen. Kestikievarinkujan katualuetta ei näin ollen ole tarpeen pidentää.

Olemassa oleville erillispientaloille on osoitettu tontit ja niille on annettu asianmukaiset suojelumerkinnot ja -määräykset alueen rakennushistoriallisten ja ympäristöllisten arvojen säilyttämisen varmistamiseksi. Uusi erillispientalojen tontti osoitetaan vanhaan pihapiiriin, jonka rakennukset on purettu yli 10 vuotta sitten. Asuinkerrostalojen tonttia osoitteessa Kestikievarinkuja 4 laajennetaan tarkoituksenmukaisen ulkona oleskelun ja pysäköinnin mahdollistamiseksi. Rakentamatonta tonttia Marjastajantien ja Puustellintien kulmassa on

laajennettu ja sille on annettu määräyksiä, jotka mahdollistavat viisikerroksisen asuin-, liike- ja toimistorakennuksen rakentamisen. Kaavamääräys sallii liike- ja toimistotilojen sijoittamisen rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen.

Kaava-alue kuuluu Paraisten ydinkeskustaan ja sijoittuu kaupunkirakenteeseen, joka on suoraan yhteydessä olemassa olevaan katuverkkoon, viheralueeseen ja rakennettuihin asuinkerrostalojen korttelialueisiin. Kaavamuutos on linjassa sekä kaupungin strategian kanssa, jonka tavoitteena on tiivistää keskustaa, että valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa, jotka koskevat toimivia yhdyskuntia, kestäväää liikkumista sekä elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä.

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

Ehdotus asemakaavamuutokseksi nyt käsiteltävässä kaavahankkeessa Söderbyn (03) kaupunginosassa Paraisilla on laadittu asetettavaksi julkisesti nähtäville. Tarvittavat viranomaislausunnot kaavaehdotuksesta pyydetään kaavaehdotuksen nähtävilläolonaikana. Vuorovaikutus toteutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Liite

Kaavaehdotus ja siihen liittyvät kaavamääräykset ja merkkien selitykset
Kaavaselostus liitteinen
Yhteenvedo saapuneista lausunnoista, kommentaista ja mielipiteistä sekä niiden huomioon ottamisesta asemakaavamuutosehdotuksessa

Esittelijä

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

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa julkisesti nähtäville ehdotuksen asemakaavamuutokseksi kortteleille 21, 22 ja osalle korttelista 20 sekä viereisille puisto-, leikkikenttä- ja katualueille Söderbyn (03) kaupunginosassa Paraisilla.

Lisäksi kaupunkikehityslautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle kaavaehdotuksen hyväksymistä, mikäli kaavaehdotuksesta ei nähtävilläolonaikana jätetä muistutuksia tai sellaisia viranomaislausuntoja, jotka edellyttävät kaavaehdotuksen muuttamista.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Kaavoitusyksikkö
