PLANBESKRIVNING / KAAVASELOSTUS

SÖDERBY (03) STADSDEL
SÖDERBYN (03) KAUPUNGINOSA

Ändring av detaljplanen för kvarter 21, 22 och för del av kvarter 20 samt för ett lekplansområde, delar av parkområden och delar av gatuområdena Gästgivargränd, Bärplockarvägen och Boställsvägen.

Asemakaavamuutos kortteleille 21, 22 ja osalle korttelia 20 sekä leikkikentän alueelle, puistoalueen osille ja osille Kestikievarin, Marjastajantien ja Puustellintien katualueista.



Pargas Parainen

PARGAS STAD • PARAISTEN KAUPUNKI
Strandvägen 28, 21600 PARGAS • Rantatie 28, 21600 PARAINEN pargas.fi • parainen.fi

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

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

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN MYÖTÄ MUODOSTUU

- korttelin 18 tontit 9–12, korttelin 20 tontti 3, korttelin 22 tontti 2 sekä
- viereiset virkistysalueet, osa Kestikievarinkujan katualueesta ja jalankulku- ja pyöräilyväylä Paraisten Söderbyn (03) kaupunginosassa.

Kaava on laadittu Paraisten kaupungin kaavoitusyksikössä.

Kaavan ja kaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 8.6.2023.

Kaavamuutoksen hyväksyminen:

Kaupunkikehityslautakunta	10.12.2025, § 60
Kaupunkikehityslautakunta	__.__.2026, § ___
Kaupunginhallitus	__.__.2026, § ___
Valtuusto	__.__.2026, § ___

1.2 Kaava-alueen sijainti

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.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavahankkeen nimi on **Asemakaavamuutos kortteleille 21, 22 ja osalle korttelista 20, leikkikentän alueelle, puistoalueiden osille ja osille Kestikievarinkujan, Marjastajantien ja Puustellintien katualueista Söderbyn (03) kaupunginosassa**. Kaavamuutoksen tarkoituksena on laajentaa olemassa olevan asuinkerrostalon tonttia hieman, jotta voidaan parantaa mahdollisuuksia luoda tarkoituksenmukainen tila asukkaiden ulkona oleskeluun, sekä tarkastella olemassa olevien omakotitalojen suojeluarvoja ja osoittaa tonttien pihapiirit nykyistä käyttöä vastaavalla kaavamerkinnällä. Samalla tarkastellaan myös Puustellintien ja Marjastajantien kulmassa olevan toteuttamattoman liiketontin ja kaupungin omistaman asuinkerrostalojen korttelin osan käyttötarkoitusta niin, että alueesta saadaan käyttötarkoitukseltaan ja rakenteeltaan tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Lisäksi kaupunki pyrkii kasvattamaan kerrostaloasuntojen tarjontaa kaupungin ydinkeskustassa. Valmisteluaineiston kaavaluonnoksessa on suunniteltu, että osa viheralueesta muodostaisi osan uudesta rivitalotontista. Esitetyssä kaavaehdotuksessa suunnitelmia on muutettu ja muun muassa viheralueen osien muuttaminen rivitalotontin mahdollistamiseksi on päätetty jättää pois. 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
Liite 10: Saapuneet lausunnot ja muistutukset kaavaehdotuksesta sekä ehdotus kaupungin vastineiksi

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

- Paraisten asemakaavan luontoselvitys 2024 (MKN Maisemapalvelut, ProAgria Länsi-Suomi)
- Tausta-aineisto maisemasta, ympäristöstä ja yhdyskuntarakenteesta 2018, Paraisten kaupunki
- Selvitys kaupallisista ja julkisista palveluista 2019, Paraisten kaupunki
- Asuinalueet läpi vuosikymmenten – keskustan kaupunkikuvallinen selvitys 2019, Paraisten kaupunki, Iina Paasikivi
- Kävelyreittiselvitys 2018, Sweco Oy
- Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon MIP-inventointiportaali
- Raportti kaavan vaikutuksesta alueen hiilivarastoon (toteutettu Suomen ympäristökeskuksen Hiilikartta-työkalulla)
- Arvio kaavan ilmastokestävyydestä (toteutettu ELY-keskuksen KILVA-työkalulla)
- Söderbyn asemakaavamuutoksen varjostusanalyysi, Sitowise 23.6.2026

3. Lähtötilanne

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Kaava-alue on rakennettu osittain; alueella on asuinkerrostalo ja kolme vanhempaa omakotitaloa talousrakennuksineen. Muilta osin kaava-alue koostuu katu- ja puistoalueista tai toteuttamattomista korttelialueista.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Noin 1,58 hehtaarin kokoinen 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. Kaava-alueella on kolme vanhempaa omakotitaloa talousrakennuksineen sekä asuinkerrostalo. Alue sijaitsee suurelta osin etelään ja kaakkoon viettävässä rinteessä, vain kaava-alueen kaakkoiskulma on tasaisempi.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue koostuu osittain yksityisten pihapiirien puutarhoista, osittain metsäalueista ja osittain rakentamattomasta tonttialueesta, joka koostuu pääasiassa niittymäisestä kasvillisuudesta ja joka on miltei täysin kasvillisuuden peittämä riippuen vuodenajasta ja siitä, milloin kaupungin puistoyksikkö on viimeksi toteuttanut alueella hoitotoimenpiteitä.

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella ja nurmikentän maaperä koostuu savimaasta, omakotitalojen pihapiirien maaperä suurelta osin hiekkamoreenista ja muilta osin maaperä koostuu kalliosta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne:

Kaava-alue sijaitsee kaupungin keskustan itäosassa keskellä rakennettua aluetta, joka koostuu lähinnä 1960-luvulla tai myöhemmin rakennetuista asuinkerrostaloista. Asuinkerrostalojen kortteleihin rajautuvan mäen päällä sijaitsee laajahko metsäalue. Hiukan kaava-alueen länsipuolella sijaitsee pientaloalue, jolla on suurelta osin 2000- ja 2010-luvulla rakennettuja omakotitaloja ja rivitaloja. Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee laaja ja suhteellisen tiiviisti rakennettu omakotitaloalue, joka on rakennettu 1960- ja 1970-luvulla. Kaava-alueen eteläpuolella kulkee itä-länsisuuntaisesti Puustellintien kokoojaväylä Kalkkitieltä idässä Kirkkoesplanadille lounaassa. Puustellintie rajautuu etelässä laajahkoon viheralueeseen, johon sisältyy myös koirapuisto. Viheralueen eteläpuolella sijaitsee Koivuhaan kaupunginosa, joka koostuu lähinnä pienemmistä omakotitalokortteleista, joissa vanhimmat talot ovat 1940-luvulta.

Kokoojaväylät Puustellintie etelässä, Kalkkitie 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 määrätietoisesti ohjattu kehittäminen on mahdollistanut sen, että kaupungissa ovat saatavilla kaikki keskusta-alueelle kuuluvat palvelut. Lähin päivittäistavarakauppa, jonka yhteydessä on apteekki, sijaitsee noin 400 metrin päässä kaava-alueesta. Ehdotetut muutokset käsiteltävään kaava-alueeseen merkitsisivät luontaista tiivistymistä ja vastuullisesti ohjatun kehityksen jatkumista.

Kaupunki- ja taajamakuva:

Kaava-alue sijaitsee suhteellisen tiiviisti rakennetussa kaupunkirakenteessa, jossa on sekä asuinkerrostalojen kortteleita että laajempia omakotitaloalueita. Viereisillä alueilla ei ole suojelumääräyksiä lukuun ottamatta vanhaa Östergårdin tilaa, joka on toiminut asuinpaikkana, armeijan puustellina. Puustellin ulkorakennus on 1870-luvulla toiminut vankilana. Kaava-alueen vieressä sijaitsevat asuinkerrostalot on rakennettu lähinnä 1960- ja 1970-luvulla lukuun ottamatta Marjastajantien varrella sijaitsevaa asuinkerrostaloa, joka on rakennettu 1990-luvun alussa. Sekä Puustellintien varrella sijaitsevat asuinkerrostalot että merkittävästi uudemmat asuinkerrostalot Marjastajantien varrella ovat lamellitaloja, joissa on kaksi porrashuonetta.

Kaava-alueella on neljä rakennettua pihapiiriä:

- **Solliden 2:60**, rapattu omakotitalo, jossa on konesaumattu peltinen harjakatto ja joka on rakennettu vuonna 1938 samaan aikaan talousrakennuksen kanssa. Varsinais-Suomen vastuumuseon inventointiportaalin mukaan Solliden on lohkottu Vesterbyn tilasta, ja pihapiiri on luokiteltu rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti paikallisesti arvokkaaksi. Päärakennuksen ajalleen tyypilliset tyylipiirteet ovat säilyneet hyvin.
- **Päivärinne 2:58**, lautaverhoiltu omakotitalo, jossa on tiilinen harjakatto ja joka on rakennettu vuonna 1937 samaan aikaan saunarakennuksen kanssa. Varsinais-Suomen vastuumuseon inventointiportaalin mukaan myös Päivölä on lohkottu Vesterbyn tilasta, ja pihapiiri on luokiteltu ympäristöllisesti alueellisesti arvokkaaksi. Pienistä muutoksista huolimatta päärakennus on säilyttänyt ajalleen tyypilliset piirteet.

- **Päivölä 2:59**, lautaverhoiltu omakotitalo, jossa on konesaumattu peltinen harjakatto ja joka on rakennettu vuonna 1939 samaan aikaan saunarakennuksen kanssa. Varsinais-Suomen vastuumuseon inventointiportaalin mukaan myös Päivölä on lohkottu Vesterbyn tilasta, ja pihapiiri on luokiteltu ympäristöllisesti alueellisesti arvokkaaksi. Pienistä muutoksista huolimatta päärakennus on säilyttänyt ajalleen tyypilliset piirteet.
- **Söderbyhällen 6:47**, vuonna 1965 rakennettu asuinkerrostalo. Tietoja pihapiiristä ei ole sisällytetty Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon inventointiportaaliin.

Asuminen:

Kaava-alueella on kolme 1930-luvulla rakennettua asuinrakennusta, jotka ovat kaikki asuttuja. Kaava-alueella on myös yksi asuttu asuinkerrostalo. Vuonna 2019 kaupallisista ja julkisista palveluista laaditussa selvityksessä sekä Söderbyn että Österbyn kaupunginosat käsittävällä osa-alueella on vuosista 2014–2018 tehdyssä vertailussa todettu olevan reilun 1 000 henkilön väestömäärä. Tässä käsiteltävällä kaava-alueella asuu tällä hetkellä noin 30 henkilöä.

Palvelut:

Kaava-alueen asuminen tukeutuu keskustan palveluihin. Noin kilometrin säteellä kaava-alueesta on suurin osa Paraisten keskustan palveluista, kuten muun muassa päivittäistavarakauppoja, terveyskeskus, paloasema, kirjasto, erilaisia vähittäiskauppoja ja päiväkoti. Lähin alakoulu ja päiväkoti sijaitsevat noin 500 metrin päässä kaava-alueesta ja lähin päivittäistavarakauppa reilun 400 metrin päässä kaava-alueesta. Etäisyys palveluihin olemassa olevia väyliä pitkin voi olla hiukan pidempi kuin yllä esitetty etäisyys. Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat noin 400 metriä kaava-alueesta länteen ja 450 metriä kaava-alueesta kaakkoon.

Virkistys:

Muutama sata metriä kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee liikunta- ja virkistyspaikka, joka tällä hetkellä käsittää sekä nurmi- että sorakentän. Talvikuukausina kaupunki ylläpitää alueella myös luistelukenttää. Reilu kilometri kaava-alueen kaakkoispuolella sijaitsee Tennbyn valaistu kuntorata ja kaava-alueen itäpuolella kulkee useita virkistyspolkuja ja -reittejä. Norrbynharjun kaupunginosassa noin 800 metrin etäisyydellä kaava-alueen koillispuolella sijaitsee muun muassa liikuntapaikka, jossa on kuntosali, pelikenttiä, sisätekonurmikenttä ja myös muutama muu liikuntatila. Alle 1,5 kilometrin päässä kaava-alueesta sijaitsee kaksi yleistä uimarantaa. Kaava-alueella on pieniä osia laajemmasta puistoalueesta, joka koostuu lähinnä vapaasti kasvavasta metsästä, jossa on ajan myötä luonnostaan syntyneitä polkuja.

Liikenne:

Lähialueen liikenneverkko koostuu Puustellintien, Marjastajantien ja Österbyntien kokoojaväylistä, jotka kaikki liittyvät Kalkkitiehen, joka kulkee kaupungin eteläisestä keskustasta koilliseen liittyen Saaristotiehen Hessundinsalmen siltaa lähimpänä olevan kiertoliittymän kohdalla. Puustellintie liittyy lännessä Kirkkoesplanadiin, joka ulottuu Kirkkosalmesta keskustassa luoteeseen kohti Saaristotietä.

Puustellintieltä lähtee Kestikievarinkujan umpikuja, joka kulkee kohti käsiteltävän kaava-alueen keskikohtaa. Kaava-alueen läpi kulkee Tanhupolku, joka johtaa Österbyntieltä lännessä Marjastajantielle idässä. Polku sijoittuu osittain puistoalueelle ja ylittää Kestikievarinkujan katualueen.

Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Puustellintien ja Kalkkitien risteyksessä sekä Kirkkoesplanadin ja Saaristotien risteyksessä. Pysäkit palvelevat lähinnä Paraisten ja Turun välistä linja-autoliikennettä, mutta jossain määrin myös paikallista oppilaskuljetustoimintaa sekä saaristoon suuntautuvaa linjaliikennettä. Kestikievarinkujan liikenne koostuu lähinnä Kestikievarinkujan molemmin puolin sijaitseville asuinkerrostaloille ja niiltä pois sekä kaava-alueen asuinkerrostalolle ja sieltä pois kulkevasta liikenteestä. Myös liikenne kaava-alueen kolmelle omakotitalolle kulkee Kestikievarinkujan kautta ja kauimpana idässä sijaitsevan omakotitalon osalta viimeinen osuus tonttiliittymästä kulkee osittain Tanhupolun kautta puistoalueen läpi.

Tekninen huolto:

Kaupungin vesi-, viemäri- ja hulevesiverkko ulottuu kaava-alueelle, ja kaikki rakennetut kiinteistöt on joko osittain tai kokonaan liitetty kaupungin kunnallistekniseen verkkoon. Kaava-alueella sijaitseva asuinkerrostalo on liitetty kaupungin kaukolämpöverkkoon, kuten kaikki muutkin lähialueen asuinkerrostalot.

3.1.4 Maanomistus (liite 5)

Kaava-alue on suurelta osin kaupungin omistuksessa (kiinteistöt 445-508-2-62, 445-508-2-57, osat kiinteistöistä 445-508-6-59, 445-508-2-158, 445-3-9901-0 Söderby gator 3K ja määräosa alueesta 573-508-2-60-M601). Kiinteistöt 445-508-6-47, 445-508-2-58, 445-508-2-59 ja 445-508-2-60 ovat yksityisomistuksessa.

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:

- A ”Taajamatoimintojen alue”

- Kaupunkikehittämisen kohdealue

- Saariston Rengastiehen tukeutuva kehittämisvyöhyke

Yleiskaava (liite 3)

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

- AK ”Asuinkerrostalovaltainen alue”

- VL ”Lähivirkistysalue”

Asemakaava (liite 4)

Kaava-alueen asemakaava on pääosin vahvistettu 2.4.1975 ja osoittaa alueen asuinkerrostalojen ja liikerakennusten kortteleiksi sekä Kruunupuisto-nimiseksi puistoalueeksi ja leikkikentäksi. Pieni osa on osoitettu jalankulkuväyläksi ja osaan puistoalueesta on osoitettu osia Tanhupolusta. Pieni osa kaava-alueen asemakaavasta on vahvistettu 1.6.1966 ja se osoittaa korttelin 22 asuinkerrostaloille ja eteläpuolella olevan osan puistoalueeksi, jolle on osoitettu osa Tanhupolusta. Alueen rakennusoikeus on yhteensä 4 250 k-m^2 jakautuen kolmelle tontille. Kaavan rakennusoikeudesta vain vajaa 2 000 k-m^2 on käytetty kaavan mukaisesti korttelissa 22 olevaan asuinkerrostaloon. Alueen toinen asuinkerrostalojen kortteli ei ole toteutunut kaavan mukaisesti ja kortteliin on rakennettu vain kolme neljästä omakotitalosta talousrakennuksineen, jotka ovat olleet olemassa jo 1970-luvulla, kun kaava on laadittu. Korttelin 20 liikerakennukselle osoitettu osa on rakentamaton.

Rakennusjärjestys

Paraisten kaupunginvaltuusto hyväksyi Paraisten kaupungin rakennusjärjestyksen 26.5.2025.

Päätökset ja suunnitelmat

Kaavahanke on sisältynyt kaupungin vuoden 2022 kaavoitusohjelmaan sekä vuosien 2023, 2024 ja 2025 ohjelmiin.

Pohjakartta

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

Luontoselvitys

Alueelle on vuonna 2024 laadittu luontoselvitys (oheismateriaali: Paraisten asemakaavan luontoselvitys 2024, Betonikuja, Valoniementie, Lehtiniemenranta, Kestikievarinkuja, MKN Maisemapalvelut, ProAgria Länsi-Suomi), jossa todetaan, että kaava-alueen metsäalue koostuu lähinnä lehtomaisesta kangasmetsästä ja kahdesta pienemmästä alueesta, joilla kasvaa kalliometsää, sekä niittymäisestä alueesta, joka vielä 1950-luvulla oli viljelykäytössä. Muilta osin alue on rakennettu ja tonttien tai entisten puutarha-alueiden reuna-alueita.

Kaava-alueella ei ole suojeltuja luontotyyppejä eikä rauhoitettuja lajeja. Kaava-alueen lähistöllä on havaittu koko maassa rauhoitettu kasvilaji. Rauhoitettu kasvilaji ei sijoitu suunniteltujen korttelialueiden yhteyteen. Kaava-alueella on havaittu kaksi vuorijalavaa, joista toinen sijaitsee vanhassa pihapiirissä ja toinen läheisellä metsäalueella. Luonnonsuojeluasetuksessa luontaisesti syntynyt vuorijalava on listattu rauhoitetuksi. Vanhassa pihapiirissä sijaitseva vuorijalava on luontoselvityksen mukaan hyvin todennäköisesti istutettu yksilö. Toinen vuorijalava sijaitsee metsäalueen reunalla aivan pihapiirin vieressä ja sen on selvityksessä arvioitu olevan istutetuista yksilöistä levinnyt yksilö. Yksilö ei sijaitse kaavoitetulla korttelialueella.

Kaava-alueella ei luontoselvityksen mukaan esiinny tärkeiksi luokiteltuja luontoalueita, jotka tulee säästää (arvoluokka 1) ja jotka vaatisivat maankäytön rajoittamista. Kaava-alueella on monimuotoisuutta tukevaksi kohteeksi luokiteltu alue, jolla voi esiintyä yksittäisiä huomionarvoisia ja pienipiirteisiä luontoarvoja (arvoluokka 2). Alue sijoittuu pääasiassa kaavaehdotuksessa osoitetulle virkistysalueelle.

Kaava-alueella on lisäksi havaittu kaksi punalehtiruusuyksilöä, jotka luokitellaan vieraslajiksi. Yksilöt sijaitsevat vanhassa pihapiirissä, joka kaavoitetaan rakentamiseen.

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.

Varjostusanalyysi (tausta-aineisto)

Kaava-alueen lounaiskulmasta on laadittu varjostusanalyysi kaavan mukaisesti rakennetun kerrostalon varjostusvaikutuksen selvittämiseksi lähialueen osalta (Söderbyn asemakaavamuutoksen varjostusanalyysi, 23.6.2026, Sitowise). Selvityksessä analysoitiin asemakaavamuutoksen mukaisen uuden viisikerroksisen asuinrakennuksen varjostusvaikutusta lähialueeseen, erityisesti Marjastajantien itäpuolella sijaitsevien omakotitalojen piha-alueisiin ja julkisivuihin. Analyysi suoritettiin tietokonemallinnuksen avulla.

Työssä tutkittiin varjostuksen kumulatiivista vaikutusta koko vuoden ajalta. Lisäksi havainnollistettiin varjostusvaikutus kevätpäiväntasauksena ja kesäpäivänseisauksena kuutena eri kellonaikana. Varjostusvaikutus kevätpäiväntasauksena kuvaa myös syyspäiväntasauksen varjostusvaikutusta, sillä valoisuusolosuhteet ovat näinä päivinä identtiset.

Selvitys osoittaa, että Marjastajantien ja Puustellintien kulmaan mahdollisesti rakennettavan kerrostalon varjostava vaikutus olisi voimakkain rakennuksen välittömässä läheisyydessä, kun taas vaikutus välittömästi länsipuolella sijaitsevan asuinkorttelin kulmassa olisi hyvin vähäinen. Erillispientalojen ja niiden pihapiirien varjoisten tuntien määrä kasvaa enintään 5 prosenttia verrattuna nykytilanteeseen, sillä selvitys osoittaa, että varjostava vaikutus keskittyy lähinnä iltoihin ja niihin kuukausiin, jolloin aurinko paistaa matalammalta.

Mallinnus osoittaa Marjastajantien itäpuolella olevan korttelin nurkassa sijaitsevan rakennuksen julkisivun saavan kevät- ja syyspäiväntasauksen välisenä aikana enimmillään noin tunnin verran vähemmän auringonvaloa päivässä uuden rakennuksen varjostuksen myötä. Varjostava vaikutus koetaan todennäköisesti kuitenkin vähäisempänä, sillä kyseistä julkisivua varjostavat jo nykytilanteessa katupuut. Uuden rakennuksen varjostava vaikutus tarkasteltujen asuinrakennusten pihoille on siis vähäinen.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutos on tullut ajankohtaiseksi asunto-osakeyhtiö Söderbyhällenin toiveesta laajentaa tonttiaan hieman voidakseen luoda tarkoituksenmukaisemman piha- ja oleskelualueen asukkailleen, ja koska on käynyt ilmi, että osa asunto-osakeyhtiön pihatoiminnoista on sijoitettu kokonaan tai osittain nykyisten kiinteistörajojen ulkopuolelle, jossa ne ovat olleet jo vuosikymmeniä. Kaupunki on samalla päättänyt tarkistaa korttelin 21 ja korttelin 20 osan sekä niiden lähialueiden asemakaavaa, koska näitä ei ole toteutettu vuoden 1975 asemakaavan mukaisesti.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen maanomistajat sekä lähialueen asukkaat, alueen hallintaoikeuden haltijat, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä kaupungin eri hallintokunnat ja muut viranomaiset.

4.3.2 Vireilletulo

Alueen kaavamuutos on sisällytetty kaupungin kaavoitusohjelmaan ja vuosien 2022–2025 kaavoituskatsaukseen. Asemakaava pantiin vireille julkaisemalla ilmoitus kaavamuutoksen vireilletulosta Paraisten Kuulutuksissa 8.6.2023. Valmisteluaineiston luonnoksessa on kaavaehdotuksesta poiketen suunniteltu, että osa viheralueesta muodostaisi osan uudesta rivitalotontista.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Vuorovaikutus on toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallisille on luonnosvaiheessa varattu mahdollisuus olla yhteydessä kaavoittajaan mahdollisten suunnitelmia koskevien kommenttien ja näkemysten esittämiseksi. Kaavan vireilletulo ja sen valmisteluaineisto on annettu tiedoksi asianomaisille viranomaisille sekä Carunalle ja Partelille.

Varsinais-Suomen ELY-keskus on kommentoinut, että asuinrakentaminen laajenee osittain yleiskaavan mukaiselle VL-alueelle, joten kaavoituksen yhteydessä on tarpeen arvioida virkistysalueiden riittävyyttä sekä perustella poikkeaminen yleiskaavasta. ELY-keskus toteaa, että alueen sijainti on hyvä eikä hajauta yhdyskuntarakennetta ja että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa olisi hyvä luetella keskeiset arvioitavat vaikutukset, kuten kaavahankkeen vaikutukset ilmastoon. ELY-keskus ilmoittaa, että luonnonsuojelun osalta se lausuu myöhemmin, kun kaavamuutosta varten on tehty luontoselvitys. Kulttuuriympäristön osalta ELY-keskus viittaa alueellisen vastuumuseon lausuntoon ja liikenteen osalta ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavahankkeesta.

Varsinais-Suomen liitto on ilmoittanut, että se ei anna luonnoksesta lausuntoa, koska sillä ei ole siitä huomautettavaa eikä se ole ristiriidassa maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausunnossaan, että 1930-luvun pihapiirit on asianmukaisesti osoitettu suojelumerkinnöillä ja että niihin tulee vielä lisätä suojelumääräykset. Sama koskee korttelialueen aluemerkintää, jossa pihapiirien ominaispiirteiden suojelua ja uudisrakentamisen sovittamista on ohjattava asianmukaisilla kaavamääräyksillä. Lisäksi vastuumuseo katsoo, että rivitalojen toteuttaminen merkitsisi vanhojen pihapiirien jäämistä nykyistä ahtaammalle uudempien rakennusten väliin ja että parempi ratkaisu olisi alueen hyödyntäminen lähivirkistysalueena yleiskaavan mukaisesti.

Caruna Oy on ilmoittanut, että kaava-alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja ja että olemassa olevia kaapelointeja on mahdollisesti siirrettävä.

Kaava-alueen **maanomistajat** ovat jättäneet **mielipiteen** kaavaluonnoksesta. Mielipiteessä tiedustellaan, voisiko ehdotetun rivitalotontin liittymän ohjata viereisen asuinkerrostalon pysäköintialueen kautta. Maanomistaja ei vastusta uutta tonttia olemassa olevien omakotitalojen luoteispuolella, mutta katsoo, että metsän osittainen katoaminen olisi harmillista. Maanomistaja on lisäksi esittänyt, että tämän naapuri, joka on myös maanomistaja kaava-alueella, on huolissaan siitä, että piha-alue tämän asuintalon edustalla muuttuu liian pieneksi ja turvattomaksi ja että tätä kiinteistöä vastapäätä tuleva rivitalokiinteistö aiheuttaa liikenteen lisääntymistä.

Kaupunkikehityslautakunta päätti 12.2.2025 §:ssä 60 asettaa ehdotuksen asemakaavamuutokseksi nähtäville. Osallisille varattiin tilaisuus esittää mielipiteensä ehdotuksesta ehdotuksen nähtävilläoloaikana 12.2.–16.3.2026. Nähtäville asettamisesta ilmoitettiin kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Paraisten Kuulutusten suurjakelussa 12.2.2025.

Nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta jätettiin yhteensä kuusi muistutusta. Kaikissa kuudessa muistutuksessa on lähes identtinen sisältö ja ne koskevat lähinnä korttelialuetta, joka ehdotuksessa on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennuksia varten. Muistuttajat ilmaisevat huolensa siitä, että mahdollinen uudisrakennus tähän osaan korttelia heikentää heidän kiinteistöjensä valoisuutta ja ilta-auringon saantia. Muistuttajat pyytävät lisäksi, että kaavaa täydennetään määräyksillä, jotka vähentävät riskiä muistuttajien asuntojen ja pihojen yksityisyyden heikentymiselle. Muistuttajat katsovat lisäksi, että uusi kerrostalo lisää alueen liikennemääriä ja pysäköintitarpeita, mikä vaikuttaa liikenneturvallisuuteen.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä myös asianomaisilta viranomaisilta ja muilta tahoilta pyydettiin lausuntoja. Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa. Caruna on jättänyt tavanomaiset kommenttinsa mahdollisista uusista kaapelointitarpeista ja olemassa olevien kaapeleiden mahdollisista siirroista. Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Lupa- ja valvontavirasto, Lounais-Suomen elinvoimakeskus ja Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo antoivat lausuntonsa kaavaehdotuksesta.

Yhteenvedot jätetyistä lausunnoista ja muistutuksista sekä ehdotukset kaupungin vastineiksi on koottu erilliseen vastineraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä (liite 10).

Kaavaehdotuksen nähtävilloaikana saapuneen palautteen perusteella kaavaehdotukseen on tehty vain muutama pieni täydennys:

Yleisiä määräyksiä on tarkistettu ja täydennetty niin, että tonttien rakentamattomat osat tulee pitää istutettuina ja säilyttää mahdollisimman luonnontilaisina.

Virkistysalueen luontotyypin arviointi otetaan huomioon niin, että alueelle, siltä osin kuin se sijaitsee kaava-alueella, osoitetaan osa-alue (luo), joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä.

Tarkistukset ja täydennykset ovat pieniä ja sisällöltään sellaisia, etteivät ne anna aihetta asettaa kaavaehdotusta uudelleen nähtäville.

Kaavoittaja on keskustellut suunnitteluperiaatteista kaupungin eri vastuualueiden kanssa työn aikana.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on antaa olemassa olevalle asuinkerrostalolle paremmat edellytykset tarkoituksenmukaiseen tilaan ulkona oleskelua ja muita pihatoimintoja varten. Samalla kaupunki tarkastelee viereisiä alueita, jotka eivät ole toteutuneet voimassa olevan 1970-luvulla laaditun asemakaavan mukaisesti. Vanhat omakotitalot ja niiden pihapiirit pyritään säilyttämään osoittamalla erillispientalotontteja ja antamalla rakennuksille suojelumääräykset. Puustellintien ja Marjastajantien varrella olevaa liikerakennusten tonttia laajennetaan hieman niin, että viereisten katualueiden leveydet saadaan yhtenäistettyä, ja tavoitteena on osoittaa laajennetulle tontille monipuolisempi käyttötarkoitus sallimalla myös asuminen ja toimistotilat. Kaupungilla oli alun perin myös tavoitteena osoittaa tontti rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia varten osaan nykyisestä asuinkerrostalojen korttelialueesta vanhojen omakotitalojen yläpuolella olevaan rinteeseen. Kaavoituksen aikana kaupungin tavoitteet ovat tarkentuneet, ja on päädytty siihen, ettei uutta rivitalotonttia osoiteta. Muut tavoitteet vastaavat suurin piirtein sitä, mitä asemakaavamuutoksen aloittamisen yhteydessä on suunniteltu.

Muuttamalla olemassa oleva liiketontti asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontiksi pyritään säilyttämään kaupungin keskustan tiivistämismahdollisuus, jonka nykyinen kaava, jossa on asuinkerrostalon rakennusoikeus korttelissa 21, on sisältänyt, vaikka vanhat erillispientalot säilytetään ja näin ollen estetään uusien asuinkerrostalojen rakentaminen kortteliin. Kaupungilla on tällä hetkellä keskusta-alueella melko pieni tonttivaranto asuinkerrostaloja varten, ja jo olemassa olevan infran hyödyntäminen keskusta-aluetta tiivistämällä ja erilaisten asumismuotojen saatavuus varmistamalla on tärkeää sekä kaupungin elinvoiman että kestävän kehityksen näkökulmasta.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueen luoteisosaan on osoitettu aikaisemmin rakennettu ja ehdotuksessa hieman laajennettu tontti asuinkerrostaloa varten, joka sijoittuu korkeammalle maastoon Kestikievarinkujan päähän. Tontti rajautuu suurelta osin olemassa olevaan puistoalueeseen ja osittain kaavaehdotuksessa osoitettuun lähivirkistysalueen osaan. Tämä virkistysalueen osa osoitetaan kokonaisuudessaan osa-alueeksi, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä (luo). Kaava-alueen koillisosaan on osoitettu kortteli, jossa on kolme tonttia olemassa oleville erillispientaloille, joilla on suojeluarvoja, sekä uusi tontti vanhassa pihapiirissä, jonka rakennukset on purettu useita vuosia sitten. Kaava-alueen kaakkoiskulmaan osoitetaan liike-, toimisto- ja asuinrakennusten tontti, joka sijoittuu aivan Marjastajantien ja Puustellintien katualueiden varsille ja rakennetun asuinkerrostalojen tontin viereen. Kaavaehdotuksessa osoitetun liike-, toimisto- ja asuinrakennusten tontin pohjoispuolella ja osoitetun erillispientalojen korttelialueen eteläpuolella kulkee jalankulku- ja pyöräilyväylä, Tanhupolku, joka on osittain osoitettu katualueeksi tätä tarkoitusta varten ja osittain lähivirkistysalueen osa-alueeksi.

Tanhupolun osa, joka osoitetaan katualueeksi jalankulku- ja pyöräilyliikennettä varten, sallii tontille ajon, jotta ajo korttelin 18 ohjeelliselle tontille nro 10 olisi mahdollista. Tanhupolun jalankulku- ja pyöräily-yhteys kulkee Marjastajantien ja Österbyntien välisen alueen läpi ja on olemassa oleva väylä. Noin 32 prosenttia asemakaava-alueen pinta-alasta koostuu lähivirkistysalueista.

Kestikievarinkujan katualuetta laajennetaan pienellä alueella umpikujan pohjoisosassa kaavan mukaisen liittymän mahdollistamiseksi jo olemassa olevalle ajoyhteydelle, joka osoitetaan kolmelle erillispientalotontille.

Aivan kaava-alueen vieressä tai sen lähistöllä on useita asuinkerrostaloja sekä etelän, lounaan että koillisen suunnassa. Kaava-alueen korttelialueet ovat suurelta osin rakennettuja ja liitetty olemassa oleviin katualueisiin ja kunnallistekniikkaan.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alue on suurelta osin rakennettu ennestään. Erillispientalojen korttelin tonteille on osoitettu päärakennusoikeutta 150–170 k-m^2 ja talousrakennusoikeutta 50–125 k-m^2 tonttia kohden, riippuen tontin koosta ja jo olemassa olevien suojeltujen rakennusten koosta. Olemassa olevalle, hieman laajennetulle asuinkerrostalojen tontille on osoitettu talousrakennusoikeutta 140 k-m^2 ja sama päärakennusoikeus kuin voimassa olevassa kaavassa (1 350 k-m^2). Tontti on Söderbyn kaupunginosan kerrostaloalueella ainoa asuinkerrostalojen tontti, jolla ei ole aikaisemmin osoitettuja rakennusaloja autokatoksille eikä talousrakennusoikeutta voimassa olevassa kaavassa. Puustellintien ja Marjastajantien kulmassa olevalle tontille, joka muutetaan asuinkerrostalojen tontiksi, joka sallii myös liike- ja toimistotilat, on osoitettu päärakennusoikeutta 2 000 k-m^2 ja talousrakennusoikeutta 250 k-m^2.

Kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4 700 k-m^2, josta noin 42 prosenttia on osoitettu jo olemassa olevia rakennuksia varten. 3 990 k-m^2 on päärakennusoikeutta ja 710 k-m^2 on talousrakennusoikeutta. Lähivirkistysalueille ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Erillispientaloille osoitetaan kerrosluku suurin piirtein olemassa olevien rakennusten nykyisen mitoituksen mukaan. Uutta asuinkerrostaloa varten osoitetaan mahdollisuus rakentaa viisi kerrosta, lähinnä siksi, että rakennus voitaisiin toteuttaa niin, että se vastaa kooltaan lähimpänä sijaitsevia olemassa olevia asuinkerrostaloja, jotka sijaitsevat osittain rinteissä ja joissa on neljä kerrosta ja erikokoisia kellarikerroksia. Myös kerrosluvun ja kerrosalan laskutapa on muuttunut jonkin verran sen jälkeen kun olemassa olevat asuinkerrostalot on rakennettu. Aluekohtainen tehokkuusluku on e^a = 0,3.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alue on osittain rakennettu, ja kaavoitusprosessin aikana on arvioitu erilaisten kaavaratkaisujen hyviä ja huonoja puolia. Luonnosvaiheessa oli osoitettu uusi tontti rivitaloasuntoja varten olemassa olevien erillispientalojen luoteispuolella olevaan rinteeseen. Muita tutkittuja mahdollisia vaihtoehtoja metsärinteelle on muutaman uuden erillispientalotontin osoittaminen tai alueen osoittaminen jatkossakin olemassa olevan puistoalueen hieman laajennetuksi jatko-osaksi. Yhdessä kaupungin eri vastuualueiden kanssa on päädytty siihen, että käytettävissä oleva tila rivitalotontin osoittamiseen olisi kooltaan liian pieni ollakseen rakentamiselle houkutteleva. Lisäksi on arvioitu, että myöskään uudet erillispientalotontit eivät todennäköisesti kiinnostaisi pientalojen rakentajia kovinkaan laajasti, koska ympäröivät korttelit on tarkoitettu asuinkerrostaloja varten.

Useita erillispientalotontteja sisältävä ratkaisu edellyttäisi myös kääntöpaikalla varustetun kadun osoittamista ja rakentamista sekä erilaisten olemassa olevien teknisten rakenteiden siirtämistä. Vaihtoehdon, jossa osia toteuttamattomasta asuinkerrostalojen tontista osoitetaan lähivirkistysalueeksi, arvioitiin olevan tarkoituksenmukaisin ratkaisu, ja siten säilytetään myös luontainen yhteys viheralueeseen, joka rajautuu suurelta osin asuinkerrostaloihin. Viheralueen saavutettavuus säilyy näin ollen ennallaan. Tälle virkistysalueelle osoitetaan osa-alue, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä (luo).

Olemassa oleville erillispientaloille, joilla inventointitietojen mukaan on arvoja, osoitetaan asianmukaiset suojelumääräykset ja tarkoituksenmukaiset tontit vakiintuneiden pihapiirien mukaisesti. Kaavamääräykset sääntelevät korttelialueen rakentamista niin, että ympäristön arvot ja luonne säilyvät. Kortteliin osoitetaan vain yksi uusi rakennuspaikka, joka sijoitetaan niin, että se vastaa vanhaa pihapiiriä, jonka rakennukset on purettu yli 10 vuotta sitten.

Olemassa oleva jalankulkuyhteys, kaava-alueen läpi kulkeva Tanhupolku, on kaavaehdotuksessa osoitettu mahdollistamaan myös jatkossa Österbyntien ja Marjastajantien välinen läpikulkuliikenne.

Asuin-, liike- ja toimistorakennuksia varten osoitetulle alueelle osoitetaan kaavamääräyksiä ja kerrosluku, joka mahdollistaa katukuvaan sopivan asuinkerrostalon rakentamisen Puustellintien varrella sijaitsevien olemassa olevien asuinkerrostalojen viereen. Kulmatontin rakentaminen jo olemassa olevan infrastruktuurin yhteyteen täydentää korttelirakennetta luontevalla tavalla.

Olemassa olevan asuinkerrostalon tonttia laajennetaan vain hieman sen koillis- ja luoteisrajojen kohdalla vastaamaan alueita, joita on jo vuosikymmeniä hyödynnetty asuntoyhtiön pysäköintiin, oleskeluun ja muihin rakennelmiin. Tontin eteläosaa pienennetään hieman, jotta jyrkän rinteen alapuolella oleva asuinkerrostalojen tontin alue saataisiin yhdistettyä luontevalla tavalla jo olemassa olevaan puistoalueeseen, joka mahdollistaa jalankulku- ja pyöräilyliikenteen läpikulkuliikenteen. Koska muutoksella vain vahvistetaan jo vallitseva tilanne, kaupunkikuva ja ympäristö eivät muutu.

Edellyttämällä yleisissä määräyksissä, että rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä oleskelu-, liikenne- eikä pysäköintialueena, on istutettava ja pidettävä mahdollisimman luonnonmukaisina, halutaan saavuttaa mahdollisimman vehreä kortteliympäristö.

Marjastajantien ja Puustellintien katualueiden ympärille jätetään riittävästi tilaa hulevesien johtamiseen joko avo-ojien tai putkien kautta suureen kokoojaojaan, joka kulkee Puustellintien eteläpuolella. Puustellintien eteläpuolella olevalla puistoalueella on tilaa rakentaa kokoojaojan yhteyteen soveltuva rakennelma hulevesien hallintaan ja viivyttämiseen.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaavamuutoksen myötä muodostuu erillispientalojen korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti tärkeä ja jolla ympäristö on säilytettävä (AO/s-21). Lisäksi muutoksen myötä laajennetaan olemassa olevaa asuinkerrostalojen tonttia (AK) ja rakentamatonta asuin-, liike- ja toimistorakennusten tonttia (AL-15).

Erillispientaloille osoitettujen neljän tontin koko vaihtelee lähinnä olemassa olevien pihapiirien mukaan. Vain yksi tonteista on rakentamaton, mutta se on osoitettu niin, että se sisältää vanhan pihapiirin, jossa on aikaisemmin ollut asuinrakennus talousrakennuksineen. Rakennetuissa pihapiireissä on rakennuksia, joilla on todettu olevan paikallisia tai alueellisia arvoja, ja rakennuksille on annettu asianmukaiset suojelumääräykset inventointitietojen arvoluokituksen mukaisesti. Yhdellä pihapiireistä (Solliden 445-508-2-60) on todettu olevan paikallisia rakennushistoriallisia ja ympäristöllisiä arvoja, ja kahdella muulla (Päivölä 445-508-2-59 ja Päivärinne 445-508-2-58) on alueellisia ympäristöllisiä arvoja. Korttelialueella sallitaan yksi asunto tonttia kohden ja edellytetään yhden autopaikan rakentamista asuntoa kohden. Erillispientalojen rakennusoikeus vaihtelee 150 ja 170 k-m^2:n välillä ja sallittuja kerroslukuja ovat kaikki väliltä ½k I u½ ja I u½. Ohjeellisen tontin nro 10 asuinrakennusta ympäröivä rakennusala on muotoiltu niin, että se mahdollistaa omakotitalon koillispuoleisen päädyn laajentamisen. Rakentamattoman tontin osalta osoitettua kerroslukua on noudatettava ehdoitta sen varmistamiseksi, että rakennusmassa sopii ympäristöön. Muiden tonttien osalta kerrosluku on ilmoitettu niin, että se vastaa olemassa olevia rakennuksia, joille on annettu suojelumerkintä. Talousrakennuksia varten osoitetaan rakennusaloja olemassa olevien talousrakennusten kohdalle sekä yksi uusi talousrakennusala pihapiiriä kohden.

Kortteliin 22 osoitetaan rajojensa osalta tarkistettu tontti olemassa olevaa asuinkerrostaloa varten (AK). Korttelin kaavamääräys säilyy samanlaisena kuin voimassa olevassa kaavassa, kuten myös päärakennusoikeus. Tontille osoitetaan talousrakennusten rakennusala, jonka rakennusoikeus on 140 k-m^2. Korttelialueella edellytetään yhtä autopaikkaa asuntoa kohden.

Korttelissa 20 olemassa olevaa liikerakennusten tonttia laajennetaan niin, että sen rajat Marjastajantien ja Puustellintien suuntaan vastaavat paremmin olemassa olevien katujen alaa. Voimassa olevat kaavat vuosilta 1966 ja 1975 on todennäköisesti laadittu sillä ajatuksella, että liikerakennuksen pysäköintialue olisi sijoittunut osoitetun katualueen levennetyille osille. Tontin kaavamääräystä muutetaan niin, että se sallii myös asunnot ja toimistotilat (AL-15). Tontille osoitetaan päärakennusoikeutta 2 000 k-m^2 viiteen kerrokseen ja talousrakennusoikeutta 250 k-m^2 yhteen kerrokseen. Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja. Korttelialueella edellytetään yhtä autopaikkaa asuntoa kohden sekä yhtä autopaikkaa liike- tai toimistotilojen 80 k-m^2:ä kohden.

Kaikilla tonteilla edellytetään eri määriä katettuja pyöräpaikkoja, riippuen rakennetun kerrosalan koosta ja käyttötarkoituksesta.

5.3.2 Muut alueet

Kaava-alueella olemassa oleva ja voimassa olevassa kaavassa osoitettu puistoalue (VP) muuttuu hieman laajuudeltaan ja osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL), mutta itse viheralue muuttuu vain vähän, koska voimassa oleva kaava on osoittanut suuria osia olemassa olevien omakotitalojen pihapiireistä puistoalueiksi. Tälle virkistysalueelle osoitetaan myös osa-alue, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä (luo).

Kestikievarinkujan katualuetta laajennetaan hieman kaavan mukaisen liittymän mahdollistamiseksi olemassa olevalta ja nyt myös kaavaehdotuksessa osoitetulta ajoyhteydeltä kolmelle erillispientalotontille. Neljännelle erillispientalotontille sallitaan tontille ajo kaavaehdotuksessa osoitetulta jalankululle ja pyöräilylle varatulta katualueelta (pp/t).

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutoksen mukaiset erillispientalojen korttelialueet vahvistavat vallitsevan tilanteen ja edesauttavat paikallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön säilyttämistä. Lisäksi muutos mahdollistaa kaupunkirakenteen tiivistämisen kestävällä tavalla antamalla mahdollisuuden täydentää Puustellintien katukuvaa yhdellä asuinkerrostalolla paikassa, joka sijoittuu luontevasti jo olemassa olevan infrastruktuurin yhteyteen ja monipuolisen palvelutarjonnan ja joukkoliikennereittien läheisyyteen.

Kaava-alueella asuu tällä hetkellä reilut 30 asukasta. Tehtävän asemakaavamuutoksen mukaiset laajennusmahdollisuudet tuovat väestömäärään arviolta yli 50 asukkaan lisäyksen, koska se mahdollistaa noin 25 uuden kerrostaloasunnon sekä yhden omakotitalon rakentamisen.

Alueella liikkuvien ihmisten määrän arvioidaan näin ollen lisääntyvän, kuten myös liikennemäärien. Erinomainen sijainti lähellä kaupungin ydinkeskustaa sekä Saaristotietä ja Kalkkitietä ja näillä väylillä liikennöivää joukkoliikennettä luo kaikki edellytykset liikkua laajasti jalan, polkupyörällä tai julkisilla liikennevälineillä.

Alueen palvelutarjonta ja työpaikkojen määrä voivat kasvaa hieman, jos kaavamääräyksen mahdollistamat liike- tai toimistotilat toteutetaan. Kaava-alueen läheisyydessä on laaja valikoima sekä kaupallisia että kunnallisia palveluita, ja Paraisten keskustan asukasmäärän kasvu tuo laajemman asiakaspohjan näille palveluille, mikä parantaa niiden kannattavuutta ja mahdollistaa olemassa olevan palvelutarjonnan tehokkaan käytön. Kaupallisista ja julkisista palveluista vuonna 2019 tehdyn selvityksen mukaan kaava-alueen sijainti mahdollistaa koko keskusta-alueen palvelujen hyvän saavutettavuuden. Keskusta-alueella on useita päivähoitoyksiköitä ja sekä suomen- että ruotsinkielisen perusopetuksen yksiköitä ja lukio. Lähimpänä sijaitsee iso kaksikielinen päiväkoti ja suomenkielinen alakoulu, jotka molemmat sijaitsevat alle 500 metrin päässä kaava-alueesta.

Tiivistämällä olemassa olevaa asuinaluetta keskustassa ja keskittämällä tällä tavoin asumista ja siitä seuraavaa palvelutarvetta lähelle olemassa olevia joukkoliikenteen reittejä mahdollistetaan samalla joukkoliikenteen palvelutason parantaminen asiakaspohjan kasvaessa.

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhtenä kaupungin strategiana on tiivistää kaupungin keskustaa ja tämä saavutetaan muun muassa osoittamalla enemmän asuinrakentamista jo asemaakaavoitetulle alueelle tai sen välittömään yhteyteen. Kaava-alueella on neljä rakennettua pihapiiriä, joiden arvoja on tarkasteltu inventoinneissa. Näiden inventointien perusteella kolmen pihapiirin rakennukset ovat saaneet eri suojelumerkinnät ja mahdollisten uudisrakennusten tai laajennusten ulkonäölle on asetettu vaatimuksia. Näin halutaan varmistaa, että pihapiirien rakennuskannassa todetut arvot säilyvät. Kaavamuutos ei vaikuta olemassa olevaan asuinkerrostaloon, jonka osalta vain tontin rajat muuttuvat ja lisäksi kiinteistölle osoitetaan talousrakennusoikeus.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle on osoitettu kaavamääräyksiä, jotka ohjaavat uudisrakennuksen muotoilua ja ulkonäköä sopimaan katuympäristöön ja ympäröivään kaupunkikuvaan.

Kaavan toteuttaminen ei edellytä olemassa olevien rakennusten purkamista.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alue koostuu nykytilanteessa suurelta osin joko vanhoista rakennetuista pihapiireistä, joihin on perustettu puutarhat, tai metsäisistä puistoalueista.

Osa kaava-alueesta koostuu rakentamattomasta joutomaasta, joka rajautuu katualueisiin ja rakennettuihin kiinteistöihin. Tämä rakentamaton alue on 1950-luvulle asti ollut osa laajempaa peltoaluetta, joka on sittemmin rakennettu ja jolla suuria osia nykyisestä Söderbyn kaupunginosasta sijaitsee. Aluetta on pidetty avonaisena lukuun ottamatta muutamia puita, kuten koivuja, pihlajia ja muutamia vanhoja omenapuita, jotka kasvavat asuinkerrostalon vieressä rakentamattoman tontin länsipuolella. Alueella kasvaa tuoreille niityille tyypillisiä lajeja sekä muutamia vieraslajeja, jotka ovat levinneet alueelle läheisistä joko olemassa olevista tai alueella ennen nykyisen kaupunkirakenteen muodostumista olleista puutarhoista. Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja.

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelulain 64 §:n mukaisia suojeltuja luontotyyppejä. Alueella ei myöskään ole havaittu uhanalaisia tai harvinaisia kasveja eikä eläimiä.

Metsäisen viheralueen osuus jää lähes ennalleen.

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 -174 tCO_2/ha (tCO_2/ha = tonnia hiilidioksidia hehtaaria kohden), yhteensä -289 tCO_2. Tulos ei ole täysin luotettava tai oikea karttapalvelun puutteiden vuoksi.

Karttapalvelun mukaan kaavan negatiivinen vaikutus hiilivarastoon hehtaaria kohden on suurin asuin-, liike- ja toimistotiloille osoitetulla alueella (AL-15), mikä johtuu lähinnä siitä, että se on kaava-alueen ainoa alue, joka on tällä hetkellä rakentamaton ja jolle on osoitettu rakentamista. Vaikutus osa-alueeseen on -500...-250 tCO_2e/ha, josta suurin osa koostuu laskelman mukaan vaikutuksesta maaperän varastoon.

Erillispientaloille osoitetun alueen (AO/s-21) ja asuinkerrostaloille osoitetun alueen (AK) osalta työkalu osoittaa suhteellisen suurta negatiivista vaikutusta hiilivarastoon (-250...-10 tCO_2e/ha), minkä voidaan tulkita johtuvan lähinnä siitä, että työkalu laskee mukaan muutokset rakennuskantoihin ja kasvillisuuteen, vaikka alueet ovat jo rakennettuja ja säilyvät suurelta osin muuttumattomina. Samaa koske lähivirkistysalueiksi (VL) tai jalankululle ja pyöräilylle varatuiksi katualueiksi (pp/t) osoitettuja alueita. Työkalu olettaa, että puistomerkintä merkitsee muutoksia metsäiseen alueeseen, vaikka merkintä vain vastaa alueen nykyistä merkintää eikä muutoksia kasvillisuuteen ole odotettavissa. Myös Tanhupolun jalankulku- ja pyöräilyväylä on jo olemassa ja sitä käytetään yhden omakotitalotontin liittymänä. Alueen käyttö ei muutu, vaikka kaavamääräystä on tarkennettu vastaamaan todellisuutta.

Lyhyesti voidaan todeta, että kaava-alueen sijainti täysin jo olemassa olevassa kaupunkirakenteessa johtaa erittäin pieneen alueen hiilivaraston vähenemiseen. Alueilla, joiden hiilivarastoon on vaikutusta, 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
- Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssitehokkaalla tavalla
- Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen

Selvityksen mukaan kaavan heikkouksia ovat muun muassa seuraavat:

- Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- Hiilen varastointi tulevaan rakenteeseen
- Alueen tuotanto- tai uusiutuvan energian hyödyntämisen potentiaalin tarkastelu
- Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen 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 kaava mahdollistaa uuden asuin-, liike- ja toimistorakennuksen rakentamisen aikaisemmin rakentamattomalle alueelle, mikä tietenkin johtaa ajoneuvoliikenteen lisääntymiseen alueella, selvityksen tulos on heikko. Mutta koska kaava-alue sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa kävelyetäisyydellä laajasta palvelutarjonnasta ja joukkoliikenteen reiteistä, ratkaisu on kuitenkin kestävä, sillä se mahdollistaa asumisen tiivistämisen jo olemassa olevan infrastruktuurin yhteyteen.

Koska kaava-alue on pieni ja suurelta osin ennestään rakennettu, mahdollisuudet lisätä kaava-alueen viheralueiden pinta-alaa ovat vähäiset tiiviin rakenteen vuoksi. Siksi myös hiilen varastointia koskeva tulos on tulevassa rakenteessa heikko. Paikka, johon asemakaavaehdotus osoittaa mahdollisuuden uuden asuinkerrostalon rakentamiselle, rajautuu kivimateriaalista rakennettuihin asuinkerrostaloihin, ja kaupunkikuvallisesta näkökulmasta ei näin ollen ole perusteltua asettaa uudelle rakennukselle tästä poikkeavia materiaalivaatimuksia.

Kaavaehdotus ei vaikuta olemassa oleviin ekologisiin yhteyksiin, mutta sopivan vastausvaihtoehdon puuttuessa tämä selvityksen osa heikentää tulosta kategoriassa, joka käsittelee alueen haavoittuvaisten arvojen ja toimintojen tunnistamista.

6. Asemakaavan toteutus

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Suurin osa kaava-alueesta on jo toteutettu eikä vaadi muita toimenpiteitä kuin asemakaavan mukaisen tonttijaon toteuttamisen. Kaksi rakentamatonta tonttia voidaan toteuttaa ilman laajempia toimenpiteitä, koska ne voidaan helposti liittää viereiseen olemassa olevaan kunnallistekniikkaan.

Liitteet

Asemakaavan seurantalomake
Parainen 28.10.2025, täydennetty 21.10.2026

Kaavoituksen vastuualue, Paraisten kaupunki

Bilaga/Liite 1

PLANOMRÅDETS LÄGE
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Planområdet
Kaava-alue

Flygbild från år 2023
Ilmakuva vuodelta 2023



UTDRAG UR LANDSKAPSPLANEN
OTE MAAKUNTAKAAVASTA

SAMMANSTÄLLNING AV LANDSKAPSPLANERNA I EGENTLIGA FINLAND
VARISINAIS-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)
- **Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser** (godkänd i landskapsfullm. 14.6.2021)

Käsittää:

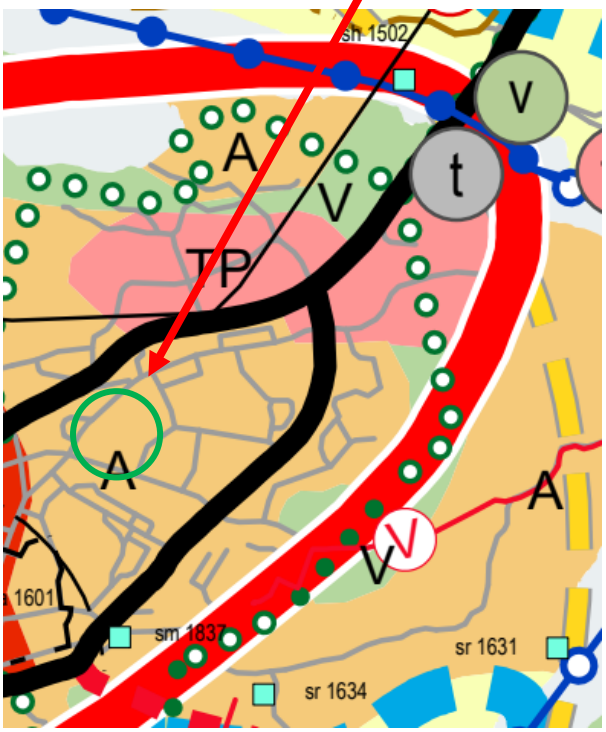
- **Loimaan seudun, Turunseudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaava** (hyväksytty 13.12.2010, vahvistettu 20.3.2013)
- **Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava** (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018)
- **Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava**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

A

Område för tätortsfunktioner.
Betydande områden på riks-, landskaps- eller regionnivå för boende och andra tätortsfunktioner.
Taajamatoimintojen alue.
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet.

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.

Planområdet
Kaava-alue



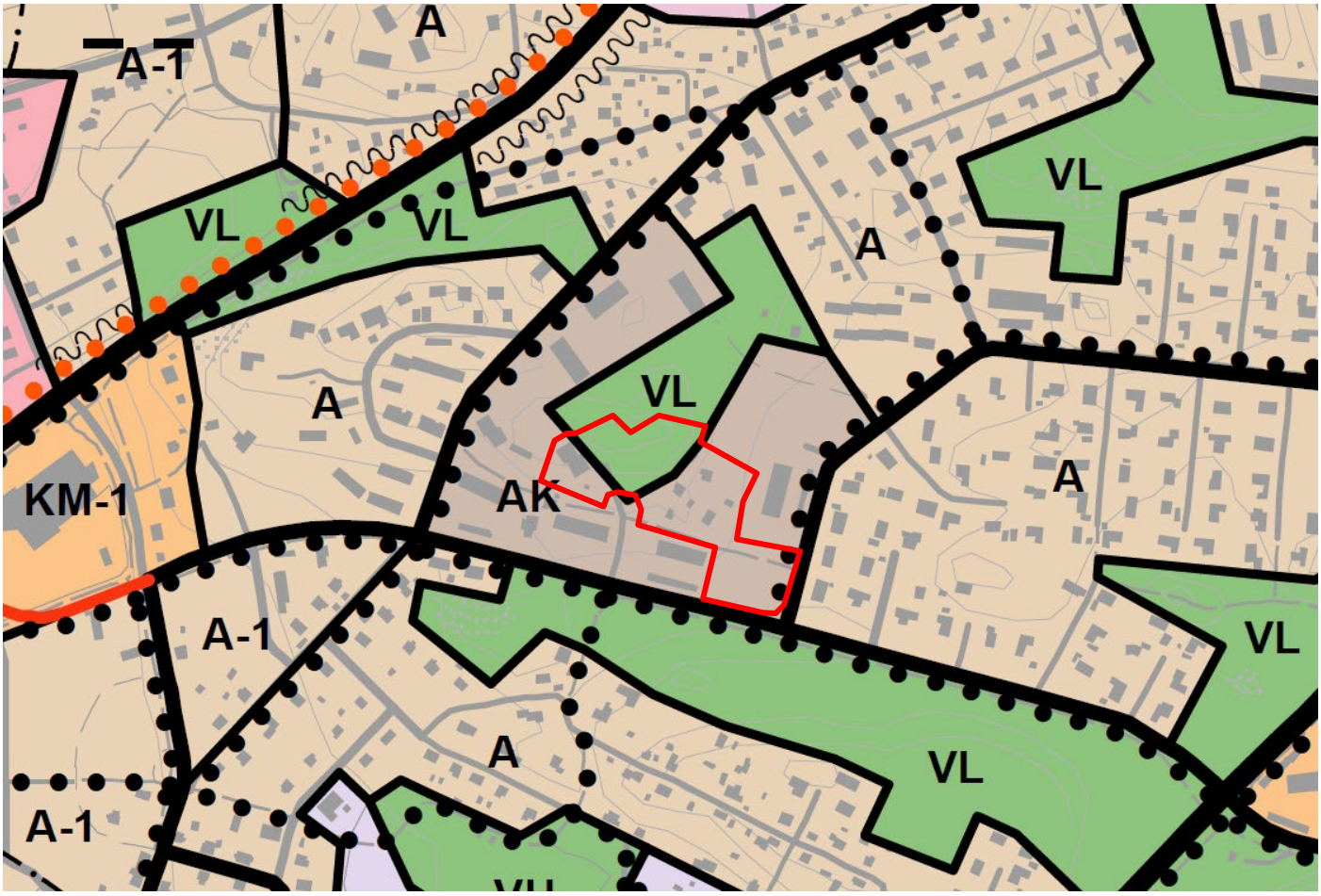
UTDRAG UR GENERALPLANEN FÖR PARGAS CENTRUM
OTE PARAISTEN KESKUSTAN YLEISKAAVASTA
Godkänd 30.5.2022
Hyväksytty 30.5.2022

Planområdet
Kaava-alue

AK **Bostadsområde dominerat av flervåningshus.**
Asuinkerrostalovaltainen alue.

VL **Område för närrekreation**
Lähivirkistysalue

Gång- och cykelväg
Kävely- ja pyöräilyreitti



UTDRAG UR AJOURVARANDE DETALJPLAN
OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

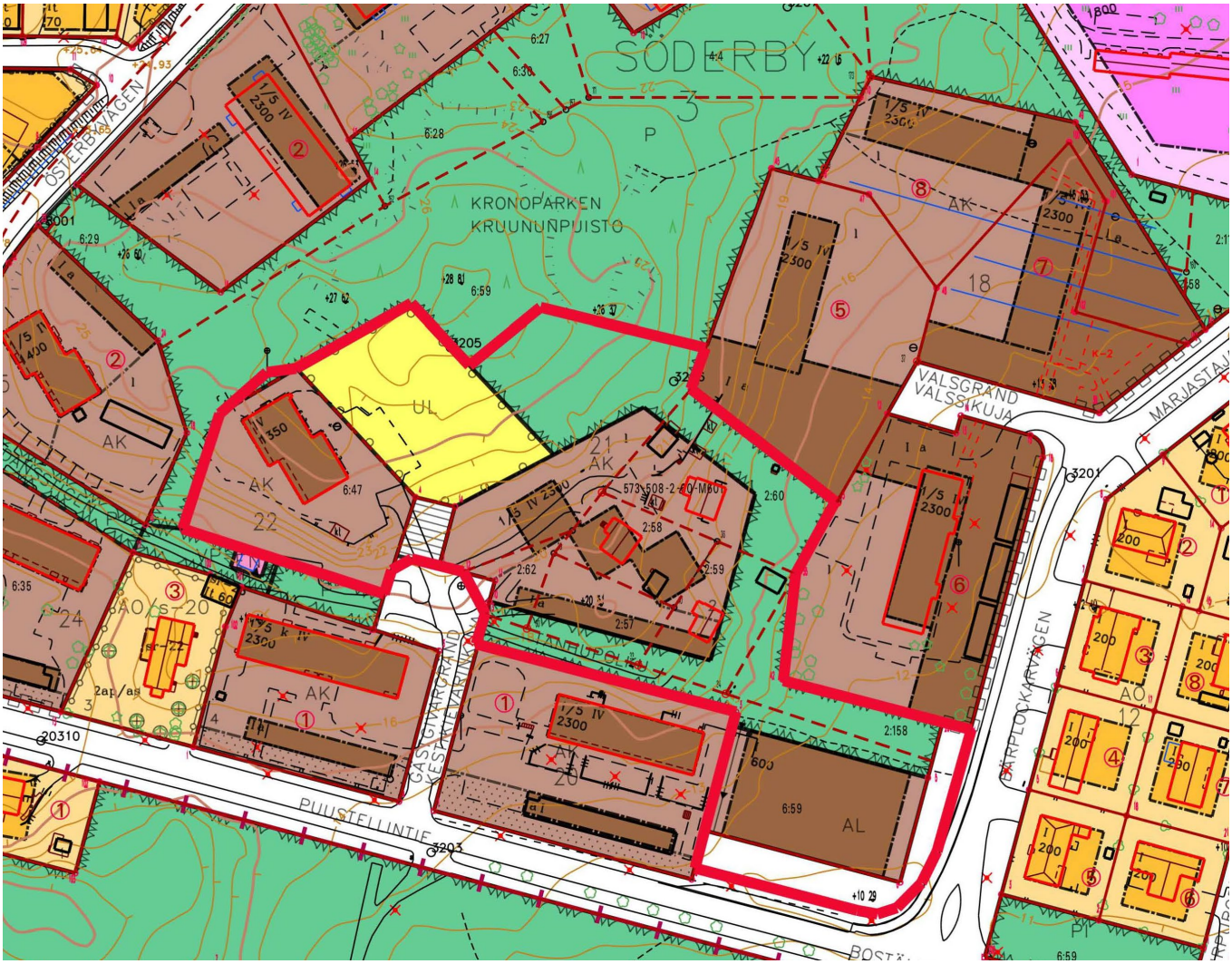
Planområdet
Kaava-alue

VP (P) Park
Puisto

AK Kvartersområde för flervåningshus
Asuinkerrostalojen korttelialue

AL Kvartersområde för affärsbyggnader (1966)
Liikerakennusten korttelialue (1966)

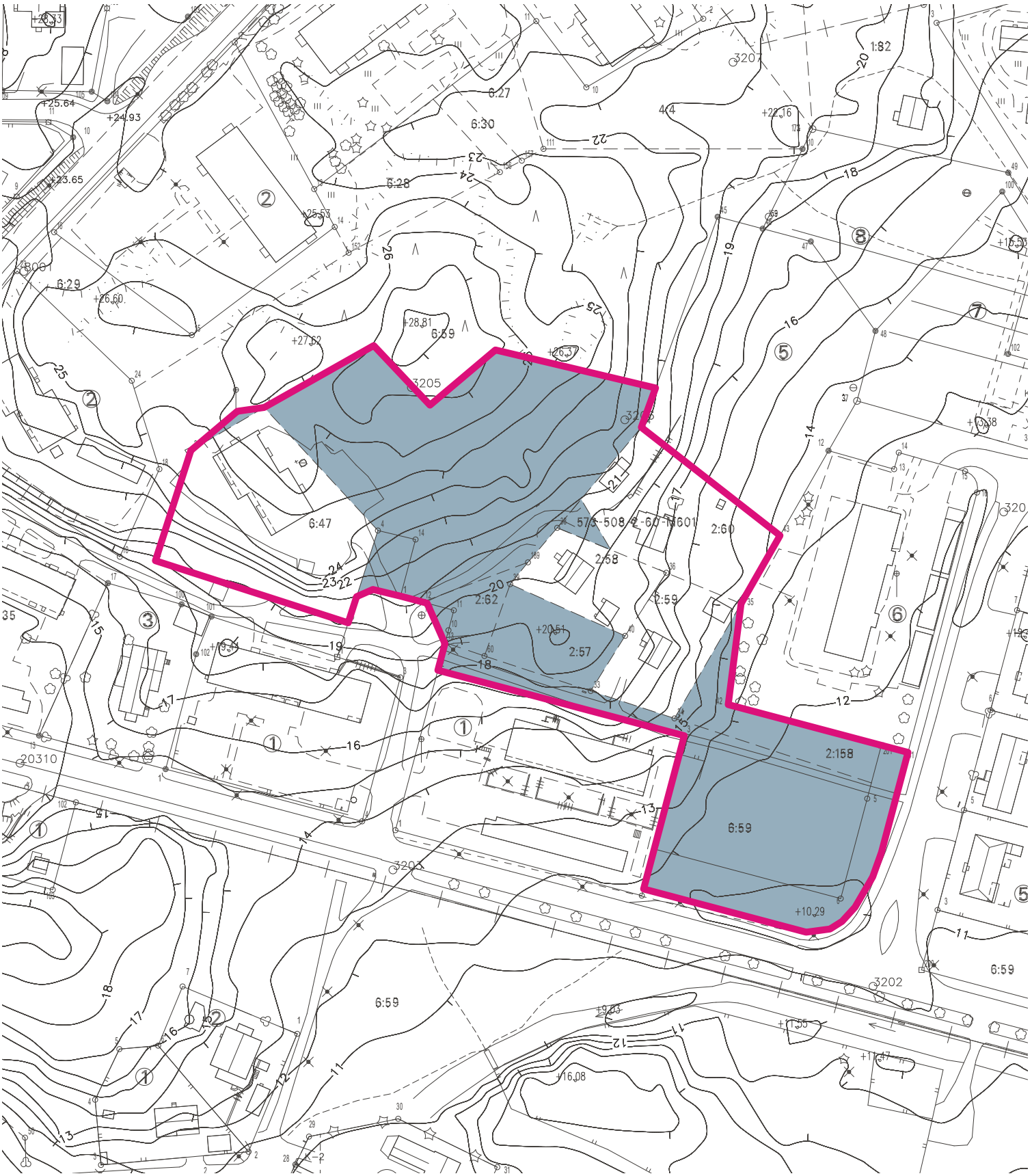
UL Lekplan
Leikkikenttä



MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN
MAANOMISTUS

Planområdet
Kaava-alue

Ägs av Pargas stad
Paraisten kaupungin omistuksessa



PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Detaljplanändring för kvarter 21, 22 och del av kvarter 20, för ett lekplansområde samt för delar av gatuområdet Gästgivargränd och invidliggande parkområde i Söderby (03) stadsdel.

1. Planområde

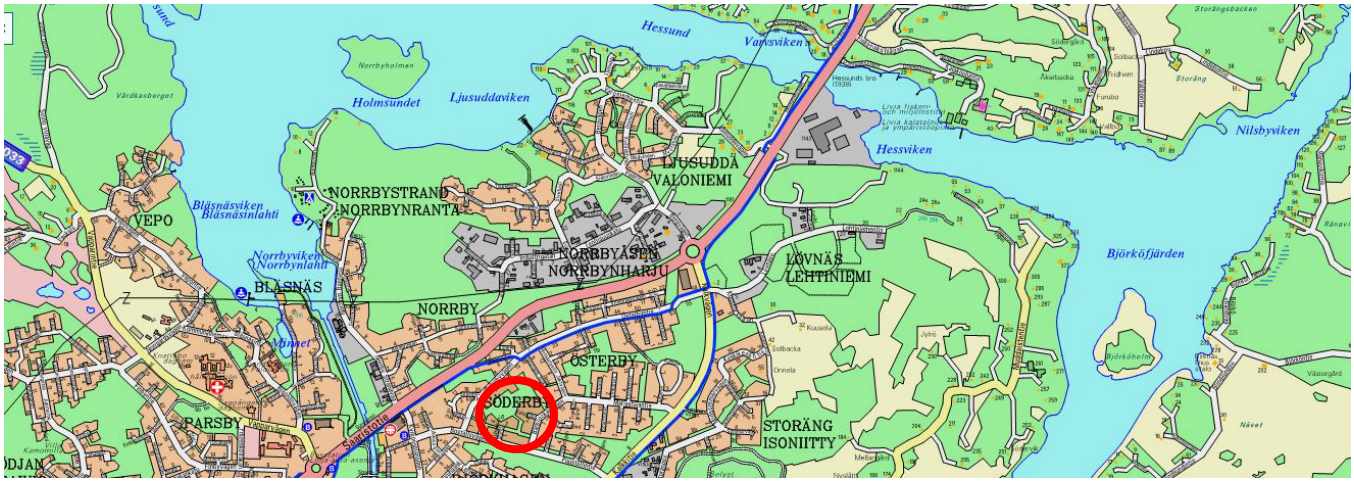
Det ca 1,58 ha stora planområdet ligger i östra delen av Pargas centrum och gränsas i norr av ett parkområde och delar av ett kvarter för flervåningshus, i väster av ett smalt parkområde, i söder av två flervåningshuskvarter samt Boställsvägen och öster till Bärplockarvägen

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavamuutos kortteleille 21, 22 ja osalle korttelia 20, leikkikentän alueelle sekä osalle Kestikievarin katualueesta ja osalle viereisestä puistoalueesta Söderbyn (03) kaupunginosassa.

1. Kaava-alue

Noin 1,58 ha kokoinen kaava-alue sijaitsee Paraisten keskustan itäosassa, rajautuen pohjoisessa puistoalueeseen ja kerrostalokorttelin osaan, lännessä kapeaan puistoalueeseen, etelässä kahteen kerrostalokortteliin ja Puustellintiehen sekä idässä Marjastajantiehen.



2. Markägoförhållanden

På planområdet finns tre mindre privatägda fastigheter och ett bostadsaktiebolag. Till övriga delar ägs området av Pargas stad.

3. Planläggningsprojektets utgångspunkter och målsättningar

Planprojektet har blivit aktuell i och med kontakt från bostadsaktiebolaget Söderbyhällen som önskat utvidga sin tomt en aning för att kunna skapa ett mera ändamålsenligt gårds- och vistelseområde för sina invånare. Staden har beslutat att samtidigt revidera detaljplanen för kvarter 21 och del av kvarter 20 med näromgivning eftersom dessa inte förverkligats enligt detaljplanen från 1975.

Syftet med ändringen är att utvidga bostadsbolagets tomt och att granska de befintliga egnahemshusens skyddsvärden och anvisa gårdstunen en planbeteckning som motsvarar den nuvarande användningen. Samtidigt granskas också användningsändamålet för den oförverkligade affärstomten i hörnet av Boställsvägen och Bärplockarvägen och för de delar av det oförverkligade

2. Maanomistus

Kaava-alueella on kolme yksityisesti omistettua pienempää kiinteistöä sekä yksi asunto-osakeyhtiö. Muilta osin alue on Paraisten kaupungin omistuksessa.

3. Kaavoitusprojektin lähtökohdat ja tavoitteet

Kaavaprojekti on tullut ajankohtaiseksi asunto-osakeyhtiö Söderbyhällenin toiveesta laajentaa tonttiaan hieman voidakseen luoda tarkoituksenmukaisemman piha- ja oleskelualueen asukkailleen. Kaupunki on samalla päättänyt tarkistaa asemakaavaa korttelin 21 ja osa korttelin 20 sekä niiden lähialueiden osalta, koska nämä eivät ole toteutuneet 1975 laaditun asemakaavan mukaisesti.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa asunto-osakeyhtiön tonttia sekä tarkistaa olemassa olevien omakotitalojen suojeluarvoja ja osoittaa pihapiirit nykyisen käyttötarkoituksen mukaisella kaavamääräyksellä. Samalla tarkistetaan myös Puustellintien ja Marjastajatien kulmassa olevan toteuttamattoman liiketontin ja kaupungin omistamien kerrostalokorttelinosan

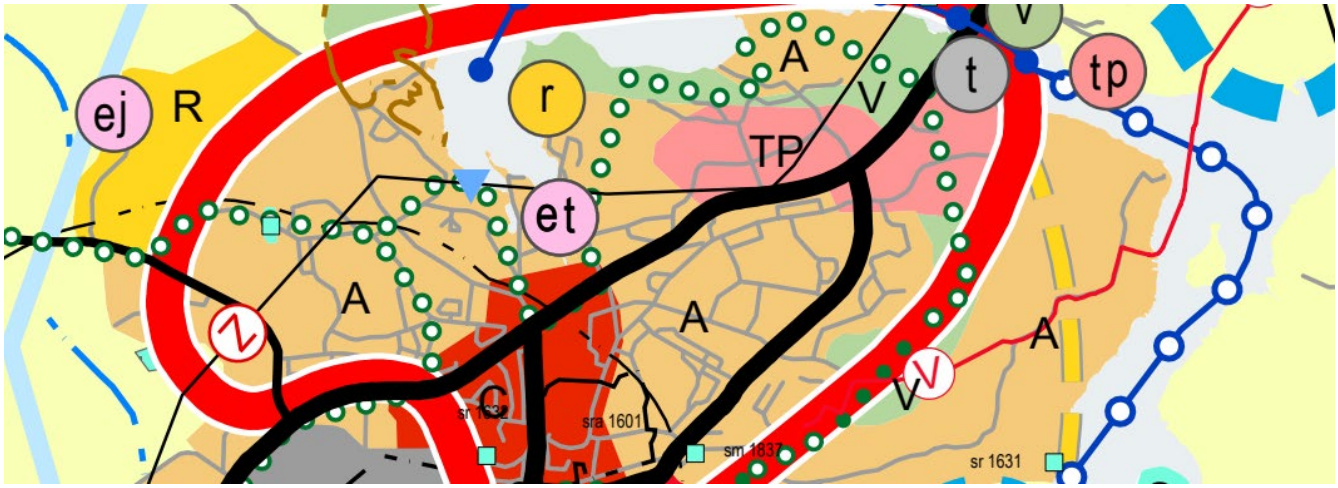
flervåningskvarteret som är i stadens ägo så att området i sin helhet får en ändamålsenlig struktur och användning.

4. Planläggningsläget
Landskapsplan
För planområdet gäller Åbolands landskapsplan (fastst.20.3.2013), etapplandskapsplanen för tätorternas markanvändning, service och trafik i Egentliga Finland (godk.11.6.2018) samt Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser (godk.14.6.2021). I sammanställningen av landskapsplanerna är planområdet anvisat som områden för tätortsfunktioner (A) som ligger inom ett målområde för stadsutveckling.

Generalplan
I den nya, av stadsfullmäktige 30.5.2022 godkända generalplanen för Pargas centrum är området till största del anvisat som bostadsområde dominerat av flervåningshus och till en liten del som område för närrekreation. I östra kanten av planområdet är anvisat en gång- och cykelväg.

käyttötarkoituksia, niin että alueesta saadaan käyttötarkoitukseltaan ja rakenteeltaan tarkoituksenmukaiseksi kokonaisuudeksi.

4. Kaavatilanne
Maakuntakaava
Kaava-alueella on voimassa Turunmaan maakuntakaava (vahv.20.3.2013), Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyv.11.6.2018) sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyv.14.6.2021). Maakuntakaavayhdistelmässä kaava-alue on osoitettu taajamatoimintojen (A) alueiksi, jotka sijaitsevat kaupunkikehittämisen kohdealueella.

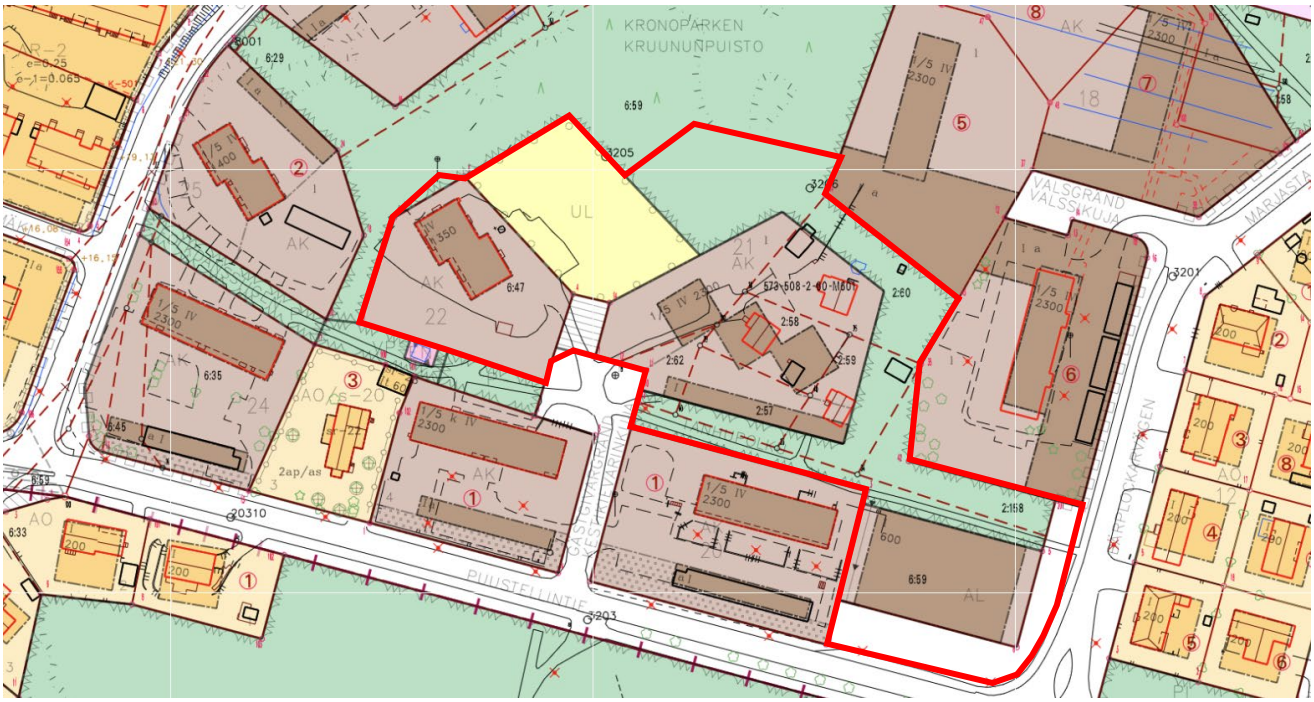


Yleiskaava
Uudessa, 30.5.2022 kaupunginvaltuustossa hyväksytyssä Paraisten keskustan yleiskaavassa suurin osa kaava-alueesta on osoitettu asuinkerrostalovaltaiseksi alueeksi ja pieneltä osin lähivirkistysalueeksi. Kaava-alueen itäreunaan on osoitettu kävely- ja pyöräilyreitti.



Detaljplan
Detaljplanen för planområdet är till största delar fastställd 2.4.1975 och anvisar området kvartersområden för flervåningshus och för affärsbyggnader samt för parkområdet Kronoparken och ett lekplatsområde. En liten del är anvisad som led för gångtrafik och i en del av parkområdet är delar av stigen Folkdansstigen. En liten del av planområdets detaljplan är fastställd 1.6.1966 och anvisar kvarter 22 för flervåningshus och en del söder om till parkområde var anvisats del av stigen Folkdansstigen. Områdets byggrätt är sammanlagt 4250 m^2 vy fördelat på tre tomter. Av detaljplanens byggrätt är endast knappa 2000 m^2 vy utnyttjad planenligt i flervåningshuset i kvarter 22. Det andra flervåningshuskvarteret har inte bebyggts enligt planen och innefattar endast de tre av de fyra egnahemshus med tillhörande ekonomibyggnader som funnits då planen uppgjorts på 70-talet. Delen av kvarter 20 som är anvisad för affärsbyggnader är obebyggd.

Asemakaava
Kaava-alueen asemakaava on pääosin vahvistettu 2.4.1975 ja osoittaa alue kerrostalo- ja liikekiinteistökorteleiksi sekä Kruunupuisto-nimiseksi puistoalueeksi ja leikkialueeksi. Pieni osa on myös osoitettu jalankululle varatuksi alueeksi ja osalle puistoaluetta on osoitettu osia Tanhupolun polusta. Pieni osa kaava-alueen asemakaavasta on vahvistettu 1.6.1966 ja osoittaa korttelin 22 kerrostalolle ja eteläpuolella oleva osa puistoalueeksi, jossa osa Tanhupolun polusta. Asemakaavan rakennusoikeus on yhteensä 4250 k-m^2 jaettuna kolmelle tontille. Kaavan rakennusoikeudesta vain vajaa 2000 k-m^2 on käytetty kaavanmukaisesti korttelissa 22 olevassa kerrostalossa. Alueen toinen kerrostalokortteli ei ole rakentunut kaavan mukaisesti ja käsittää vain kolme neljästä omakotitalosta talousrakennuksineen, jotka ovat olleet olemassa jo 70-luvullua, kun kaava on laadittu. Korttelin 20 osaa, jota on osoitettu liikerakennuksille, on rakentamaton.



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 den här detaljplanändringen (bland andra stadsbildsmässig utredning av centrumområdet, utredning över kommersiella och offentliga tjänster, utredning över gångvägar).

6. Intressenter
Intressenter i planläggningsprojektet är planområdets markägare, markägarna och invånarna i det närliggande

5. Selvitykset
Paraisten keskustan yleiskaavatyön yhteydessä on tehty monia laajoja selvityksiä, joita tullaan hyödyntämään myös tämän asemakaavamuutoksen suunnittelussa (muun muassa keskusta-alueen kaupunkikuvallinen selvitys, kaupallisten ja julkisten palvelujen selvitys, kävelyreitistöselvitys).

6. Osalliset
Osallisina kaavoitusprojektissa ovat kaava-alueen maanomistajat, lähialueen maanomistajat ja asukkaat, Paraisten kaupungin eri vastuualueet, Varsinais-Suomen ELY-

området, stadens olika ansvarsområden, Egentliga Finlands NTM-central, Egentliga Finlands förbund, vattentjänstverket, Egentliga Finlands områdesvisa ansvarsmuseum, 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.

Stadsutvecklingsnämnden framlägger planförslaget offentligt. Tidpunkten för framläggandet meddelas på stadens 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 detaljplanändringen inleds med detta program för deltagande och bedömning våren 2023. Planförslaget färdigställs och behandlas sedan i stadsutvecklingsnämnden så att planförslaget kan framläggas offentligt. Målet är att planen ska kunna godkännas av stadsfullmäktige våren 2026

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 centrala konsekvenser bedöms och redovisas för i planbeskrivningen.

Planområdet är belägen i stadens kärncentrum och nära invid både service och rutter för allmän trafik. En förtätning av centrumboende på området är därför förnuftigt med tanke på klimatpåverkan. Det gamla byggnadsbeståndet förses med ändamålsenliga skyddsbeteckningar för att säkerställa bevarandet av småhusmiljöns värden.

keskus, Varsinais-Suomen liitto, vesihuoltolaitos, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Caruna sekä muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos 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.

Kaupunkikehityslautakunta asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville. Nähtävilläolon ajankohta 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
Asemakaavamuutoksen laatiminen aloitetaan tällä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla keväällä 2023. Kaavaehdotus valmistuu ja käsitellään kaupunkikehityslautakunnassa julkisesti nähtävälle asetettavaksi. Tavoite on, että kaupunginvaltuusto voisi hyväksyä kaavan keväällä 2026.

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 ja raportoidaan kaavaselostuksessa.

Tontti sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa lähellä sekä palveluja että julkisen liikenteen reittejä. Keskustan asumisen tiivistäminen alueella on siksi ilmastovaikutusten kannalta järkevää. Vanhalle rakennuskannalle annetaan tarkoituksenmukaisia suojelumääräyksiä, jotta saadaan varmistettua pientaloympäristön arvojen.

En bedömning av projektets klimatpåverkan har gjorts med hjälp av KILVA-verktyget. Planprojektets styrkor är bland annat områdets läge direkt invid befintlig service, infrastruktur och allmän trafik. En förtätning av boendemöjligheterna på området minskar behovet av personbilstrafik. Bevarande av befintliga byggnader är också en av projektets styrkor. Det har också gjorts en analys med hjälp av Hiilikartta-verktyget över hur detaljplanändringen påverkar kollagren på området. Störst är inverkan vid området som anvisas för flervåningshus invid Boställsvägen i och med att det är områdets enda tomt som i dagens läge är obebyggd. Inverkan på växtlighetens kollager är förhållandevis liten medan inverkan på jordmånens kollager är aningen större.

10. Kontaktpersoner

Planen utarbetas på Pargas stads planläggningsenhet och som kontaktpersoner fungerar:
Charlotte Koivisto, planläggare
040 488 5906
charlotte.koivisto@pargas.fi
Pasi Hyvärilä, planläggningschef
040 488 5918
pasi.hyvarila@pargas.fi

Arvio hankkeen ilmastovaikutuksista on tehty KILVA-työkalun avulla. Kaavahankkeen vahvuudet ovat muun muassa alueen sijainti olemassa olevien palvelujen, infran ja julkisen liikenteen välittömässä läheisyydessä. Asumismahdollisuuksien tiivistäminen alueella vähentävät yksityisautoilun tarvetta. Olemassa olevien rakennusten säilyttäminen on myös yksi hankeen vahvuuksista. Hiilikartta-työkalun avulla on myös tehty analyysi siitä, millainen vaikutus kaavamuutoksella on alueen hiilivarastoon. Vaikutus on suurin Puustellintien viereisellä alueella, jota osoitetaan asuinkerrostalolle, koska se on kaava-alueella ainoa tontti, joka on ennestään rakentamaton. Vaikutus kasvillisuuden hiilivarastoon on suhteellisen pieni, kun taas vaikutus maaperän hiilivarastoon on hieman isompi.

10. Yhteyshenkilöt

Kaava laaditaan Paraisten kaupungin kaavoitusyksikössä, ja yhteyshenkilöinä toimivat:
Charlotte Koivisto, kaavoittaja
040 488 5906
charlotte.koivisto@parainen.fi
Pasi Hyvärilä, kaavoituspäällikkö
040 488 5918
pasi.hyvarila@parainen.fi

FOTOGRAFIER FRÅN OMRÅDET
VALOKUVIA ALUEELTA



Vy längs Boställsvägen med avtaget till Bärplockarvägen till höger. Näkymä Puustellintein varrelta, Marjastajantien liittymän oikealla.



Vy från andra sidan av Boställsvägen mot AL-kvarteret.
Näkymä Puustellintien toiselta puolelta AL-korttelia päin.



Flervåningshuset som ligger invid Boställsvägen söder om Folkdansstigen. Puustellintien vieressä oleva asuinkerrostalo, joka sijaitsee Tanhupolun eteläpuolella.



Folkdansstigen sett från Gästgivargränd österut.
Tanhupolku Kestikievarinkujasta katsottuna itään päin.



Vy från Gästgivargränd längs körleden som leder till två av de befintliga egnahemshusen. Näkymä Kestikievarin suunnasta pitkin ajoväylää, joka johtaa kahteen olemassa olevaan omakotitaloon.



Huvudbyggnaden på fastigheten Päivölä 2:59.
Kiinteistön Päivölä 2:59 päärakennus.



Vy från Bärplockarvägen västerut längs Folkdansstigen.
Näkymä Marjastajantien suunnasta länteen pitkin Tanhupolkua.



Vy längs Bärplockarvägen med två av flervåningshusen som angränsar till planområdet i bakgrunden.
Näkymä Marjastajantien varrelta, kaksi kaava-alueeseen rajautuvista asuinkerrostaloista taustalla.



Bostadsvåningshuset i kvarteret för flervåningshus, vid adressen Gästgivargränd 4.
Asuinkerrostalokorttelissa oleva asuinkerrostalo, joka sijaitsee osoitteessa Kestikievarinkuja 4.



Vy norrut längs Gästgivargränd. Bostadsvåningshuset vid adressen Gärtgivargränd 4 i bakgrunden.
Näkymä pohjoiseen pitkin Kestikievarinkujaa. Asuinkerrostalo osoitteessa Kestikievarinkuja 4 näkyy taustalla.



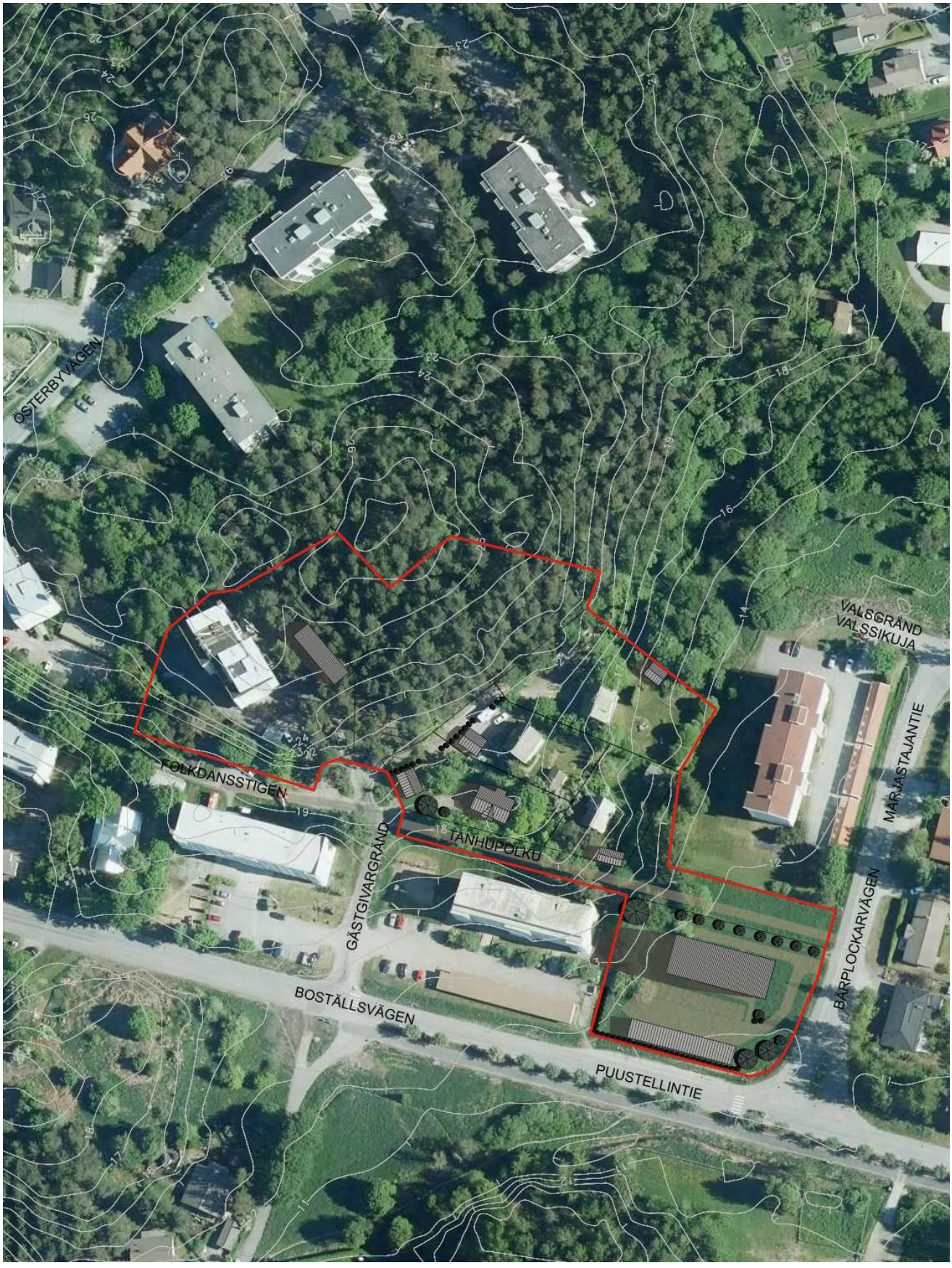
Huvudbyggnaden och ekonomibyggnaden på fastigheten Solliden 2:60.
Kiinteistön Solliden 2:60 päärakennus ja talousrakennus.
Foto/Valokuva: Turun kaupunginmuseo/Museon informaatioportaali TKM/MIP, Teija Mustonen.



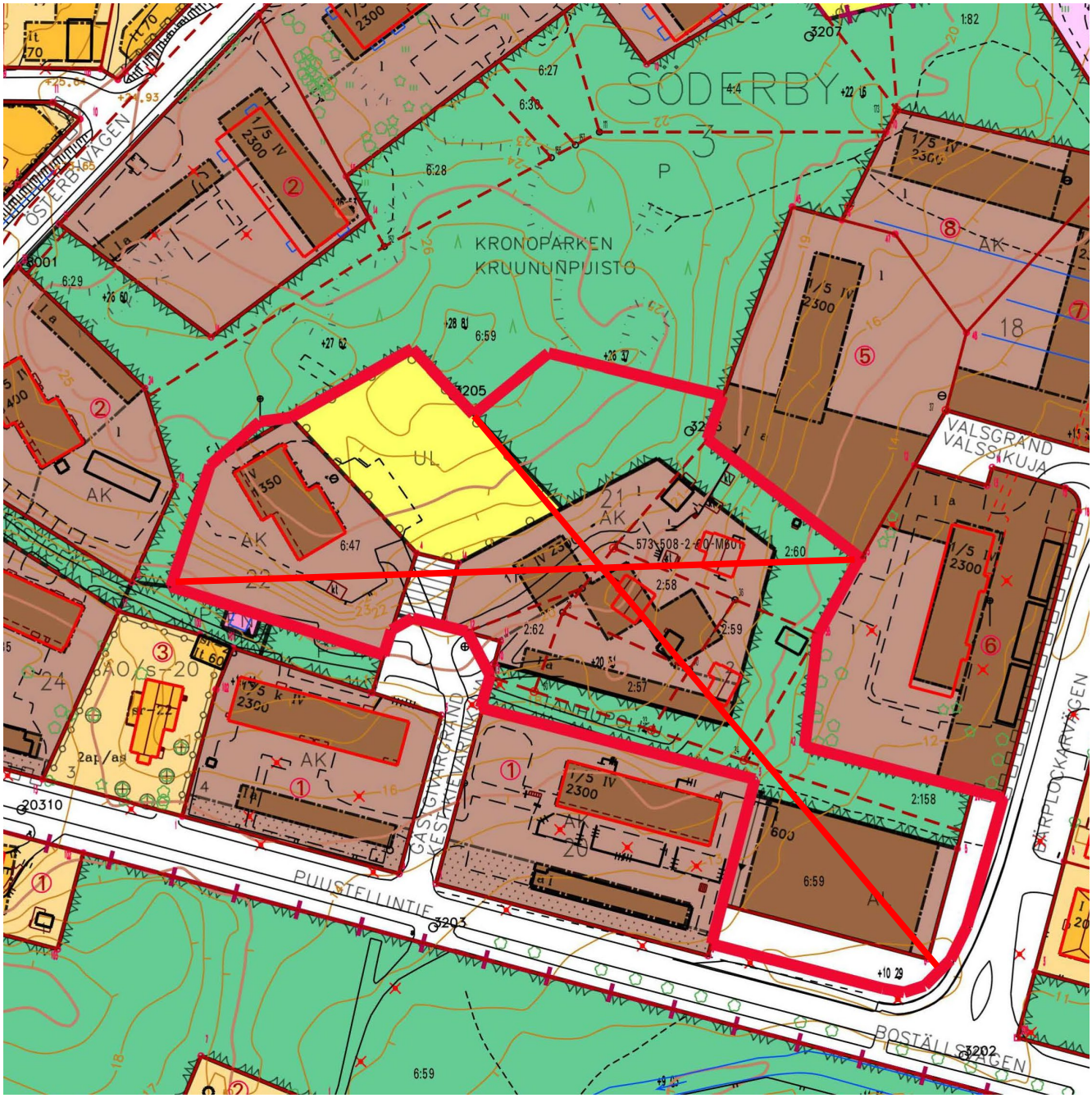
Huvudbyggnaden på fastigheten Päivärinne 2:58.
Kiinteistön Päivärinne 2:58 päärakennus.
Foto/Valokuva: Turun kaupunginmuseo/Museon informaatioportaali TKM/MIP, Teija Mustonen.

Bilaga/Liite 8

ILLUSTRATION
HAVAINNEKUVA



DETALPLAN SOM AVLÄGSNAS
POISTUVA ASEMAKAAVA



Asemakaavamuutos kortteleille 21, 22 ja osalle korttelista 20, leikkikentän alueelle, puistoalueiden osille ja osille Kestikievarinkujan, Marjastajantien ja Puustellintien katualueista Söderbyn (03) kaupunginosassa; kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 12.2.–16.3.2026

Yhteenveto jätetyistä lausunnoista, kommenteista ja muistutuksista sekä vastineet näihin. Varsinais-Suomen liitto on ilmoittanut, ettei se anna lausuntoa kaavaehdotuksesta.

LUPA- JA VALVONTAVIRASTO	**KAUPUNGIN VASTINE**
Lupa- ja valvontaviraston (LVV) mukaan luontoarvot on pääosin selvitetty riittävästi, mutta linnustoa ei ole selvitetty eikä tarvetta hyönteislajiston selvittämiseen ole arvioitu, vaikka vanhan Paraisen alueella on aikaisemmin tehty merkittäviä hyönteislajihavaintoja. Puutteet eivät kuitenkaan ole merkittäviä, kun otetaan huomioon alueen luonne ja kaavamuutos. Luontotyyppien arviointi ja kuviokohtaiset kuvaukset ovat puutteellisia eivätkä noudata luontoselvitysoppaan ohjeistusta. LVV:n mukaan kuvio 4 edustaa uhanalaista luontotyyppiä, jota ei ole turvattu riittävästi kaavaehdotuksessa. Alue tulee osoittaa luo-alueeksi niin, että myös rauhoitetun kämmekkäkasvin soikkokaksikon esiintyminen alueella turvataan. LVV suosittelee lisäämään määräyksen, jonka mukaan tonttien rakentamattomat osat on säilytettävä mahdollisimman luonnontilaisina, sekä maininnan haitallisten vieraslajien käsittelystä. Kulttuuriympäristön osalta todetaan, että kaava on kehittynyt hyvään suuntaan ja että virkistysalueelle osoitettu rakentaminen on jätetty pois. Suojeltavien rakennusten (sr-27 ja sr-29) osalta tulee lisätä purkukielto sekä vaatimus museoviranomaisen kuulemisesta muutos- ja korjaustöistä. LVV suosittelee kiinnittämään huomiota siihen, että määräysten ruotsin- ja suomenkieliset muotoilut vastaavat toisiaan, ja kaavamääräysten sanamuotoihin toivotun ohjausvaikutuksen saavuttamiseksi. Liikennejärjestelmän, maanteiden ja muun muassa hulevesien osalta lausunnonantaja on Lounais-Suomen elinvoimakeskus.	Lupa- ja valvontaviraston kannanotto luontoselvitykseen merkitään tiedoksi ja **virkistysalueen luontotyypin arviointi otetaan huomioon niin, että alueelle, siltä osin kuin se sijaitsee kaava-alueella, osoitetaan osa-alue, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä (luo)**. Rauhoitetun kämmekkäkasvin esiintymä sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella. **Yleisiä määräyksiä tarkistetaan ja täydennetään niin, että tonttien rakentamattomat osat tulee pitää istutettuina ja säilyttää mahdollisimman luonnontilaisina.** Laki ja asetukset vieraslajeista aiheutuvien riskien hallinnasta ohjaavat myös haitallisten vieraiden kasvilajien käsittelyä. Kurtturuusun käsittelyä koskevaa lisäystä asemakaavan määräyksiin voidaan näin ollen pitää tarpeettomana. **Ei anna aihetta kaavaehdotuksen muuttamiseen.** Rakennusvalvonnan ja kaavoitusyksikön asiantuntijat ohjaavat peruskorjaus- ja muutostöitä ja viranomaisen ominaisuudessa he varmistavat, että ympäristöarvot säilytetään. Asiantuntijat konsultoivat tarvittaessa alueellista vastuumuseota ja LVV:tä suojeltuja rakennuksia tai ympäristöjä koskevista rakentamisluvista, vaikka kaavamääräykset eivät sisältäisi erillistä kuulemisvelvollisuutta. Kaupunki katsoo erillisen kuulemisvelvollisuuden lisäämisen jo yksityiskohtaiseen suojelumääräykseen olevan tarpeetonta. Kaupunki toteaa aikovansa jatkaa työskentelyä edellä mainitun toimivaksi koetun toimintatavan mukaisesti, ja rakennusvalvontaviranomainen päättää ja kantaa viime kädessä vastuun rakentamislupa-asioista ja kaavamääräysten noudattamisesta. Sr-27 ja sr-29-suojelumerkintöjä on käytetty aikaisemmin asemakaavoitettaessa rakennettuja alueita, joilla on samanarvoinen inventointiluokitus kuin kyseessä olevilla pihapiireillä. Kiinteistönomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta on tärkeää, että myös kaavoissa osoitetut suojelumerkinnät ovat tasapuolisia. **Ei anna aihetta kaavaehdotuksen muuttamiseen.**
LOUNAIS-SUOMEN ELINVOIMAKESKUS	**KAUPUNGIN VASTINE**
Lounais-Suomen elinvoimakeskus suosittelee lausunnossaan, että hulevesimääräykset annetaan sitovina sen varmistamiseksi, että hulevesien hallinta otetaan riittävällä vakavuudella huomioon rakennussuunnitelmissa, ja että hulevesien hallinnassa tulee suosia luonnonmukaisia ratkaisuja. Elinvoimakeskus ilmoittaa, ettei liikenneosastolla ole kommentoitavaa kaavaehdotuksesta.	Kaava-alue on jo ennestään suurelta osin rakennettu ja sijaitsee tiiviissä kaupunkirakenteessa, jossa maaperä koostuu pääasiassa joko kallioperästä tai savesta, eikä näin ollen sovellu ratkaisuihin, joissa hulevedet imeytetään. Alue sijaitsee kaupungin hulevesiverkon alueella ja rakennuslupaa haettaessa vaaditaan suunnitelmat tontin hulevesien hallinnasta voimassa olevien lakien ja määräysten mukaisesti. Aivan Puustellintien eteläpuolella kulkee leveä valtaoja, jolla jo tällä hetkellä hallitaan suuria osia lähialueen hulevesistä, jotka sitten johdetaan edelleen kohti merta. **Ei anna aihetta kaavaehdotuksen muuttamiseen.**

VARSINAIS-SUOMEN ALUEELLINEN VASTUUMUSEO	KAUPUNGIN VASTINE
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausunnossaan, että kaavaehdotus on kulttuuriympäristön näkökulmasta kehittynyt parempaan suuntaan: rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta ei enää ole esitetty yleiskaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle, joten viereisten 1930-luvun pihapiirien ympäristöön jää enemmän väljyyttä. Omakotitaloalueen kaavamääräyksiä on lisäksi täydennetty niin, että rakentaminen on sovitettava ympäristöön. Suojelumerkinnällä osoitettujen sr-27- ja sr-29-kohteiden määräyksiä tulee museon mukaan täydentää purkukiellolla ja museoviranomaisen kuulemisvelvoitteella toimenpiteiden yhteydessä. Museo katsoo, että kaikki kolme suojelukohdetta voisi osoittaa samoilla sr-merkinnöillä ja määräyksillä.	Rakennusvalvonnan ja kaavoitusyksikön asiantuntijat ohjaavat peruskorjaus- ja muutostöitä ja viranomaisen ominaisuudessa he varmistavat, että ympäristöarvot säilytetään. Asiantuntijat konsultoivat tarvittaessa alueellista vastuumuseota ja LVV:tä suojeltuja rakennuksia tai ympäristöjä koskevista rakentamisluvista, vaikka kaavamääräykset eivät sisältäisi erillistä kuulemisvelvollisuutta. Kaupunki katsoo erillisen kuulemisvelvollisuuden lisäämisen jo yksityiskohtaiseen suojelumääräykseen olevan tarpeetonta. Kaupunki toteaa aikovansa jatkaa työskentelyä edellä mainitun toimivaksi koetun toimintatavan mukaisesti, ja rakennusvalvontaviranomainen päättää ja kantaa viime kädessä vastuun rakentamislupa-asioista ja kaavamääräysten noudattamisesta. Sr-27 ja sr-29-suojelumerkintöjä on käytetty aikaisemmin asemakaavoitettaessa rakennettuja alueita, joilla on samanarvoinen inventointiluokitus kuin kyseessä olevilla pihapiireillä. Kiinteistönomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta on tärkeää, että myös kaavoissa osoitetut suojelumerkinnät ovat tasapuolisia. **Lausunto ei anna aihetta kaavaehdotuksen muuttamiseen.**
VARSINAIS-SUOMEN PELASTUSLAITOS	**KAUPUNGIN VASTINE**
Varsinais-Suomen pelastuslaitos toteaa lausunnossaan, että jalankulku- ja pyöräilyväylä, jolta tontille ajo on sallittua (pp/t), ja osoitettu ajoyhteys (ajo) tulee toteuttaa niin, että ne täyttävät pelastustietä koskevat vaatimukset ja soveltuvat pelastuslaitoksen raskaalle ajoneuvokalustolle.	Jalankulku- ja pyöräilyväylää koskeva kommentti merkitään tiedoksi ja välitetään kaupungin katualueiden suunnittelusta vastaavalle yksikölle. Osoitettu ajoyhteys on olemassa oleva, ja yksityiset maanomistajat / ne, joilla on rasiteoikeus alueeseen, vastaavat yhteyden kunnosta ja kantavuudesta. **Lausunto ei anna aihetta kaavaehdotuksen muuttamiseen.**
CARUNA OY	**KAUPUNGIN VASTINE**
Caruna Oy on tehnyt selkoa alueen sähköverkosta jo luonnosvaiheessa ja arvioi, että uusia pienjännitekaapelointeja voidaan tarvita. Caruna Oy ilmoittaa, että sähköverkon komponenttien mahdolliset siirrot suorittaa Caruna ja että tilaaja vastaa työn kustannuksista. Caruna Oy on ilmoittanut, että toivoo saavansa kaavamuutoksen hyväksymisen tiedoksi.	Merkitään tiedoksi.

JÄTETTY MUISTUTUS	KAUPUNGIN VASTINE
Useat maanomistajat (kuusi kiinteistöä) kaava-alueen yhteydessä ovat jättäneet samansisältöiset muistutukset kaavaehdotuksesta, lähinnä Puustellintien ja Marjastajantien väliseen liittymään osoitetusta AL-15-korttelialueesta. Muistuttajat ilmaisevat huolensa siitä, että mahdollinen uudisrakennus heikentää heidän kiinteistöjensä valoisuutta ja ilta-auringon saantia, ja pyytävät siksi täydentävää varjostusselvitystä. Muistuttajat pyytävät lisäksi, että kaavaa täydennetään määräyksillä, jotka vähentävät riskiä muistuttajien asuntojen ja pihojen yksityisyyden heikentymiselle.	Asuinkerrostaloa varten osoitettu rakennusala sijaitsee suurin piirtein yhtä kaukana erillispientalojen kortteleista kuin kauempana pohjoisessa sijaitseva kerrostalo Marjastajantien varrella. Kaavaehdotus sallii uudisrakennuksen rakentamisen niin, että sen korkein kohta on noin samalla korkeustasolla kuin edellä mainittu kerrostalo. Alueelle on kesän aikana teetetty varjostusselvitys. Selvitys osoittaa, että Marjastajantien ja Puustellintien kulmaan mahdollisesti rakennettavan kerrostalon varjostava vaikutus olisi voimakkain rakennuksen välittömässä läheisyydessä, kun taas vaikutus alueella, jolla muistuttajien kiinteistöt sijaitsevat, olisi hyvin vähäinen. Muistuttajien rakennusten ja pihojen varjoisten tuntien määrä kasvaa enintään 5 prosenttia verrattuna nykytilanteeseen, sillä selvitys osoittaa, että varjostava vaikutus keskittyy lähinnä iltoihin ja niihin kuukausiin, jolloin aurinko paistaa matalammalta. Mahdollisuus kyseisten pihojen ja talojen yksityisyyden heikentymiseen mahdollisen asuinkerrostalon vuoksi on vähäinen, koska suoraan vastapäätä oleva kiinteistö osoitteessa Marjastajantie 1 rajautuu korkeisiin puihin kadun puolella ja kaksi muuta kiinteistöä Marjastajantien varrella sijoittuvat niin, että osoitettu rakennusala ei kohdistu suoraan kohti kumpaakaan kiinteistöä, eli mahdolliset ikkunat ovat näin ollen enemmän Tanhupolulle ja pohjoisen suunnassa jo olemassa olevalle kerrostalolle päin. Muut muistutuksen jättäneet kiinteistöt sijaitsevat korttelin seuraavassa rivissä tai vielä kauempana kyseisestä rakennuspaikasta. **Muistutukset eivät anna aihetta kaavaehdotuksen muuttamiseen.**
Muistuttajat katsovat, että uusi kerrostalo lisää alueen liikennemääriä ja pysäköintitarpeita sekä vaikuttaa liikenneturvallisuuteen. Muistuttajat pyytävät yksityiskohtaista liikenne- ja pysäköintiselvitystä, joka muun muassa varmistaa alueen liikenneturvallisuuden. Lisäksi vaaditaan, että pysäköinti järjestetään tontilla eikä viereisillä kaduilla.	On todennäköistä, että sekä Marjastajantien että Puustellintien liikennemäärät kasvavat, mutta koska molemmat tiet ovat niin sanottuja kokoojakatuja, ne on jo aikaisemmin mitoitettu ja suunniteltu suuremmille liikennemäärille. Kaavaehdotuksessa asuinkerrostaloa varten osoitettua tonttia koskevat samankaltaiset vaatimukset pysäköintipaikoista kuin muilla vastaavilla korttelialueilla kävelymatkan päässä kaupungin ydinkeskustasta. Korttelialueella edellytetään vähintään yhtä autopaikkaa asuntoa kohden ja vähintään yhtä autopaikkaa liike- tai toimistotilojen 80 k-m^2:ä kohden. Vaatimus on tiukempi kuin nykyisen asemakaavan määräykset, jotka edellyttävät yhtä autopaikkaa muiden tilojen 100 k-m^2:ä kohden. Tontille osoitetusta rakennusoikeudesta riippumatta ei voida rakentaa enemmän asuntoja tai suurempia liike- tai toimistotiloja kuin autopaikkojen määrä, joka kaavamääräysten mukaisesti voidaan tontille osoittaa. **Muistutukset eivät anna aihetta kaavaehdotuksen muuttamiseen.**
Muistuttajat pyytävät lisäksi, että kaavaehdotusta täydennetään hulevesiselvityksellä / hulevesien hallintasuunnitelmalla, jolla varmistetaan, ettei uudisrakentamisen hulevesistä aiheudu haittaa lähellä sijaitseville kiinteistöille.	Alue sijaitsee kaupungin hulevesiverkon alueella ja rakennuslupaa haettaessa vaaditaan suunnitelmat tontin hulevesien hallinnasta voimassa olevien lakien ja määräysten mukaisesti. Aivan Puustellintien eteläpuolella kulkee leveä valtaoja, jolla jo tällä hetkellä hallitaan suuria osia lähialueen hulevesistä, jotka sitten johdetaan edelleen kohti merta. **Muistutukset eivät anna aihetta kaavaehdotuksen muuttamiseen.**
Kaikissa kuudessa muistutuksessa vaaditaan, että kaavaehdotusta täydennetään edellä mainituilla selvityksillä ja että kaavamääräyksillä ja/tai rakennusalan sijoittamisella lievennetään niitä haittoja, joita kaavaehdotuksen pelätään aiheuttavan viereisille erillispientaloille. Kaksi muistuttajista on pyytänyt saada tiedon kaava-asian jatkokäsittelystä.	

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Parainen	**Täyttämispvm**	12.11.2025
Kaavan nimi	Asemakaavamuutos kortteleille 21, 22 ja osalle korttelista 20, leikkikentän alueelle, puistoalueiden osille ja osille Kestikievarinkujan, Marjastajantien ja Puustellintien katualueista Söderbyn (03) kaupunginosassa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	8.6.2023
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	44512021005
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,5844	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,5800

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	**1,5844**	**100,00**	**4700**	**0,30**	**0,0000**	**450**
A yhteensä	1,0261	64,8	4700	0,46	0,2411	450
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5100	32,2			-0,1705	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0483	3,0			-0,0706	
E yhteensä						
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**	**470**	**3**	**470**

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**1,5844**	**100,00**	**4700**	**0,30**	**0,0000**	**450**
A yhteensä	1,0261	64,8	4700	0,46	0,2411	450
AK	0,2837	27,6	1490	0,53	-0,3333	-2160
AL					-0,1680	-600
AO/s-21	0,4671	45,5	960	0,21	0,4671	960
AL-15	0,2753	26,8	2250	0,82	0,2753	2250
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5100	32,2			-0,1705	
VP					-0,4791	
VL	0,5100	100,0			0,5100	
VK					-0,2014	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0483	3,0			-0,0706	
Kadut	0,0043	8,9			-0,0948	
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,0440	91,1			0,0242	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**3**	**470**	**3**	**470**
Asemakaava	3	470	3	470