

PARGAS STAD PARAISTEN KAUPUNKI

STORÄNG (26) OCH LÖVNÄS (22) STADSDELAR, DETALJPLAN OCH -ÄNDRING ISONIITYN (26) JA LEHTINIEMEN (22) KAUPUNGINOSAT, ASEMAKAAVA JA -MUUTOS

Detaljplan och -ändring för Storäng II-området i Storäng (26) stadsdel i Pargas.
Detaljplan omfattande kvarteren 13–17, invidliggande park- och närrekreationsområden samt gatuområdena Kuuselavägen, Humlevägen, Fjärilvägen och Onnelastigen.

Ändring av detaljplanen för ett område för fritids- och rekreationsanläggningar samt för gatuområdet Kuuselavägen och flyttande av stadsdelsgräns.

Isoniitty II alueen asemakaava ja -muutos Paraisten Isoniityn (26) kaupunginosassa.

Asemakaava käsittää korttelit 13–17, viereisiä puisto- ja lähivirkistysalueita sekä Kuuselantien, Kimalaistien, Perhostien sekä Onnelanpolun katualueita.

Asemakaavamuuotos, joka käsittää urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta sekä Kuuselantie katualuetta ja kaupunginosanrajan siirto.



BESKRIVNING MED BILAGOR SELOSTUS SEKÄ LIITTEET

Pargas stad, Livskraftssektorn, ansvarsområdet planläggning
Paraisten kaupunki, Elinvoimatoimiala, vastuualue kaavoitus

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS

ASEMAKAAVAN MUUTTAMINEN

- urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle sekä Kuuselantien katualueelle ja Isoniityn (26) kaupunginosan rajan siirtämiseksi
- pienelle osalle Kuuselantien katualuetta Lehtiniemen (22) kaupunginosassa

ASEMAKAAVA

- kortteleille 13, 14, 15, 16 ja 17 sekä puisto- ja lähivirkistysalueille ja Kuuselantien, Kimalaistien, Perhostien ja Onnelanpolun katualueille Isoniityn (26) kaupunginosassa Paraisilla

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAMUUTOKSEN MYÖTÄ MUODOSTUU

- kortteli 13 tontit 1–3, kortteli 14 tontit 1–11, kortteli 15 tontit 1–2, kortteli 16 tontit 1–10, kortteli 17 tontit 1–8 sekä
- viereiset puisto- ja lähivirkistysalueet, neljä pientä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta, Lehtiniemenkujan, Kuuselantien, Kimalaistien, Perhostien ja Onnelanpolun katualueet sekä kävely- ja pyöräilyliikenteelle tarkoitetut Kuuselanpolun, Perhospolun ja Kimalaispolun osa-alueet Isoniityn (26) kaupunginosassa Paraisilla

Kaava on laadittu Paraisten kaupungin kaavoituksen vastuualueella.

Kaavan ja kaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 30.11.2022.

Kaavamuutoksen hyväksyminen:

Rakennus- ja ympäristölautakunta 13.12.2023, § 175

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.5.2024, § 79

Kaupunginhallitus 28.5.2024, § 144

Kaupunginvaltuusto 10.6.2024, § 52

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee kaupungin keskustan itäosassa, suurelta osin asemakaavoittamattomalla alueella, välittömästi olemassa olevan Isoniityn omakotialueen koillispuolella. Kaava-alue rajautuu lännessä Kalkkitien katualueeseen ja olemassa olevaan pientaloalueeseen Isoniityn kaupunginosassa, pohjoisessa liike- ja toimitilarakennusten alueisiin sekä niihin kuuluviin lähivirkistysalueisiin Lehtiniemen kaupunginosassa. Muilta osin kaava-alue rajautuu rakentamattomiin pelto- ja metsäalueisiin.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavahankkeen nimi on **Isoniityn (26) kaupunginosan koillisosan asemakaava ja asemakaavamuutos, Isoniitty II**. Asemakaavan tarkoituksena on lisätä kaupungin erillispientalotonttien tarjontaa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sekä siihen liittyvien katuverkon ja kunnallisteknisen verkon läheisyydessä. Tarkoituksena on samalla kehittää toimiva prosessi sisäiselle yhteistyölle luonnonmukaisemman hulevesien käsittelyn mahdollistamiseksi ja edistämiseksi uusilla kaupungissa kaavoitettavilla alueilla. Keskiössä ovat myös kaavoituksen mahdollistamat tavat hillitä ilmastonmuutosta muun muassa kestäviä

rakennusratkaisuja ja uusiutuvia energiamuotoja koskevien määräysten ja suositusten avulla. Tämä kaupungin vuoden 2023 kaavoitusohjelmaan kuuluva 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: Havainnekuva
- Liite 8: Poistuva asemakaava
- Liite 9: Lausuntojen ja muistutusten yhteenveto sekä kaupungin vastineet

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

- Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma 17.10.2023, Sitowise Oy
- Meluselvitys 11.10.2023, Sitowise Oy
- Liikenneselvitys 10.10.2023, Sitowise Oy
- Paraisten keskustaseudun osayleiskaavan luontoselvitys 2017, Hanna Hakamäki
- Tausta-aineisto maisemasta, ympäristöstä ja yhdyskuntarakenteesta 2018, Paraisten kaupunki
- Selvitys kaupallisista ja julkisista palveluista 2019, Paraisten kaupunki
- Kuntoarvio Kuuselantie 42, Parainen, Restart Oy, Jonne Lindholm
- Raportti kaavan vaikutuksesta alueen hiilivarastoon (toteutettu Suomen ympäristökeskuksen Hiilikartta-työkalulla)
- Arvio kaavan ilmastokestävyydestä (toteutettu ELY-keskuksen KILVA-työkalulla)

3. Lähtötilanne

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Kaava-alue on suurelta osin rakentamatonta peltomaata suhteellisen tasaisessa maastossa, joka viettää loivasti kohti isoa valtaojaa. Vain pieni osa kaava-alueen koilliskulmasta on metsäistä rinnettä.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Noin 12,57 hehtaarin kokoinen kaava-alue sijaitsee keskusta-alueen laidalla ja käsittää pääasiassa ison peltoalueen olemassa olevan pientaloalueen itäpuolella Isoniityn kaupunginosassa. Kaava-alueella sijaitsee neljä olemassa olevaa omakotitalon pihapiiriä, joista kolme on yksityisomistuksessa. Alue on suhteellisen tasainen pois lukien kaksi pihapiiriä, jotka sijaitsevat pienillä mäillä kaava-alueen koilliskulmassa, jossa maasto kohoaa loivasti pohjoisen suuntaan.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue koostuu suurelta osin peltoalueesta, joka rajautuu pääosin mäntyvaltaiseen kangasmetsään, joka on suurelta osin talousmetsää. Lähialueiden metsää on osittain hakattu.

Alueelle on vuonna 2017 laadittu luontoselvitys Paraisten keskusta-alueen yleiskaavan laatimisen yhteydessä.

Itse kaava-alueella ei ole uhanalaisia luontotyyppejä. Kaava-alueella ei ole havaittu uhanalaisia tai harvinaisia kasveja, eläimiä eikä luontotyyppejä. Hiukan kaava-alueen ulkopuolella on todettu Orchidaceae-sukuun kuuluvien lehtoneidonvaipan (*Epopactis helleborine*) ja soikkokaksion (*Listera ovata*) esiintymiä. Myös yksittäisiä samaan sukuun kuuluvia valkolehdokkeja (*Platanthera bifolia*) esiintyy kaava-alueen lähialueilla. Näiden rauhoitettujen lajien esiintymiä ei kuitenkaan ole havaittu itse kaava-alueella.

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella ja maaperä koostuu pääasiassa savimaasta. Vain pienillä alueilla lähinnä olemassa olevissa pihapiireissä maaperä on kalliota.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne:

Kaava-alue sijaitsee aivan kaupungin keskustan itäosassa sijaitsevan olemassa olevan pientaloalueen vieressä. Lähistöllä on kuntoratoja ja muita virkistysreittejä. Alue kaava-alueen länsi- ja lounaispuolella on suhteellisen tiivisti rakennettu omakotitaloalue, joka on puisto- ja virkistysalueineen rakennettu vaihteittain, lähinnä 1980-luvulla, 2000-luvulla ja 2010-luvulla. Olemassa olevan asuinalueen eteläosassa on myös leikkipuisto. Kaava-alueen pohjoispuolella, lähivirkistysalueen takana, sijaitsee Lehtiniemen työpaikka-alue, joka on kaavoitettu toimitilarakennuksia ja erilaisia liikerakennuksia sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitoksia varten. Lehtiniemen työpaikka-alue on yhä suurelta osin toteuttamatta. Alueelle on rakennettu kaupungin kaukolämpölaitos ja muutama erilaista yritystoimintaa varten rakennettu rakennus, joista suurin osa sijaitsee kaupunginosan pohjoisosassa. Kaava-alueen itä- ja eteläpuolella on lähinnä metsä- ja peltoaluevaltaista haja-asutusta.

Kokoojaväylä Kalkkitie lännessä ja maantie Saaristotie luoteessa ovat lähimmät suuret liikenneväylät.

Kuten Paraisten keskustan yleiskaavoituksen yhteydessä vuonna 2018 koostetussa tausta-aineistossa todetaan maisemasta, ympäristöstä ja yhdyskuntarakenteesta, yhdyskuntarakenteen tavoitteellisesti ohjattu kehittäminen on mahdollistanut sen, että kaikki keskusta-alueeseen kuuluvat palvelut ovat saatavilla kaupungissa. Kyseinen kaava-alue on luontevaa jatkoa tälle vastuullisesti ohjatulle kehitykselle. Maisemarakenteellisesti kaava-alue sijoittuu pohjoisen suunnassa sijaitsevan isohkon selänteen, joka kuuluu Hessundinsalmen suuntaan pohjoisessa ja Bläsnäsinlahden suuntaan lännessä kohoavaan suurempaan kokonaisuuteen, ja Tennbyn ja Prästgårdenin suuntaan etelässä ja Muddaisten ulapan suuntaan idässä kohoavan pienehkön selänteen väliin.

Kaupunki- ja taajamakuva:

Alue on suhteellisen tiivisti rakennetun kaupunkirakenteen reuna-alueita, joka rajautuu idässä laajoihin metsä- ja peltoalueisiin, jotka vielä pidemmällä idän suunnassa muuttuvat haja-asutetuksi maaseuduksi. Viereisellä asuinalueella ei ole voimassa olevia suojelumääräyksiä ja alue on pääosin rakennettu 1980–2010-luvuilla.

Kaava-alueella on neljä olemassa olevaa pihapiiriä:

- **Lillbacka 6:49**, 1970-luvun lopussa ja 1980-luvun alussa rakennettu omakotitalo ja talousrakennus.

- **Tallkulla 6:41**, päärakennus on alun perin rakennettu 1940-luvulla, mutta sitä on sitemmin muutettu useaan otteeseen julkisivuja laajentamalla ja katon muotoa muuttamalla, ja näin ollen sillä ei ole jäljellä ajalleen tyypillisiä piirteitä. Isompi talousrakennus on uudisrakennus 1990-luvun puolivälistä, mutta kooltaan ja sijoituspaikaltaan se on suurin piirtein samassa kohdassa kuin 1940-luvun loppupuolen ilmakuviissa näkyvä talousrakennus. Pienempi vaja näyttäisi mahdollisesti säilyttäneen alkuperäisen muotonsa ja sijoituspaikkansa. Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon inventointiportalissa pihapiirillä on todettu olevan maisemallisia arvoja. Inventoinnissa todetaan, että asuinrakennukseen on tehty paljon muutoksia ja vuoden 2017 inventoinnin jälkeen on tehty lisää muutoksia, jotka ovat muuttaneet rakennuksen ulkonäköä entisestään.
- **Solbacka 6:24**, 1950-luvun alussa rakennettu omakotitalo ja samaan aikaan rakennettu talousrakennus. Päärakennus on suurelta osin säilyttänyt alkuperäisen ulkonäkönsä, vain avokuisti on jossain vaiheessa muutettu suljetuksi. Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon inventointiportalissa pihapiirillä on todettu olevan paikallisia historiallisia ja ympäristöllisiä arvoja.
- **Onnela 8:15**, 1940-luvun lopussa rakennettu omakotitalo ja suurin piirtein samaan aikaan rakennetut talousrakennukset. Päärakennukseen on tehty 2010-luvulla suuria muutoksia ja laajennuksia ja isommassa talousrakennuksessa on samoihin aikoihin toteutettu julkisivumuutoksia. Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon inventointiportalissa pihapiiri on inventoitu, mutta sitä ei ole arvioitu.

Vuonna 2018 Paraisten keskustan yleiskaavoituksen yhteydessä laaditussa maisemaa, ympäristöä ja yhdyskuntarakennetta koskevassa taustamateriaalin koosteessa kaava-alueen peltoalue on merkitty yhtenäiseksi ja avoimeksi peltomaisemaksi keskusta-alueen maisema-arvojen kartalle, joka on koosteen liitteenä.

Asuminen:

Kaava-alue on suurelta osin rakentamatonta peltomaata. Kaava-alueella on vain neljä eri-ikäistä asuinrakennusta, joista tällä hetkellä kolme on asuttuja. Lännessä kaava-alue rajautuu olemassa olevaan pientaloalueeseen, jolla vuonna 2019 laaditussa kaupallisia ja julkisia palveluja koskevassa selvityksessä on todettu olevan merkittävästi pienempi väestötiheys kuin kaupungin vanhemmissa ja keskeisemmillä asuinalueilla. Isoniityn asemakaavoitetun alueen asukasluvun on vuosien 2014–2018 vertailussa todettu olevan noin 220 henkilöä. Vuoden 2023 alussa asukasluku on ollut noin 210 henkilöä.

Palvelut:

Kaava-alueen asuinrakennukset tukeutuvat keskustan palveluihin. Noin kahden kilometrin säteellä kaava-alueesta on suurin osa Paraisten keskustan palveluista, kuten muun muassa päivittäistavarakauppoja, terveyskeskus, paloasema, kirjasto, erilaisia vähittäiskauppoja ja päiväkotia. Lähin alakoulu ja päiväkotia sijaitsevat noin puolentoista kilometrin päässä kaava-alueesta ja lähimmät ryhmäpäivähoitoyksiköt sijaitsevat vielä lähempänä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin 1,6 kilometrin päässä kaava-alueesta ja lähin vähittäiskauppa vain noin 300 metrin päässä. Etäisyys palveluihin olemassa olevia väyliä pitkin voi olla hiukan pidempi kuin yllä esitetty etäisyys. Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat noin 300 metriä luoteeseen ja 350 metriä lounaaseen suunnitellusta asuinalueesta.

Virkistys:

Kaava-alueen lounaispuolella sijaitsee Tennbyn valaistu kuntorata ja kaava-alueen itäpuolella kulkee useita virkistyspolkuja ja -reittejä. Norrbyharjun kaupunginosassa. Alle kilometrin etäisyydellä kaava-alueen luoteispuolella sijaitsee muun muassa liikuntapaikka, jossa on kuntosali, pelikenttiä, sisätekonurmikenttä ja myös muutama muu liikuntatila. Isoniityn kaupunginosan olemassa olevan asuinalueen yhteydessä noin 300 metrin päässä kaava-alueesta sijaitsee leikkipuisto. Vajaan 700 metrin etäisyydellä kaava-alueen lounaispuolella sijaitsee pallopelejä varten tarkoitettu nurmikenttä.

Liikenne:

Lähialueen liikenneverkko koostuu Kalkkitien kokoojaväylästä, joka ulottuu ydinkeskustan eteläosasta Saaristotielle, johon se liittyy Hessundinsalmensilta lähimpänä olevasta kiertoliittymästä. Isoniityn kaupunginosan nykyinen asuinalue liittyy Kalkkitiehen etelässä Puustellintien kautta ja pohjoisessa Lehtiniementien kautta. Asuinalueelta kulkee myös erillinen kävely- ja pyöräilyväylä, Kesäpolku, Kalkkitien kävely- ja pyöräilyväylälle niin, että se liittyy suojatien kautta luontevasti myös kävely- ja pyöräilyväylään, joka kulkee Marjastajantien vartta ja ulottuu Kalkkitieltä Österbyn ja Koivuhaan kaupunginosien kautta kohti ydinkeskustan palveluja.

Asuinalueen kaikkien kolmen Kalkkitielle johtavan katuyhteyden varrella on linja-autopysäkkejä, jotka palvelevat lähinnä Paraisten ja Turun välistä linja-autoliikennettä, mutta jossain määrin myös paikallista oppilaskuljetustoimintaa. Kuuselantien liikenne koostuu lähinnä liikenteestä omakotitonteille ja pois.

Itse kaava-alueella sijaitsee koko Kuuselantien katualue ja yksityinen tie, joka johtaa kahteen alueen omakotikiinteistöön. Kaava-alue rajautuu Lehtiniementien, Keskikesäntien ja Kalkkitien katualueisiin.

Tekninen huolto:

Kaupungin vesi-, viemäri- ja hulevesiverkko ulottuu välittömästi kaava-alueen länsipuolelle, nykyisen Kuuselantien katualueelle saakka, ja osa kaava-alueen asuinikiinteistöistä on jo liittynyt kaupungin kunnallistekniseen verkkoon.

3.1.4 Maanomistus (liite 5)

Kaava-alueen omistaa suurelta osin kaupunki (kiinteistöt 445-465-6-42, 445-465-8-14, 445-465-6-23, 445-465-8-18, 445-465-8-20, 445-465-6-37, 445-465-6-35, 445-480-5-6 ja 445-26-9901-0 Storängs gator 26K). Vain kolme pienehköä asuinikiinteistöä (445-465-6-41, 445-465-6-49 ja 445-465-8-15) on 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"
- V "Virkistysalue"
- Kaupunkikehittämisen kohdealue
- Kaava-alueen itäreunaan osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti
- Saariston Rengastiehen tukeutuva kehittämisvyöhyke

Yleiskaava (liite 3)

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

- AP "Uusi pientalovaltainen asuntoalue"
- VL "Lähivirkistysalue"
- Samansuuntaisesti kulkevan kävely- ja pyöräilytien yhdistie
- Ohjeellinen ulkoilureitti

Asemakaava (liite 4)

Suurin osa kaava-alueesta on asemakaavoittamatonta.

Kaava-alueen luoteisosassa on kaavoitettu urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU-3). Muilta osin ennestään asemakaavoitettu alue on katualuetta. Kuuselantien nykyinen katualue kuuluu kolmeen eri vuosina 2000, 2003 ja 2006 hyväksytyyn asemakaavaan.

Rakennusjärjestys

Paraisten kaupunginvaltuusto hyväksyi Paraisten kaupungin rakennusjärjestyksen päivityksen 20.9.2016. Valtuusto hyväksyi 12.5.2020 vielä toisen rakennusjärjestyksen päivityksen, jossa muutettiin vain aurinkopaneeleja ja maalämpöjärjestelmiä koskevia määräyksiä.

Päätökset ja suunnitelmat

Kaavahanke on sisällynyt kaupungin vuoden 2022 kaavoitusohjelmaan, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 13.12.2021 §:ssä 406, ja viimeisimpään, vuoden 2023 kaavoitusohjelmaan, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 13.2.2023 §:ssä 36.

Pohjakartta

Pohjakartta on mittakaavassa 1:1000 ja se täyttää asetuksessa 1284/1999 asemakaavakartoille asetetut vaatimukset. Kaupungin mittaustoimisto on laatinut ja täydentänyt pohjakartan.

Liikenneselvitys

Sitowise Oy on kesällä 2023 laatinut liikenneselvityksen ja -analyysin. Liikenneselvityksessä on tehty selkoa nykytilanteesta ja verrattu kahta eri ratkaisua, joista toinen ei mahdollistaisi läpikulkua Isoniityn ja Lehtiniemen välillä ja toinen sisältäisi jatkossakin sisäisen yhteyden kaupunginosien pääväylien välillä. Ratkaisua, jossa Isoniityn ja Lehtiniemen välillä ei ole läpikulkua, pidetään vertailussa liikenneturvallisuuden kannalta suotuisampana. Liikenneselvitys sisältää myös laskelmia suunniteltujen katualueiden ja niiden eri osatoimintojen tilavaraustarpeista ottaen huomioon luonnonmukaisemman hulevesien hallinnan mahdollisesti vaatiman tilan katualueilla.

Selvityksessä arvioidaan nyt suunnitellun alueen mitoituksen mukaisia eri katuosuuksien liikennemääriä sekä kaupungin yleiskaavassa osoitettujen, kyseessä olevan kaava-alueen viereen varattujen pientaloalueiden liikennemääriä. Selvityksessä on huomioitu myös Muddaisista tuleva liikenne, koska Kuuselantiekokoojakadulle on yleiskaavassa osoitettu ohjeellinen tielinjaus sen liittämiseksi Muddaistentiehen.

Selvityksen lähtökohtana on se, että uudesta Kuuselantiestä muodostuu niin sanottu kokoojakatu ja kaava-alueen muut kadut ovat alueen sisäisiä tonttikatuja.

Alueen sisäisten tonttikatujen suunnittelussa suositellaan noudatettavan seuraavia periaatteita:

* Liikennejärjestelyillä pyritään luomaan liikenneympäristö, jonka nopeustasot ovat alhaisia.

* Pyöräliikenne ohjataan sisäisillä tonttikaduilla ajoradalle.

* Autoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn risteämiskohdissa pyritään hyödyntämään rakenteellisia hidasteratkaisuja.

* Nopeusrajoitus sisäisillä tonttikaduilla on enintään 30 km/h. Vaihtoehtoisesti harkitaan sisäisten tonttikatujen osoittamista pihakatu-merkillä.

Meluselvitys

Sitowise Oy on kesällä 2023 laatinut meluselvityksen. Meluselvityksessä on laskettu alueen päivä- ja yöajan keskiäänitasot 3D-maastomallin ja olemassa olevia katuja ja niiden liikennemääriä sekä muita mahdollisia melulähteitä koskevien tietojen avulla. Selvityksessä on sekä nykytilanteeseen perustuvia laskelmia että arvioon perustuvia laskelmia tilanteesta, jossa uusi asuinalue olisi toteutettu kaavaehdotuksen mukaisesti, käsittäen myös yleiskaavan muut varaukset mahdollisille tuleville viereisille asuinalueille.

Selvityksessä on laskettu alueen melutasot (päiväaika ja yöaika) sekä laadittu ennuste, joka on laskettu liikenneselvityksessä arvioitujen liikennemäärien ja -nopeuksien perusteella. Laskennan perusteella keskiäänitaso alueen olemassa olevissa ja suunnitelluissa uusissa pihapiireissä alittaa nykytilanteessa ohjearvon sekä päiväaikaan että yöaikaan. Alueella tai sen läheisyydessä ei olemassa olevien tai suunniteltujen katujen lisäksi ole muita merkittäviä melulähteitä. Katujen meluvaikutus ympäristöön on suhteellisen pienistä liikennemääristä ja suunnitelluista matalista nopeuksista johtuen rajallinen.

Selvityksessä on lisäksi tarkasteltu olemassa olevien ja tulevien asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuvaa äänitasoa. Arvioidut äänitasot ovat pieniä ja näin ollen asemakaavassa ei ole tarpeen esittää rakennusten rakenteiden äänieristystä koskevia määräyksiä, koska tavanomaisten julkisivurakenteiden lasketaan olevan riittäviä täyttämään sisätiloille asetetut äänitason ohjearvot.

Hulevesiselvitys

Sitowise Oy on kesällä 2023 laatinut hulevesiselvityksen, jossa on selvitetty kaava-alueen hulevesitilannetta tällä hetkellä ja suunnitellusta rakentamisesta arviolta aiheutuvien hulevesivirtaamien perusteella. Kaava-alueen maaperä on pääosin savea ja paikoitellen kalliomaata. Selvitysalue ei sijaitse pohjavesialueella.

Alueen maasto viettää loivasti pohjoisesta alaspäin etelän suuntaan. Valuma-alueiden analyysin ja olemassa olevien verkostojen tietojen perusteella alueen vedet purkautuvat pääasiassa kahdesta purkupisteestä kaava-alueen lounaiskulmassa. Alueen kuivatusratkaisut käsittävät pääosin pelto- ja tienvarsojia. Kaava-alueen sisäiset virtausreitit koostuvat avouomista ja murto-osa rakennetusta hulevesiverkosta kaava-alueen länsireunalla nykyisen Kuuselantien varrella. Osa kaava-alueen valuma-alueista sijaitsee kaava-alueen luoteispuolella, mutta suurin osa vesistä ei purkaudu uuteen asuinalueeseen, vaan virtaa pääasiassa olemassa olevan Kuuselantien katualueen yhteydessä olevan hulevesiverkon kautta ja jatkaa lännen suuntaan olemassa olevaa asuinalueetta kohti. On epäselvää, purkautuvatko kaava-alueen itäpuolella sijaitsevan peltoalueen valumavedet suuren valtaojan kautta, ja tätä on selvitettävä tarkemmin kaava-alueen hulevesilaitosten suunnittelun yhteydessä, jotta voidaan varmistaa, että purkureitin ja hulevesilaitosten mitoitus on oikea niin, että kaava-alueella ei muodostuisi tulvariskiä.

Uusien asuntokortteleiden ja katujen rakentaminen lisää muodostuvaa hulevesivaluntaa. Lisäyksen lasketaan olevan noin 2,5 kertaa nykyistä suurempi mitoitussadetilanteessa. Vaikka hulevesien määrä kasvaa, voidaan hyvällä hulevesien hallinnalla ehkäistä kielteisiä vaikutuksia lähiympäristöön ja vastaanottaviin vesistöihin. Hulevesiä ei tule johtaa rakennetun alueen ulkopuolelle ilman hallintaa. On tärkeä varmistaa hulevesien virtausreittien ja hallintarakenteiden hyvä eroosiosuojaus. Lisäksi on erityisen tärkeää ehkäistä eroosiota alueen rakentamisen aikana, jotta kiintoaineen kulkeutumista hulevesien mukana voidaan vähentää.

Kaupungin tavoitteena on käyttää kaava-alueella luonnonmukaisia maanpäällisiä ratkaisuja, kuten esimerkiksi läpäiseviä päällysteitä, kouruja ja kasvipeitteisiä painanteita hulevesien johtamiseksi ja imeyttämiseksi, biosuodatusrakenteita hulevesien hallitsemiseksi ja viivytyksrakenteita ennen veden johtamista purkureiteille. Yleisten tavoitteiden lisäksi hulevesien hallintaa koskevat tarpeet ja tavoitteet perustuvat vastaanottavien vesistöjen vedenlaadun turvaamiseen, mikä on otettu laajasti huomioon kaavaluonnoksessa.

Katualueiden viherkaistoja on tarkoitus hyödyntää hulevesien johtamisessa ja hallinnassa. Uusien kortteleiden hulevedet suunnitellaan johdettavan aluekohtaisiin puisto- ja virkistysalueille osoitettuihin hulevesien hallintajärjestelmiin, joista ne purkautuvat kaava-alueen eteläreunan suureen valtaajaan.

Kiinteistökohtainen hulevesien hallinta perustuu hulevesien viivyttämiseen kiinteistöllä ennen niiden johtamista edelleen yleiseen hulevesiverkkoon.

Selvityksessä on osoitettu yhteensä viisi osa-alueita hulevesien hallintarakenteita varten. Näistä neljä on mitoitettu kerran viidessä vuodessa toistuvan 10 minuuttia kestävänsä sateen mukaan. Viidennellä ja isoimmalla hulevesien hallintarakenteiden osa-alueella on lisäksi otettu huomioon kaava-alueen luoteispuolella sijaitsevat laajat valuma-alueet.

Tonttien tasaus tulee toteuttaa siten, että tulvareitit kulkevat ensisijaisesti tonteilta katualueille ja edelleen kohti purkuvesistöjä. Hulevesien johtamiseen varattavat alueet toimivat myös tulvareitteinä. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan tavanomaisten sademäärien mukaan ja rankkasadetilanteissa vesi kulkeutuu tulvareiteille pintavaluntana.

Selvityksessä suositellaan muun muassa AO-korttelialueiden viivytyksvaatimukseksi $0,60 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ ja AR-korttelialueiden viivytyksvaatimukseksi $0,75 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$. Lisäksi selvityksessä suositellaan rasiteosa-alueen osoittamista kaavassa, jos hulevesien johtamis- tai tulvareitti kulkee kiinteistöjen läpi.

Luontoselvitys

Alueelle on vuonna 2017 laadittu luontoselvitys Paraisten keskusta-alueen yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Itse kaava-alueella ei ole uhanalaisia luontotyypppejä. Kaava-alueella ei ole havaittu uhanalaisia tai harvinaisia kasveja, eläimiä eikä luontotyypppejä.

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.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen laatiminen on tullut ajankohtaiseksi, kun kaupunginhallitus päätti hyväksyä vuoden 2022 kaavoitusohjelman, jossa tämä kaava-alue on mukana, vastatakseen pientalotonttien kasvaneeseen kysyntään ja laajentaakseen kaupungin tonttitarjontaa.

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

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen laatiminen on tullut ajankohtaiseksi, koska kaupungin tonttitarjontaa on laajennettava ja alueen kaavoitus on otettu mukaan kaupungin vuosien 2022 ja 2023 kaavoitusohjelmaan ja kaavoituskatsaukseen. Asemakaava pantiin vireille julkaisemalla ilmoitus kaavamuutoksen vireilletulosta Paraisten Kuulutuksissa 30.11.2022.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Vuorovaikutus on toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallisille on luonnosvaiheen aikana varattu tilaisuus olla yhteydessä kaavoittajaan, ja kaavoittaja on keskustellut eri kaavaratkaisuvaihtoehdoista erikseen kaikkien maanomistajien kanssa saadakseen selkeän kuvan näiden tarpeista ja mahdollisista toiveista. Kaavan vireilletulo ja sen valmisteluaineisto on annettu tiedoksi asianomaisille viranomaisille sekä Carunalle ja Partelille.

Varsinais-Suomen ELY-keskus ei ole nähnyt syytä antaa luonnoksesta lausuntoa, mutta on esittänyt kommentteja kestävän rakentamisen huomioon ottamisesta ja ilmastonmuutoksen hillitsemisestä kaavoituksessa. **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 alueen luonne tulee muuttumaan voimakkaasti avoimesta peltoalueesta rakennetuksi ympäristöksi. Museo toteaa lisäksi, että alueella sijaitsee kolme rakennusinventoinnissa vuonna 2017 huomioitua kiinteistöä ja että jatkosuunnittelussa tulee jollain tavalla ottaa huomioon ja ohjata etenkin kiinteistöjen Solbacka ja Tallkulla rakennuskannan säilyttämiseen sallien rakennusten hallittu ja pihapiiriin sovitettu laajentaminen.

Caruna Oy on ilmoittanut, että alueella tarvitaan uusia kaapelointeja ja mahdollisesti myös tilaa uusille puistomuuntamoille.

Luonnoksesta on saapunut vain yksi mielipide asukkaalta, joka asuu kaava-alueen läheisyydessä. Mielipiteessä kyseenalaistetaan uuden Kalkkitien liittymän tarpeellisuus ja myös se, että yhteys ulottuisi aina Muddaisiin asti, viitaten ratkaisun liikenneturvallisuuteen, alueen viihtyisyyteen ja taloudelliseen kannattavuuteen. Osallinen esittää myös, että avo-ojat uusilla asuinalueilla olisivat ilmastonmuutosta ajatellen tärkeitä eikä sellaisia näy luonnoksessa.

Kaupunki on kaavaehdotustyön yhteydessä kuullut alueen yksityisiä maanomistajia ja pyrkinyt ottamaan mahdollisuuksien mukaan näiden toiveet huomioon ehdotuksen laadinnassa.

Osallisille varataan tilaisuus esittää mielipiteensä ehdotuksesta ehdotuksen nähtävilläoloaikana. Rakennus- ja ympäristölautakunta on 13.12.2023 §:ssä 175 hyväksynyt kaavaehdotuksen asettamisen julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 9.2.–11.3.2023. Nähtäville asettamisesta on ilmoitettu itse kaava-alueen maanomistajille sähköpostitse sekä lehti-ilmoituksella.

Nähtävilläoloaikana saapui vain yksi muistutus DNA Tower Finland Oy:ltä. Muistutuksen yhteen veto ja kaupungin vastine ovat luettavissa liitteestä 9. Muistutus ei antanut aihetta kaavaehdotuksen muuttamiselle.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä asianomaisilta viranomaisilta ja muilta tahoilta on pyydetty lausuntoja. Varsinais-Suomen liitto on ilmoittanut, että kaavaehdotus ei ole ristiriidassa maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa ja että liitolla ei ole ehdotuksesta huomautettavaa. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo on niin ikään ilmoittanut, ettei sillä ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen pelastuslaitos ja Caruna Oy ovat antaneet lausunnot kaavaehdotuksesta. Yhteenvedo lausuntojen sisällöstä ja kaupungin vastineet ovat luettavissa liitteestä 9. Lausunnot antoivat aihetta pienille tarkistuksille kaavaehdotukseen ja siihen liittyvään kaavaselostukseen.

Kaavaehdotukseen tehdyt muut pienet tarkistukset, jotka ovat kunnallistekniikan yleissuunnitelman laatimisen yhteydessä osoittautuneet tarpeellisiksi, koskevat pääasiassa Kimalaistien ja Perhostien katualueita. Maanomistajia, joita tarkistukset koskevat, on kuultu erikseen ja heidän mielipiteensä on otettu huomioon tarkistetussa kaavaehdotuksessa.

Kaavoittaja on keskustellut suunnitteluperiaatteista kaupungin eri vastuualueiden kanssa työn aikana.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on laajentaa kaupungin erillispientalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen tonttitarjontaa kaupungin omistuksessa olevalla keskusta-alueella sijaitsevalla alueella, joka muodostaa luontevan jatkeen jo olemassa olevalle pientaloalueelle. Kaavan osatavoitteena on myös edistää luonnonmukaisempaa hulevesien hallintaa ja ohjata rakentamista kaavan avulla kohti kestävämpiä ratkaisuja ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi. Tämän myötä puisto- ja lähivirkistysalueiden osuus tulee olemaan suhteellisen suuri, minkä lisäksi pyritään panostamaan laadukkaiden viheralueiden luomiseen sekä asukkaiden tarpeisiin että luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue koostuu viidestä uudesta erillispientalojen, pientalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen korttelialueesta. Alueen omakotitontit ovat vaihtelevan kokoisia, mutta pääasiassa noin 820–1 120 m²:n kokoisia. Jo olemassa olevien pihapiirien yhteyteen osoitetut omakotitontit ovat hiukan isompia. Asuinkortteleiden väliin osoitetaan runsaasti puisto- ja lähivirkistysalueita avoimen ja vehreän ympäristön säilyttämiseksi ja alueen hulevesien luonnonmukaisen hallinnan mahdollistamiseksi paremmin. Puisto- ja virkistysalueiden osuus on hiukan alle 36 prosenttia kaava-alueen pinta-alasta. Tämän lisäksi alueen vehreyttä lisätään edelleen suunnitellulla viherkaistaleella ja puuistutuksilla, jotka on osoitettu ohjeellisina Kuuselan tien katualueelle ja joiden tarkoituksena on tukea ja samalla myös hyötyä alueen hulevesien luonnonmukaisesta hallinnasta. Kaava-alueelle osoitetaan neljä pientä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta, joista yksi sijaitsee Keskikesäntien varrella, jossa on jo olemassa oleva puistomuuntamo.

Katualue, joka saa uuden liittymän Kalkkitieltä, osoitetaan kokoojakaduksi, jolla on tilaa sekä pyöräily- että kävelyliikenteen väylälle. Uusi asuinalue rajautuu kokoojakatuun, jonka suunnitellaan tulevaisuudessa liittyvän Muddaistentiehen. Valta-osaa kaava-alueen uusia asuntotontteja palvelemaan osoitettu paikallinen asuntokatu liittyy kokoojakatuun kaava-alueen itäreunassa. Pohjoisimpana sijaitsevan erillispientalojen korttelialueen tonteille osoitetaan yhteinen liittymä kokoojakadulle.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alue on tällä hetkellä suurelta osin rakentamaton. 28 uudelle omakotitalotontille on osoitettu 150–250 k-m² päärakennusoikeutta ja 45–60 k-m² talousrakennusoikeutta tonttia kohden, riippuen tontin koosta ja valitusta sallitusta kerrosluvusta. Rivitalotonttien rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,25$ ja autotallien ja autokatosten tehokkuusluku on $e-1=0,055$. Pientaloja varten osoitetuille tonteille on vastaavasti osoitettu rakennusoikeus tehokkuusluvulla $e=0,16$, ja kaavamääräys ohjaa, että enintään 75 prosenttia rakennusoikeudesta saa käyttää asuntotarkoitukseen. Kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä hiukan alle 12 690 k-m², josta vain pieni osa on osoitettu jo olemassa oleville rakennuksille. Lähivirkistykseen osoitetuille alueille ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Kaupungin omistaman rakennetun kiinteistön pihapiirille osoitetaan olemassa olevan rakennusoikeuden lisäksi vain pieni talousrakennusoikeus sekä mahdollisuus olemassa olevan asuinrakennuksen rajalliseen laajentamiseen. Aluekohtainen tehokkuusluku on $e^a = 0,1$.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alue on suurelta osin rakentamaton ja osoitetut erillispientalojen korttelialueet muodostavat luontevan jatkon jo olemassa olevalle kaupunkirakenteelle. Kaavassa suojelumerkintöjä saaneen asuinrakennuksen pihapiirin itäpuolelle on kaavoitettu pienehköjä omakotitalotontteja, joilla on rakennusoikeus ja joiden rakentamista kaavamääräykset ohjaavat pienimuotoisemmaksi. Kaava-alueen kaikki rakennusalat on muotoiltu niin, että ne mahdollistavat rakennusten ilmansuuntien kannalta ihanteellisen sijoittamisen, jotta rakennusten katoille sijoitettavien aurinkopaneeleiden hyödyntäminen energialähteenä olisi mahdollista. Avoimeen viheralueeseen rajautuvassa korttelissa 17 omakotitontit on päädytty osoittamaan yksikerroksisiksi, jotta siirtymä avoimesta maastosta rakennettuihin asuinkortteleihin olisi pehmeämpi ja luontevampi.

Kuuselantieltä ja Keskikesäntieltä idän suuntaan kiinteistön Tallkulla 6:41 pihapiiriä kohti ulottuva puistoalue mahdollistaa sen, että pienellä määllä sijaitseva pihapiiri muodostaa jatkossakin tunnistettavan näkymän maisemassa.

Uudet tontit liittyvät luontevasti viereiseen pientalojen alueeseen ja yhdessä ne muodostavat pienipiirteisen ja viihtyisän kokonaisuuden. Edellyttämällä kaavamääräyksissä, että rakentamattomiksi jäävät tontin osat, joita ei käytetä pysäköintiin tai ajoyhteyksiin, on istutettava ja pidettävä mahdollisimman luonnonmukaisina, halutaan saavuttaa mahdollisimman vihreä kortteliympäristö. Kaikissa kortteleissa kiinteistönomistajia kannustetaan käyttämään talousrakennuksissa viherkattoja (kasvillisuudella peitettyjä kattoja), koska tällaiset katot sitovat merkittävän määrän sadevesiä ja vähentävät näin ollen tontilla hallittavien hulevesien määrää. Niin sanotut viherkatot eristävät lisäksi lämpöä talvisin ja pitävät viileyttä kesäisin, mikä vuorostaan vähentää talousrakennusten energiankulutusta.

Etelässä olemassa olevan valtaojan ympärille on osoitettu laajahko lähivirkistysalue, joka suunnitellaan tulevaisuudessa kytkettävän laajempaan virkistysaluekokonaisuuteen avoimen pellon ympärille, kun kaupunki jatkaa viereisten alueiden kaavoitusta. Pohjoisessa ja idässä kaava-alueeseen rajautuva suunniteltu katualue on osoitettu niin leveäksi, että ajoradan ja kävely- ja pyöräilyväylien väliin jää tilaa viherkaistalle. Tämä lisää alueen kasvillisuutta edelleen ja muodostaa sekä esteettisen että pölyä ja melua ehkäisevän elementin uuden asuinalueen ympärille ja sitä voidaan lisäksi hyödyntää hulevesien johtamisessa, imeyttämässä ja hallinnassa.

Kaava-alueen puisto- ja virkistysalueet ovat tarpeeksi suuria hulevesien hallintarakenteita ja tulvareittejä varten, ja hyvin suunniteltujen kasvillisuusvalintojen avulla ne voivat myös edistää alueen luonnon monimuotoisuutta. Tämä on saavutettavissa myös esimerkiksi perustamalla ja ylläpitämällä pölyttäviä hyönteisiä houkuttelevia kaupunkiniittyjä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavan myötä muodostuu viisi uutta asuinkorttelia (korttelit 13–17), joilla on lähinnä erillispientalotontteja (AO), mutta myös muutamia tontteja rivitaloja ja muita kytkettyjä asuintaloja (AR) sekä pientaloja (AP) varten. Kortteli 13 sisältää kaksi AO-tonttia ja yhden isohkon AP-tontin, joka käsittää olemassa olevan vanhemman pihapiirin. Kortteli 14 sisältää yhteensä 11 AO-tonttia, joista yksi käsittää olemassa olevan vanhemman pihapiirin, jolla on todettu olevan paikallisia historiallisia ja maisemallisia arvoja ja jonka rakennuksille on annettu suojelumääräykset. Kortteli 15 sisältää kaksi AO-tonttia, joista yksi rajautuu niin, että se käsittää olemassa olevan rakennuspaikan pihapiirin. Kortteli 16 sisältää seitsemän AO-tonttia ja kaksi isohkoa AR-tonttia sekä isohkon AP-tontin, joka käsittää olemassa olevan pihapiirin. Kortteli 17 sisältää kahdeksan AO-tonttia.

Erillispientalojen korttelialueilla saa rakentaa yhden asunnon sekä siihen liittyvän sivuasunnon tonttia kohden ja edellytetään yhden autopaikan rakentamista asuntoa kohden. Sivuasunto saa olla korkeintaan 60 k-m²:n kokoinen ja sen tulee olla samassa rakennuksessa varsinaisen asunnon kanssa. Erillispientalojen rakennusoikeus ja kerrosluku vaihtelee 150 ja 350 k-m²:n välillä ja I ja II kerroksen välillä. Välittömästi pihapiirin itäpuolella sijaitsevat tontit, joille kaavassa on osoitettu suojelumääräyksiä, on osoitettu yhteen kerrokseen rakennettavia ja ullakkokerroksella varustettavia pienehköjä omakotitaloja varten, mikä mahdollistaa suurin piirtein suojellun asuinrakennuksen rakennusmassaa vastaavat rakennukset. Asemakaavassa suojellun asuinrakennuksen sisältävälle tontille on osoitettu kaksi talousrakennusten rakennusala; yksi olemassa olevalle talousrakennukselle ja yksi uusi. Asuinrakennusta ympäröivä rakennusala on muotoiltu niin, että se mahdollistaa omakotitalon idänpuoleisen päädyn laajentamisen.

Etelässä laajahkoon avoimessa maastossa sijaitsevaan virkistysalueeseen rajautuvaan kortteliin 17 on osoitettu tontteja yhteen kerrokseen rakennettavia omakotitaloja varten. Pohjoisimpana sijaitsevaan kortteliin 15, jossa tonteilla on maaston ja sijainnin johdosta suuremmat pinta-alat, on voitu osoittaa suurempi päärakennusoikeus ja mahdollisuus rakentaa kahteen kerrokseen. Kaava-alueen muille erillispientaloja varten osoitetuille tonteille on osoitettu 200–220 k-m²:n päärakennusoikeus, jossa rakennusrungon saa rakentaa enintään lu3/4 tai II kerrokseen. AO-40-määräyksen piirissä olevilla korttelialueilla enintään 80 prosenttia päärakennusoikeudesta saa käyttää ensimmäiseen kerrokseen. Jos omakotitalo näin ollen rakennetaan vain yhteen kerrokseen, voidaan päärakennusoikeudesta hyödyntää enintään 80 prosenttia.

Rivitaloja ja muita kytkettyjä pientaloja varten osoitettujen tonttien rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvun avulla: luvulla, joka määrittää päärakennusoikeuden, ja luvulla, joka määrittää talousrakennusoikeuden. Kahdella suurehkoilla pientaloja (AP) varten osoitetulla tontilla rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla ja kaavamääräyksellä, jonka mukaan enintään 75 prosenttia rakennusoikeudesta saa käyttää asuinrakennuksia varten ja loput talousrakennuksia varten, mikä mahdollistaa sen, että alueet voidaan tarvittaessa lohkoa pienemmiksi tonteiksi riippuen siitä, miten rakentaminen halutaan tulevaisuudessa toteuttaa.

Yleisiin määräyksiin on kirjattu, että alueen rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia ja julkisivuissa on käytettävä pääosin puuta. Julkisivujen väriyksessä tulee käyttää vaaleita värejä. Päärakennukset on varustettava harjakatolla ja katemateriaalina on käytettävä tiiltä tai kone- tai lukkosaumattua

sileää peltiä. Väriykseltään kattojen tulee olla tilienpunaisia tai tummanharmaita ja päärakennusten sallittu kattokaltevuus on 25°–40°. Talousrakennuksissa ja autokatoksissa sallitaan myös pulpettikattoja ja viherkattoratkaisuja. Talousrakennusten ja katosten korkein sallittu julkisivukorkeus on 5,5 m ja talousrakennuksia saa rakentaa vain yhteen kerrokseen. Mahdollisten autotallien tai -katosten ovia ja aukkoja ei saa sijoittaa kadunpuoleisiin julkisivuihin, mikäli etäisyys katuun on alle 10 metriä. Tällaisella määräyksellä lisätään liikenneturvallisuutta, koska se parantaa mahdollisuuksia havaita mahdollinen liikenne kadulla hyvissä ajoin, ja tontilla on myös tilaa kääntää ajoneuvot ilman, että niitä tarvitse peruuttaa suoraan katualueelle.

5.3.2 Muut alueet

Kaava-alueelle on osoitettu täysin uusi puistoalue sekä kaava-alueen lounaiskulmassa sijaitsevan olemassa olevan puistoalueen jatke. Lisäksi on osoitettu uusiin asuinkortteleihin ja osoitettuihin katualueisiin rajautuvia isoja ja pieniä lähivirkistysalueita. Puisto- ja lähivirkistysalueille ei ole osoitettu rakennusoikeutta, mutta niille on annettu erilaisia määräyksiä ja ohjeellisia osa-alueita, jotka on tarkoitettu hulevesien luonnonmukaisten hallintarakenteiden rakentamiseen. Kuuselantien ja Keskikesäntien väliin sijoittuvan puistoalueen osalta kaavassa on ehdotettu, että sitä voitaisiin hyödyntää kaupunkiniityn perustamiseen, ja puistoalueen läpi on osoitettu osa-alueita, jotka on tarkoitettu kävely- ja pyöräilyliikenteen väylien rakentamiseen. Yhdessä Perhostien katualueen ja eteläiseen lähivirkistysalueeseen osoitetun kävely- ja pyöräilyliikenteen osa-alueen kanssa muodostuu luonteva lyhyempi kulkureitti asuinalueen läpi mahdollistaen sujuvamman kävelyn tai pyöräilyn asuinalueelta Kalkkitielle, jolla Paraisten keskustan ja Turun väliset säännölliset linja-autovuorot liikennöivät. Osa-alue tätä väylää varten jatkuu etelän suuntaan kohti rakentamatonta aluetta, joka tulevaisuudessa suunnitellaan kaavoitettavan nyt käsiteltävän kaava-alueen tapaan pientaloasumista varten.

Kaavassa osoitetut uudet katualueet ovat Onnelastigen-Onnelanpolku, Fjärilvägen-Perhostie ja Humlevägen-Kimalaistie. Voimassa olevassa kaavassa Kuuselantie-niminen katualue poistetaan nykyisessä muodossaan, mutta Kuuselantie-nimi säilytetään ja sitä käytetään Kalkkitien uudesta liittymästä idän suuntaan suunnitellun uuden asuinalueen reunaa pitkin kulkevan kokoojakadun nimenä. Isoniityn olemassa olevaa asuinalueetta kohti johtava entisen Kuuselantien osa saa saman nimen kuin alueen läpi kulkeva pääväylä: Midsommarvägen-Keskikesäntie. Lehtiniementieltä etelän suuntaan kulkeva katualue, joka asemakaavamuutoksessa muutetaan umpikaduksi, saa nimen Lövnäsgränden-Lehtiniemenkuja. Puisto- ja lähivirkistysalueiden kävely- ja pyöräilyliikennettä varten osoitetut osa-alueet saavat nimet Kuuselastigen-Kuuselanpolku, Fjärilstigen-Perhospolku ja Humlestigen-Kimalaispolku.

Kaavassa osoitetaan neljä pientä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta; yksi palvelemaan kaava-alueen länsiosassa Keskikesäntien varrella sijaitsevaa olemassa olevaa puistomuuntamoaa ja muut sijoitettuna katualueiden ja virkistysalueiden yhteyteen.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen erillispientalojen korttelialueet ja muuntotyypinen pienimuotoinen asuminen täydentävät ja jatkavat luontevasti jo olemassa olevaa välittömästi länsipuolella sijaitsevaa omakotitaloaluetta. Itse kaava-alueella asuu tällä hetkellä reilut 10 asukasta. Viereisen asuinalueen väestö koostuu suurin piirtein puoliksi lapsiperheistä ja puoliksi myöhäiskeskä-ikäisistä tai vanhemmista asukkaista lähinnä 1–2 hengen talouksissa. Pientaloalueen laajentaminen tämän asemakaavan ja asemakaavamuutoksen mukaisesti lisää alueen asukasmäärää arviolta vähän alle 200 asukkaalla ja todennäköisesti myös nuorentaa ikärakennetta, koska uusien omakotitonttien suurin kohderyhmä ovat yleensä lapsiperheet tai perhettä perustavat nuoret pariskunnat. Alueella liikkuvien

ihmisten määrä tulee näin ollen lisääntymään, kuten myös liikennemäärät. 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 tai työpaikkojen määrä ei tule muuttumaan. 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 olemassa olevan palvelutarjonnan tehokasta käyttöä. Kaupallisista ja julkisista palveluista vuonna 2019 tehdyn selvityksen mukaan kaava-alueen sijainti mahdollistaa keskustan palvelujen hyvän saatavuuden. Keskusta-alueella on useita päivähoitoyksiköitä ja sekä suomenkielisen että ruotsinkielisen perusopetuksen yksiköitä, yläkoulu ja lukio. Lähimpänä sijaitsee kolme ryhmäpäivähoitoyksikköä, yksi isohko ruotsinkielinen päiväkotiki ja suomenkielinen alakoulu, jotka kaikki sijaitsevat noin 1,5 kilometrin säteellä kaava-alueesta.

Laajentamalla keskustan olemassa olevaa asuinalueita ja keskittämällä sille 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 olemassa olevaa pihapiiriä, joiden arvoja on tarkasteltu inventoinneissa. Näiden inventointien perusteella yhden pihapiirin rakennukset ovat saaneet suojelumerkinnän ja mahdollisten uudisrakennusten tai laajennusten ulkonäölle on asetettu vaatimuksia. Näin halutaan varmistaa, että pihapiirin rakennuskannassa todetut arvot säilytetään. Muiden pihapiirien rakennukset ovat ajan saatossa käyneet läpi suuria muutoksia, eikä niillä näin ollen ole todettu olevan rakennushistoriallisia eikä edes suurempia maisemallisia arvoja. Alue on tällä hetkellä suurelta osin avointa peltomaisemaa ja yksi pihapiireistä sijaitsee peltomaahan rajautuvalla kallioisella mäellä. Pihapiirin länsi- ja luoteispuolella on suunniteltu viheralue rakennetun mäen säilyttämiseksi kaupunkikuvan visuaalisena elementtinä, vaikka rakennuksilla ei ole rakennushistoriallisia arvoja.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alue koostuu tällä hetkellä suurelta osin rakentamattomasta peltomaasta ja muutamasta vanhasta pihapiiristä. Peltomaa on kaupungin omistuksessa ja on ollut vuokralla viljelykäyttöä varten. Alue on siksi suurelta osin ollut luonnontilassa eivätkä jokaisenoikeudet salli liikkumista istutuksilla ja viljellyillä pelloilla. Uuden asemakaavan myötä kaava-alueen virkistysarvo kasvaa, kun yli 30 prosenttia entisestä peltomaasta osoitetaan virkistystä varten. Perustamalla kaupunkiniittyjä osalle virkistysalueista pyritään lisäämään luonnon monimuotoisuutta.

Kaava-alueen puisto- ja virkistysalueet on suunniteltu siten, että myös hulevesien luonnonmukaiset hallintarakenteet ja tulvareitit mahtuvat niihin. Lisäksi luonnonmukaisia hulevesien valumareittejä tullaan hyödyntämään mahdollisimman paljon, ja paikan päällä hyödyntämättä jääneet hulevedet, jotka eivät ole imeytyneet matkalla, tulevat jatkossakin valumaan kaava-alueen eteläreunan suuren valtaojan kautta kohti merta jo vakiintuneiden reittien kautta. Kaava-alueen luoteisosaan osoitetut lähivirkistysalueet korvaavat suurelta osin urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen. Voimassa olevassa kaavassa on osoitettu rakennusoikeus urheilu-, liikunta- ja virkistystoiminnan huoltotiloja (pukuhuone- ja suihkutilat, liikuntasali, kioski, huoltorakennus) varten, yhteensä 350 k-m². Kaavamuutoksessa virkistysalueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Kaavamuutos sallii pelkästään pyöräkatoksen ja pienen liityntäpysäköintialueen rakentamisen. Kyseiset virkistysalueiden osat säilytetään metsäisinä ja mahdollisimman pitkälti luonnontilaisina. Alueille rakennetaan pelkästään tarvittavat rakenteet ja istutukset, joita tarvitaan hulevesien luonnonmukaista hallintaa varten.

Viheralueiden (VP ja VL) osuus kaava-alueesta on noin 33 prosenttia.

Kaava-alueella ei ole uhanalaisia luontotyyppisiä. Alueella ei myöskään ole havaittu uhanalaisia tai harvinaisia kasveja, eläimiä eikä luontotyyppisiä.

Kaavaratkaisussa valitulla korttelialuerakenteella ja rakennusalojen harkitulla sijoittamisella sekä rakentamisen kerrosmäärän valinnalla suunnitellulla asuinalueella on pyritty säilyttämään maisemallisesti houkuttelevat näkymät niin, että siirtyminen asutuksesta viheralueille olisi mahdollisimman pehmeää ja koettaisiin mahdollisimman luonnolliseksi.

Asuinrakentamisen korttelialueet on pääosin sijoitettu vanhalle peltoalueelle, joten metsämaan osuus tai alueella kasvavien puiden määrä ei merkittävästi vähene. Tavoitteena on lisätä puiden osuutta alueella, osittain koko Kuuselantien katualueelle osoitettavan ohjeellisen puurivistön kautta, mutta myös asettamalla alueelle yleismääräys, joka edellyttää, että yhtä pihapiiriä kohden on oltava/istutettava vähintään kaksi puuta. Lisäksi edellytetään, että pihapiiriä kohden rakennetaan yksi sadepuutarha, mikä tukee alueen kasvillisuuden lisäämistä edelleen. Sadepuutarha on kasvillisuudella peitetty alanne, jonne hulevedet johdetaan. Vedet kerätään alanteeseen, jossa ne puhdistuvat, minkä jälkeen ne suodatetaan suodattavan maakerroksen läpi maahan tai johdetaan hulevesijärjestelmään.

5.4.3 Vaikutukset alueen hiilivarastoon ja arvio kaavan ilmastokestävydestä

Hiilikartta-karttapalvelun avulla tehdyillä laskelmilla on arvioitu, että kaavan vaikutus alueen hiilivarastoon vuonna 2030 olisi -48 tCO₂/ha (tCO₂/ha = tonnia hiilidioksidia hehtaaria kohden), yhteensä -514 tCO₂.

Karttapalvelun mukaan kaavan negatiivinen vaikutus hiilivarastoon hehtaaria kohden on suurin pienimmällä pohjoisimpana sijaitsevalla AP-alueella, mikä todennäköisesti johtuu siitä, että alue on yksi harvoista kaava-alueen alueista, jolla on tiheimmin kasvava puusto. Tässä tapauksessa karttapalvelun arvio on hiukan harhaanjohtava, koska puolet alueesta on jo rakennettua pihapiiriä, jonka käyttö ei kaavan myötä muutu nykyisestä. Muissa AP-, AR- ja AO-kortteleissa hiilivaraston vähenemisen arvioidaan kuuluvan lievimpään luokkaan (-100...-10 tCO₂/ha). Nykyiselle peltomaalle suunniteltujen viheralueiden osalta vaikutuksen hiilivarastoon arvioidaan olevan vähäinen ja metsäisemmälle maalle sijoittuvien viheralueiden osalta hiilivaraston arvioidaan kasvavan.

Lyhyesti voidaan todeta, että kaavan ratkaisu sijoittaa asuinkorttelit pääasiassa vanhalle peltomaalle minimoi alueen hiilivaraston vähenemisen. Näillä alueilla vaikutusta on lähinnä maaperän hiilivarastoon.

Kaavan ilmastokestävyttä on tarkasteltu Pirkanmaan ELY-keskuksen ympäristöministeriön tuella kehittämän KILVA-työkalun avulla. Selvityksen mukaan kaavan vahvuuksia ovat muun muassa seuraavat:

- Hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja osittainen lisääminen
- Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen
- Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen

Selvityksen mukaan kaavan heikkouksia ovat muun muassa seuraavat:

- Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen

Liikkumista koskeva heikkous johtuu tässä tapauksessa lähinnä siitä, että työkalun kysymyksenasettelu ja vastausvaihtoehdot on muotoiltu niin, että tulos on automaattisesti heikko, ellei itse kaava-alue sisällä paljon eri toimintoja, jotka ovat saavutettavissa jalan. Koska kyseinen kaava-alue on asuinalueen laajennus ja käsittää pelkästään asuinkortteleita ja viheralueita, työkalu ei ota huomioon, että kaava-alueen ulkopuolella on paljon eri toimintoja, jotka ovat saavutettavissa jalan. Kaupungin ydinkeskusta sijaitsee vain noin 2,5 kilometrin päässä kaava-alueelta ja esimerkiksi lähin vähittäiskauppa vain noin 500 metrin etäisyydellä. Kaupungin keskeisimmät palvelut (kirjasto, terveydenhuolto ja hammashoito, koulut, päiväkodit ja liikuntapaikat yms.) sijaitsevat 0,5–2,6 kilometrin säteellä kaava-alueelta, ja aivan kaava-alueen vieressä kulkee Kalkkitie, jolla liikennöi joukkoliikenne, jonka avulla pääsee sujuvasti sekä kaupungin ydinkeskustaan että Turun keskustaan.

Toinen selvityksen mukainen heikkous on infran ja teknisen huollon resurssitehokkuus. Syy tähän on lähinnä se, että katuratkaisut perustuvat osittain laajempaan kokonaisuuteen, joka tulevan kaavoittamisen myötä laajentaa ja kehittää viereisiä alueita. Tämä merkitsee sitä, että kokoojakatu Kuuselantie vaikuttaa vielä tässä vaiheessa ylimitoitetulta ja taloudellisesti tehottomalta. Kaikki infra suunnitellaan kuitenkin niin, että se ottaa jo tässä vaiheessa huomioon yleiskaavassa asumiselle osoitetut laajennusalueet, mikä merkitsee sitä, että kunnallistekninen verkosto mitoitetaan jo nyt laajemmalle kokonaisuudelle, jonka käyttäjämäärä on suurempi.

6. Asemakaavan toteutus

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava-alue täydentää ympäröivää asuinalueita ja vastaa Paraisten keskustan pientalotonttien kysyntään. Alueen infrastruktuuri toteutetaan vuosina 2025–2026. Uusien tonttien lohkomisen ja markkinointi aloitetaan tarvittavan kunnallistekniikan ja katujen rakentamisen jälkeen. Alue toteutetaan vaiheittain.

Liitteet

Asemakaavan seurantalomake
Parainen 22.11.2023, täydennetty 22.4.2024

Kaavoituksen vastuualue, Paraisten kaupunki

PLANOMRÅDETS LÄGE
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Flygbild från år 2018
Ilmakuva vuodelta 2018



Planområdet
Kaava-alue



SAMMANSTÄLLNING AV LANDSKAPSPLANERNA I
EGENTLIGA FINLAND
VARISINAI-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)
- **Etapplandskapsplanen för naturvärden och -resurser** (godkänd i landskapsfullmäktige 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)
- **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.

V

Rekreatiosområde.

På nationell-, landskaps- eller regionnivå betydande frilufts-, utflykts-, idrotts- eller övriga rekreatiosområden.

Virkistysalue.

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet.



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.



**Riktgivande friluftsled
Ohjeellinen ulkoilureitti**

I närheten av planområdet:
Kaava-alueen lähettyvillä:

TP

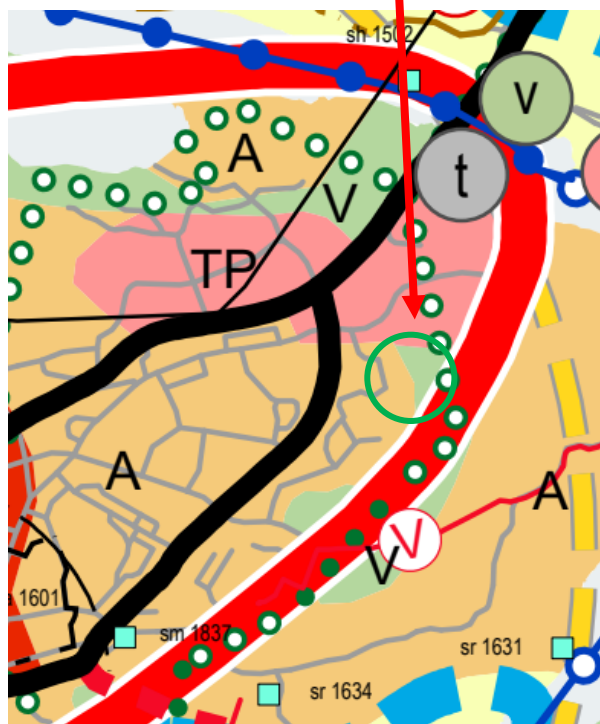
Område för tätortsfunktioner.

Ett betydande område på riks-, landskaps- eller regionnivå för offentliga eller enskilda tjänster, arbetsplatsfunktioner, koncentrationer av verksamhetslokaler och industrifunktioner som inte orsakar miljöstörningar. Innehåller också mindre bostadsområden.


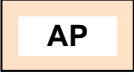





Työpaikkatoimintojen alue.

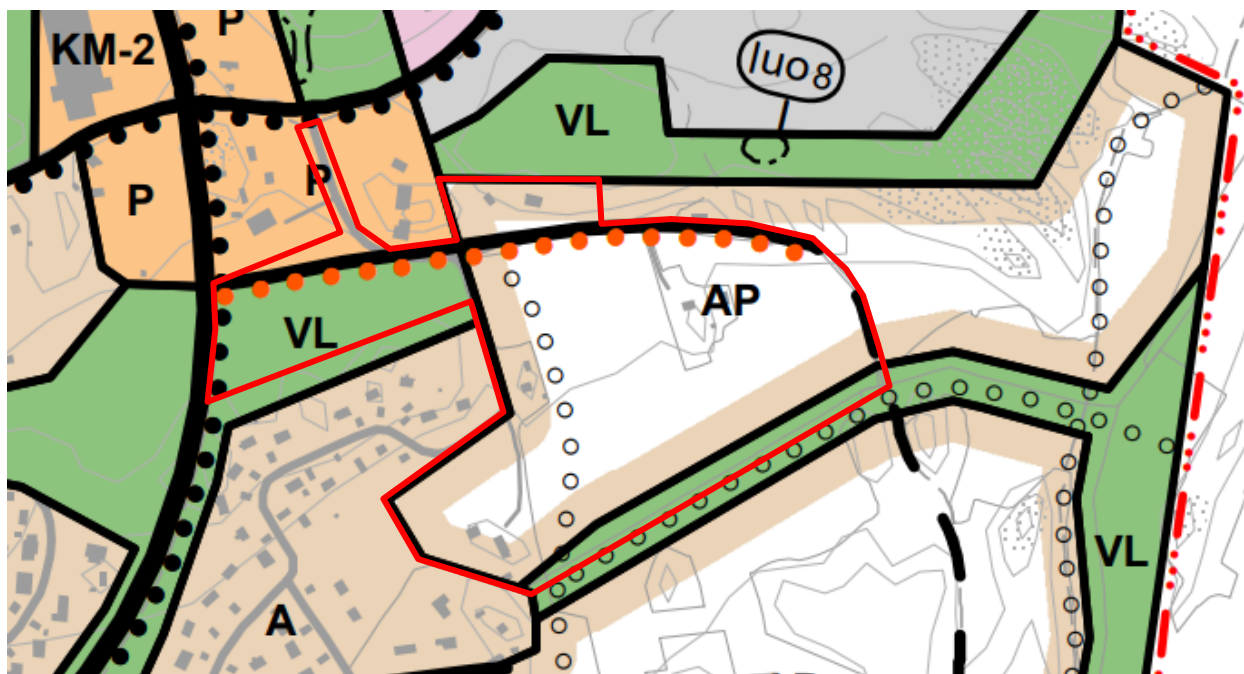
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita.

Planområdet
Kaava-alue



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

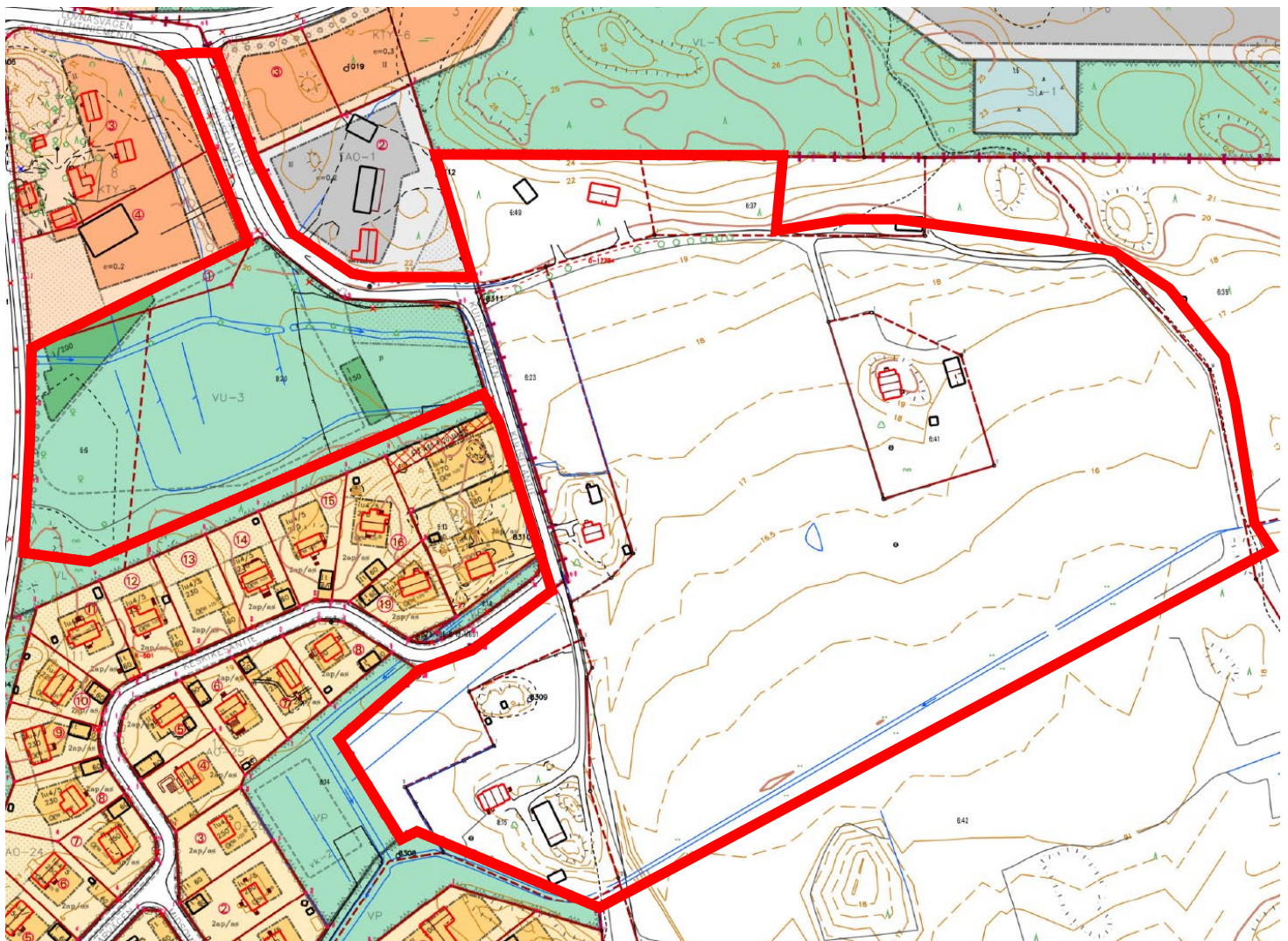
-  Planområdet
Kaava-alue
-  **AP** Bostadsområde dominerat av småhus, nytt område eller område som förändras avsevärt.
Pientalovaltainen asuntoalue, uusi tai olennaisesti muuttuva alue
-  **VL** Område för närrekreation
Lähivirkistysalue
-  Riktgivande friluftsled
Ohjeellinen ulkoilureitti
-  Ny gång- och cykelväg
Uusi kävely- ja pyöräilyreitti
-  Förbindelseväg/matargata
Yhdystie/kokoojakatu
-  Riktgivande vägsträckning
Ohjeellinen tielinjaus




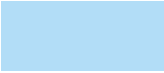
UTDRAG UR AJOURVARANDE DETALJPLAN
OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

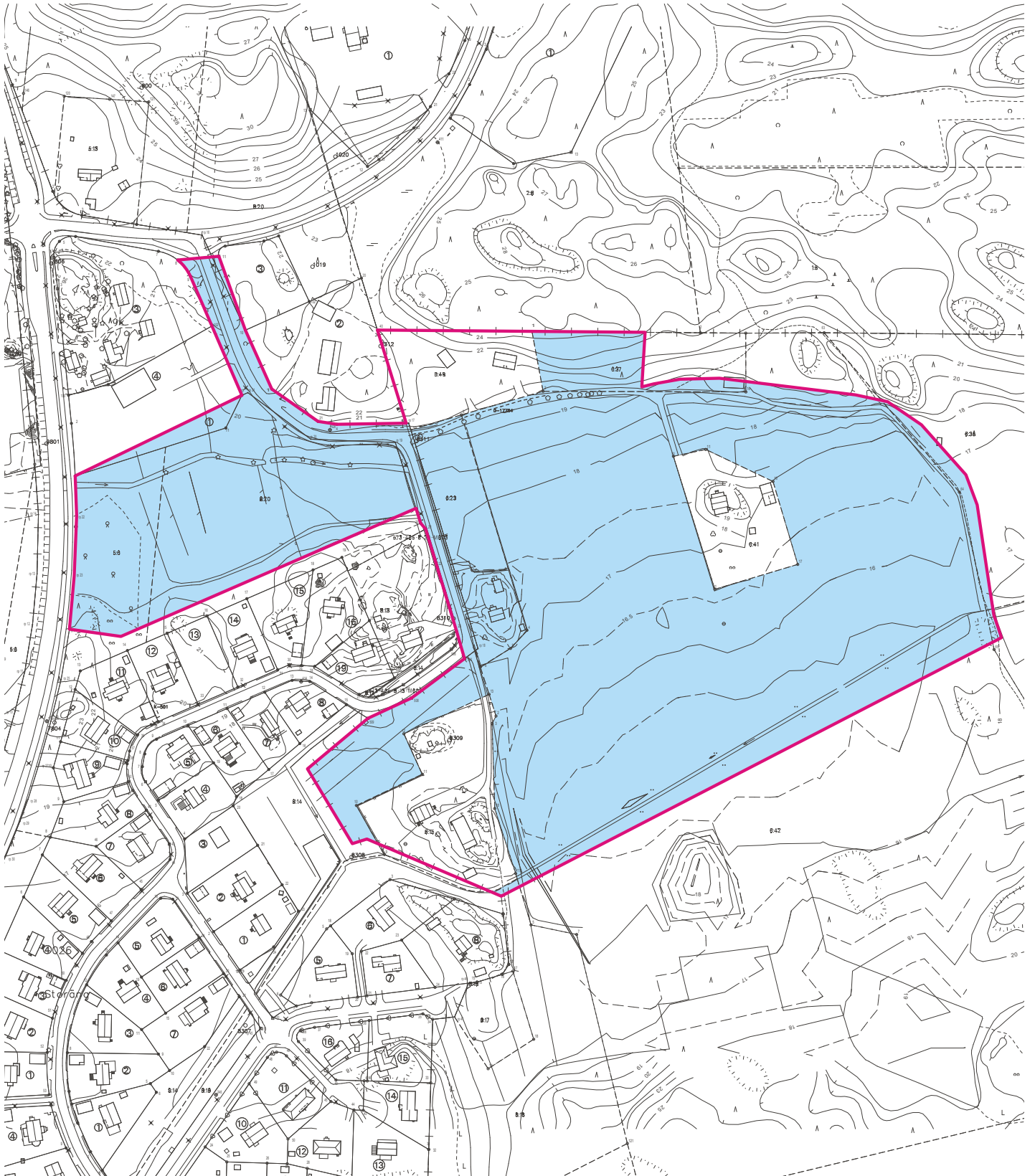
— Planområdet
Kaava-alue

VU-3 Område för idrotts- och rekreationsanläggningar
Urheilu- ja virkistyspalvelualue



MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN
MAANOMISTUS

-  Planområdet
Kaava-alue
-  Ägs av Pargas stad
Paraisten kaupungin omistuksessa



PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

Detaljplanändring för del av ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar och för gatuområdet Kuuselavägen i Storäng (26) stadsdel samt uppgörande av detaljplan för ett område nordöst om Storäng bostadsområde.

1. Planområde

Det dryga 12,5 ha stora planområdet ligger i nordöstra delen av Pargas centrum och gränsas i norr av Lövnäs stadsdel, i väster av Kalkvägen och bostadsområdet i Storäng stadsdel och i söder och öster till skogs- och ängsområden.



2. Markägoförhållanden

På planområdet finns tre mindre privatägda fastigheter och en liten del av en fjärde men till övriga delar ägs området av Pargas stad.

3. Planläggningsprojektets utgångspunkter och målsättningar

Planprojektet har blivit aktuellt i och med den stora efterfrågan på bostadstomter i Pargas centrumområden.

Syftet med detaljplanen och -ändringen är att utvidga stadens detaljplanerade område med attraktiva bostadstomter vid goda förbindelser och förse de nya bostadskvarteren med en smidig anslutning till Kalkvägen. En delmålsättning är också att i planen lägga extra fokus på hanteringen av dagvatten

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavamuutos urheilu- ja virkistyspalvelualueen osalle ja Kuuselantien katualueelle Isoniityn (26) kaupunginosassa sekä asemakaavan laatiminen Isoniityn asuinalueen koillispuolella olevalle alueelle.

1. Kaava-alue

Reilut 12,5 ha kokoinen kaava-alue sijaitsee Paraisten keskustan koillisosassa, rajautuen pohjoisessa Lehtiniemen kaupunginosaan, lännessä Kalkkitieheen ja Isoniityn kaupunginosan asuinalueeseen, ja itä- ja eteläsuunnassa metsä- ja niittyalueisiin.

2. Maanomistus

Kaava-alueella on kolme yksityisesti omistettua pienempää kiinteistöä ja pieni osa neljänestä, mutta muilta osin alue on Paraisten kaupungin omistuksessa.

3. Kaavoitusprojektin lähtökohdat ja tavoitteet

Kaavaprojekti on tullut ajankohtaiseksi Paraisten keskusta-alueella olevien asuntonttien suuren kysynnän myötä.

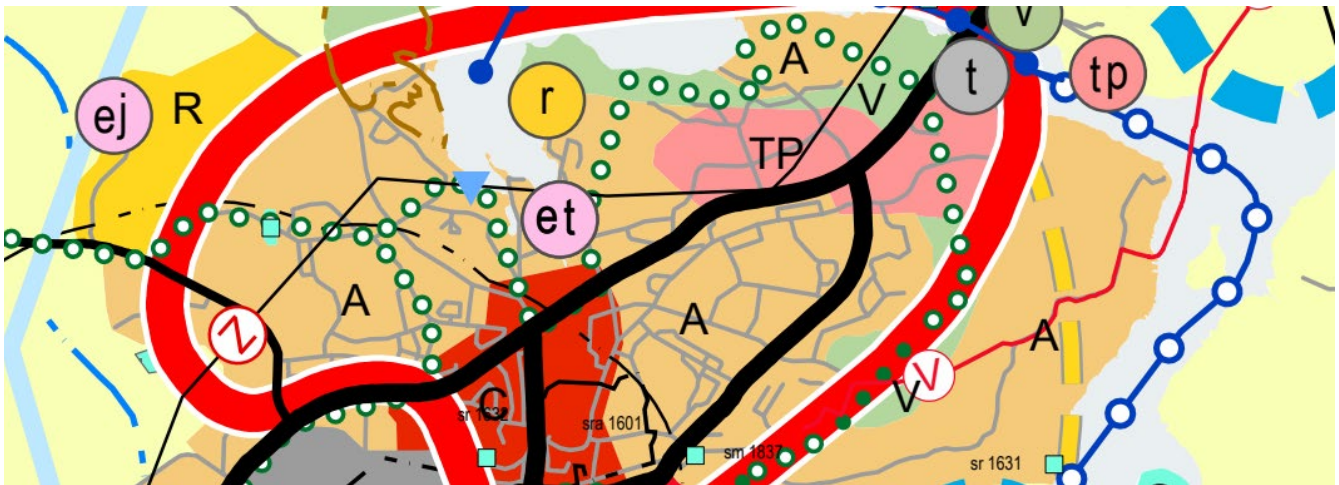
Asemakaavan ja -muutoksen tavoitteena on laajentaa kaupungin asemakaavoitettu alue houkuttelevilla asuintonteilla hyvien yhteyksien varrella ja järjestää uusiin asuinkortteleihin sujuva liittymä Kalkkitieheen. Osatavoitteena on myös kaavassa keskittyä erityisesti huoleveden käsittelyyn.

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 både som områden för rekreation (V) och för tätortsfunktioner (A) som ligger inom ett målområde för stadsutveckling. Vid östra kanten av planområdet har också anvisats en riktgivande friluftsled.

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 sekä virkistys- (V) että taajamaatoimintojen (A) alueeksi, jotka sijaitsevat kaupunkikehittämisen kohdealueella. Kaava-alueen itäreunaan on myös osoitettu ohjeellinen virkistysreitti.

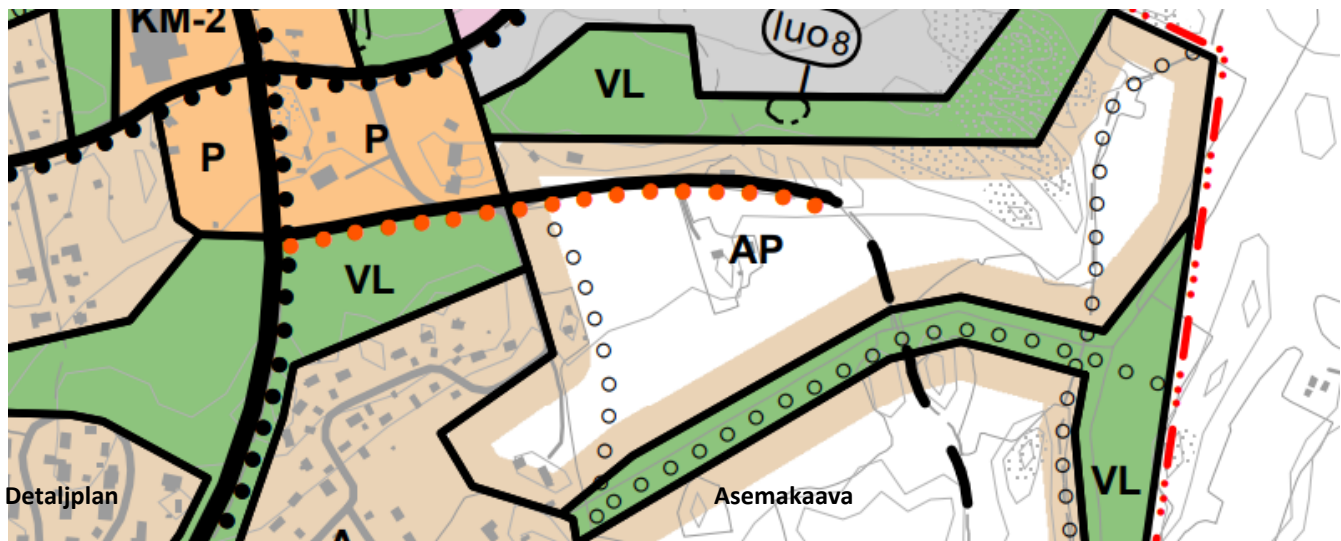


Generalplan

I den nya, av stadsfullmäktige 30.5.2022 godkända generalplanen för Pargas centrum är området till största del anvisat som nytt småhusdominerat bostadsområde kantat av områden för närrekreation och av förbindelseväg med parallellt löpande gång- och cykelväg. På området har också anvisats en riktgivande friluftsled.

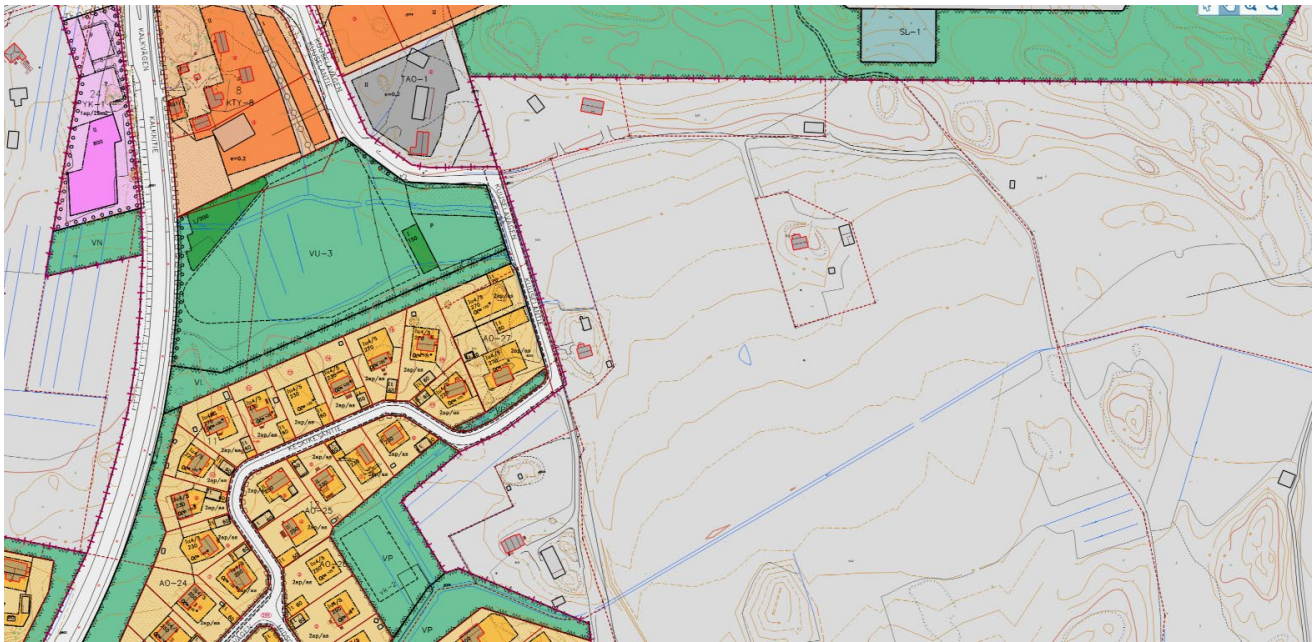
Yleiskaava

Uudessa, 30.5.2022 kaupunginvaltuustossa hyväksytyssä Paraisten keskustan yleiskaavassa suurin osa kaava-alueesta on osoitettu uudeksi pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi, jota kehystää lähivirkistysalueita ja yhdystie rinnakkaisella kävely- ja pyöräilyreitillä. Alueelle on myös osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti.



Planområdet saknar till största del detaljplan. Detaljplanen för grönområdet som ligger invid Kalkvägen i Storäng stadsdel är godkänd 3.5.2000 och anvisar området för idrotts- och rekreationsanläggningar. Områdets byggrätt är sammanlagt 350 m² vy fördelat på två separata byggnadsytor. Kuuselavägens nuvarande gatuområde omfattas i tre olika detaljplaner godkända år 2000, 2003 och 2006.

Kaava-alue on suurimmalta osin asemakaavoittamatta. Kalkkietien vieressä, Isoniityn kaupunginosassa olevan viheralueen asemakaava on hyväksytty 3.5.2000 ja osoittaa alueen urheilu- ja virkistyspalveluille. Alueen rakennusoikeus on yhteensä 350 k-m², jaettuna kahteen eri rakennusalaan. Kuuselantien katualue sisältyy kolmeen eri asemakaavan, joita on hyväksytty vuosina 2000, 2003 ja 2006.



5. Utredningar

I samband med det pågående arbetet med den nya generalplanen för Pargas centrumområden har gjorts flera omfattande utredningar som kommer att utnyttjas i arbetet med detaljplanen och -ändringen (bl.a. naturutredning, 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 området, stadens olika förvaltningsenheter, 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

5. Selvitykset

Meneillä olevan Paraisten keskustan yleiskaavatyön yhteydessä on tehty monia laajoja selvityksiä, joita tullaan hyödyntämään myös asemakaavan ja -muutoksen suunnittelussa (mm. luontoselvitys, keskusta-alueen kaupunkivallinen selvitys, kaupallisten ja julkisten palvelujen selvitys, kävelyreitistöselvitys).

6. Osalliset

Osallisina kaavoitusprojektissa ovat kaava-alueen maanomistajat, lähialueen maanomistajat ja asukkaat, Paraisten kaupungin eri hallintoyksiköt, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen liitto, vesihuoltolaitos, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, Caruna sekä muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuuos saattaa huomattavasti vaikuttaa.

7. Osallistuminen ja viranomaisyhteistyö

Kaavatyön aloittamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan Paraisten Kuulutuksissa tai

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. Vid inledningen hålls även ett inledande samråd mellan staden och Egentliga Finlands NTM-central och vid behov kallas även andra berörda myndigheter.

Bygg- och miljönämnden framlägger planförslaget offentligt. Tidpunkten för framläggandet meddelas på stadens officiella anslagstavla på stadens webbplats och per tidningsannonser. Under påseendetiden begärs även utlåtanden från berörda myndigheter. Planen godkänns slutligen i stadsfullmäktige. De som har bitt om information om godkännandet under den tid 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 detaljplanen och -ändringen inleds med detta program för deltagande och bedömning på senhösten 2022. Planförslaget färdigställs och behandlas sedan i bygg- och miljönämnden så att planförslaget kan framläggas offentligt. Målet är att planen ska kunna godkännas av stadsfullmäktige hösten 2023.

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. Detaljplanens centrala konsekvenser bedöms och redovisas för i planbeskrivningen.

10. Kontaktpersoner

Planen utarbetas på Pargas stads planläggningsenhet och som kontaktpersoner fungerar:

Charlotte Koivisto, planläggare

040 488 5906

charlotte.koivisto@pargas.fi

Heidi Saaristo-Levin, planläggningschef

040 488 5888

heidi.saaristo-levin@pargas.fi

Turun Sanomissa ja Åbo Underrättelser-lehdessä. Aineisto on esillä koko kaavaprosessin ajan kaupungin verkkosivuilla. Valmisteluvaiheessa osallisilla on mahdollisuus osallistua suunnitteluun. Aloituvaiheessa pidetään myös kaupungin ja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen välinen aloitusneuvottelu, johon kutsutaan tarvittaessa myös muita asianomaisia viranomaisia.

Rakennus- ja ympäristölautakunta 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

Asemakaavan ja -muutoksen laatiminen aloitetaan tällä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla loppusyksyllä 2022. Kaavaehdotus valmistuu ja käsitellään rakennus- ja ympäristölautakunnassa julkisesti nähtävälle asetettavaksi. Tavoite on, että kaupunginvaltuusto voisi hyväksyä kaavan syksyllä 2023.

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. Asemakaavan keskeiset vaikutukset arvioidaan ja raportoidaan kaavaselostuksessa.

10. Yhteyshenkilöt

Kaava laaditaan Paraisten kaupungin kaavoitusyksikössä, ja yhteyshenkilöinä toimivat:

Charlotte Koivisto, kaavoittaja

040 488 5906

charlotte.koivisto@parainen.fi

Heidi Saaristo-Levin, kaavoituspäällikkö

040 488 5888

heidi.saaristo-levin@parainen.fi

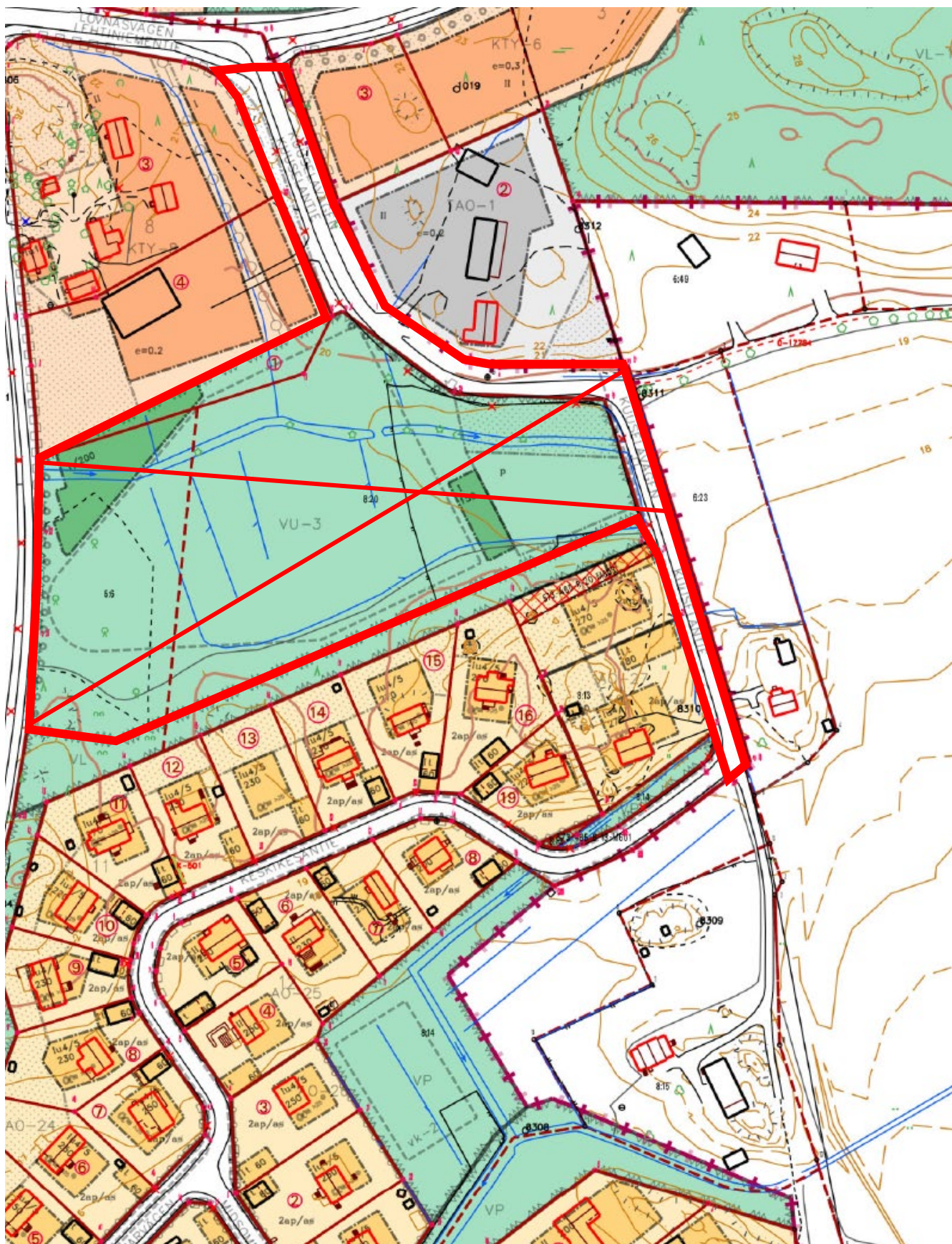


STORÄNG II, ILLUSTRATION
ISONIITTY II, HAVAINNEKUVA

Skala/mittakaava 1:1500
27.11.2023 CK

PARGAS STAD - PARAISTEN KAUPUNKI

DETALPLAN SOM AVLÄGSNAS
POISTUVA ASEMAKAAVA



Isoniitty II, 9.2.–11.3.2024 nähtävillä ollut kaavaehdotus

Yhteenveto saapuneista lausunnoista ja muistutuksista sekä ehdotus vastineiksi 22.4.2024

LAUSUNTO

VASTINE

VARSINAIS-SUOMEN PELASTUSLAITOS

Varsinais-Suomen pelastuslaitos on lausunnossaan todennut, että kaava-alueen kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida pelastuslaitoksen sammutusvedenottoaikat.

Lisäksi se katsoo, että Perhostien pohjoispäähän tulisi järjestää kääntöpaikka.

Pelastuslaitoksen lausunto annetaan kaupungin teknisille tukipalveluille tiedoksi alueen infran suunnittelua varten. **Ei anna aihetta kaavaehdotuksen muuttamiselle.**

Kaava-ehdotusta tarkistetaan niin, että Perhostien pohjoispään katualuetta levennetään.

VARSINAIS-SUOMEN ELY-KESKUS

Varsinais-Suomen ELY-keskus on lausunnossaan nostanut esille, että kaavaehdotus on huolellisesti laadittu ja määräyksillä ohjataan rakentamista ja ympäristön laatua tarkasti ja kaavaan on tuotu määräyksiä, joilla ohjataan rakentamista ilmastokestävään suuntaan. ELY-keskus toteaa, että kaavan ilmastovaikutukset eivät sisälly kaavaselostukseen ja että selostusta olisi vielä hyvä täydentää vaikutusten arvioinnilla. ELY-keskus arvioi, että kaavan keskeiset ilmastovaikutukset ovat yksityisautoihin perustuva liikenne, uudisrakentaminen sekä menetettävä kasvullinen ala. Lausunnossa peräänkuulutetaan kiertotaloutta koskevia kaavamääräyksiä, esimerkiksi ohjaamalla uudelleen käytettävien rakennusosien ja materiaalien käyttöön, tilojen muuntojoustavuuteen sekä maamassojen kierrättämiseen ja uusiokäyttöön kaava-alueella. Lisäksi nostetaan esille, että monet ilmastovaikutusten hillitsemiseen pyrkivät kaavamääräykset on muotoiltu suositusluonteisiksi, ja ne tulisi muotoilla vahvemmin ohjaaviksi, jotta asetettuihin ilmastotavoitteisiin voidaan päästä.

ELY-keskus tuo lausunnossaan esiin, että Paraisten kaupungin päästöistä 22,4 % syntyy tieliikenteestä, jossa on myös merkittävä päästövähennyspotentialiaali. Siksi kestävyiden ja ilmastovaikutusten kannalta onkin ratkaisevaa, miten vahvasti alue tulee tukeutumaan yksityisautoiluun. ELY-keskus toteaa, että julkisen liikenteen yhteys kulkee kuitenkin varsin lähellä kaava-alueita ja että etäisyys Paraisten keskustan palveluihin on noin 2–3 kilometriä, mutta että joukkoliikenteen läheisyydestä huolimatta on kuitenkin mahdollista, että alueen liikkuminen tulee perustumaan lähes kokonaan yksityisautoiluun.

Kaavaselostusta täydennetään kaavan ilmastokestävyyden arvioinnilla ja arvioinnilla kaavan vaikutuksesta alueen hiilivarastoon. Arviointi perustuu KILVA-työkalulla ja Suomen ympäristökeskuksen Hiilikartta-karttatyökalulla tehtyihin selvityksiin.

Erillispientaloja varten tarkoitettujen korttelialueiden kaavamerkintää tarkistetaan niin, että se sallii myös yhden pienen sivuasunnon asuinrakennusta kohden ja mahdollistaa näin asuinrakennuksen joustavamman käytön, kun perherakenteeseen tai -kokoon tulee muutoksia.

Kaava-alueen väyläverkko on suunniteltu niin, että jalankulku- ja pyöräilyliikennettä edistetään monin eri tavoin, muun muassa kaavamääräyksillä, jotka koskevat polkupyörien pysäköintipaikkoja, sujuvia ja turvallisia jalankulku- ja pyöräilyväyliä sekä liityntäpysäköintiä Kalkkitien varteen, jolla joukkoliikenne liikennöi. Lähin joukkoliikennelinja sijaitsee alle 500 metrin päässä kaava-alueesta ja linjaa liikennöidään säännöllisesti kaikkina viikonpäivinä Turun keskustaan ja Paraisten ydinkeskustaan. Tuomalla lisää mahdollisia joukkoliikenteen käyttäjiä nykyisen joukkoliikenneverkon yhteyteen luodaan paremmat edellytykset tämän liikenneyhteyden palvelutason parantamiselle edelleen. Kaavaehdotuksen ratkaisu ja määräykset ovat riittävät tukemaan tätä. **Ei anna aihetta kaavaehdotuksen muuttamiselle.**

ELY-keskus toivoo arvioitavan, onko sekä maakuntakaavassa että yleiskaavassa osoitettu ulkoilureitti, joka kulkee suunnittelualan halki pohjois-eteläsuunnassa, otettu kaavassa huomioon riittävästi ja että sitä tarvittaessa selkeytetään.

Luonnonsuojelun osalta ELY-keskus kirjoittaa lausunnossaan, että perusteltu keskeinen tavoite maankäyttöä suunniteltaessa on luontokadon pysäyttäminen, esimerkiksi pyrkimällä säilyttämään luonnontilaista kasvillisuutta. ELY-keskus toteaa, että kaavaehdotuksessa on pääosin riittävällä tavalla huomioitu luonnon monimuotoisuus. ELY-keskus ehdottaa kuitenkin pientä lisäystä kaavaehdotuksen virkistys- ja puistoalueiden yleisiin määräyksiin luonnon monimuotoisuuden lisäämisen tärkeyden korostamiseksi edelleen. ELY-keskus ehdottaa lisäksi, että yleisiä määräyksiä täydennetään yksityiskohtaisemmalla määräyksellä, joka koskee viljelypalstojen puutarhajätteiden käsittelyä.

ELY-keskus katsoo, että hulevesien käsittely on huolellisesti suunniteltu kaavaehdotuksessa, mutta että sadevesipuutarhan käsitettä olisi hyvä avata kaavaselostuksessa.

Liikennesuunnittelusta ja -määräyksistä ELY-keskus kirjoittaa, että AP- ja AR-kortteleihin tulisi lisätä määräykset pyöräpysäköinnin toteuttamisveloitteesta.

Lausunnossa tuodaan myös esille, että viereiset Kalkkitie ja Lehtiniementie kuuluvat erikoiskuljetusverkostoon ja että asia on hyvä huomioida jatkosuunnittelussa.

Väylä kulkee osittain puisto- ja virkistysalueiden läpi ja osittain Perhostien tonttikatua pitkin. Kaupunki on päättänyt sisältää väylän kaava-alueella jalankulku- ja pyöräilyliikenteen verkkoon, jotta samalla edistettäisiin myös kestäviä liikkumistapoja arjessa. Ratkaisulla pyritään virkistys- ja arkiliikunnan väliseen synergiaan luomalla esteettisesti houkutteleva ja miellyttävä ympäristö, joka palvelee osittain molempia toimintoja. Paraisilla luonto ja ulkoilualueet ovat lähellä missä sitten liikutaankin, ja kaavassa osoitetut puisto- ja lähivirkistysalueet muodostavat laadukkaan jatkon näille alueille. Kaava-alueen viheralueiden työn alla olevaan yleissuunnitelmaan on suunniteltu mittava polkuverkosto, joka jalankulku- ja pyöräilyliikennettä varten osoitettujen alueiden lisäksi mahdollistaa monipuolisen virkistyskäytön. Polut yhdistävät katu- ja virkistysalueet kaikista suunnista luonnon parhaan mahdollisen saavutettavuuden edistämiseksi niin lähiympäristössä kuin viereisillä ulkoilualueilla ja metsissä. **Ei anna aihetta kaavaehdotuksen muuttamiselle.**

Yleisiä määräyksiä täydennetään ehdotetulla lisäyksellä pyrkimyksistä lisätä luonnon monimuotoisuutta. Mahdollisten viljelypalstojen rakentaminen viheralueille edellyttää tarkempaa puistosuunnitelmaa, ja tällainen puistosuunnitelma onkin luontevampi ohjaustyökalu puutarhajätteiden käsittelyä ja muuta mahdollista toiminnan rajoittamista varten.

Lyhyt kuvaus sadevesipuutarhan käsitteestä lisätään kaavaselostukseen. Isoniityn uuden asuinalueen asemakaavoitukseen liittyvään hulevesihankkeeseen laaditaan myös rakentajan opas, jossa kuvataan tarkemmin eri tapoja hallita ja johtaa tontin hulevesiä, ja siihenkin sisällytetään kuvaus sadevesipuutarhojen rakenteesta ja toiminnasta.

Kaavan yleisiin määräyksiin on kirjattu, kuinka monta polkupyöräpaikkaa AO-, AP- ja AR-tonttia kohden tulee rakentaa käytettyä päärakennusoikeutta kohden ja että paikkojen tulee olla katettuja. **Ei anna aihetta kaavaehdotuksen muuttamiselle.**

Kaava-alueen liikennettä koskeva lausunto annetaan kaupungin teknisille tukipalveluille tiedoksi alueen infran suunnittelua varten. **Ei anna aihetta kaavaehdotuksen muuttamiselle.**

CARUNA OY

Caruna Oy kuvailee lausunnossaan alueen nykyistä sähköjakeluverkkoa ja toteaa, että alueen toteuttaminen edellyttää uusia kaapelointeja ja uutta puistomuuntamoita. Lisäksi Caruna Oy toteaa, että kaavaan on varattu useita yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueita (ET), joihin voi sijoittaa puistomuuntamoita, mutta että uusien puistomuuntamojen ja nykyisen puistomuuntamon sijoituksessa tulee ottaa huomioon paloturvallisuuden kannalta 8 metrin etäisyys rakennuksiin ja että laitokset tulee sijoittaa siten, että ne ovat helposti saavutettavia. Caruna Oy muistuttaa myös, että mahdolliset johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja.

Rakennusaloja korttelin 13 tontilla 3 tarkistetaan niin, että suojaetäisyys olemassa olevaan puistomuuntamoon täyttyy.

Kaupunki on käynnissä olevan infrasuunnittelun yhteydessä todennut, että kolmion muotoista ET-alueita korttelin 14 lounaiskulmassa ei tarvita, ja alue on siksi poistettu tarkistetusta kaavaehdotuksesta. Liikennesuunnittelussa on lisäksi tullut esiin, että Kuuselantien pohjoispuolella sijaitseva ET-alue on siirrettävä suunnitellun suojatien liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Caruna Oy:tä on kuultu erikseen kyseisistä tarkistuksista ja yhtiö on ilmoittanut, että ET-alueiden tarkistukset sopivat yhtiölle myös sen toiminnan ja tarpeiden näkökulmasta.

MUISTUTUS

VASTINE

DNA TOWER FINLAND OY

DNA Tower Finland Oy kirjoittaa, että yhtiö on saanut toimeksiannon kartoittaa sopivaa sijoituspaikkaa teleasemalle (masto ja laitetila) tavoitteena taata alueelle laadukkaat ja häiriöttömät 5G-verkon palvelut. Yhtiö tiedustelee, onko ET-alueeksi (yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue) kaavoitettu alue uuden Kuuselantien pohjoispuolella varattu johonkin tiettyyn tarkoitukseen, vai olisiko se mahdollinen sijoituspaikka yhtiön mastolle.

DNA Tower Finland Oy on jo luonnosvaiheessa ollut yhteydessä kaupungin kaavoitukseen ja tiedustellut mahdollista sijoituspaikkaa mastolle kyseiseltä kaava-alueelta. Kaavoitus on jo tuolloin todennut, että kaava-alueen maisema on erittäin avoin ja että kaupunki sijoittaisi mahdollisen maston mieluummin metsäisempään paikkaan, jotta se olisi vähemmän näkyvä kaupunkikuvassa.

ET-alueita Kuuselantien pohjoispuolella ei ole korvamerkitty tiettyä yhdyskuntateknistä laitosta varten ja sitä on tarkistetussa ehdotuksessa siirretty pohjoisemmaksi Lehtiniemenkujan varrelle vapaan näkyvyyden turvaamiseksi Kuuselantien ylittävän suojatien kohdalla, joka katusuunnitelmassa on sijoitettu aivan alkuperäisen paikan viereen. Sekä nähtävilläoloaikana osoitettu, että nyt ehdotettu ET-alueen paikka sijaitsee avoimessa maastossa ilman suojaavaa puustoa.

Asemakaava ei ratkaise, mitkä yritykset tai toimijat saavat rakentaa laitoksensa ET-alueille, vaan se ratkaistaan erillisillä hakemuksilla ja sopimuksilla, joissa arvioidaan toiminnan sopivuutta alueella. **Kaavaehdotusta ei ole tarpeen muuttaa muistutuksen johdosta.**