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.
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.	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.** 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. 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.	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.**