

PARAISTEN KAUPUNKI

PARSBYN (10) KAUPUNGINOSA

Asemakaavan muutos korttelissa 31 lähiympäristöineen, Vapparintie 4



KAAVASELOSTUS, LUONNOS

28.6.2024



Pargas
Parainen

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Paraisten Parsbyn (10) kaupunginosan korttelin 31 tontteja 1 ja 2, viereistä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta sekä katualueita.

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 445-10-31-1, 445-417-1-35, 445-417-1-36, 445-417-1-50, 445-417-1-103, 445-406-1-207 ja 445-10-9903-0 sekä osia kiinteistöistä 445-417-1-53, 445-417-1-104, 445-417-1-113, 445-417-1-115, 445-406-1-214, 445-406-1-216 ja 445-475-18-48

Asemakaavan myötä syntyy:

Paraisten Parsbyn (10) kaupunginosan korttelit 31 ja 35, tontit x-x, urheilu- ja virkistyspalvelujen alue, puistoalue, katualueita, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Kaavan nimi

Asemakaavan muutos korttelissa 31 lähiympäristöineen Parsbyn (10) kaupunginosassa, Vapparintie 4.

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Paraisten keskustassa Saaristotien, Vapparintien ja Rantatien kiertoliittymän luoteispuolella. Kaava-alueeseen kuuluu kaupungin omistama kiinteistö, jossa on opetuskäytöstä poistuvia tiloja sekä kaksi vuokrattuna olevaa asuntolaa. Lisäksi alueeseen kuuluu pallokenttä sekä toteutumaton toimitilarakennusten korttelialue Vapparintien varrella. Kaava-alue rajautuu Finbyntien pientaloalueeseen, Saaristotien kiertoliittymään, Ammattikoulunsuoraan ja Vapparintiehen.

Kaava laaditaan Paraisten kaupungin kaavoitusyksikössä.

Kaavamutoksen vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 21.3.2024.

Kaavamutoksen hyväksyminen:

Rakennus- ja ympäristölautakunta, kaavaluonnos	x.x.2024 § x
Rakennus- ja ympäristölautakunta, kaavaehdotus	x.x.2024 § x
Kaupunginhallitus	x.x.2025 § x
Kaupunginvaltuusto	x.x.2025 § x

1.1 Luettelo selostuksen liitteistä

- Liite 1: Kaava-alueen sijainti
- Liite 2: Ote maakuntakaavasta
- Liite 3: Ote yleiskaavasta
- Liite 4: Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liite 5: Poistuva asemakaava
- Liite 6: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 7: Valokuvia kaava-alueelta
- Liite 8: Havainnekuva Keskon alueesta
- Liite 9: Havainnekuva kaupungin kortteleista

1.2 Selvitykset ja tausta-aineisto

1.2.1 Kaavaa varten laaditut selvitykset

- Vapparintien liikenneselvitys 2024, Sitowise
- Rakennetun ympäristön kulttuurihistoriallisten arvojen selvitys, saatavilla kaavan ehdotusvaiheessa

1.2.2 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde- materiaalista

- Paraisten keskustanseudun arkeologinen inventointi 2021, Mikroliitti Oy
- Rakennetun ympäristön inventoinnit 2016-2019, Museon inventointiportaali MIP
- Selvitys kaupallisista ja julkisista palveluista, Paraisten keskustan yleiskaava, 2019, Paraisten kaupunki
- Tausta-aineisto maisemasta, ympäristöstä ja yhdyskuntarakenteesta, Paraisten keskustan yleiskaava, 2018, Paraisten kaupunki

2. Tiivistelmä

Täydentyy kaavan ehdotusvaiheessa

3. Lähtökohdat

3.1 Asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää keskeisellä paikalla sijaitsevaa aluetta ja luoda mahdollisuuksia liiketoiminnalle, palveluille ja asumiselle. Kaupunki on tehnyt osalle alueesta suunnitteluvaraus sopimuksen Kesko Oyj:n kanssa. Suunnitteluvarausalueesta ja sitä ympäröivistä kiinteistöistä on tarkoitus kehittää kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen keskustakortteli, jonne on mahdollista sijoittaa päivittäistavarakauppa, monimuotoista asumista sekä muita yrityksiä ja palveluita. Kaavan toteutumisen myötä K-Supermarket siirtyy nykyisestä sijainnistaan uuteen liikerakennukseen keskustan muiden päivittäistavarakauppojen läheisyyteen.

Kiinteistöllä toimiva ammatillinen koulutus siirtyy vuoden 2024 aikana uuteen koulukeskukseen, jolloin alue vapautuu muuhun käyttöön. Koulun liikuntahallia on tarkoitus käyttää väistötilana alakoulun oppilaita varten Malmin koulun remontin ajan. Korttelissa sijaitsevista Kustregionens Utbildningsfastigheter -yhtiön omistamista ja Axxell Utbildning -yhtiön käytössä olevista opiskelija-asuntoloista 1960-luvulla rakennettu ja myöhemmin peruskorjattu rakennus säilyy nykyisessä asuntolakäytössä. Suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää toisen, 1990-luvulla rakennetun opiskelija-asuntolan ja varsinaisesta opetuskäytöstä poistuvan koulurakennuksen purkamista. Kaava-alueeseen kuuluu myös suunnitteluvarausalueen ulkopuolisia kaupungin omistamia kiinteistöjä. Ne otetaan mukaan asemakaavamuutoksen alueeseen, jotta kaava-alueesta syntyy tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Pallokentän alue on tarkoitus säilyttää jatkossakin pääosin urheilu- ja virkistyskäytössä.

Kaava mahdollistaa uuden kiertoliittymän ja uusien kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien rakentamisen Vapparintielle. Tavoitteena on selkiyttää alueen liikennetkaisuja ja parantaa liikenneturvallisuutta. Autoliikenne uuden supermarketin kortteliin ohjataan kiertoliittymän kautta ja huoltoliikenteelle osoitetaan oma liittymä pohjoisempaa Vapparintieltä.

3.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.2.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Paraisten keskustassa Saaristotien, Vapparintien ja Rantatien kiertoliittymän luoteispuolella. Kaava-alue on pinta-alaltaan noin 4,4 hehtaaria. Alueella sijaitsee koulurakennus, liikuntahalli ja pallokenttä sekä kaksi asuntolarakennusta. Lisäksi alueella on tyhjillään oleva omakotitalo ja talousrakennuksia. Kaavoitettava alue on liikenteen, kaupan ja palvelujen kannalta keskeinen.

3.2.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on rakennettua ympäristöä, jonka luonnonympäristö koostuu pääosin piha-alueiden nurmikentistä sekä istutetuista puista ja pensaista. Kiertoliittymän läheisyydessä on sora- ja asfalttikenttää sekä yleisilmeeltään hoitamaton heinikko ja vanhaa, villiintynyttä puutarhakasvillisuutta. Pallokentän alueella on tekonurmikenttä ja sorakenttää. Pallokentän etelä- ja pohjoispuolilla on kapeat, hoitamattomat viherkaistaleet, joiden alueilla kulkee ojat. Kaava-alueella ei ole ojien lisäksi muita pintavesiä eikä alue sijaitse pohjavesialueella. Paraisten keskustan läpi virtaava Kirkkosalmi eli Suntti sijaitsee noin 300 metrin päässä kaava-alueen itäpuolella. Kaava-alueella ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja eikä alueella tai sen läheisyydessä sijaitse suojelualueita. Kaava-alueen keskellä on pieni selänne, joka kohoaa muutamia metrejä ympäristöään korkeammalle. Koulurakennuksen alueelta selänne on osin louhittu ja tasattu. Muilta osin kaava-alue lähiympäristöineen on alavaa ja tasaista aluetta. Maaperä on alavalla alueella savea ja selänteen alueella, koulurakennuksen kohdalla hiekkamoreenia.

3.2.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Pääosa kaavoitettavasta alueesta on vanhaa koulukiinteistöä, jossa on toiminut toisen asteen oppilaitos, ammattikoulu. Alue rajautuu Vapparintiehen, joka johtaa Paraisten luoteisiin kaupunginosaan ja Älön pohjoisosaan. Kaava-alue rajautuu myös vilkasliikenteisen Saaristotien (mt 180) kiertoliittymään, joka tunnetaan purjekiertoliittymänä. Kaava-alueen läheisyydessä on paljon sekä julkisia että kaupallisia palveluja ja purjekiertoliittymän ympäristö muodostaa eräänlaisen portin saaristoon. Kaava-alueen ympärillä levittäytyvät laajat pientalovaltaiset asuinalueet. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet alueelle ovat hyvät ja alue on myös joukkoliikenteellä hyvin saavutettavissa.

Kaupunki- ja taajamakuva

Kaava-aluetta hallitsee hieman ympäristöään korkeammalla sijaitseva koulurakennus, jonka vanhin osa on 1960-luvulta ja laajennusosa 1980-luvulta. Koulun pohjoispuolella on kaksi asuntolarakennusta, joista toinen on rakennettu koulun kanssa samoihin aikoihin ja toinen 1990-luvulla. Lisäksi alueella on koulun toimintaan liittyviä talousrakennuksia. Koulurakennuksen länsipuolella on 1980-luvulla rakennettu liikuntahalli ja pallokenttä. Koulun itäpuolella sijaitsee yksittäinen vanha, huonokuntoinen omakotitalo. Kiertoliittymään rajautuva alue on avointa, kaupunkikuvaltaan jäsentymätöntä aluetta, josta on purettu useita rakennuksia eri aikoina. Jäljellä on 1990-luvulla rakennettu varistorakennus muistona alueella aiemmin sijainneesta puutarhamyymälästä, johon kuului myös päärakennus ja kasvihuone. Kaava-alueen etelä- ja länsipuolella on tiivistä pientaloaluetta, joka on rakennettu pääosin 1950- ja 1960-luvuilla. Vapparintien pohjoispuolen rakennuskanta, muun muassa päiväkotit ja vanhuksille suunnatut rivitalot, on pääosin 1990-luvulta ja 2000-luvulta. Kaava-alueen itäpuolinen päivittäistavarakauppojen liikekortteli on rakennettu nykyiseen laajuuteensa 2010-luvun lopulla ja tuorein rakennus on pikaruokaravintola, joka on rakentunut vuonna 2024 aivan kiertoliittymän viereen.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Paraisten keskustan rakennettu ympäristö on inventoitu 2010-luvun lopulla. Kaava-alueella sijaitseva, vuonna 1948 rakennettu omakotitalokiinteistö on luokiteltu maisemallisesti arvokkaaksi. Myös monet kaava-alueen lähiympäristön vanhoista omakotikiinteistöistä ovat maisemallisesti arvokkaita ja joukossa on myös yksittäisiä paikallisesti arvokkaiksi luokiteltuja kohteita. Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita kohteita ei kaava-alueella tai sen läheisyydessä ole. Kiertoliittymän vieressä aiemmin sijainnut, alun perin elokuvateatterina toiminut liikerakennus vuodelta 1957 purettiin joitakin vuosia sitten. Ammattikoulurakennuksella ja vanhalla asuntolalla ei ole inventoinnin perusteella erityisiä arvoja. Paraisten keskustan alueella on tehty arkeologinen inventointi vuonna 2021. Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse tunnettuja muinaisjäänöksiä.

Asuminen

Kaava-alueella on kaksi asuntolarakennusta ammattioppilaitoksen opiskelijoille. Alueella sijaitseva kaupungin omistama pientalo on tyhjillään.

Palvelut

Kaava-alueen läheisyydessä on paljon kaupallisia ja julkisia palveluja. Vapparintien toisella puolella sijaitsee kaksi päivittäistavarakauppaa, pikaruokaravintola ja polttoaineen jakeluasema. Kirkkosalmen rannalla on veneiden tankkauspaikka. Saaristotien eteläpuolella kiertoliittymän lähiympäristössä sijaitsee linja-autoasema, kaksi polttoaineen jakeluasemaa ja muita kaupallisia palveluja. Vapparintien pohjoispuolella, lähellä kaava-aluetta sijaitsee terveysasema, kaksi päiväkotia, vanhuksille suunnattuja asuntoja ja hieman kauempana myös paloasema. Saaristotien eteläpuolella, muun muassa Rantatien ja Kauppiaskadun varrella, on erikoistavarakauppoja.

Virkistys

Alueella on pallokenttä, joka on tarkoitettu säilyttämään jatkossakin pääosin urheilu- ja virkistyskäytössä. Keskuspuiston ja Kirkkosalmen virkistysalueet sijaitsevat lähellä kaava-aluetta ja Bläsnäsin uimaranta sijaitsee runsaan puolen kilometrin päässä.

Liikenne

Kaava-alueen eteläpuolella kulkee Saaristotie, maantie 180, joka kulkee Kaarinan ja Korppoon välillä. Väyläviraston tilaston mukaan Saaristotien keskivuorokausiliikennemäärä on kiertoliittymän molemmin puolin noin 6000-10200 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus on noin 400-700 ajoneuvoa. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Vapparintiehen, joka alkaa Saaristotien kiertoliittymästä ja jatkuu asemakaava-alueen ulkopuolella Levontienä kohti pohjoista. Vapparintieltä on useita tonttoliittymiä kaava-alueelle. Myös Finbyntien suunnasta pääsee alueelle.

Jalankulun ja pyöräilyn yhteys kulkee Vapparintien pohjoispuolella ja koulurakennuksen pääsisäänkäynnin kohdalla kiertoliittymään asti myös Vapparintien eteläpuolella. Yhteys jatkuu itä-länsi-suunnassa Saaristotien varressa vaihtaen kiertoliittymän kohdalla tien puolta. Yhteys Paraisten ydinkeskustaan jatkuu kiertoliittymän molemmin puolin, idässä tasoyhteydenä ja lännessä alikulkukäytävän kautta.

Paraisten linja-autoasema sijaitsee kiertoliittymän kaakkoispuolella, joten kaava-alueen joukkoliikennedyteet Turun ja saariston suuntaan ovat hyvät. Kaupungin sisäisen liikenteen palvelulinja kulkee kaava-alueen sivuitse Vapparintietä terveysaseman ja linja-autoaseman välillä kolmena päivänä viikossa.

Alueelle on tehty liikenneselvitys, joka sisältää liikenteen toimivuustarkastelut.

Tekninen huolto

Alueella on teknisen huollon verkostot, joihin myös uusi rakentaminen on liitettävissä. Nykyiseen koulurakennukseen ja toiseen asuntolarakennukseen johtaa kaukolämpöputki, joka kulkee kaava-alueen halki.

Ympäristön häiriötekijät

Saaristotieltä (mt 180) kantautuu liikenteen melua alueelle. Vähäisemmässä määrin myös Vapparintie aiheuttaa liikennemelua. Puretun liikerakennuksen läheisyydessä on sijainnut vuotanut öljysäiliö, joka on poistettu ja alueen maaperä on kunnostettu. Muita maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) kohteita alueella ei ole. Kaava-alue kuuluu turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) valvomien kemikaalikohteiden konsultointiviyöhykkeeseen Paraisten keskustan teollisuus- ja kaivostoiminnan vuoksi.

3.2.4 Maanomistus

Kaava-alue on Paraisten kaupungin omistuksessa. Asuntolarakennusten alueet on tällä hetkellä vuokrattu niitä hallinnoivalle kiinteistöyhtiölle.

3.3 Suunnittelutilanne

3.3.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava (liite 2)

Kaava-alueella on voimassa Turunmaan maakuntakaava (vahvistettu 20.3.2013), Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyväksytty 11.6.2018) sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja –varojen vaihemaakuntakaava (hyväksytty 14.6.2021). Maakuntakaavoissa kaava-alueelle on osoitettu seuraavia merkintöjä ja määräyksiä:

Keskustatoimintojen alue (C). Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen. Suunnittelumääräyksen mukaan maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovitavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuvaan eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.

Taajamatoimintojen alue (A). Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvaliset ominaispiirteet huomioivaa.

Kaava-alue kuuluu Paraisten kaupunkikehittämisen kohdealueeseen ja Saariston rengastien matkailun, retkeilyn ja virkistysalueen kehittämisen kohdealueeseen. Kaava-alue sijaitsee suoja- tai konsultointiviyöhykkeellä, joka liittyy vaarallisia kemikaaleja valmistaviin tai varastoiviin laitoksiin. Vapparintieltä Bläsnäsin suuntaan on osoitettu kaava-alueen sivuitse kulkeva ohjeellinen ulkoilureitti.

Yleiskaava (liite 3)

Alueella on voimassa Paraisten keskustan yleiskaava, joka on hyväksytty 30.5.2022 ja tullut voimaan 22.6.2023. Uudessa yleiskaavassa asemakaavoitettava alue on osoitettu pääosin keskustatoimintojen alueeksi (C). Alue varataan palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle sekä näihin liittyville virkistysalueille. Asemakaavoituksella ja rakentamisella tulee luoda korkeatasoista kaupunkikuvaa. Pallokentän alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Alueelle saa rakentaa käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Kaava-alue kuuluu osittain Seveso-direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeeseen (sv-1). Alueen asemakaavoista ja merkittävästä rakentamisesta on pyydetty lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes) sekä pelastusviranomaiselta. Vapparintien ja Ammattikoulunsuoran varteen on osoitettu kävely- ja pyöräilyreitit.

Asemakaava (liite 4)

Kaava-alueella ovat voimassa Parsbyn kaupunginosan asemakaavat, joista vanhin on vahvistettu 10.2.1982 ja uudemmat on hyväksytty 28.11.2000, 12.20.2004 ja 11.6.2019. Muutettavissa asemakaavoissa koulukiinteistön alue on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Pallokentän alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU) ja kentän pohjoispuolelle Vapparintien varteen on osoitettu osa-alue pysäköimispaikalle (p). Koulukorttelin ja purjekiertoliittymän välinen alue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-12), jonne saa rakentaa toimistorakennuksia. Koulukiinteistön eteläpuolella kulkee jalankululle ja pyöräilylle varattu katu/tie (pp/t). YO-korttelin rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuuslukuna $e=0,4$ ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi. KTY-korttelin rakennusoikeus on 2800 k-m^2 ja suurin sallittu kerrosluku on kolme.

Rakennusjärjestys

Paraisten kaupungin viimeisin, uudistettu rakennusjärjestys on tullut voimaan 26.6.2020.

Päätökset ja suunnitelmat

Paraisten kaupunki on allekirjoittanut osaa kaava-alueesta koskevan suunnitteluvaraussopimuksen Kesko Oyj:n kanssa 12.9.2023. Kaavahanke sisältyy vuoden 2024 kaavoitusohjelmaan, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 12.2.2024.

Pohjakartta

Kaavaluonnoksen pohjakartta on mittakaavassa 1:1000 ja sen on laatinut kaupungin mittaustoimisto. Korkeuskäyrät ovat NPar-järjestelmässä. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslaisa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kesko Oyj on tutkinut eri vaihtoehtoja uuden päivittäistavarakaupan sijoittumiselle Paraisten keskustassa. Samaan aikaan kaupunki on selvittänyt koulukäytöstä poistuvan, keskeisellä paikalla sijaitsevan kiinteistön jatkokäyttöä. Kesko jätti kaupungille hakemuksen suunnitteluvarauksesta Vapparintie 4:ssä sijaitsevalle kiinteistölle kesällä 2023. Kaupunginhallitus päätti 12.6.2023 tehdä Kesko Oyj:n kanssa suunnitteluvaraussopimuksen, joka allekirjoitettiin 12.9.2023. Asemakaavamuutoksen laatiminen tuli ajankohtaiseksi sopimuksen myötä. Suunnitteluvaraus tarkoittaa käytännössä kumppanuuskaavoitusta kaupungin ja Kesko Oyj:n kesken. Kaavoitettava alue on laajempi kuin sopimusalue, jotta alueesta muodostuu tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Kaavahanke on vuoden 2024 kaavoitusohjelmassa, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia kaavahankkeessa ovat Kesko Oyj, alueella vuokralla oleva kiinteistöyhtiö, oppilaitos jonka opiskelija-asuntolat sijaistevat alueella, alueen asukkaat, lähialueen maanomistajat ja asukkaat, Paraisten kaupungin eri vastuualueet, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Tukes, vesihuoltolaitos, kaukolämpöyhtiö sekä sähkö- ja puhelinyhtiöt. Lisäksi osallisia ovat muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavakaavamuutoksen aloittamisesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisesta ilmoitettiin kaupungin verkkosivuilla ja Paraisten Kuulutuksissa 21.3.2024.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Vuorovaikutus toteutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kaavan vireilletulo on annettu tiedoksi asianosaisille viranomaisille. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo antoi lausunnon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Museo totesi, että Paraisten rakennetun ympäristön inventoinnissa ammattikoulu ja asuntola on huomioitu yleispiirteisesti, mutta asemakaavoituksen yhteydessä on tarpeen käydä suunnittelualueen rakennettu ympäristö läpi tarkemmin ja selvittää sen kulttuurihistorialliset arvot. Museo totesi myös, että kaavoituksen yhteydessä on aiheellista tutkia mahdollisuutta säilyttää ja hyödyntää olemassa olevia rakennuksia, vaikka käyttötarkoitus alueella muuttuisi. Museon lausunto saapui kaavaluonnoksen ollessa jo lähes valmis, joten lausunto otetaan huomioon kaavan valmisteluaineistosta saatavan palautteen yhteydessä. Rakennetun ympäristön lisäselvitykset tehdään ennen kaavaehdotuksen laatimista. Kaava mahdollistaa liikuntahallin ja vanhan asuntolan säilyttämisen. Sen sijaan kaavan toteuttaminen edellyttää koulurakennuksen pääosan ja toisen asuntolarakennuksen sekä vanhan omakotitalon purkamista.

Osallisille varataan tilaisuus esittää mielipiteensä kaavan valmisteluaineistosta ja jättää muistutus kaavaehdotuksesta kaavan nähtävilläolokautena. Ajankohdat ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella. Kaava-aineistosta pyydetään lausunnot viranomaisilta nähtävilläolon yhteydessä.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue koostuu uutta päivittäistavarakauppaa varten osoitetusta liikerakennusten korttelialueesta, kahdesta kerrostalokorttelista sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelista. Lisäksi alueelle osoitetaan urheilu- ja virkistyspalvelujen alue, puistoalue, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue sekä katualueita. Liikerakennusten korttelialueella sijaitsee nykyisin käytöstä poistuva koulurakennus, asuntolarakennus, tyhjillään oleva vanha omakotitalo sekä talousrakennuksia. Kaavan toteuttaminen edellyttää näiden rakennusten purkamista ja maaston tasaamista päivittäistavarakaupan tontin alueelta. Itäisen kerrostalokorttelin alueella sijaitsee toinen koulun asuntolarakennus. Kaava mahdollistaa sen säilyttämisen ja lisärakentamisen. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella sijaitsee liikuntahalli. Kaava mahdollistaa myös tämän rakennuksen säilyttämisen ja korttelin lisärakentamisen. Läntinen kerrostalokortteli on nykyisin rakentamatonta aluetta, jossa on pieni pysäköintialue. Tämä pysäköintialue korvautuu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen eteläosaan sijoitettavalla uudella

pysäköintialueella. Kaava-alueelle tulee uusi Vapparintiehen liittyvä katu palvelemaan kerrostalokortteleita. Vapparintien katualue laajenee uuden kiertoliittymän ja siihen liittyvien jalankulun ja pyöräilyn väylien kohdalla. Osa nykyisistä tonttiliittymistä poistuu.

5.1.1 Mitoitus

Liikerakennusten korttelialueelle osoitetaan yhteensä 4500 k-m² rakennusoikeutta siten, että suuremmalle rakennusalalle saa rakentaa 4000 k-m² ja pienemmälle 500 k-m². Lisäksi liikerakennusten korttelialueelle saa rakentaa 1000 k-m² katoksia. Itäisemmän kerrostalokorttelin sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla $e=0,5$. Läntisemmän kerrostalokorttelin rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla $e=0,7$.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Kaava-alueelle osoitetaan kaksi asuinkerrostalojen korttelia (AK). Korttelissa 35 talot saavat olla enintään nelikerroksisia ja rakennusoikeuden määrä ilmoitetaan tehokkuuslukuna $e=0,7$, mikä vastaa noin 3090 kerrosneliometriä. Rakennusoikeuden määrä mahdollistaa esim. kahden nelikerroksisten kerrostalon rakentamisen korttelin alueelle. Korttelin 31 kerrostalotontilla on mahdollista rakentaa kolmeen kerrokseen ja rakennusoikeuden määrä ilmoitetaan tehokkuuslukuna $e=0,5$, mikä vastaa noin 2140 kerrosneliometriä. Alueella sijaitsee nykyään kaksikerroksinen asuntolarakennus (noin 1100 k-m²), minkä lisäksi alueelle voidaan rakentaa erillinen kerrostalo. Kaava mahdollistaa asuntolarakennuksen säilyttämisen ja lisärakentamisen. Kerrostalokorttelien kaavamääräykset ja tonttinumerot tarkentuvat ja täydentyvät ehdotusvaiheessa.

Korttelin 31 kerrostalotontin eteläpuolelle osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Tontilla on mahdollista rakentaa kahteen kerrokseen ja rakennusoikeuden määrä ilmoitetaan tehokkuuslukuna $e=0,5$, mikä vastaa noin 2300 kerrosneliometriä. Alueella sijaitsee nykyään koulun liikuntahalli, joka on kooltaan noin 1270 k-m². Kaava mahdollistaa liikuntahallin säilyttämisen ja tontin lisärakentamisen. Kaavamääräys ja tonttinumero tarkentuvat ja täydentyvät ehdotusvaiheessa.

Noin puolet kaava-alueesta muodostuu liikerakennusten korttelialueesta (KL-9). Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja yhteensä 4500 k-m². Supermarketille tarkoitettua suuremman rakennusalan alueella saa rakentaa kahteen kerrokseen ja erillisellä pienemmällä rakennusalalla saa rakentaa yhteen kerrokseen. Lisäksi korttelialueelle saa rakentaa 1000 k-m² katoksia, jotka jäsentävät pihaa tai parantavat pyöräilyn olosuhteita. Pyöräkatosten lisäksi alueelle tulee muita katoksia myymälärakennusten yhteyteen sekä erikseen ostoskärryille.

Kokonaisrakennusoikeuden puolesta KL-9-kortteli muodostaa vähittäiskaupan suuryksikön. Yksittäinen myymälä ei kuitenkaan ylitä vähittäiskaupan suuryksikön rajaa 4000 k-m². Suuryksikön sijoittuminen alueelle on mahdollista, koska alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi sekä maakuntakaavassa että yleiskaavassa. Maakuntakaavassa seudullisesti merkittävän päivittäistavarakaupan suuryksikön alaraja on Paraisilla 6000 k-m², joten kaavamuutoksen mukaisella hankkeella ei katsota olevan seudullisia vaikutuksia.

Kaavassa annetaan yleismääräyksiä, joilla ohjataan piha-alueiden istuttamista, pysäköinti- ja pyöräpysäköintipaikkojen järjestämistä sekä hulevesien hallintaa. Yleismääräykset tarkentuvat ja täydentyvät ehdotusvaiheessa.



5.2.2 Muut alueet

Liikerakennusten korttelin ja Saaristotien pohjoispuolisen jalankulun ja pyöräilyn väylän väliin osoitetaan pieni puistokaistale (VP). Nykyinen pallokentän alue säilyy jatkossakin pääosin urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena (VU). Lisäksi kaava-alueelle osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Kerrostalokortteleiden kulkuyhteydeksi osoitetaan uusi katualue, jonka nimi tarkentuu ehdotusvaiheessa. Vapparintien katualue laajenee, mikä mahdollistaa uudet liikennejärjestelyt, kuten uuden kiertoliittymän ja uusien jalankulun ja pyöräilyn väylien rakentamisen. Pääosa supermarketin tontille suuntautuvasta liikenteestä ohjautuu uuden kiertoliittymän kautta. Huoltoliikenne on tarkoitettu ohjata erillisen liittymän kautta alueen pohjoisosasta.

5.3 Kaavan vaikutukset

Tyhjilleen jäävä keskeinen keskustakortteli saadaan kaavamuutoksen myötä aktiiviseen ja keskustaan sopivaan käyttöön. Kaavamuutos toteuttaa osaltaan Paraisten strategiaa kaupunkimaisuuden lisäämisestä ja keskustan tiivistämisestä tarjoten uusia asumismahdollisuuksia ja palveluja. Kaavamuutos toteuttaa myös yleiskaavaa ja vastaa keskustatoimintojen alueen tavoitteeseen korkeatasoisesta kaupunkikuvasta. Uusi supermarket muine palveluineen täydentää luontevasti purjekiertoliittymän ympärillä sijaitsevaa kaupallisten palvelujen keskittymää. Kaava mahdollistaa keskusta-asumisen hyvien liikenne- ja joukkoliikenneyhteyksien sekä palvelujen äärellä.

Kaavan mukaisten liikerakennusten sekä kerrostalojen rakentaminen muuttaa alueen luonnetta ja maisemaa. Maastoa joudutaan muokkaamaan ja tasaamaan etenkin liikerakennusten korttelialueella, jossa on nykyisin joitakin metrejä ympäristöään korkeammalle kohoava selänne. Kaavan toteuttaminen edellyttää myös useiden rakennusten purkamista. Nykyinen koulurakennus, itäisempi asuntolarakennus ja tyhjillään oleva vanha omakotitalo kuuluvat purettaviin rakennuksiin. Niiden lisäksi purettavaksi tulee eri puolilla aluetta olevia pieniä talusrakennuksia. Kaava mahdollistaa kuitenkin myös nykyisen rakennuskannan ja ympäristön säilyttämistä. Muun muassa liikuntahalli ja läntinen asuntolarakennus on mahdollista säilyttää.

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksen toteutuessa keskustan yhdyskuntarakenne yhtenäistyy ja tiivistyy. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa nyt laadittavan kaavamuutoksen tyypeistä rakentamista osalle alueesta jo nykyään, mutta kaava ei ole toteutunut. Alueen nykytilaan verrattuna yhdyskuntarakenne muuttuu. Kerrostalokorttelien alueella on mahdollista rakentaa kolmeen ja neljään kerrokseen, mikä poikkeaa lähiympäristön pientalovaltaisesta, pääosin 1-2-kerroksisesta rakennuskannasta muuttaen maisemaa ja kaupunkirakennetta. Verrattain matalat kerrostalot soveltuvat kuitenkin hyvin palveluiden ja liikenteen solmukohtaan läheisyyteen. Korkeimmat, nelikerroksiset rakennukset sijoittuvat maaston alavimpaan kohtaan ja matalammat rakennukset sijoittuvat selänteen alueelle.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavan toteutuminen edellyttää alueella sijaitsevan, maisemallisesti arvokkaaksi luokitellun, vuonna 1948 rakennetun omakotitalon purkamista. Tämä rakennus on osoitettu purettavaksi jo nykyisessä asemakaavassa vuodelta 2019. Lähiympäristöstä on viime vuosina purettu myös muita huonokuntoisia, paikallisesti ja maisemallisesti arvokkaita rakennuksia. Suhteellisen tuoreissa, vuosien 2016-2019 aikana laadituissa rakennusinventoinneissa kaava-alueen muilla kiinteistöillä ei ole katsottu olevan erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Alueellisen vastuumuseon edellyttämä rakennetun ympäristön lisäselvitys tehdään ennen kaavaehdotuksen laatimista.

Kaupalliset vaikutukset

Kaavan toteutumisen myötä Paraisten nykyinen K-Supermarket siirtyy vajaat 500 metriä uuteen paikkaan. Supermarketin uusi sijainti nykyisen kaupallisen keskittymän vieressä, näkyvämmällä ja Saaristotieltä helpommin saavutettavassa paikassa todennäköisesti lisää kaupan vetovoimaa. Lähekkäin sijaitsevien päivittäistavara-kauppojen ja muiden palvelujen synergiaedut voivat myös osaltaan kasvattaa alueen asiakasvirtoja. Nykyisessä K-Supermarketin rakennuksessa sijaitsevien muiden palvelujen siirtymisestä ei ole kaavaa laadittaessa tietoa. Kaavamuuos kuitenkin mahdollistaa myös niiden siirtymisen sekä uusien palvelujen syntymisen. Myös supermarketin nykyiseen, vähintään osittain tyhjilleen jäävään rakennukseen voi syntyä uusia palveluja, tai sinne voi siirtyä jokin nykyinen yritys. Kaavaratkaisu tukee Paraisten keskustatoimintojen alueen kaupallista kehittymistä ja vahvistaa Saaristotien ja Vapparintien liittymän ympäristöön sijoittuvaa kaupallisten palvelujen keskittymää.

Palvelut, työpaikat ja asuminen

Kaavan toteutumisen myötä alueen palvelutarjonta ja työpaikkojen määrä kasvaa. Osin kyse on palveluiden ja työpaikkojen siirtymisestä paikasta toiseen. Kaava-alueelle voi sijoittua esimerkiksi uusi kahvila-ravintola ja muuta kaupallista toimintaa sekä toimistoja, jotka tarjoavat työpaikkoja supermarketin työpaikkojen lisäksi.

Uusien asumismahdollisuuksien myötä alueen asukasmäärä kasvaa. Uusien kerrostalokorttelien sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelin asukasmäärä voi olla noin 120-160 asukasta riippuen korttelien toteutustavoista ja asuntotyyppijakaumasta. Sijainti kaupallisten palvelujen, hyvien joukkoliikenteen yhteyksien sekä terveyskeskuksen ja päiväkotien läheisyydessä mahdollistaa monenlaisten väestöryhmien asumisen alueella. Ammattioppilaitoksen toisen asuntolan purkamisen voi vähentää opiskelijoiden asumismahdollisuuksia alueella, mutta alueelle voi myös rakentaa uusia tiloja opiskelija-asumiselle.

Liikenne

Alueen liikenneympäristö muuttuu kaavaratkaisun ja sen mahdollistaman uuden kiertoliittymän toteuttamisen myötä. Liikenneselvityksessä (Sitowise 2024) on arvioitu tulevan maankäytön synnyttämiä liikennemääriä ja tarkasteltu uuden kiertoliittymän toimivuutta erilaisissa liikennetilanteissa. Selvityksessä todetaan, ettei Vapparintien liittymätyyppi vaikuta Saaristotien kiertoliittymän toimivuuteen. Nykyisiin liikennejärjestelyihin verrattuna kiertoliittymäratkaisu toimii kokonaisuuden kannalta paremmin. Kiertoliittymien välityskyky riittää selvityksen mukaan vielä kohtuullisesti maksimiliikennetilanteessakin.

Kiertoliittymän ja uusien kävelyn ja pyöräilyn väylien rakentaminen parantaa liikenneturvallisuutta ja Vapparintien eri puolilla olevien päivittäistavara-kauppojen saavutettavuutta. K-Supermarketin siirtyessä nykyisestä paikastaan uuteen sijaintiin myös liikennevirrat muuttuvat ja Vapparintien sekä Saaristotien purjekiertoliittymän lähialueen liikennemäärät kasvavat paikallisesti. Raskas liikenne alueella tulee myös kasvamaan jonkin verran. Uusi asuin- ja toimistorakentaminen kasvattaa osaltaan liikennemääriä. Liikenneselvityksen mukaan kasvava liikennemäärä ei heikennä ratkaisevasti Saaristotien palvelutasoa. Alueen sijainti kaupungin keskustassa, lähellä Saaristotietä liikennöivää joukkoliikennettä sekä Vapparintien palveluliikennettä luo hyvät edellytykset saavuttaa alue laajasti jalan, polkupyörällä tai julkisilla liikennevälineillä. Alueelle tulee uusia kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä niin Vapparintien varteen kuin alueen läpi, mikä parantaa alueen saavutettavuutta kävellen ja pyöräillen. Nykyisten tonttoliittymien vähentäminen Vapparintieltä parantaa osaltaan alueen liikenneturvallisuutta.

Tekninen huolto

Kaava-alue on liitettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin ja muun muassa kaukolämpöön. Kaavan mukaisen rakentamisen toteutuessa olemassa olevia johtolinjoja on kuitenkin tarpeen siirtää.

5.3.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja ilmastoon

Luonnonympäristö

Kaava-alue on rakennettua ympäristöä, jossa ei ole luonnontilaisia alueita. Alueella kasvaa vain vähän puita ja kasvillisuus on pääosin tavanomaista pihakasvillisuutta nurmikenttineen. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta luontoarvoihin ja luonnon monimuotoisuuteen. Purkamisen, rakentamisen ja maaston tasaamisen vuoksi yksittäisiä puita ja muuta kasvillisuutta joudutaan poistamaan. Kaavassa veloitetaan tonttien rakentamattomat osat istutettaviksi ja lisäksi kaavassa osoitetaan erillisiä istutettavia alueen osia, mikä korvaa poistuvaa kasvillisuutta. Istutettavat alueet eivät voi olla pelkkää nurmikkoa, vaan istutettavaksi veloitetaan myös puita ja pensaita. Muun muassa liikerakennusten korttelialueelle alustavissa suunnitelmissa hahmoteltu kirsikkapuisto osoitetaan kaavassa istutettavaksi alueeksi. Kiertoliittymän lähialue on kaavassa puistoa, mikä mahdollistaa alueella nykyään kasvavien puiden säilyttämisen. Kaava-alueella ei ole katsottu olevan tarvetta laatia luontoselvitystä.

Maisema

Kaavan toteutumisen myötä alueen maisema muuttuu. Matala selänne tasoitetaan liikerakennusten korttelialueelta ja samalla häviävät sen päällä sijaitseva koulurakennus sekä muutamat muut rakennukset. Vapparintien varren asumisen ja palveluiden alueet tiivistyvät ja pallokentän avoin alue pienenee. Toisaalta ympäristö muuttuu myös osin avoimemmaksi supermarketin piha-alueen ollessa tasaista, avointa aluetta pysäköintipaikkoineen.

Ilmastovaikutukset

Uusien rakennusten, katujen ja muun infrastruktuurin rakentaminen on lähtökohtaisesti päästöjä aiheuttavaa ja vaikutukset ilmastoon ovat negatiivisia. Kaavahanke aiheuttaa päästöjä myös rakennusten purkamisen ja maamassojen poistamisen sekä molempien materiaalien poiskuljetuksen vuoksi. Kierrätysmaamassoja on kuitenkin mahdollista hyödyntää rakentamisessa sekä paikallisesti että lähiseudun muilla työmailla, mikä vähentää kielteisiä ympäristövaikutuksia.

Kaava-alue sijaitsee keskeisellä paikalla yhdyskuntarakenteessa. Alue on jo ennestään rakennettu ja se on kunnallisteknisen verkoston sekä katuverkoston piirissä. Kaavan mukainen rakentaminen täydentää ja tiivistää olevaa kaupunkirakennetta. Siten kaavan negatiiviset ilmastovaikutukset jäävät pienemmäksi kuin kokonaan uusilla alueilla. Kaava-alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien ja joukkoliikenteen reittien varrella ja myös kävelyn ja pyöräilyn yhteydet ovat hyviä. Kaavan toteutumisen myötä jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet paranevat entisestään ja kaavaratkaisu tukee kestävien kulkumuotojen suosimista. Kävelyetäisyydellä on asumismahdollisuuksia, kaupallisia ja julkisia palveluja, työpaikkoja ja harrastusmahdollisuuksia, mikä osaltaan tukee kestävästä elämäntavan mahdollistamista.

Alueelle rakentuvan supermarketin energiaratkaisut eivät ole vielä kaavan luonnosvaiheessa tiedossa, mutta muun muassa kaukolämpöön liittyminen on mahdollista. Lisäksi muiden uusiutuvien energialähteiden käyttö on mahdollista ja niiden hyödyntämiseen on kaavan yleismääräysten mukaisesti varauduttava. Supermarketin laaja kattopinta-ala tarjoaa hyvät mahdollisuudet muun muassa aurinkopaneelien sijoittamiselle. Pysäköintialueille tulee uusituvan energian latauspisteitä.

Kaava-alue on ennestään rakennettua ympäristöä, jossa ei sijaitse merkittäviä viheralueita. Siten kaavan vaikutukset kasvillisuuden ja maaperän hiilivarastoihin arvioidaan vähäisiksi, vaikka

maamassojen ja kasvillisuuden poistamisen myötä varastot pienenevät jonkin verran. Kaavassa velvoitetaan istuttamaan puita, jotka toimivat tulevaisuudessa hiilinieluinä.

Kaavamuutoksen myötä liikenne ja sen päästöt lisääntyvät jonkin verran etenkin uuden asumisen myötä, vaikka helposti saavutettava joukkoliikenne ja hyvät kävelyn ja pyöräilyn yhteydet osaltaan vähentävät yksityisautoilun tarvetta. Supermarketin osalta liikennevirta lähinnä siirtyy paikasta toiseen ja asiointi perustuu yksityisautoiluun samoissa määrin kuin nykyään.

Ilmastonmuutoksen myötä lisääntyvään sadantaan varaudutaan huomioimalla hulevesien hallinta yleismääräyksissä. Kaavan ehdotusvaiheessa voidaan antaa tarkempia kaavamääräyksiä hulevesien hallinnasta ja muusta ilmastonmuutokseen varautumisesta. Kaavan korttelialueilla on varauduttava uusituvan energian hyödyntämiseen, mistä määrätään yleismääräyksissä. Kaavan ehdotusvaiheessa, suunnitelmien tarkennuttua voidaan tarkentaa myös kaavamääräyksiä tältä osin.

5.3.3 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttaminen aiheuttaa kustannuksia muun muassa vesi-, viemäri- ja kaukolämpöjohtojen siirtämisen vuoksi. Myös uusia johtoja joudutaan vetämään jonkin verran. Uuden kiertoliittymän ja jalankulun ja pyöräilyn väylien rakentaminen sekä katualueiden ylläpito aiheuttavat myös kustannuksia. Kaavalla on myös positiivisia vaikutuksia kaupungin talouteen. Kaavan mukaisen rakentamisen toteutuessa alueelle tulee uusia asukkaita ja alueelle voi syntyä myös uutta yritystoimintaa ja uusia työpaikkoja, jotka kaikki tuovat kaupungille verotuloja ja elinvoimaisuutta. Kaupunki saa tuloja myös muun muassa tonttikaupoista.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

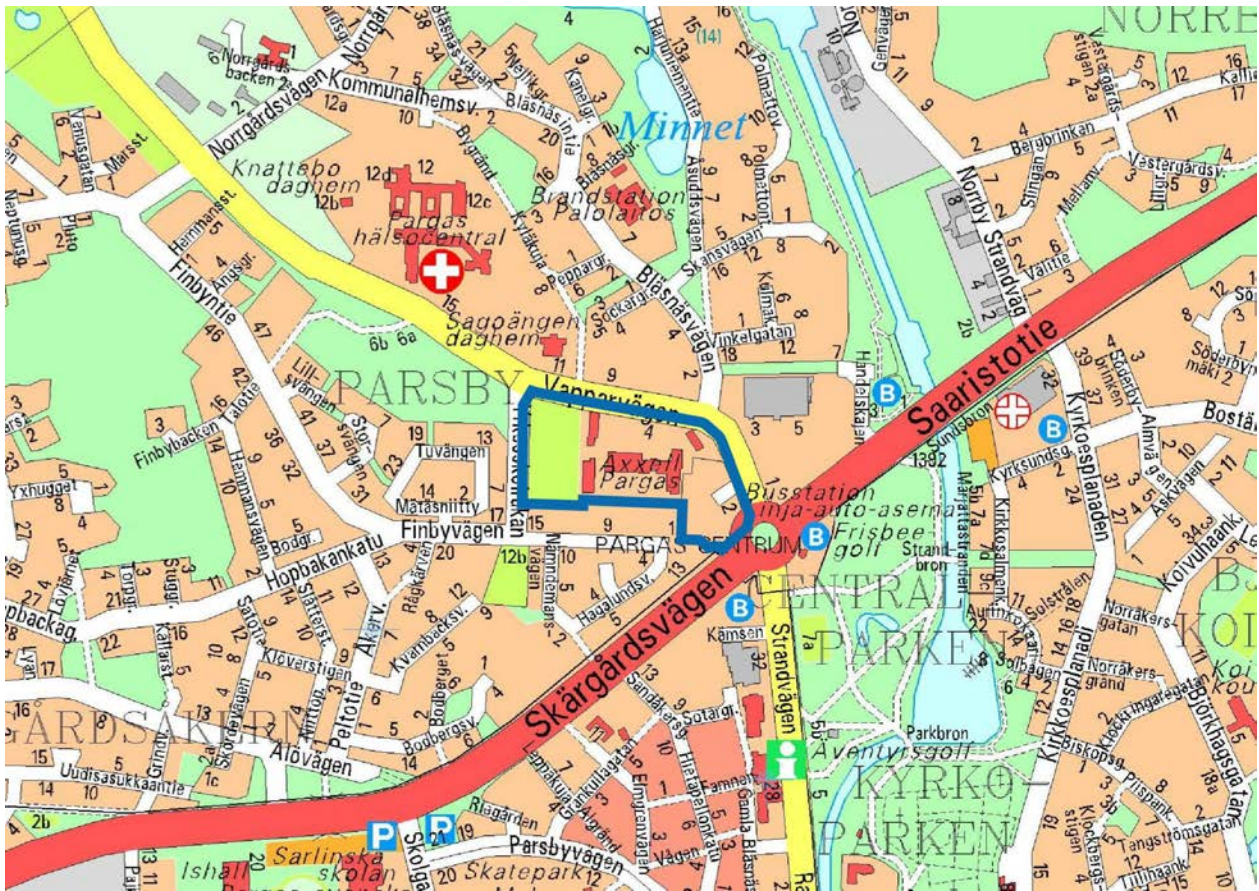
Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

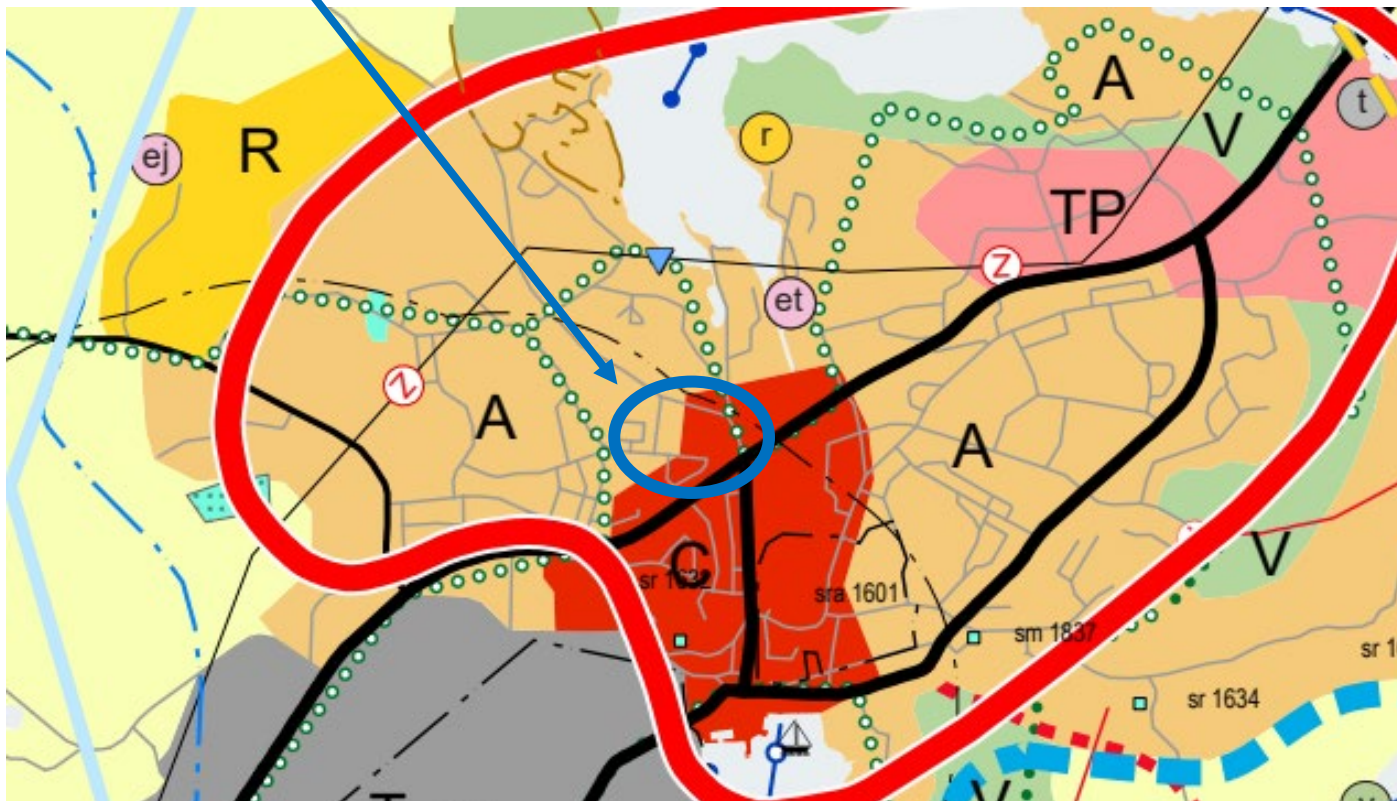
Parainen 28.6.2024

Kaavoitusyksikkö, Paraisten kaupunki



PLANOMRÅDETS LÄGE
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



UTDRAG UR SAMMANSTÄLLNINGEN AV
LANDSKAPSPLANERNA I EGENTLIGA FINLANDOTE VARSINAIS-SUOMEN MAAKUNTAKAAVOJEN
YHDISTELMÄSTÄPlanområdet
Kaava-alue

C

OMRÅDE FÖR CENTRUMFUNKTIONER (TPLMK, LAVMK)

Ett till markanvändningen föränderligt, på riks-, landskaps- eller regionnivå betydande område för centruminriktade service-, förvaltnings- och andra blandade funktioner samt därtill anslutna trafikområden och parker. Innehåller även centrumboende.

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK, LAVMK)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.

A

OMRÅDE FÖR TÄTORTSFUNKTIONER (TPLMK, LAVMK)

Betydande områden på riks-, landskaps- eller regionnivå för boende och andra tätortsfunktioner. Innehåller, förutom bostadsområde, lokala servicecentrum, arbetsplatsområden och mindre industriområden, som inte medför miljöstörningar samt trafikleder som är mindre än regionala vägar, områden för närrökreation samt specialområden.

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (TPLMK, LAVMK)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajama-toimintojen alueet.

Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

M

MÅLOMRÅDE FÖR STADSUTVECKLING (TPLMK)

Ett betydande område på internationell, riks-, landskaps- eller regional nivå vilket i första hand ska utvecklas och som förstärker landskapets attraktivitet.

KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE (TPLMK)

Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.



RIKTGIVANDE FRILUFTSLED (LAVMK)

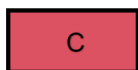
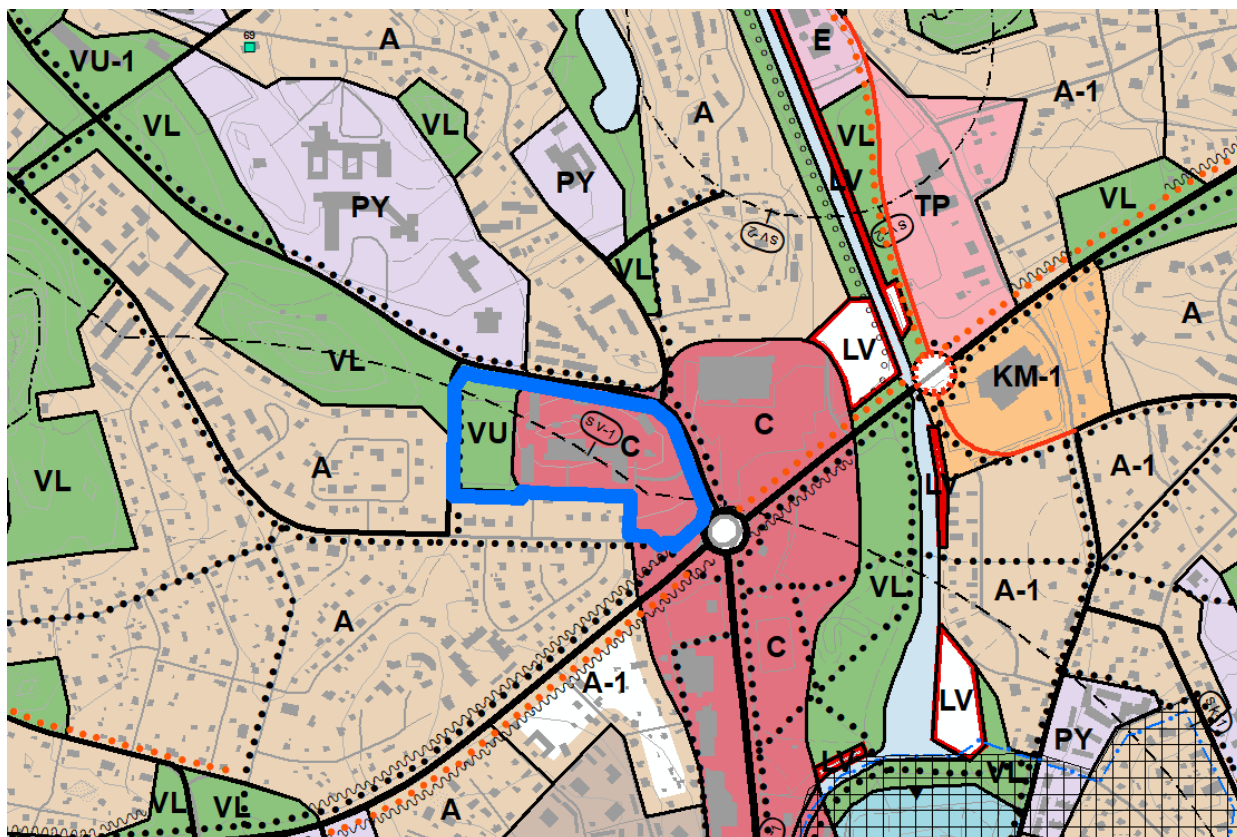
En riktgivande friluftsled som är av betydelse som en del av ett planerat nätverk av friluftsleder på landskapsnivå och vars linjedragning preciseras i den fortsatta planeringen.

OHJEELLINEN ULKOILUREITTI (LAVMK)

Ohjeellinen ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana suunniteltua maakunnallista ulkoilureittiverkostoa ja jonka linjaus tarkentuu jatkosuunnittelussa.

UTDRAG UR GENERALPLAN FÖR PARGAS CENTRUM
OTE PARAISTEN KESKUSTAN YLEISKAAVASTA
Godkänd 30.5.2022
Hyväksytyy 30.5.2022

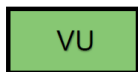
Planområdet
Kaava-alue



OMRÅDE FÖR CENTRUMFUNKTIONER
KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

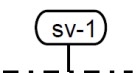
Området reserveras för service, förvaltning, handel, arbetsplatsfunktioner som inte orsakar olägenheter för miljön och boende i centrum samt för rekreation i anslutning till dessa. Syftet med detaljplanering och byggande är att skapa en högklassig stadsbild. Det ska fästas särskilt avseende vid avgränsningen av gatuutrymmet och trivsamt på gångvägen längs Strandvägen.

Alue varataan palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle sekä näihin liittyville virkistysalueille. Asemakaavoituksella ja rakentamisella tulee luoda korkeatasoista kaupunkikuvaa. Rantatien katutilan rajautumiseen ja kävely-ympäristön viihtyisyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.



OMRÅDE FÖR IDROTTS- OCH REKREATIONSANLÄGGNINGAR
URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE

I området får uppföras byggnader och konstruktioner som behövs för användningsändamålet. Alueelle saa rakentaa käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.



KONSULTATIONSZON FÖR ANLÄGGNINGAR ENLIGT SEVESODIREKTIVET
SEVESO-DIREKTIIVIN MUKAISTEN LAITOSTEN KONSULTOINTIVYÖHYKE

Säkerhets- och kemikalieverket Tukes och räddningsmyndigheten ska begäras av utlåtande i fråga om detaljplaner och byggande med betydande konsekvenser i området.

Alueen asemakaavoista ja merkittävästä rakentamisesta on pyydetty lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes) sekä pelastusviranomaiselta.



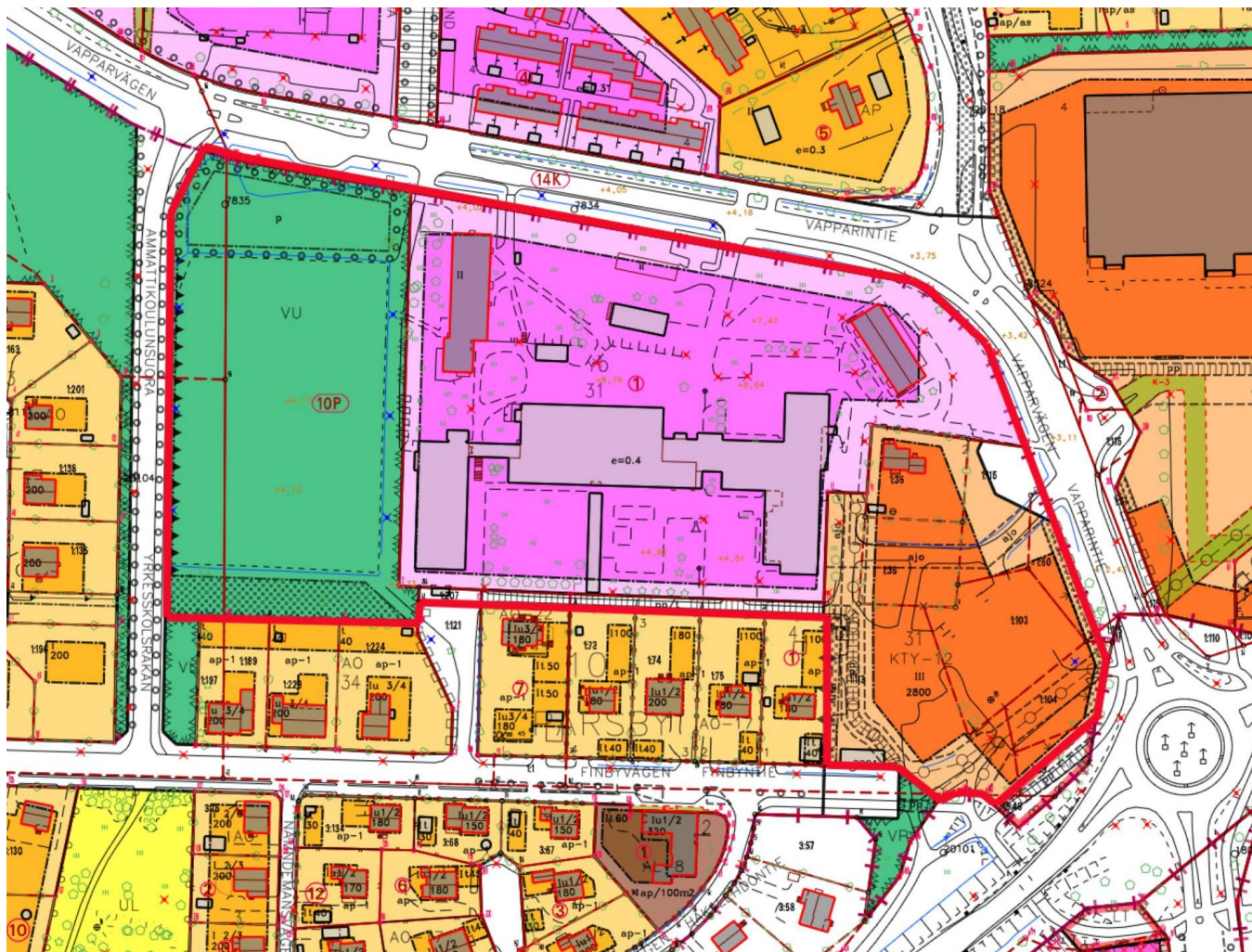
FÖRBINDELSEVÄG/MATARGATA
YHDYSTIE/KOKOOJAKATU



GÅNG- OCH CYKELVÄG
KÄVELY- JA PYÖRÄILYREITTI

UTDRAG UR AJOURVARANDE DETALJPLAN
OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Planområdet
Kaava-alue



YO

Kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet
Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue

KTY-12

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. På området får kontorsbyggnader uppföras. I byggnadens första våning ska affärs-, utställnings-, kontors- och/eller samlingslokaler placeras på minst hälften av den aktuella våningens verkliga våningsyta.

Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia. Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa liike-, näyttely-, toimisto- ja/tai kokoontumistiloja vähintään puolet kyseisen kerroksen toteutettavasta kerrosalasta.

VU

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar
Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.



PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Vapparvägen 4 med invidliggande närområde

Ändring av detaljplanen för kvarter 31, det bredvidliggande området för idrotts- och rekreationsanläggningar, en del av gatuområdet Vapparvägen, en del av gatuområdet som leder till bollplanen samt gatuområdet som reserverats för gång- och cykeltrafik i Parsby (10) stadsdel i Pargas

8.3.2024

1. Planområdet

Det ca 4,4 hektar stora planområdet ligger i Pargas centrum, nordväst om segelrondellen på Skärgårdsvägen. Planområdet omfattar Axxells nuvarande skolfastighet och en bollplan samt ett kvartersområde för verksamhetsbyggnader intill Vapparvägen. I området som ska planläggas finns skolbyggnader, internatbyggnader, ett tomt egnahemshus och ekonomibygnader. En del av området är obebyggt. I området fanns tidigare en andrahandsaffärsbyggnad som revs för några år sedan.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

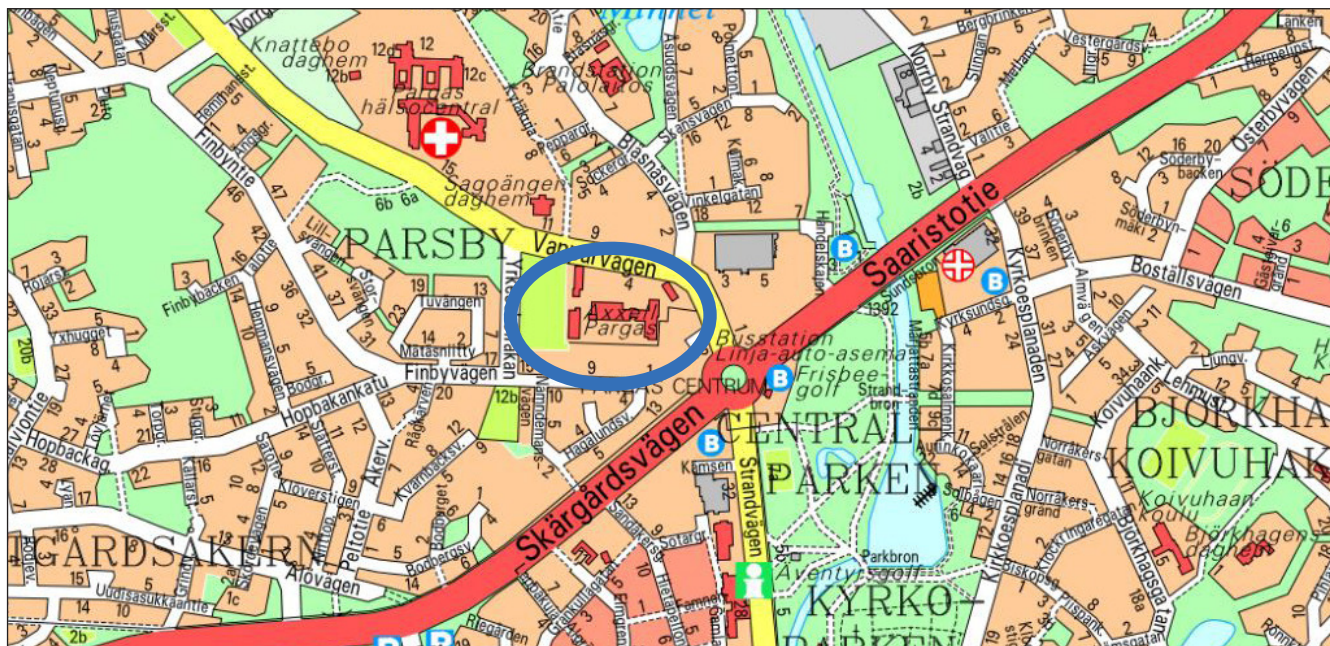
Vapparintie 4 lähiympäristöineen

Asemakaavan muutos korttelille 31, viereiselle urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle, osalle Vapparintien katualueesta, osalle pallokentälle johtavasta katualueesta sekä jalkenkulkua ja pyöräilyä varten varatulle katualueelle Parsbyn (10) kaupunginosassa Paraisilla

8.3.2024

1. Kaava-alue

Noin 4,4 hehtaarin kokoinen kaava-alue sijaitsee Paraisten keskustassa, Saaristotien purjekiertoliittymän luoteispuolella. Kaava-alue kattaa nykyisen Axxellin koulukiinteistön ja pallokentän alueen sekä toimitilarakennusten korttelialueen Vapparintien varrella. Kaavoitettavalla alueella on koulurakennuksia, asuntolarakennuksia, tyhjiillään oleva omakotitalo ja talousrakennuksia. Osa alueesta on rakentamatonta. Alueella sijaitsi aiemmin osto- ja myyntiliikkeen rakennus, joka purettiin muutama vuosi sitten.



2. Markägoförhållandena

Planområdet ägs av Pargas stad. Områdena för Axxells internatbyggnader är för tillfället utarrenderade till fastighetsbolaget som förvaltar dem.

3. Utgångspunkterna och målen för planen

Yrkesutbildningen som ordnas i Axxells fastighet flyttar under 2024 till det nya skolcentret, vilket frigör Axxells område för annat bruk. Idrottshallen på fastigheten ska användas som tillfälliga lokaler för lågstadielever i Malms skola medan skolan renoveras. Målet med detaljplaneändringen är att utveckla detta centrala område för affärsverksamhet och tjänster samt i den mån det är möjligt för boende. Staden har beslutat att ingå ett avtal om

2. Maanomistus

Kaava-alue on Paraisten kaupungin omistuksessa. Axxellin asuntolarakennusten alueet on tällä hetkellä vuokrattu niitä hallinnoivalle kiinteistöyhtiölle.

3. Kaavan lähtökohdat ja tavoitteet

Axxellin kiinteistöllä toimiva ammatillinen koulutus siirtyy vuoden 2024 aikana uuteen koulukeskukseen, jolloin Axxellin alue vapautuu muuhun käyttöön. Kiinteistön liikuntahallia on tarkoitus käyttää väistötilana alakoulun oppilaita varten Malmin koulun remontin ajan. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää tätä keskeistä aluetta liiketoiminnalle ja palveluille sekä mahdollisuuksien mukaan myös asumiselle. Kaupunki on päättänyt tehdä osalle alueesta suunniteltava-



planeringsreservering för en del av området med Kesko Abp. Avtalet undertecknades hösten 2023. Avsikten är att utveckla planeringsreserveringsområdet och omgivande fastigheter till ett stadsbildningsmässigt högklassigt centrumkvarter där en dagligvarubutik, mångformigt boende och flera andra företag och tjänster kan placeras. Planeringsreserveringen innebär i praktiken partnerskapsplanering mellan staden och Kesko Abp. I planområdet ingår även fastigheter i stadens ägo utanför planeringsreserveringsområdet. De tas med i området vars detaljplan ska ändras så att planområdet bildar en ändamålsenlig helhet. Bollplanen ska även i fortsättningen bevaras i huvudsak i idrotts- och rekreationsbruk.

4. Planläggningsläget

Landskapsplan

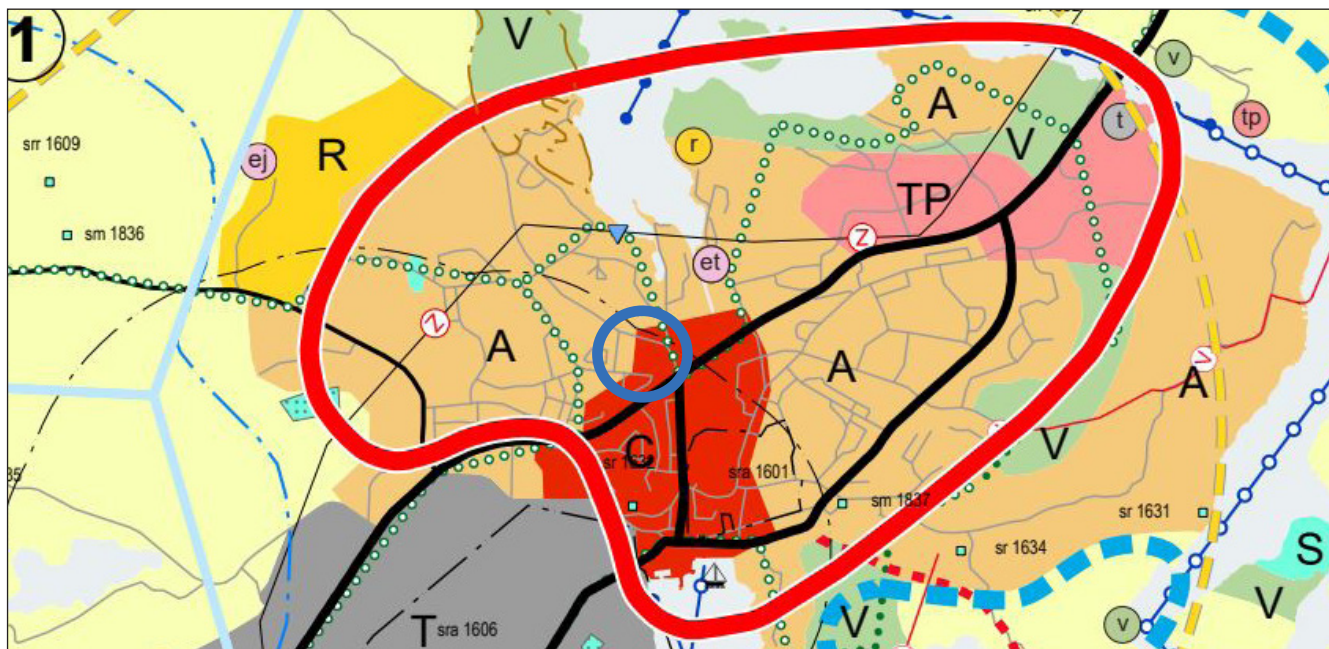
I planområdet gäller landskapsplanen för Åboland (fastställd 20.3.2013), Egentliga Finlands etapplandskapsplan för markanvändning, service och trafik i tätorterna (godkänd 11.6.2018) samt Egentliga Finlands etapplandskapsplan för naturvärden och -resurser (godkänd 14.6.2021). I sammanställningen av landskapsplanerna har planområdet anvisats i huvudsak som ett område för centrumfunktioner (C). Bollplanen har anvisats som ett område för tätortsfunktioner (A). Planområdet hör till Pargas målområde för stadsutveckling och till Skärgårdens ringvägs målområde för utveckling av turism, friluftsliv och rekreation. Från Vapparvägen i riktning mot Bläsnäsvägen har en riktgivande friluftsled som löper längs med planområdet anvisats.

raussopimuksen Kesko Oyj:n kanssa. Sopimus allekirjoitettiin syksyllä 2023. Suunnitteluvarausalueesta ja sitä ympäröivistä kiinteistöistä on tarkoitus kehittää kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen keskustakortteli, jonne on mahdollista sijoittaa päivittäistavarakauppa, monimuotoista asumista sekä muita yrityksiä ja palveluita. Suunnitteluvaraus tarkoittaa käytännössä kumppanuuskaavoitusta kaupungin ja Kesko Oyj:n kesken. Kaava-alueeseen kuuluu myös suunnitteluvarausalueen ulkopuolisia kaupungin omistamia kiinteistöjä. Ne otetaan mukaan asemakaavamuutoksen alueeseen, jotta kaava-alueesta syntyy tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Pallokentän alue on tarkoitus säilyttää jatkossakin pääosin urheilu- ja virkistyskäytössä.

4. Kaavutilanne

Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Turunmaan maakuntakaava (vahvistettu 20.3.2013), Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyväksytty 11.6.2018) sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyväksytty 14.6.2021). Maakuntakaavayhdistelmässä kaava-alue on osoitettu pääosin keskustatoimintojen alueeksi (C). Pallokentän alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Kaava-alue kuuluu Paraisten kaupunkikehittämisen kohdealueeseen ja Saariston rengastien matkailun, retkeilyn ja virkistyskehittämisen kohdealueeseen. Vapparintieltä Bläsnäsin suuntaan on osoitettu kaava-alueen sivuitse kulkeva ohjeellinen ulkoilureitti.



Utdrag ur sammanställning av landskapsplaner. Egentliga Finlands förbund 2023.

Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Varsinais-Suomen liitto 2023.

Generalplan

För området gäller generalplanen för Pargas centrum som har godkänts 30.5.2022 och trätt i kraft 22.6.2023. I den nya generalplanen har detaljplaneområdet anvisats i

Yleiskaava

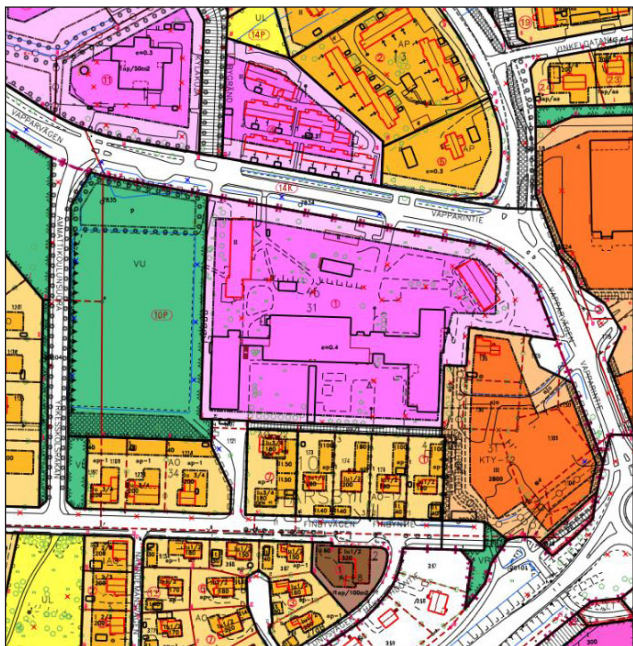
Alueella on voimassa Paraisten keskustan yleiskaava, joka on hyväksytty 30.5.2022 ja tullut voimaan 22.6.2023. Uudessa yleiskaavassa asemakaavoitettava alue on osoitettu



huvudsak som ett område för centrumfunktioner (C). Området reserveras för service, förvaltning, handel, arbetsplatsfunktioner som inte orsakar olägenheter för miljön och boende i centrum samt för rekreation i anslutning till dessa. Syftet med detaljplanering och byggande är att skapa en högklassig stadsbild. Bollplanen har anvisats som ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU).

Detaljplan

På Axxells skolfastighet gäller en detaljplan som fastställt 10.2.1982 och där området anvisats som ett kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet (YO). För bollplanen gäller en detaljplan som godkänt 28.11.2000 och där planen anvisats som ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU) och norr om planen intill Vapparvägen har anvisats ett delområde för ett parkeringsområde (p). En detaljplan för gatan/vägen som reserverats för gång- och cykeltrafik söder om skolfastigheten har godkänt 12.2.2004. En detaljplan för området mellan skolkvarteret och segelrondellen har godkänt 11.6.2019. Området har anvisats som ett kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY-12) där kontorsbyggnader får uppföras.



Utdrag ur sammanställning av ajourvarande detaljplaner
Ote ajantasa-asekaavasta

5. Utredningar

I upprättandet av detaljplanen utnyttjas utredningar som utarbetats i samband med generalplanen för Pargas centrum, utredningar för detaljplanen för affärskvarteren på Vapparvägen som blev färdig 2019 samt utredningar som vid behov utarbetas för detta detaljplaneprojekt.

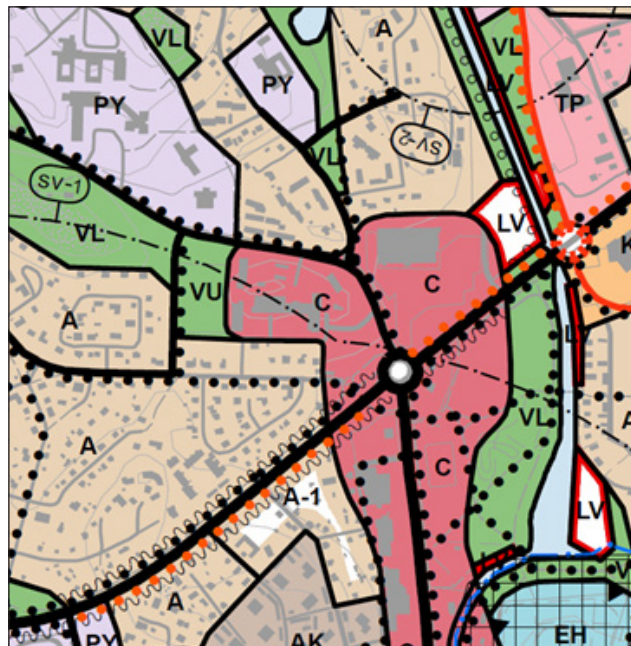
6. Intressenter

Intressenter i planprojektet är Kesko Abp, fastighetsbolaget som är arrendetagare i området, markägare och boende i närområdet, olika ansvarsområden i Pargas stad,

påosin keskustatoimintojen alueeksi (C). Alue varataan palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle sekä näihin liittyville virkistysalueille. Asemakaavoituksella ja rakentamisella tulee luoda korkeatasoista kaupunkikuvaa. Pallokentän alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU).

Asemakaava

Axxellin koulukiinteistöllä on voimassa 10.2.1982 vahvistettu asemakaava, jossa alue on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Pallokentän alueella on voimassa 28.11.2000 hyväksytty asemakaava, jossa kenttä on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU) ja kentän pohjoispuolelle Vapparintien varteen on osoitettu osa-alue pysäköimispaikalle (p). Koulukiinteistön eteläpuolella kulkevan jalankululle ja pyöräilylle varatun kadun/tien asemakaava on hyväksytty 12.20.2004. Koulukorttelin ja purjekiertoliittymän välisen alueen asemakaava on hyväksytty 11.6.2019. Alue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-12), jonne saa rakentaa toimistorakennuksia.



Utdrag ur Generalplan för Pargas centrum
Ote Paraisten keskustan yleiskaavasta

5. Selvitykset

Asemakaavan laadinnassa hyödynnetään Paraisten keskustan yleiskaavan yhteydessä laadittuja selvityksiä, vuonna 2019 valmistuneen Vapparintien liikekorttelien asemakaavan selvityksiä sekä asemakaavahanketta varten tarvittaessa laadittavia selvityksiä.

6. Osalliset

Osallisia kaavahankkeessa ovat Kesko Oyj, alueella vuokralle oleva kiinteistöyhtiö, lähialueen maanomistajat ja asukkaat, Paraisten kaupungin eri vastuualueet, Varsi-



NTM-centralen i Egentliga Finland, Egentliga Finlands förbund, det regionala ansvarsmuseet för Egentliga Finland, Egentliga Finlands räddningsverk, Tukes, vattentjänstverket, fjärrvärmebolaget samt el- och telefonbolag. Intressenter är dessutom övriga vars boende, arbete eller övriga förhållanden i hög grad kan påverkas av planen.

7. Deltagande och myndighetssamarbete

Om inledandet av planarbetet samt planen för deltagande och bedömning meddelas i tidningar (Pargas Kungörelser eller Turun Sanomat och Åbo Underrättelser) samt på stadens officiella anslagstavla på nätet (www.pargas.fi).

Efter det inledande skedet utarbetas ett planutkast som bygg- och miljönämnden framlägger som planens beredningsmaterial. Tidpunkten för framläggandet kungörs på stadens webbplats och genom tidningsannonser. I detta skede har intressenterna möjlighet att delta i planeringen och framföra åsikter om planutkastet. I samband med att beredningsmaterialet är framlagt inbegärs utlåtanden av myndigheter.

Utgående från inkomna åsikter utarbetas ett planförslag som bygg- och miljönämnden framlägger offentligt. Framläggandet av planförslaget kungörs på samma sätt som i utkastskedet. Under tiden planförslaget är framlagt är det möjligt att lämna in skriftliga anmärkningar. Nya utlåtanden begärs in av myndigheter enligt behov. Den färdiga planen godkänns av stadsfullmäktige. De som har bitt om information om godkännandet under den tid planförslaget var framlagt meddelas om att planen har godkänts. Godkännandet och ikraftträdandet av planen kungörs på stadens webbplats.

8. Preliminär tidtabell

Ändringen av detaljplanen inleds med detta program för deltagande och bedömning våren 2024. Planens beredningsmaterial framläggs sommaren 2024. Planförslaget läggs fram offentligt i slutet av hösten 2024. Målet är att stadsfullmäktige godkänner planen i början av 2025.

9. Konsekvensbedömning

Konsekvenserna av planen bedöms utifrån befintliga utredningar och utredningar som utarbetas under planprocessen samt andra tillgängliga fakta och besök i terrängen. De centrala konsekvenserna av ändringen av detaljplanen bedöms och rapporteras i planbeskrivningen.

10. Kontaktpersoner

Detaljplanen utarbetas på planläggningsenheten i Pargas stad och kontaktpersoner är:
planerare Anni Räsänen, tfn 040 488 5917, anni.rasanen@pargas.fi, och
planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, tfn 040 488 5888, heidi.saaristo-levin@pargas.fi.

nais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Tukes, vesihuoltolaitos, kaukolämpöyhtiö sekä sähkö- ja puhelinyhtiöt. Lisäksi osallisia ovat muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

7. Osallistuminen ja viranomaisyhteistyö

Kaavatyön aloittamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan sanomalehdessä (Paraisten Kuulutukset tai Turun Sanomat ja Åbo Underrättelser) sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla verkossa (www.parainen.fi).

Aloituvaiheen jälkeen laaditaan kaavaluonnos, jonka rakennus- ja ympäristölautakunta asettaa nähtäville kaavan valmisteluaineistona. Nähtävilläolon ajankohta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla sekä lehti-ilmoituksella. Tässä vaiheessa osallisilla on mahdollisuus osallistua suunniteluun ja esittää mielipiteitä kaavaluonnoksesta. Valmisteluaineiston nähtävilläolon yhteydessä viranomaisilta pyydetään lausuntoja.

Saadun palautteen perusteella laaditaan kaavaehdotus, jonka rakennus- ja ympäristölautakunta asettaa julkisesti nähtäville. Kaavaehdotuksen nähtävilletulosta ilmoitetaan samalla tavalla kuin luonnosvaiheessa. Nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen. Viranomaisilta pyydetään uudet lausunnot tarpeen mukaan. Valmiin kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymisestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana pyytäneet. Kaavan hyväksymisestä ja voimaantulosta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla.

8. Alustava aikataulu

Asemakaavamuutos aloitetaan tällä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla keväällä 2024. Kaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville kesällä 2024. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville loppusyksystä 2024. Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan alkuvuodesta 2025.

9. Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutusten arviointi perustuu olemassa oleviin ja kaavaprosessin aikana tehtäviin selvityksiin sekä muihin käytössä oleviin tietoihin ja maastokäynteihin. Asemakaavamuutoksen keskeiset vaikutukset arvioidaan ja raportoidaan kaavaselostuksessa.

10. Yhteyshenkilöt

Asemakaava laaditaan Paraisten kaupungin kaavoitusyksikössä ja yhteyshenkilöinä toimivat:
suunnittelija Anni Räsänen, puh. 040 488 5917, anni.rasanen@parainen.fi, ja
kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888, heidi.saaristo-levin@parainen.fi.

FOTON FRÅN PLANOMRÅDET
VALOKUVIA KAAVA-ALUEELTA



Huvudingången till skolbyggnaden
Koulurakennuksen pääsisäänkäynti



Den nya sidan av skolbyggnaden
Koulurakennuksen uusi puoli



Internatbyggnad från 1990-talet
Asuntolarakennus 1990-luvulta



Internatbyggnad från 1960-talet
Asuntolarakennus 1960-luvulta



Idrottshallen
Liikuntahalli



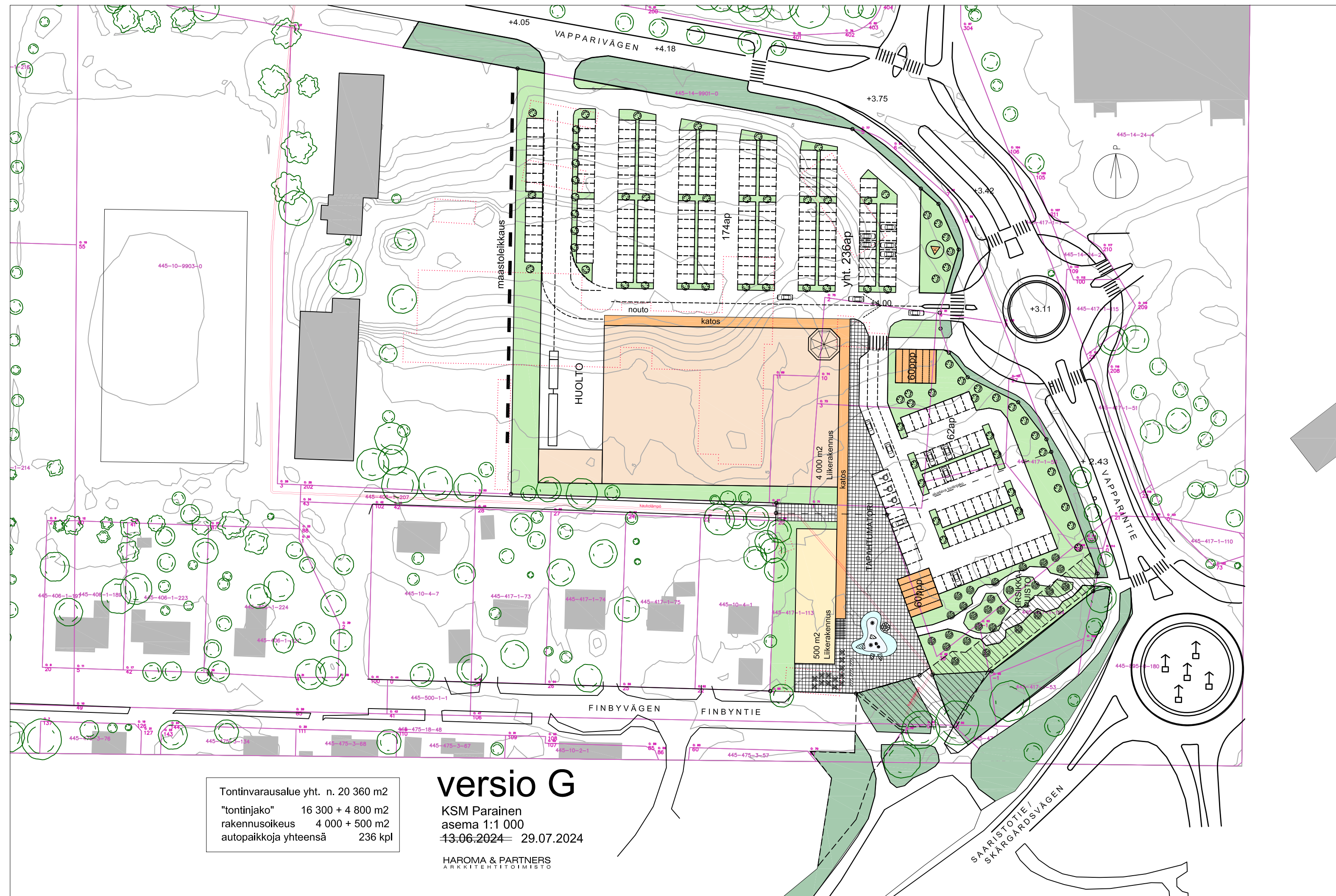
Bollplanen och idrottshallen
Pallokenttä ja liikuntahalli



Cirkulationsplatsens närområde där flera byggnader har rivits
Kiertoliittymän lähialue, josta on purettu useita rakennuksia



Egnahemshus 1948, internat 1990-tal och skolbyggnaden i bakgrunden
Omakotitalo 1948, asuntola 1990-luku ja taustalla koulurakennus



Tontinvarausalue yht. n. 20 360 m²
 "tontinjako" 16 300 + 4 800 m²
 rakennusoikeus 4 000 + 500 m²
 autopaikkoja yhteensä 236 kpl

versio G

KSM Parainen
 asema 1:1 000
 13.06.2024 – 29.07.2024

HAROMA & PARTNERS
 ARKITEHTITOIMISTO

ILLUSTRATION, STADENS KVARTER
HAVAINNEKUVA, KAUPUNGIN KORTTELIT
Ej i skala / ei mittakaavassa

